

Policy Briefing

Zeitwohnen-Newsletter für politische Entscheidungsträger



Jan Hase

ist Gründer und CEO der Wunderflats GmbH, dem Marktführer für Zeitwohnen in Deutschland. Wunderflats hat seinen Hauptsitz in Berlin.

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Freundinnen und Freunde des Zeitwohnen,**

die Diskussion um den Möblierungszuschlag wirkt auf den ersten Blick technisch. Es geht um Zeitwerte, Prozentgrenzen und Dokumentationspflichten. Tatsächlich steht dahinter eine grundsätzliche Frage: Soll möblierter Wohnraum lediglich eine Mindestausstattung bereitstellen oder Menschen für einen begrenzten Zeitraum ein Zuhause auf Zeit bieten? Eine vollständig ausgestattete Wohnung besteht aus weit mehr als einem Bett und einem Tisch. Sie ermöglicht es, anzukommen und den Alltag unmittelbar zu bewältigen und zu gestalten.

Möblierter Wohnraum erfüllt damit eine wichtige Funktion in einer mobilen Gesellschaft. Gleichzeitig kann die Mehrfachnutzung hochwertiger Einrichtungen Ressourcen schonen und Neuanschaffungen vermeiden. Mehr Transparenz bei Möblierungszuschlägen kann daher nur begrüßt werden. Kritisch sind hingegen starre Preisgrenzen, die Investitionen in langlebige Ausstattung erschweren und Anreize für einfache Lösungen schaffen. Dieses Policy Briefing beleuchtet verschiedene Aspekte der Möblierung sowie deren Bepreisung wie Nachhaltigkeit, Wohnqualität und den Effekt der Regulierung auf das Angebot.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr Jan Hase

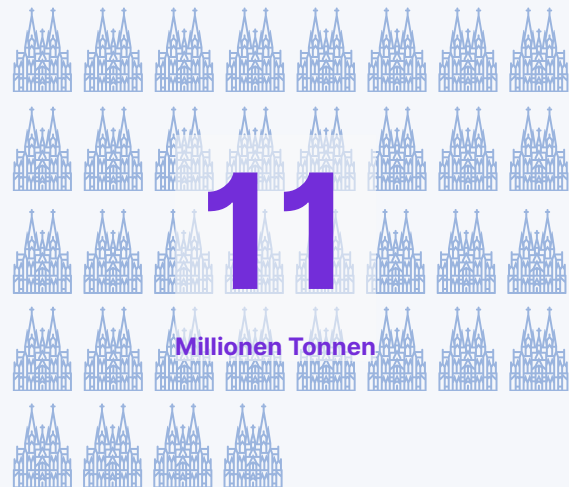
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



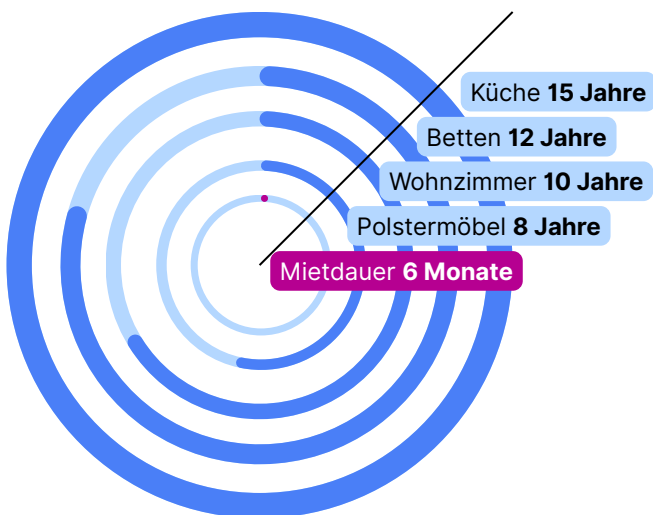
Mehrfachnutzung statt Neuanschaffung

In Europa fallen jedes Jahr 10,78 Millionen Tonnen Möbelabfälle an. Rund 80 bis 90 Prozent werden verbrannt oder deponiert, lediglich etwa zehn Prozent recycelt. Gleichzeitig sind Möbel auf eine Nutzung über viele Jahre ausgelegt, während Zeitwohnaufenthalte häufig nur wenige Monate dauern. Hochwertige Einrichtungen können daher von vielen Menschen nacheinander genutzt werden, statt dass für jeden befristeten Aufenthalt neue Möbel angeschafft werden müssen. Die Diskussion um den Möblierungszuschlag betrifft damit nicht nur Mietpreise, sondern auch die Qualität und Nachhaltigkeit möblierten Wohnraums. Werden Investitionen in langlebige und hochwertige Ausstattung erschwert, entstehen Anreize für möglichst günstige Möblierung. Gute Rahmenbedingungen sollten deshalb Transparenz fördern, ohne Qualität und Nachhaltigkeit zu benachteiligen.



