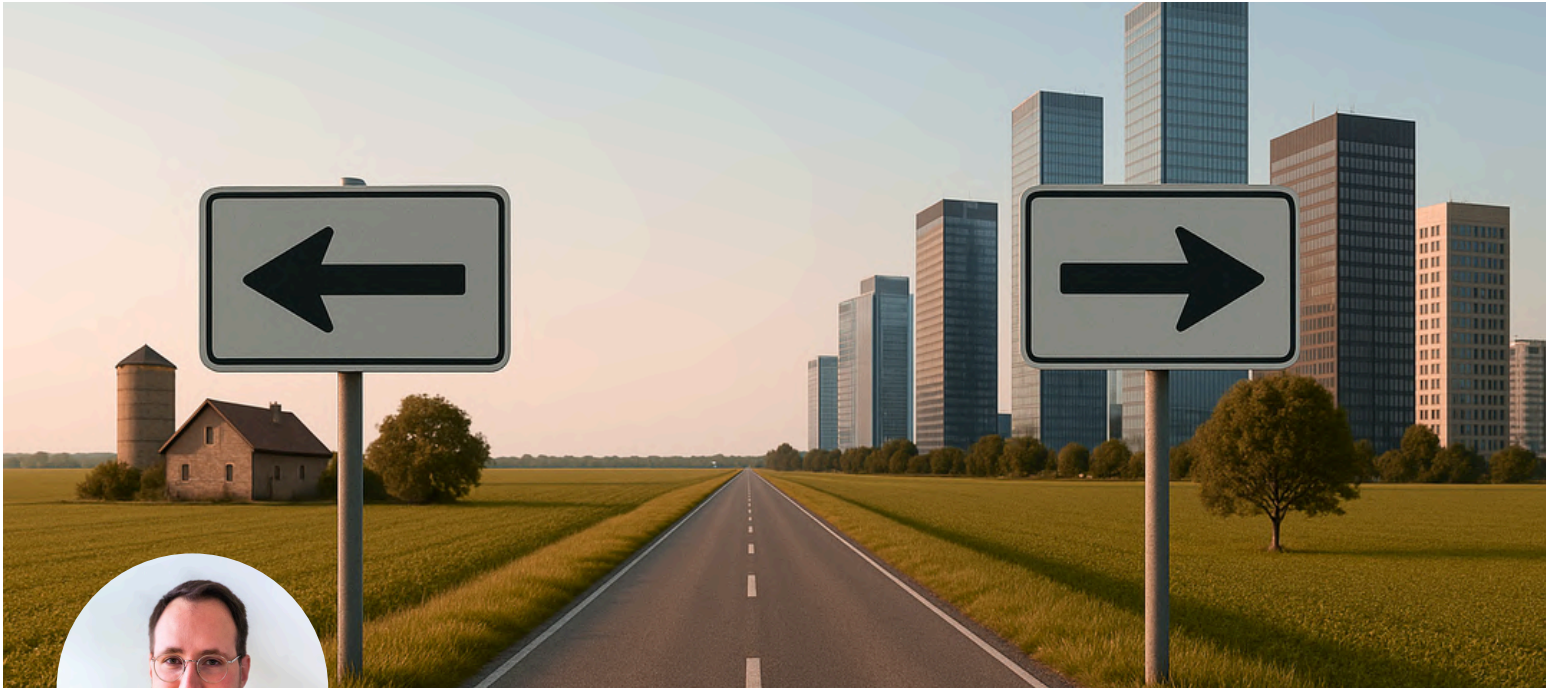


# Policy Briefing

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,

Stadt oder Land? Diese Entscheidung prägt nicht nur Lebensstile, sondern ganze Regionen. Während Großstädte weiter wachsen und Wohnraum dort zur Mangelware wird, verzeichnen ländliche Gebiete steigende Leerstände und Abwanderung. Doch zwischen Beton und Bauernhof entsteht eine neue Dynamik: flexible Wohnformen.

