

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 Diskussion über Zeitwohnen hat in den vergangenen Monaten weiter an Dynamik gewonnen. Im Mittelpunkt stehen Fragen nach steigenden Mieten, begrenztem Wohnraum und der Rolle dieses Segments im Wohnungsmarkt. Häufig wird dabei unterstellt, dass Zeitwohnen zur Verknappung beiträgt oder regulären Wohnraum verdrängt. Gleichzeitig rücken weitergehende regulatorische Eingriffe politisch in den Fokus.

Was in der Debatte bislang oft fehlt, ist eine belastbare empirische Grundlage. Um diese zu schaffen, haben wir zwei unabhängige Studien des [ifo Instituts](#) und der [Prognos AG](#) in Auftrag gegeben. Sie analysieren die Marktstruktur, die Nachfrage nach Zeitwohnen sowie dessen Bedeutung für den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung. Die Ergebnisse zeichnen ein differenziertes Bild. Zeitwohnen ist ein sehr kleines Segment ohne nachweisbaren Verdrängungseffekt und erfüllt zugleich eine wichtige Funktion für berufliche Mobilität.

Dieses Policy Briefing bündelt die zentralen Erkenntnisse und ordnet sie in die aktuelle Debatte ein.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

Ihr Jan Hase

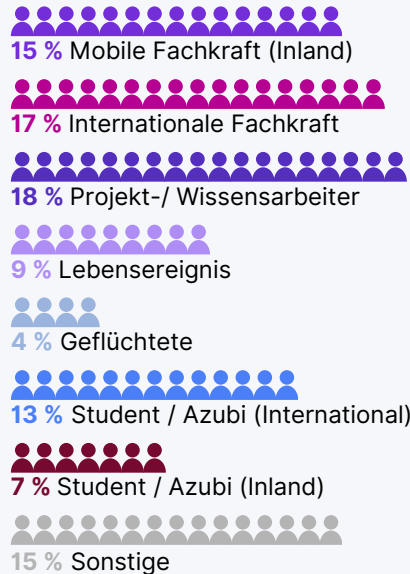
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



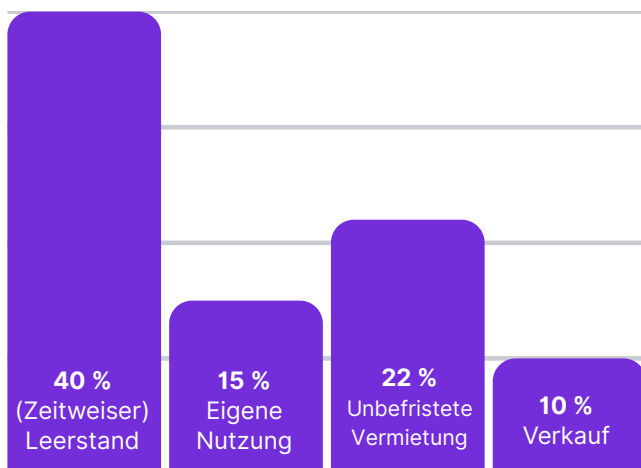
Zeitwohnen erfüllt eine klare Funktion im Markt

Zeitwohnen ist ein sehr kleines Segment im Wohnungsmarkt, erfüllt aber eine wichtige Funktion für den Arbeitsmarkt. Es wird vor allem dann genutzt, wenn Menschen für eine neue Stelle, ein Projekt oder einen beruflichen Wechsel in eine andere Stadt ziehen. Für viele ist eine verfügbare Unterkunft die Voraussetzung, um diesen Schritt überhaupt gehen zu können. Die Analysen zeigen zugleich, dass Einschränkungen in diesem Segment nicht die erwarteten Effekte auf das Wohnungsangebot haben. Wohnungen würden vielfach nicht in den regulären Mietmarkt zurückkehren, sondern anderweitig genutzt oder dem Markt entzogen werden. Gleichzeitig wird deutlich, dass ein relevanter Teil der Nutzenden ohne entsprechendes Angebot eine Beschäftigung nicht oder nur verzögert aufnehmen kann. Zeitwohnen beeinflusst direkt die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und damit den wirtschaftlichen Erfolg Deutschlands.



