

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,

die Bundestagswahl ist vorbei, nun gilt es, die drängenden Herausforderungen sachgerecht anzugehen – insbesondere auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Während im Wahlkampf Regulierung und Mieterschutz oft im Fokus stehen, wird die Notwendigkeit für ein zeitgemäßes Mietrecht, das alle Wohnformen berücksichtigt und abbildet, gern übersehen.

Zeitwohnen als neue Form der Wohnmobilität ist für ausländische Fachkräfte, die in Deutschland dringend benötigt werden, oft die einzige Möglichkeit, eine Unterkunft aus dem Ausland zu finden. Dennoch wird möblierte Vermietung häufig pauschal als Problem dargestellt. Dabei ist es vielmehr so, dass Zeitwohnen keinen Wohnraum entzieht, sondern Lücken schließt. Die neue Regierung sollte sich daher mit Fakten statt Mythen befassen und das Marktsegment als wichtigen Teil der Lösung der Wohnraumknappheit anerkennen.

In dieser Ausgabe wollen wir zunächst einen Blick auf den Wandel im deutschen Wohnungsmarkt werfen, um dann die Chancen, die Zeitwohnen diesbzgl. bietet, darzulegen. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Jan Hase

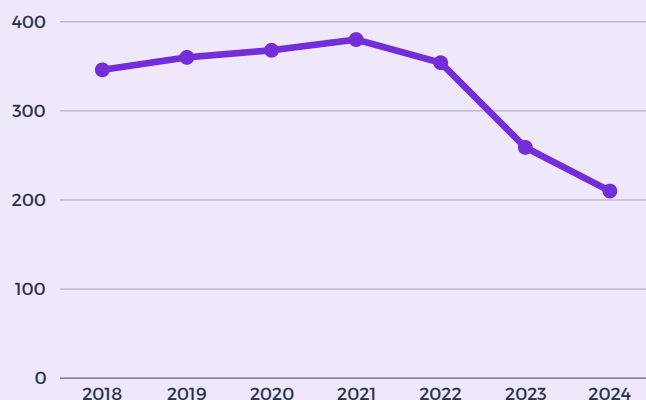


Wohnungsmarkt unter Druck

Zur Entlastung des Wohnungsmarktes braucht es mehr Angebot sowie eine effiziente Allokation der Nachfrage für eine bestmögliche Nutzung des Bestands

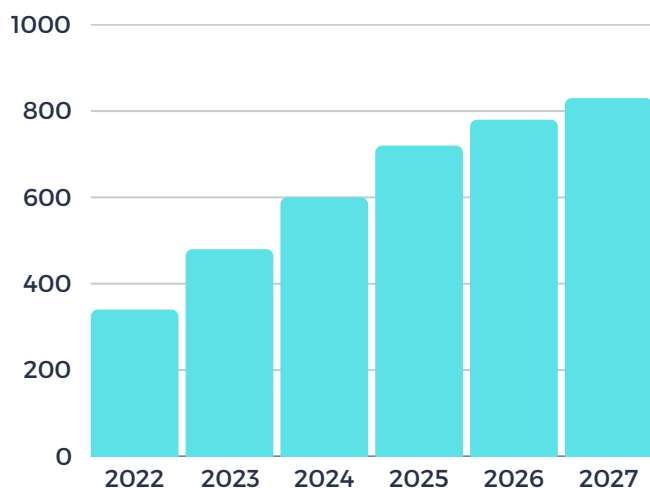
SCHERE ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE IMMER GRÖßER

Das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre trifft auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die von stark gestiegenen Zinsen und Herstellungskosten geprägt sind. In der Kombination mit mehr Wohnflächenverbrauch und Singlehaushalten führt dies zu einem in den letzten Jahrzehnten noch nicht dagewesenen Mangel an Wohnraum. Mit Blick auf die aktuell stark zurückgegangenen neuen Baugenehmigungen ist für die Fertigstellungen in den kommenden Jahren auch zunächst mit keiner Trendumkehr zu rechnen. Um die Durststrecke bis zu einer im Idealfall wieder besseren Marktlage zu überbrücken, gilt es für Entlastung zu sorgen, auf der Angebotsseite durch unkomplizierte Umsetzung der genehmigten Projekte und auf der Nachfrageseite durch effizientmöglichste Allokation der Nachfrage.