Ob Zeitwohnen, Co-Living oder Zwischenmiete: sie könnten zu einem Schlüssel für regionale Balance werden. Wenn Politik, Wirtschaft und Kommunen die richtigen Rahmenbedingungen schaffen, kann Zeitwohnen mehr sein als nur ein Wohntrend: ein Motor für Fachkräftesicherung, Belebung des ländlichen Raums und kluge Nutzung bestehender Ressourcen. Wie das funktionieren kann, und warum es höchste Zeit ist, über neue Wege des Wohnens nachzudenken, lesen Sie in dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

*Ihr Jan Hase*

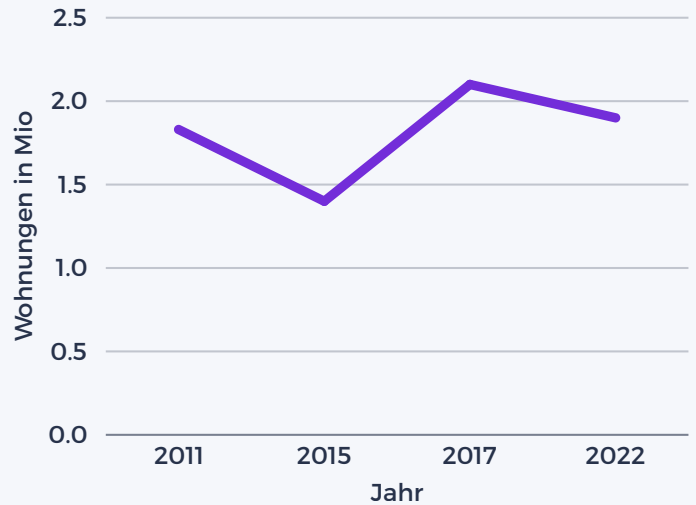
# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



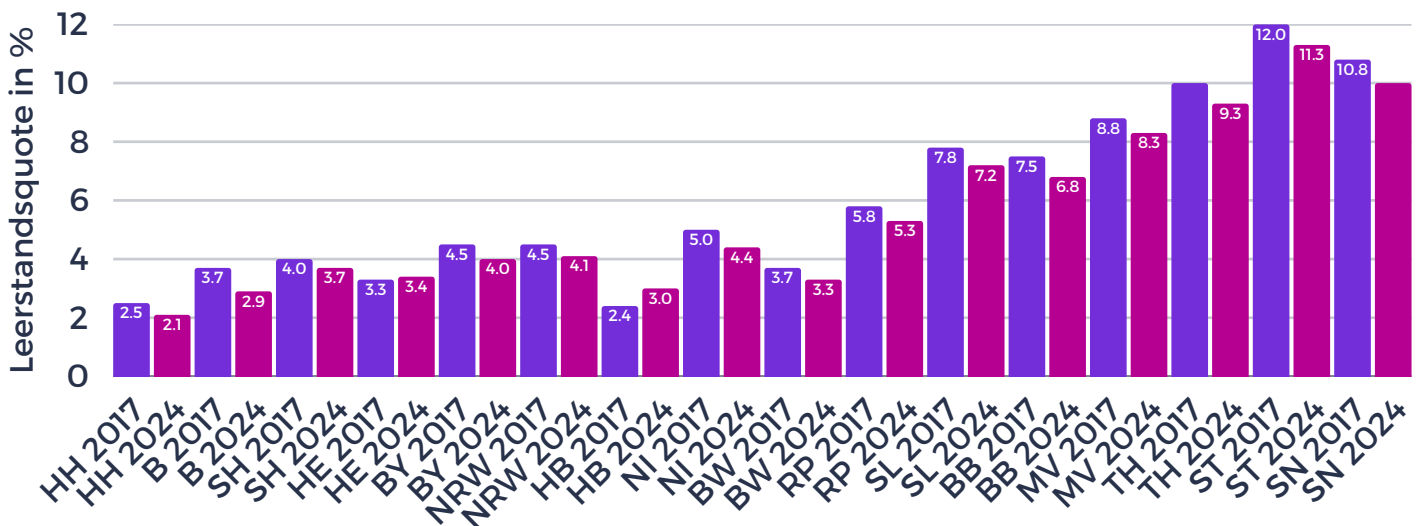
## Potenziale im Leerstand

Bundesweit standen laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus zum Stichtag 15. Mai 2022 1,9 Millionen Wohnungen leer. Das entspricht einem Anteil von 4,3% in Wohngebäuden. Gegenüber dem Zensus 2011 nahm die Zahl der leerstehenden Wohnungen um knapp 100.000 Wohnungen zu. Der Anstieg ist auf eine Zunahme in den westdeutschen Bundesländern zurückzuführen. Die Leerstandsquote blieb allerdings unverändert, da auch der Wohnungsbestand wuchs. In den westdeutschen Bundesländern standen 1,35 Millionen Wohnungen beziehungsweise 4% der Wohnungen leer, in Ostdeutschland 577.000 Wohnungen beziehungsweise 6,3%. In den für 2024 projizierten Daten wird erkennbar, dass sich der Leerstand flächendeckend verringert, was ein Ausdruck des Nachfrageüberhangs ist. Insbesondere in den Bundesländern mit höheren Durchschnittsmieten sinkt der Leerstand, was das Ergebnis einer Ausweichbewegung aus den teuren Metropolregionen in die Peripherie sein dürfte.



