

STUDIE

Bedarf und Wirkungen möblierten Wohnens auf Zeit

Analyse der Nachfrage nach dieser Wohnform und der wirtschaftlichen Effekte am Zielort

Ansprechpartner
Dr. Jan Trenczek (Prognos AG)

Auftraggeber
Wunderflats GmbH

Ort, Datum

Berlin, April 2026

Enabling progress. With evidence.

Prognos gibt Orientierung in Zeiten der Ungewissheit. Wir vereinen Wirtschaftsforschung und Strategieberatung, um tragfähige Entscheidungen in komplexen Umfeldern zu ermöglichen. Unsere belastbaren Daten, präzisen Analysen und innovativen Methoden unterstützen Verantwortliche in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft dabei, den Wandel aktiv zu gestalten. So ermöglichen wir Fortschritt mit Substanz. Für Entscheidungen, die auf Evidenz beruhen.

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Gründungsjahr

1959

Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Jan Giller

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE 122787052

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem
Recht; Sitz der Gesellschaft: Basel-Stadt
Handelsregisternummer
CH-270.3.003.262-6

Unsere Standorte

Hauptsitz der Prognos AG in der Schweiz

Prognos AG
St. Alban-Vorstadt 24
4052 Basel
info@prognos.com

X: [Prognos AG](#)
LinkedIn: [@Prognos_AG](#)

[prognos.com](https://www.prognos.com)

Weitere Standorte der Prognos AG in Deutschland

Prognos AG
Goethestr. 85
10623 Berlin

Prognos AG
Domshof 21
28195 Bremen

Prognos AG
Werdener Straße 4
40227 Düsseldorf

Prognos AG
Heinrich-von-Stephan-Str. 17
79100 Freiburg

Prognos AG
Rödingsmarkt 9
(c/o Mindspace)
20459 Hamburg

Prognos AG
Nymphenburger Str. 14
80335 München

Prognos AG
Eberhardstr. 12
70173 Stuttgart

Standort der Prognos AG in Belgien

Prognos AG
Résidence Palace, Block C
Rue de la Loi 155
1040 Brüssel

Tochtergesellschaft in Österreich

Prognos Europe GmbH
c/o e7
Hasengasse 12/2
1100 Wien

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Ziel der Studie	6
2	Datengrundlage: Umfrage und Transaktionsdaten	8
2.1.1	Umfragedesign	9
2.1.2	Durchführung und Teilnehmende der Umfrage	10
2.1.3	Matching mit Transaktionsdaten	10
3	Analyse und Ergebnisse	11
3.1	AP 1 MWAZ-Interessierte greifbar machen: Welche spezifischen Bedarfe und Herausforderungen haben Interessenten von möbliertem Wohnen auf Zeit?	11
3.1.1	Arbeits- bzw. Lebenssituationen von Wunderflats-MWAZ-Interessenten	11
3.1.2	Quantifizierung der Personas für die Wunderflats-Interessenten	13
3.1.3	Einblicke in die Bedarfe, Herausforderungen und Alternativen der Personas	16
3.1.4	Quantifizierung des spezifischen Bedarfs für MWAZ der Wunderflats-Interessenten	18
3.1.5	Weiterführende Beschreibung der Wunderflats-Interessenten	22
3.1.6	Quantifizierung der Personas für Gesamt-Interessenten mit spezifischem Bedarf für MWAZ	24
3.1.7	Zwischenfazit: MWAZ-Interessierte greifbar machen	26
3.2	AP 2 Bedeutung der Arbeitsmobilität für Städte und Personas: Welche Wertschöpfung wird durch die Zielgruppe potenziell nicht am Zielort erbracht, wenn MWAZ stärker eingeschränkt ist?	27
3.2.1	Szenario „Wertschöpfungslücke durch Verzögerung oder Nicht-Antritt“:	28
3.2.2	Szenario „Wertschöpfungslücke durch Nicht-Antritt für ein Jahr“:	29
3.2.3	Szenario „Wertschöpfungslücke bei Befristung auf X Monate“	30
3.3	AP 3 Höherer Inseratsanteil für möbliertes Wohnen auf Zeit: Ein Blick auf die Nachfrageseite	32
3.3.1	Schlaglicht 1: Ausländische Bevölkerung mit befristetem Aufenthaltstitel zum Zweck der Erwerbstätigkeit als zentraler Treiber	33
3.3.2	Schlaglicht 2: Mehr Studierende und Auszubildende aus dem Ausland	34
3.3.3	Schlaglicht 3: EU-27-Binnen-zuzug und Binnenwanderung recht konstant	35
4	Fazit	37

Executive Summary

Empirische Studien dokumentieren einen deutlichen Anstieg des Anteils möblierter und befristeter Angebote an den Gesamtwohninseraten, insbesondere in Großstädten mit geltender Mietpreisbremse. Aus diesem Befund wird abgeleitet, dass das Wachstum des Segments „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ (MWAZ) angebotsgetrieben sei und dem regulären Mietmarkt Wohnraum entziehe. Das sei gesellschaftlich nicht gewünscht und sollte regulatorisch eingeschränkt werden.

Wie bei jedem regulatorischen Eingriff sind auch mit einer Einschränkung von MWAZ relevante Abwägungen zwischen konkurrierenden Zielen verbunden. Insbesondere besteht das Risiko, funktionale Wohnlösungen für mobile Erwerbstätige zu verknapen, obwohl Arbeitsmarktmobilität und internationale Fachkräftezuwanderung politisch ausdrücklich gewünscht sind. Eine stärkere Regulierung des MWAZ kann **diese Friktionen verschärfen** und damit jene Mobilität begrenzen, die für die Funktionsfähigkeit urbaner Arbeitsmärkte von zentraler Bedeutung ist.

Allerdings findet die Nachfrage nach MWAZ bisher wenig Raum in der politischen Debatte.

Sie ist Gegenstand der vorliegenden Studie. Die Studie identifiziert und quantifiziert prototypische Bedarfslagen mithilfe eines Persona-Ansatzes, der Nachfrageursachen – wie Arbeitsaufnahme, Standortwechsel oder Zuwanderung – systematisiert. MWAZ adressiert diese Bedarfe und dient als funktionale Lösung für mobile, arbeitsmarktrelevante Gruppen. Für Teile dieser Gruppen ist MWAZ häufig kein Ersatz für den regulären Mietmarkt, sondern die attraktivste, oder gar einzig praktikable Wohnlösung.

Die vorliegende Studie liefert in diesem Zusammenhang quantitative Größenordnungen. Sie macht sichtbar, durch wen und in welchem Umfang spezifische, zeitlich begrenzte Wohnbedarfe bestehen. Auf Basis von rund 216.000 analysierten MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform zeigt sich eine greifbare, entlang von sieben Personas strukturierte, Nachfrage nach MWAZ. Diese ist mehrheitlich durch Projekt- und Wissensarbeiter sowie mobile Fachkräfte aus dem In- und Ausland geprägt, umfasst aber auch eine hohe Anzahl an Studenten und Auszubildenden insb. aus dem Ausland. **Für über 80 Prozent der MWAZ-Interessenten lässt sich ein spezifischer Bedarf für MWAZ identifizieren.**

Unter Berücksichtigung von Multi-Plattform-Effekten ergibt sich – ausgehend von den rund 216.000 direkt analysierten Personen – für **die letzten vier Jahre eine Größenordnung von über 400.000 Personen mit spezifischem MWAZ-Bedarf in Deutschland**, davon rund 250.000 in arbeitsmarktrelevanten Personas. Die Nachfrage ist eng mit qualifizierter Erwerbstätigkeit verknüpft: Unter den Wunderflats-Interessenten sind Berufe mit Fachkräfteengpässen rund 1,4-mal so häufig vertreten wie im bundesweiten Durchschnitt, ebenso liegt das Einkommensniveau der Interessenten mit rund 5.400 Euro mehr als ein Drittel über dem bundesweiten Median.

Eine Umfrage unter mehr als 1800 MWAZ-Interessenten zeigt: **Für knapp die Hälfte der arbeitsmarktrelevanten Personas ist die angefragte MWAZ-Unterkunft Voraussetzung für**

den Antritt ihres Vorhabens. Weitere 15 Prozent erwarten bei Nichterhalt eine Verzögerung von durchschnittlich einem Monat. Zwei Szenarien verdeutlichen die daraus resultierende potenzielle Wertschöpfungslücke für den Zielort Berlin im Jahr 2025. Die potenzielle Wertschöpfungslücke durch Verzögerung oder Nicht-Antritt beziffert sich auf rund **13.600 Euro pro Betroffenen** und insgesamt über 213 Mio. Euro (Berlin) bzw. rund **995 Mio. Euro** (Deutschland). **Auf ein Jahr** gesehen beläuft sich die Wertschöpfung für die Gruppe, die ohne MWAZ ihr Vorhaben vollständig aufgibt, auf knapp **65.000 Euro pro Betroffenen** und insgesamt rund 777 Mio. Euro (Berlin) bzw. rund **3,6 Mrd. Euro** (Deutschland).

Ebenfalls zeigt die Umfrage: Ein Großteil der Facharbeiter (Ausland und Inland) planen einen Aufenthalt von mehr als einem Jahr. Befristungen auf sechs bzw. drei Monate würden diese Vorhaben beschränken. **Über 20 Prozent der arbeitsmarktrelevanten Personas mit spezifischem Bedarf für MWAZ würden ihren Aufenthalt durch solch eine Befristung verkürzen oder gar nicht antreten.** Eine Verschärfung der maximalen Mietdauer von sechs auf drei Monate würde dazu führen, dass sich die primäre Ausweichreaktion von einer Verkürzung der Aufenthaltsdauer hin zu dem Verwerfen des Migrations- und Umzugsplan verschiebt.

Die daraus resultierenden **Wertschöpfungslücken** beziffern sich bei einer Befristung auf **sechs Monate** auf gut 25.000 Euro pro Betroffenen und insgesamt rund 159 Mio. Euro (Berlin) bzw. rund **720 Mio. Euro** (Deutschland). Bei einer Befristung auf **drei Monate** auf gut **48.000 Euro pro Betroffenen** und insgesamt fast 260 Mio. Euro (Berlin) bzw. rund **1,2 Mrd. Euro** (Deutschland). Diese Lücken sind schwer zu kompensieren. Dafür sprechen die identifizierten Tätigkeitsprofile und der zum Ausdruck gebrachte Bedarf der Arbeitgeber.

Ein Blick auf die Entwicklung seit 2012 zeigt, dass insbesondere einen starken Anstieg der (befristeten) Zuwanderung von Erwerbstätigen (um den Faktor 6) sowie durch Studierenden außerhalb der EU (Faktor 2) – Personengruppen mit hohem Bedarf an MWAZ. Die zwei Schlaglichter deuten darauf hin, **dass der spezifische Bedarf für MWAZ in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlich gestiegen ist – insb. in Großstädten.**

In der Gesamtschau lässt sich festhalten: Große Teile ausgewählter Personas weisen einen spezifischen Bedarf für MWAZ auf. Für sie stellt MWAZ häufig keinen Ersatz für den regulären Mietmarkt dar, sondern die attraktivste oder gar einzig praktikable Wohnlösung. Weiterhin ist dieser spezifische Bedarf weit verbreitet und eng mit qualifizierter Erwerbstätigkeit verknüpft. Schlaglichter liefern überzeugende Hinweise darauf, dass Personas mit weit verbreitetem Bedarf für MWAZ in den letzten 10–15 Jahren zahlenmäßig stark gewachsen sind. Dies wiederum weist darauf hin, dass die stärkere Verbreitung von MWAZ in urbanen Wohnungsmärkten auch nachfrageseitig getrieben ist (siehe auch Neuhoff et al. 2023, Falck et al. 2025 sowie Oberst und Voigtländer 2026).

1 Hintergrund und Ziel der Studie

In angespannten Wohnungsmärkten deutscher Großstädte gilt die Mietpreisbremse als zentrales Instrument zur Begrenzung von Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Eine wesentliche Ausnahme betrifft jedoch das möblierte Wohnen auf Zeit (MWAZ): Wird Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, greifen die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn nicht (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Wird eine Mietwohnung möbliert vermietet, darf der Vermietende einen Möblierungszuschlag verlangen, dessen Höhe bislang weder gesetzlich begrenzt noch transparent auszuweisen ist. Auch durch diese Sonderstellung hat das Segment in den vergangenen Jahren eine wachsende Bedeutung erhalten.

Empirische Studien dokumentieren einen deutlichen Anstieg des Anteils möblierter und befristeter Angebote an den Gesamtwohninseraten, insbesondere in Großstädten mit geltender Mietpreisbremse. Krapp et al. (2026) weisen aus, dass in den größten Städten inzwischen 35 Prozent aller Wohnungsinserate auf möblierte und/oder befristet vermieteten Wohnungen entfallen, von 15 Prozent im Jahr 2015. Dieses Wachstum wird als **Indiz für gezielte Ausweichbewegungen aus der Regulierung interpretiert** und bildet die Grundlage der politischen Bewertung des Segments. Ein daraus abgeleiteter Vorwurf lautet, dass Vermieter durch Möblierung und Befristung höhere Mieten durchsetzen, regulär vermietbaren Wohnraum aus dem klassischen Mietmarkt abziehen und so die Wohnraumknappheit verschärfen. Entsprechend wird gefolgert, dass das Wachstum des MWAZ-Segments angebotsgetrieben sei, dem regulären Mietmarkt Wohnraum entziehe und daher gesellschaftlich nicht gewünscht sei sowie regulatorisch eingeschränkt werden sollte. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung bewertet diese Entwicklung als Warnsignal für die Wohnungspolitik.

Aktuell planen sowohl der Bund als auch das Land Berlin eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt. Auf Bundesebene liegt seit Februar 2026 ein "Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummieta" vor, der unter anderem strengere Vorgaben und Begrenzungen für möbliertes Wohnen auf Zeit vorsieht. In Berlin wird diskutiert, über eine noch zu beschließende untergesetzliche Regelung, befristete Vermietungen in sozialen Erhaltungsgebieten künftig grundsätzlich genehmigungspflichtig machen. Kritiker des Gesetzesvorhabens fordern noch stärkere Einschränkungen.

Wie bei jedem regulatorischen Eingriff sind auch mit einer Einschränkung von MWAZ relevante Abwägungen zwischen konkurrierenden Zielen verbunden. Insbesondere besteht das Risiko, funktionale Wohnlösungen für mobile Erwerbstätige zu verknappten, obwohl Arbeitsmarktmobilität und internationale Fachkräftezuwanderung politisch ausdrücklich gewünscht sind. So verweisen sowohl die Bundesagentur für Arbeit als auch die DIHK Service GmbH darauf, dass die Wohnungssuche – insbesondere aus dem Ausland – häufig die größte Herausforderung im Zuzugsprozess ist. Eine stärkere Regulierung des MWAZ kann **diese Friktionen verschärfen** und damit jene Mobilität begrenzen, die für die Funktionsfähigkeit urbaner Arbeitsmärkte von zentraler Bedeutung ist.

Vor dem Hintergrund fällt auf, dass die Nachfrageseite in der politischen Debatte um MWAZ bisher wenig Beachtung findet. Zwar weisen mehrere Studien explizit auf die Existenz und Bedeutung der spezifischen Nachfrage hin (u. a. Neuhoff et al. 2023; Voigtländer et al. 2024; Falck et al. 2025; Oberst und Voigtländer 2026), ein umfassendes quantitatives Bild fehlt jedoch. Die vorliegende Studie setzt genau hier an und beleuchtet die Nachfrage nach MWAZ nicht entlang von Mietvertragsformen oder Angebotssegmenten, sondern aus der Perspektive der Nachfragenden. Im Mittelpunkt stehen Mobilitätsbedarfe, etwa im Zusammenhang mit Arbeitsaufnahme, Standortwechsel oder internationaler Zuwanderung.

