

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,

angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist Leerstand ein Luxus, den sich unsere Städte nicht mehr leisten können. Doch was, wenn sich viele dieser Wohnungen gar nicht dauerhaft, sondern nur temporär dem Markt entziehen? Etwa, weil Eigentümer im Ausland arbeiten, eine Wohnung zwischen zwei Nutzungen leer steht oder Renovierungsphasen anstehen?

Hier bietet Zeitwohnen eine Lösung, die bislang zu wenig Beachtung findet: Die temporäre Vermietung möblierter Wohnungen erschließt Wohnraum, der dem klassischen Mietmarkt oft nicht zugänglich ist – und zwar schnell, rechtssicher und effizient.

In dieser Ausgabe zeigen wir, welches Potenzial in der Aktivierung von Leerstand durch Zeitwohnen liegt, welche regulatorischen Hürden Eigentümer bremsen und wie smarte Anreize helfen können, brachliegenden Wohnraum wieder nutzbar zu machen – für Menschen, die dringend ein Zuhause suchen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Jan Hase

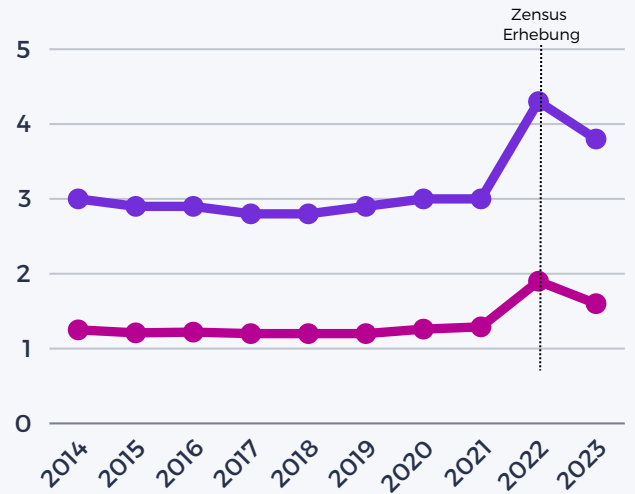
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



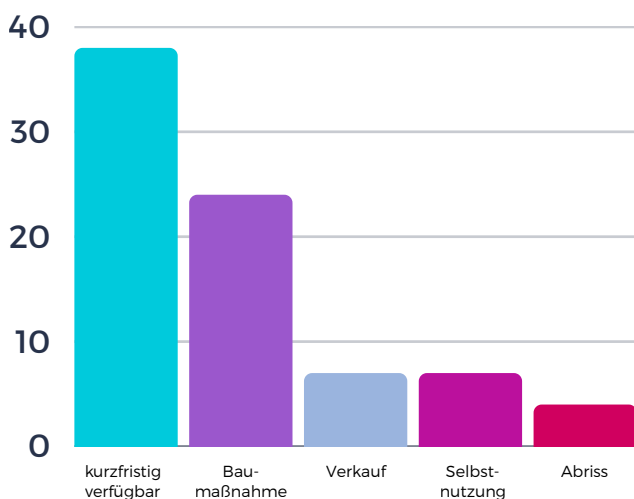
Wohnungsleerstand - Fakten und Potentiale

Vordergründig betrachtet dürfte es in Deutschland keinen Wohnraumangel geben. Denn mit über 1,6 Millionen Wohnungen stehen mehr als die aktuell als Fehlbestand ausgewiesene eine Million Wohnungen ungenutzt bereit. Doch gilt es zu beachten, dass ein Teil der freien Wohnungen in strukturschwachen Regionen liegt, in denen die Nachfrage schlicht nicht besteht. Auch stehen Wohnungen oft nur für einige Monate oder ein Jahr leer, bis bspw. eine Baumaßnahme beginnt oder der Eigentümer selbst einzieht. Doch gerade diese befristet verfügbaren Wohnungen in nachgefragten Metropollagen gilt es, zu aktivieren und dem Markt befristet zur Verfügung zu stellen. Denn jede dieser Wohnungen entlastet die stark unter Druck stehenden Mietwohnungsmärkte in Deutschland und führt dazu, dass Menschen ein dringend benötigtes Zuhause finden.



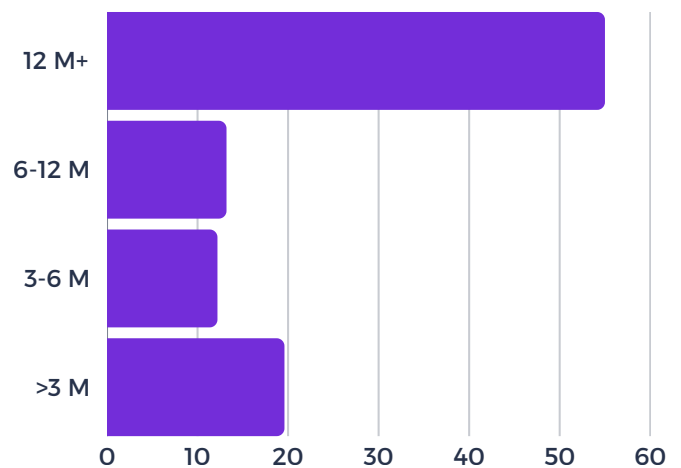
Leerstandquote und die Anzahl der leerstehenden Wohnungen