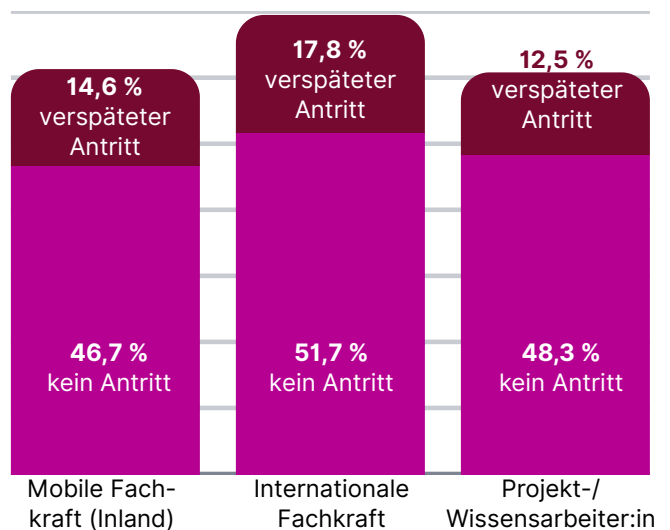
Wer nutzt Wohnen auf Zeit?

Anteile der Wunderflats-Interessenten mit spezifischem Bedarf für Wohnen auf Zeit (in Prozent).



Auswirkungen einer strengeren Regulierung auf das Wohnungsangebot

Reaktionen von Vermietenden auf Wunderflats auf eine Begrenzung der Vermietung auf sechs Monate pro Jahr.



Job- bzw. Projektantritt ohne verfügbare Unterkunft

Anteil der befragten Wunderflats-Interessenten mit Zielort Berlin, die ohne Zeitwohnen ihren Job oder ihr Projekt verspätet oder nicht hätten antreten können.

Quellen: ifo Institut, prognos, eigene Daten der Plattform www.wunderflats.com.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Kleines Segment, große Wirkung

Die öffentliche Debatte über Zeitwohnen zeichnet häufig ein verzerrtes Bild seiner tatsächlichen Bedeutung im Wohnungsmarkt. Die Analyse des ifo Instituts zeigt, dass möbliertes Wohnen auf Zeit lediglich rund 0,7 bis 0,8 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands ausmacht. Es handelt sich damit um ein klar abgegrenztes Nischensegment, dessen Größenordnung in keinem Verhältnis zu seiner politischen Aufmerksamkeit steht. Auch die Annahme, Zeitwohnen entziehe dem regulären Mietmarkt in relevantem Umfang Wohnungen, findet in den Daten keine Bestätigung. Die Studie zeigt vielmehr, dass sich beide Segmente nebeneinander entwickeln, ohne dass ein systematischer Zusammenhang im Sinne einer Verdrängung erkennbar ist. Die häufig zitierte hohe Sichtbarkeit von Zeitwohnangeboten in Online-Portalen erklärt sich vielmehr durch ihre deutlich kürzeren Vermietungszyklen und führt zu einer Überschätzung ihres tatsächlichen Marktanteils im öffentlichen und politischen Diskurs. Gleichzeitig lenkt die Studie „Bedarf und Wirkungen möblierten Wohnens auf Zeit“ der Prognos AG den Blick auf eine Perspektive, die in der Debatte bislang zu wenig berücksichtigt wird. Die Nachfrage nach Zeitwohnen entsteht nicht zufällig, sondern folgt klaren Mustern. Sie ist eng mit beruflicher Mobilität verbunden und wird maßgeblich von Fachkräften, Projektbeschäftigten und international mobilen Erwerbstätigen getragen. Für viele dieser Nutzergruppen ist der Zugang zu kurzfristig verfügbarem, möbliertem Wohnraum kein optionales Angebot, sondern eine funktionale Voraussetzung dafür, eine neue Tätigkeit überhaupt aufnehmen zu können. Zeitwohnen erfüllt damit eine spezifische Rolle im Gefüge des Wohnungsmarktes. Es ergänzt den regulären Mietmarkt dort, wo dieser strukturell an Grenzen stößt, insbesondere bei kurzfristigen und zeitlich begrenzten Bedarfen. In dieser Funktion wird deutlich, dass es sich nicht um ein austauschbares Segment handelt, sondern um einen eigenständigen Bestandteil einer zunehmend mobilen Arbeits- und Lebensrealität moderner, dynamischer Volkswirtschaften. Gerade diese Funktion macht deutlich, dass Eingriffe in dieses Segment nicht folgenlos bleiben, sondern über den Wohnungsmarkt hinaus wirtschaftliche Dynamiken berühren.