Die Studie identifiziert, analysiert und quantifiziert prototypische Bedarfslagen von MWAZ-Interessenten anhand eines Persona-Ansatzes. Dieser Ansatz erfasst die Ursachen der Nachfrage lebensweltlich und macht sie greifbar - bspw. in Form der internationalen oder nationalen Fachkraft. Für Teile dieser Gruppen – **so die zu untersuchende These** – ist **MWAZ häufig kein Ersatz für den regulären Mietmarkt, sondern die attraktivste oder gar einzig praktikable Wohnlösung.** Im Ergebnis ermöglicht es die Analyse, den spezifischen Bedarf für MWAZ im Status Quo sichtbar zu machen. Der Blick auf einzelne Schlaglichter dieser Nachfrageseite hilft die Entwicklung des MWAZ-Segments im Kontext dieser Nachfrage einzuordnen.

2 Datengrundlage: Umfrage und Transaktionsdaten

Im Fokus der Studie stehen die Herausforderungen, Bedarfe und Merkmale der Interessenten von MWAZ. Eine zentrale Herausforderung hierbei ist die empirische Datengrundlage. Die Diskussion bzgl. der Bedeutung und Entwicklung verschiedener Segmente im Mietwohnungsmarkt stützt sich weitestgehend auf Inseratsdaten - und damit auf das Angebot. Eine Datenquelle für Informationen zu den Mietenden stellt prinzipiell der Mikrozensus dar. Allerdings umfasst dieser nur sehr wenige Informationen zu Mietsondersegmenten.¹ Dazu kommt: Ziel der Studie ist es den – auch nicht adressierten – Bedarf für MWAZ zu analysieren. Eine Analyse nur unter tatsächlichen MWAZ-Mietenden würde hier zu kurz greifen.

Ein Weg Informationen zu Herausforderungen, Bedarfe und Merkmale von Interessenten von MWAZ zu erhalten ist der Zugang über MWAZ-Plattformen. Nicht alle Personen, die über eine Plattform wie Wunderflats ein Interesse an einer konkreten MWAZ äußern auch den Zuschlag für eine Wohnung erhalten. Gleichwohl lässt sich das geäußerte Interesse jedoch als Untersuchungsgegenstand festhalten – und so analysieren. Dazu kommt: Je nach Relevanz und Ausrichtung der Plattform ist die Datengrundlage aufgrund der hohen Fallzahlen als repräsentativ für die Grundgesamtheit der MWAZ-Interessenten zu sehen, die über Plattformen oder vergleichbare Kanäle Interesse an MWAZ äußert. Das ermöglicht fundierte Hochrechnungen. Gleichwohl gilt es zu bedenken, dass MWAZ-Interessenten, die bspw. über informelle Kanäle suchen, nicht erfasst werden. Die ermittelten Fallzahlen stellen somit tendenziell eine untere Grenze dar.

Vor diesem Hintergrund umfasst die **Datengrundlage** der vorliegenden Untersuchung drei Bausteine:

1. Eine anonymisierte Umfrage an Interessenten von MWAZ der Plattform Wunderflats. Die Umfrageergebnisse dienen u.a. dazu, den spezifischen Bedarf sowie die Arbeitsmarktrelevanz der Personas zu fundieren.
2. Anonymisierte Transaktionsdaten der Plattform Wunderflats. Die Transaktionen dienen dazu die Umfrageergebnisse auf die Mieterschaft der Plattform Wunderflats hochzurechnen (Poststratifikation).
3. Ergänzende Informationen aus Datenbanken und Sekundärliteratur. Die ergänzenden Informationen dienen zum einen zur externen Validierung, zum anderen als Grundlage für annahmebasierte Nachfrageveränderungen zu fundieren.

¹ Für weitere Informationen zur Datenquellen zu Sondermietsegmenten siehe Krapp et al. (2026)

Das Umfragedesign, die Durchführung sowie die Verlinkung der Datensätze werden im Folgenden beschrieben.

2.1.1 Umfragedesign

Ein wichtiges Ziel der Umfrage ist es, spezifische Bedarfe und Herausforderungen von MWAZ-Interessierten zu erfassen und zu quantifizieren. Um die dafür erforderlichen Informationen zu gewinnen, wurde in einem ersten Schritt eine knappe theoretische Grundlage für das Umfragedesign erarbeitet.

Wohnungsnachfrage entsteht aus (temporären) Veränderungen im Lebens- oder Erwerbsverlauf. So ist der spezifische Bedarf einer Person eine Funktion von u.a. folgenden Aspekten:

- Auslösern (Trigger)
- Zeitrestriktionen
- Unsicherheit
- Grad der Ortsbindung

Die Kombination dieser Aspekte führt zu unterschiedlichen Arbeits- und Lebenssituationen mit jeweils spezifischen Bedarfen, etwa nach einer „akuten Erstankunftslösung“, einem „Projekt- oder Übergangsaufenthalt“ oder einer „Notfallüberbrückung“. Exemplarische Profile bzw. prototypische Gruppen (Personas) veranschaulichen typische Situationen von MWAZ-Interessierten, beispielsweise internationale Fachkräfte (Expats) oder Projekt- und Wissensarbeiter.

Die Persona als theoretisches Konstrukt informiert auch die Frage nach Bedarfen und Herausforderungen bei der Suche nach passenden Wohnungslösungen. Dabei sehen sich die Personas allgemeinen, aber insb. auch spezifischen Herausforderungen gegenübergestellt. So betrifft die hohe Konkurrenz im insgesamt angespannten Mietmarkt sämtliche Wohnungssuchende. Je nach Persona kommen dabei Aspekte wie

- fehlende lokale Bonität (SCHUFA)
- Sprache und Bürokratie
- Informations-/Netzwerkdefizite
- Klarer Vorteil des „Vor-Ort-Sein“
- Spezifischer Mietzeitraum
- Klares Interesse am möblierten Zustand
- Kurzfristigkeit der Wohnungssuche

zum Tragen. Dazu kommt: Die Personas unterscheiden sich hinsichtlich ihrer aktuellen Arbeitsmarktrelevanz, möglichen Alternativen zu MWAZ-Angeboten auf der Wunderflats-Plattform, der geplanten Aufenthaltsdauer am Zielort sowie den erwarteten Konsequenzen, sollte die Option MWAZ nur kürzer als geplant möglich sein.

Die beschriebenen Aspekte bilden die theoretische Fundierung des Umfragedesigns, mit dem Ziel Personas und die Verbreitung eines spezifischen Bedarfes für MWAZ zu erfassen und zu quantifizieren.

2.1.2 Durchführung und Teilnehmende der Umfrage

Die Umsetzung der Umfrage erfolgte mit dem Programm Limesurvey.² Wichtiges Merkmal dabei ist die Generierung **individueller, anonymisierter Umfragelinks** auf Basis einer ID bzw. Keys. Dies erlaubt es die Umfrageergebnisse mit weiteren Merkmalen aus den Transaktionsdaten anonymisiert zu ergänzen. Die Umfragelinks wurden **an über 317.000 Personen**, die sich in den letzten vier Jahren auf der Wunderflats-Plattform registriert haben, versendet. Gute **216.000** Personen haben in der Zeit mindestens ein MWAZ-Inserat angefragt.

Insgesamt nahmen 2210 Personen an der Umfrage teil. Rund 350 dieser Personen stellten jedoch nie eine Anfrage für ein Inserat auf der Plattform Wunderflats. Sie drückten somit nicht ihr konkretes Interesse an einer MWAZ aus und wurden daher in den weiteren Analysen nicht berücksichtigt. Die resultierende Umfragestichprobe umfasst 1861 Personen. Hiervon stellten 436 eine Anfrage für MWAZ in Berlin, 820 eine Anfrage in einer der sonstigen BIG-7 Städte³.

2.1.3 Matching mit Transaktionsdaten

Ein zentraler methodischer Schritt stellt die Verknüpfung von Umfragedaten mit ergänzenden Informationen aus den Transaktionsdaten der Plattform dar. Die Kombination beider Datenquellen ermöglicht es, die Personas empirisch besser abzugrenzen und Kriterien zur Klassifizierung eines „spezifischen MWAZ-Bedarfs“ abzuleiten. Dabei dienen die Transaktionsdaten als Referenzrahmen zur Einordnung der Umfrageergebnisse. So werden Verteilungen zentraler Merkmale aus den Transaktionsdaten herangezogen, um potenzielle Stichprobenverzerrungen der Umfrage zu identifizieren und bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Konkret liegen Seitens der Transaktionsdaten, anonymisiert für gut 216.000 MWAZ-Interessenten, folgende strukturierte Merkmale vor: Der auf der Plattform angegebene Aufenthaltsgrund (Arbeit, Studium, Flucht und befristeter Wohnbedarf), den Standort bei Interessensbekundung (im weiteren „Herkunft“ unterschieden als DE oder nicht-DE und ermittelt über eine mehrstufige Heuristik) sowie die angefragte Mietdauer. Diese umfassende Datengrundlage ermöglicht es fundierte, repräsentative Abschätzungen für die gesamten MWAZ-Interessenten vorzunehmen.

Insgesamt ermöglicht die kombinierte Analyse beider Datenquellen eine bessere Ableitung der Persona-Struktur unter den MWAZ-Interessierten der Plattform sowie eine belastbarere Einschätzung der Relevanz spezifischer Bedarfsprofile. Diese Personas bieten eine erste greifbare Beschreibung der MWAZ-Interessenten.

² Die Daten aus dem Limesurvey werden bei Prognos lokal („on premise“) und befristet gespeichert und ausgewertet

³ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf. Eine Person, die sowohl in Berlin als auch in einer der anderen Big-7 Städte eine Anfrage gestellt hat, wird der Berlin Gruppe zugeordnet.

3 Analyse und Ergebnisse

Das vorliegende Kapitel stellt die zentralen Ergebnisse der Studie vor. Die Studie folgt einem schrittweisen Vorgehen, bei dem die einzelnen Analyseschritte aufeinander aufbauen. Insgesamt gliedert sich das Kapitel entlang von drei inhaltlichen Arbeitspaketen:

- AP 1 MWAZ-Interessierte greifbar machen: Welche spezifischen Bedarfe und Herausforderungen haben Interessenten von möbliertem Wohnen auf Zeit?
- AP 2 Bedeutung der Arbeitsmobilität für Städte und Personas: Welche Wertschöpfung wird durch die Zielgruppe potenziell nicht am Zielort erbracht, wenn MWAZ stärker eingeschränkt ist?
- AP 3 Höherer Inseratsanteil für möbliertes Wohnen auf Zeit: Ein Blick auf die Nachfrageseite

3.1 AP 1 MWAZ-Interessierte greifbar machen: Welche spezifischen Bedarfe und Herausforderungen haben Interessenten von möbliertem Wohnen auf Zeit?

Ziel des ersten APs ist es, die Interessenten von MWAZ und ihren spezifischen Bedarf greifbar zu machen. Zu diesem Zweck werden Personas identifiziert und quantifiziert sowie konkrete Herausforderungen, Anforderungen und Alternativen analysiert.

Das AP orientiert sich u.a. an folgenden Leitfragen:

- Welche Arbeits- bzw. Lebenssituation weisen MWAZ-Interessenten auf?
- Wie verteilen sich die Interessenten von MWAZ auf unterschiedliche Personas?
- Welche Bedarfe und Herausforderungen artikulieren MWAZ-Personas
- Inwiefern haben MWAZ-Personas (realistische) Wahlfreiheit bzw. Alternativen?
- Welchem Anteil der Personas lässt sich ein spezifischer Bedarf für MWAZ zuordnen?
- Wie groß ist die Gruppe insgesamt, die einen spezifischen Bedarf für MWAZ haben?

Die Leitfragen werden in mehreren Schritten operationalisiert.

3.1.1 Arbeits- bzw. Lebenssituationen von Wunderflats-MWAZ-Interessenten

Im ersten Arbeitsschritt erfolgt eine Betrachtung des Hauptgrunds der Wohnungssuche am Zielort sowie der Herkunft. Sie gibt Aufschluss über die Arbeits- bzw. Lebenssituation der MWAZ-Interessenten und informiert so die Identifizierung und Definition von Personas. Hinsichtlich der Herkunft zeigt sich, dass gut die Hälfte der MWAZ-Interessenten in der Umfrage aus Deutschland kommen.

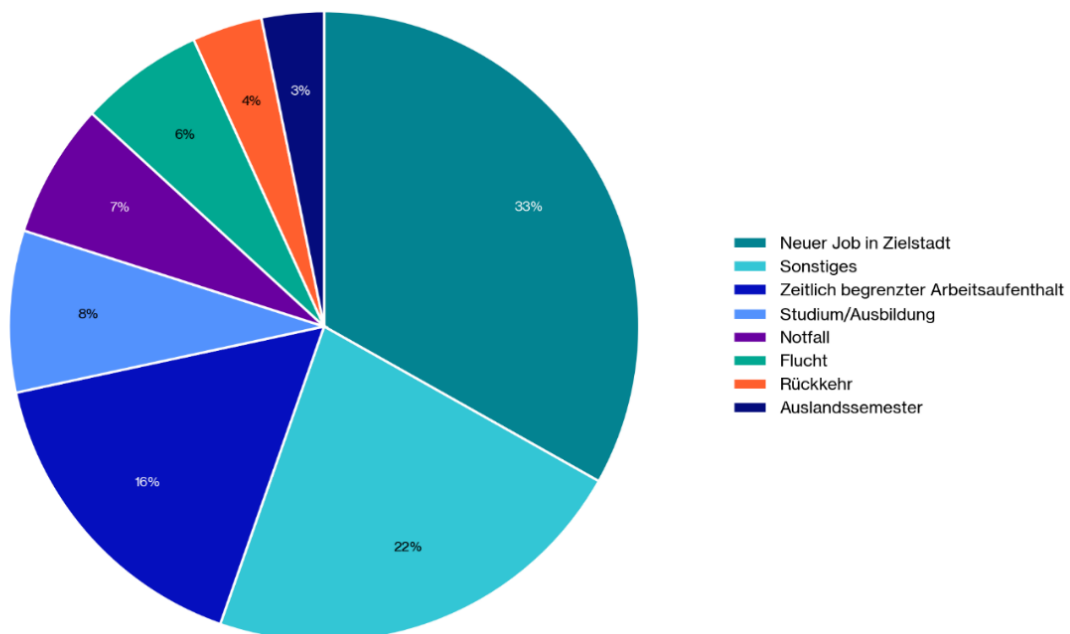
Hinsichtlich des Hauptgrunds der Wohnungssuche gab die Umfrage folgende Antwortmöglichkeiten vor: Neuer Job in Zielstadt, zeitlich begrenzter Arbeitsaufenthalt, Auslandssemester, Studium/Ausbildung, Flucht, Rückkehr, Notfall und ein Freifeldtext für Sonstiges. Angesichts des hohen Anteils der Residualkategorie „Sonstiges“ wurden die Freitexte

Mithilfe eines Sprachmodells ausgewertet und für die Personaklassifizierung im nächsten Arbeitsschritt aufbereitet. Unter den Freitextangaben finden sich besonders häufig Nennungen wie „Trennung/Scheidung“, „Renovierung/Umbau“ sowie „Wasserschaden“, die auf einen notfallbezogenen Anlass hindeuten. Weitere häufige Angaben lassen sich den Kategorien „Urlaub/Tourismus“, „Stadt erkunden/Probeleben“, „Familienbesuch/Familienangelegenheiten“, „Überbrückung/Wohnungssuche“ sowie „Jobsuche/beruflicher Neustart“ zuordnen. Im Sinne einer konservativen Persona-Zuordnung wurden diese Fälle weiterhin der Residualkategorie „Sonstiges“ zugewiesen.

