

Policy Briefing

Zeitwohnen-Newsletter für politische Entscheidungsträger



Jan Hase

ist Gründer und CEO der Wunderflats GmbH, dem Marktführer für Zeitwohnen in Deutschland. Wunderflats hat seinen Hauptsitz in Berlin.

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Freundinnen und Freunde des Zeitwohnen,**

die Regulierung des Wohnungsmarktes zählt zu den sensibelsten politischen Aufgaben unserer Zeit. Bezahlbarer Wohnraum ist gleichzeitig soziale Kernfrage und Voraussetzung für Mobilität, Investitionen und wirtschaftliche Dynamik. Mit dem Entwurf des „Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete“ plant das Bundesjustizministerium unter anderem eine Neuregelung des möblierten Wohnens auf Zeit. Regulierung ist jedoch nur dann wirksam, wenn sie zielgenau, verhältnismäßig und rechtssicher ausgestaltet ist. Nationale Eingriffe müssen unionsrechtlichen Anforderungen standhalten und auf einer belastbaren Analyse der tatsächlichen Marktlage und ihrer Ursachen beruhen.

Deshalb haben wir zu den geplanten Neuregelungen eine unabhängige juristische Studie der Kanzlei GSK Stockmann beauftragt. Dieses Policy Briefing bündelt die zentralen Erkenntnisse daraus und ordnet die geplanten Maßnahmen ein. Es soll dazu beitragen, die Debatte auf eine belastbare Grundlage zu stellen und eine Regulierung zu skizzieren, die Schutzinteressen stärkt, ohne Mobilität und wirtschaftliche Dynamik unnötig zu begrenzen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre,

Ihr Jan Hase

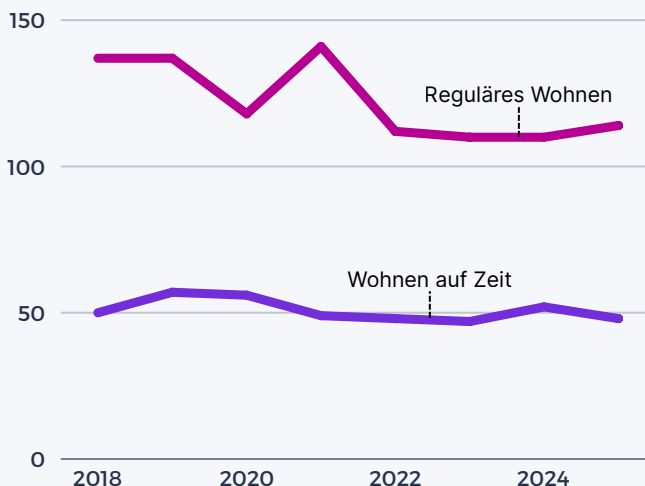
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



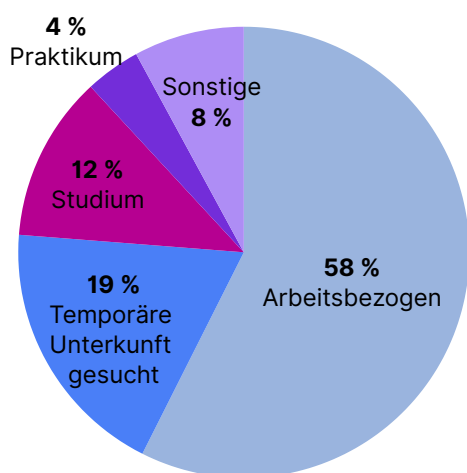
Zeitwohnen zwischen Marktrealität und Regulierung

Die politische Debatte um Wohnen auf Zeit wird häufig von der Annahme geprägt, es werde primär genutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Empirische Analysen zeigen jedoch ein differenzierteres Bild: Der gestiegene Anteil von Angeboten im Bereich Wohnen auf Zeit ist vor allem ein statistischer Effekt eines insgesamt rückläufigen Wohnungsangebots und kein Ausdruck einer entsprechenden Ausweitung des Segments. Eine systematische Verdrängung des klassischen Mietmarktes lässt sich nicht belegen. Gleichzeitig verdeutlichen Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft die arbeitsmarktpolitische Dimension: Für viele Unternehmen ist Unterstützung bei der Wohnraumsuche ein relevanter Faktor für Rekrutierung und Mitarbeiterbindung. Wohnraum wird damit zunehmend zum Engpass für berufliche Mobilität. Flexible Wohnformen wie Wohnen auf Zeit können kurzfristige Bedarfe erfüllen. Übermäßige Regulierung würde diese Funktion einschränken und den Wirtschaftsstandort Deutschland schwächen.



