

PRESSEMEDLUNG

Zwei aktuelle Fachstudien belegen: Die von der Politik geplante Überregulierung von Zeitwohnen schafft keinen zusätzlichen Wohnraum – und gefährdet zudem Arbeitsplätze sowie Fachkräftegewinnung

Berlin, 13. April 2026 – Neueste Studien des ifo Instituts und der Prognos AG weisen nach, dass die aktuell geplante Verschärfung der Regulierung von Zeitwohnen in Deutschland auf bisherigen Fehlannahmen zur Angebotsstruktur basiert. Zusammen zeigen die beiden Studien, dass das Segment keine Verdrängung am regulären Mietmarkt verursacht, sondern eine zwingend notwendige Infrastruktur für die Arbeitsmobilität darstellt. Eine Einschränkung könnte allein in Berlin zu Wertschöpfungsverlusten von bis zu 777 Millionen Euro pro Jahr führen.

„Der Diskurs zum Thema Zeitwohnen beruht bisher auf Falschinterpretationen des unzureichenden Datenmaterials. Wir haben deshalb zwei wissenschaftliche Studien in Auftrag gegeben, um diese Informationslücke zu schließen“, so **Jan Hase, CEO von Wunderflats**. Das Berliner Unternehmen ist mit über 50.000 gelisteten Wohnungen in Deutschland die führende Plattform für möbliertes Wohnen auf Zeit. „Gleichzeitig belegen die Ergebnisse, dass die negativen Auswirkungen der geplanten weiteren Regulierung dieses Wohnsegments stärkere wirtschaftliche Auswirkungen auf uns alle hätten als ursprünglich angenommen. Nun haben wir eine fundierte wissenschaftliche Basis für den weiteren, gemeinsamen Diskurs mit der Politik, den Vermietenden und den Mietenden“, sagt Hase.

Die Wunderflats GmbH hat das ifo Institut (München) und das Forschungsinstitut Prognos (Berlin) mit diesen Untersuchungen beauftragt. Die Forscher analysierten anonymisierte Daten von rund 216.000 Mietinteressenten, ergänzt durch eine detaillierte Befragung von über 1.800 Nutzern sowie die Auswertung von Online-Inseraten verschiedener Anbieter. Durch diese Verknüpfung lässt sich erstmals die direkte Abhängigkeit des Arbeitsmarktes vom Zeitwohnen quantifizieren.

ifo-Studie: Korrelation statt bisher angenommener Verdrängung

Die 48-seitige Studie „Ökonomische Einordnung flexibler Wohnformen“ des ifo Instituts kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein systematischer Zusammenhang zwischen dem Wachstum von möbliertem Zeitwohnen und einer Verknappung des regulären Mietangebots nicht nachweisen lässt. Beide Segmente entwickeln sich weitgehend parallel: Wenn mehr klassische Mietwohnungen angeboten werden, steigt in der Regel auch das Angebot an Zeitwohnen. Dieses Muster zeigt sich bundesweit sowie in Städten wie Hamburg und Köln. Diese Befunde widersprechen der Annahme, dass Vermieter in großem Stil aus dem regulären Mietmarkt in weniger regulierte Segmente ausweichen.

Als zentrale Motive für die zeitweise Vermietung nennen Anbieter vor allem die Flexibilität für Eigenbedarf (65 %) sowie die Vermeidung langfristiger Bindungsrisiken (53 %). Dies sind keine Ursachen für den Wohnungsmangel in angespannten Märkten. Zudem korrigiert die ifo-Studie eine zentrale Fehlannahme der aktuellen Debatte: Die fälschlicherweise immer wieder vorgebrachte Annahme eines hohen Anteils von Zeitwohnen am Gesamtmietmarkt aufgrund von Online-Inseraten. Der Grund für diesen Trugschluss: Da Wohnungen auf Zeit aufgrund kurzer Mietzyklen (Durchschnitt 6 Monate) deutlich häufiger inseriert werden, erscheinen sie in Portalen bis zu 20-mal öfter als herkömmliche Wohnungen (die im Schnitt nur alle 10 Jahre neu vermietet

werden), ohne im Bestand entsprechend stärker vertreten zu sein.

Tatsächlich liegt der Anteil von möblierten Wohnungen auf Zeit am Gesamtwohnungsbestand bei lediglich 0,7 % bis 0,8 %. Auch die Wirkung möglicher regulatorischer Eingriffe wird durch die Studie infrage gestellt: Bei einer Begrenzung der Vermietung auf sechs Monate würden 40 % der Vermieter ihre Wohnungen teilweise leer stehen lassen. Nur 22 % würden auf eine dauerhafte unmöblierte Vermietung umstellen. Selbst bei einem vollständigen Verbot würden 71 % der Wohnungen nicht in den regulären Mietmarkt zurückkehren, sondern würden stattdessen leer stehen, verkauft oder für den Eigenbedarf genutzt werden.

„Unsere Studie zeigt: Wer politische Entscheidungen auf Inseratsdaten stützt, ohne die unterschiedlichen Fluktuationsraten zu berücksichtigen, zieht falsche Schlüsse über die tatsächliche Marktstruktur“, sagt **Dr. Florian Neumeier, Autor der ifo-Studie**.

