

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 Berliner Abgeordnetenhauswahl naht, und wohnungspolitische Themen dominieren den Wahlkampf. Auf Bundesebene ist das Ziel der Bundesregierung ausdrücklich zu begrüßen, mit dem Gesetz zur Änderung des Wohn- und Geschäftsraummietrechts für mehr Transparenz bei Möblierungszuschlägen zu sorgen. Anders sieht es bei den weiteren Regelungen aus, insbesondere bei der Begrenzung des Möblierungszuschlags sowie der Dauer der Vermietung im Rahmen des vorübergehenden Gebrauchs.

Vor Ort in Berlin wird mit den geplanten Verwaltungsvorschriften für Erhaltungsgebiete erneut rechtliches Neuland betreten. Parallel soll ein Mietkataster die Kontrolle des Wohnungsmarktes ausweiten, während die Debatte über die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände weitergeführt wird. Auch das Zeitwohnen gerät dabei zunehmend in den Fokus.

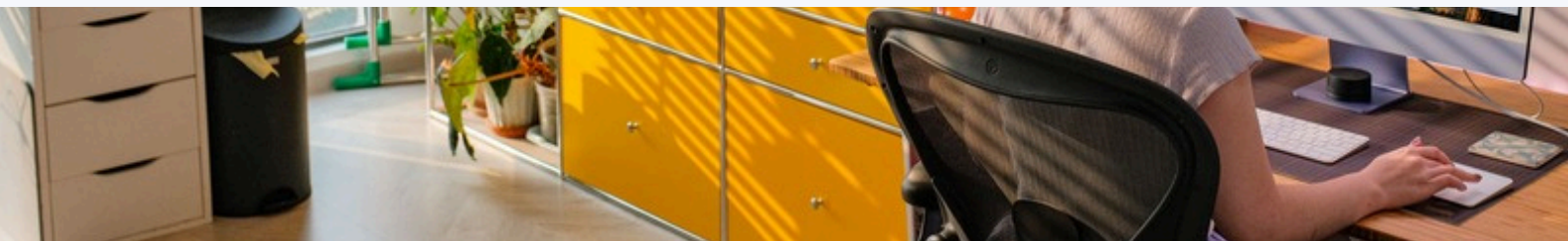
Diese Gemengelage ordnen wir im Briefing ein und zeigen, warum mehr Transparenz und Mieterschutz mit einem funktionierenden Angebot an flexiblen Wohnraum zusammen gedacht werden müssen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Jan Hase

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



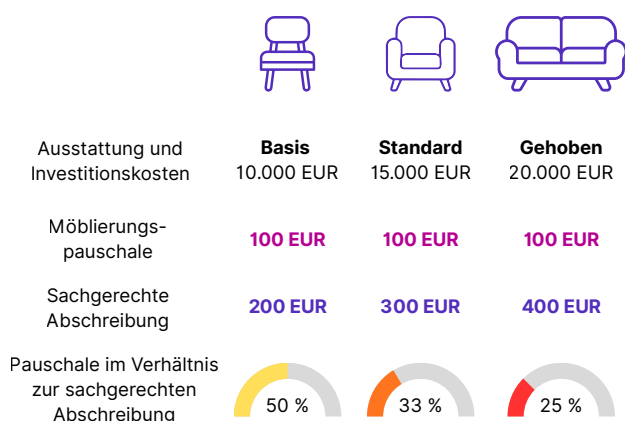
Gute Absicht, problematische Umsetzung

Der Gesetzentwurf zur Änderung des Wohn- und Geschäftsraummietrechts verfolgt das berechtigte Ziel, mehr Transparenz und Rechtssicherheit im möblierten Wohnen auf Zeit zu schaffen. Die gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags ist dafür ein sinnvoller Schritt. Bei seiner Begrenzung und der geplanten Höchstüberlassungsdauer setzt der Entwurf jedoch problematische Anreize. Die 10 %-Pauschale koppelt die Möblierung an die Nettokaltmiete statt an die tatsächlichen Kosten für die Ausstattung der Wohnung. Auch die alternative Zeitwertmethode überzeugt nicht, da ein Prozent des Zeitwerts pro Monat hochwertige und langlebige Ausstattung nur unzureichend abbildet und zugleich erheblichen Dokumentationsaufwand verursacht. Gleichzeitig droht die Begrenzung auf sechs beziehungsweise acht Monate viele reale Anwendungsfälle des Zeitwohnens auszuschließen. Mehr Transparenz ist notwendig. Sie sollte jedoch Qualität, Investitionsbereitschaft und Mobilität stärken, statt neue Fehlanreize und zusätzliche Bürokratie zu schaffen.