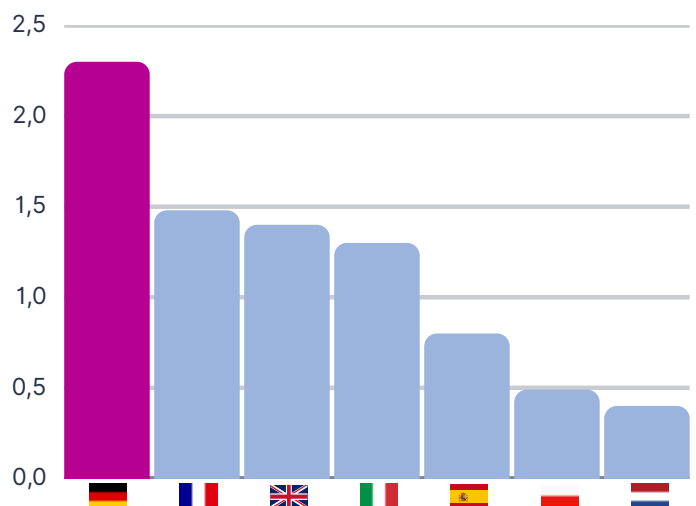
Gesamtgewicht der jährlichen Möbelabfälle in Europa

Jedes Jahr werden 10,78 Mio. Tonnen Möbel in Europa weggeworfen. Dies entspricht in etwa 36-mal dem Gewicht des Kölner Doms (ca. 300.000 Tonnen inkl. Fundament).



Nutzungsdauer ausgewählter Möbel im Vergleich zur durchschnittlichen Zeitwohndauer

Vergleich der durchschnittlichen Wunderflats-Mietdauer mit der statistischen Nutzungsdauer von Möbeln in deutschen Haushalten.



Möbelabfälle nach EU-Mitgliedstaaten

EU-Mitgliedstaaten mit dem größten Anteil an Möbelabfällen in Millionen Tonnen. Zum Zeitpunkt der Erhebung in 2017 war Großbritannien noch Teil der EU.

Quellen: European Environmental Bureau (EEB), Verband der deutschen Möbelindustrie (VDM), Wunderflats.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Mehr als Möbel: Warum die Regulierung möblierten Wohnraums neu gedacht werden sollte

Möblierter Wohnraum richtet sich an Menschen, die nur für einen begrenzten Zeitraum an einem Ort leben und arbeiten. Dazu gehören Studierende, Wissenschaftler, Projektmitarbeiter, Pendler oder internationale Fachkräfte. Für sie steht nicht die langfristige Wohnraumsuche im Vordergrund, sondern die Möglichkeit, nach ihrer Ankunft unmittelbar anzukommen. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass die Politik die Preisbildung im Bereich möblierten Wohnraums stärker in den Blick nimmt.

Die geplante Verpflichtung, Möblierungszuschläge künftig gesondert auszuweisen, ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie erhöht die Transparenz und verbessert die Vergleichbarkeit von Angeboten. Mietinteressenten können künftig besser nachvollziehen, welcher Anteil der Gesamtmiete auf die Wohnung selbst und welcher auf die bereitgestellte Ausstattung entfällt. Ein transparenter Ausweis des Möblierungszuschlags stärkt damit die Entscheidungsgrundlage für Mieter und schafft nachvollziehbare Preissignale im Markt.