Ein wesentlicher Teil der öffentlichen und politischen Debatte basiert damit auf einer verzerrten Datengrundlage. Eine Regulierung dieses Mikrosegments hat damit keinen messbaren Effekt auf die Verfügbarkeit von Dauerwohnraum.

Prognos-Studie: Nachfrage arbeitsmarktrelevanter als bisher angenommen

Die 42-seitige Prognos-Studie „Bedarf und Wirkungen möblierten Wohnens auf Zeit“ identifiziert eine wirtschaftsstarke Zielgruppe. Die Nachfrage ist dabei eng mit einer qualifizierten Erwerbstätigkeit verknüpft: Fast die Hälfte der Nutzer benötigt Zeitwohnen, um einen neuen Job überhaupt antreten zu können. Unter den Interessenten sind Berufe mit Fachkräfteengpässen (insb. Informatik / IKT) 1,4-mal häufiger vertreten als im bundesweiten Durchschnitt.

Die Analysen verdeutlichen zudem die Rolle von Zeitwohnen als akut notwendig für den Arbeitsmarkt: Knapp 33 % der Nutzer suchen Wohnraum mit weniger als einem Monat Vorlauf. Diese Kombination aus extremer Kurzfristigkeit und begrenzter Mietdauer kann durch den regulären Wohnungsmarkt strukturell nicht abgebildet und gewährleistet werden.

„Unsere Studie identifiziert eine klare strukturelle Abhängigkeit zwischen Zeitwohnen und dem Arbeitsmarkt. Über 65 % der Nutzer geben an, ohne rechtzeitige Unterkunft ihren Job nicht planmäßig antreten zu können. Eine Einschränkung dieses Segments führt demnach zu einer Einschränkung der Mobilität qualifizierter Fachkräfte“, sagt **Dr. Jan Trenczek, Autor der Prognos-Studie**.

Zeitwohnen als unterschätzte Infrastruktur mit Wertschöpfungsbeitrag in Milliardenhöhe

Beide Studien zeigen übereinstimmend, dass Regulierung die zugrunde liegende Nachfrage nicht verringert. Die Einschränkung von Zeitwohnen hat darüber hinaus direkte wirtschaftliche Konsequenzen: Für Deutschland ergeben sich, so die Studien, Szenarien von **entgangener Wertschöpfung von rund 65.000 Euro pro Person und 3,6 Milliarden Euro jährlichen Wertschöpfungsverlust für ganz Deutschland** (allein für Berlin beläuft sich der Verlust auf 777 Millionen Euro). Zusätzliche Kosten entstehen durch verzögerte Arbeitsaufnahmen und ineffiziente Ausweichlösungen. Mehr als die Hälfte der Nutzer (54-60 %) würde weiterhin kurzfristigen Wohnraum benötigen.

„Beide Studien belegen: Zeitwohnen ist ein dringend benötigtes Wohnsegment und ein funktionaler Teil der europäischen Wohnraum-Infrastruktur“, erklärt **Jan Hase**. „Wer dieses Segment pauschal einschränkt, löst keinen Wohnungsmangel, sondern schafft neue Hürden für Fachkräfte und Unternehmen. Das ist ein hohes Risiko für den Standort Deutschland, gerade jetzt, wo die Wirtschaft stagniert.“

Rechtliche Einordnung: Verstoß gegen EU-Dienstleistungsrichtlinie

Flankierende Rechtsgutachten von Prof. Dr. Ulrich Battis und der Kanzlei GSK Stockmann im Auftrag der Wunderflats GmbH weisen darauf hin, dass die geplante Deckelung von Möblierungszuschlägen und die pauschale Begrenzung der Mietdauer gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie verstoßen könnten. Auch wurde im Rahmen der Untersuchung eine drohende Grundgesetzeswidrigkeit festgestellt. Als entsprechende negative Konsequenzen werden EU-Vertragsverletzungs- und Amtshaftungsverfahren benannt.

Die vollständigen Studien und Gutachten finden Sie auf der Landingpage: www.wunderflats.com/lp/zeitwohnen-fakten.

Über Wunderflats

Wunderflats macht es einfach, vollständig möblierte Wohnungen ab einer Mietdauer von einem Monat anzumieten. Ideal für berufliche Umzüge, Auslandsaufenthalte oder andere Lebensveränderungen. Mit Wunderflats wird Mieten in Europa sicher und unkompliziert.

Das Berliner Unternehmen wurde 2015 von Jan Hase und Arkadi Jampolski gegründet. Es bringt verifizierte Vermieter mit sorgfältig geprüften Mietern zusammen. Wunderflats ist Teil der Infrastruktur, die modernes Wohnen und Arbeiten in Europa unterstützt. Durch die Vermietung sonst häufig ungenutzter Wohnungen trägt das Unternehmen dazu bei, Wohnraum effizient zu nutzen.

Aktuell sind europaweit über 63.000 Wohnungen gelistet, und Wunderflats beschäftigt mehr als 150 Mitarbeitende. Weitere Informationen unter www.wunderflats.com.

Pressekontakt

Die HimmelsSchreiber

Michael Behrens

press@wunderflats.com

+49 173 3473934