

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,

der Koalitionsvertrag ist fertig. Aber die Debatte um die richtige Migrationspolitik scheint jetzt erst zu beginnen. Dabei wird die Debatte zunehmend von Abwehr und Ausschluss bestimmt – dabei brauchen wir genau das Gegenteil: eine Politik, die gezielt Talente anzieht und willkommen heißt.

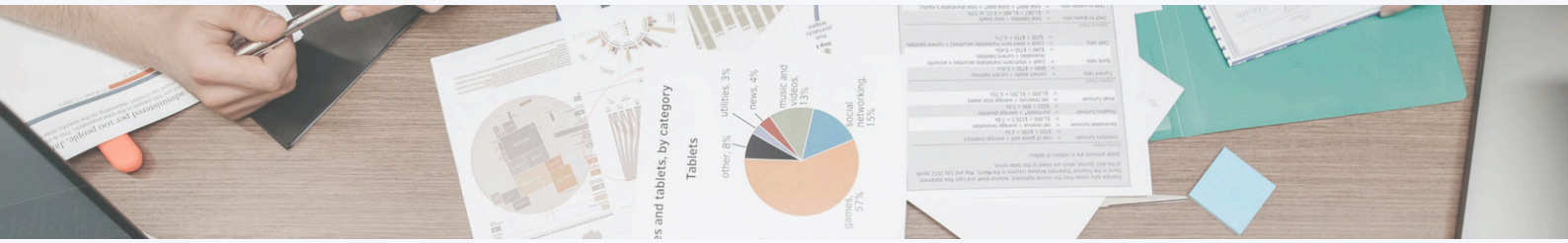
Der demografische Wandel, der Fachkräftemangel, die Herausforderungen der Digitalisierung – all das verlangt nach einem neuen Denken. Statt immer nur zu betonen, wer nicht kommen darf, sollten wir uns fragen, wer dringend gebraucht wird. Doch Deutschland macht es ihnen unnötig schwer. Während andere Länder längst schnelle, digitale Verfahren etablieren, verliert sich die deutsche Politik in Symbolpolitik und Bürokratie. Es ist Zeit für eine Migrationspolitik, die Chancen erkennt und gestaltet.

In dieser Ausgabe des Policy Briefings diskutieren wir, was jetzt wirklich gebraucht wird. Unser Beitrag soll ein Impuls sein. Ich freue mich auf Ihr Feedback und eine Diskussion.

Ihr Jan Hase

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

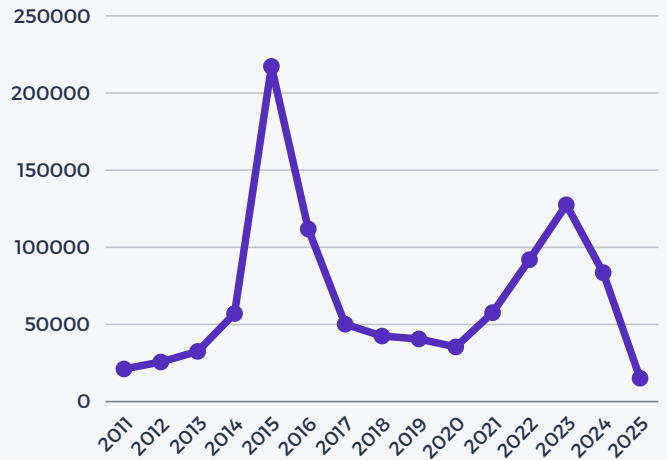
Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Wahrnehmung vs. Realität in der Migrationsfrage