Nachgehakt

Ist Zeitwohnen ein großer Teil des Wohnungsmarktes?

Nein, mit einem Anteil von lediglich 0,7 bis 0,8 Prozent am gesamten Mietwohnungsbestand handelt es sich um ein quantitativ sehr kleines Segment, dessen Anteil in der politischen Debatte deutlich überschätzt wird.

Entzieht Zeitwohnen dem regulären Mietmarkt Wohnungen?

Nein, die vorliegenden Studien finden keinen belastbaren Hinweis auf einen systematischen Verdrängungseffekt. Beide Segmente entwickeln sich vielmehr weitgehend unabhängig voneinander und reagieren parallel auf übergeordnete Markttrends wie steigende Nachfrage in urbanen Räumen.

Warum erscheint Zeitwohnen in Inseraten so dominant?

Der Eindruck entsteht durch strukturelle Verzerrungen in den Daten. Wohnungen auf Zeit werden durch deutlich kürzere Mietzyklen wesentlich häufiger neu inseriert und sind dadurch in Online-Portalen überproportional sichtbar, ohne im Bestand entsprechend stark vertreten zu sein.

Wer nutzt Zeitwohnen tatsächlich?

Vor allem qualifizierte Fachkräfte, Projektbeschäftigte und international mobile Erwerbstätige, für die kurzfristig verfügbarer Wohnraum häufig eine zentrale Voraussetzung ist, um einen neuen Arbeitsplatz anzutreten oder berufliche Mobilität überhaupt zu realisieren.

Wie kurzfristig ist der Bedarf nach Zeitwohnen in der Praxis?

Ein erheblicher Teil der Nachfrage entsteht innerhalb weniger Wochen, wie die Studien zeigen. Das verdeutlicht, dass es sich häufig um akute Übergangssituationen handelt und kurzfristig verfügbarer Wohnraum eine funktionale Voraussetzung für Mobilität ist.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Regulierung ohne Wirkung, aber mit spürbaren Kosten

Die Annahme, dass eine strengere Regulierung von Zeitwohnen zu mehr dauerhaft verfügbarem Wohnraum führt, wird durch die vorliegenden Studien nicht gestützt. Die Analyse des ifo Instituts zeigt, dass ein erheblicher Teil der Vermietenden ihre Wohnungen im Falle zusätzlicher Einschränkungen nicht in den regulären Mietmarkt überführen würde. Stattdessen würden sie leer stehen, selbst genutzt oder veräußert. Der gewünschte Effekt einer spürbaren Ausweitung des Mietangebots bleibt damit weitgehend aus und würde in der Praxis kaum Entlastung bringen. Gleichzeitig bleibt die zugrunde liegende Nachfrage bestehen. Die Prognos-Studie zeigt, dass viele Nutzende auch bei eingeschränktem Angebot weiterhin kurzfristigen Wohnraum benötigen. Für Unternehmen bedeutet das ganz konkret: Stellen können nicht rechtzeitig besetzt werden, Projektstarts verzögern sich, internationale Fachkräfte verschieben ihren Wechsel oder treten ihn gar nicht erst an. Gerade in angespannten Arbeitsmärkten entstehen so spürbare Reibungsverluste, die sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette fortsetzen und in vielen Branchen gleichzeitig auftreten. Die wirtschaftlichen Effekte lassen sich inzwischen quantifizieren. Die Prognos-Studie zeigt, dass pro betroffener Person durchschnittlich rund 65.000 Euro an jährlicher Wertschöpfung verloren gehen können, wenn eine Arbeitsaufnahme nicht erfolgt oder sich verzögert. Hochgerechnet ergibt sich daraus ein potenzieller Verlust von bis zu 3,6 Milliarden Euro pro Jahr in Deutschland. Für Berlin allein beläuft sich dieser Effekt auf bis zu 777 Millionen Euro jährlich. Hinter diesen Zahlen stehen konkrete Fälle nicht besetzter Stellen, verschobener Projekte und ausbleibender wirtschaftlicher Aktivität. Damit wird deutlich, dass eine pauschale Einschränkung des Zeitwohnens ihr eigentliches Ziel verfehlt und gleichzeitig neue wirtschaftliche Risiken erzeugt. Sie schafft keinen zusätzlichen Wohnraum, verschärft aber bestehende Engpässe an anderer Stelle. Zeitwohnen ist kein Störfaktor im Wohnungsmarkt, sondern eine notwendige Ergänzung, die Mobilität ermöglicht, Fachkräfte an den Standort bringt und wirtschaftliche Dynamik in vielen Bereichen überhaupt erst möglich macht und langfristig stabilisiert.