Doch mit dem Gesetzentwurf „zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummieta“ werden darüber hinaus zwei Modelle zur Begrenzung des Möblierungszuschlags vorgeschlagen: eine Pauschale von zehn Prozent der Nettokaltmiete oder alternativ ein Zuschlag von einem Prozent des zu ermittelnden Zeitwerts der Einrichtung. Fraglich ist jedoch, ob beide Ansätze den unterschiedlichen Ausstattungsumfängen möblierter Wohnungen gerecht werden. Bett, Schreibtisch, Kühlschrank oder Waschmaschine werden unabhängig von Lage und Größe einer Wohnung benötigt. Die Kosten einer vollständigen Einrichtung stehen deshalb nur bedingt mit der Nettokaltmiete einer Wohnung in Zusammenhang. Gleichzeitig unterscheiden sich Wohnungseinrichtungen erheblich in Umfang, Ausstattung und Investitionskosten. Diese Unterschiede betreffen nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch die Nutzungsdauer der Ausstattung.



Nachgerechnet: Was kostet ein Zuhause auf Zeit?

Bei einer möblierten Wohnung denken viele zunächst an Bett, Tisch und Sofa. Tatsächlich umfasst eine vollständig ausgestattete Wohnung jedoch deutlich mehr. Neben den Möbeln gehören auch Küche, Haushaltsgeräte, Textilien, Beleuchtung sowie zahlreiche Gegenstände des täglichen Bedarfs zur Einrichtung.

Für eine vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung, die einen sofortigen Einzug ohne weitere Anschaffungen ermöglicht, können sich die Anschaffungskosten beispielsweise wie folgt zusammensetzen:

- Küche inkl. Elektrogeräte: ca. 9.000 Euro
- Wohnzimmer: ca. 3.500 Euro
- Schlafzimmer inkl. Bett und Matratze: ca. 2.500 Euro
- Haushaltsgeräte: ca. 1.000 Euro
- Geschirr, Besteck und Kochutensilien: ca. 400 Euro
- Separater Arbeitsbereich: ca. 750 Euro
- Wohntextilien und Beleuchtung: ca. 2.000 Euro
- Sonstige Ausstattung: ca. 850 Euro

Insgesamt entstehen so Kosten von ca. 20.000 EUR. Dabei geht es nicht nur um Funktionalität, sondern auch um Wohnkomfort. Gibt es eine Spülmaschine oder muss alles von Hand gespült werden? Steht ein Trockner zur Verfügung? Solche Details prägen den Alltag und machen aus einer Unterkunft ein Zuhause auf Zeit.

Die Rechnung zeigt zugleich, wie unterschiedlich möblierter Wohnraum in der Praxis ausfallen kann und warum pauschale Regelungen die Unterschiede in Umfang, Ausstattung und Investitionskosten einer Wohnungseinrichtung nur begrenzt abbilden können.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Langlebige Möbel und robuste Geräte verursachen höhere Anschaffungskosten, die über einen Ansatz von lediglich 1% des Zeitwerts nicht wirtschaftlich abgedeckt werden können. Damit entscheidet die Regulierung mit darüber, welche Art von Möblierung wirtschaftlich attraktiv bleibt. Mit der geplanten 1%-Regel soll die Berechnung von Möblierungszuschlägen vereinfacht und nachvollziehbarer werden, erkennt jedoch die tatsächlichen Unterschiede zwischen verschiedenen Ausstattungsstandards. Denn möblierte Wohnungen unterscheiden sich nicht nur in ihrer Größe oder Lage, sondern auch in Qualität, Umfang und Wert der Einrichtung. Eine Wohnung mit hochwertiger Küche, langlebigen Möbeln und vollständiger Ausstattung verursacht andere Investitions- und Folgekosten als eine Wohnung mit einer reinen Basisausstattung. Werden diese Unterschiede wirtschaftlich nur begrenzt abgebildet, sinkt der Anreiz, in Qualität zu investieren.

Hinzu kommt, dass sich Möblierung nur schwer in starre Kategorien fassen lässt. Die Ausstattung einer Wohnung umfasst weit mehr als einzelne Möbelstücke. Sie reicht von Küche und Haushaltsgeräten über Beleuchtung und Arbeitsbereich bis hin zu Geschirr, Kochutensilien und weiteren Gegenständen des täglichen Bedarfs. Umfang und Qualität können dabei erheblich variieren. Pauschale Regelungen stoßen hier an ihre Grenzen. Die Auswirkungen reichen über die reine Preisfrage hinaus. Hochwertige Einrichtungen schaffen Wohnqualität und ermöglichen Menschen, für einen begrenzten Zeitraum unmittelbar anzukommen. Gleichzeitig können sie über viele Jahre von unterschiedlichen Bewohnern genutzt werden. Das funktioniert nur, wenn die Qualität stimmt.

