

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,

der Wohnungsmarkt kommt nicht vom Fleck. Jahr für Jahr, Monat für Monat häufen sich die Berichte von steigenden Mieten. Die Menschen sind beunruhigt. Denn Wohnen ist kein normales Wirtschaftsgut. Es ist Zuhause. Wir verbinden damit neben der Existenz auch viele Emotionen. Meine persönliche Sorge ist, dass das Wohnen noch emotionaler, noch emotional aufgeladener und politisierter wird als es ohnehin schon ist, wenn wir nicht bald die Entspannung der Wohnungsmärkte einleiten.

Zeitwohnen kann die Wohnungskrise nicht lösen – wahrlich nicht. Möblierte Wohnungen stellen ein Nischendasein. Aber Flexibilitäten auf dem Wohnungsmarkt, die durch Zeitwohnen zu erreichen sind, bilden einen Baustein in viel zu starren, konventionellen Wohnungsmärkten.

In dieser Ausgabe zeigen wir deshalb Lösungswege auf und den Beitrag, den Zeitwohnen aus unserer Sicht liefern kann. Für den konstruktiven, sachlichen Austausch stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und wünsche Ihnen nun zunächst viel Freude bei der Lektüre.

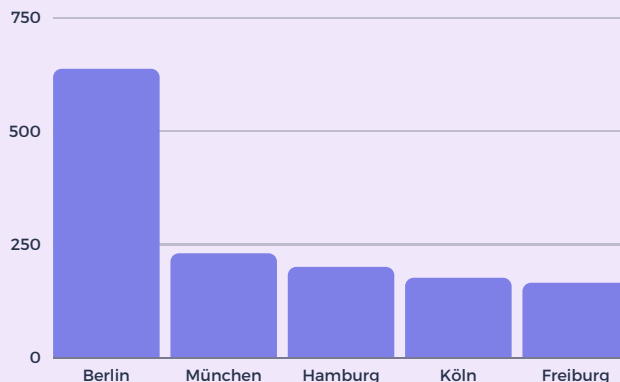
Ihr Jan Hase

Wohnen als knappes Gut

Der mit der Wohnraumknappheit einhergehende Nachfrageüberhang als Auslöser von Mietpreissteigerungen

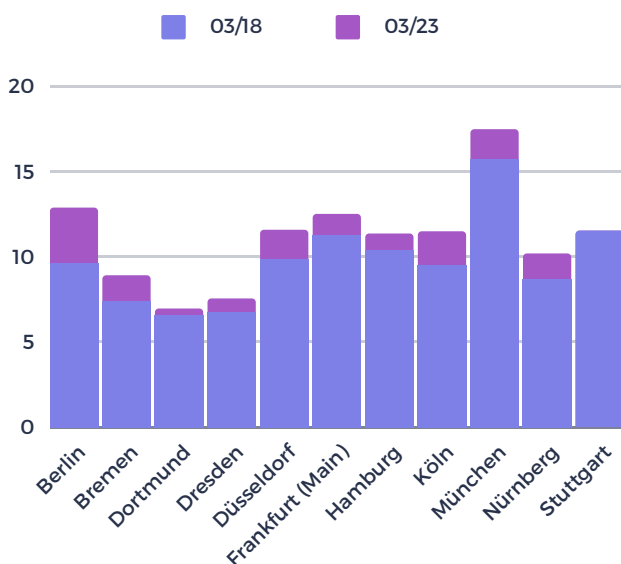
WOHNRAUMMANGEL ALS SOZIALER SPRENGSTOFF

In nachgefragten Lagen wird die Suche nach Wohnraum zunehmend zum Glücksspiel. In Berlin kommen auf eine inserierte Zweiraumwohnung pro Tag über 600 Anfragen, in München, Hamburg und Köln sind es ca. 200. In Kombination mit den in fünf Jahren teilweise um über 20% gestiegenen Mieten ergibt sich ein für viele Wohnungssuchende auswegloses Bild. Die Fertigstellungszahlen, die aktuell deutlich unterhalb der Bedarfe bleiben – die Entwicklung wird sich in 2023 und 2024 noch verschärfen – zeigen, dass auch keine Entlastung durch Erhöhung des Wohnungsangebots zu erwarten ist. Für Menschen mit geringem Einkommen ist es daher in einigen Städten faktisch unmöglich, eine Mietwohnung zu bekommen.