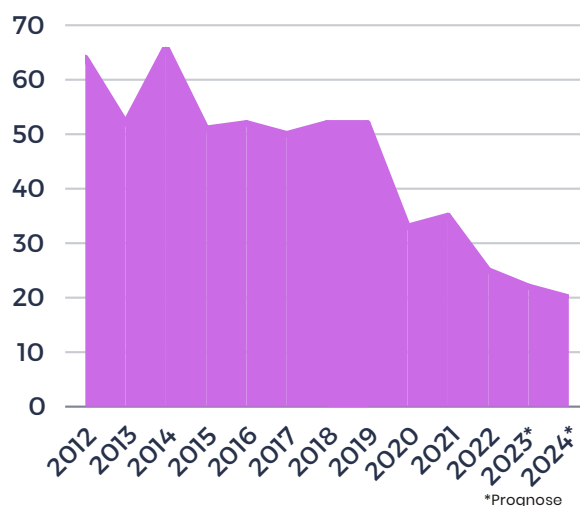
WOHNUNGSNEUBAU IN DEUTSCHLAND

Entwicklung der Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen in Deutschland pro Jahr (in Tausend)



DIE "NEUBAULÜCKE"

Prognostizierte Entwicklung der kumulierten Neubaulücke und dem damit einhergehenden Wohnungsmangel in Deutschland (in Tausend)



WOHNUNGSINSERATE IN BERLIN

Entwicklung der Anzahl der Wohnungsinsenerate im Land Berlin pro Jahr (in Tausend)

Quellen: Statista, ZIA, IBB.



Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

Wohnungsmarkt im Wandel

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten drastisch verändert. Während sich der Wohnraumbedarf durch gestiegene Ansprüche und eine wachsende Zahl an Singlehaushalten erhöht hat, geht der Neubau massiv zurück. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist auf 47,4 Quadratmeter gestiegen, und etwa 40 Prozent aller Haushalte bestehen aus nur einer Person. Gleichzeitig hat die gestiegene Zuwanderung, insbesondere von Fachkräften, den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht.

Das politisch angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird deutlich verfehlt. Die Verknappung führt dazu, dass verschiedene Gruppen – Einheimische, Geflüchtete, Arbeitsmigranten und Studierende – um denselben Wohnraum konkurrieren. Ohne ausreichendes Angebot bleibt als zentrales Allokationsmittel nur der Preis, was einkommensschwächere Haushalte aus den Städten verdrängen könnte.

Um dies zu verhindern, wurden Regulierungen wie die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen und Zweckentfremdungsverbote eingeführt. Doch diese Maßnahmen greifen nur kurzfristig, da sie Investitionen hemmen und den Neubau erschweren. Besonders ausländische Fachkräfte, die Wohnraum oft aus dem Ausland suchen, ohne Deutschkenntnisse agieren und regelmäßig diskriminiert werden, haben es schwer. Eine faktenbasierte Debatte ist erforderlich, um den Markt effizienter zu gestalten. Statt übermäßiger Regulierung braucht es gezielte Anreize für Neubau und innovative Wohnkonzepte, um Angebot und Nachfrage langfristig in Einklang zu bringen.

Politische Empfehlungen

Berechtigung der Teilmärkte anerkennen. Zu Recht fokussiert die Politik die lokale Bevölkerung, wenn es um die Frage der Wohnraumallokation geht. Doch mit Blick auf die wirtschaftliche Zukunft braucht es auch die Akzeptanz von Wohnraumkapazitäten für ausländische Fachkräfte und Menschen in Studium und Ausbildung.

Wohnungsneubau revitalisieren. Es braucht Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, neuen Wohnraum im mittleren Segment zu schaffen, der zum einen von Mietern bezahlt werden kann, zum anderen aber auch aus Investorenperspektive wirtschaftlich ist. Um dies kurzfristig zu erreichen, ist neben technischer und energetischer Deregulierung auch eine verlässliche Förderung notwendig.