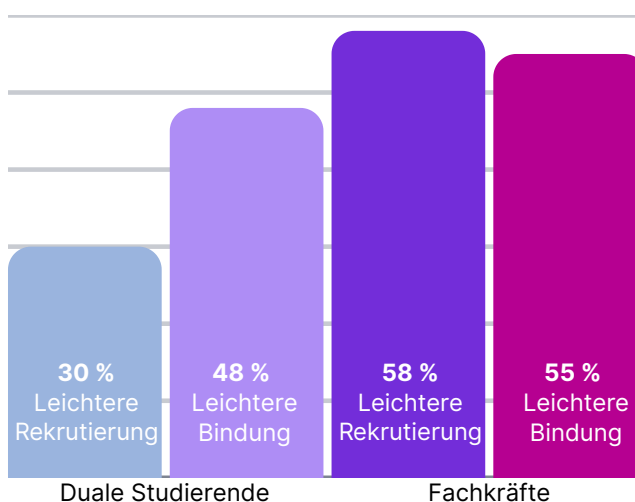
Entwicklung der auf Immobilienportalen inserierten Mietangebote in den sieben größten deutschen Städten (in Tsd.)

Entwicklung des regulären Mietangebots seit 2018 sowie Angebot des Zeitwohnen-Segments.



Gründe für Mietgesuche

Die wichtigsten Motive von Mietenden für die Nutzung von Zeitwohnen im Zeitraum zwischen 01/2018 und 02/2026.



Bedeutung wohnungsbezogener Unterstützung für Rekrutierung und Mitarbeiterbindung

Anteil der Unternehmen, die Unterstützung bei der Wohnraumsuche als wichtigen Faktor für Rekrutierung und Mitarbeiterbindung bewerten.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Daten der Plattform www.wunderflats.com.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Verhältnismäßigkeit als Maßstab der Regulierung

Der Gesetzesentwurf des Bundesjustizministeriums greift an zentralen Stellen in das Zeitwohnen ein und verändert damit die Rahmenbedingungen eines Segments, das vor allem auf temporäre Mobilität ausgerichtet ist. Das Ministerium begründet seinen Ansatz mit der unterstellten, missbräuchlichen Umgehung der Mietpreisbremse und dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die geplanten Änderungen betreffen dabei drei entscheidende Elemente: die zulässige Dauer von Mietverträgen im Sinne der Überlassung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 BGB, den Ausweis der Höhe des Möblierungszuschlags sowie dessen Begrenzung. Künftig soll die Ausnahme von vielen Mieterschutzparagraphen grundsätzlich nur noch gelten, wenn ein Mietvertrag eine Dauer von maximal sechs Monaten nicht überschreitet. Längere Befristungen würden regelmäßig nicht mehr als „vorübergehender Gebrauch“ anerkannt. Damit würde eine bislang flexible rechtliche Einordnung durch eine feste Frist ersetzt, was insbesondere für projektbezogene oder beruflich befristete Aufenthalte spürbare Auswirkungen hätte. Gleichzeitig verpflichtet der Entwurf Vermieterinnen und Vermieter, den Möblierungszuschlag vor Vertragsabschluss gesondert und nachvollziehbar auszuweisen. Wird dieser Zuschlag nicht klar aufgeführt, gilt die Wohnung rechtlich als unmöbliert. Darüber hinaus sieht der Entwurf eine gesetzliche Angemessenheitsvermutung vor, wonach ein Möblierungszuschlag „in der Regel“ angemessen ist, wenn er fünf Prozent der Nettokaltmiete nicht überschreitet. Um die rechtliche Zulässigkeit dieser Neuregelungen einzuordnen, hat Wunderflats ein Gutachten der Kanzlei GSK Stockmann unter Leitung von Prof. Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis eingeholt. Das Gutachten stellt klar, dass eine verschärfte Regulierung von möbliertem Wohnen auf Zeit sowohl hinsichtlich des Unionsrechts als auch des nationalen Rechts nicht uneingeschränkt zulässig ist.



