

PRESSEMITTEILUNG

Die im Berliner Senat am 6. Januar 2026 behandelten Vorlagen für ein Wohnraumsicherungsgesetz und ergänzende untergesetzliche Maßnahmen sind nach Ansicht führender Juristen nicht zielführend. Sie befassen sich u.a. mit dem Punkt 'Wohnen auf Zeit'. So führt der Berliner Senat aus, dass in sozialen Erhaltungsgebieten das Wohnen auf Zeit künftig einem 'Genehmigungsvorbehalt' unterstellt werden soll. Wunderflats hat hierzu ein Rechtsgutachten von der Kanzlei GSK Stockmann unter Federführung des renommierten Verfassungsrechtlers Prof. Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis erstellen lassen. „Der Regelungsansatz des Berliner Senats zum Wohnen auf Zeit geht leider an den Realitäten des modernen Wohnens in Berlin vorbei und ist nach Einschätzung der Gutachter rechtlich nicht haltbar“, so Jan Hase, Geschäftsführer von Wunderflats.

Im Einzelnen:

Bundesrecht geht vor: Berliner Bezirke und der Berliner Senat dürfen Zeitwohnen nicht neu definieren

Das Gutachten betont: Das Erhaltungsrecht ist Teil des besonderen Städtebaurechts und gehört zum **Bodenrecht** – einem Bereich der **konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes**. Der Bund hat mit dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Kompetenz **abschließend Gebrauch gemacht**. „Das Land Berlin darf den bundesrechtlich definierten Begriff der Nutzungsänderung nicht eigenmächtig umdeuten“, heißt es im Gutachten. Eine landesrechtliche Regelung, die Zeitwohnen als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einstuft, wäre **verfassungswidrig**, so die Gutachter um Prof. Battis.

Auch Mietrechtskompetenz liegt ausschließlich beim Bund

Die Gutachter stellen weiter fest, dass die Bezirke mit ihren Einschätzungen „faktisch mietpreisregulierend“ wirken wollen. Doch das Mietrecht ist Teil des bürgerlichen Rechts und damit ebenfalls in Bundeskompetenz (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG). Das Bundesverfassungsgericht habe dies im Urteil zum „Berliner Mietendeckel“ bereits unmissverständlich klargestellt. Die Bezirke würden mit ihrer Praxis erneut versuchen, **in ein Rechtsgebiet einzugreifen, das sie kraft Verfassung nicht regeln dürfen**.

Zeitwohnen ist Wohnen – und damit keine Nutzungsänderung

Zentraler Punkt des Gutachtens: Zeitwohnen erfüllt **alle Merkmale einer Wohnnutzung**.

Wohnen ist rechtlich definiert durch:

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- eigenständige Haushaltsführung,
- Freiwilligkeit des Aufenthalts.

Diese Kriterien gelten auch dann, wenn die Mietdauer – wie bei Wunderflats üblich – befristet ist und bei mindestens einem Monat liegt. Die Möglichkeit zur Anmeldung unterstreicht die „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“.

Die Gutachter verweisen auf die bereits vorliegende umfangreiche Rechtsprechung zu dem Thema. Auch Studierende, Lehrende, Fachkräfte in Werkwohnungen und Zeitarbeitende "wohnen" juristisch gesehen selbst bei zeitlich befristeten Aufenthalten: „Ein Wechsel von Dauerwohnen zu Zeitwohnen ist keine Nutzungsänderung, da die Nutzungsart ‚Wohnen‘ nicht verlassen wird.“ Die Mieter führen einen eigenen Haushalt in einer abgeschlossenen Wohnung und der Aufenthalt basiert auf einem privatrechtlichen Vertrag.

Einheitlicher Nutzungsbegriff zwingend

Der Begriff der Nutzungsänderung gilt im gesamten Baugesetzbuch **einheitlich**. Eine landesrechtliche Sonderdefinition im Rahmen von Ausführungsvorschriften zu Berliner Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB ist ausdrücklich **unzulässig**.

Gutachten fordert: Keine neuen Verbote – bestehende Instrumente nutzen

Auch Wunderflats steht dafür, dass sich Mietende wie Vermietende auf klare und transparente Rahmenbedingungen verlassen können. Nur so kann ein fairer Zeitwohnenmarkt entstehen, auf dem sich die Beteiligten auf Augenhöhe begegnen: "Deshalb sind wir selbstverständlich dafür, politische und rechtliche Regelungen zu schaffen, die dies sicherstellen. Generell sollte sich der Regulierungsrahmen allerdings an der Maßgabe, **'soviel wie nötig, so wenig wie möglich'** orientieren. Es sollten bestehende und passende Instrumente genutzt werden, um den Wohnungsmarkt zu stärken, nicht neue Hürden aufgebaut werden," so Wunderflats.

Die Gutachter halten eine Regulierung von Zeitwohnen nicht nur für rechtlich unzulässig, sondern auch **inhaltlich für den falschen Ansatz**: Zeitwohnen sei für internationale Fachkräfte, Studierende, Wissenschaftler, Projektmitarbeiter unverzichtbar - und damit für die Attraktivität und Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts Berlin essenziell.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Gutachten:

- **konsequente Durchsetzung der Mietpreisbremse und intensivere Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen § 5 WiStrG**: Die Mietpreisprüfstelle sollte ausgebaut und die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen intensiviert werden.
- **Wohnungsaufsichtsgesetz durchsetzen**: Das Land Berlin sollte konsequent gegen Überbelegung von Wohnraum vorgehen, um Wohnqualität zu sichern.
- **klare Regelungen zur Untervermietung von Sozialwohnungen**: Eine landesrechtliche Regelung sollte die Zweckbindung von Sozialwohnungen bei Untervermietung sicherstellen und Missbrauch verhindern.
- **Rückkehr zur Fehlbelegungsabgabe**: Eine Abgabe für Haushalte in Sozialwohnungen, deren Einkommen die Berechtigungsgrenze übersteigt und die, die Sozialwohnungen nicht abgeben wollen, würde für mehr Gerechtigkeit sorgen und geförderten Wohnraum für berechnigte Haushalte freimachen.

Diese Instrumente seien **wirksam**, rechtlich zulässig und geeignet, den Wohnungsmarkt tatsächlich zu entlasten.

Über Wunderflats

Wunderflats macht es einfach, vollständig möblierte Wohnungen ab einer Mietdauer von einem Monat zu finden. Ideal für berufliche Umzüge, Auslandsaufenthalte oder andere Lebensveränderungen. Mit Wunderflats wird Mieten in ganz Europa sicher und unkompliziert.

Das Berliner Unternehmen wurde 2015 von Jan Hase und Arkadi Jampolski gegründet. Es bringt verifizierte Vermieter mit sorgfältig geprüften Mietern zusammen. Wunderflats ist Teil der Infrastruktur, die modernes Wohnen und Arbeiten in Europa unterstützt. Durch die Vermietung sonst häufig ungenutzter Wohnungen trägt das Unternehmen dazu bei, Wohnraum effizient zu nutzen.

Aktuell sind über 50.000 Wohnungen gelistet, und Wunderflats beschäftigt mehr als 150 Mitarbeitende.

Weitere Informationen unter www.wunderflats.com.

Pressekontakt: press@wunderflats.com

Pressekontakt

Die HimmelsSchreiber

Michael Behrens

press@wunderflats.com

+49 173 3473934