Abbildung 1 zeigt die Verteilung der Antworten. Fast die Hälfte der Personen kommen zum Arbeiten an den Zielort, jedoch mit unterschiedlichen Zeithorizonten. Weitere knapp 30 Prozent verteilen sich auf die weiteren genannten Gründe. Ein relevanter Rest von über 20 Prozent wählte die Antwortmöglichkeit „Sonstiges“ mit der Option des Freifeldtextes.

Angesichts des hohen Anteils der Residualkategorie „Sonstiges“ wurden die Freitexte mithilfe eines Sprachmodells ausgewertet und für die Personaklassifizierung im nächsten Arbeitsschritt aufbereitet. Unter den Freitextangaben finden sich besonders häufig Nennungen wie „Trennung/Scheidung“, „Renovierung/Umbau“ sowie „Wasserschaden“, die auf einen notfallbezogenen Anlass hindeuten. Weitere häufige Angaben lassen sich den Kategorien „Urlaub/Tourismus“, „Stadt erkunden/Probeleben“, „Familienbesuch/Familienangelegenheiten“, „Überbrückung/Wohnungssuche“ sowie „Jobsuche/beruflicher Neustart“ zuordnen. Im Sinne einer konservativen Persona-Zuordnung wurden diese Fälle weiterhin der Residualkategorie „Sonstiges“ zugewiesen.

Abbildung 1 Hauptgrund der Wohnungssuche



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861). © Prognos, 2026

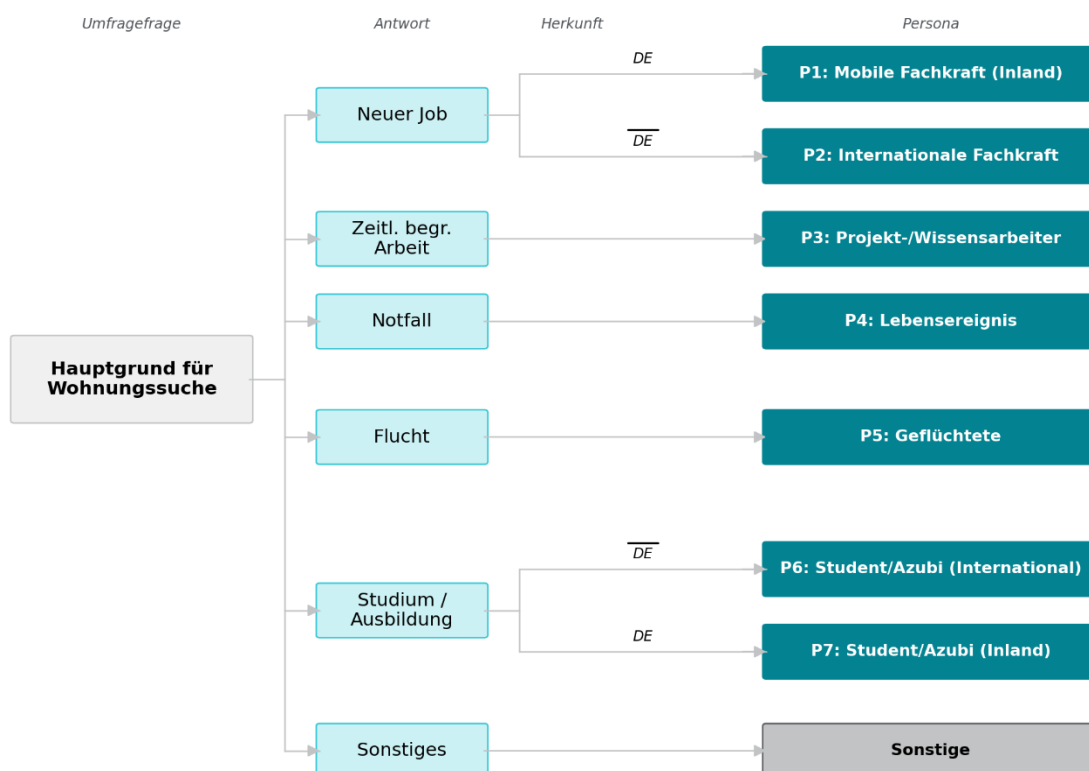
3.1.2 Quantifizierung der Personas für die Wunderflats-Interessenten

Ziel dieses Arbeitsschritts ist es, den Anteil der definierten Personas unter den MWAZ-Interessierten der Wunderflats-Plattform belastbar zu bestimmen. Die Studie klassifiziert sieben Personas:

- Persona 1: Mobile Fachkraft aus dem Inland
- Persona 2: Internationale Fachkraft
- Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter
- Persona 4: Lebensereignis
- Persona 5: Geflüchtete
- Persona 6: Student/Azubi (International)
- Persona 7: Student/Azubi (Inland)

Die Einteilung der Interessenten in die Personas erfolgt anhand eines Kalibrierungsverfahrens mithilfe von bedingten Persona-Zuordnungswahrscheinlichkeiten zwischen Merkmalen zweier Datenquellen – Umfrage und Transaktionsdaten. Entscheidend sind Informationen zum Hauptgrund der Wohnungssuche am Zielort sowie der Herkunft. Abbildung 2 zeigt schematisch die Zuordnungslogik.

Abbildung 2 Klassifizierungsschema der Personas basierend auf Hauptgrund und Herkunft



Quelle: Eigene Darstellung

© Prognos, 2026

Zuordnung der Wunderflats-Interessenten auf die Personas

Die Wunderflats-Interessenten werden wie folgt den sieben Personas bzw. der Gruppe „Sonstige“ zugeteilt:

1. Ermittlung der Persona-Verteilung aus der Umfrage:

Grundlage ist die Einteilung ist der selbstberichtete Hauptgrund für die Wohnungssuche (z. B. „Neuer Job in Zielstadt“, „Studium/Ausbildung“, „Flucht“, „Notfall“). Diese Information ermöglicht eine aussagekräftige Zuordnung der Befragten zu Persona-Typen, steht jedoch nur für die befragte Teilstichprobe zur Verfügung.

Bei bestimmten Gründen – „Neuer Job“ und „Studium/Ausbildung“ – wird zusätzlich die Herkunft (DE oder nicht-DE) zur Differenzierung herangezogen. So wird etwa eine Person mit dem Umzugsgrund „Neuer Job“ und nicht-deutscher Herkunft als „Internationale Fachkraft“ (P2) klassifiziert, bei deutscher Herkunft als „Mobile Fachkraft Inland“ (P1). Befragte, die unter „Sonstiges“ einen Freitext angegeben haben, werden in einem nachgelagerten Schritt mittels eines Sprachmodells reklassifiziert, sofern eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

2. Bestimmung der Persona-Zuordnungswahrscheinlichkeiten:

Auf Basis der Schnittmenge aus Umfrage- und Transaktionsdaten wird für jede Kombination beobachtbarer Transaktionsmerkmale ermittelt, mit welcher Häufigkeit die einzelnen Umfrage-Personas auftreten. Daraus ergibt sich eine empirische Verteilung. Beispielsweise wurden unter den Befragten mit dem Plattform-Aufenthaltsgrund „Arbeit“ und deutscher Herkunft rund 39 % der Persona „Mobile Fachkraft (Inland)“, 40 % der Persona „Projekt-/Wissensarbeiter“ und 21 % anderen Personas zugeordnet.

3. Anwendung auf die Gesamtstichprobe der Wunderflats-Nutzer:

Für jede durch dieselben Merkmale definierte Gruppe der Transaktionspopulation wird die Anzahl der Personen mit den entsprechenden Übergangswahrscheinlichkeiten gewichtet. Die Aggregation über alle Gruppen ergibt die geschätzte Persona-Verteilung der Gesamtpopulation.

4. Einschätzung der Unsicherheit

Da die Persona-Zuordnungswahrscheinlichkeiten aus der Stichprobe geschätzt werden, unterliegen sie Stichprobenunsicherheit. Zur Quantifizierung dieser Unsicherheit wird ein Bootstrap-Verfahren eingesetzt: Die Umfragestichprobe wird wiederholt mit Zurücklegen gezogen, die Persona-Zuordnungswahrscheinlichkeiten werden jeweils neu geschätzt und auf die Gesamtpopulation angewendet. Aus der resultierenden Verteilung der Schätzwerte werden 95 %-Konfidenzintervalle abgeleitet. Die 95 %-Konfidenzintervalle beziffern sich auf max. 5 Prozentpunkte.

Informationen zu Hauptgrund und Herkunft finden sich in beiden Datensätzen, **jedoch nicht in deckungsgleicher Ausprägung**. Die Schnittmenge von 1861 Personen, für die sowohl Transaktions- als auch Umfragedaten vorliegen, dient als Brücke zwischen beiden Datenquellen. Der Grundgedanke: In dieser Schnittmenge lässt sich beobachten, wie sich Personen mit bestimmten Transaktionsmerkmalen – d. h. Hauptgrund der Wohnungssuche am Zielort sowie die Herkunft – auf die Umfrage-Personas verteilen. Diese beobachteten Persona-Zuordnungswahrscheinlichkeiten werden anschließend auf die Gesamtstichprobe der Wunderflats-Interessenten angewendet (siehe Infobox).

Im Ergebnis steht eine Klassifikation von über 216.000 Wunderflats-Interessenten in sieben Personas sowie eine Gruppe „Sonstige“ (Tabelle 1). Die größte Persona-Gruppe stellen dabei die Projekt-/Wissensarbeiter, gefolgt von der internationalen Fachkraft sowie der mobilen Fachkraft aus dem Inland. Die drei arbeitsmarktrelevanten Personas umfassen insgesamt über 110.000 Personen und stellen etwas über die Hälfte der Wunderflats-Interessenten dar. Mit fast 29.000 internationalen Studenten/Azubis ist die Persona 6 fast doppelt so groß wie die der inländischen Studenten/Azubis. Dazu kommen über 20.000 Personen, die aufgrund eines Lebensereignisses eine Wohnung auf der Wunderflats-Plattform angefragt haben, sowie fast 8.600 Personen, mit „Flucht“ als primärem Aufenthaltsgrund.

Tabelle 1 Verteilung der Personas zwischen Zielorten ähnlich

Verteilung der Personas unter den Wunderflats-Interessenten, absolut und in %, nach Zielort über Gesamtzeitraum 2022-2026.

Persona	Gesamt Anzahl	Gesamt Anteil in %	Berlin Anzahl	Berlin Anteil in %	BIG7 o. Berlin Anzahl	BIG7 o. Berlin Anteil in %
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	32.621	15,1	7.415	16,0	6.099	16,6
Persona 2: Internationale Fachkraft	37.595	17,4	8.105	17,4	6.567	17,8
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	40.059	18,5	8.555	18,4	7.012	19,1
Persona 4: Lebensereignis	20.386	9,4	3.867	8,3	3.545	9,6
Persona 5: Geflüchtete	8.594	4,0	1.800	3,9	1.563	4,2
Persona 6: Student/Azubi (International)	28.858	13,3	6.040	13,0	4.099	11,1
Persona 7: Student/Azubi (Inland)	16.169	7,5	4.196	9,0	2.511	6,8
Sonstige	32.378	14,9	6.474	13,9	5.419	14,7
Gesamt	216.660	100	46.452	100	36.815	100

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von anonymisierten Transaktionsdaten sowie einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861).

© Prognos, 2026

Hinweis: Siehe Fußnote 3 für Vorgehen bei der Zuordnung der Interessenten zu den Zielorten.

Vergleicht man die Anteile für unterschiedliche geografische Zuschnitte der Zielorte, zeigen sich nur geringfügige Unterschiede. Bei den meisten Personas beschränken sich die Abweichungen auf max. zwei Prozentpunkte. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die BIG7 einen potenziell spezifischen Nutzungskontext darstellen, deuten die sehr ähnlichen Persona-Anteile darauf hin, dass die **Persona-Klassifikation grundlegende Nutzerstrukturen**

abbildet. Insgesamt bietet die ermittelte Persona-Verteilung somit eine fundierte Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte.

3.1.3 Einblicke in die Bedarfe, Herausforderungen und Alternativen der Personas

Aufbauend auf der theoretischen Fundierung ist zu erwarten, dass sich die Personas in ihren Bedarfen und Herausforderungen unterscheiden. An dieser Stelle sollen knapp zentrale Erkenntnisse aus der Umfrage vorgestellt werden.

Hinsichtlich der Herausforderungen:

- Alle Personas geben zu mindestens zwei Dritteln an, dass sie die Suche nach einer geeigneten Wohnung als „Eher schwierig“ oder „Sehr schwierig“ bewerten. Besonders stechen hier die Geflüchteten heraus. 90 Prozent von ihnen bewerten die Situation als mindestens „Eher schwierig“ und davon rund 70 Prozent sogar „Sehr schwierig“.
- Bei der Bewertung der Gründe nannten alle Personas den hohen Konkurrenzdruck als wichtig. Hier reichen die Antwortraten von 27 Prozent bei inländischen Studierenden bis hin zu 64 Prozent bei den Geflüchteten.
- Der Blick auf die arbeitsmarktrelevanten Personas 1-3 zeigt, dass für sie der Mangel an möblierten Wohnungen (24-30 Prozent), sowie der Mangel an Wohnungen mit geeigneter Mietdauer (26-34 Prozent) ein wichtiges Hindernis darstellt.
- Fehlende deutsche Bonität stellt für einen Teil der internationalen Fachkräfte ein Hindernis dar (17 Prozent), während sie für Projektarbeitende mit 5 Prozent nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Hinsichtlich der Bedarfe:

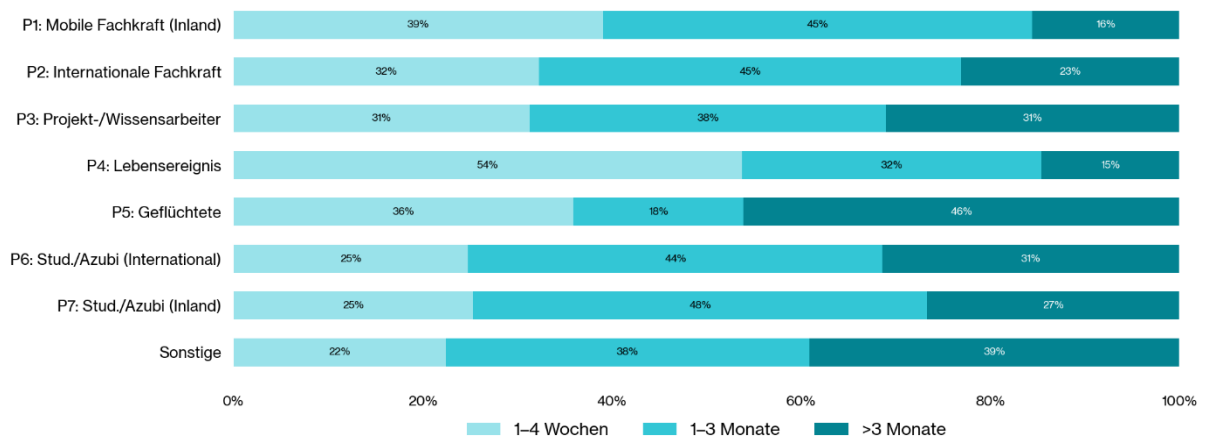
- Abbildung 3 zeigt die Bedeutung der Kurzfristigkeit für die MWAZ-Interessenten. Ein Großteil der meisten Personas braucht eine Wohnung innerhalb von drei, oft innerhalb eines Monats. Merkbare Abweichungen gibt es bei Lebensereignissen (mehrheitlich sehr kurzfristig und selten längere Frist), Mobile Fachkräfte aus dem Inland (selten längere Frist) und Geflüchteten (häufiger längere Frist).
- Hinsichtlich der Wichtigkeit von vier spezifischen Merkmalen (Schnelligkeit, Möblierung, Befristung und Bürokratie) wurde Schnelligkeit über allen Personas die höchste Wichtigkeit zugeschrieben. Zwischen 64–75 Prozent der Teilnehmenden bewerten das Merkmal als „sehr wichtig“.
- Auch das Merkmal „Möblierung“ ist zentral – besonders für Projekt-/Wissensarbeiter (71 Prozent „sehr wichtig“) und Internationale Fachkräfte (61 Prozent), weniger für Geflüchteten (22 Prozent).
- Das Merkmal „Befristung“ spielt vor allem für Projekt-/Wissensarbeiter eine wichtige Rolle (59 Prozent „sehr wichtig“), während sie bei (inter-)nationalen Fachkräften nur von je 34 Prozent als „sehr wichtig“ eingestuft wird.
- Abbildung 4 zeigt die geplante Aufenthaltsdauer am Zielort und macht deutliche Unterschiede zwischen den Personas sichtbar: Während die meisten nationalen und internationalen Fachkräfte sowie Geflüchteten Aufenthalte von über einem Jahr planen, bleibt ein erheblicher Anteil der Projektarbeiter sowie der Studierenden und Auszubildenden weniger als sechs Monate am Zielort. Die Ergebnisse verdeutlichen die je nach Lebens- und

Arbeitssituation **unterschiedliche Funktion der Wohnung – entweder als Übergangslösung oder zur Deckung eines befristeten Bedarfs.**

Im Ergebnis wird sichtbar: Zentrale Aspekte von MWAZ sind für viele Umfrageteilnehmende wichtig oder gar sehr wichtig. Gleichwohl gibt es merkliche Unterschiede, nicht nur zwischen den Personas, sondern auch innerhalb der Personas. Das deutet darauf hin, dass der **konkrete spezifische Bedarf** – für den MWAZ eine attraktive oder gar die einzig praktikable Lösung ist – **sowohl zwischen als auch innerhalb der Personas unterschiedlich stark ausgeprägt ist.**

Abbildung 3 Großteil braucht eine Wohnung innerhalb von drei, oft innerhalb eines Monats

Kurzfristigkeit nach Persona, in % der Personas (Frage: Wie kurzfristig müssen/mussten Sie eine Unterkunft finden?)



