

Wohnen in Deutschland – aktuelle Probleme und zielgenaue Lösungen

Wunderflats Positionspapier

Zentrale politische Empfehlungen für das Zeitwohnen

- ⇒ Zeitwohnen als Teil der Lösung für angespannte Wohnungsmärkte verstehen und Vorteile wie geringerer Leerstand, Mietstabilisierung und Nachhaltigkeit nutzen!
- ⇒ Klare Trennung von touristischer Ferienwohnungsvermietung und Zeitwohnen durch Schaffung von dediziertem Zeitwohnenmietrecht, das Transparenz schafft und es Mietern und Vermietern ermöglicht, sich auf Augenhöhe zu begegnen!
- ⇒ Zeitwohnen von überschießender Administration und Regulierung ausnehmen. Regelungen des Plattformen-Steuertransparenzgesetz und die umsatzsteuerliche Erfassung vereinfachen!
- ⇒ Integration von Zeitwohnen in politische Kampagnen, die sich mit Geflüchteten, Naturkatastrophen, Obdachlosigkeit und anderen sozialen Notlagen befassen!
- ⇒ Förderung digitaler Plattformen als wirksames Instrument für die Demokratisierung des Wohnungsmarktes und den Abbau der Diskriminierung marginalisierter Gruppen!

Wunderflats und Zeitwohnen – ein Überblick

Wunderflats ist die marktführende Online-Plattform für möbliertes Wohnen auf Zeit (Zeitwohnen) in Deutschland und bringt Angebot und Nachfrage von Vermietern und Mietern zusammen.

Wunderflats hat seinen Sitz in Berlin und ist auch in Österreich und Frankreich aktiv. Wunderflats ist überzeugt, dass jede und jeder dort leben und arbeiten können sollte, wo er oder sie möchte, ohne bei der Vermietung diskriminiert zu werden.

Der Bedarf an Zeitwohnen entsteht, wenn Berufstätige, Projektmitarbeiter, ausländische Fachkräfte Wohnungen benötigen, die kurzfristig und vorübergehend angemietet werden können, zum Beispiel auch in einer akuten Notlage. Diese Wohnungen müssen bereits voll möbliert sein, über einen Internetanschluss sowie eine funktionierende Küche mit allen Geräten verfügen und innerhalb weniger Tage oder Wochen bezugsfertig sein. Auch der Online-Buchungsprozess ohne physische Anwesenheit, der Wegfall der Sprachbarriere und der Verzicht auf umfangreiche Bewerbungsunterlagen sind wichtige Faktoren, die von potenziellen Zeitwohnenden sehr geschätzt werden.

Derzeit bietet Wunderflats Wohnungen in ganz Deutschland an, wobei der Schwerpunkt auf den größeren deutschen Städten liegt, mit durchschnittlich ca. 39.000 Wohnungen (Stand Juli 2024). Hotspots der Nachfrage sind die Metropolen Berlin (ca. 11.000), München (ca. 3.700), Köln (ca. 1.000), Düsseldorf (ca. 1.600), Hamburg (ca. 2.400) und Frankfurt (ca. 2.300).

Der deutsche Wohnungsmarkt - Bestandsaufnahme und Problemanalyse

Wahrnehmung möblierter Vermietung

Zeitwohnen ist eine Nische des Wohnungsmarktes, die Bedürfnisse von speziellen Zielgruppen wie ausländischen Fachkräften oder von Naturkatastrophen betroffenen Einheimischen bedient. Diese immer noch bestehende Tatsache wird in den Medien in der jüngeren Vergangenheit regelmäßig ins Gegenteil verkehrt. So wird von 40 bis 50 Prozent möblierter Vermietung in nachgefragten Städten geschrieben und damit suggeriert, möblierte Vermietung verdränge die „normale“ unmöblierte und unbefristete Vermietung. Diese Fehlwahrnehmung liegt an der zu Grunde liegenden Datengrundlage. So werden lediglich die Angebote auf meist einer digitalen Plattform zu Grunde gelegt und dadurch mehrere Aspekte des tatsächlichen Marktes ausgeblendet: zunächst wird nur ein Bruchteil der Mietwohnungen in Deutschland auf vergleichsweise hochpreisigen Plattformen angeboten, das Gros der Wohnungen wird auf kostenfreien Portalen wie bspw. www.kleinanzeigen.de oder im Falle von großen Wohnungsunternehmen auf eigenen Plattformen annonciert. Dazu werden viele Mietwohnungen in Metropolen ohnehin nicht inseriert, da diese vom ausziehenden Mieter längst an Bekannte vermittelt wurde.