Entwicklung der Leerstandsquote in Prozent des Gesamtbestands sowie der Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Millionen



Wohnungsleerstand in Deutschland

Darstellung der Gründe für Wohnungsleerstand von Wohnungen in Prozent (Stand 2022)



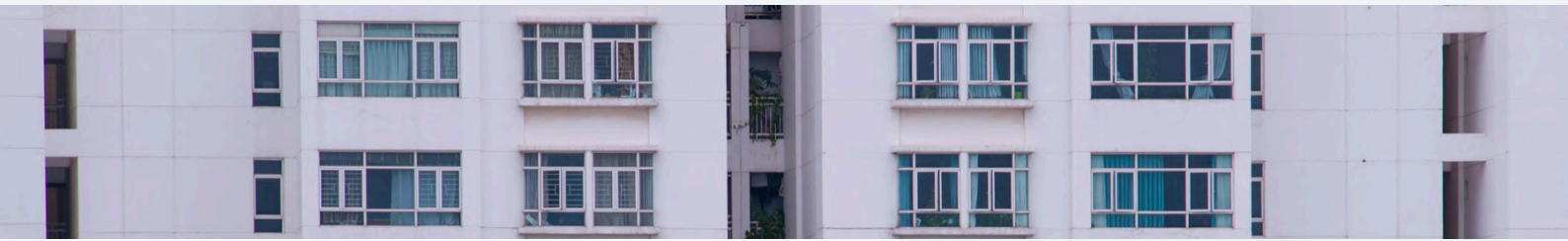
Leerstandsdauer in Deutschland

Verteilung der Leerstandsdauer von Wohnungen in Monaten (Stand 2022)

Quellen: Statista, Zensus 2022, BBSR, empirica

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Temporärer Leerstand: Die stille Wohnungsreserve unserer Städte

Während der politische Fokus auf Neubau und Mieterschutz liegt, bleibt ein zentrales Potenzial oft unbeachtet: der temporäre Leerstand. Laut Daten des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) standen 2024 rund 1,2 Millionen Wohnungen leer. Zwar ist ein Teil davon strukturell bedingt (z. B. in schrumpfenden Regionen), doch insbesondere in wachsenden Ballungszentren handelt es sich häufig um temporären Leerstand – etwa nach Umzügen, durch berufliche Auslandsaufenthalte, Erbschaften oder Renovierungsphasen. Gerade in Großstädten entsteht hier ein erheblicher Hebel zur Entlastung: In Berlin, Hamburg, München und Frankfurt identifiziert eine Analyse von Wunderflats, dass über 30 % der möbliert vermieteten Wohnungen aus genau solchen Konstellationen stammen. Eigentümer, die ihre Wohnung vorübergehend nicht selbst nutzen, stellen sie für einige Monate zur Verfügung – häufig über Plattformlösungen. Diese Wohnungen wären dem konventionellen Markt nicht zugänglich: zu kurzzeitig, zu aufwendig, zu ungewiss. Eine interne Auswertung von Wunderflats zeigt:

- 25 % aller Angebote stammen aus temporärem Leerstand, etwa wegen beruflicher Abwesenheit
- Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 5,4 Monate
- Die Inklusiv-Mieten liegen dabei im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten, wenn Nebenkosten, Möblierung und Betriebskosten berücksichtigt werden.

Das zeigt: Zeitwohnen ist nicht Teil des Problems, sondern ein Instrument, um versteckten Wohnraum verfügbar zu machen – schnell, flexibel, digital vermittelt. Anders als im touristischen Sektor stehen diese Wohnungen Menschen zur Verfügung, die arbeiten, sich anmelden, Steuern zahlen – und ankommen wollen. Würden nur 10 % der temporär leerstehenden Wohnungen in Städten wie Berlin, Frankfurt oder Düsseldorf vermietet, könnten über 50.000 Menschen kurzfristig Wohnraum finden – ohne einen einzigen Quadratmeter neu zu bauen. Das Potenzial ist da. Es braucht nur den politischen Willen, es zu aktivieren.