BEWERBERANZAHL PRO TAG FÜR EINE ZWEIRAUMWOHNUNG

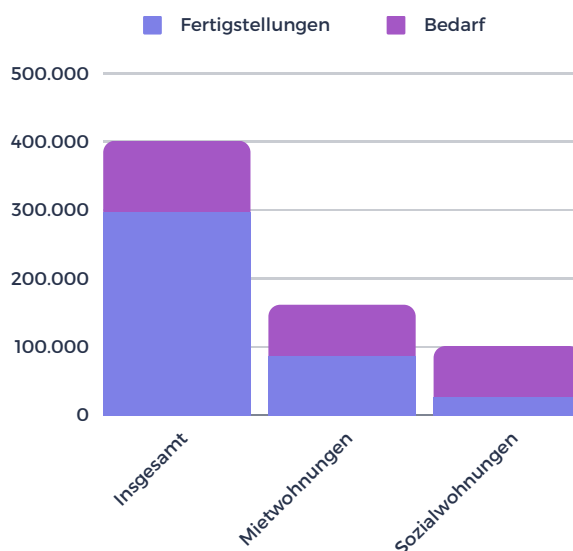
Durchschnittliche Anzahl der Mietinteressenten für eine im Internet angebotene 57qm-Wohnung



ENTWICKLUNG DER NETTOKALTMIETEN

Entwicklung der Nettokaltmieten von 2018 bis 2023 in ausgewählten deutschen Großstädten

Quellen: Immoscout, Immowelt, Statistisches Bundesamt



WOHNUNGSBEDARF VS. FERTIGSTELLUNGEN IN 2022

Bedarf und Fertigstellung von Wohnungen in 2022, Miet- und Sozialwohnungen separat ausgewiesen



Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

Wohnungsmärkte bleiben weitgehend angespannt

„Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit“, sagte der damals zuständige Minister Horst Seehofer. Damals war vor 2,5 Jahren. Seither haben sich die Mietentwicklungen nicht entspannt. Im Gegenteil, energiepreisgetriebene Verbraucherpreise, steigende Kreditzinsen, einbrechender Wohnungsbau und anhaltender Zuzug nach Deutschland stressen nach wie vor die Wohnungs- und Teilmärkte. Einer Auswertung von PREA zufolge lag die durchschnittliche Mietentwicklung in A-Städten in den letzten zehn Jahren bei 3,9 Prozent, jedoch in den letzten zwölf Monaten bei 8,9 Prozent. In Kürze werden wohl Angebotsmieten im Neubau bei über 30,00 Euro nettokalt je Quadratmeter aufgerufen. Je nachdem wie stark das Neubausegment in den Teilmärkten ist, umso größer fallen die Preisunterschiede auf. Was also längst eine Binsenweisheit ist, zeigen die Zahlen in aller Klarheit: Angebot und Nachfrage dürfen nicht zu stark auseinanderfallen, weil der Markt unelastisch wird und die Mietpreise steigen. Es setzt bekanntlich der Lock-In-Effekt sein: Wer eine Wohnung hat, gibt sie so schnell nicht wieder her aus Sorge vor dem noch teureren Neuvertrag.

Die regulatorischen Instrumente bleiben jedoch leider dieselben, obwohl deren durchschlagende Wirkung in den letzten Jahren nicht zu beobachten ist. Diskutiert wird die Verschärfung der Mietpreisbremse, die Regulierung von Indexmieten und Möblierungszuschlägen. Dabei braucht es doch genau das Gegenteil: Nicht starre Wohnungsmärkte, sondern Flexibilität. Nicht weniger Wohnungsbau, sondern mehr. Statt Regulierung, viel mehr Anreize.