Der Gesetzentwurf gewichtet die falschen Faktoren

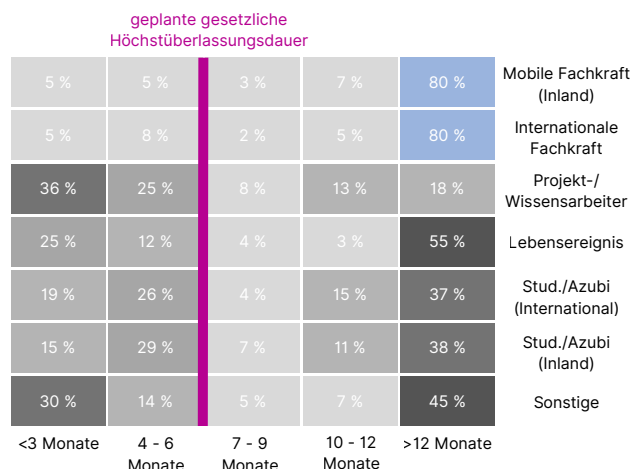
Die Kosten einer Möblierung entstehen durch Investitionen in Ausstattung, deren Qualität sowie laufenden Werterhalt. Der Gesetzentwurf orientiert den pauschalen Möblierungszuschlag dagegen an der Nettokaltmiete.



Möblierungspauschale im Verhältnis zur sachgerechten Abschreibung

Modellrechnung für drei Ausstattungsniveaus einer Wohnung mit 1.000 EUR Nettokaltmiete und 10 %-Möblierungspauschale im Vergleich zu einer sachgerechten Abschreibung.

Quellen: Prognos, eigene Daten.

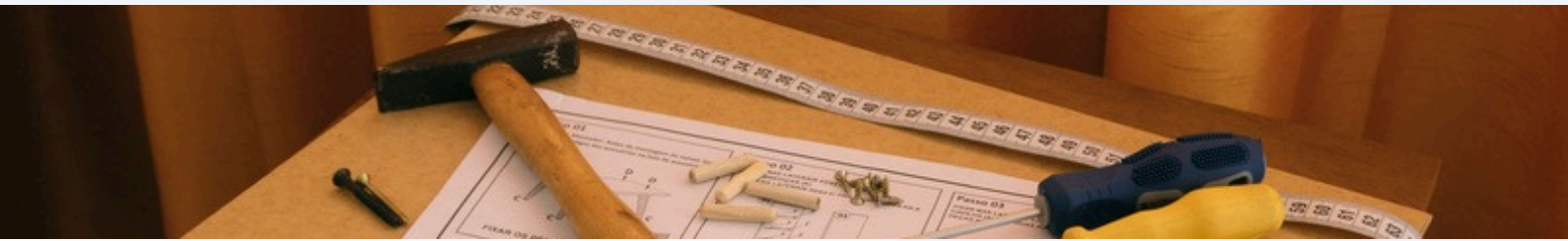


Anvisierter Zeitraum des Aufenthalts

Die Grafik zeigt die geplanten Aufenthaltsdauern verschiedener Nutzergruppen im Vergleich zur geplanten gesetzlichen Höchstüberlassungsdauer von sechs Monaten.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Transparenz ja, Fehlanreize nein

Ein Bett kostet gleich viel, unabhängig davon, ob es in einer 30 Quadratmeter großen Wohnung am günstigeren Stadtrand oder in einer 80-Quadratmeter-Wohnung in Bestlage steht. Das gilt ebenso für eine Küche, einen Esstisch, einen Kleiderschrank oder eine Waschmaschine. Die grundlegende Ausstattung einer möblierten Wohnung richtet sich nach ihrem Zweck und nicht nach der Wohnung, in der sie zum Einsatz kommt. Genau hier liegt der Denkfehler des aktuellen Gesetzentwurfs der Bundesregierung. Künftig soll sich der Möblierungszuschlag an der Nettokaltmiete orientieren. Damit wird die Höhe des Zuschlags an einen Faktor gekoppelt, der mit den tatsächlichen Kosten der Möblierung wenig zu tun hat. Die Nettokaltmiete bildet weder die Investitionskosten noch den Ausstattungsumfang einer möblierten Wohnung ab. Gerade kleinere Wohnungen benötigen nahezu dieselbe Grundausstattung wie größere Wohnungen, würden aufgrund ihrer niedrigeren Nettokaltmiete jedoch regelmäßig nur einen geringeren Möblierungszuschlag ermöglichen.