Mythen und Fakten

Mythos: Zeitwohnen entzieht dem regulären Mietmarkt massenhaft Wohnungen.

Fakt: Die Entwicklung des Zeitwohnsegments verläuft seit Jahren weitgehend parallel zum regulären Mietangebot. Eine systematische Verdrängung ist in aggregierten Marktdaten ebenso wenig erkennbar wie ein immer weiter steigender Marktanteil. Flexible Vermietung schafft regelmäßig zusätzlichen Wohnraum, da temporäre Abwesenheiten oder nicht dauerhaft vermietbarer Wohnraum auf den Markt gebracht wird.

Mythos: Wer Zeitwohnen einschränkt, schafft automatisch mehr langfristige Mietangebote.

Fakt: Eine Einschränkung flexibler Vermietungsformen schafft keinen zusätzlichen Wohnraum. Der Wohnungsmangel ist Folge fehlender Neubauten, hoher Baukosten und begrenzter Flächen, eine Verlagerung bestehender Nutzungen löst ihn nicht.

Mythos: Zeitwohnen ist vor allem ein Instrument zur Umgehung der Mietpreisbremse.

Fakt: Die Nachfrage nach Wohnen auf Zeit entsteht überwiegend arbeitsmarktbedingt. Projektarbeit, temporäre Beschäftigung und internationale Mobilität prägen das Segment. Preisunterschiede erklären sich häufig aus Möblierung, Inklusivleistungen, Flexibilität und kürzeren Vertragslaufzeiten und nicht aus Missbrauch.

Mythos: Möblierte Vermietung ist ein Randphänomen ohne wirtschaftliche Relevanz.

Fakt: Flexible Wohnformen erfüllen eine wichtige Funktion und sind für legitime Bedarfe unersetzlich: internationale Fachkräfte, Menschen in persönlichen Notlagen oder außergewöhnlichen Sondersituationen. Zeitwohnen erhöht die Standortattraktivität und die Wirtschaftskraft der Regionen.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Die geplante Sechs-Monats-Grenze für Zeitwohnen steht dabei besonders im Fokus. Bislang gibt es keine überzeugende Begründung, warum flexible Wohnbedarfe nur bis zu sechs Monaten anerkannt werden sollten. Es gibt bspw. viele legitime Fälle beruflicher Mobilität, bei denen Menschen für acht oder zehn Monate projektbezogen in eine Stadt kommen. Diese würden künftig kaum Angebote für flexibles Wohnen vorfinden. Daher haben die Gerichte bislang auch stets einen befristeten Bedarf angenommen, solange die Mietdauer nicht über einem Jahr lag. Sollte überhaupt eine Grenze formuliert werden, sollte diese daher nicht unterhalb eines Jahres liegen. Ähnlich problematisch ist die vorgesehene Begrenzung des Möblierungszuschlags. Die Fünf-Prozent-Regel wirkt in der Praxis wie eine Preisobergrenze, auch wenn sie formal anders bezeichnet wird. Preisvorgaben in einem Dienstleistungsmarkt sind jedoch kein geringfügiger Eingriff. Sie setzen voraus, dass klar nachgewiesen wird, warum genau diese Grenze notwendig und geeignet ist. Ein solcher Nachweis liegt bislang nicht vor. Zudem hängt der Wert einer Möblierung nicht automatisch von der Nettokaltmiete ab. Ausstattung, Qualität, Lage und Kostenstruktur unterscheiden sich erheblich. Eine pauschale Prozentgrenze kann diese Unterschiede kaum abbilden und trifft daher insbesondere seriöse und qualitativ hochwertige Angebote. Anders verhält es sich bei der Transparenzpflicht. Die klare Ausweisung des Möblierungszuschlags ist sinnvoll und deutlich weniger eingriffsintensiv. Sie schafft Vergleichbarkeit und stärkt die Position von Mieterinnen und Mietern, ohne direkt in die Preisbildung einzugreifen. Transparenz kann Missbrauch erschweren, ohne den Markt insgesamt zu verengen. Generell gilt auch die grundgesetzliche Garantie, Eigentum wirtschaftlich nutzen zu dürfen. Wenn der Staat Erlösmöglichkeiten pauschal begrenzt, muss er nachvollziehbar darlegen, warum das erforderlich ist. Je stärker der Eingriff, desto höher die Anforderungen an seine Begründung. Politisch folgt daraus eine einfache Konsequenz: Gute Regulierung entsteht nicht allein aus einem legitimen Ziel, sondern aus ihrer Wirksamkeit und Belastbarkeit. Transparenz ist ein überzeugender Ansatz. Starre Fristen und faktische Preisobergrenzen hingegen sind das nicht. Wohnungspolitik sollte schützen, ohne Mobilität und Investitionsbereitschaft unnötig zu beschneiden.