Auch findet adverse Selektion statt, da hochpreisige möblierte Wohnungen sowohl länger als auch mehrfach pro Jahr online sind, unmöblierte unbefristet anzumietende Wohnungen meist tagesgleich

wieder offline sind. Dazu kommt, dass Makler im Bereich der unbefristeten Vermietung aufgrund der stark gestiegenen Inseratskosten regelmäßig nur ein Inserat für einen bestimmten Wohnungstyp online stellen und die Anfragen anschließend auf die tatsächlich verfügbaren Angeboten verteilen.

Ebenfalls verzerrend wirkt auch die Vermischung von touristischer Ferienwohnungsvermietung auf Portalen wie www.airbnb.com mit befristeter möblierter Vermietung. Betrachtet man die tatsächlichen Anteile möblierter Vermietung am Gesamtbestand der Wohnungen bzw.

Mietverhältnisse, so liegt diese auch in Metropolregionen meist im sehr niedrigen einstelligen Prozentbereich. Für die Stadt Stuttgart bspw. hat das Statistische Amt der Stadt festgestellt, dass entgegen des medial mehrfach veröffentlichten Anteils an vollmöblierten Wohnungen von 56%, der tatsächliche Anteil der vollmöbliert vermieteten Wohnungen im Jahr 2022 unterhalb von 3% lag. Zu dem Ergebnis, dass möblierte Vermietung keiner weiteren Regulierung bedarf, kam auch das seitens des Bundesministeriums für Finanzen beauftragte Forschungsinstitut „Oxford Economics“.

Es gilt insofern festzuhalten, dass befristete möblierte Vermietung keineswegs den Marktanteil hat, der dieser gerne zugeschrieben wird. Dies gilt es bei Fragestellungen wie Regulierung bzw. Deregulierung sowie der Verteilung von Wohnraum zu berücksichtigen.

Wohnraumangel und Verteilungsgerechtigkeit

Wohnen in Deutschland hat sich stark verändert. Während vor 50 Jahren in den wenigsten Haushalten alle Menschen ein eigenes Zimmer hatten, so gilt es bei Erwachsenen Haushaltsmitgliedern inzwischen als „Überbelegung“ einer Wohnung, wenn nicht jedem zusätzlich zu einem Gemeinschaftsraum ein eigenes Zimmer zur Verfügung steht. Auch der Quadratmeterverbrauch pro Kopf hat sich von unter 30 Quadratmetern auf 47,4 Prozent erhöht. Dazu kommt eine Quote von 40% Singlehaushalten, die überproportional viel Wohnfläche aufweisen. Dazu kommt der in den vergangenen zehn Jahren sprunghaft gestiegene Bedarf an Wohnungen durch stark gestiegene Bevölkerungszahl. Ebenfalls nicht zu vernachlässigen ist der gestiegene Bedarf an Wohnraum von ausländischen Fachkräften, deren Zuzug mit Blick auf den Fachkräftemangel zwingend erforderlich ist.

