



# ZEITWOHNEN AKTUELL

DER NEWSLETTER FÜR DIE NEUE FORM DER WOHNMOBILITÄT



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,

mit der Stadt Berlin ist Wunderflats seit dem Tag der Gründung eng verbunden. Als Gründer blicken wir auf viele berufliche und private Jahre in Berlin zurück. Daher verfolgen auch wir mit Spannung die Bildung der neuen Landesregierung und ihre Ideen und Projekte für die kommenden Jahre. Denn auch als überzeugter Berliner kann nicht geleugnet werden, dass die Hauptstadt vor vielen Herausforderungen steht.

Zwei Fragestellungen liegen uns dabei besonders am Herzen. Erstens: wie kann ausreichend Wohnraum für die Bedürfnisse aller Menschen geschaffen werden? Und zweitens: wie kann Berlin zur Digitalhauptstadt ausgebaut werden, die auch weiterhin für innovative Start-Ups attraktiv bleibt?

Was sich die Koalitionäre diesbezüglich in ihrem Koalitionsvertrag überlegt haben und was darüber hinaus noch getan werden kann, beleuchten wir in der aktuellen Ausgabe unseres Newsletters.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

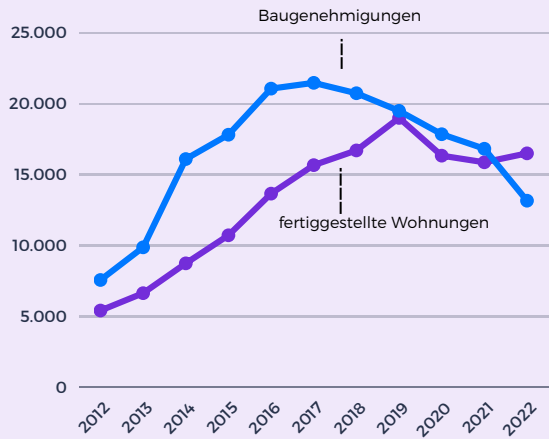
*Ihr Jan Hase*

# Wohnen und Arbeiten in Berlin

Problemfaktoren Fachkräftemangel und Wohnraumangel verstärken sich gegenseitig und gefährden das wirtschaftliche Wachstum Berlins

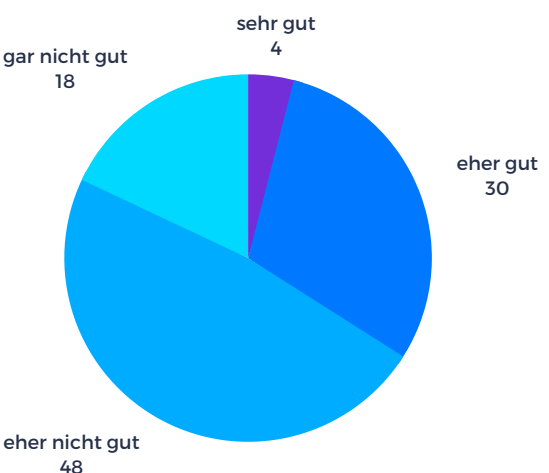
## BERLIN VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN

Berlin hat an sich einen glänzenden Ausgangspunkt. Als anerkanntes "Mekka" für Start-Ups war Berlin jahrelang führend in den Rankings von Neugründungen und Fachkräftezug. Doch um den Spitzenplatz und die positive Konnotation Berlins zu erhalten und auszubauen, müssen zwei sich gegenseitig verstärkende Probleme gelöst werden. Zum einen werden seitens der Unternehmen die Rahmenbedingungen für die Gewinnung und Beschäftigung von ausländischen Fachkräften zunehmend negativ bewertet. Zum anderen wird es zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum in Berlin für zuziehende Menschen zu finden. Doch ohne Fachkräfte keine innovativen Start-Ups und damit auch kein Wirtschaftswachstum.



