

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,**

mit der durch die Justizministerin eingesetzten Expertenkommission zum Mietrecht verbindet sich die Erwartung, zentrale Weichen für die Zukunft des Wohnens zu stellen. Doch der aktuelle Auftrag ist stark auf Sanktionen ausgerichtet und greift damit zu kurz. Ein zeitgemäßes Mietrecht muss nicht nur Missbrauch verhindern, sondern auch befähigen, steuern und moderne Wohnformen berücksichtigen.

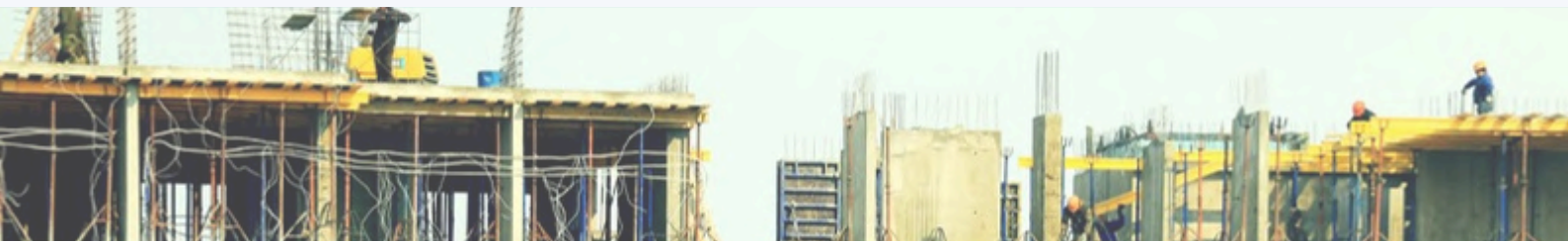
Die Kommission sollte daher Wege aufzeigen, wie die Aktivierung leerstehenden Wohnraums erleichtert und der knappe Bestand am effizientesten auf die Bedarfe allokiert werden kann. Regulierung braucht Akzeptanz, und die entsteht nur, wenn Sanktionen und Anreize in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Ein moderner Transparenzrahmen, der Mietspiegel, Plattformdaten und kommunale Informationen verknüpft, würde zukünftige Entscheidungen zudem auf eine solide Grundlage stellen. Die Kommission hat jetzt die Gelegenheit, das Mietrecht so weiterzuentwickeln, dass es Verfügbarkeit, Fairness und Transparenz in einem zeitgemäßen Rahmenwerk vereint. Nur wenn Regulierung nicht blockiert, sondern ermöglicht, kann sie zum echten Bestandteil der Lösung werden.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

Ihr Jan Hase

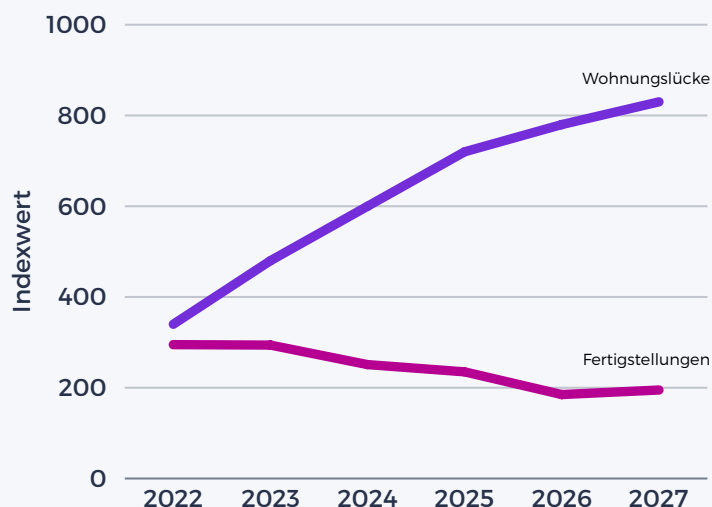
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