Mietrecht entschlacken. Das deutsche Mietrecht ist eines der reguliertesten der Welt. Zwischen Mietpreisbremse, Milieuschutz, Kappungsgrenzen und Mietspiegeln verliert der normale private Vermieter schnell die Orientierung. Es braucht ein zeitgemäßes, schlankes Mietrecht, das eher über Transparenz als über Regulierung funktioniert.



Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet
konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig

Zeitwohnen – Teil der Lösung

Zeitwohnen ist eine spezialisierte Nische des Wohnungsmarktes, die insbesondere ausländischen Fachkräften, Studierenden oder Menschen in Übergangssituationen eine flexible Wohnlösung bietet. Dennoch wird in der öffentlichen Debatte oft der Eindruck erweckt, möblierte Vermietung verdränge reguläre Mietwohnungen. Berichte, die von einem Anteil von 40 bis 50 Prozent möblierter Wohnungen in Großstädten sprechen, basieren meist auf verzerrten Daten, da sie ausschließlich auf Inserate weniger Plattformen zurückgreifen. Tatsächlich wird ein Großteil der Mietwohnungen nicht inseriert oder auf kostenlosen Portalen wie "Kleinanzeigen" angeboten. Ein weiteres Problem ist die verzerrte Wahrnehmung durch den Angebotszyklus: Hochpreisige möblierte Wohnungen sind oft länger und mehrfach pro Jahr online, während unmöblierte Mietwohnungen – falls sie überhaupt inseriert werden – meist binnen eines Tages vergeben sind. Auch die Vermischung mit touristischer Kurzzeitvermietung verfälscht das Bild. In der Realität liegt der Anteil möblierter Vermietung in den nachgefragten Städten meist unter fünf Prozent, in Stuttgart beispielsweise sogar unter drei Prozent. Die vom Bundesfinanzministerium beauftragte Studie von „Oxford Economics“ bestätigt, dass keine zusätzliche Regulierung der möblierten Vermietung nötig ist. Statt Mythen zu fördern, sollte eine sachliche Debatte geführt werden, die die tatsächliche Rolle möblierter Vermietung im Wohnungsmarkt anerkennt und die positiven Effekte, etwa die Nutzung von nur temporär verfügbarem Wohnraum, berücksichtigt. Dazu sollte die neue Bundesregierung ein längst überfälliges eigenständiges Zeitwohnenmietrecht schaffen, das Klarheit und Transparenz für Mieter und Vermieter zugleich bringt.

Politische Empfehlungen

Separates Zeitwohnenrecht schaffen.

Mit einem dedizierten Zeitwohnenmietrecht entsteht Klarheit und Sicherheit für Vermietende und Mietende. Das BGB sollte daher um zeitwohnen-spezifische Regelungen ergänzt werden, die die flexible möblierte Vermietung regeln und insbesondere und einen Kriterienkatalog enthalten, bei dessen Erfüllung eine belastbare Einordnung als Zeitwohnen folgt.

Zeitwohnungsbau fördern.

Neben "klassischen" Wohnungen sollte ein Kontingent der Fördermittel auf speziell für die Bedürfnisse von Zeitwohnenden zugeschnittene Wohnungen entfallen. Diese könnten bspw. zentral gelegen sein, so dass kein PKW erforderlich ist und nachhaltige Nutzungs- und Einrichtungskonzepte beinhalten.

Zeitwohnen steuerlich an den Wohnungsbegriff knüpfen.

Zeitwohnen wird bei Vermietung unterhalb von sechs Monaten unnötigerweise umsatzsteuerlich erfasst. Die rechtliche Definition von regulärem Wohnen ist jedoch an keine Mindestmietdauer geknüpft. Die Steuerbarkeit sollte daher nur bei touristischer Beherbergung greifen, um Zeitwohnen nicht unnötig zu verteuern.



Das Wunderflats-Team

Gestalte mit uns die Zukunft des Wohnens

über 160
Mitarbeitende



im Herzen
Berlins



mehrfach
ausgezeichnetes
Digital-Scale-Up



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
press@wunderflats.com