## EINBRUCH DES NEUBAUS

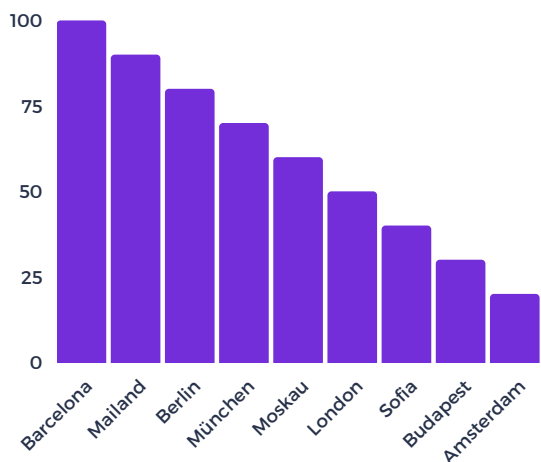
Anzahl der genehmigten Bauanträge sowie der fertiggestellten Wohnungen in Berlin von 2012 bis 2022



## RAHMENBEDINGUNGEN FÜR INTERNATIONALE FACHKRÄFTE

Bewertung der Rahmenbedigungen für die Beschäftigung von internationalen Fachkräften durch Berliner Unternehmen

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Institut der deutschen Wirtschaft, medien.barometer, fdi Intelligence.



## STÄDTE DER ZUKUNFT AUS INVESTORENPERSPEKTIVE

"European and Cities and Regions of the Future 2022/2023"-Ranking in Bezug auf ausländische Direktinvestitionen



# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet  
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

## Ohne Wohnungen, keine Menschen – ohne Menschen keine Stadt

Laut aktuellen Schätzungen fehlen im kommenden Jahr deutschlandweit ca. 700.000 Wohnungen. In Berlin sind es ca. 100.000. Unabhängig von Fragen der preislichen Regulierung wird damit deutlich, dass rein rechnerisch nicht genug Platz für alle Menschen ist, die in Berlin leben oder leben wollen. Gerade im dringend benötigten sozialen Wohnungsbau wurde zuletzt in 2022 nicht eine Wohnung in Berlin fertiggestellt. Der Koalitionsvertrag sieht daher vor, in den kommenden Jahren jährlich ca. 20.000 neue Wohnungen zu bauen, 5.000 davon im sozialen Wohnungsbau. Die landeseigenen Gesellschaften sollen einen Anteil von 6.500 beitragen. Erreicht werden soll dies durch eine Kraftanstrengung auf Ebene des "Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen", eine bessere soziale Wohnraumförderung, eine verbesserte wirtschaftliche Ausstattung der landeseigenen Gesellschaften sowie eine zusätzliche Förderung der Genossenschaften. Auch soll es eine Bauoffensive bei den Frauen-, Studierenden- und Azubiwohnheimen geben. Die entsprechenden Bauplätze sollen durch Nachverdichtung entstehen, ggf. sogar am Rand des Tempelhofer Feldes. Auch sollen die Rahmenbedingungen durch ein "Schneller-Bauen-Gesetz" verbessert und die Zeit von Planung bis Fertigstellung deutlich verkürzt werden. Parallel soll im Bereich des Mieterschutzes ein neuer rechtskonformer Mietspiegel und ein digitales "Mieten- und Wohnungskataster" geschaffen werden.

## Politische Handlungsempfehlungen für mehr Wohnraum

**Investive Rahmenbedingungen schaffen.** Einseitige Regulierung schafft keinen zusätzlichen Wohnraum. Berlin braucht eine ganzheitliche ökologische und investitionsfreundliche Bauagenda, die dafür Sorge trägt, dass Wohnraum in allen Preissegmenten zügig entsteht.

**Bauagenda in der Verwaltung verankern.** Parallel zu der dringend gebotenen Verwaltungsmodernisierung sollte das bestehende und zu gewinnende Verwaltungspersonal zukünftig konsequent und prioritär für das Erteilen von Baugenehmigungen zur Verbreiterung des Wohnangebots eingesetzt werden. Auf diese Weise wird der Wohnungsmarkt auf natürliche Weise entlastet.