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861). © Prognos, 2026

Abbildung 4 Großteil der Fachkräfte planen Aufenthalt am Zielort von über einem Jahr, bei Projektarbeitern und Studenten/Azubis verteilt es sich

Anvisierter Zeitraum am Zielort nach Persona, Anteil in % der Personas (Frage: Wie lange planen Sie voraussichtlich in ihrer Zielstadt zu bleiben?)

	Bis 3 Monate	4-6 Monate	7-9 Monate	10-12 Monate	>12 Monate
P1: Mobile Fachkraft (Inland)	5%	5%	3%	7%	80%
P2: Internationale Fachkraft	5%	8%	2%	5%	80%
P3: Projekt-/Wissensarbeiter	36%	25%	8%	13%	18%
P4: Lebensereignis	25%	12%	4%	3%	55%
P5: Geflüchtete	4%	2%	2%	3%	90%
P6: Stud./Azubi (International)	19%	26%	4%	15%	37%
P7: Stud./Azubi (Inland)	15%	29%	7%	11%	38%
Sonstige	30%	14%	5%	7%	45%

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861). © Prognos, 2026

3.1.4 Quantifizierung des spezifischen Bedarfs für MWAZ der Wunderflats-Interessenten

Nicht alle Personen innerhalb der sieben identifizierten Personas weisen einen spezifischen Bedarf für MWAZ auf. Für die vorliegende Analyse wird eine bewusst enge Definition eines solchen Bedarfs zugrunde gelegt, der nur von einem Teil der jeweiligen Personas tatsächlich aufgewiesen bzw. artikuliert wird.

Ob ein spezifischer Bedarf für MWAZ vorliegt, wird auf Ebene der einzelnen Befragten bewertet. Als Indikator gilt dabei nicht eine einzelne direkte Angabe, sondern eine Kombination von Antworten, durch die ein entsprechender Bedarf zum Ausdruck gebracht wird. Hintergrund ist die Annahme, dass sich ein „spezifischer Bedarf“ nur eingeschränkt über eine direkte Frage erfassen lässt. Stattdessen offenbart er sich häufig indirekt über Antworten zu unterschiedlichen Aspekten der Wohnsituation, der Suchmotivation oder der Rahmenbedingungen der Wohnungssuche.

Vor diesem Hintergrund wurden **sogenannte „Bedarfs-Säulen“ definiert** (siehe Infobox). Ein spezifischer Bedarf für möbliertes Wohnen auf Zeit wird dann angenommen, wenn dieser entweder klar artikuliert wird (Säule 1 oder Säule 2) oder wenn strukturelle Hindernisse der

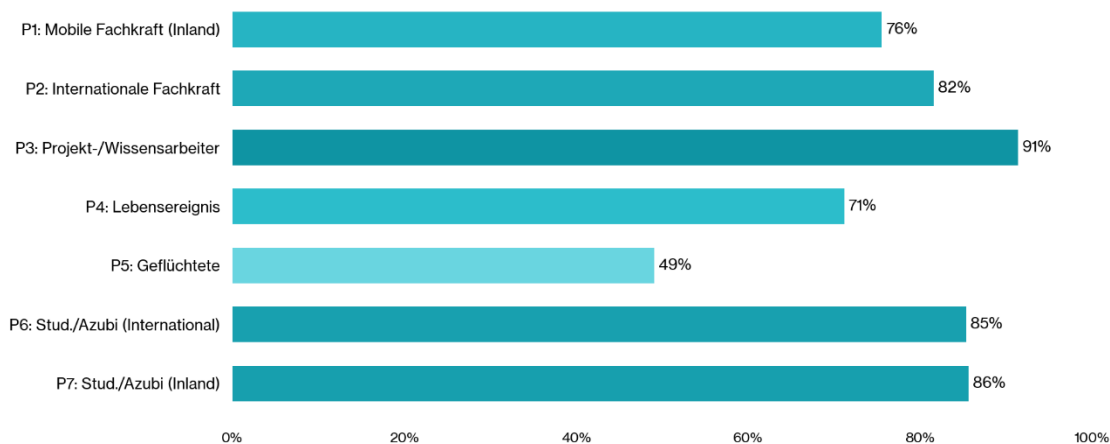
Wohnungssuche mit zeitlichem Druck zusammentreffen (Säule 3 und Säule 4). Dieses Vorgehen ermöglicht eine systematische und nachvollziehbare Operationalisierung des spezifischen MWAZ-Bedarfs innerhalb der befragten Interessentengruppe. Auf Basis dieser Einordnung werden die Persona in den Transaktionsdaten anteilig als Gruppe mit einem spezifischen Bedarf für MWAZ definiert und entsprechend quantitativ ausgewiesen.

Insgesamt zeigt ein Großteil der Wunderflats-Interessenten einen spezifischen Bedarf für MWAZ. Mit Ausnahme der Persona „Geflüchtete“ artikulieren in jeder Persona über 70 Prozent einen spezifischen Bedarf für MWAZ (Abbildung 5). Gleichwohl zeigen sich auch merklich Unterschiede zwischen den Personas. Während es in den Personas „Lebensereignis“ und „Mobile Fachkraft (Inland)“ knapp über 70 Prozent sind, wird über 90 Prozent der Projekt-/Wissensarbeiter ein spezifischer Bedarf für MWAZ zugeschrieben.

Merkliche Unterschiede zeigen sich auch zwischen den Zielorten – und das auch innerhalb von Personas (Tabelle 2). So liegt der Anteil der Umfrageteilnehmenden mit einem ermittelten spezifischen Bedarf für MWAZ für den Zielort Berlin bei fast 85 Prozent, in den anderen BIG7-Städten unter 80 Prozent. Besonders ausgeprägt sind die geographischen Unterschiede in der Persona der mobilen Fachkräfte aus dem Inland, sowie bei den beiden Personas der Studierenden/Azubis. Im Gegensatz dazu weist die Persona der Projekt-/Wissensarbeiter unabhängig vom Zielort einen sehr hohen Anteil mit spezifischen Bedarf nach MWAZ von über 90 Prozent auf.

Abbildung 5 Großteil der Wunderflats-Interessenten zeigt spezifischen Bedarf für MWAZ

Anteil der Wunderflats-Interessenten mit ermitteltem spezifischem Bedarf für MWAZ



Quelle: Eigene Darstellung. Ermittlung des „spezifischen Bedarfs für MWAZ“ auf Basis eines Klassifikationsverfahren © Prognos, 2026 mit definierten „Bedarfs Säulen“. Datengrundlage ist einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861).

INFO

Ermittlung des spezifischen Bedarfs für MWAZ auf Basis von definierten „Bedarfs-Säulen“

Ein spezifischer Bedarf für möbliertes Wohnen auf Zeit wird dann angenommen, wenn dieser entweder klar artikuliert wird (Säule 1 oder Säule 2) oder wenn strukturelle Hindernisse der Wohnungssuche mit zeitlichem Druck zusammentreffen (Säule 3 und Säule 4). Die Säulen sind wie folgt definiert:

- Säule 1 – Wichtigkeit: Möblierung und Befristung werden jeweils mindestens als „Eher wichtig“ bewertet, wobei mindestens eines davon „Sehr wichtig“ ist. Dies erfasst Personen, die möbliertes Wohnen auf Zeit als klarbevorzugte oder einzige Option artikulieren.
- Säule 2 – Alternativen: Falls die nicht-ähnliche Alternative „Regulär (unmöbliert)“ als realistisch angegeben wurde, muss deren Nutzungswahrscheinlichkeit als unwahrscheinlich eingestuft sein. Zusätzlich muss mindestens eine ähnliche Alternative (möbliert anderer Anbieter, Hotel/Service Apartment, Arbeitgeberunterkunft oder Job nicht angetreten) als wahrscheinlich bewertet werden. Dies erfasst Personen, für die der reguläre Mietmarkt keine tragfähige Alternative darstellt.
- Säule 3 – Kurzfristigkeit: Der Wohnungsbedarf besteht innerhalb von 3 Monaten (Antwort „1–4 Wochen“ oder „1–3 Monate“). Da Zeitdruck allein keinen spezifischen Bedarf ausmacht, wirken in der Methodik Säule 3 und 4 nur gemeinsam.
- Säule 4 – Strukturelle Hindernisse: Mindestens 2 von 5 marktspezifischen Hindernissen (fehlende Sprachkenntnisse, keine Besichtigung möglich, fehlende Bonität, unpassende Mietdauer, Mangel an möblierten Wohnungen) werden als mindestens „Eher stark“ erlebt. Strukturelle Barrieren erschweren den Zugang zum regulären Mietmarkt systematisch.

Tabelle 2 Über 80 Prozent der Personas artikulieren einen spezifischen Bedarf für MWAZ

Interessenten auf Wunderflats-Plattform, denen ein spezifischer Bedarf zugeschrieben wird, Anteil in %, Anzahl absolut, nach Zielort über Gesamtzeitraum 2022-2026.

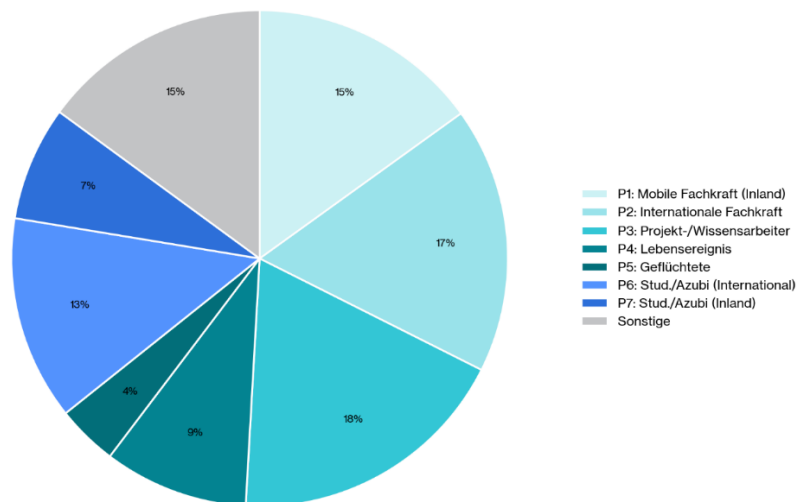
Persona	Anteil spez. Bedarf in %			Anzahl absolut mit spez. Bedarf		
	Gesamt	Berlin	BIG7 o. Berlin	Gesamt	Berlin	BIG7 o. Berlin
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	75,6	84,2	73,0	32.621	7.415	6.099
Persona 2: Internationale Fachkraft	81,6	80,8	83,1	37.595	8.105	6.567
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	91,4	92,9	91,8	40.059	8.555	7.012
Persona 4: Lebensereignis	71,2	71,1	67,6	20.386	3.867	3.545
Persona 5: Geflüchtete	49,1	56,0	48,0	8.594	1.800	1.563
Persona 6: Student/Azubi (International)	85,4	90,2	92,3	28.858	6.040	4.099
Persona 7: Student/Azubi (Inland)	85,7	95,2	68,8	16.169	4.196	2.511

Sonstige	77,0	79,3	67,2	32.378	6.474	5.419
Gesamt	80,4	84,1	77,8	216.660	46.452	36.815
Gesamt exkl. Sonstiges				184.282	39.978	31.396
<i>Persona 1-3 (Arbeitsrelevant)</i>	<i>83,4</i>	<i>86,1</i>	<i>83,1</i>	<i>110.275</i>	<i>24.075</i>	<i>19.678</i>

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von anonymisierten Transaktionsdaten sowie einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861). Siehe Fußnote 3 für Vorgehen bei der Zuordnung der Interessenten zu den Zielorten. © Prognos, 2026

Abbildung 6 Arbeitsmarktrelevante Personas (P1-3) stellen Mehrheit der Wunderflats-Interessenten mit spezifischem Bedarf für MWAZ

Verteilung der Wunderflats-Interessenten mit spezifischem Bedarf für MWAZ auf die Personas, in %.



Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861).

© Prognos, 2026

Im Ergebnis ermitteln wir über die sieben Personas hinweg **für über 80 Prozent der Interessenten in der Umfrage einen spezifischen Bedarf für MWAZ**. Für die Gesamtheit der analysierten Interessenten mit einer Suchanfrage auf der Wunderflats-Plattform in den letzten vier Jahren sind das über 174.000 Personen – **davon fast 150.000 über alle sieben Personas und fast 92.000 in den arbeitsrelevanten Personas 1-3**. Letztere stellen somit die Mehrheit der Wunderflats-Interessenten mit spezifischem Bedarf für MWAZ (Abbildung 6).

3.1.5 Weiterführende Beschreibung der Wunderflats-Interessenten

Arbeitsmarktbezogene Personas stellen die Hauptgruppen der Interessierten mit spezifischem Bedarf für MWAZ. Das bedeutet: Die Mehrheit der Personen strebt an, am Zielort zu arbeiten. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, konkret darzulegen, welche Tätigkeiten erbracht werden sollen und inwiefern sie relevant im Kontext der Fachkräftedebatte sind. Zu diesem Zweck wurden anonymisierte stichwortartige Tätigkeitsbeschreibungen mit Hilfe eines Sprachmodells ausgewertet und der Klassifikation der Berufe (KldB) der Bundesagentur für Arbeit (BA) zugeordnet.⁴ Insgesamt wurden 610 Berufsuntergruppen auf 4-Steller Ebene zugeordnet.

