

# 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,

in Kürze verabschiedet sich der Deutsche Bundestag in den Sommerurlaub. Gerade in den letzten Wochen war es nicht nur wittertechnisch heiß, sondern durchaus auch politisch. Es wurde gestritten, manches blockiert und doch hat die Ampel-Regierung einige Vorhaben auf den Weg gebracht, die aus Sicht der Zeitwohnen-Branche eine kritische Würdigung erlauben.

Wir wollen diese Ausgabe des Newsletters zum Anlass nehmen, eine Zwischenbilanz der inhaltlichen Projekte auf Bundesebene zu ziehen. Dabei ist für das Zeitwohnen nicht alleine die Politik rund um den Wohnungsmarkt vordringlich, sondern auch wie bei der Digitalisierung der Verwaltung vorangekommen wird, ob wir eine echte Willkommenskultur für Fachkräfte aus dem Ausland entwickelt haben und ob sich wirklich etwas bewegt beim Thema Unternehmensgründungen in Deutschland.

Diskutieren Sie gerne auch kritisch mit uns. Wir sind gespannt auf Ihre Einschätzung und wünschen Ihnen zunächst viel Freude bei der Lektüre.

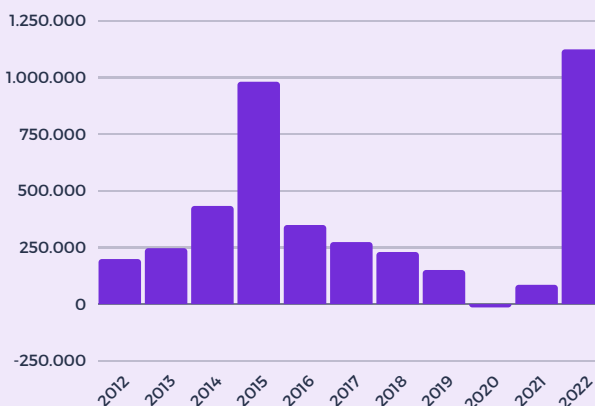
*Ihr Jan Hase*

# Komplexe Problemlagen in Zahlen

Zusammentreffen von Wohnungsmangel, Bevölkerungswachstum und Rezession erfordert ganzheitliche Lösungskonzepte

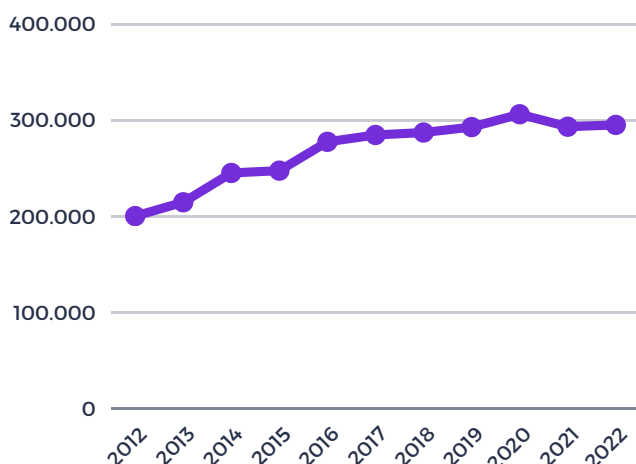
## REZSSION, BEVÖKERUNGS- WACHSTUM UND WOHNUNGSMANGEL

Die Bevölkerung Deutschlands ist in den letzten zehn Jahren von 2012 bis 2022 von 80,5 auf 84,4 Millionen und damit um 3,9 Millionen Menschen gewachsen. Auf Basis des durchschnittlichen Flächenverbrauchs von aktuell 55,5 qm pro Erwachsenen sind das 216 Millionen qm an zusätzlicher Wohnfläche. Fertiggestellt wurden im selben Zeitraum ca. 2,9 Millionen Wohnungen, was dazu führt, dass für das Jahr 2024 von ca. 700.000 fehlenden Wohnungen ausgegangen wird. Mit Blick auf die aktuell begonnene Rezession und die stark sinkenden Neubauzahlen – aktuell wird für 2023 von einem deutlichen Rückgang auf bis zu 200.000 Wohnungen ausgegangen – leider keine guten Aussichten.



## BEVÖKERUNGSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

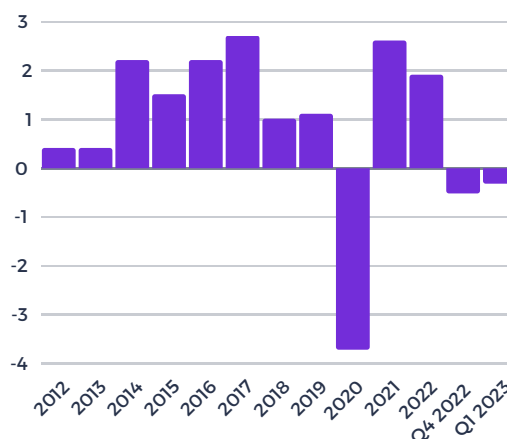
Jährliche Veränderung der Bevölkerungszahl in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2022



## ANZAHL DER FERTIGGESTELLTEN WOHNUNGEN

Entwicklung der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland in den Jahren von 2012 bis 2022

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesministerium der Finanzen



## ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTSLEISTUNG

Entwicklung des preisbereinigten BIP Deutschlands in den Jahren von 2012 bis zum ersten Quartal 2023

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet  
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

## Die Bundesregierung im stetigen Krisenmanagement

Vermutlich ist nie eine Bundesregierung in turbulenteren Zeiten gestartet als diese Ampelregierung. In Zeiten hoher Energiepreise, einer sich eintrübenden Konjunktur und noch immer nachwirkenden Folgen von Corona brach Russland zudem einen fürchterlichen, völkerrechtswidrigen Angriffskrieg gegen die Ukraine vom Zaun. Als Wunderflats haben wir uns engagiert, kostenfrei und schnell Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete aus der Ukraine vermittelt, mit der Wunderflats Foundation eine gemeinnützige Organisation gegründet, die diese Aufgabe verstetigt und dafür viel Unterstützung aus der Bundesregierung erhalten. Den politisch Handelnden – das muss so deutlich gesagt werden – können herausragende Noten für das Krisenmanagement attestiert werden.

Holpriger verlief es bislang bei Themen, die man sich qua Koalitionsvertrag zur Umsetzung vorgenommen hatte. Auf dem Wohnungsmarkt ist leider wenig Positives geschehen. Die Neubauzahlen brechen ein, die staatlichen Impulse wie Investitionsanreize bleiben aus und Erleichterungen zur Flexibilisierung des Marktes oder der Umnutzung in Wohnraum lassen auf sich warten. Stattdessen startet der Bundesrat eine Initiative zur weiteren Regulierung des Mietmarktes. Dabei geht es doch um etwas ganz Anderes: Der Markt braucht mehr Transparenz. Innovativer als mehr Regulierung wäre ein eigenes Zeitwohnen-Mietrecht, das die kurzfristige Anmietung möblierter Wohnungen erleichtert, die steuerlichen Klippen ausräumt, für Transparenz in der Kostenausweisung sorgt und so mehr Akzeptanz für die effiziente Nutzung von Wohnraum schafft.

## Politische Handlungsempfehlungen für einen modernen Zeitwohnungsmarkt

**Mehr Flexibilität.** Starre Mietverträge sollten die Flexibilität der Menschen nicht einschränken. Wohnungen, die nicht gebraucht werden, müssen schneller auf den Markt gebracht werden. Um sicherzustellen, dass sich Mieter und Vermieter auf Augenhöhe begegnen, sollte es einen eigenen Rechtsrahmen für möblierten Wohnraum auf Zeit geben.