Politische Handlungsempfehlungen

Dediziertes Zeitwohnrecht schaffen.

Statt weiterer regulatorischer Eingriffe in das bestehende Recht sollte ein dediziertes Zeitwohnrecht mit Kriterien wie Mindestmietdauer, Wohnsitzanmeldung, qualifizierter Anlass wie bspw. Beruf oder Studium geschaffen werden. Diese Differenzierung schützt Zeitwohnen vor pauschalen Zweckentfremdungsvorwürfen, Mietende und Vermietende vor missbräuchlicher Nutzung und schafft zugleich Planungs- und Rechtssicherheit.

Transparenz stärken.

Der Ausweis des Möblierungszuschlags ist zu befürworten. Damit erhöht sich die Vergleichbarkeit und Rechtssicherheit für Vermietende wie Mietende zugleich, ohne in die Preisbildung einzugreifen. Durch die Transparenz wird Missbrauch begrenzt, ohne das Segment strukturell zu schwächen.

Mobilität sichern, Fachkräfte ermöglichen.

Temporäre Wohnformen sind arbeitsmarktpolitische Infrastruktur. Internationale Fachkräfte oder Forschende sind auf flexible Wohnangebote angewiesen. Wer wirtschaftliche Dynamik, Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit sichern will, darf diese Mobilitätsstrukturen nicht strukturell schwächen.

Wohnungsangebot erhöhen.

Der Wohnungsmangel ist primär ein Neubau- und Kostenproblem. Eine Regulierung von Zeitwohnen schafft keine einzige zusätzliche Wohnung - im Gegenteil. Priorität müssen Genehmigungsbeschleunigung, Baukostenstabilisierung, Flächenaktivierung und Investitionsanreize haben.

Das Wunderflats-Team

Gestalte mit uns die Zukunft des Wohnens



Begleiten Sie uns auf dem Weg in die Zukunft des Wohnens

Wunderflats ist eine digitale Plattform für flexibles Wohnen auf Zeit, die die Nachfrage und das Angebot von Vermietenden und Mietenden zusammenführt.

Während Ferienwohnungen Städten Wohnraum wegnehmen, hilft Zeitwohnen dabei, den klassischen Wohnungsmarkt zu entlasten. Denn Fachkräfte, Projektarbeitende und hochspezialisierte Expertinnen und Experten fragen oftmals mit wenig zeitlichem Vorlauf Wohnungen an, die zweckentfremdungskonform temporär vermietet werden, dem dauerhaften Wohnungsmarkt derzeit aber nicht zur Verfügung stehen. Zugleich ist flexibles Wohnen auf Zeit in seiner Bedeutung und den vielfältigen Chancen u.a. für einen fairen Wohnungsmarkt und den Beitrag zur wirtschaftlichen Förderung durch die Lösung des Fachkräftemangels noch immer zu wenig bekannt. Daher müssen Rahmenbedingungen gesetzt werden, die das Zeitwohnen als Unterstützungssäule und Problemlöser begreifen.



Wunderflats GmbH
Rosenstraße 16
10178 Berlin
Jan Hase
CEO

Kontakt:
press@wunderflats.com

Wunderflats als digitales Scale-Up aus dem Herzen Berlins freut sich über jeden Austausch zu digital- und wohnungspolitischen Themen.

