

Immobilien | 24.02.2026 | Lesezeit 2 Min.

Neue Regeln für möbliertes Wohnen

In Deutschland ist das Angebot an möblierten Wohnungen und Wohnen auf Zeit in den vergangenen Jahren gewachsen. Nun will Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) striktere Vorschriften für diese Wohnformen erlassen.

Möbliert oder befristet: Vor allem in Ballungszentren haben Wohnungen, die zur Miete angeboten werden, oft eine Nebenbedingung beziehungsweise einen Haken. Möblierter und/oder befristet vermieteter Wohnraum ist meist teurer als konventionelle Mietangebote: Für temporär vermietete Wohnungen gilt die Mietpreisbremse nicht und für möblierte Wohnungen sind die Regeln für einen Möblierungszuschlag nicht einheitlich und deshalb schwer nachzuvollziehen.

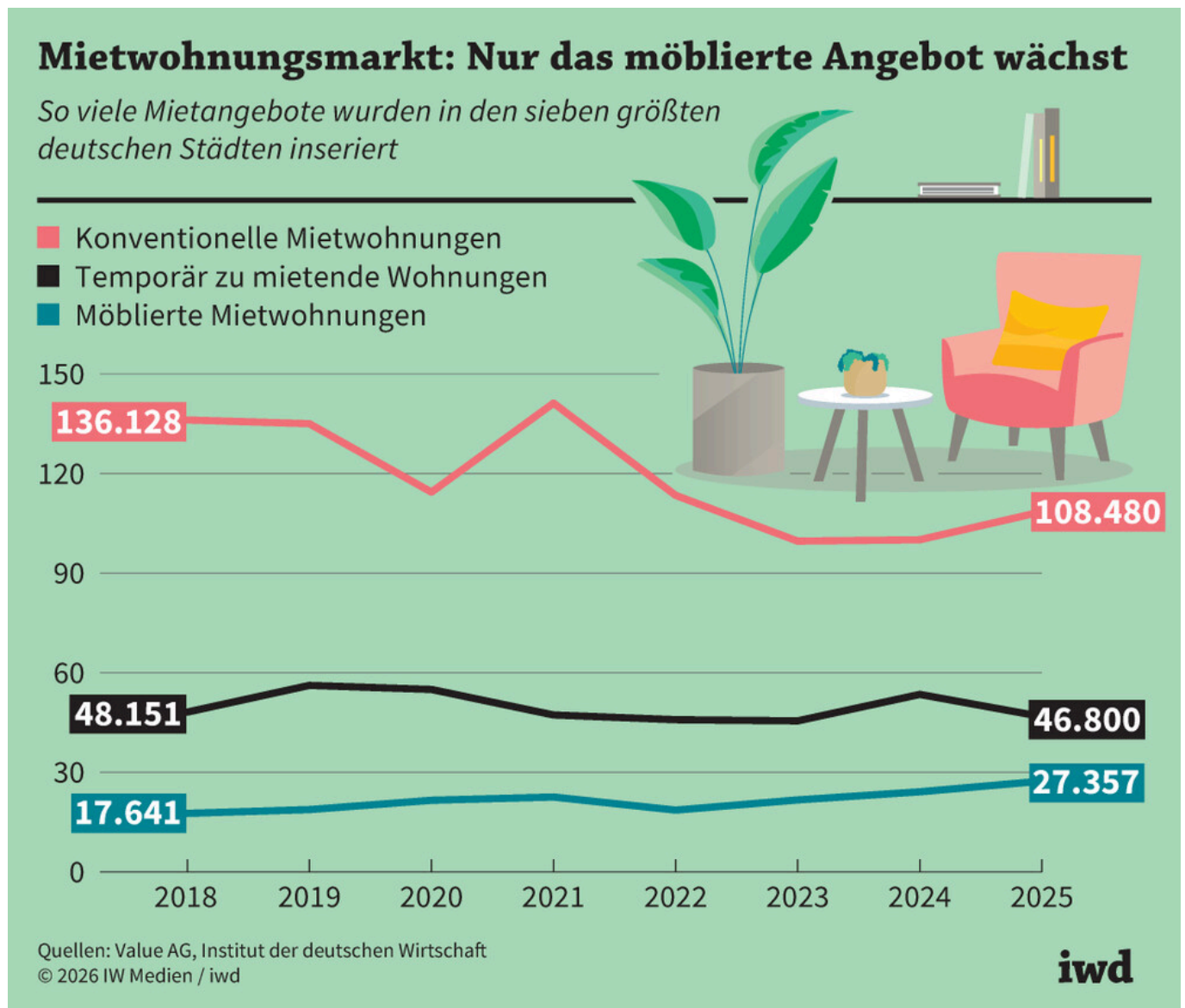
Für eine vollständig möblierte Wohnung sieht der Gesetzentwurf einen pauschalen Aufschlag in Höhe von 5 Prozent der Nettokaltmiete vor. Und temporär befristete Mietverträge sollen nur dann von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, wenn sie für höchstens sechs Monate abgeschlossen werden.