Tabelle 3 Top-10 Berufshauptgruppen unter den MWAZ-Interessenten auf der Wunderflats-Plattform

Code_2-Steller	Bereich	Anteil in %
43	Informatik- und andere IKT-Berufe	25,7
71	Berufe Unternehmensführung,-organisation	14,3
51	Verkehr, Logistik (außer Fahrzeugführ.)	5,9
81	Medizinische Gesundheitsberufe	5,1
61	Einkaufs-, Vertriebs- und Handelsberufe	4,7
27	Techn.Entwickl.Konstr.Produktionssteuer.	4,3
72	Finanzdienstl.Rechnungsw.,Steuerberatung	4,2
84	Lehrende und ausbildende Berufe	3,9
73	Berufe in Recht und Verwaltung	3,6
63	Tourismus-, Hotel- und Gaststättenberufe	3,5

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861).

© Prognos, 2026

Tabelle 4 Top-15 Berufsuntergruppen unter den MWAZ-Interessenten auf der Wunderflats-Plattform

Code_4-Steller	Beruf	Anteil in %	2-Steller Bereich
4341	Berufe in der Softwareentwicklung	17,7	Informatik- und andere IKT-Berufe
7132	Berufe in der Unternehmensberatung	6,5	Berufe Unternehmensführung,-organisation
7110	Geschäftsführer/innen und Vorstände	3,6	Berufe Unternehmensführung,-organisation
2710	Berufe tech. Forschung, Entwicklung (oS)	2,9	Techn. Entwickl. Konstr. Produktionssteuer.
5321	Berufe im Polizeivollzugsdienst	2,4	Schutz-, Sicherheits-, Überwachungsberufe
6112	Berufe im Vertrieb (außer IKT)	2,4	Einkaufs-, Vertriebs- und Handelsberufe
9211	Berufe in Werbung und Marketing	2,3	Werbung, Marketing, kaufm,red. Medienberufe
8430	Berufe i. d. Hochschullehre, -forschung	2,3	Lehrende und ausbildende Berufe

⁴ KldB 2010 in der Fassung 2020.

5142	Servicefachkräfte im Luftverkehr	2,1	Verkehr, Logistik (außer Fahrzeugführ.)
4310	Berufe in der Informatik (o.S.)	1,8	Informatik- und andere IKT-Berufe
4311	Berufe in der Wirtschaftsinformatik	1,6	Informatik- und andere IKT-Berufe
4322	Berufe in der IT-Anwendungsberatung	1,6	Informatik- und andere IKT-Berufe
7320	Berufe i.d. öffentlichen Verwaltung (oS)	1,5	Berufe in Recht und Verwaltung
0140	Angeh. reguläre Streitkräfte sonst.Ränge	1,3	Angehörige der regulären Streitkräfte
8140	Ärzte/Ärztinnen (o. S.)	1,2	Medizinische Gesundheitsberufe

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861)

© Prognos, 2026

Es zeigt sich, dass mit etwas mehr als einem Viertel der größte Anteil auf die Berufshauptgruppe der Informatik- und andere IKT-Berufe (2-Steller) entfallen. Berufe in der Softwareentwicklung stellen dabei mit fast 18 Prozent auch die größte Berufsuntergruppe (4-Steller) dar. Die zweitgrößte Berufshauptgruppen sind Berufe in der Unternehmensführung und -organisation. Hierunter fallen bspw. die zweit- sowie die drittgrößte Berufsuntergruppe „Unternehmensberatung“ bzw. „Geschäftsführer/innen und Vorstände“.

Ausgehend von der Berufsverteilung und den jeweiligen Median-Bruttolohn der Berufsuntergruppe weisen die MWAZ-Interessenten auf der Wunderflats-Plattform einen gewichteten Median-Bruttolohn i. H. v. fast 5400 Euro je Monat auf. Im Vergleich: Der bundesweite Median-Bruttolohn liegt bei gut 4000 Euro – und damit über einem Viertel niedriger.

Durch die Verknüpfung der Klassifikation der Berufe mit den Fachkräfteengpassindikatoren der BA lässt sich die Bedeutung der MWAZ-Interessierten für die Zielorte vertieft beschreiben. Die jährliche Engpassanalyse der BA stellt dar, in welchen Berufen die Besetzung von gemeldeten Stellen aufgrund von Fachkräfteengpässen relativ schwerfällt. Die BA ermittelt Fachkräfteengpässe für detaillierte Tätigkeitsbeschreibungen (4-Steller) auf Basis von sechs Kriterien⁵, differenziert für Fachkräfte, Spezialisten und Experten. Wird ein „Fachkräfteengpass“ ausgewiesen, ist dies somit ein Hinweis darauf, dass diese Tätigkeiten vor Ort besonders gewünscht sind.

Im Ergebnis können knapp 36 % der Wunderflats-Interessenten einem Beruf mit Fachkräfteengpass zugeordnet werden. Im bundesweiten Durchschnitt liegt dieser Anteil bei gut 26 % und damit fast **30 Prozent niedriger**. In Verbindung mit den höheren Median-Bruttolöhnen deutet dies darauf hin, dass die Interessenten der arbeitsmarktrelevanten Personas auf der Wunderflats-Plattform MWAZ überwiegend nachfragen, um am Zielort Tätigkeiten auszuüben, die dort besonders gefragt sind.

⁵ Diese sind: Vakanzzzeit, Arbeitssuchenden-Stellen-Relation, Berufsspezifische Arbeitslosenquote, Veränderung Anteil sv-pfl. beschäftigter Ausländer, Abgangsrate aus Arbeitslosigkeit sowie Entwicklung mittlerer Entgelte. Grundlage der Analyse sind Daten aus den Arbeitsämtern. Daher gilt es zur berücksichtigen, dass einzelne Bewertungskriterien für einzelne Tätigkeiten wie z.B. „Geschäftsführer“ begrenzt aussagekräftig sind.

3.1.6 Quantifizierung der Personas für Gesamt-Interessenten mit spezifischem Bedarf für MWAZ

Die bisherigen Ergebnisse beschränken sich auf die Wunderflats-Interessenten. In einem abschließenden Schritt erfolgt eine weitere Hochrechnung von den Wunderflats-Interessenten auf die potenzielle Zahl von MWAZ-Interessenten insgesamt.

Die zentrale Kenngröße für diese Hochrechnung ist der Anteil von MWAZ-Interessenten, die im Rahmen ihrer Wohnungssuche keine Anfrage auf der Wunderflats-Plattform gestellt haben. Die vorliegende Befragung wurde ausschließlich unter Nutzern der Wunderflats-Plattform durchgeführt. Somit umfasst die Stichprobe nur Personen, die diese Plattform im Rahmen ihrer Wohnungssuche tatsächlich verwendet haben. Suchende, die ausschließlich andere Plattformen genutzt haben, sind folglich nicht Teil der Stichprobe. Die Kenngröße ist somit unbeobachtet – und muss folglich geschätzt werden.

Um Rückschlüsse auf die Struktur der gesamten Nachfrage nach MWAZ ziehen zu können, wurde ein **Multi-Plattform-Modell** zur Abschätzung der Marktabdeckung der Plattform angewendet. Das Modell basiert auf der Annahme, dass ein Teil der Wohnungssuchenden mehrere Online-Plattformen (z. B. Immobilienscout24 oder HousingAnywhere) parallel nutzen. Daraus folgt, dass eine Plattform bei Multi-Plattform-Suchenden nur einen Teil der gesamten Nachfrage beobachtet.

Tabelle 5 zeigt die ermittelten Werte der Parameter für das Multi-Plattform-Modell sowie der daraus ermittelte $Anteil_{WF}$ für unterschiedliche geographische Zielorte der Interessen in der Umfragestichprobe. **Auf Basis der Ergebnisse lässt sich ableiten, dass etwas weniger als zwei Drittel aller MWAZ-Interessenten im Rahmen ihrer Wohnungssuche keine Anfrage auf der Wunderflats-Plattform stellt.** Das bedeutet: Die ermittelte Zahl der Wunderflats-MWAZ-Interessenten mit spezifischem Bedarf repräsentiert nur eine Teilmenge des spezifischen Bedarfs an MWAZ.

Auf der Annahme, dass die Stichprobe von rund 216.000 Wunderflats-Interessenten repräsentativ für die bundesweiten MWAZ-Interessenten ist, bedeutet die Anwendung eines Hochrechnungsfaktors von 2,7: Über die letzten vier Jahre und über alle sieben Personas (exkl. Sonstige) gab es geschätzt über **400.000 Personen** mit einem spezifischen Bedarf für MWAZ am Zielort. Davon fast **250.000 in den arbeitsrelevanten Personas 1-3.**

INFO

Welcher Anteil der WMAZ-Interessenten sucht über Wunderflats?

Um Rückschlüsse auf die Struktur der gesamten Nachfrage nach WMAZ ziehen zu können, wurde ein **Multi-Plattform-Modell** zur Abschätzung der Marktabdeckung der Plattform angewendet. Das Modell basiert auf der Annahme, dass ein Teil der Wohnungssuchende mehrere Online-Plattformen (z. B. Immobilienscout24 oder HousingAnywhere) parallel nutzen. Daraus folgt, dass eine Plattform bei Multi-Plattform-Suchenden nur einen Teil der gesamten Nachfrage beobachtet. Unter der Annahme, dass Multi-Plattform-Suchende die genutzten Plattformen als weitgehend austauschbar betrachten, beträgt die Wahrscheinlichkeit, dass eine bestimmte Plattform genutzt wird, näherungsweise $1/k_m$, wenn im Durchschnitt k_m Plattformen verwendet werden.

Die geschätzte Marktabdeckung der Plattform ergibt sich aus zwei Komponenten:

- dem Anteil der Nutzer, die Wunderflats exklusiv verwenden
- dem Anteil der Multi-Plattform-Nutzer, der rechnerisch auf die Plattform entfällt

Formal ergibt sich die Plattformabdeckung $Anteil_{WF}$ aus:

$$Anteil_{WF} = s + (m / k_m)$$

Dabei bezeichnet:

- s den Anteil exklusiver Wunderflats-Nutzer innerhalb der Stichprobe
- m den Anteil der Nutzer, die zusätzlich andere Plattformen verwenden
- k_m die durchschnittliche Anzahl genutzter Plattformen unter Multi-Plattform-Suchenden

Dieses Vorgehen ermöglicht eine tendenziell konservative Approximation des Anteils der gesamten Interessenten, der durch die Plattform beobachtet wird. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass ein Teil der Suchaktivität auf anderen Plattformen stattfindet und daher in der Stichprobe nicht direkt sichtbar ist.

Da die durchschnittliche Anzahl genutzter Plattformen aus der Umfrage ermittelt und somit geschätzt wird, empfiehlt sich zusätzlich die Betrachtung mehrerer Szenarien für k_m . Durch eine Sensitivitätsanalyse wird so eine plausible Spanne für die tatsächliche Marktabdeckung der Plattform und damit auch für den Anteil nicht beobachteter Nachfrage ermittelt.

Tabelle 5 Parameter und Ergebnis des Multi Plattform Modells

Zielort	Anteil exkl. Wunderflats-Nutzer (s)	Anteil Multi-Plattform-Nutzer (m)	Ø Anzahl genutzter Plattformen (k_m)	Anteil MWAZ-Interessenten mit Anfrage auf WF ($Anteil_{WF}$)	Hochrechnungsfaktor
Gesamt	14.1%	85.9%	3,7	37.1%	2,7
Berlin	17.0%	83.0%	3,7	39.5%	2,5
Big-7 exkl. Berlin	13.0%	87.0%	3,8	36.1%	2,8

Hinweis: Werte teils gerundet. Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform (N=1861).

© Prognos, 2026

3.1.7 Zwischenfazit: MWAZ-Interessierte greifbar machen

Im Gesamtergebnis des ersten Arbeitspakets liegt eine Quantifizierung von MWAZ-Interessenten-Personas vor. Auch liegt eine Quantifizierung der Interessenten mit einem konkret artikulierten spezifischen Bedarf für MWAZ vor. Auf dieser Basis lässt sich eine Größenordnung der MWAZ-Interessenten in Deutschland, den BIG7-Städten sowie für Berlin im speziellen ermitteln. Des Weiteren wurden die arbeitsmarktrelevanten Personas der Wunderflats-MWAZ-Interessenten hinsichtlich der Berufsprofile analysiert.

Zentrale Kernergebnisse des AP 1 sind:

- Rund 216.000 Wunderflats-Nutzer, die sich in den letzten vier Jahren registriert und ein Inserat angefragt haben, wurden sieben Personas sowie einer Restgruppe („Sonstige“) zugeordnet. Die größte Persona-Gruppe bilden die Projekt- und Wissensarbeiter, gefolgt von internationalen Fachkräften sowie mobilen Fachkräften aus dem Inland. Ein Vergleich der Anteile über unterschiedliche geografische Zuschnitte der Zielorte hinweg zeigt nur geringfügige Unterschiede. Die Persona-Klassifikation scheint somit die grundlegenden Nutzerstrukturen adäquat abzubilden.
- Zentrale Aspekte von MWAZ werden von vielen Umfrageteilnehmenden als wichtig oder sehr wichtig bewertet. Gleichzeitig bestehen deutliche Unterschiede – sowohl zwischen als auch teils innerhalb der Personas. Dies deutet darauf hin, dass der spezifische Bedarf, für den MWAZ eine attraktive oder teilweise die einzig praktikable Lösung darstellt, unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Über alle sieben Personas hinweg identifiziert der gewählte Bedarfs-Säulen-Ansatz für mehr als 80 Prozent der Befragten einen spezifischen Bedarf für MWAZ.
- Nicht alle Interessenten für MWAZ stellen ihre Anfrage über die Wunderflats-Plattform. Das Multi-Plattform-Modell ermittelt einen Hochrechnungsfaktor von etwa 2,7. Hochgerechnet ergibt sich über die letzten vier Jahre und über alle sieben Personas (ohne „Sonstige“) eine Gesamtzahl von über 400.000 Personen mit spezifischem Bedarf für MWAZ, davon knapp 250.000 in den arbeitsmarktrelevanten Personas 1 bis 3.
- Es gibt deutliche Hinweise darauf, dass Wunderflats-Interessenten MWAZ überwiegend nachfragen, um am Zielort Tätigkeiten auszuüben, die dort nachgefragt sind. Berufe mit Fachkräfteengpässen sind unter ihnen rund 1,4-mal so häufig vertreten wie im bundesweiten Durchschnitt. Der größte Anteil unter den Berufshauptgruppen entfällt mit etwas mehr als einem Viertel auf Informatik- und andere IKT-Berufe, gefolgt von Berufen in der Unternehmensführung und -organisation. Der gewichtete Median-Bruttolohn der

Wunderflats-Interessenten liegt bei fast 5.400 Euro und damit mehr als ein Drittel über dem bundesweiten Median.

3.2 AP 2 Bedeutung der Arbeitsmobilität für Städte und Personas: Welche Wertschöpfung wird durch die Zielgruppe potenziell nicht am Zielort erbracht, wenn MWAZ stärker eingeschränkt ist?

Ein wesentlicher Teil der MWAZ-Interessenten sucht Wohnlösungen am Zielort, um dort beruflich tätig zu sein. Die vorangestellte Analyse im AP 1 zeigt, dass viele MWAZ-Interessenten einen spezifischen Bedarf für diese Art von Wohnlösung haben. Fehlen praktikable Alternativen, kann eine verschärfte Regulierung – beispielsweise eine Befristung auf sechs Monate – dazu führen, dass MWAZ-Interessenten ihren arbeitsbezogenen Aufenthalt am Zielort verkürzen oder ganz darauf verzichten.

Dabei gilt es festzuhalten: Der Einsatz dieser Personen am Zielort folgt einem konkreten Bedarf der Arbeitgeber, häufig bedingt durch spezifische Anforderungen der jeweiligen Tätigkeit. Kapitel 3.1.5 zeigt, dass MWAZ-Interessenten überdurchschnittlich häufig in Engpassberufen tätig sind und höhere Bruttolöhne erzielen. Wären ausreichend geeignete Fachkräfte lokal verfügbar, entfielen der organisatorische und wirtschaftliche Aufwand für temporäre Verlagerung und Unterbringung. Kurz gesagt: Arbeitsbezogene MWAZ-Interessenten werden am Zielort gezielt nachgefragt. Einschränkungen ihrer beruflichen Mobilität lassen sich daher nicht ohne Weiteres kompensieren, was zu längeren Vakanzenzeiten oder ausbleibenden Besetzungen führen kann.

