

# 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,**

Berlin lebt von Bewegung. Wenn internationale Fachkräfte, Wissenschaftler, Studierende oder Menschen in einer persönlichen Ausnahmesituation kurzfristig eine Wohnung brauchen, entscheidet oft das Angebot an möbliertem Wohnen auf Zeit. Genau hier setzt Zeitwohnen an, das in der Praxis ab einer Mietdauer von einem Monat klar auf Wohnen ausgerichtet ist. Dennoch behandeln einzelne Berliner Bezirke Zeitwohnen in sozialen Erhaltungsgebieten seit Kurzem als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung und versagen diese Genehmigung pauschal.

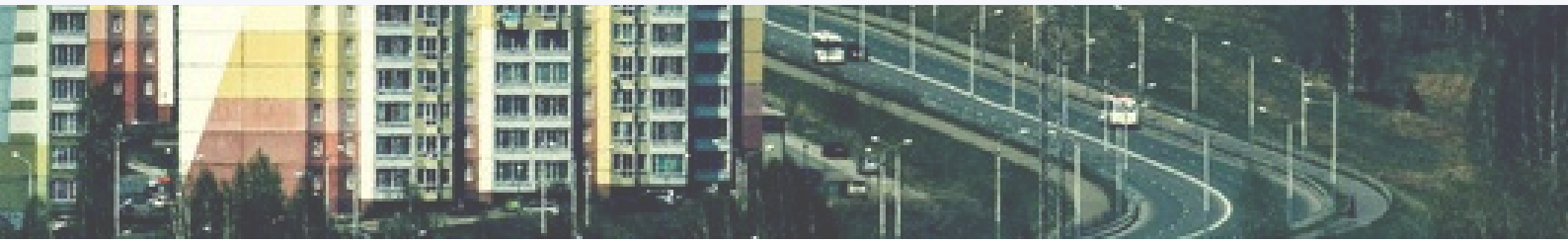
Was als Schutzinstrument gedacht ist, droht so zu einem uneinheitlichen Verfahren mit erheblichen Folgen für Mobilität, Integration und Standortattraktivität zu werden. Ein durch uns beauftragtes juristisches Gutachten zeigt, warum dieser Ansatz rechtlich nicht trägt und politisch falsche Anreize setzt. In dieser Ausgabe ordnen wir die Praxis ein und skizzieren Lösungen, die Mieter schützen, ohne Berlins Weltoffenheit zu gefährden. Wie immer freuen wir uns auf Ihr Feedback und die Diskussion.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

*Ihr Jan Hase*

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

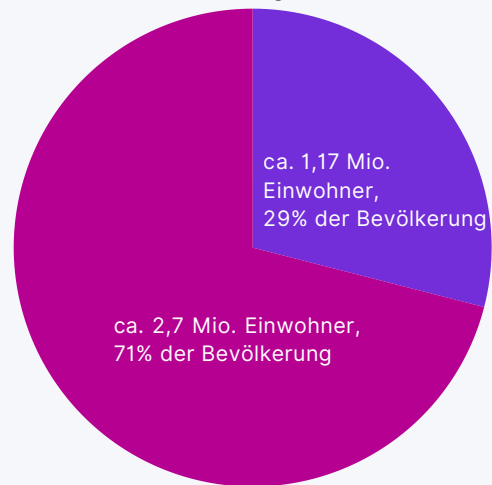
Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