**Transparenz und Verlässlichkeit für Mieter und Vermieter.** Um faire Marktbedingungen für alle Beteiligten zu gewährleisten, sollte in jeder Gesetzgebung eine konkrete, gesetzlich kodifizierte Abgrenzung zwischen touristischer Kurzzeitvermietung und möbliertem Wohnen auf Zeit vorgenommen werden, die rechtliche Schlupflöcher verhindert.

**Zeitwohnen steuerlich an den Wohnungsbegriff knüpfen.** Zeitwohnen wird bei Vermietung unterhalb von sechs Monaten umsatzsteuerlich erfasst. Die rechtliche Definition von regulärem Wohnen ist jedoch an keine Mindestmietdauer geknüpft. Die Umsatzsteuerbarkeit sollte daher nur bei touristischer Beherbergung greifen.





# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet  
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

## Durchwachsene Bilanz bei Zukunftsthemen

Ein zentrales Vorhaben der Bundesregierung war die Schaffung eines neuen Zuwanderungsrechts. Mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz hat das Kabinett im März einen Rahmen verabschiedet, bei dem über ein punktebasiertes Auswahlssystem die Qualifikationen von Zuwanderern erfasst und Anerkennungen erleichtert werden sollen. Über die sogenannte Chancenkarte soll die Arbeitssuche erleichtert, Probearbeit erlaubt und das spätere Bleiberecht geregelt werden. All das sind erste gute Ansätze, um Young Professionals und Fachkräfte nach Deutschland zu locken und eine Perspektive zu anbieten. Denn Deutschland braucht Fachkräfte.

Doch wenn Zuwanderer erst da sind, treffen sie auf eine Verwaltung, die ihnen nicht immer die notwendige Unterstützung bietet, um sich zurechtzufinden. Formulare sollte es in Englisch geben, basale Verwaltungsvorgänge digital abgebildet werden können und das persönliche Vorstellen auf dem Amt eine Seltenheit werden. Ein paar Verwaltungsprozesse sind bereits erfolgreich digitalisiert, etwa die digitale Bauakte. Aber gerade bei bürgernahen Verwaltungsangelegenheiten ist noch Luft nach oben.

Gleiches gilt für die Digitalpolitik insgesamt. Neben Breitbandausbau, KI-Fähigkeiten und Plattformen fehlt es noch immer an einer innovativen Gründerkultur. Praxistaugliche Formen der steuerlich Begünstigungen von Mitarbeiterbeteiligungen oder Risikokapital in der Seed- und Growth-Phase wären wichtig für einen Startup-Standort Deutschland.

## Politische Handlungsempfehlungen zur Erleichterung der Arbeitsmigration

Englisch als zweite Amtssprache und "One-stop-shop" für Fachkräfte.

Schaffung einer echten Willkommenskultur für Fachkräfte durch eine digitale Anlaufstelle in englischer Sprache, die sämtliche individuellen Behördengänge obsolet macht, von Arbeitserlaubnis, Visum, über Sozialversicherung bis zu Familienangelegenheiten.

Qualifizierte Arbeitskräfte anziehen.

Fachkräfte sollten willkommen sein. Im Sinne einer attraktiven Standortpolitik kann das Wohnen auf Zeit daher durch kommunikative Kampagnen politisch gefördert und unterstützt werden. Dabei helfen Mitarbeiterbeteiligungsprogramme - solange sie steuerlich praxistauglich sind.

Verwaltungscockpit für junge Unternehmen. Dynamische und agile Unternehmen brauchen eine schnell agierende und flexible Verwaltung. Dazu gehört es, Informationen nicht redundant abzufragen, die Digitalisierung aller Verwaltungsvorgänge und ein übersichtliches "Cockpit" für alle Kontaktpunkte mit den Verwaltungsbehörden.

# 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, 10178 Berlin  
Jan Hase  
CEO  
[press@wunderflats.com](mailto:press@wunderflats.com)