Ziel des zweiten Arbeitspakets ist es, zu illustrieren welche regionalwirtschaftlichen Kosten durch nicht erbrachte Wertschöpfung vor Ort damit verbunden sein können, wenn MWAZ-Interessenten ihren arbeitsbezogenen Aufenthalt am Zielort verkürzten oder gar nicht antreten. Die Studie ermittelt diese Wertschöpfungslücken auf Basis von mehreren Szenario-Rechnungen. Dabei werden die Szenarien einmal für Deutschland sowie spezifisch für den Zielort „Berlin“ gerechnet, jeweils für das Betrachtungsjahr 2025 und den drei arbeitsmarktrelevanten Personas 1-3 mit ermitteltem spezifischem Bedarf für MWAZ.

Die Umfrageergebnisse bieten hierfür eine empirische Grundlage. Konkret liefern Tabelle 6 und Tabelle 7 Hinweise darauf, wie MWAZ-Interessenten reagieren, wenn sie keinen Zugang zu passenden Wohnlösungen haben. **Es wird deutlich: Für fast die Hälfte der arbeitsmarktrelevanten Personas 1-3 ist die konkret angefragte MWAZ-Unterkunft Voraussetzung für den Antritt des Vorhabens.** Darüber hinaus rechnen die Interessenten im Durchschnitt mit einer Verzögerung von rund einem Monat, sollten sie die Unterkunft nicht erhalten.

Nicht monetär erfasst werden in den Szenario-Rechnungen Aspekte wie Standortattraktivität, Innovationsspillover, Unternehmenswachstum, Produktivitätsverluste durch Fehlallokation oder langfristige Karriereeffekte. Gleichwohl gilt: Auch wenn Zeitwohnen per Definition befristet ist, beeinflusst es dauerhafte Arbeitsmarktentscheidungen. Dazu kommt: Wertschöpfende Tätigkeiten lösen weitere Wertschöpfung aus. So zeigt die Studie von Goos et al. (2018), dass jeder hochqualifizierte Arbeitsplatz in Europa bis **zu fünf zusätzliche** Jobs in weniger qualifizierten Dienstleistungen in derselben Region schafft. Da die Berechnung nur Teilaspekte

der gesellschaftlichen Kosten quantitativ erfasst, ist ihr Ergebnis tendenziell als Schätzung am unteren Rand („lower bound“) zu betrachten.

Tabelle 6 Fast die Hälfte der Personas 1-3 hätte den Job bzw. das Projekt nicht angetreten

Frage: Hätten Sie Ihren Job/Projekt ohne diese Unterkunft antreten können?

Antwortmöglichkeiten: Ja problemlos; Ja, aber verspätet; Nein

Persona	Problemlos in %	Verspätet in %	Tritt nicht an in %
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	38,7	14,6	46,7
Persona 2: Internationale Fachkraft	30,5	17,8	51,7
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	39,1	12,5	48,3
Gesamt	36,1	15,0	48,9

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten (N=1861) © Prognos, 2026.

Tabelle 7 Im Schnitt, verzögert sich im Fall einer Verspätung der Start um über 4 Wochen

Frage: Falls „verspätet“: Um wie viele Tage/Wochen hätte sich der Start verzögert?

Antwortmöglichkeiten: <7 Tage; 1-2 Wochen; 2-4 Wochen, mehr als 1 Monat

Persona	1-2 Wochen (in %)	2-4 Wochen (in %)	>1 Monat (in %)	Ø Verzögerung (Wochen)
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	8	24	68	4.9
Persona 2: Internationale Fachkraft	27,3	13,6	59,1	4.4
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	23,3	44,3	33,3	3.6
Gesamt	21,2	25,2	53,5	4,3

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten (N=1861) © Prognos, 2026.

3.2.1 Szenario „Wertschöpfungslücke durch Verzögerung oder Nicht-Antritt“:

Das Szenario ermittelt die Wertschöpfung, die durch eine mögliche Verzögerung der Tätigkeit oder gar eines Nichtantritts nicht am Zielort erbracht werden würde. Es wird angenommen, dass für Personen, die ihr Vorhaben nicht antreten, Ersatz gesucht wird, dies jedoch Zeit in Anspruch nimmt. Das Szenario unterstellt, dass die während der Verzögerungsdauer nicht erbrachte Wertschöpfung am Zielort nicht nachträglich kompensiert wird. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass es sich häufig um zeitgebundene oder projektbezogene Tätigkeiten sowie um im Durchschnitt stark nachgefragte Arbeitskräfte handelt, deren Leistungen kurzfristig nur eingeschränkt substituierbar sind.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Umfrage wurden folgende Szenario-Parameter definiert:

Tabelle 8 Parameterwerte für Szenario „Wertschöpfungsverluste durch Verzögerung oder Nicht-Antritt“

Parameter	Wert	Begründung
Midpoint 1–2 Wochen	1,5 Wo.	Konservative Mitte des Intervalls

Midpoint 2–4 Wochen	3 Wo.	Konservative Mitte des Intervalls
Midpoint >1 Monat	6 Wo.	Konservative Obergrenze
Ausfall bei Nichtantritt	13 Wo.	Annahme Ø Dauer der Neubesetzung auf Basis von IAB-Monitor Arbeitskräftebedarf ⁶
Median-Bruttowochenlohn	1.244 €	Eigene Berechnung siehe Kapitel 3.1.5 (5.390 € pro Monat)
Hochrechnungsfaktor	2,5 bzw. 2,7	Eigene Berechnung siehe Kapitel 3.1.6

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten (N=1861)

© Prognos, 2026.

Die zentralen Ergebnisse für Berlin:

- P1–3 Fachkräfte in Berlin (2025): 24.558
- Davon Job nicht angetreten: 12.008
- Davon verspätet gestartet: 3.635
- Personen-Wochen Ausfall: 171.693
- Gesamtkosten: 213,6 Mio. Euro
- Ø Lohnausfall je Betroffenen: 13.654 Euro

Im Ergebnis beziffert sich die potenziell durch Verzögerung oder Nicht-Antritt am Zielort Berlin entfallene Wertschöpfung somit auf rund **13.600 Euro pro Betroffenen** und summiert auf über **213 Mio. Euro für das Jahr 2025**.

Für Deutschland beziffert sich die potenziell durch Verzögerung oder Nicht-Antritt an den Zielorten entstehende Wertschöpfungslücke auf über **995 Mio. Euro für das Jahr 2025**.

3.2.2 Szenario „Wertschöpfungslücke durch Nicht-Antritt für ein Jahr“:

Dieses Szenario illustriert die potenziellen gesellschaftlichen Wertschöpfungsverluste als Folge einer Situation, in der Personen mit spezifischem Bedarf für MWAZ ihren arbeitsbezogenen Aufenthalt am Zielort Berlin nicht mehr realisieren. In die Berechnung werden ausschließlich Personen einbezogen, für die 1) ein spezifischer Bedarf für MWAZ ermittelt wurde und die 2) angegeben haben, ihr Vorhaben ohne die angefragte Wohnlösung nicht anzutreten. Dabei wird angenommen, dass die Personen ein Jahr in Berlin wertschöpfend tätig gewesen wären.

Die zentralen Ergebnisse:

- P1–3 Fachkräfte in Berlin (2025), die Nicht-Antreten: 12.008
- Personen-Wochen Ausfall: 624.390
- Gesamtkosten: 776,7 Mio. Euro
- Ø Lohnausfall je Betroffenen: 64.688 Euro

⁶ Das IAB-Monitor Arbeitskräftebedarf 1/2025 gibt die tatsächliche Vakanzdauer einer Stelle, also die Dauer vom Beginn der Suche bis zum tatsächlichen Arbeitsbeginn, mit durchschnittliche 94 Tagen für das Jahr 2024 an (95 Tage für 2023 und 97 Tage für 2022).

Im Ergebnis beziffert sich die Wertschöpfung pro Jahr am Zielort Berlin für diese Gruppe auf fast **65.000 Euro pro Betroffenen** und insgesamt rund **777 Mio. Euro**.

Für Deutschland beziffert sich die Wertschöpfung pro Jahr für diese Gruppe auf rund **3,6 Mrd. Euro** für das Jahr 2025.

3.2.3 Szenario „Wertschöpfungslücke bei Befristung auf X Monate“

Dieses Szenario bezieht sich auf den aktuellen “Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete”. Hier wird eine Höchstgrenze für Kurzzeitmietverträge von sechs Monaten festgelegt.⁷ Vor dem Hintergrund, dass teilweise auch noch kürzere Zeiträume von bis zu lediglich drei Monaten gefordert werden, werden die möglichen Wertschöpfungslücken für zwei Varianten berechnet (Befristung auf drei bzw. sechs Monate).

Tabelle 9 Merklicher Anteil verkürzt oder tritt Aufenthalt als Reaktion auf Befristung nicht an

Frage: Angenommen, möbliertes Wohnen auf Zeit wäre maximal X Monate erlaubt. Was würden Sie am Ehesten tun? (mit X = 3, 4, 5, oder 6 Monate).

Antwortmöglichkeiten: auf X Monate verkürzen; Trotzdem buchen und danach zur Alternative¹ wechseln; Plan verwerfen und nicht in die Stadt kommen; Weiß noch nicht

Persona	Alternative %	Nicht kommen %	Verkürzen %
Befristung auf sechs Monate			
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	77,2	5,1	17,6
Persona 2: Internationale Fachkraft	78	4,5	17,5
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	69,9	2,4	27,7
Gesamt	76	4,3	19,7
Befristung auf drei Monate			
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	77,6	14,4	8
Persona 2: Internationale Fachkraft	79,3	10,3	10,3
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	78,2	15,4	6,4
Gesamt	78,5	12,7	8,7

Hinweis: Nicht berücksichtigt sind Personen, die „Weiß nicht“ geantwortet haben.

© Prognos, 2026

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten mit Zielort Berlin.

Die Umfrage zeigt, dass die Personas auch im Fall einer Befristung mehrheitlich ihren Aufenthalt am Ziel zunächst wie geplant antreten würden – als Reaktion auf die zeitliche Befristung im Anschluss dann jedoch zu einer praktikablen Alternative wechseln.⁸ Darüber hinaus zeigt die

⁷ Der Abschluss von Kurzzeitmietverträgen soll weiterhin nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt. Davon zu unterscheiden sind befristete Mietverträge: Sie unterliegen der Mietpreisbremse und hier soll es keine gesetzlichen Änderungen geben. Die sechs Monate beziehen sich auf das Mietverhältnis zwischen Mietende und Vermietende in Bezug auf eine konkrete Wohnung. Die Obergrenze von sechs Monaten soll auch bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses gelten.

⁸ Für Personen mit spezifischem Bedarf für MWAZ bedeutet dies eine andere MWAZ, Hotel/Service Apartment oder eine Arbeitgeberunterkunft.

Umfrage ebenfalls: Über 20 Prozent der arbeitsmarktrelevanten Personas mit spezifischem Bedarf für MWAZ würden ihren Aufenthalt durch die Befristung verkürzen oder gar nicht antreten. Eine Verschärfung der maximalen Mietdauer von sechs auf drei Monate würde dazu führen, dass sich die primäre Ausweichreaktion von einer Verkürzung der Aufenthaltsdauer hin zu dem Verwerfen des Migrations- und Umzugsplan verschiebt.

Das dritte Szenario unterstellt, dass die Personen mit spezifischem Bedarf für MWAZ prinzipiell die von Ihnen anvisierten Aufenthaltsdauer am Zielort verblieben wären, diesen Aufenthalt jedoch entsprechend der Befristungsgrenze auf drei bzw. sechs Monate verkürzen oder gar nicht antreten. Grundlage für das dritte Szenario sind die in Tabelle 9 – sowie in weiteren Tabellen im Anhang – dargelegten Angaben, welche empirisch aus der Umfrage ermittelt wurden.

Die zentralen Ergebnisse für das Szenario mit sechs Monaten Befristungsgrenze:

- P1–3 Fachkräfte in Berlin (2025): **24.852**
- Gesamte Personen-Wochen Berlin: **50.380**
- Hochrechnung auf den Gesamtmarkt (Faktor 2.53): **127.461** Wochen
- Gesamtkosten: **158.561.484** Euro
- Ø Lohnausfall je Betroffenen: **25.200** Euro (6.292 Betroffene)

Die zentralen Ergebnisse für das Szenario mit drei Monaten Befristungsgrenze:

- P1–3 Fachkräfte in Berlin (2025): **24.852**
- Gesamte Personen-Wochen Berlin: **82.395**
- Hochrechnung auf den Gesamtmarkt (Faktor 2.53): **208.459** Wochen
- Gesamtkosten: **259.322.996** Euro
- Ø Lohnausfall je Betroffenen: **48.258** Euro (5.374 Betroffene)

Im Ergebnis beziffert sich die potenziellen Wertschöpfungslücke am Zielort Berlin für das Jahr 2025 durch Verkürzung oder Nicht-Antritt für das Szenario mit **sechs Monaten** Befristungsgrenze auf gut 25.000 Euro pro Betroffenen und insgesamt rund **159 Mio. Euro**. Für das Szenario mit **drei Monaten** Befristungsgrenze auf gut **48.000 Euro pro Betroffenen** und insgesamt fast **260 Mio. Euro**.

Für Deutschland beziffern sich die potenziellen Wertschöpfungslücken auf insgesamt rund **720 Mio. Euro** (6 Monate) bzw. rund **1,2 Mrd. Euro** (3 Monate).

Insgesamt zeigen die drei Szenarien: Arbeitsmarktbezogene Personas mit spezifischem Bedarf an MWAZ sind am Zielort nicht nur nachgefragt, sondern generieren auch erhebliche Wertschöpfung. Verzögerungen oder ein Nicht-Antritt infolge nicht verfügbarer MWAZ-Unterkünfte führen entsprechend zu relevanten Wertschöpfungslücken. Diese Lücken sind nur schwer zu kompensieren. Dafür sprechen die identifizierten Tätigkeitsprofile und der zum Ausdruck gebrachte Bedarf der Arbeitgeber.

3.3 AP 3 Höherer Inseratsanteil für möbliertes Wohnen auf Zeit: Ein Blick auf die Nachfrageseite

Inwiefern der Anteil möblierter und temporär vermieteter Wohnungsangebote in deutschen Großstädten deutlich gestiegen ist und welche Gründe hierfür treibend ist aktuell Gegenstand politischer und wissenschaftlicher Diskussionen (siehe Krapp et al., 2026; Oberst / Voigtländer 2026; Neumeier et al., im Erscheinen). Zwei Punkte stehen dabei im Fokus.

Zum einen ist die Analyse von Inseratsdaten mit Herausforderungen und Limitation verbunden. Beispiele sind die unterschiedlichen Fluktuationsraten der Inserate der Segmente, Mehrfachinserate (Krapp et al. 2026, Investitionsbank Berlin 2023) sowie ein Rückgang der Inserierungsquote, insb. im unmöblierten/unbefristeten Wohnungsmarkt. Ein wichtiger Aspekt dieser Diskussion ist die Unterscheidung zwischen Inseraten und dem tatsächlichen Wohnungsmarkt. So schätzt bspw. eine Studie der Investitionsbank Berlin (2023) für Berlin für das Jahr 2022 den Anteil von MWAZ-Wohnungen an den Gesamtinserate auf 52 Prozent. An den tatsächlichen Mietwohnungen macht das Segment mit 15.000 bis 20.000 Wohnungen jedoch nur ca. ein Prozent aus. Auch Oberst und Voigtländer (2026) verweisen auf die begrenzte Bedeutung der Inserate als Proxy für den tatsächlichen Gesamtwohnungsmarkt.

