

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,**

wenn die Familie uns am dringendsten braucht, zählt die Nähe. Ob es die Unterstützung nach der Geburt eines Enkelkindes ist oder die Begleitung eines Angehörigen in einer akuten Umbruchphase: Familiäre Hilfe erfordert Präsenz vor Ort. Doch gerade in Ballungsräumen wird die Suche nach einer kurzfristigen Unterkunft für helfende Hände oft zur unüberwindbaren Hürde. Wenn das eigene Zuhause hunderte Kilometer entfernt liegt, braucht es eine Infrastruktur, die räumliche Nähe ohne langwierige administrative Hürden ermöglicht.

Zeitwohnen könnte genau diese Lücke schließen. Es bietet Angehörigen die notwendige räumliche Basis, um in entscheidenden Lebensphasen da zu sein, ohne den angespannten Erstwohnungsmarkt durch langfristige Mietverträge zusätzlich zu belasten. Es ist die unbürokratische Infrastruktur, die den familiären Zusammenhalt stärkt, wenn das starre System der unbefristeten Vermietung keine Antworten bietet.

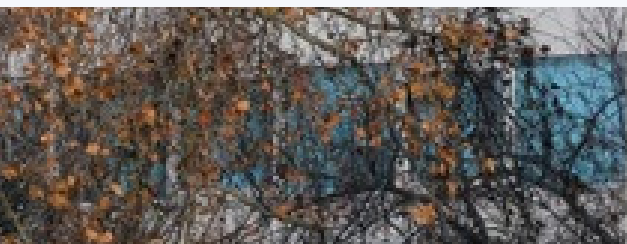
Mit diesem Briefing zeigen wir auf, wie Wohnen auf Zeit ein unverzichtbarer Baustein für eine moderne, mobile Gesellschaft sein kann.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

Ihr Jan Hase

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

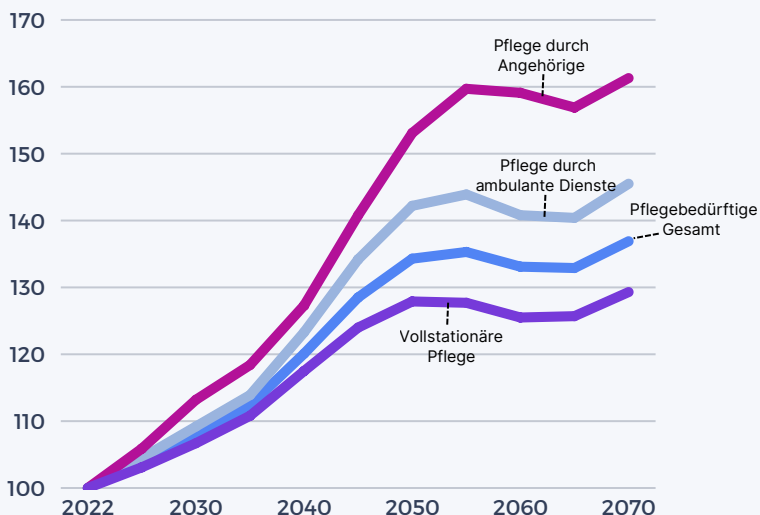
Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Wenn Nähe fehlt, wird Wohnen zur Infrastrukturfrage

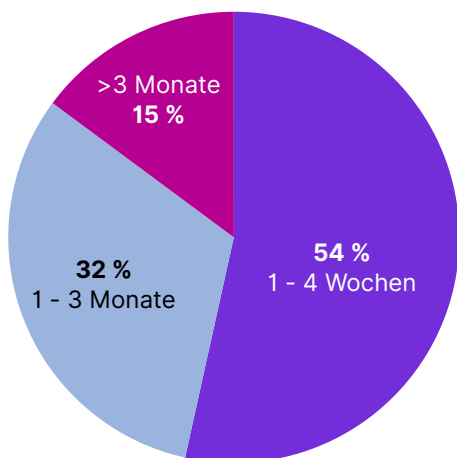
Die Zahl pflegebedürftiger Menschen wird bis 2070 deutlich ansteigen und trotz wachsender professioneller Angebote bleibt die Versorgung in Deutschland vor allem Familiensache. Gleichzeitig lebt rund die Hälfte der über 60-Jährigen nicht am selben Ort wie ihre Angehörigen. Kommt es zu einem plötzlichen Pflegefall, entsteht sofort Handlungsdruck.