Angesichts von jährlich 10,78 Millionen Tonnen Möbelabfällen in Europa gewinnt dieser Zusammenhang zusätzlich an Bedeutung. Langlebige Einrichtungen, die von vielen Menschen nacheinander genutzt werden, können dazu beitragen, Neuanschaffungen und Abfälle zu reduzieren. Werden Investitionen in hochwertige Ausstattung erschwert, drohen dagegen Anreize zugunsten möglichst günstiger und damit kurzlebiger Möblierung. Die Herausforderung für die Politik besteht deshalb darin, Transparenz und Verbraucherschutz zu stärken, ohne Investitionen in hochwertige und langlebige Ausstattung zu erschweren.

Politische Handlungsempfehlungen

Transparenz stärken, Vergleichbarkeit verbessern.

Die geplante Pflicht zur gesonderten Ausweisung des Möblierungszuschlags ist ein sinnvoller Schritt. Mieterinnen und Mieter sollten nachvollziehen können, welcher Anteil der Gesamtmiete auf die Wohnung und welcher auf die Möblierung entfällt. Transparenz verbessert die Vergleichbarkeit von Angeboten und stärkt fundierte Entscheidungen.

Auf starre Preisgrenzen verzichten.

Eine pauschale Begrenzung des Möblierungszuschlags auf ein Prozent des Zeitwerts der Einrichtung wird den tatsächlichen Kosten einer Möblierung nicht gerecht. Neben Anschaffungskosten sind auch Finanzierung, Instandhaltung, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen zu berücksichtigen. Ein Zuschlag von mindestens zwei Prozent des Zeitwerts ist daher erforderlich.

Bürokratischen Aufwand begrenzen.

Die Ermittlung und regelmäßige Fortschreibung von Zeitwerten kann insbesondere für private Vermieter einen erheblichen Verwaltungsaufwand verursachen. Dieser wird auf bis zu 50 bis 80 Arbeitsstunden je möblierter Wohnung geschätzt. Neue Regelungen sollten praktikabel sein, Rechtssicherheit schaffen und zusätzliche Bürokratie vermeiden.

Qualität und Nachhaltigkeit fördern.

Möblierter Wohnraum kann zur Ressourcenschonung beitragen, wenn langlebige Einrichtungen über viele Jahre von unterschiedlichen Bewohnern genutzt werden. Die Regulierung sollte deshalb Investitionen in vollständige und langlebige Ausstattung fördern, statt Anreize für möglichst kostengünstige und kurzlebige Möblierung zu setzen.

Das Wunderflats-Team

Gestalte mit uns die Zukunft des Wohnens



Begleiten Sie uns auf dem Weg in die Zukunft des Wohnens

Wunderflats ist eine digitale Plattform für flexibles Wohnen auf Zeit, die die Nachfrage und das Angebot von Vermietenden und Mietenden zusammenführt.

Während Ferienwohnungen Städten Wohnraum wegnehmen, hilft Zeitwohnen dabei, den klassischen Wohnungsmarkt zu entlasten. Denn Fachkräfte, Projektarbeitende und hochspezialisierte Expertinnen und Experten fragen oftmals mit wenig zeitlichem Vorlauf Wohnungen an, die zweckentfremdungskonform temporär vermietet werden, dem dauerhaften Wohnungsmarkt derzeit aber nicht zur Verfügung stehen. Zugleich ist flexibles Wohnen auf Zeit in seiner Bedeutung und den vielfältigen Chancen u.a. für einen fairen Wohnungsmarkt und den Beitrag zur wirtschaftlichen Förderung durch die Lösung des Fachkräftemangels noch immer zu wenig bekannt. Daher müssen Rahmenbedingungen gesetzt werden, die das Zeitwohnen als Unterstützungssäule und Problemlöser begreifen.



Wunderflats GmbH
Rosenstraße 16
10178 Berlin
Jan Hase
CEO

Kontakt:
press@wunderflats.com

Wunderflats als digitales Scale-Up aus dem Herzen Berlins freut sich über jeden Austausch zu digital- und wohnungspolitischen Themen.