Politische Handlungsempfehlungen für einen modernen Zeitwohnungsmarkt

Zeitwohnen als additiven Wohnungsmarkt erhalten. Gerade in angespannten Wohnlagen gilt es, alle Wohnmöglichkeiten durch Zeitwohnen möglichst effizient auszulasten, insbesondere bei lediglich temporären Verfügbarkeiten.

Zeitwohnen in Förderkonzepte integrieren. Ausländische Fachkräfte, Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen stehen vor großen Herausforderungen, wenn sie nach Deutschland kommen. Die effiziente Integration von Zeitwohnen in berufliche und studentische Fördermaßnahmen sowie soziale Sicherungssysteme führt zu effizienterer Nutzung von bestehendem Wohnraum.

Stärkung der Demokratisierung des Wohnungswesens. Online-Plattformen, auf denen Wohnraum angeboten wird, senken Barrieren für Wohnungssuchende und erleichtern den diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum. Plattformen sollten daher nur moderat und differenziert einer Regulierung unterzogen werden.



Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

Zeitwohnen ist ein Teil der Lösung

Die temporäre Anmietung möblierter Wohnungen ist und bleibt ein Nischensegment. Das ist auch gut so. Denn das Zeitwohnen füllt eine funktionale Leerstelle des Wohnungsmarktes aus. Man denke an Young Professionals und Fachkräfte, die projektbezogen in eine Stadt kommen, um hier für eine begrenzte Zeit zu arbeiten. Man denke an Menschen, die aufgrund eines Wasserrohrbruchs schnell und zur Überbrückung eine Bleibe für kurze Zeit suchen. Man denke an Geflüchtete wie aus der Ukraine, die nicht dauerhaft hier bleiben. All diese Menschen würden sich auf dem traditionellen Markt für Mietwohnungen in die Schlange einreihen und unflexibel Wohnraum für länger anmieten als sie müssten oder erst gar keine Wohnung finden. Zeitwohnen bietet in einem engen Markt genau diese Flexibilität. Für wenige Monate Wohnraum anzubieten, entlastet den konventionellen Wohnungsmarkt, schafft Effizienzen, auch mit Blick auf die bewohnbaren Flächenpotentiale in Großstädten. Diese Flexibilität ist ein Teil der Lösung in der akuten Wohnraumsituation. Das entbindet den Staat jedoch nicht, für bessere Rahmenbedingungen beim Neubau zu sorgen. Es müssen schlicht mehr Wohnungen entstehen – und zwar in allen Segmenten. Nur mehr bewohnbare Fläche durch Dachaufstockungen, Nachverdichtungen und Baulandausweisung erweitert das Angebot. Je später das geschieht, desto länger hält die Wohnungskrise an. Kein Land der Welt hat bisher einen anderen Ausweg gefunden. Dafür müssen die Baukosten runter. Dafür muss der Staat selbst auf Einnahmen etwa bei der Umsatzsteuer auf Bauleistungen oder der Grunderwerbsteuer verzichten. Er muss dafür sorgen, dass DIN-Normen entschlackt werden. Es ist noch ein weiter Weg.

Politische Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Zukunft

Steigerung der Ressourcen- und Flächeneffizienz. Je effizienter der Wohnraum genutzt wird, desto weniger Fläche wird beansprucht und desto weniger Energie wird benötigt. Möblierter Wohnraum trägt dazu bei, den CO₂-Fußabdruck des Wohnungssektors zu verringern. Auch müssen keine Möbel und technischen Geräte neu angeschafft werden, CO₂-Emissionen von Umzügen entfallen weitgehend.

Effiziente und nachhaltige Baulandmobilisierung. Ohne entsprechende Flächen kein Wohnungsneubau. Kreative Konzepte wie die Aufstockung von städtischen Discountern, Nachverdichtung, Dachgeschossausbau sowie Wohnnutzung von Wasserstraßen sind hier der richtige Ansatz.

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 Steuerbarkeit sollte daher nur bei touristischer Beherbergung greifen.

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