Mehr als jede zweite Anfrage nach temporärem Wohnen erfolgt innerhalb von vier Wochen nach einem einschneidenden Lebensereignis. Auch familiäre Pflege ist eine solche Situation, die potenziell jede Familie betreffen kann und oft unerwartet eintritt. Genau hier zeigt sich eine strukturelle Lücke: Der klassische Mietmarkt ist auf kurzfristige und flexible Bedarfe nicht ausgelegt. Wohnen auf Zeit wäre daher eine systemrelevante Lösung, die Nähe überhaupt erst organisierbar machen und familiäre Pflege realistisch unterstützen würde.



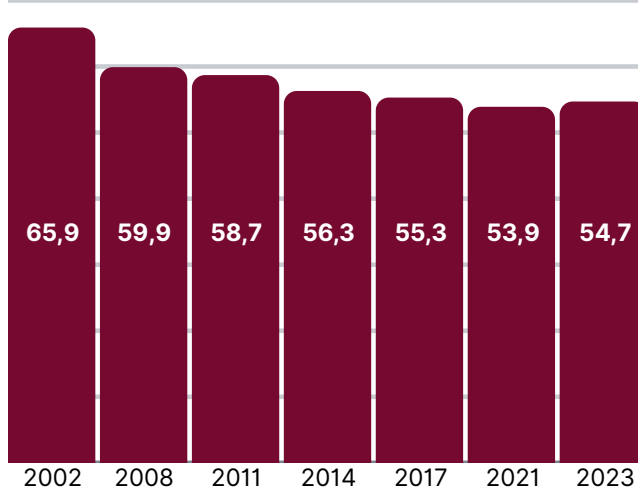
Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2070 nach Versorgungsart (Index 2022 = 100)

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2070, unterschieden zwischen Pflege durch Angehörige, durch ambulante Dienste und vollstationäre Pflege.



Kurzfristigkeit der Mietgesuche

Dauer des Vorlaufs des benötigten Wohnraums bei Personen, die aufgrund eines Lebensereignisses auf Wohnungssuche sind.



Anteil der Eltern, die mit mindestens einem Kind am gleichen Ort wohnen

Anteil von Personen zwischen 60 und 90 Jahren, die mindestens ein Kind haben, das am gleichen Ort wohnt (in Prozent).

Quellen: Statistisches Bundesamt, prognos, eigene Daten der Plattform www.wunderflats.com, DZA - Deutsches Zentrum für Altersfragen.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Wenn Nähe zählt: Zeitwohnen als soziale Infrastruktur für den familiären Zusammenhalt