Politische Handlungsempfehlungen

Zeitwohnen gesetzlich verankern und von der Zweckentfremdung abgrenzen

Auch wenn auf Basis der aktuellen Rechtsprechung keine Genehmigungspflicht für Zeitwohnen besteht, sollte die befristete möblierte Vermietung rechtlich kodifiziert werden. Eine explizite gesetzliche Definition im BGB, die Zeitwohnen anhand von bestimmten Kriterien (z. B. Mindestmietdauer, vollständige Möblierung, Hauptwohnsitzmeldung etc.) vom touristischen Bereich abgrenzt, würde Eigentümern und Mietern gleichermaßen endlich Rechtssicherheit geben. Auch eine Klarstellung in den jeweiligen Zweckentfremdungsverordnungen und -satzungen wäre diesbzgl. angezeigt. Dies schützt auch vor künftiger willkürlicher Regulierung durch kommunale Auslegungen – etwa in Zweckentfremdungs- oder Milieuschutzsatzungen.

Informationsoffensive für Eigentümer

Obwohl legal, ist Zeitwohnen für viele Eigentümer ein Graubereich – nicht aus juristischer, sondern aus Wissensperspektive. Kommunen und Landesministerien sollten gemeinsam mit Kammern und Plattformen eine Informationskampagne starten, die praxisnah erklärt: Was ist erlaubt? Was ist zu beachten? Welche Plattformen helfen? Zudem sollten Anlaufstellen oder Hotline-Angebote geschaffen werden, die insbesondere kleinere Eigentümer beraten.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Warum Eigentümer Leerstand nicht nutzen – und was sie davon abhält

Trotz des klaren Potenzials bleibt die Aktivierung temporär leerstehender Wohnungen bislang unter ihren Möglichkeiten. Eigentümer haben oftmals ein grundsätzliches Interesse, ihren Wohnraum zeitweise zur Verfügung zu stellen – etwa zur Überbrückung beruflicher Auslandsaufenthalte, bei einer Trennung, zwischen zwei Mietverhältnissen oder während einer längeren Sanierungs- oder Erbaueinandersetzung. Doch die Realität zeigt: Viele schrecken vor der temporären Vermietung zurück.

Ein zentraler Grund ist die Rechtsunsicherheit. Das Zweckentfremdungsrecht – ursprünglich geschaffen, um der Umwandlung von Wohnungen in Ferienunterkünfte zu begegnen – wird fälschlicherweise in vielen Städten auch als für zeitlich begrenzte, beruflich motivierte Vermietungen relevant erachtet. Dabei fehlt häufig eine klare Differenzierung zwischen Tourismus und temporärem Wohnen, etwa durch ausländische Fachkräfte, Berufspendler oder Studierende.

Die Folge: Eigentümer fürchten komplexe Genehmigungsverfahren oder fürchten rechtliche Konsequenzen – obwohl sie ihren Wohnraum gerade nicht dem Markt entziehen, sondern für begrenzte Zeit zusätzlich verfügbar machen wollen. Gerade private Kleinvermieter verfügen weder über die Rechtskenntnisse noch über die Mittel und den Willen, sich solchen Unsicherheiten zu stellen. Hinzu kommt die steuerliche Ungewissheit. Wann ist die Vermietung noch privat, wann gewerblich? Was ist mit Umsatzsteuer, mit Abschreibungen, mit Betriebskosten? Diese Fragen bleiben oft unbeantwortet – mit der Folge, dass Wohnungen leer stehen, obwohl Nachfrage besteht.

Die Lösung liegt auf der Hand: Eigentümer brauchen verlässliche Rahmenbedingungen. Es braucht einfache Verfahren, klare Kriterien und transparente Regeln. Denn niemand sollte dafür bestraft werden, wenn er oder sie Wohnraum zur Verfügung stellt – ganz im Gegenteil.

Politische Handlungsempfehlungen für das Wohnen der Zukunft

Förderanreize für die temporäre Vermietung leerstehender Wohnungen einführen

Viele Wohnungen stehen leer, weil Eigentümer zögern, sie kurzfristig zu vermieten – etwa bei beruflicher Abwesenheit oder zwischen zwei Hauptmietverhältnissen. Ein Förderprogramm auf Bundes- oder Landesebene könnte Eigentümer motivieren, leerstehenden Wohnraum befristet bereitzustellen. Denkbar sind Zuschüsse zu Möblierung, Instandhaltung oder Plattformgebühren – gekoppelt an Kriterien wie Mindestmietdauer, Hauptwohnsitzanmeldung und Zweckbindung für berufliche oder bildungsbezogene Anmietungen.

Kooperationen mit digitalen Plattformen strategisch ausbauen

Plattformen wie Wunderflats verfügen über Daten, Matching-Infrastruktur und Sichtbarkeit – insbesondere für Zielgruppen ohne lokalen Zugang. Staatliche Akteure (Kommunen, Jobcenter, BAMF etc.) sollten systematisch auf diese Plattformen zugreifen – etwa über Vergabemodelle, API-Kooperationen oder offene Schnittstellen.

Gerade bei kurzfristigem Bedarf (z. B. Projektarbeit, Krisenunterbringung, Fachkräfteeinreise) kann so effizienter und diskriminierungsfreier Wohnraum vermittelt werden. Das Projekt #HelfendeWände hat die Potentiale solcher Kooperationen bereits eindrucksvoll belegt.

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

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