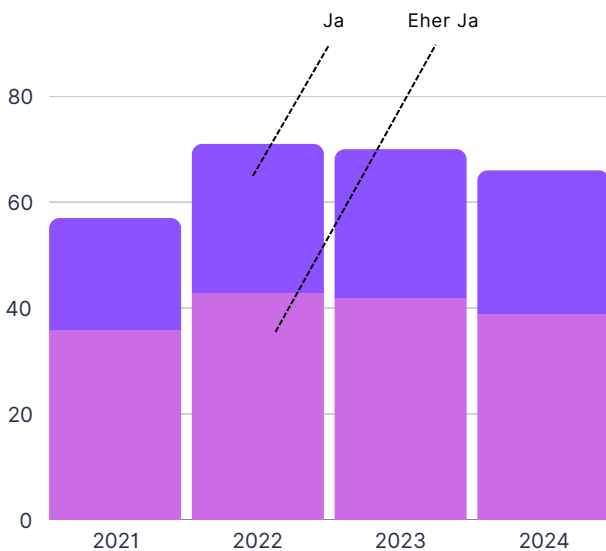
Glauht man manchen Aussagen im Wahlkampf scheint die illegale Migration ungebremst zuzunehmen. Die tatsächlichen Zahlen belegen jedoch einen starken Rückgang in den letzten Jahren auf inzwischen weniger als 100.000 Fälle pro Jahr. Was hingegen auf hohem Niveau bleibt ist der weiter bestehende Engpass an Fachkräften. Mehr als zwei Drittel der deutschen Unternehmen erwarten - wenn sie diesen nicht bereits erleben - einen Fachkräftemangel. Dieser mindert unmittelbar die Wirtschaftskraft Deutschlands und stellt ein großes Risiko für die sozialen Sicherungssysteme wie bspw. die gesetzliche Rente dar.

Es gilt daher, die Hindernisse für ausländische Fachkräfte zu erkennen und systematisch zu adressieren. Viele der Nachbarländer haben dies bereits erkannt und einen nicht zu unterschätzenden Vorteil im globalen Wettbewerb um Talente erkämpft.



Anzahl der illegalen Einreisen nach Deutschland

Entwicklung der polizeilich erfassten unerlaubten Einreisen nach Deutschland (2025 bis März)



Unternehmen mit Fachkräfteengpass

Prozentualer Anteil der deutschen Unternehmen, die in den kommenden Jahren von einem Fachkräfteengpass ausgehen

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bertelsmann Stiftung.



Problemstellungen für ausländische Fachkräfte

Relatives Verhältnis der Problemstellungen für ausländische Fachkräfte in deutschen Unternehmen (Stand 2024)

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Die Zukunft der Migrationspolitik

Eine neue Migrationspolitik müsse her. Die Kapazitäten Deutschlands seien erschöpft, da könne nicht mehr jeder zu uns kommen und außerdem gelte es mit einer Migrationswende, der mit zunehmender Sorge erfüllten Bevölkerung eine demokratische Alternative anzubieten. So lautete das Credo der CDU/CSU im Wahlkampf. Viele der vor der Wahl geäußerten Forderungen finden sich nun auch im Koalitionsvertrag wieder – wenngleich auch nicht alle.

Der mediale und parteipolitische Fokus steht dabei in aller Regel auf der Personengruppe, der man eine Einreise oder Aufenthalt in Deutschland künftig schwerer machen will. Vielfach leider vernachlässigt wird die Frage, wen wir eigentlich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des Fachkräftemangels dringend brauchen. Da ist die Pflegekraft, die gut ausgebildet ist und händeringend von Pflegeeinrichtungen umworben wird, weil sich immer weniger Menschen eine solch schwere (körperliche wie seelische) Arbeit zutrauen. Da ist der hochqualifizierte Wissenschaftler, der mit samt seines Teams, teilweise seines Labors und seiner Forschungsgelder, darüber nachdenkt, den USA den Rücken zu kehren, weil er seine freie Lehre und Forschung in Gefahr sieht. Da ist die IT-Kraft, die für ein Fintech aushilfsweise und zeitlich befristet nach Deutschland kommen, Erfahrungen sammeln und einem vielversprechenden Geschäftsmodell made in Germany unter die Arme greifen will. Wie wir diese Personen für uns gewinnen und eine echte Willkommenskultur entwickeln, das steht im Koalitionsvertrag nicht geschrieben.

Da stehen zwar die üblichen Schlagworte, dass man den „Standort D“ attraktiver machen wolle – umschrieben mit „legale Zugangswege“, die man schaffen wolle. In erster Linie wird da jedoch im Sinne der Ausschluss-theorie detailliert aufgelistet, wen man damit genau nicht meint: Afghanen, die über ein Bundesaufnahmeprogramm einreisen; Geflüchtete, die ihre Familien nachholen; Ukrainer, die besser nicht mehr vom Bürgergeld partizipieren sollen. Die Migrationspolitik beschränkt sich hier auf Ausschlüsse. Sie sagt aber nicht, wen sie willkommen heißt.