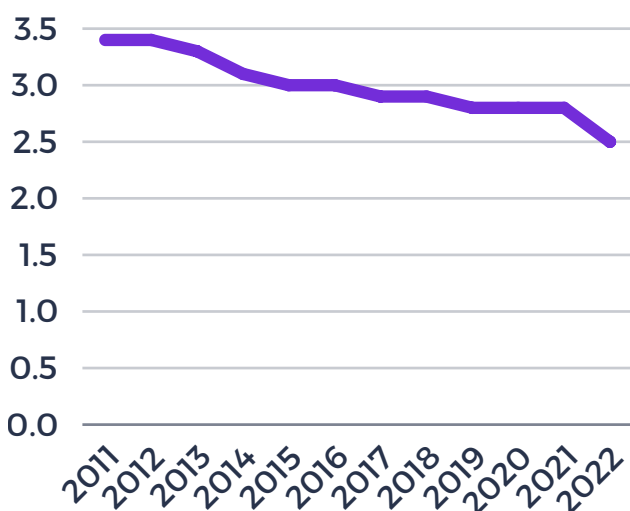
Mangel an Wohnraum als Ursache

Die Ursache der Probleme des Mietwohnungsmarktes in Deutschland ist größtenteils auf ein Angebotsmangel zurückzuführen. So vergrößert sich die Wohnungslücke stetig und nähert sich der Millionengrenze. Die fertiggestellten Wohnungen sind entgegen des politischen Ziels von 400.000 pro Jahr stagnierend und zeigen keinen Aufwärtstrend. So sind immer weniger Wohnungen verfügbar und es verbleibt an freien Wohnungen nur noch der sogenannte strukturelle Leerstand. Das ist der Leerstand, der aufgrund von ungünstiger Lage oder demographischen Wandel grundsätzlich in allen Märkten besteht und der kein "verfügbarer Wohnraum" ist. Die Folge ist eine entweder langwierige oder für viele leider auch erfolglose Suche nach Wohnraum. Das verhindert die Annahme von Arbeit, die Gründung von Familien oder das Ausziehen aus dem Elternhaus. All das führt zu wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Problemen, die es dringend zu lösen gilt.



Wohnungsfertigstellungen und Wohnungslücke

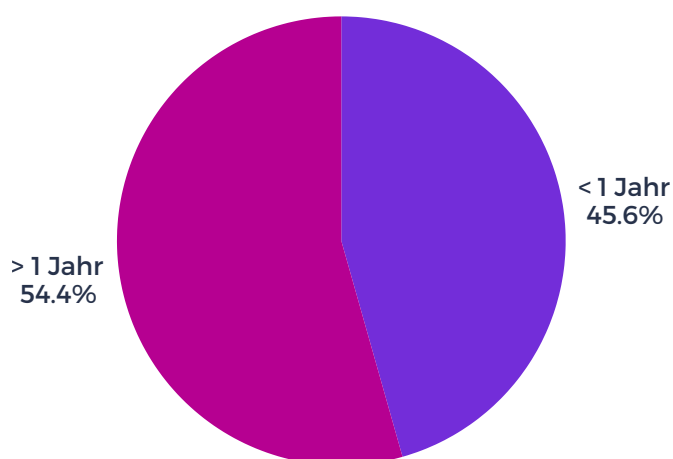
Entwicklung der Anzahl der in Deutschland fehlenden Wohnungen sowie die Anzahl der pro Jahr fertiggestellten Wohnungen in Tausend



Entwicklung der Leerstandsquote

Zeitreihe der Leerstandsquote für Wohnungen in Deutschland von 2011 bis 2022 in Prozent des Gesamtbestands

Quellen: Statista, ifo Institut, Empirica, Immscout24.

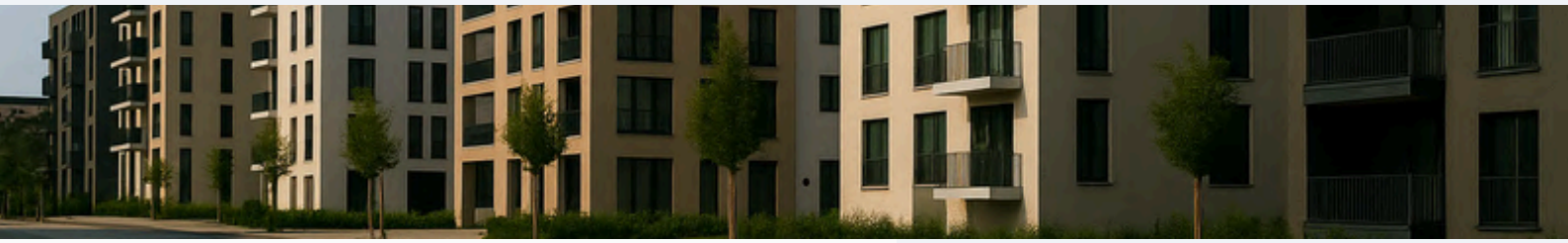


Dauer der Wohnungssuche

Dauer der Wohnungssuche von Wohnungssuchenden in Deutschland im Jahr 2024 in Prozent

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Expertenkommission für Mietrecht – Es braucht Mut zur Veränderung

