

Aktuelle Befragung der Mr. Lodge GmbH zeigt: Verschärfung der Mietpreisbremse würde Investitionen bremsen und Angebot verknappen

Die Kernaussagen im Überblick:

- ☐ Regulierung verschärft die Wohnungsnot, statt sie zu lösen.
- ☐ Die Folge wäre: weniger Neubau, mehr Verkäufe, steigende Mieten.
- ☐ Ohne private Investoren entsteht kein Wohnraum.
- ☐ Wirtschaftlichkeit und Fairness müssen gewahrt bleiben.
- ☐ Möbliertes Wohnen ist kein Luxus, sondern Infrastruktur für Mobilität.
- ☐ Über 50 % der Befragten würden bei einer Verschärfung der Mietpreisbremse nicht mehr in Wohnimmobilien investieren.
- ☐ Die große Mehrheit rechnet mit negativen oder sehr negativen Effekten bei einer Begrenzung des Möblierungszuschlags.
- ☐ Eine signifikant hohe Zahl der Befragten denkt über einen Verkauf ihrer Objekte nach.
- ☐ Viele Befragte sehen in einer stärkeren Regulierung möblierten Wohnens eine Gefahr für den Wirtschaftsstandort, da betroffene Fachkräfte ohne verfügbaren Wohnraum Stellen und Projekte nicht antreten können.

Vorab - Meldung Die Münchner Mr. Lodge GmbH führte im Oktober 2025 eine Online-Befragung durch. Ziel der Erhebung war es, die möglichen Auswirkungen geplanter regulatorischer Änderungen – insbesondere der Mietpreisbremse und der Begrenzung von Möblierungszuschlägen – auf Investitionsbereitschaft und Marktverhalten privater Vermieter zu erfassen. Insgesamt nahmen über 790 Eigentümerinnen und Eigentümer teil, die über Mr. Lodge in München und Umgebung Wohnraum vermieten. Neben quantitativen Fragen wurden über 600 offene Kommentare und Zitate ausgewertet, die ein breites Spektrum an Meinungen und Argumenten abbilden.

Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ für den gesamten Wohnungsmarkt, zeigen jedoch ein deutliches Stimmungsbild aktiver privater Vermieterinnen und Vermieter.

Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden würde bei einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse nicht mehr in Wohnimmobilien investieren. Die Mehrheit erwartet negative bis sehr negative Auswirkungen auf ihr bestehendes Vermietungsmodell – insbesondere im Hinblick auf die geplante Begrenzung des Möblierungszuschlags. Eine signifikante Zahl der Eigentümer zieht zudem einen Verkauf ihrer Immobilien in Betracht.

Durch die Ergebnisse der Befragung sieht sich Mr. Lodge in der Einschätzung der Auswirkungen einer weiteren Regulierung dieses Segments bestätigt. „Wenn die Politik Investitionen unattraktiv macht, wird der dringend benötigte Wohnraum nicht entstehen – ganz im Gegenteil,“ sagt Norbert Verbücheln, Geschäftsführer

von Mr. Lodge. „Bezahlbares Wohnen entsteht nicht durch starre Preisgrenzen, sondern durch mehr Angebot, schnellere Genehmigungen und verlässliche Rahmenbedingungen. Das möblierte Wohnen ist ein wichtiges Segment für Fachkräfte und Berufstätige auf Zeit – es sollte gestärkt, nicht geschwächt werden“, so fasst Verbücheln die Ergebnisse weiter zusammen.

Deutliches Stimmungsbild: Regulierung erzeugt Verunsicherung

Die Befragung macht deutlich: Statt Entlastung erwarten viele Eigentümer durch neue Eingriffe eine Verschärfung der Wohnungsnot. Private Vermieter sehen sich als wichtigen Teil der Wohnraumversorgung, der jedoch zunehmend an Attraktivität verliert. Vermieten lohne sich nur, wenn Wirtschaftlichkeit, Planbarkeit und Fairness gewährleistet bleiben.

Möbliertes Wohnen wird in der Befragung nicht als Luxussegment, sondern als zentrale Infrastruktur für Fachkräfte, Expats und Berufstätige auf Zeit verstanden. Eine Deckelung der Möblierungszuschläge würde dieses Angebot massiv gefährden und die ohnehin angespannte Lage am Wohnungsmarkt zusätzlich verschlechtern.

Warum möbliertes Wohnen wichtig ist

Möbliertes Wohnen ist längst kein Nischenmodell. Es ist ein Baustein moderner Arbeits- und Lebenswelten. Es deckt den temporären Bedarf von Menschen, die für Projekte, Probezeiten oder befristete Tätigkeiten in eine Stadt kommen. Damit ist dieses Vermietungsmodell ein entscheidender Standortfaktor für die Wirtschaft. Die meisten klassischen Mietwohnungen sind für diese Zielgruppen schlicht nicht geeignet – entweder weil sie nicht verfügbar oder nicht flexibel genug sind und nicht für einen befristeten Mietzeitraum zur Verfügung stehen. Möblierte Vermietung schließt diese klare Lücke im Wohnungsmarkt: zwischen Hotel und klassischem Wohnen.

Die Bereitstellung voll ausgestatteter Wohnungen ist jedoch mit erheblichen Mehrkosten verbunden – von Anschaffung und Instandhaltung bis hin zu häufigeren Renovierungen und Leerständen. Eine starre Deckelung des Möblierungszuschlags bildet diese Kosten nicht ab und würde damit viele private Vermieter aus dem Markt drängen.

Welche Maßnahmen wären stattdessen zur Entspannung der Wohnungsmärkte sinnvoll?

Auch hier haben Eigentümer konkrete Vorschläge genannt.

Ziel müsse sein, bezahlbares Wohnen und Funktionsfähigkeit des Marktes zusammenzuführen: Mit differenzierten Regeln, einem echten Bauturbo und weniger Bürokratie entstehe Entlastung – pauschale Preisgrenzen ohne Angebotsausbau bewirken das Gegenteil – so lässt sich das Meinungsbild der Befragten zusammenfassen.

„Unsere Umfrage zeigt deutlich: Eigentümer wollen Wohnraum bereitstellen – aber sie brauchen faire Bedingungen und Planungssicherheit,“ ergänzt Verbücheln. „Regulierung darf nicht dazu führen, dass die letzten privaten Investoren aussteigen. Nur wenn Vermieten sich lohnt, bleibt das Angebot stabil.“

Über Mr. Lodge:

Die Mr. Lodge GmbH verfügt über eine mehr als 30-jährige Erfahrung im Immobilienbereich. Die Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Segmente Verkauf von Wohnimmobilien und die Vermietung möblierter Wohnungen und Häuser. Im Bereich Verkauf von Wohnimmobilien berät und unterstützt Mr. Lodge ca. 5.000 Immobilieneigentümer sowie weitere Privatkunden. Im Bereich Vermietung ist Mr. Lodge mit ca. 2.300 vermittelten Wohnungen und Häusern pro Jahr der führende Anbieter von möbliertem Wohnen auf Zeit im Großraum München sowie am Tegernsee und im Oberland. Mr. Lodge beschäftigt über 80 Mitarbeiter und bietet die Beratung in 24 Sprachen an.

www.mrlodge.de

Pressekontakt

Keil Kommunikation
Catrin Keil
Radlkoferstr. 2
81373 München
Tel.: +49 89 74 11 85 495
catrinkeil@keilkommunikation.com

Unternehmenskontakt

Mr. Lodge
Angela Reipschläger
Barer Str. 32
80333 München
Tel.: +49 89 340 823 82
angela.reipschlaeger@mrlodge.de