Die geplante Pauschale orientiert sich damit am falschen Maßstab. Sie berücksichtigt weder den tatsächlichen Wert der Möblierung noch die Kosten für deren Anschaffung, Erneuerung und Instandhaltung. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht werden damit zwei Größen miteinander verknüpft, die kaum in einem sachlichen Zusammenhang stehen. Noch problematischer ist jedoch die wirtschaftliche Lenkungswirkung dieser Regelung. Gute Regulierung sollte Investitionen in Qualität fördern und nicht ausbremsen. Die geplante Pauschale bewirkt jedoch das Gegenteil. Wer eine Wohnung hochwertig, vollständig und langlebig ausstattet, erhält dafür keinen entsprechend höheren Möblierungszuschlag. Wer dagegen mit möglichst geringen Investitionskosten möbliert, kann einen größeren Teil der Pauschale als wirtschaftlichen Überschuss vereinnahmen. Der Gesetzentwurf belohnt damit nicht die tatsächliche Investition, sondern geringe Ausstattungskosten, im schlimmsten Fall durch den Einsatz von Möbeln vom Sperrmüll. Die Qualität der Möblierung spielt für die Höhe der Pauschale praktisch keine Rolle. Wirtschaftlich attraktiver wird damit nicht die bessere Ausstattung, sondern die geringere Investition. Das steht im Widerspruch zum politischen Anspruch.



Nachgehakt

Schafft der Gesetzentwurf neue Probleme statt bestehende zu lösen?

Der Gesetzentwurf verfolgt das richtige Ziel, mehr Transparenz und Rechtssicherheit im möblierten Wohnen auf Zeit zu schaffen. In seiner aktuellen Ausgestaltung besteht jedoch die Gefahr, dass neue Zielkonflikte entstehen. Die vorgesehenen Regelungen könnten Investitionen in hochwertige Möblierung erschweren, wirtschaftliche Fehlanreize setzen und die notwendige Mobilität von Fachkräften, Forschenden oder Projektmitarbeitenden einschränken. Transparenz ist notwendig. Sie sollte jedoch nicht zulasten von Qualität und Flexibilität gehen.

Warum sind weder die 10 %-Pauschale noch der Zeitwert die richtige Lösung?

Die 10 %-Pauschale orientiert sich an der Nettokaltmiete statt an den tatsächlichen Kosten der Möblierung. Die Zeitwertregelung verursacht dagegen erheblichen bürokratischen Aufwand und bildet die Investitions- und Ersatzkosten hochwertiger Ausstattung nur eingeschränkt ab. Sollte der Gesetzgeber an der Zeitwertmethode festhalten, sollte der monatliche Ansatz von derzeit einem Prozent auf mindestens zwei Prozent angehoben werden. Eine transparente Ausweisung des tatsächlichen, individuell ermittelten Möblierungszuschlags wäre einfacher und praxistauglicher.

Warum ist eine Begrenzung auf sechs beziehungsweise acht Monate überhaupt problematisch?

Viele typische Formen des Wohnens auf Zeit enden nicht nach einem halben Jahr. Projektarbeit, wissenschaftliche Aufenthalte, befristete berufliche Einsätze oder umfangreiche Gebäudesanierungen dauern häufig länger und bleiben dennoch eindeutig temporär. Eine starre zeitliche Begrenzung bildet diese Mobilitätsrealität nur eingeschränkt ab.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Berlin vor der Wahl: Regulieren allein schafft keine Wohnungen