Die bisherige Aufgabenstellung der Kommission droht, sich einseitig auf Sanktionsmechanismen zu konzentrieren. Doch das Mietrecht der Zukunft darf nicht nur auf Bestrafung ausgerichtet sein, sondern muss befähigen, lenken und Innovation zulassen. Die entscheidende Frage lautet, wie Wohnraum besser genutzt und effizienter verteilt werden kann. Dafür ist es notwendig, den Wohnungsmarkt als zunehmend internationales und dynamisches System zu begreifen, in dem Daten, Plattformen und private Akteure längst eine tragende Rolle spielen. Digitale Vermittlungsplattformen leisten heute, was öffentliche Strukturen oft nur eingeschränkt können. Sie bringen Angebot und Nachfrage innerhalb kürzester Zeit diskriminierungsfrei zusammen, erhöhen die Sichtbarkeit verfügbaren Wohnraums und ermöglichen es, Leerstände temporär zu aktivieren. Diese Mechanismen sind Teil der Lösung im Umgang mit angespannten Mietmärkten, sofern sie rechtlich klar geregelt und in die Systematik des Mietrechts sinnvoll integriert werden. Ein zentrales Anliegen sollte die rechtliche Definition des Zeitwohnens sein. Befristete, möblierte Vermietungen erfüllen einen realen und vor allem auch legitimen gesellschaftlichen Bedarf, insbesondere für Berufspendlerinnen und -pendler, Studierende und ausländische Fachkräfte. Dennoch wird diese Form der Vermietung häufig pauschal mit touristischer Kurzzeitvermietung gleichgesetzt. Diese Gleichbehandlung ist rechtlich wie praktisch problematisch. Die Kommission sollte daher eine eindeutige Definition des Zeitwohnens formulieren, die Vermietern wie Mietern Klarheit bringt. Auch die Aktivierung leerstehenden Wohnraums sollte Teil des Reformauftrags sein. Eigentümer, die zeitweise nicht genutzte Wohnungen bereitstellen, tragen zur Entlastung der Wohnungsmärkte bei. Das Mietrecht kann dies unterstützen, indem Zeitwohnen ausdrücklich von der Zweckentfremdungsregelung ausgenommen und durch ein vereinfachtes Vertragsmodell abgesichert wird. Die Kommission sollte schließlich berücksichtigen, dass Regulierung nur dann Akzeptanz findet, wenn sie als fair, praktikabel und nachvollziehbar gilt.

Politische Handlungs-empfehlungen

Zeitwohnen klar definieren

Die Kommission sollte eine rechtssichere und einheitliche Definition des Zeitwohnens entwickeln. Es braucht eine deutliche Abgrenzung zu oftmals problematischer, touristischer Ferienwohnungsvermietung. Gelingen kann dies durch ein Kriteriensystem, das bspw. Mietdauer und Zahlungsmodalitäten (monatsweise), Grund der Anmietung, Wohnsitzanmeldung, Klingelschild, Lebensmittelpunkt etc. beinhaltet. Dadurch entsteht Rechtssicherheit für Mieter wie Vermieter und die Grundlage für konsistente Regulierung.

Leerstand aktivieren statt bestrafen

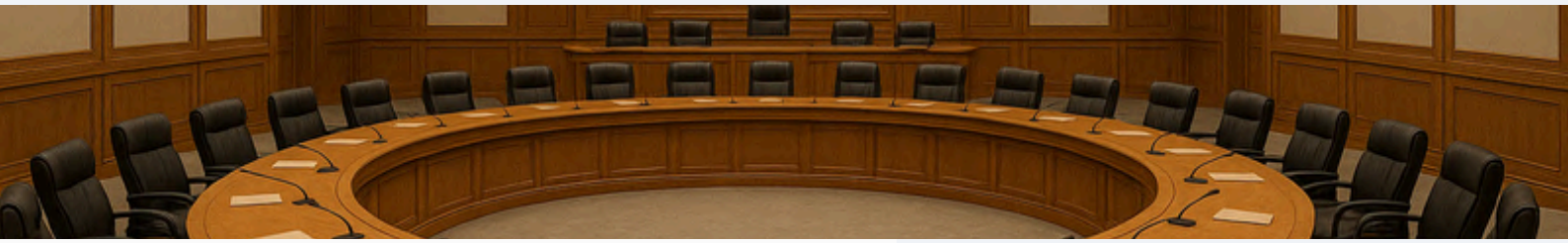
Eigentümer, die temporär frei stehende Wohnungen bereitstellen, sollen begünstigt statt behindert werden. Da der weiter schleppende Wohnungsneubau noch nicht für angebotsseitige Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgt, ist die Aktivierung von "schlummernden Potenzialen" umso wichtiger. Zeitwohnen sollte daher ausdrücklich von den lokalen Zweckentfremdungsregelungen ausgenommen werden.

