



Nach dem Schaden ist vor dem Alltag: Warum Versicherer Ersatzunterbringung neu denken sollten

Ein Brand, Wasserschaden oder Unwetter kann ein Zuhause für Wochen oder Monate unbewohnbar machen. Für Versicherer entstehen dann neben der eigentlichen Schadenregulierung erhebliche Kosten für die Unterbringung der Betroffenen.

Umso wichtiger wird es für Versicherer, auch die Ersatzunterbringung wirtschaftlich und strategisch zu organisieren.

Wenn aus einigen Hotelnächten mehrere Monate werden

Ist eine Wohnung nur für wenige Tage unbewohnbar, ist das Hotel häufig die schnellste Lösung. Dauert die Sanierung nach einem Brand, Wasserschaden oder Unwetter jedoch Wochen oder Monate, summieren sich die Kosten. Besonders für Familien ist ein Hotel zudem selten eine alltagstaugliche Dauerlösung: Es fehlen Küche, Wohnraum, Stauraum und Rückzugsmöglichkeiten.

Eine Alternative sind möblierte Wohnungen. Doch wer ausschließlich danach sucht, greift nur auf einen kleinen Teil des Mietwohnungsmarktes zu. Eine Auswertung von [ImmoScout24](https://www.immoscout24.de) zeigt: Im vierten Quartal 2020 waren deutschlandweit zehn Prozent der angebotenen Mietwohnungen möbliert, 90 Prozent unmöbliert. 2022 lag das Verhältnis bei 13 zu 87 Prozent.

Darin liegt bislang wenig genutztes Potenzial für die Ersatzunterbringung. Die Frage muss nicht nur lauten: Wo finden wir kurzfristig eine möblierte Wohnung? Sondern: Wie können wir verfügbaren Wohnraum innerhalb kurzer Zeit bezugsfertig machen?

Der Wohnraum ist da. Die Einrichtung fehlt.

Unmöblierte Wohnungen können den verfügbaren Markt für längerfristige Ersatzunterbringungen erheblich erweitern. Voraussetzung ist, dass aus einer leeren Wohnung schnell ein funktionierendes Zuhause auf Zeit wird.

Dafür braucht es mehr als Bett, Tisch und Stühle. Je nach Bedarf können komplette Wohnungen oder Häuser ausgestattet werden, von Wohn- und Schlafzimmern über Stauraum bis hin zur Küche, die geliefert und aufgebaut wird. Für die Betroffenen bedeutet das: Sie müssen sich nach einem ohnehin belastenden Schadenfall nicht selbst um Möbel, Lieferungen oder eine Übergangsküche kümmern.

Die Einrichtung kann innerhalb weniger Tage bereitgestellt werden und bleibt genau so lange, wie sie benötigt wird. Nach Ende der Mietdauer wird sie abgeholt, geprüft, aufbereitet und erneut eingesetzt. So wird aus einer zunächst leeren Wohnung kurzfristig ein Zuhause auf Zeit.

Küchenbrand in München: Ersatzunterbringung in der Praxis

Wie das funktionieren kann, zeigt der Fall einer Familie aus München. Nach einem Küchenbrand war die gesamte Wohnung verrauchte und musste umfassend saniert werden. Für die sechsmonatige Sanierungszeit wurde deshalb eine Ersatzwohnung organisiert und innerhalb von 48 Stunden vollständig möbliert.

Gerade bei Familien geht es bei einer längerfristigen Unterbringung um mehr als einen Schlafplatz. Eltern und Kinder brauchen Rückzugsmöglichkeiten, eine Küche, Stauraum und einen Ort zum gemeinsamen Essen. Die Ersatzwohnung ermöglichte der Familie trotz des Schadenfalls einen weitgehend normalen Alltag.

Über einen Zeitraum von sechs Monaten wäre eine vergleichbare Hotelunterbringung deutlich kostenintensiver gewesen. Das zeigt auch der Kostenvergleich auf Basis der vorliegenden Statistik zu Hotel- und Möbelmietkosten. Nach der Rückkehr der Familie wurde die temporäre Einrichtung wieder abgeholt, aufbereitet und in den Nutzungskreislauf zurückgeführt.