Zum anderen werden Ursachen der Angebotsentwicklung diskutiert. Hier wird ein Rückgang der konventionellen Mietwohnungsangebote betont, der laut Oberst und Voigtländer (2026) vor allem durch zwei Effekte getrieben sein dürfte: Erstens ziehen aufgrund der schwierigen Wohnungsmarktlage weniger Haushalte um. Zweitens sei es bekannt, dass Vermieter angesichts der angespannten Wohnungslage nicht auf Inserate angewiesen sind, die Schaltung von Inseraten die Vermieter wegen zahlreicher Nachfragen sogar überfordern können. Viele Vermieter hören sich daher eher im Bekanntenkreis um oder nutzen eigene Netzwerke für die Vermarktung.

Die Nachfrageseite findet in der Debatte bislang wenig Beachtung. Oberst und Voigtländer (2026) betonen die steigende Nachfrage nach MWAZ, da immer mehr Arbeitgeber auch außerhalb Europas nach Fachkräften suchen. Für ein Arbeitsvisum ist der Nachweis einer Wohnung häufig Voraussetzung. Unternehmen, die ihren Beschäftigten Zugang zu Wohnraum ermöglichen, verschaffen sich dadurch Vorteile bei der Gewinnung von Fachkräften. Dies gilt nicht nur für internationale, sondern auch für inländische Fachkräfte, denn besonders der arbeitsbedingte Umzug in einen angespannten Wohnungsmarkt wirkt hemmend auf die Fachkräftegewinnung (Voigtländer et al. 2024).

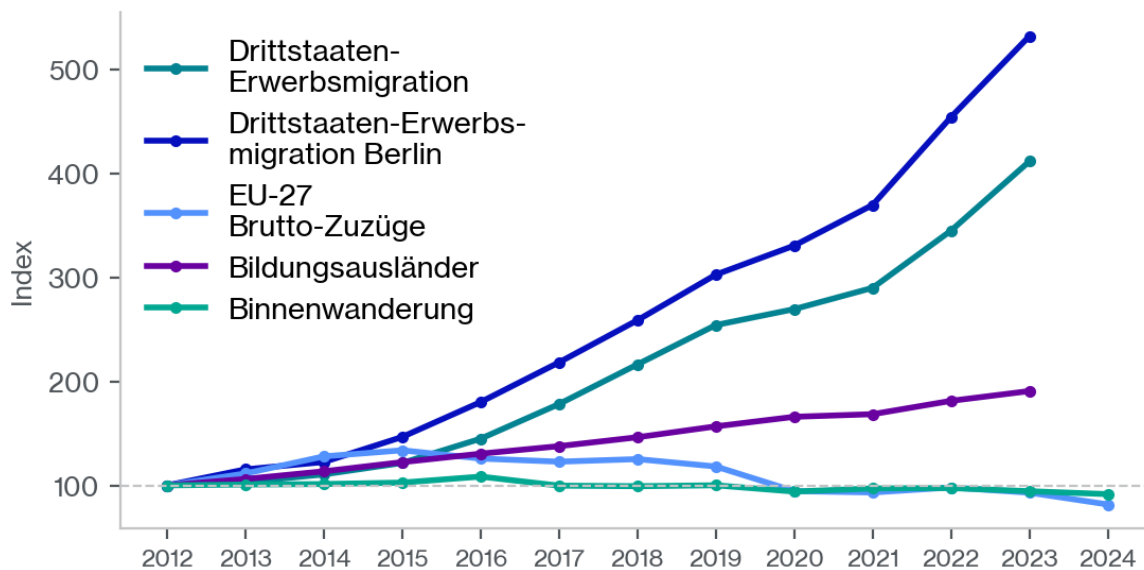
Die Ergebnisse des vorangestellten Arbeitspakets 1 zeigen: Ein Großteil der MWAZ-Interessenten hat einen spezifischen Bedarf für MWAZ als Wohnlösung am Zielort. Und: Diese Gruppe ist zahlenmäßig relevant. Insgesamt schätzt die vorliegende Studie für die vergangenen vier Jahre und über alle sieben Personas (ohne „Sonstige“) rund 400.000 Personen mit einem solchen spezifischen Bedarf, davon knapp 250.000 in den arbeitsmarktrelevanten Personas 1 bis 3. Allein für Berlin summiert sich die Zahl von MWAZ-Interessenten für das Jahr 2025 auf fast 25.000 – und damit über der für das Jahr 2022 geschätzten Anzahl an tatsächlichen MWAZ-Wohnungen.

Ziel des dritten Arbeitspakets ist es Hinweise zur Entwicklung des spezifischen Bedarfs für MWAZ und damit zur Nachfrageseite des Sondersegments in den letzten 10-15 Jahren zu sammeln und einzuordnen. Dabei dienen die Personas als Orientierung. Diese werden jedoch

nicht analog zur vorliegenden Studie in amtlichen Statistiken abgegrenzt und daher über Proxyindikatoren abgebildet. Abbildung 7 zeigt die Entwicklung relevanter Indikatoren für den Zielort Deutschland bzw. Berlin. Auf diese wird im Folgenden anhand von Schlaglichtern eingegangen.

Abbildung 7 Entwicklung der Personengruppen, die durch ihren spezifischen Bedarf besonders stark auf das WAZ-Segment angewiesen sind

Index 2012 = 100, Deutschland und Berlin



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Destatis (Ausländerzentralregister), Wissenschaft Weltoffen (DAAD) © Prognos, 2026

3.3.1 Schlaglicht 1: Ausländische Bevölkerung mit befristetem Aufenthaltstitel zum Zweck der Erwerbstätigkeit als zentraler Treiber

Vergleichsweise gute Informationen liegen für den Indikator „Ausländische Bevölkerung mit befristetem Aufenthaltstitel zum Zweck der Erwerbstätigkeit“ vor. Dieser erfasst Fachkräfte aus Drittstaaten – darunter Inhaber der Blauen Karte EU, Fachkräfte mit Berufs- oder Hochschulabschluss, IKT-Fachkräfte und Forscher – und deckt damit sowohl die Persona 2 (internationale Fachkräfte/Expats) als auch den Drittstaaten-Anteil von Persona 3 (Projektarbeitende) ab.

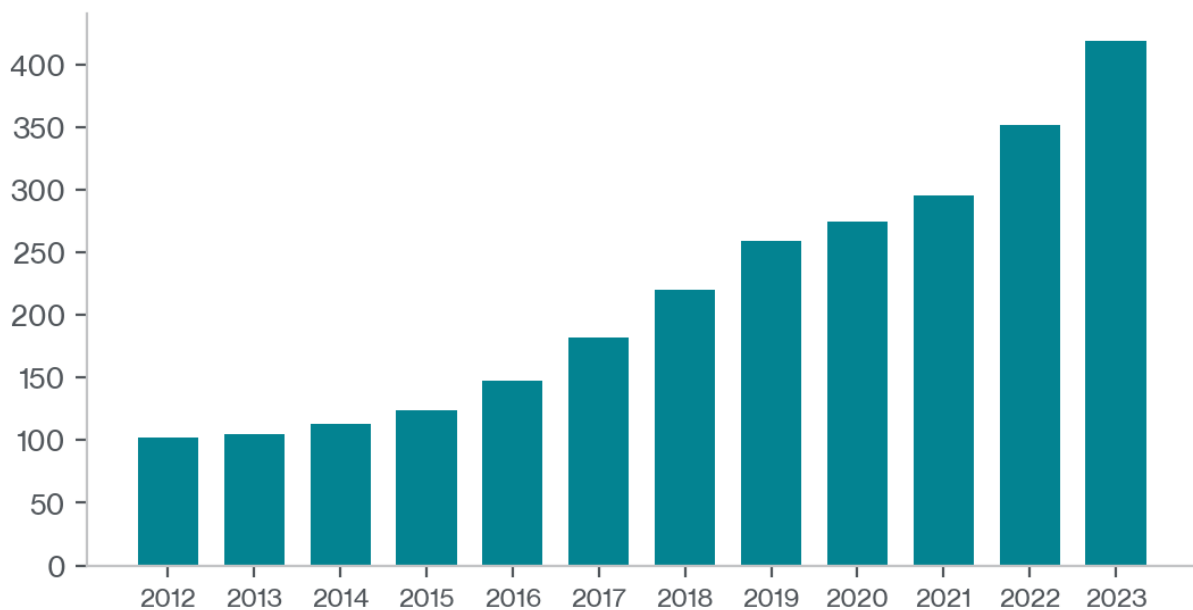
Abbildung 7 und Abbildung 8 zeigen deutlich: Die Anzahl an Personen mit befristetem Aufenthaltstitel zum Zweck der Erwerbstätigkeit aus dem Ausland hat stark zugenommen – in Deutschland insgesamt aber noch stärker in Berlin. Konkret weist der Indikator für Deutschland eine durchschnittliche arithmetische Wachstumsrate **von fast 14% jährlich** zwischen 2012 und 2023 auf.⁹ Das entspricht einer Vervierfachung über den Zeitraum. Zuwanderung aus dem Ausland ist insb. in deutschen Großstädten ein oder gar der relevante Treiber der

⁹ Die Zeitreihe endet bewusst im Jahr 2023. Ab 2024 werden durch die FEG-Novelle häufiger 12-Monats-D-Visa erteilt, deren Inhaber keinen separaten Aufenthaltstitel im Ausländerzentralregister erhalten.

Bevölkerungsentwicklung. Vor dem Hintergrund, dass Großteile dieser Personengruppen, die sich für eine MWAZ interessieren auch ein spezifischer Bedarf für die Wohnlösung zugesprochen werden kann, **deuten diese Entwicklungen auch auf ein deutliches Nachfragewachstum für MWAZ Seitens dieser Personas hin.**

Abbildung 8 Zahl der Erwerbstätigen mit befristetem Aufenthalt aus Drittstaaten zwischen 2012 und 2023 vervierfacht.

Ausländische Bevölkerung mit befristetem Aufenthaltstitel zum Zweck der Erwerbstätigkeit, Deutschland, in Tausend, Bestand 31.12 des jeweiligen Jahres



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Destatis.

© Prognos, 2026

3.3.2 Schlaglicht 2: Mehr Studierende und Auszubildende aus dem Ausland

Ebenfalls deutlich gestiegen – wenngleich moderater – ist die Zahl von Studierende mit ausländischer Staatsangehörigkeit, die ihre Hochschulzugangsberechtigung nicht in Deutschland erworben haben (**Bildungsausländer**). Ihre Zahl hat sich seit 2012 nahezu **verdoppelt**. Dabei wächst die Gruppe nicht nur, sondern ist auch zahlenmäßig relevant. Laut den Ergebnissen des vorgelagerten Arbeitspakets 1 ist die Persona der internationalen Studenten/Azubis mit über 13 Prozent fast doppelt so groß wie die aus dem Inland.

Der Wohnungsmarkt für kleinere, günstigere Wohnungen ist sehr umkämpft. Vakanzen werden oftmals noch am Tag der Inserierung neu vergeben. Das bedeutet: Die in Kapitel 2.1.1 beschriebenen Herausforderungen – wie fehlende lokale Bonität (SCHUFA) oder Vorteile des “Vor-Ort-Sein” für z. B. kurzfristige Wohnungsbesichtigung – sorgen dafür, dass potenzielle Alternativen im unbefristeten, unmöblierten Wohnungsmarkt für Teile dieser Gruppe nicht realistisch sind. Denn hier treffen strukturelle Hindernisse der Wohnungssuche auf zeitlichem Druck. Das sorgt für einen spezifischen Bedarf für MWAZ in dieser Gruppe (wie in Säule 3 und Säule 4 der Bedarf-Säulen operationalisiert).

3.3.3 Schlaglicht 3: EU-27-Binnenzuzug und Binnenwanderung recht konstant

In den bisher diskutierten Indikatoren nicht enthalten sind die Personenströme von EU-Staatsangehörigen. Sie unterliegen aufgrund der Freizügigkeitsregelung der EU keiner Registrierungspflicht im AZR, weshalb der Zweck ihres Zuzugs statistisch nicht erfasst wird. Die Wanderungsstatistik des Statistischen Bundesamtes weist Zu- und Fortzüge über die Bundesgrenze nach Staatsangehörigkeit auf Kreisebene aus. Dabei messen die Brutto-Zuzüge aus EU-27-Staaten jedoch lediglich das Gesamtvolumen der Zuwanderung, unabhängig vom Grund. Für die Zahl der MWAZ-Interessenten ist die Personengruppe dennoch relevant, steht sie doch vor einigen der zentralen Herausforderungen und Bedarfen, die MWAZ zu einer attraktiven oder gar einzig praktikablen Wohnlösung machen.

Der Blick auf Abbildung 7 zeigt, dass sowohl die EU-27-Bruttozuzüge als auch die Binnenwanderung seit 2015 leicht rückläufig sind. Zuzüge aus der EU sowie die Binnenwanderung bleiben damit wichtige Ursache mobilitätsbedingter Wohnraumnachfrage, wirken jedoch nicht mehr als Wachstumstreiber.

In der Gesamtschau zeigen die Schlaglichter, dass sich Personengruppen, die durch ihren spezifischen Bedarf besonders stark auf das WAZ-Segment angewiesen sind, in den vergangenen 10-15 Jahren stark vergrößert haben. Dabei zeigt sich nicht nur ein starkes Wachstum, auch die absoluten Zahlen sind aussagekräftig. Mit Blick auf die identifizierten Personas lassen sich insbesondere Hinweise für einen starken Zuwachs an internationalen Fachkräften, Projekt- und Wissensarbeitern (aus dem Ausland) sowie internationalen Studierenden aufzeigen. **Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass der spezifische Bedarf für MWAZ in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlich gestiegen ist – insb. in Großstädten.**

INFO

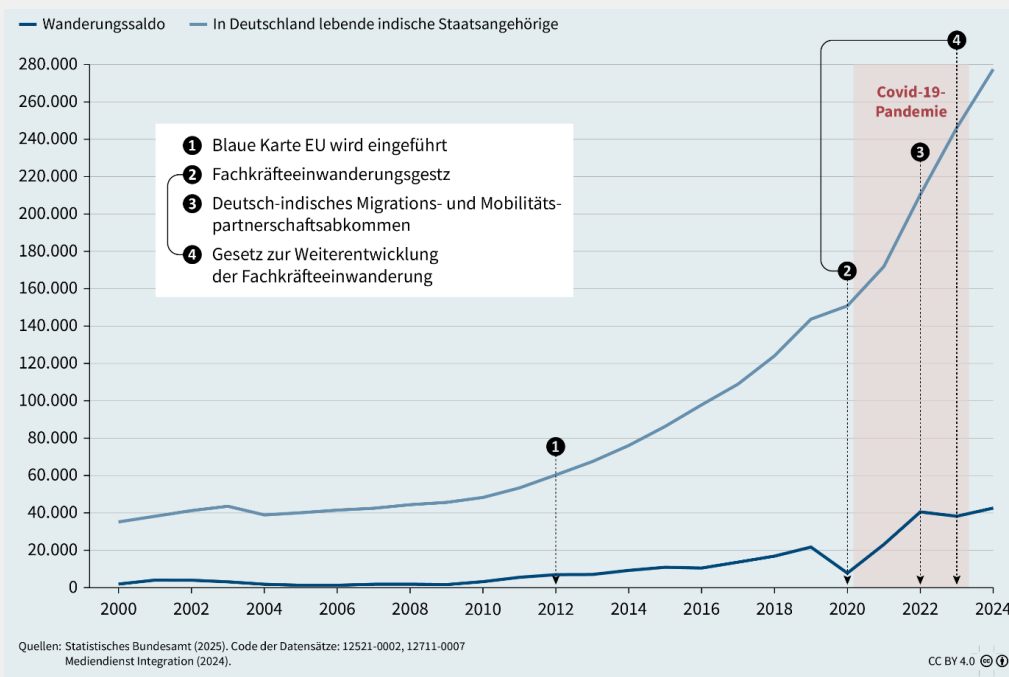
Sonderschlaglicht: Starker Anstieg von Erwerbstätigen und Studierende aus Indien

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit indischer Staatsbürgerschaft in Deutschland ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wichtige Rahmenbedingungen dafür schufen unter anderem die EU Blue Card im Jahr 2012 und das Fachkräfteeinwanderungsgesetz im Jahr 2020 (siehe Abbildung 9).