## Milieuschutz, Zuzug und der "Mietendeckeleffekt"

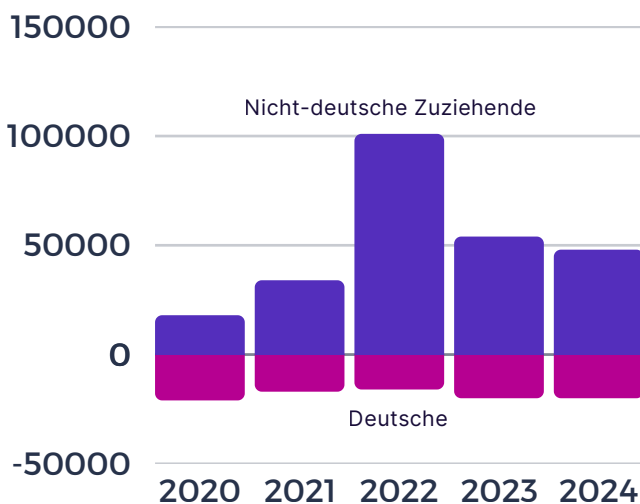
Soziale Erhaltungsgebiete sind längst kein Nischeninstrument mehr, sondern prägen die Wohnrealität einer großen Stadt: Rund 1,17 Millionen Menschen und damit etwa 29 Prozent der Berliner Bevölkerung leben in solchen Gebieten. Diese Reichweite zeigt, dass Verwaltungspraxis in Erhaltungsgebieten immer auch gesamtstädtische Wirkung entfaltet. Gleichzeitig wächst Berlin in hohem Maße durch Zuwanderung aus dem Ausland. Der Wanderungsgewinn 2024 beruht ausschließlich auf dem positiven Saldo mit dem Ausland, während Berlin an andere Bundesländer weiterhin Bevölkerung verliert. Der Angebotsrückgang an Mietwohnungen, der sich seit der Einführung des Berliner "Mietendeckels" beobachten lässt, konnte auch nach dessen Nichtigkeit nicht wieder aufgeholt werden. Mithin dient eine unzulässige und später revidierte Gesetzgebung als Negativbeispiel für die dauerhafte Schädigung eines Marktes und sollte daher vermieden werden.

Berliner Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten



## Menschen in Milieuschutzgebieten

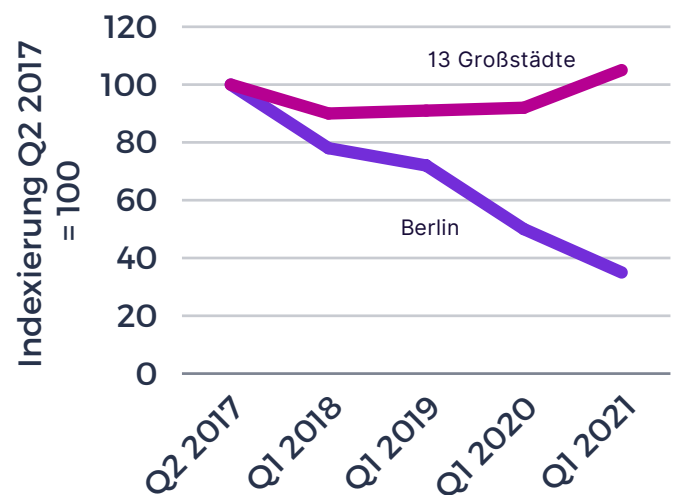
Realativer Anteil der 72 Berliner Milieuschutzgebiete gemessen an der betroffenen Einwohnerzahl im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung Berlins.



## Wanderungsbewegung in Berlin

Gegenüberstellung des Zuzugsüberschusses (Nicht-deutsche Zuziehende) sowie des Fortzugsüberschusses (Deutsche) in Berlin von 2020 bis 2024

Quellen: Statista, Statistik Berlin Brandenburg, ifo Institut



## Entwicklung des Mietangebots

Gegenüberstellung der Entwicklung des Mietangebots in Berlin sowie den 13 nächstgrößeren Städten in Deutschland im Zuge der Einführung des "Mietendeckels" in Berlin im Juni 2019

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen  
Wohnungsmarkt nachhaltig



