

Berlin, den 10. Februar 2026

Geplante Änderungen des Bundesjustizministeriums zu Zeitwohnen verstoßen gegen Grundgesetz und EU-Recht

„Mit den am Wochenende von der Bundesjustizministerin und auch schon im November 2025 vom Bundesrat vorgelegten Regelungen zu möbliertem Wohnen auf Zeit *würde Deutschland einen verfassungswidrigen und EU-rechtswidrigen Sonderweg beim Thema Wohnen-auf-Zeit einschlagen.*“

Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten eines juristischen Teams unter der Leitung des renommierten Verfassungs- und Verwaltungsrechtlers Prof. Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis von der Kanzlei GSK Stockmann. Damit nimmt Prof. Battis auch unmittelbar Stellung zu dem am Sonntag vorgelegten „Gesetz zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“ des Bundesjustizministeriums:

https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_Miete_II.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Ergebnisse des Gutachtens

Als Reaktion auf steigende Mieten und angeblich ausufernde Zeitmietverträge hat die Bundesjustizministerin gestern einen Gesetzentwurf vorgelegt, der sowohl die Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch als auch die Höhe und den Ausweis des Möblierungszuschlags adressiert. Zudem liegt seit dem 21.11.25 ein Entwurf des Bundesrates unter dem Titel „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ vor, der am 07.01.26 dem Bundestag zugeleitet worden ist.

Die Online-Plattform Wunderflats GmbH, Berlin, hat vor diesem Hintergrund die rechtliche Tragfähigkeit der geplanten Regelungen auf Bundesebene prüfen lassen.

Das neue Gutachten kommt zu einem äußerst kritischen Ergebnis bzgl. der Vorhaben, die das Justizministerium in den Referentenentwurf formuliert hat: „Erreicht wird hier kein Mieter- oder Verbraucherschutz, vielmehr werden Verbraucher bevormundet, indem das Angebot kurzfristig verfügbarer hochwertig möblierter Wohnungen unverhältnismäßig eingeschränkt wird“, so Prof. Battis.

Das Gutachten der Kanzlei GSK-Stockmann:

Möbliertes Wohnen auf Zeit – Bewertung aktueller Regelungsinitiativen auf Bundesebene

Im Einzelnen:

- Möbliertes Wohnen auf Zeit ist rechtlich als Dienstleistung im Sinne der EU-Dienstleistungsrichtlinie einzuordnen. Nationale Eingriffe - etwa durch Preisobergrenzen oder zeitliche Beschränkungen - sind daher nur zulässig, wenn sie



nachweislich geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sind. Einen solchen Nachweis hat die Bundesregierung bei ihren bisherigen Überlegungen nach dem derzeitigen Stand nicht erbracht.

- Die geplante Begrenzung des Möblierungszuschlags stellt eine Höchstpreisvorgabe dar, die europarechtlich nur unter bestimmten Bedingungen zulässig ist. Zwar können sozialpolitische Ziele wie der Schutz von Mieterinnen und Mietern oder die Sicherung bezahlbaren Wohnraums grundsätzlich legitime Gründe sein. Es fehlt jedoch an belastbaren Erkenntnissen, dass die vorgesehenen Maßnahmen diese Ziele tatsächlich erreichen.
- Zudem treffen die Regelungen nicht nur missbräuchliche Angebote. Statt Verbraucher zu schützen, wird das Angebot kurzfristig verfügbarer, hochwertig möblierter Wohnungen faktisch unterbunden. Weniger eingreifende Mittel - wie etwa die im Referentenentwurf vorgeschlagene Ausweisung von Möblierungszuschlägen sowie die Anwendung bestehender zivilrechtlicher Instrumente gegen Wucher und Sittenwidrigkeit - sind hier ausreichend und deutlich sachgerechter.
- Auch die geplante Obergrenze von sechs Monaten für Zeit-Mietverträge ist europarechtlich problematisch. Für Vermietungen mit grenzüberschreitendem Bezug erlaubt das EU-Recht solche Einschränkungen nur aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit, Gesundheit oder des Umweltschutzes. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung des Gutachtens nicht hinreichend belegt.
- Bislang liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor, dass eine Begrenzung des Zeitwohnens zur Bekämpfung des Wohnungsmangels überhaupt geeignet wäre.
- Darüber hinaus stellen beide Maßnahmen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die von Art. 14 GG garantierte Eigentumsfreiheit der Vermieterinnen und Vermieter dar. Die Kombination aus gedeckeltem Möblierungszuschlag und zeitlicher Begrenzung kann dazu führen, dass möblierte Vermietungen wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind – insbesondere aufgrund von Leerstandszeiten sowie des Aufwands für Instandhaltung und Ausstattung. Mildere Mittel, etwa eine Pflicht zur Begründung der Befristung im Einzelfall, stehen zur Verfügung.