In einer modernen, mobilen Gesellschaft sind Familienbiografien heute selten an nur einen Ort gebunden. Kinder ziehen für das Studium in die Metropolen, Eltern bleiben in der Heimat zurück, und Geschwister verteilen sich über das gesamte Bundesgebiet oder das Ausland. Solange der Alltag reibungslos verläuft, funktioniert dieses Modell der Distanz. Doch das Leben hält Momente bereit, in denen digitale Kommunikation nicht mehr ausreicht: Die Wochen nach der Geburt eines Kindes, die Begleitung bei einer schweren Erkrankung oder die akute Organisation einer Pflegesituation erfordern eher physische Präsenz. In diesen sensiblen Phasen ist familiäre Nähe eine existenzielle organisatorische wie emotionale Stütze, die oft über die Stabilität eines ganzen Familiensystems entscheidet. Die Realität in Ballungsräumen wie Berlin, München oder Hamburg stellt Familien hier jedoch vor eine fast unlösliche Hürde, da der knappe Wohnraum in der Stadt selten Platz für helfende Angehörige bietet, die für mehrere Wochen oder Monate zur Unterstützung anreisen. Hotels sind für solche emotional belastenden Phasen meist weder finanziell tragbar, noch bieten sie die notwendige häusliche Infrastruktur. Wohnen auf Zeit übernimmt eine entscheidende Funktion als soziale Infrastruktur, die den Zusammenhalt der Generationen erst ermöglicht. Um diese lebensweltlichen Bedarfe von rein ordnungspolitischen Kategorien abzugrenzen, liefert die aktuelle Prognos-Studie die notwendige empirische Evidenz. Die Untersuchung bricht mit dem oft politisch instrumentalisierten Narrativ, Zeitwohnen sei ein rein präferenzgetriebenes Luxussegment für hochbezahlte Expats in Führungspositionen. Vielmehr identifiziert die Studie unter anderem eine Nutzergruppe, deren Wohnraumbedarf strukturell erzwungen und zutiefst durch persönliche Lebensereignisse geprägt ist. Die politische Quintessenz dieser Daten ist eindeutig: Zeitwohnen ist für diese Gruppe kein „Ausweichen“ oder „verdrängt werden“ vor bzw. von dem regulären Mietmarkt, sondern die einzige funktionale Lösung für unvorhersehbare Umbruchsituationen.



Nachgehakt

Fördert Zeitwohnen nicht die Fluktuation im Kiez?

Im Gegenteil. Zeitwohnen ermöglicht es Menschen, die bereits eine soziale Bindung zum Quartier haben (z. B. die Eltern von Kiezbewohnern), temporär dort zu leben. Ohne dieses Angebot müssten diese Menschen in anonyme Hotels ausweichen. Zeitwohnen stärkt die bestehenden sozialen Netzwerke im Viertel, indem es die physische Nähe in kritischen Lebensphasen erst möglich macht. Es ist ein Werkzeug für stabilere Nachbarschaften.

Wäre es nicht besser, wenn diese Wohnungen dem regulären Mietmarkt zur Verfügung stünden?

Das ist ein weit verbreiteter Trugschluss. Die Prognos-Studie zeigt, dass viele dieser Wohnungen dem langfristigen Markt aktuell gar nicht zur Verfügung stehen. Etwa weil die Eigentümer sie später selbst nutzen wollen oder sie nur für begrenzte Zeiträume frei sind. Zeitwohnen macht diesen „schlummernden“ Bestand erst für die Gesellschaft nutzbar. Würde man dieses Segment verbieten, entstünden statt neuer langfristiger Mietverträge Probleme für Familien in Notlagen, die plötzlich ohne jede Option dastünden.

Ist Zeitwohnen nicht am Ende doch nur eine versteckte Form von Airbnb?

Dieser Vergleich hinkt fachlich und rechtlich. Während Ferienwohnungen (Airbnb) touristische Infrastruktur sind, die den Wohnungsmarkt belastet, ist Zeitwohnen echtes Wohnen mit Mietvertrag, Klingelschild und der Möglichkeit zur Wohnsitzanmeldung. Die Mieter sind keine Touristen, sondern Menschen, die ihr Leben in eine Wohnung mitgebracht haben, wenn auch nur für eine bestimmte Zeit. Sei es für ein Projekt, eine Fortbildung oder idealerweise auch zur familiären Unterstützung. Zeitwohnen stärkt die lokale Gemeinschaft, statt sie durch Tourismus zu belasten.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Da laut Prognos über 50 Prozent der Betroffenen binnen vier Wochen eine Unterkunft benötigen, existiert der reguläre Mietmarkt mit seinen Vorlaufzeiten für diese Notlagen schlicht nicht. Starre Regulierungen verknappen dieses Angebot und treffen so unmittelbar das private Fürsorgesystem der Bürgerinnen und Bürger. Diese Erkenntnis untermauert die Forderung nach einem Zeitwohnenrecht, das die soziale Realität des 21. Jahrhunderts abbildet.