## Zeitwohnen in Berliner Erhaltungs- gebieten: Rechtssicherheit statt faktischer Verbote

Zeitwohnen ist in Berlin für viele Menschen unverzichtbar. Wer für ein berufliches Projekt in die Stadt kommt, ein Forschungssemester antritt, als Pflegekraft oder IT Spezialist kurzfristig startet, nach einer Trennung vorübergehend neu anfangen muss, braucht oft kurzfristig eine möblierte Wohnung, die rechtssicher und für einen begrenzten Zeitraum anmietbar ist. Auch Menschen, die nach einem Wasserschaden oder nach häuslicher Gewalt kurzfristig Sicherheit suchen, sind auf solche Übergangslösungen angewiesen. Für viele internationale Fachkräfte entscheidet sich schon in den ersten Wochen, ob Berlin als neuer Lebensmittelpunkt funktioniert. Zeitwohnen schafft dafür eine Brücke, die nicht hotelähnlich ist, sondern den Alltag ermöglicht, mit eigenem Haushalt, mit Privatsphäre und mit der Möglichkeit, formal seinen Wohnsitz anzumelden. Genau diese Form des Wohnens gerät in einigen Berliner Bezirken unter Druck. In sozialen Erhaltungsgebieten stufen Bezirksämter die befristete Vermietung möblierter Wohnungen zunehmend als erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach § 172 BauGB ein und versagen die Genehmigung. Es gibt sogar politische Überlegungen im Senat, diese Praxis berlinweit zu verstetigen. Für Vermieter wie Mieter entsteht dadurch eine neue Unsicherheit, die nicht nur laufende Mietverhältnisse betrifft, sondern auch Investitionen in Bestand, Sanierung und Qualität des Wohnungsangebots bremst.

Ein von Wunderflats beauftragtes juristisches Gutachten von Prof. Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis (GSK Stockmann) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser Ansatz rechtlich nicht trägt. Erstens ist das Erhaltungsrecht Teil des besonderen Städtebaurechts und damit dem Bodenrecht zuzuordnen, für das der Bund die maßgeblichen Regeln setzt. Mit dem Baugesetzbuch hat der Bundesgesetzgeber diese Materie geregelt, sodass Länder und Bezirke den bundesrechtlichen Begriff der Nutzungsänderung nicht eigenständig umdeuten können. ->

## Politische Handlungs- empfehlungen

### Kein Berliner Sonderweg für das Zeitwohnen

Das Land Berlin sollte von landesrechtlichen Sonderregelungen Abstand nehmen, die den Begriff der Nutzungsänderung im Erhaltungsrecht neu definieren wollen. Wenn politische Leitplanken für Zeitwohnen diskutiert werden, gehört diese Debatte auf Bundesebene, weil dort die maßgeblichen Regeln verankert sind. Ein verfassungsfester Weg schützt die Stadt vor jahrelangen Rechtsstreitigkeiten und verhindert Stillstand.

### Klarheit schaffen

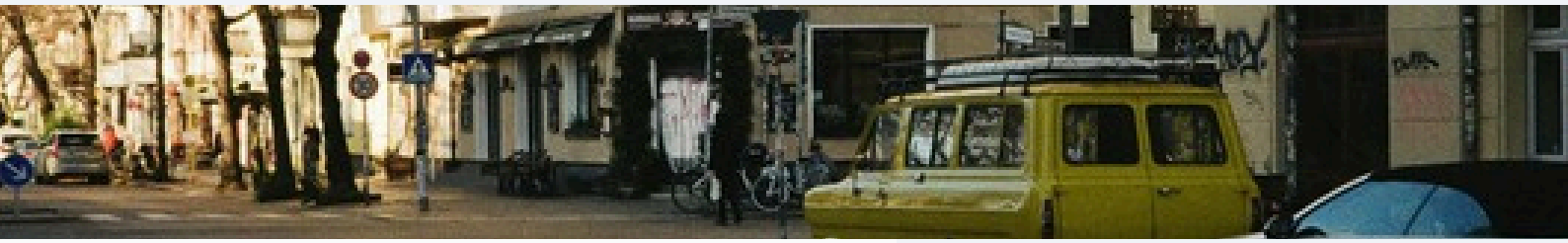
Der Berliner Senat oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sollte zeitnah eine verbindliche Auslegungshilfe veröffentlichen, die Zeitwohnen in Erhaltungsgebieten als Wohnnutzung einordnet und Genehmigungsversagungen stoppt. Offene Verfahren sollten überprüft und bereits ergangene ablehnende Bescheide in einem fairen Verfahren nachbereitet werden. So entsteht Rechtssicherheit für Mieter, Eigentümer und Verwaltung gleichermaßen.

