



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Neue Studie zur möblierten Kurzzeitvermietung

Berliner Mieterverein fordert gemeinwohlorientierte Regulierung

29.10.2025

Fachinformation

"Die möblierte Kurzzeitvermietung ist in Berlin nicht mehr zu bändigen und muss endlich an die kurze Leine genommen werden. Dafür braucht es öffentliche Kontrolle", fordert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Anlass ist die neue Studie des Instituts für Soziale Stadtentwicklung Potsdam/Berlin (IFSS), die der BMV in Auftrag gegeben hat.

Dr. Armin Hentschel vom IFSS hat bundesweit, mit Schwerpunkt auf Berlin, die Hintergründe, Einflussfaktoren und Regulierungsvorschläge im Bereich möblierter Vermietung, Ferienwohnungsvermietung, Wohnraumüberlassung und Untervermietung untersucht. Die Studie zeigt: Die Grenzen zwischen Ferienwohnungen und möblierten Kurzzeitvermietungen verschwimmen zunehmend. Der BMV sieht darin bestätigt, dass der graue Wohnungsmarkt außer Kontrolle gerät.

Die Ausweitung dieser Vermietungsformen führt zu zerstörerischer Konkurrenz für Normalmietverhältnisse. Bei vielen Anbietenden und in der Berliner Politik werden Angebotsmieten von 20 bis 30 Euro pro Quadratmeter inzwischen als "normal" betrachtet - mit verhängnisvollen Auswirkungen auf das gesamte Mietpreisniveau. "Das merken wir in der täglichen Beratungspraxis, besonders bei befristeten Mietverträgen", so Bartels.

Das IFSS analysierte exemplarisch ausgewählte Plattformen. Einige Plattformen bieten Wohnungen mit hohen Standards und Mieten bis zu 35 Euro pro Quadratmeter an. In diesem Segment haben Neubauwohnungen einen überproportionalen Anteil. "Damit ist erwiesen, dass ein großer Teil der Eigentümer:innen ihre Wohnungen nicht dem normalen Wohnungsmarkt zuführen, sondern die Kurzzeitvermietung nutzt, um die exorbitant hohen Kaufpreise zu refinanzieren."

Die Kontrolle von Ferienwohnungsangeboten ist aufwendig, da viele Kurzzeitvermietungen zwischen gelegentlicher und gewerblicher Nutzung liegen. Gespräche mit Bezirksverwaltungen zeigen: Private Angebote machen weniger als ein Viertel aller Inserate aus. "Überteuerte möblierte Angebote verdrängen dauerhafte Mietverhältnisse und verzerren den Markt", so Bartels. Besonders problematisch ist der Mangel an Kontrolle: Große und stark betroffene Bezirke wie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg verfügen nicht über die personellen und technischen Ressourcen, um illegale Vermietungen flächendeckend zu ahnden.

BMV und IFSS fordern:

- einen Genehmigungsvorbehalt für möblierte Vermietungen in Milieuschutzgebieten,
- öffentlich kontrollierte Vermittlungsagenturen nach gemeinwohlorientierten Kriterien,
- eine Ausweitung der Übernachtungssteuer auf Vermittlungsportale.

Zur Studie des IFSS im Auftrag des Berliner Mietervereins erklärt **Katrin Schmidberger**, Sprecherin für Wohnen und Mieten von Bündnis 90/Die Grünen:

„Die Wohnungsnot in Berlin wird durch renditegetriebene Geschäftsmodelle wie möblierte Kurzzeitvermietung und Ferienwohnungen weiter verschärft. Reguläre Mietverträge werden verdrängt, normale Mietverhältnisse zur Ausnahme.“ Sie fordert ein landesweites Verbot von Kurzzeitvermietungen in Milieuschutzgebieten und mehr Personal und klare Zuständigkeiten, um Verstöße konsequent zu verfolgen. Ein Landesamt für

Wohnungswesen sollte die Bezirke dabei juristisch und organisatorisch unterstützen. "Lücken im Bundesmietrecht erlauben den Missbrauch: Möblierungszuschläge sind nicht geregelt und Mietpreisbremse sowie Kündigungsschutz werden umgangen.", so Schmidberger weiter. Der Senat dürfe hier nicht länger tatenlos zusehen und solle das angekündigte Wohnraumsicherungsgesetz ins Berliner Abgeordnetenhaus einbringen.

Niklas Schenker, Sprecher für Mieten, Wohnen, Bauen der Linksfraktion erklärte dazu:

„Die Studie des Mietervereins zeigt, dass möbliertes Kurzzeitwohnen in Berlin weiter auf dem Vormarsch ist. Dieses Geschäftsmodell ist besonders schädlich für den Wohnungsmarkt. Möblierte Wohnungen sind häufig mehr als doppelt so teuer wie reguläre Wohnungen und verdrängen normale Mietwohnungen zunehmend. Der Mieterverein hat völlig recht: Wir brauchen mehr öffentliche Kontrolle gegen möbliertes Kurzzeitwohnen. Die Bezirke müssen endlich wie angekündigt möbliertes Wohnen in Milieuschutzgebieten untersagen. Wir brauchen eine Task Force, die in ganz Berlin gegen besonders hohe Mieten bei möblierter Vermietung vorgeht. Plattformen, die reihenweise illegale Angebote vermarkten, muss verboten werden in Berlin tätig zu werden.“

Quellen: Berliner Mieterverein e.V.; Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin

Zur Studie: <https://www.berliner-mieterverein.de/uploads/2025/10/IFSS-Studie-Kurzzeitvermietungen-291025.pdf>

<https://bbu.de/beitraege/neue-studie-zur-moeblierten-kurzzeitvermietung>