Kurz vor der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus rückt die Wohnungspolitik erneut in den Mittelpunkt. Viele diskutierte Ansätze greifen in den bestehenden Wohnungsmarkt ein, ohne sein strukturelles Problem zu lösen: Berlin fehlt zusätzlicher Wohnraum. Besonders deutlich wird das bei der Enteignungsdebatte. Die Übertragung bestehender Wohnungen schafft keine neuen Wohnungen. Zugleich könnten die Entschädigungskosten nach einer Schätzung des Landes Berlin 28,8 bis 36 Milliarden EUR betragen und damit Mittel binden, die für Neubau, Sanierung oder soziale Wohnraumförderung fehlen. Experimente wie der gescheiterte Mietendeckel haben laut einer aktuellen ifo-Studie nachhaltig negative Effekte auf den Wohnungsmarkt: weniger Investitionen in Bestand und Neubau sowie ein grundsätzlicher Marktrückzug. Auch ein flächendeckendes Mietkataster erhöht das Angebot nicht. Es würde für rund 1,75 Millionen Wohnungen neue Melde-, Verwaltungs- und Datenanforderungen schaffen, während unzulässige Mieten weiterhin im Einzelfall rechtlich geprüft werden müssten. Regulierung sollte bestehende Wohnangebote nicht unnötig einschränken. Das gilt besonders für das Zeitwohnen. Die neuen Verwaltungsvorschriften für Berliner Erhaltungsgebiete tun jedoch genau das, indem bei einer befristeten und möblierten Vermietung eine untersagungsfähige Nutzungsänderung unterstellt wird. Beim Zeitwohnen bleibt die Nutzungsart Wohnen jedoch erhalten. Eigenständige Haushaltsführung, Häuslichkeit und die Möglichkeit der Anmeldung machen deutlich, dass keine baurechtlich relevante Veränderung der Nutzung stattfindet. Eine landesrechtliche Neudefinition der Nutzungsänderung greift zudem in einen Bereich ein, den das Baugesetzbuch bundesrechtlich regelt. Die faktische Mietpreisregulierung über baurechtliche Vorgaben führt daher ähnlich wie beim damaligen Mietendeckel zu weiterer Verunsicherung und einem Rückgang des Angebots an Wohnraum. Berlin braucht deshalb eine Wohnungspolitik, die zusätzlichen Wohnraum entstehen lässt sowie bestehende Potenziale erhält und ausweitet. Transparenz und wirksamer Mieterschutz bleiben dabei wichtig. Zeitwohnen sollte als eigenständige Wohnform für temporäre Bedarfe anerkannt und durch nachvollziehbare Regeln statt zusätzlicher Hürden gestaltet werden.

Politische Handlungsempfehlungen

Investieren statt enteignen.

Öffentliche Mittel sollten dort eingesetzt werden, wo sie zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Neben Neubau und Sanierung sollten auch Kooperationen mit privaten Akteuren und neue Modelle zur Aktivierung bestehender Potenziale stärker genutzt werden.

Neue Flächen für neuen Wohnraum schaffen.

Berlin muss zusätzliche Flächen mobilisieren und bestehende Potenziale neu bewerten. Dazu gehören Nachverdichtung, Umnutzung und eine ergebnisoffene Prüfung geeigneter Flächen, wenn dort sozial und städtebaulich verträglicher Wohnraum entstehen kann.

Wohnungspolitik an ihrer Wirkung messen.

Neue Instrumente sollten danach bewertet werden, ob sie das Wohnungsangebot verbessern, Mietende wirksam schützen und verhältnismäßig umsetzbar sind. Zusätzliche Register, Preisvorgaben oder Verbote sind daher nur bedingt geeignet, für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen.

Mieter und Vermieter auf Augenhöhe bringen.

Transparente Vertragsbedingungen und nachvollziehbare Preisbestandteile schaffen Vertrauen. Beim Zeitwohnen sollte dies durch eine klare Abgrenzung zur touristischen Ferienwohnungsvermietung und klare Rahmenbedingungen sichergestellt werden. So kann Zeitwohnen seine flexibilisierende und mobilisierende Wirkung im Wohnungsmarkt voll entfalten.

Zeitwohnen als Teil des Berliner Wohnungsmarktes anerkennen.

Zeitwohnen sollte klar von touristischer Kurzzeitvermietung unterschieden und als eigenständige Wohnform erhalten werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, wie flexible Wohnangebote gezielt für Fachkräfte, Studierende, Geflüchtete oder Menschen in akuten Notlagen nutzbar gemacht werden können.

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.

