

Dringlichkeitsappell zur Nachbesserung der Mietpreisbremse II
Positionsschreiben des Zeitwohnwerks
an die Mitglieder des
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestags,
betreffend das Gesetzesvorhaben „Mietrecht II“,
BT Drucksache 21/6807,
dort Art. 1 Nr. 2, zeitliche Definition der Vermietung „zum vorübergehenden Bedarf“

München, 09.09.2026

Als bundesweites Netzwerk von Unternehmen im Bereich Wohnen auf Zeit stehen wir seit vielen Jahren im Austausch mit Menschen, die für einen begrenzten Zeitraum möblierten Wohnraum benötigen. Dabei sehen wir, dass das möblierte Wohnen auf Zeit eine Funktion erfüllt, die in einer zunehmend mobilen Arbeitswelt und in Fällen persönlicher Umbrüche unverzichtbar geworden ist.

Diese Perspektive muss im Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete (BT Drucksache 21/6807, dort Art. 1 Nr. 2, zeitliche Definition der Vermietung „zum vorübergehenden Gebrauch“) berücksichtigt werden.

Wohnen auf Zeit (Vermietung zum vorübergehenden Bedarf) unterstützt in Übergangsphasen
Zeitwohnende suchen für ihren vorübergehenden Bedarf kein dauerhaftes Zuhause, das sie selbst einrichten und ausstatten müssen. Sie befinden sich in einer Übergangsphase, z.B. nach einem beruflichen Wechsel oder während eines befristeten Projektes. Auch persönliche Veränderungen, etwa nach einer Trennung oder während eines Hausbaus oder Wohnungskaufs, der sich verzögert, führen häufig dazu, dass diese Menschen für einen vorübergehenden Zeitraum einen dringenden möblierten Wohnbedarf haben. Die Antwort auf diesen Bedarf ist das möblierte Wohnen auf Zeit.

Diese Wohnungen ersetzen keine klassischen Mietverhältnisse. Sie schließen eine Lücke, die der reguläre Wohnungsmarkt nicht abdecken kann.

Geplante Sechs-Monats-Grenze wird der Lebenswirklichkeit nicht gerecht

Vor diesem Hintergrund betrachten wir die vorgesehene Begrenzung der Vermietung zum vorübergehenden Bedarf auf maximal sechs Monaten (einmalig um zwei Monate verlängerbar) mit größter Sorge. Eine so kurze zeitliche Begrenzung wird der Lebensrealität der betroffenen Mietsuchenden mit vorübergehendem Bedarf nicht gerecht. Der reale vorübergehende Bedarf endet nicht einfach nach einem gesetzlichen festgelegten Zeitraum. Die individuellen Lebensumstände benötigen mehr Freiraum zur Klärung als kurze sechs Monate, und sie dauern oft über sechs oder acht Monate hinaus.

Existentielle Probleme

Die geplante „sechs plus zwei“ Regelung würde diesen Zeitwohn-Mietern trotz ihres fortdauernden vorübergehenden Bedarfs existentielle Probleme bereiten:

- Sie müssten spätestens nach 8 Monaten aus der möblierten Wohnung ausziehen. Und zwar ungeachtet dessen, ob die vorübergehende berufliche oder persönliche Situation schon geklärt ist oder nicht. Die Verpflichtung zu einem Umzug würde diese Menschen ausgerechnet in einer Phase treffen, in der sie beruflich oder persönlich bereits stark gefordert sind.
- Sie fänden keine unmöblierte Wohnung am regulären Wohnungsmarkt für den weiteren Bedarfszeitraum von häufig nur 2 - 6 Monaten.
- Sie hätten keine Zeit und nicht die finanziellen Mittel, um sich eine leere Wohnung lediglich für ein paar Monate wohnfertig einzurichten.
- Viele sind wirtschaftlich schlicht nicht in der Lage, für den weiteren Bedarfszeitraum auf eine Hotelunterbringung auszuweichen.
- Für Familien fehlt in Hotels obendrein das angemessene Platzangebot.
- Die Alternative einer Unterbringung in Serviced Apartments ist aufgrund der hotelähnlichen Preise wirtschaftlich für viele ebenfalls nicht tragbar und wird den räumlichen Anforderungen nicht gerecht.
- Eltern könnten bei Umzug ihre Kinder nicht einfach für ein paar weitere Monate in Kindergärten oder Schulen in anderen Stadtteilen versetzen.
- Sie müssten ihre berufliche Tätigkeit am neuen Standort mangels geeigneten flexiblen Wohnraums eventuell sogar vorzeitig beenden, kündigen oder abbrechen.

Die Folgen für die Zeitwohn-Mieter wären dramatisch:

Sie werden buchstäblich vor die Tür gesetzt, mitten in einer beruflich oder privat äußerst anspruchsvollen Lebensphase.

- Ihre finanziellen Mittel oder Rücklagen werden durch horrenden notwendig werdende Hotelkosten über Gebühr belastet.
- Familien können nicht in Hotels oder in Serviced Apartments ausweichen.
- Die berufliche Entwicklung oder die persönliche Neuordnung (Trennungsfälle) droht massiv gestört zu werden.

Es ist klar erkennbar:

Menschen, die auf flexibles Wohnen auf Zeit angewiesen sind, benötigen eine flexiblere Mietdauer als den kurzen Zeitraum von maximal sechs (acht) Monaten. Ihre Mietverhältnisse müssen ausreichend Spielraum bieten, um sich an veränderte berufliche und private Anforderungen anpassen zu können.