Laut Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit wuchs der Bestand zwischen 2015 und 2020 um durchschnittlich rund 8.000 Personen pro Jahr – seit 2020 liegt der jährliche Zuwachs bei etwa 21.000. Im Juni 2025 waren fast 170.000 Menschen mit indischer Staatsbürgerschaft in Deutschland sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Nettoanstieg der SVB-Beschäftigten unterschätzt dabei den tatsächlichen Zuzug, da gleichzeitig Fortzüge, Einbürgerungen und andere Abgänge aus dem SVB-System stattfinden.

Abbildung 9 Entwicklung indischer Migration nach Deutschland

Wanderungssaldo plus Zahl der in Deutschland lebenden indischen Staatsangehörigen 2000-2024



Quelle: Kipp (2025)

Fortsetzung Infobox

Indien ist damit das wichtigste Herkunftsland für Arbeits- und Bildungsmigration aus Drittstaaten. Rund ein Fünftel der indischen SVB-Beschäftigten arbeitet in IT- oder naturwissenschaftsnahen Berufen – ein Anteil, der in den letzten Jahren allerdings rückläufig ist, da die Zuwanderung sich zunehmend auf weitere Branchen verteilt. Der Schwerpunkt auf Informatik und andere IKT-Berufe zeigt sich auch unter den Tausenden aus Indien kommenden MWAZ-Interessenten auf der Wunderflats-Plattform: Sie machen über 60% der internationalen Fachkräfte oder Projekt-/Wissensarbeiter aus Indien aus.

Auch die Gruppe der Studierenden aus Indien ist in den letzten Jahren stark erhöht. Laut Destatis zwischen dem Wintersemester 2013/14 und dem Wintersemester 2024/25 um mehr als den Faktor sechs. Tatsächlich hat im Jahr 2024 die Zahl der Visa zu Studienzwecken die Marke von 25.000 überschritten und die Visa zu Erwerbsmigration überholt. Mehr als 58.000 indische Studierende waren im Jahr 2025 an deutschen Hochschulen immatrikuliert. Damit bilden sie die mittlerweile die klar größte Gruppe internationaler Studierender in Deutschland.

Hauptziele der Migration aus Indien in Deutschland sind Berlin mit mittlerweile über 40.000 Personen (2014 lebten nur 3.500 Personen indischer Herkunft in Berlin), gefolgt von München und Frankfurt am Main (Kipp 2025 auf Basis von Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg).

4 Fazit

Insbesondere vor dem Hintergrund der regulatorischen Sonderstellung im Kontext der Mietpreisbremse hat die Frage nach einem Wachstum des MWAZ-Segments als Folge gezielter Ausweichbewegungen aktuell hohe politische Relevanz. Die Debatte konzentriert sich dabei bisher stark auf das Verhalten der Vermieter und damit auf die Angebotsseite. Bisher wenig Beachtung in der politischen Debatte findet die Nachfrageseite – also den spezifischen Bedarf für MWAZ. Dabei können Einschränkung von MWAZ funktionale Wohnlösungen für mobile Erwerbstätige verknappten, obwohl Arbeitsmarktmobilität und internationale Fachkräftezuwanderung politisch ausdrücklich gewünscht sind.

Die vorliegende Studie liefert in diesem Zusammenhang quantitative Größenordnungen. Sie macht sichtbar, durch wen und in welchem Umfang spezifische, zeitlich begrenzte Wohnbedarfe bestehen. Auf Basis von rund 216.000 analysierten MWAZ-Interessenten der Wunderflats-Plattform zeigt sich eine greifbare, entlang von sieben Personas strukturierte, Nachfrage nach MWAZ. Diese ist mehrheitlich durch Projekt- und Wissensarbeiter sowie mobile Fachkräfte aus

dem In- und Ausland geprägt, umfasst aber auch eine hohe Anzahl an Studenten und Auszubildenden insb. aus dem Ausland. **Für über 80 Prozent der MWAZ-Interessenten lässt sich ein spezifischer Bedarf für MWAZ identifizieren.**

Unter Berücksichtigung von Multi-Plattform-Effekten ergibt sich für **die letzten vier Jahre eine Größenordnung von über 400.000 Personen mit spezifischem MWAZ-Bedarf in Deutschland**, davon rund 250.000 in arbeitsmarktrelevanten Personas. Die Nachfrage ist eng mit qualifizierter Erwerbstätigkeit verknüpft: Unter den Wunderflats-Interessenten sind Berufe mit Fachkräfteengpässen rund 1,4-mal so häufig vertreten wie im bundesweiten Durchschnitt, ebenso liegt das Einkommensniveau der Interessenten mit rund 5.400 Euro mehr als ein Drittel über dem bundesweiten Median. Die regionalökonomische Bedeutung der arbeitsbezogenen MWAZ-Interessenten zeigt sich auch an den in den Szenarien illustrierten Wertschöpfungsbeiträgen der Zielgruppe.

Für knapp die Hälfte der arbeitsmarktrelevanten Personas ist die angefragte MWAZ-Unterkunft Voraussetzung für den Antritt ihres Vorhabens. Weitere 15 Prozent erwarten bei Nichterhalt eine Verzögerung von durchschnittlich einem Monat. Zwei Szenarien verdeutlichen die daraus resultierende potenzielle Wertschöpfungslücke für den Zielort Berlin bzw. Deutschland insgesamt im Jahr 2025. Die potenzielle Wertschöpfungslücke durch Verzögerung oder Nicht-Antritt beziffert sich auf rund **13.600 Euro pro Betroffenen** und insgesamt über **213 Mio. Euro (Berlin)** bzw. rund **995 Mio. Euro (Deutschland)**. **Auf ein Jahr** gesehen beläuft sich die Wertschöpfung für die Gruppe, die ohne MWAZ ihr Vorhaben vollständig aufgibt, auf knapp **65.000 Euro pro Betroffenen** und insgesamt rund **777 Mio. Euro (Berlin)** bzw. rund **3,6 Mrd. Euro (Deutschland)**.

In der Gesamtschau lässt sich festhalten: Große Teile ausgewählter Personas weisen einen spezifischen Bedarf für MWAZ auf. Für sie stellt MWAZ häufig keinen Ersatz für den regulären Mietmarkt dar, sondern die attraktivste oder gar einzig praktikable Wohnlösung. Weiterhin ist dieser spezifische Bedarf weit verbreitet und eng mit qualifizierter Erwerbstätigkeit verknüpft. Schlaglichter liefern überzeugende Hinweise darauf, dass Personas mit weit verbreitetem Bedarf für MWAZ in den letzten 10–15 Jahren zahlenmäßig stark gewachsen sind. Dies wiederum weist darauf hin, dass die stärkere Verbreitung von MWAZ in urbanen Wohnungsmärkten auch nachfrageseitig getrieben ist (siehe auch Neuhoff et al. 2023, Falck et al. 2025 sowie Oberst und Voigtländer 2026).

Referenzen

Falck, Oliver / Krause, Simon / Zamorski, Pascal (2025): Mieten – Wachstumshemmnis und sozialer Sprengstoff in Großstädten? In: ifo Schnelldienst, Jg. 78, Nr. 10, S. 4–16.

Goos, Maarten / Konings, Jozef / Vandeweyer, Marieke (2018): Local high-tech job multipliers in Europe. In: Industrial and Corporate Change, Jg. 27, Nr. 4, S. 639–655.

Gürtzgen, Nicole / Kubis, Alexander / Popp, Martin (2025): IAB-Monitor Arbeitskräftebedarf 1/2025: In den meisten Branchen ist das Stellenangebot rückläufig. In: IAB-Forum, 20.06.2025. doi:10.48720/IAB.FOO.20250620.01.

Investitionsbank Berlin (2023): IBB Wohnungsmarktbericht 2023. Schwerpunktthema: Möbliertes Wohnen auf Zeit. <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2023.pdf> (online, abgerufen am 24.03.2026)

Krapp, Max-Christopher / Einfeld, Rupert / Cischinsky, Holger / Nuss, Galina / Schäfer, Hendrik (2026): Mietwohnungssegmente: Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten. BBSR-Online-Publikation 01/2026. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn. doi:10.58007/h8ek-et95.

Kipp, David (2025): Migrationswunder Indien? Chancen und Herausforderungen der indischen Migration nach Deutschland. SWP-Studie 2025/S 12, Berlin. doi:10.18449/2025S12.

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael (2026): Mehr möblierte Wohnungen – aus guten Gründen. IW-Kurzbericht Nr. 9. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2026/IW-Kurzbericht_2026-Möblierte-Wohnungen.pdf (online, abgerufen am 24.03.2026).

Neuhoff, Johanna / Sun, Jan / Lehmann-Richter, Arnold (2023): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz. https://www.bmju.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moebliertes_Mietwohnungsmarktes.pdf (online, abgerufen am 24.03.2026).

Voigtländer, Michael / Deschermeier, Philipp / Malin, Lydia / Sagner, Pekka / Sprenger, Julia (2024): Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende. Gutachten im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-philipp-deschermeier-lydia-malin-pekka-sagner-julia-sprenger-bestandsaufnahme-zum-wohnen-fuer-mitarbeitende.html> (online, abgerufen am 24.03.2026).

Anhang

Alternative Ermittlung des spezifischen Bedarfs

Die Ermittlung eines spezifischen Bedarfs für MWAZ ist ein zentraler Analyseschritt der vorliegenden Studie. Zur Prüfung der Ergebnisse wurde eine alternative Definition der „**Bedarfs-Säulen**“ vorgenommen.

Im Ergebnis wird rund 81 Prozent der Personen über alle sieben Personas ein spezifischer Bedarf zugeschrieben. Das entspricht nahezu genau dem gleichen Anteil wie in der Hauptvariante. Gleichwohl zeigt der Blick auf einzelne Personas, dass die alternative Klassifizierung durchaus zu leicht unterschiedlichen Einteilungen kommt. So ergeben sich **geringeren** Anteile mit spezifischem Bedarf bei Projekt-/Wissensarbeiter (86 % statt 92%) und internationalen Studenten/Azubi (82 % und 92 %). Demgegenüber stehen **höheren** Anteilen bei internationalen Fachkräften (84 % statt 73 %), inländischen Studenten/Azubis (81 % statt 69 %) und Geflüchtete (68 % statt 48%).

Es wurden erneut vier Säulen definiert, von **denen mindestens eine erfüllt sein muss**. Dabei sind die Schwellen in den Säulen streng definiert. Dahinter steht die Annahme: Jede Säule liefert für sich einen **hinreichenden Nachweis** für einen spezifischen Bedarf für MWAZ.

- **Säule 1 (Wichtigkeit des spezifischen Angebots von befristetem und möbliertem Wohnen):** Der Befragte bewertet mindestens drei der vier Kategorien (Möblierung, Befristung, Schnelligkeit, Bürokratie) als „Sehr wichtig“ – oder alle vier Kategorien mindestens als „Eher wichtig“. Dies erfasst Personen mit einem durchgängig hohen oder in der Spitze besonders starken Bedarfsprofil für das möbliertes Wohnen auf Zeit eine attraktive, oder die einzige praktikable Lösung ist.
- **Säule 2 (Realistische Alternativen):** Der Befragte würde realistisch nur auf ähnliche Wohnformen ausweichen. Konkret: Alle in Q8 gewählten nicht-ähnlichen Alternativen (Regulär unmöbliert, WG/Zwischenmiete, Freunde/Familie, Pendeln) werden in Q9 als unwahrscheinlich eingestuft. Gleichzeitig wird mindestens eine ähnliche Alternative (Möbliert anderer Anbieter, Hotel/Service, Arbeitgeberunterkunft) als wahrscheinlich bewertet. „Job nicht angetreten“ wird ebenfalls als ähnliche Alternative gewertet, da es signalisiert, dass die Person eher auf den Umzug verzichten würde, als eine nicht-möblierte Wohnform zu wählen. Nicht gewählte Alternativen gelten implizit als nicht realistisch.
- **Säule 3 (Kurzfristigkeit):** Der Befragte benötigt die Wohnung innerhalb von vier Wochen (Q3 = „1–4 Wochen“). Bei dieser Suchfrist ist der reguläre Mietmarkt strukturell nicht zugänglich, da übliche Vorlaufzeiten für unbefristete Mietverträge dies nicht ermöglichen.
- **Säule 4 (Strukturelle Hindernisse):** Der Befragte erlebt mindestens drei der sieben Hinderniskategorien aus Q6.2 (Konkurrenzdruck, fehlende Sprachkenntnisse, keine Besichtigung möglich, Bürokratie, fehlende Bonität, unpassende Mietdauer, Mangel an möblierten Wohnungen – exklusive Sonstiges) als „Sehr stark“ – oder alle sieben mindestens als „Eher stark“. Dies erfasst Personen, die den regulären Mietmarkt als strukturell unzugänglich erleben.

Grundlage für Szenario „Wertschöpfungslücke bei Befristung auf X Monate“

Die in den folgenden Tabellen dargelegten Angaben bilden die Grundlage für die dritte Szenario-Rechnung.

Tabelle 10 Geplanten Aufenthaltsdauer am Zielort

Survey-Antwort	Anzahl Wochen in Berechnung
1-3 Monate	4
4-6 Monate	17
7-12 Monate	30
>12 Monate	52

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten.

© Prognos, 2026

Tabelle 11 Parameter des Szenarios „Wertschöpfungsverluste bei Befristung auf X Monate“

Parameter	Wert	Begründung
Regulierungsgrenze 3 Mon.	13 Wochen	3 Monate
Regulierungsgrenze 6 Mon.	26 Wochen	6 Monate
Geplante Dauer	Unteres Ende des Intervalls	Konservative Annahme
'Weiß nicht'-Antworten	Exkludiert	Keine Zuordnung möglich
Median-Bruttowochenlohn	1.244 €	Eigene Berechnung siehe Kapitel 3.1.5 (5.390 € pro Monat)

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten.

© Prognos, 2026

Tabelle 12 Operationalisierung Antwortmöglichkeiten

Reaktion	Impact
Zur Alternative wechseln	Kein Lohnausfall
Plan verwerfen / nicht kommen	Volle geplante Dauer
Auf X Monate verkürzen	$\max(\text{geplant} - \text{Grenze}, 0)$

Tabelle 13 Durchschnittliche Ausfalldauer pro Betroffenen

Differenz zwischen geplanter Aufenthaltsdauer und festgelegter Befristungsgrenze für die Gruppe der Personen mit Angabe „Plan verwerfen / nicht kommen“ als Reaktion auf eine entsprechende max. Dauer von MWAZ

Persona	Ø Wo. (nicht kommen)	Ø Wo. Delta (verkürzen)
Befristung auf sechs Monate		
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	52	23
Persona 2: Internationale Fachkraft	52	24
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	35	7
Gesamt	45	17
Befristung auf drei Monate		
Persona 1: Mobile Fachkraft (Inland)	52	32
Persona 2: Internationale Fachkraft	48	35
Persona 3: Projekt-/Wissensarbeiter	35	25
Gesamt	44	30

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung auf Basis einer Umfrage unter Wunderflats-Interessenten.

© Prognos, 2026