### Abgrenzung zu Ferienwohnungen

Berlin braucht klare Kriterien, um Zeitwohnen von touristischer Kurzzeitnutzung abzugrenzen. Eine Mindestmietdauer, eine abgeschlossene Wohnung und die Möglichkeit der Anmeldung sind praxistaugliche Anknüpfungspunkte.

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Zweitens spricht auch die Kompetenzordnung im Mietrecht gegen eine solche Praxis, wenn sie faktisch auf Mietpreissteuerung zielt, denn das Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch bundesrechtlich geregelt und landesrechtliche Sonderwege sind verfassungsrechtlich gesperrt.

Vor allem aber gilt in der Sache: Auch Zeitwohnen ist Wohnen. Die Rechtsprechung beschreibt Wohnen durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine eigenständige Haushaltsführung und die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Befristete Mietverträge erfüllen diese Merkmale, solange es nicht um kurzfristige, hotelartige Aufenthalte geht. Bei einer Mindestmietdauer von einem Monat und einer abgeschlossenen Wohnung mit eigenem Haushalt liegt daher keine neue Nutzungsart vor, sondern weiterhin Wohnnutzung. Weil der Begriff der Nutzungsänderung im Baugesetzbuch einheitlich zu verstehen ist, entsteht auch in Erhaltungsgebieten keine zusätzliche Genehmigungspflicht.

Politisch ist deshalb Zurückhaltung geboten. Eine Verwaltungspraxis, die Zeitwohnen pauschal erschwert, trifft nicht nur Anbieter, sondern vor allem Menschen, die temporär Wohnraum brauchen, von Studierenden bis zu Fachkräften und Familien in Übergangssituationen. Berlin würde zugleich an Weltoffenheit verlieren, wenn Mobilität und Zuzug in der Praxis über bürokratische Hürden gesteuert werden.

Wer Mieter schützen und Verdrängung verhindern will, sollte stattdessen die dafür vorgesehenen Instrumente konsequent nutzen, etwa eine wirksame Durchsetzung der Mietpreisbremse und der Vorschriften gegen Mietpreisüberhöhung, eine starke Wohnungsaufsicht gegen Überbelegung sowie klare Regeln, damit Sozialwohnungen bei Untervermietung zweckgebunden bleiben. Transparenz über die Bestandteile der Inklusivmiete ermöglicht den Mietinteressenten einen besseren Vergleich und führt damit zu einer faireren Bepreisung durch den Markt. Rechtssicherheit für Wohnen auf Zeit und zielgenaue Marktaufsicht gehören zusammen, weil nur so Schutz und Attraktivität gleichermaßen möglich werden.

## Politische Handlungsempfehlungen

### Bestehende Regularien konsequent umsetzen

Statt neue Verbote zu erfinden, sollte Berlin die bestehenden Instrumente gegen unzulässige Vermietung konsequent anwenden. Dazu gehören eine personell starke Mietpreisprüfstelle, wirksame Verfahren zur Durchsetzung der Mietpreisbremse, ein stringentes Vorgehen nach den einschlägigen Ordnungsnormen und eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe. Zielgenaue Kontrolle schützt Mieterinnen und Mieter besser als ein generelles Misstrauen gegenüber befristeter Vermietung.

### Belastbare Datenlage schaffen

Politische Entscheidungen zu Zeitwohnen sollten auf belastbaren Daten beruhen – nicht wie bisher auf der unzureichenden Auswertung einzelner Onlineportale, die nur einen Bruchteil des Marktes verzerrt abbilden. Berlin sollte deshalb ein transparentes Monitoring etablieren, das Umfang, Mietdauern und regionale Verteilung anonymisiert erfasst und regelmäßig auswertet. Plattformen können dabei als Partner freiwillig beitragen, wenn Datenschutz und Rechtssicherheit gewährleistet sind.

### Ankommen erleichtern

Für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin sollte Zeitwohnen als Ankommeninfrastruktur verstanden werden. Senat, Hochschulen und Arbeitgeber sollten gemeinsam Programme entwickeln, die internationalen Fachkräften und Studierenden den Start erleichtern.

# 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](mailto:press@wunderflats.com)

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