Auswirkung auf den Wirtschaftsstandort Deutschland

Ohne diese Flexibilität droht auch dem Wirtschaftsstandort Deutschland Gefahr. In- und ausländischen Fach- und Führungskräfte, denen das zeitlich flexible Wohnen am Ort des neuen

Arbeitsplatzes wesentlich erschwert oder gar unmöglich wird, würden sich vermehrt gegen einen Umzug nach Deutschland oder innerhalb Deutschlands entscheiden. Die Standortattraktivität unseres Landes würde leiden.

Möbliertes Zeitwohnen - ohne sachfremde zeitliche Begrenzung der Mietdauer - ist eine wesentliche Unterstützung für Deutschland als modernen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort. Es stellt zeitlich flexibel nutzbaren Wohnraum für die zahllosen Fälle des beruflich begründeten vorübergehenden Wohnbedarfs bereit.

Daher gilt es, den funktionierenden Markt für das möblierte Zeitwohnen nicht durch falsche Regulierung – wie eine zu kurze zeitliche Definition des vorübergehenden Wohnbedarfs - zu gefährden.

Unsere Forderung:

Wir fordern Sie daher auf, die geplante zeitliche Begrenzung des vorübergehenden Bedarfs in § 549 Absatz 2 Nummer 1 neu, siehe **Gesetzesentwurf BT-Drucksache 21/6807, dort Art. 1 Nr. 2**, von **acht** auf **zwölf** Monate zu ändern:

„1. Wohnraum, der vom Mieter für einen besonderen vorübergehenden Bedarf für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten angemietet wird, wobei das Mietverhältnis auf insgesamt bis zu zwölf Monate verlängert werden kann, wenn sich nach Mietbeginn ein längerer Bedarf ergibt.“

Begründung

Die Mehrheit der Zeitwohn-Mietgesuche konzentriert sich auf eine geplante Mietdauer von sechs bis zwölf Monaten. Durch die Möglichkeit einer Verlängerung auf bis zu zwölf Monate gewinnen die Zeitwohn-Mieter entscheidend mehr Zeit, ihren vorübergehenden Bedarf (beruflich oder persönlich) geordnet abzuschließen. Damit wird die Entscheidungshoheit der Zeitwohnmieter über ihre Lebensplanung während der entscheidenden Phase ihres Wohnbedarfs deutlich gestärkt.

Kontakt

Unsere Mitgliedsunternehmen sind ausgewiesene Experten, viele mit über 30 Jahren Erfahrung am möblierten Zeitwohnmarkt und kennen den Bedarf der Zeitwohnmieter. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne als Gesprächspartner zur Verfügung.

Zeitwohnwerk UG (haftungsbeschränkt), Geschäftsführung Sara Basad, Norbert Verbücheln, www.zeitwohnwerk.de Prinz-Ludwig-Str. 7, 80333 München, Mail sara.basad@zeitwohnwerk.de, norbert.verbuecheln@zeitwohnwerk.de, Tel. +49 89 340 823 280.

Zeitwohnwerk Gesellschafter

MWZ 24 GmbH, Düsseldorf | MWZ Mitwohnzentrale GmbH, Duisburg | City-Residence GmbH, Frankfurt | City-Wohnen e.K., Hamburg | Zeitwohnen Hannover e.K., Hannover | Zeitwohnen Rhein Ruhr GmbH, Köln | Mr. Lodge GmbH, München | Mitwohnzentrale Franken GmbH, Nürnberg | agent home GmbH, Stuttgart

Dringlichkeitsappell des Zeitwohnwerks

Beauftragt durch die Gesellschafter

Düsseldorf

MWZ 24 GmbH

Oliver Blonske

Oliver Blonske

Geschäftsführer

www.mwz24.de

Duisburg

MWZ Mitwohnzentrale Im. GmbH

Barbara Frei

Barbara Frei

Geschäftsführerin

www.immendo.de

Frankfurt

City-Residence GmbH

Martin Bernemann

Martin Bernemann

Geschäftsführer

www.city-residence.de

Hamburg

City-Wohnen e.K.

MAX WENCKE

Max Wencke

Geschäftsführer

www.city-wohnen.de

Hannover

Zeitwohnen Hannover

Thomas Kühn

Thomas Kühn

Geschäftsführer

www.zeitwohnen-hannover.de

Köln/Bonn

Zeitwohnen

Rhein Ruhr GmbH

Frauke Pflock

Frauke Pflock

Geschäftsführerin

www.zeitwohnen.de

München

Mr. Lodge GmbH

Norbert Verbücheln

Norbert Verbücheln

Geschäftsführer

www.mrlodge.de

Nürnberg/Erlangen

Mitwohnzentrale Franken

Immobilien-Service

in Franken GmbH

Manuela Zollner

Manuela Zollner

Geschäftsführerin

www.mitwohnzentrale-franken.de

Stuttgart

agent home GmbH

Sara Basad

Sara Basad

Geschäftsführerin

www.agenthome.de

Zeitwohnwerk UG (haftungsbeschränkt), Geschäftsführung Sara Basad, Norbert Verbücheln, www.zeitwohnwerk.de
Prinz-Ludwig-Str. 7, 80333 München, Mail: sara.basad@zeitwohnwerk.de, norbert.verbuecheln@zeitwohnwerk.de
Tel. +49 89 340 823 280.