Die Lücke liegt an den Schnittstellen

Mietmöbel allein lösen das Problem allerdings nicht. Voraussetzung bleibt, dass geeigneter Wohnraum verfügbar ist.

Genau deshalb müssen die bislang häufig getrennten Akteure stärker zusammengedacht werden: Versicherer und Assistance-Dienstleister organisieren die Ersatzunterbringung, Housing- und Relocation-Anbieter erschließen geeigneten Wohnraum, Vermieter und Bestandshalter stellen ihn bereit und Anbieter temporärer Einrichtung machen aus einer leeren Wohnung eine bezugsfertige Unterkunft.

Für längerfristige Schadenfälle liegt das Potenzial darin, aus diesen einzelnen Bausteinen einen vorbereiteten Prozess zu machen. Statt erst im Schadenfall nacheinander nach Wohnung, Mobiliar und Logistik zu suchen, können bestehende Netzwerke ineinandergreifen.

Damit wird auch ein größerer Teil des unmöblierten Wohnungsmarktes für die Ersatzunterbringung nutzbar.

Die Einzelfallentscheidung bleibt

Eine temporär möblierte Wohnung ist nicht in jedem Schadenfall die beste Lösung. Für wenige Tage kann ein Hotel schneller und wirtschaftlicher sein. Auch eine Ersatzwohnung verursacht Kosten für Miete, Einrichtung und Logistik. Und in angespannten Wohnungsmärkten bleibt geeigneter Wohnraum möglicherweise schlicht nicht verfügbar.

Je länger die Unterbringung dauert und je größer der Haushalt ist, desto sinnvoller wird jedoch der Vergleich verschiedener Modelle. Entscheidend sind Dauer, Personenzahl, individueller Bedarf, regionale Verfügbarkeit und die Gesamtkosten über den gesamten Zeitraum.

Die Einzelfallentscheidung bleibt. Die Infrastruktur dafür sollte aber bereits stehen.

Ersatzunterbringung als vorbereiteter Prozess

Wenn erst nach Eintritt eines größeren Schadens geeigneter Wohnraum, Einrichtung und Logistikpartner gesucht werden, geht wertvolle Zeit verloren. Versicherer und Assistance-Dienstleister sollten längerfristige Ersatzunterbringung deshalb stärker als vorbereiteten Prozess verstehen.

Dafür braucht es funktionierende Schnittstellen zwischen Versicherern, Assistance, Housing- und Relocation-Anbietern, Bestandshaltern und Anbietern temporärer Einrichtung. Neben Hotel und bereits möbliertem Apartment entsteht so eine weitere Option: unmöblerter Wohnraum, der kurzfristig vollständig ausgestattet wird.

Es geht dabei nicht darum, Hotels grundsätzlich zu ersetzen. Vielmehr sollte das Schadenmanagement für unterschiedliche Situationen unterschiedliche Lösungen bereithalten. Gerade bei längeren Unterbringungszeiten kann es wirtschaftlich sinnvoll sein, den deutlich größeren Markt unmöblerter Wohnungen einzubeziehen.

Denn die konkrete Lösung muss auch künftig individuell entschieden werden. Die Strukturen dafür sollten aber nicht erst entstehen, wenn der Schaden bereits eingetreten ist.

Über Daniel Ishikawa

Daniel Ishikawa ist Gründer und Geschäftsführer von Lyght Living, einem Anbieter für flexible Möblierungslösungen. Seit 2011 beschäftigt er sich mit temporären Wohn- und Einrichtungskonzepten. Dabei setzt Lyght Living auf ein zirkuläres Modell: Möbel werden nach der Nutzung zurückgenommen, aufbereitet und erneut eingesetzt. Zu den Einsatzbereichen zählen unter anderem Corporate Housing, Relocation und temporäre Wohnkonzepte.

Quellen <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/wie-moebel-die-mietpreisbremse-aushebeln> <https://www.gdv.de/gdv/medien/medieninformationen/naturgefahren-schaeden-weiter-hoch-folgen-des-klimawandels-198772>

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952027/ersatzunterbringung-versicherer-unmoeblierte-wohnungen/>