## Entwicklung des Wohnungsleerstands

Wohnungsleerstand in Deutschland von 2011 bis 2022 (Zensuswerte 2011 und 2022, interpolierte und auf Basis von regionalen Schätzungen ermittelte Werte für 2015 und 2017)



## Entwicklung der Leerstandsquote

Leerstandsquote für Wohnungen in Deutschland 2017 und 2024 (Projektion) in Prozent des Gesamtbestands nach Bundesländern

Quellen: BBSR, Demografieportal, Statistisches Bundesamt, empirica.

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen  
Wohnungsmarkt nachhaltig



## Stadt oder Land? Wie flexible Wohnformen zur regionalen Balance beitragen können

Die Frage, ob Menschen in die Städte oder aufs Land ziehen, ist kein rein emotionales Thema – sie hat konkrete Folgen für Infrastruktur, Arbeitsmarkt und kommunale Finanzen. In Deutschland stehen laut dem Bund-Länder-Atlas „Wie wir wohnen“ annähernd zwei Millionen Wohnungen leer; der Leerstand konzentriert sich vor allem in strukturschwächeren Regionen. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede zwischen prosperierenden Stadtregionen und peripheren Landkreisen: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) schätzt eine Leerstandsquote von bis zu 7,2 Prozent in ländlichen Kreisen – deutlich höher als in Wachstumsregionen. Gleichzeitig prognostiziert das BBSR einen andauernd hohen Neubau- und Modernisierungsbedarf: Für die Jahre 2023–2030 werden knapp 320.000 Wohneinheiten pro Jahr als Ziel genannt, um Nachfrage und Substanzverlust auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund gewinnt das Segment „Zeitwohnen“ an Bedeutung. Zeitlich befristete, möblierte Angebote, Zwischenmieten und Co-Living-Modelle erlauben kurzfristige Zuzüge: für Berufspendler, Projektkräfte, Studierende oder Touristen. Kurz, für Menschen entweder ohne dauerhafte Bindung oder zum Ankommen. Richtig gesteuert kann Zeitwohnen Leerstand aktivieren: ungenutzte Bestände werden kurzfristig vermietet, lokale Gewerbe (Gastronomie, Handwerk) profitieren, und die Aufenthaltsdauer potenzieller Neuansiedler verlängert sich, wenn sie Dorfstrukturen und Versorgung testen können.

Viel zu oft wird das möblierte Wohnen, gerade in Ballungszentren, als stadtgesellschaftliche und damit politische Herausforderung begriffen. Daher rührt auch die Motivation, das Segment mietenrechtlich regulieren zu wollen. Doch es verkennt, dass das Zeitwohnen eine Demokratisierung des Wohnens, leichteren Zugang, mehr Flexibilität und vor allem eine effiziente Allokation von Wohnraum bedeutet. ->

## Politische Handlungsempfehlungen

### Zeitwohnen von kommunaler Regulierung ausnehmen

Kommunen sollten Zeitwohnen ausdrücklich von restriktiven Zweckentfremdungsverboten und sonstigen Regulierungen ausnehmen, insbesondere wenn es nachweislich zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums beiträgt. Denn gerade Zeitwohnen zahlt auf das Ziel der Verbesserung des Wohnungsangebots ein, indem ansonsten nicht genutzter Wohnraum den Mietenden unkompliziert und flexibel zur Verfügung gestellt wird.

### Erleichterte Umnutzung bestehender Gebäude

In den Landesbauordnungen sollten bessere Möglichkeiten für temporäre Nutzungen geschaffen werden, etwa in ehemaligen Gasthöfen, Schulen oder Bürogebäuden. Es braucht schnelle und pauschale Genehmigungen zur Umnutzung von ansonsten brach liegenden Gebäuden. Denkbar ist auch die Nutzung von nicht benötigten bzw. leerstehenden Aufnahmeeinrichtungen für Geflüchtete.