Politische Handlungsempfehlungen

Regulierung an realen Marktmechanismen ausrichten.

Einschränkungen im Zeitwohnen führen nicht automatisch zu mehr dauerhaftem Wohnraum, da ein Großteil der Wohnungen dem regulären Mietmarkt nicht zugeführt wird. Maßnahmen sollten daher an tatsächlichen Wirkungszusammenhängen ausgerichtet werden.

Verlässliche Datengrundlagen schaffen.

Wohnungspolitische Entscheidungen sollten nicht primär auf Inseratsdaten beruhen, die das Zeitwohnsegment überzeichnen. Belastbare Bestands- und Nachfragedaten sind erforderlich, um Marktgrößen realistisch einzuordnen und Fehlsteuerungen zu vermeiden.

Kurzfristige Wohnbedarfe strukturell berücksichtigen.

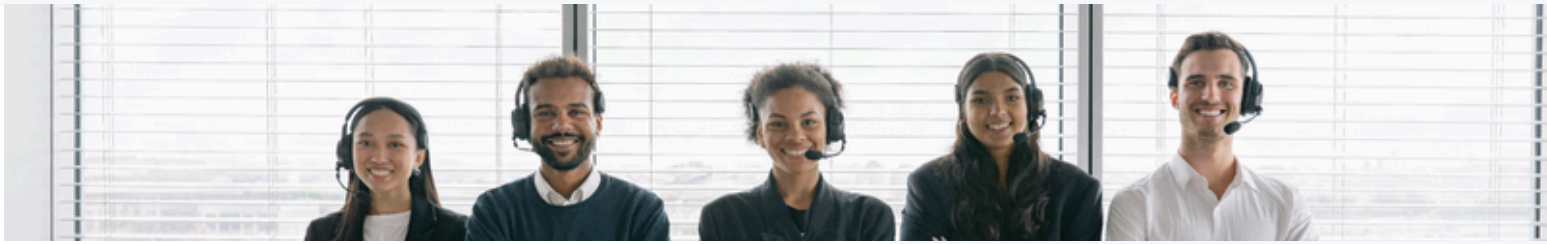
Ein erheblicher Teil der Nachfrage entsteht kurzfristig und kann vom regulären Mietmarkt nicht abgedeckt werden. Zeitwohnen schließt diese Lücke und ermöglicht Mobilität in angespannten Wohnungsmärkten.

Zeitwohnen als Teil der wirtschaftlichen Infrastruktur anerkennen.

Zeitwohnen ermöglicht es Fachkräften, kurzfristig eine Beschäftigung aufzunehmen, was im Rahmen einer regulär angebahnten Wohnungsanmietung nicht möglich wäre. Die Studien zeigen, dass Arbeitsaufnahmen ohne Zeitwohnen verzögert oder gar nicht erfolgen und dadurch messbare Wertschöpfung verloren geht. Einschränkungen können diese Effekte verstärken und wirtschaftliche Aktivität unmittelbar beeinträchtigen.

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.