Dies will Bundesjustizministerin Stefanie Hubig nun ändern. Ihr Gesetzentwurf sieht unter anderem vor, temporär befristete Mietverträge nur dann von der

Mietpreisbremse auszunehmen, wenn sie für höchstens sechs Monate abgeschlossen werden. Der Zuschlag für Möblierungen soll sich künftig nach dem Anschaffungswert und Zustand der Möbel richten. Für eine vollständig möblierte Wohnung sieht der Gesetzentwurf einen pauschalen Aufschlag in Höhe von 5 Prozent der Nettokaltmiete vor.

Diese Maßnahmen dürften aber kaum für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Denn das Problem auf dem Wohnungsmarkt besteht vor allem darin, dass die Zahl der konventionellen Mietangebote zurückgeht (Grafik):

In den sieben größten deutschen Städten sind die konventionellen Mietangebote zwischen 2021 und 2025 um 32.000 Inserate gesunken, die Zahl der Angebote für möblierten Wohnraum stieg dagegen nur um 5.000.

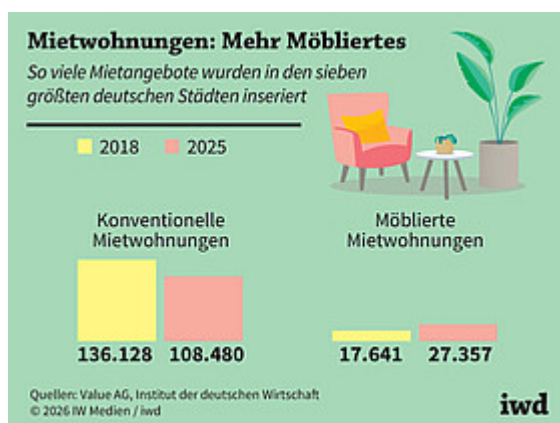


Die Zahl der temporär vermieteten Wohnungsangebote war in diesem Zeitraum sogar leicht rückläufig.

Tatsächlich sind die möblierten Wohnungen in den sieben Städten mit einem Preisaufschlag von im Schnitt 18 Prozent gegenüber unmöblierten Wohnungen deutlich teurer. Noch höher fällt das Plus mit rund 33 Prozent bei Wohnen-auf-Zeit-Angeboten aus. Allerdings ist auch die Nachfrage nach solchen Wohnformen in den vergangenen Jahren gestiegen: Internationale Studenten, Fachkräfte aus Drittstaaten sowie Inländer, die nur eine Zeit lang an ihrem Arbeitsort leben wollen, mieten mit Vorliebe möblierte Wohnungen für einen begrenzten Zeitraum an.

Die Begrenzung des Möblierungszuschlags benachteiligt Vermieter, die hochwertig ausgestattete Wohnungen anbieten

Den Möblierungszuschlag auf 5 Prozent der Nettokaltmiete zu begrenzen, hätte nicht nur wenig Aussicht auf Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt, sondern würde vor allem Vermieter benachteiligen, die Wohnungen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung anbieten. Besser wäre es, dass der Möblierungszuschlag transparent genannt wird und eine vollständige und zeitgemäße Möblierung erfordert. Auch eine Begrenzung der temporären Vermietung auf sechs Monate ist zu starr. Maßgeblich sollte der Bedarf sein, also etwa der Zeitraum, den eine internationale Fachkraft braucht, um eine konventionelle Wohnung in Deutschland zu finden.



Kernaussagen in Kürze:

- Zuletzt waren möblierte Wohnungen in den sieben größten deutschen Städten mit einem Preisaufschlag von im Schnitt 18 Prozent gegenüber unmöblierten Wohnungen deutlich teurer.

- Für eine vollständig möblierte Wohnung sieht ein Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums künftig nur noch einen pauschalen Aufschlag in Höhe von 5 Prozent der Nettokaltmiete vor.
- Das dürfte kaum für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Denn das Problem auf dem Wohnungsmarkt besteht vor allem darin, dass die Zahl der konventionellen Mietangebote zurückgeht.