Politische Handlungsempfehlungen

Erleichterung von Einwanderungsverfahren

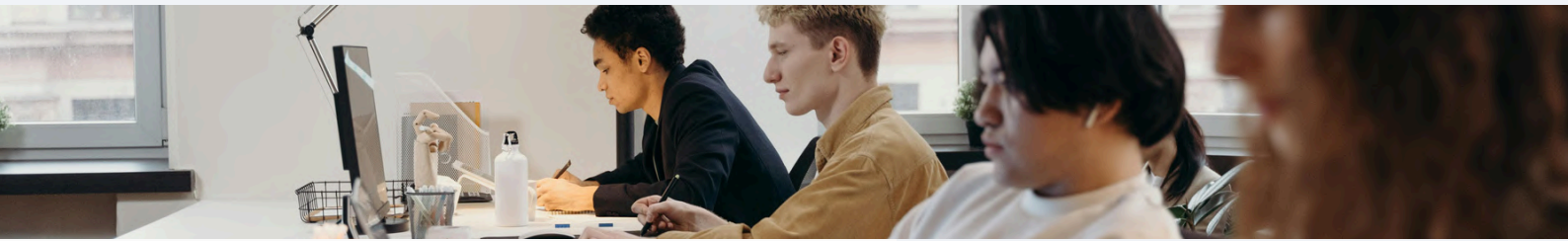
Vereinfachung und Beschleunigung der Visums- und Einwanderungsprozesse für hochqualifizierte Fachkräfte durch klare und transparente Richtlinien - idealerweise einheitlich für die gesamte EU. Dies umfasst die Schaffung eines speziellen Einwanderungskorridors für Fachkräfte mit bedarfsorientierten Kriterien der jeweiligen Zielländer. Insbesondere die Einkommenskriterien der „BlueCard“ sollten für bestimmte Branchen wie Pflege, Transport oder Sicherheit reduziert werden.

Steuerliche Förderung und Zuschüsse

Einführung von steuerlichen Anreizen und/oder Zuschüssen für Unternehmen, die hochqualifizierte Fachkräfte aus dem Ausland rekrutieren, einschließlich Vergünstigungen für die Bereitstellung von Wohnraum oder Unterstützung bei der Wohnungssuche für ihre Mitarbeiter. Daneben sollten auch steuerliche Anreize für die Fachkräfte geschaffen werden. An dem Beispiel der Niederlande orientiert könnte eine teilweise Freistellung von Arbeitseinkommen von der Einkommensteuer für drei Jahre geschaffen werden. Zusätzlich könnte die Besteuerung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen weiterentwickelt werden und auch „Phantom-Shares“ von der Problematik der Besteuerung „trockenen“ Einkommens ausgenommen werden.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Was nach Steuerung aussieht, ist keine Strategie für legale Zuwanderung, geschweige denn gezielter Anwerbung. Vor allem ist es keine Strategie für die Arbeitsmärkte und das Wirtschaftswachstum der Zukunft.

Eine solche Strategie endet auch nicht bei dem Gedanken, Menschen im Ausland gezielt für Deutschland zu begeistern und ihnen den Weg über die Grenze zu zeigen. Es muss viel weiter gehen: Die administrativen Themen müssen in einem staatlich organisierten One-Stop-Shop für ausländische Leistungsträger gebündelt sein. Die Amtssprache muss künftig auch in Englisch angeboten werden. Eine Wohnung muss verfügbar sein, schlüsselfertig, möbliert und zentral gelegen. Eine solche Strategie muss ein „Wow-Erlebnis“ für ausländische Fachkräfte werden. Das spricht sich rum und zieht weitere Fachkräfte nach. Deutschland darf sich das zutrauen. Wir haben die Fähigkeiten dazu, und vor allem haben wir die dringende Notwendigkeit. Seit Jahren sinkt die Produktivität. Die derzeit hohen Beschäftigungszahlen, die jedes Jahr von Rekord zu Rekord eilen, werden jetzt, wo die „Baby Boomer“ in Rente gehen, rapide sinken. Und das vor dem Hintergrund einer deutschen Volkswirtschaft, die ohnehin stark unter Druck steht. Es muss gelingen, den Wohlstand zu sichern, in dem Fachkräfte gezielt ins Land geholt werden.