Dem gegenüber steht ein in dieser Form noch nicht dagewesener Rückgang des Wohnungsneubaus. Das politische Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr droht in den kommenden Jahren nicht einmal zu 50% erreicht zu werden. Eine „gerechte“ Verteilung des Wohnraums auf die verschiedenen Interessensgruppen, Einheimische, Geflüchtete, Arbeitsmigranten, Studierende und

Auszubildende aus In- und Ausland, ist daher äußerst schwierig. Im Falle der das Angebot übersteigender Nachfrage kann als einziges Allokationsmittel in einer freien Gesellschaft nur der Preis in Frage kommen. Diesen völlig unreguliert wirken zu lassen, würde allerdings auch nicht zielführend sein, da Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen dabei das Nachsehen hätten und aus den Städten verdrängt würden. Als Ausgleich wurde daher das weltweit als eher streng geltende deutsche Mietrecht, mit seiner aktuellsten Ausprägung der „Mietpreisbremse“, geschaffen. Auch im Rahmen bestehender Mietverhältnisse bestehen mit Kappungsgrenzen, Umlageverboten und ortsüblicher Vergleichsmieten diverse Einschränkungen für Mieterhöhungen. Daneben wird mittels Zweckentfremdungsverboten die touristische Ferienwohnungsvermietung begrenzt. Im Ergebnis kann eine Regulierung nicht ein zu niedriges Angebot kompensieren, bzgl. potentiellen Neubaus dürfte diese auch eher abschreckende, denn incentivierende Wirkung haben.

Für die verschiedenen Gruppen, die Wohnraum nachfragen, bedeutet der Mangel an Angebot eine komplizierte, langwierige und regelmäßig nicht erfolgreiche Suche nach Wohnraum. Gerade die dringend benötigten ausländischen Fachkräfte müssen unter erschwerten Bedingungen agieren, da sie meist aus dem Ausland eine Wohnung suchen, Deutsch nur in Ausnahmefällen sprechen und leider auch noch häufig von einheimischen Vermietern diskriminiert oder zumindest nur nachrangig berücksichtigt werden.

Ein fairer und effizienter Wohnungsmarkt – notwendige Maßnahmen

Zeitwohnen als Teil der Lösung verstehen

Zeitwohnen ist eine Nische des Wohnungsmarktes, die Bedürfnisse von speziellen Zielgruppen befriedigt. Dennoch ist es unabdingbar, dass sich Mietende wie Vermietende auf klare und transparente Rahmenbedingungen verlassen können. Nur so kann ein fairer Zeitwohnenmarkt entstehen, auf dem sich Mietende und Vermietende auf Augenhöhe begegnen. Es gilt daher, politische und rechtliche Regelungen zu schaffen, die dies sicherstellen. Generell sollte sich der Regulierungsrahmen an der Maßgabe, „soviel wie nötig, so wenig wie möglich“ orientieren. Zu kleinteilige Regelungen erschweren es Vermietern, zusätzliches Angebot zu generieren. Auch wenn unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung klar ist, dass mehrmonatige Mietverträge mit Zeitwohnenden im rechtlichen Sinne als „Wohnen“ zu klassifizieren sind und damit auch nicht ggf. vorhandenen Zweckentfremdungssatzungen unterfallen, sollte diese Differenzierung sowohl auf rechtlicher Ebene als auch in der politischen Diskussion deutlicher werden.

— **Vermeidung von Mythenbildung.** Zeitwohnen entzieht dem Markt keinen Wohnraum, was die Mieten in die Höhe treiben könnte. Im Gegenteil: Wohnraum, der ohnehin nicht langfristig vermietet werden kann, wird für Zeitwohnen zur Verfügung gestellt. Dies gilt zum Beispiel für kurzfristige Leerstände im Vorfeld einer Modernisierungsmaßnahme oder längere Abwesenheiten von Eigentümern und Mietern. Auf diese Weise unterstützt Zeitwohnen indirekt sogar die Nachhaltigkeitsziele im Wohnungssektor.

— **Abgrenzung von touristischer Ferienwohnungsvermietung und Zeitwohnen.**

Touristische Beherbergung in Wohnungen führt zu einer Verknappung von dringend benötigtem Wohnraum. In den Wohnraumschutzsatzungen sollten klare Kriterien definiert sein, die bei Erfüllung dazu führen, dass keine Zweckentfremdung vorliegt. Folgende Kriterien eignen sich für eine präzise Abgrenzung von Ferienvermietung und regulärem Wohnen bzw. Zeitwohnen:

- o Vereinbarung der Mietdauer und Bezahlung auf Monatsbasis (bedeutet Mindestmietdauer von einem Monat)
- o Verlegung des Lebensmittelpunktes (Indizien: Wohnungsgeberbescheinigung, Anmeldung, Klingelschild)
- o (nachweisbarer) Grund für die Anmietung: Beruf, Studium, Umsetzung aufgrund von Notlage (Flut, Brand, Trennung)

⇒ sind die gewählten Kriterien erfüllt, handelt es sich nicht um Zweckentfremdung, sondern um reguläres Wohnen/Zeitwohnen (aus europarechtlicher Sicht sollte der Begriff „Kurzzeitvermietung“ vermieden werden bzw. nur für touristische Vermietung genutzt werden)

⇒ Beispielhafte Formulierung als Auszug der Zweckentfremdungsverordnung der Stadt Trier (§ 3 Abs. 1 Zweckentfremdungssatzung der Stadt Trier):

„Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch den Verfügungsberechtigten oder den Mieter oder einen sonst zur Nutzung Berechtigten überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt zwölf Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung mit Gewinnerzielungsabsicht genutzt wird. Hierunter

fallen insbesondere die wiederholte kurzfristige, nach Tagen oder Wochen messbare Vermietung von Wohnraum an ständig wechselnde Gäste, bei typischer Bezahlung nach Tagen oder Wochen. Ebenso die nur vorübergehende Überlassung des Wohnraums für Tage oder Wochen, in der Regel mit Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung sowie Reinigung des Wohnraums und Bezahlung, messbar nach Tagen oder Wochen.

- **Vertrauen durch Transparenz schaffen.** Die teilweise hochpreisig wirkenden Angebote für Zeitwohnen sollten durch transparenten Ausweis der Kostenpositionen vergleichbarer werden. Das schafft Vertrauen für Mietende und verhindert unseriöse Angebote. Im Sinne der Nachhaltigkeit könnte zusätzlich auch der Ausweis des Energieverbrauchs der Wohnung im Sinne einer CO2-Ampel erfolgen.
- **Modernes Mietrecht für moderne Mietmärkte.** Mietenregulierung dient dem Ausgleich zwischen ungleich mächtigen Marktteilnehmern. Es braucht eine Novelle des Mietrechts, die das Verhältnis von Vermieter und Mieter auf Augenhöhe gewährleistet, verschiedene Mietmodelle abbildet und dabei die richtige Balance zwischen Markteingriff und Effizienz findet.
- **Demokratisierung des Wohnens stärken.** Online-Plattformen, auf denen Wohnraum angeboten wird, ermöglichen Wohnungssuchenden die Anmietung aus dem Ausland, erleichtern den diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum und beseitigen zudem die Sprachbarriere für nicht deutschsprachige Menschen. Im Hinblick auf Datenschutzrecht und Offenlegungspflichten, z.B. das „Plattformen-Steuertransparenzgesetz“, sollten Plattformen daher nur mit Augenmaß und Differenzierung reguliert werden. Auch sollte die umsatzsteuerliche Erfassungsgrenze von Mietverhältnissen von sechs auf einen Monat reduziert werden, um Zeitwohnen nicht unnötig zu verteuern.
- **Steigerung der Ressourceneffizienz ermöglichen.** Im Gegensatz zur regulären Anmietung von Wohnraum müssen Menschen, die möblierten Wohnraum auf Zeit nutzen, keine Möbel und technischen Geräte für ihre Wohnung kaufen. Bereitgestellte Möbel werden von vielen Mietern mehrfach genutzt und erhöhen so die Ressourceneffizienz. Auch der Umzug ganzer Haushalte über den Landweg oder per Containerschiff ist mit einem hohen

CO₂-Ausstoß verbunden. Bei einem Umzug in eine voll möblierte Wohnung reduziert sich dies oder entfällt ganz.

- **Zeitwohnen in Förderkonzepte integrieren.** Ausländische Fachkräfte, Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen stehen vor großen Herausforderungen, wenn sie nach Deutschland kommen. Die effiziente Integration von Zeitwohnen in berufliche und studentische sowie soziale Sicherungssysteme führt zu effizienterer Nutzung des bestehenden Angebots.