### Pilotprogramme für „Zwischenutzung im Wohnbereich“

Bund und Länder sollten Modellregionen fördern, in denen Leerstand durch Zeitwohnen experimentell reaktiviert wird; analog der Programme für leerstehende Gewerbeimmobilien.

# Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen  
Wohnungsmarkt nachhaltig



Gerade in ländlichen Räumen können Kommunen flexible Umnutzungsregeln, Zweckentfremdungssatzungen mit Ausnahmen für Zeitwohnen sowie steuerliche Anreize für Eigentümer einführen. Solche Regelungen reduzieren Hemmschwellen bei der temporären Vermietung und erleichtern Investitionen in möblierte Kurzzeitwohnungen. Zusätzlich können Bündnisse bestehende Leerstände erfassen, standardisierte Verträge für Zeitwohnen entwickeln und digitale Vermittlungsstrukturen fördern. Auf diese Weise entsteht ein schneller Abgleich zwischen dem Angebot an Leerstand und der Nachfrage nach temporär flexiblem Wohnraum. Zeitwohnen kann zudem als Türöffner wirken. Wenn ein Ort unmittelbar erlebbar wird, sinkt die Hürde für einen dauerhaften Zuzug. Voraussetzung dafür sind jedoch verlässliche digitale Netze, gute Mobilitätsangebote und eine funktionierende Grundversorgung. Fehlen diese Grundlagen, bleibt Zeitwohnen lediglich eine symptomatische Lösung. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Bedeutung flexibler Wohnformen erheblich, insbesondere im ländlichen Raum. Ländliche Regionen Deutschlands fungieren laut Institut der deutschen Wirtschaft als Stabilitätsanker der Volkswirtschaft. So lag die Arbeitslosenquote in diesen Räumen bei 1,9 Prozent, während sie in städtischen Gebieten 4,2 Prozent betrug. Die Kaufkraft je Einwohner erreichte 100,4 Indexpunkte gegenüber 99,2 in städtischen Regionen, wobei Deutschland insgesamt bei 100 Punkten liegt. Gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland sind weiterhin ein im Grundgesetz verankertes Staatsziel, das jedoch oft aus dem Blick gerät. Anhaltende Landflucht führt dazu, dass die Unterschiede zwischen Stadt und Land weiter wachsen. Zeitlich flexible Wohnformen sind zwar kein Allheilmittel gegen Landflucht, stellen jedoch ein pragmatisches Instrument dar, um Leerstand zu reduzieren und Regionen erlebbar zu machen. Sie verbinden kurzfristige Aktivierung mit der Möglichkeit, langfristige Wohn- und Arbeitsentscheidungen positiv zu beeinflussen. Angesichts von nahezu zwei Millionen leerstehenden Wohnungen und eines erheblichen regionalen Anpassungsbedarfs bieten sie einen politisch sinnvollen Ansatz, den Kommunen, Investoren und Plattformanbieter gemeinsam nutzen sollten.

## Politische Handlungsempfehlungen

### Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsförderung

Förderprogramme des Bundes und der Länder für Fachkräftegewinnung sollten Wohnaspekte mitdenken, etwa durch Zuschüsse für Zeitwohnen in Unternehmensnähe. Zusätzlich könnten regionale Wirtschaftsförderungen Pilotprogramme aufsetzen, bei denen Betriebe Kontingente an möblierten Übergangswohnungen für neu angeworbene Beschäftigte erhalten. Auch Kooperationen zwischen Kommunen, Arbeitgebern und Wohnraum- bzw. Plattformanbietern wären denkbar, um zeitlich befristete Wohnmodelle gezielt für Rückkehrer- bzw. Zuziehendenprogramme, Gesundheitsfachkräfte oder Lehrkräfte in Mangelfächern bereitzustellen.

### Kooperation von Wirtschaft und Kommunen

Lokale Arbeitgeber, Kammern und Gemeinden sollten gemeinsam mit digitalen Plattformen Pools für flexible Mitarbeiterunterkünfte etablieren. Unternehmen könnten über diese privatwirtschaftlichen Plattformen kurzfristig verfügbare möblierte Einheiten finden, buchen und verwalten, während Kommunen vor allem Daten zu Leerständen und lokale Bedarfe einspielen. Ergänzend können regionale Verwaltungen die Plattformen dabei unterstützen, Qualitätsstandards zu definieren und Betrieben ein verlässliches Kontingent an flexiblem Wohnraum zu sichern.

# 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.