**Flexible Wohnkonzepte fördern.** Bei begrenztem Wohnraum gilt es, die Bestände mit maximaler Effizienz zu nutzen. Die Wohnformen müssen den verschiedenen Anforderung der Menschen entsprechen, von der barrierefreien Wohnung für Senioren bis zur flexibel anzumietenden Zeitwohnungen für ausländische Studierende und Fachkräfte. Fehlbelegungen und Leerstand sind dringend zu vermeiden.





# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet  
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

## Digitalhauptstadt Berlin – Potentiale nutzen

Als Ziel der Koalitionäre für Berlin wird benannt, eine lebendige Start-Up-Branche im Kontext mit kreativen und jungen Menschen, die aus der gesamten Welt nach Berlin kommen, zu denken.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll unter anderem auch der Bürokratieabbau verstärkt werden. Dazu soll ein "GovTech Campus Berlin" geschaffen werden, der die Zusammenarbeit zwischen KMU und Start-Ups mit der Berliner Verwaltung erleichtert. Auch soll das Berliner Start-Up-Stipendium weiterentwickelt und auf zwölf Monate verlängert werden sowie eine Bundesratsinitiative zur Erleichterung von Gründungen von Menschen aus Nicht-EU-Ländern in Berlin angestoßen werden. Im Rahmen der zur Chefsache gemachten Modernisierung der Verwaltung sollen auch sämtliche Prozesse digitalisiert werden. Ein Aspekt dabei ist das "digitale Bürgeramt" für Verwaltungsleistungen. Auch soll es einen gemeinsamen Internetauftritt aller Verwaltungen geben, über den die jeweiligen Leistungen verlinkt werden. Für Menschen aus dem Ausland soll es ein Landeseinwanderungsamt geben, das zentral für alle notwendigen Verwaltungsprozesse verantwortlich ist und das mit deutlich kürzeren Terminvorlaufzeiten operiert. Flankierend sind nach dem Hamburger Vorbild Einwanderungslotsen geplant, die Neuberlinern unterstützend unter die Arme greifen. Erfreulicherweise soll auch der runde Tisch "Start-Ups" fortgeführt und weiterentwickelt werden.

## Politische Handlungsempfehlungen für ein innovatives und digitales Berlin

**Verwaltungscockpit für junge Unternehmen.** Dynamische und agile Unternehmen brauchen eine schnell agierende und flexible Verwaltung. Redundante Angaben sind zu vermeiden, Papierformulare abzuschaffen und ein digitales Verwaltungscockpit auf einer Plattform für Unternehmen zu entwickeln.

**Englisch als zweite Amtssprache.** Berlin als weltoffene Stadt sollte dies auch sprachlich zeigen. In den Kontaktstellen der Verwaltung sollte grundsätzlich Englisch mit angeboten werden. Alle relevanten Broschüren, Merkblätter und sonstigen Kommunikationsmittel sollten in englischer Sprache angeboten werden.

**Start-Ups deregulieren und Vergütungen flexibilisieren.** Gerade junge Unternehmen sollten ihre beschränkten menschlichen und finanziellen Ressourcen nicht für überbordende administrative Prozesse aufwenden müssen. Es braucht weniger Regulierung und die bessere steuerliche Behandlung von Mitarbeiterbeteiligungen.

# Das Wunderflats-Team

Gestalte mit uns die Zukunft des Wohnens

über 160  
Mitarbeitende



im Herzen  
Berlins



mehrfach  
ausgezeichnetes  
Digital-Scale-Up



## Begleiten Sie uns auf dem Weg in die Zukunft des Wohnens

Wunderflats ist eine digitale Plattform für Zeitwohnen, 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 Zeitwohnen 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 16-17, 10178 Berlin  
Jan Hase  
CEO  
[press@wunderflats.com](mailto:press@wunderflats.com)