Andere Industrieländer präsentieren sich als offene Gesellschaften, schaffen schnelle Verfahren zur Anerkennung von Qualifikationen, fördern die Sprachintegration schon im Herkunftsland und bieten umfassende Betreuungsangebote für Familien. Während in Deutschland oft noch über Zuständigkeiten und Verwaltungsprozesse diskutiert wird, setzen andere Länder bereits digitale Einreiseverfahren um, die innerhalb weniger Wochen zu einem Arbeitsvisum führen – statt in monatelanger Bürokratie zu versickern.

Deutschland hat hier enormen Nachholbedarf. Es braucht Mut zur Erzählung. Migration darf nicht länger als Dauerkrise inszeniert werden, sondern muss als Normalität und Chance begriffen werden. Eine selbstbewusste Demokratie wie Deutschland muss sich das zutrauen – und zwar nicht trotz, sondern wegen ihrer Geschichte. Wir sind ein Einwanderungsland. Es ist Zeit, dass wir anfangen, wie eines zu handeln.

Politische Handlungsempfehlungen

Unterstützung beim Ankommen und der Integration

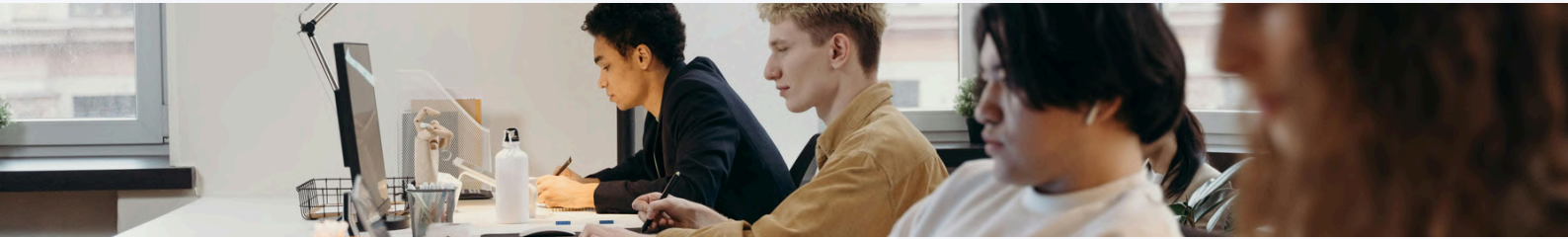
Bereitstellung gezielter Unterstützung für Neuankommende bei der Wohnungssuche durch Nutzung von digitalen Plattformen und der Wohnform „Zeitwohnen“. Zusätzliche Angebote der Städte für zuziehende Fachkräfte zur leichteren Bewältigung der administrativen Hürden bei Anmeldung von Wohnung, Sozialversicherung etc. Dazu Erweiterung der sprachlichen und kulturellen Bildungsangebote für ausländische Fachkräfte und ihre Familien, um eine schnellere Integration und Anpassung an das Leben in Deutschland zu fördern.

Innovative Wohnraumlösungen als Teil des Stellenangebots

Förderung von innovativen und nutzungseffizienten Wohnraumlösungen wie modularen Wohnanlagen oder Zeitwohnen. Dazu gesonderte Bereitstellung von Flächen sowie vereinfachte Umnutzungen bestehender (Gewerbe-)flächen. Entwicklung von dediziertem Bestand für internationale Fachkräfte durch Länder und Kommunen, die über kooperierende Arbeitgeber direkt mit den Arbeitsstellen angeboten werden können. Schaffung zentraler Stellen zur Anwerbung ausländischer Talente, insbesondere über Kampagnen im Ausland. Dazu auch Kooperation mit ausländischen Ausbildungsbetrieben und Hochschulen.

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 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

Kontakt:
press@wunderflats.com

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