Standardzeitmietverträge entwickeln

Schaffung eines bundesweit einheitlichen Zeitmietvertrags mit klar geregelten Informationspflichten und auf den temporären Mietzweck ausgerichteten Formulierungen und Regelungen, unter anderem zur Inklusivmiete, Ausstattung sowie enthaltenen Services.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Dazu gehört, Sanktionen und Anreize in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Mietwucher und missbräuchliche Preisgestaltung müssen klar sanktioniert werden. Ebenso müssen Eigentümer, die rechtmäßig und verantwortungsbewusst vermieten, Rechtssicherheit und Planungsspielraum behalten. Das Ziel muss ein Mietrecht sein, das Missbrauch verhindert, Investitionen ermöglicht und die Nutzung von Wohnraum effizienter gestaltet. Die Kommission sollte ihren Auftrag über den bisherigen Rahmen hinaus verstehen und den Blick auf ein modernes, datenbasiertes Mietrecht richten. Das heutige Mietrecht ist vielfach vom Schutzgedanken geprägt, die unter aktuellen Marktbedingungen nicht mehr ausreichen. Es muss Verfügbarkeit, Fairness und Transparenz zugleich sichern und so zu einem handlungsfähigen Steuerungsinstrument werden. Zentral ist eine Modernisierung, die digitale und hybride Nutzungsformen ausdrücklich anerkennt. Befristete Vermietungen sind Teil der realen Wohnwirklichkeit und sollten rechtssicher im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert werden. Ein eigenes Regelwerk könnte diese Modelle mit klaren Schutzmechanismen und Informationspflichten versehen und so das Gleichgewicht zwischen Mieterschutz und Flexibilität herstellen. Darüber hinaus braucht es einen nationalen Rahmen für Datentransparenz. Die Verknüpfung von Mietspiegeln, Plattformdaten und kommunalen Registern würde es ermöglichen, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und politische Entscheidungen auf belastbare Fakten zu stützen. So ließe sich Vertrauen schaffen und Regulierung an der Realität ausrichten. Ein weiterer Ansatz sind gezielte Anreize zur Aktivierung von Wohnraum. Wenn Eigentümer steuerliche Vorteile erhalten, sobald sie leerstehende Wohnungen temporär bereitstellen, kann Regulierung zu einer partnerschaftlichen Strategie werden. Damit würde das Mietrecht nicht länger bremsen, sondern helfen, vorhandene Kapazitäten effizient zu nutzen. Schließlich sollten neue Regelungen nicht nur theoretisch entworfen, sondern in Pilotregionen erprobt werden. So könnte ein lernendes, evidenzbasiertes Mietrecht entstehen, das soziale Sicherheit und ökonomische Vernunft verbindet und Vertrauen zwischen Mietenden, Vermietenden und Staat wiederherstellt. Nur so wird Regulierung zum Ermöglicher von Wohnraum.

Politische Handlungsempfehlungen

Digitale Plattformen für Partnerschaften nutzen

Aktuell wird die Kooperation von digitalen Plattformen durch europäische und nationale Gesetze erzwungen. Tatsächlich sind die Plattformen jedoch bereit, sich aktiv in die Lösung des zu geringen Wohnungsangebots einzubringen. Statt Zwang sollte auf Partnerschaft, bspw. im Rahmen von Public Private Partnerships (PPPs), gesetzt werden. Kombiniert man die digitale Innovation sowie den Datenschutz der Plattformen mit der Finanzkraft und den behördlichen Kompetenzen entsteht ein Mehrwert für die Menschen, die unkompliziert bezahlbaren Wohnraum suchen, der ihren Bedürfnissen entspricht.

Modellregionen für digitalisiertes Wohnen schaffen

Die Kommission könnte Vorschläge für Modellregionen machen, in denen über digitale Erfassung und zentralisierte Auswertung der Mietdaten (Anmietungsgrund, gewünschte Anmietungsdauer, Wohnungsgröße, Haushaltsgröße, Entscheidungskriterien, Mietspiegelwerte etc.) sowie unter Zuhilfenahme von Anreizmechanismen der Mietmarkt transparent und maximal effizient gemacht wird. Auch können so die verschiedenen Wohnbedarfe sichtbar und vor allem quantifizierbar werden. Diese Erkenntnisgewinne sollten dann die Basis für evidenzbasierte, bundesweite Neuregelungen des Mietrechts sein.

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.