Zeitwohnen muss als funktionaler Bestandteil einer modernen sozialen Infrastruktur betrachtet werden, um den Anforderungen an Mobilität und familiäre Fürsorge gerecht zu werden. Es ist folgerichtig, Zeitwohnen nicht länger als isoliertes Marktphänomen, sondern als ergänzende Säule innerhalb der sozialen Sicherungsarchitektur zu begreifen, die flexiblen Rückhalt in unvorhersehbaren Lebenslagen bietet. Eine Wohnungspolitik, die Mobilität fordert, aber die temporäre Rückkehr zum familiären Lebensmittelpunkt bürokratisch erschwert, handelt widersprüchlich. Es braucht daher eine bundeseinheitliche Klarstellung im Mietrecht, die familiäre Hilfe und soziale Notlagen als legitimen Grund für befristetes Wohnen anerkennt. Nur so wird verhindert, dass gut gemeinte Regulierungen zur sozialen Blockade werden, die Menschen in Krisen den Zugang zu einem angemessenen, temporären Zuhause verwehren. Die flexible Mietgestaltung ab einem Monat ist dabei eine Voraussetzung für gesellschaftliche Resilienz. Starre Mindest- oder Höchstmietdauern, wie sie oft in der politischen Debatte gefordert werden, würden genau jene flexiblen Hilfsmodelle zerstören, die den staatlichen Sozialsektor massiv entlasten können. Wenn Großeltern bei der Kinderbetreuung helfen oder Angehörige die Pflege nach einer Operation organisieren, leisten sie einen unbezahlbaren gesellschaftlichen Beitrag. Eine moderne Gesetzgebung muss diesen Beitrag schützen, indem sie die rechtlichen Rahmenbedingungen für Zeitwohnen nicht als Ausnahme, sondern als Standard für eine funktionierende, mobile und füreinander einstehende Gesellschaft definiert. Zeitwohnen ist weit mehr als ein wirtschaftliches Nischenprodukt, sondern das notwendige Ventil für einen Wohnungsmarkt, der die menschliche Dimension des Wohnens in Umbruchphasen nicht aus den Augen verlieren darf.

Politische Handlungsempfehlungen

Flexibilität für unplanbare Lebensereignisse erhalten.

Starre Mindest- oder Höchstmietdauern für das Zeitwohnen ignorieren die Lebensrealität in akuten Umbruchphasen. Um Zeitwohnen als notwendiges Auffangbecken für kurzfristige Familienhilfe oder plötzliche Notlagen funktionsfähig zu halten, ist die Beibehaltung eines flexiblen Zeitrahmens von einem Monat bis zu einem Jahr sachgerecht. Eine moderne Regulierung sollte solche Lösungen ermöglichen, statt sie durch bürokratische Hürden für Betroffene unerreichbar zu machen.

Transparenz durch digitale Dokumentation fördern.

Die Nutzung digitaler Plattformen bietet erhebliche Potenziale für eine rechts-sichere Steuerung des Marktes. Durch die lückenlose Dokumentation von Mietgründen und Identitäten lässt sich eine transparente Unterscheidung zwischen illegaler Ferienvermietung und gesetzeskonformem Zeitwohnen realisieren. Dies schafft eine verlässliche Datengrundlage für Kommunen und schützt gleichzeitig die Integrität des Wohnungsmarktes.

Zeitwohnen in Konzepte der Daseinsvorsorge integrieren.

In Zeiten von Wohnraumknappheit ist die proaktive Einbindung von Zeitwohnen in wohnungspolitische Konzepte zielführend, etwa bei Fachkräftemangel oder sozialen Krisen. Als elastische Säule neben der langfristigen Vermietung trägt dieses Modell zu einer effizienteren Auslastung des Bestands bei und bietet schnellen Rückhalt, wenn das reguläre Mietsystem aufgrund von Starrheit an Kapazitätsgrenzen stößt oder flexible Potenziale nicht heben kann.

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.