„Mit den geplanten Regelungen würde Deutschland einen europa- und verfassungsrechtswidrigen Sonderweg einschlagen“, so Prof. Battis. Ein solcher „Schnellschuss“ mache auch deshalb wenig Sinn, weil die Europäische Kommission im Rahmen der „Affordable Housing Initiative“ bereits für den Sommer 2026 Regelungsvorschläge angekündigt hat.

Stellungnahme von Wunderflats

Der Co-Founder und CEO Jan Hase: „Zeitwohnen wird medial und von der Politik quantitativ massiv überschätzt. Umso unverständlicher ist der Regulierungseifer, mit der dieses Thema politisch verfolgt wird. Tatsächlich macht Zeitwohnen nur einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes aus und verdrängt niemanden. Die Realität ist: In Berlin beträgt der Anteil möblierter Wohnungen laut Schätzung des Senats nur ca. 4 % des gesamten Bestands. Berichte, die von 35-70 % sprechen, vernachlässigen den realen Wohnungsmarkt und stellen allein auf Anzeigen in den gängigen Onlineportalen ab.“

Hase weiter: „Genaue Zahlen gibt es schon für die Stadt Stuttgart: Dort hat das Statistische Amt festgestellt, dass der tatsächliche Anteil der voll möbliert vermieteten Wohnungen unter 3 % liegt.“

„Zeitwohnen ist aber eine wichtige Nische des Wohnungsmarktes“, erklärt Hase. „Der Bedarf an Zeitwohnen entsteht, wenn Berufstätige, Projektmitarbeiter, ausländische Fachkräfte Wohnungen benötigen, die kurzfristig und vorübergehend angemietet werden können.“

„Wunderflats steht dafür, dass sich Mietende wie Vermietende auf klare und transparente Rahmenbedingungen verlassen können. Nur so kann ein fairer Zeitwohnenmarkt entstehen, auf dem sich die Beteiligten auf Augenhöhe begegnen. Deshalb sind wir selbstverständlich dafür, rechtliche Regelungen zu schaffen, die dies sicherstellen. Generell sollte sich der Regulierungsrahmen allerdings an der Maßgabe, 'soviel wie nötig, so wenig wie möglich' orientieren. Es sollten bestehende und neue Instrumente genutzt werden, um den Wohnungsmarkt zu stärken und nicht neue Hürden aufgebaut werden.“

Über Wunderflats

Wunderflats macht es einfach, vollständig möblierte Wohnungen ab einer Mietdauer von einem Monat zu finden. Ideal für berufliche Umzüge, Auslandsaufenthalte oder andere Lebensveränderungen. Das Berliner Unternehmen wurde 2015 von Jan Hase und Arkadi Jampolski gegründet und bringt verifizierte Vermieter mit sorgfältig geprüften Mietern zusammen. Aktuell sind über 50.000 Wohnungen gelistet, und Wunderflats beschäftigt mehr als 150 Mitarbeitende.

Weitere Informationen unter www.wunderflats.com
Pressekontakt: press@wunderflats.com
[Media-Kit](#)