

... einfach ausgeschlafener!



mein-Monteurzimmer.de[®]

Mein Monteurzimmer als Renditeobjekt

Bastian Nitzschke
Christopher Nitzschke
Felix Böhm

- ✓ Praktisches Wissen für eine erfolgreiche Vermietung
- ✓ Von der Idee bis zur Realisierung: Tipps & Tricks von den Experten
- ✓ Ideale Ausstattung Ihres Monteurzimmers
- ✓ Richtige Preiskalkulation und Preisgestaltung
- ✓ Professionelle Vermarktung mit **mein-Monteurzimmer.de**

Inhaltsverzeichnis

Haftungsausschluss

Vorwort

Einleitung

1. Grundsätzliche Überlegungen

1.1 Was ist eigentlich ein Monteurzimmer?

1.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Monteurzimmervermietung

1.3 Monteurzimmer – Die Unterkunft der Zukunft

1.4 Die Zielgruppe – Handwerker und Monteure

1.5 Mentalität und Ansprüche der Monteure

2. Monteurzimmer als Renditeobjekt

2.1 Kann man mit Monteurzimmern wirklich Geld verdienen?

2.2 Umsatzerwartung und Renditechancen

2.3 Preisgestaltung und Preiskalkulation

3. Eignet sich mein Objekt für die Vermietung an Monteure?

3.1 Standortanalyse: Die Mikro- und Makrolage

3.2 Die ideale Ausstattung Ihres Monteurzimmers

- 3.2.1 Die ideale Raumaufteilung
- 3.2.2 Die richtige Möblierung
- 3.2.3 Sicheres und abmahnfreies Internet
- 3.2.4 Nützliche Spartipps

4. **Vermarktung**

- 4.1 Der richtige Name für Ihre Unterkunft
- 4.2 Professionelle und effektive Vermarktung über das Internet
- 4.3 Suchmaschinenoptimierung (SEO) und Suchmaschinenmarketing (SEM)
- 4.4 Die eigene Website
- 4.5 Weitere Vermarktungskanäle

5. **Professionelle Vermarktung mit mein-Monteurzimmer.de**

- 5.1 Höhere Auslastung dank mein-Monteurzimmer.de
- 5.2 Die Eintragsarten von mein-Monteurzimmer.de
 - 5.2.1 Kostenfreier Standard-Eintrag
 - 5.2.2 Premium-Eintrag
 - 5.2.3 TOP-Platzierung
 - 5.2.4 TOP-Plus-Eintrag
 - 5.2.5 Bannerwerbung

6. **Mietvertrag oder Beherbergungsvertrag?**

- 6.1 Gastwirt mit Beherbergungsvertrag
- 6.2 Privatvermieter mit Mietvertrag

7. Steuerliche und rechtliche Aspekte

7.1 Allgemeine Steuergrundsätze

7.2 Hinweise zu den Allgemeinen
Geschäftsbedingungen (AGB)

7.3 Rundfunkbeitrag

7.4 Preise richtig ausweisen

7.4.1 Preisangaben in der Werbung

7.4.2 Endreinigung

7.4.3 Verbrauchsabhängige Nebenkosten

7.4.4 Kurtaxe

7.4.5 Frühstücksservice

7.4.6 Wahlleistungen

8. Verwaltungsaufgaben

8.1 Beantwortung von Buchungsanfragen

8.2 Erstellung der Buchungsbestätigung

8.3 Rechnungslegung und Zahlungsvereinbarung

8.3.1 Unterschiede zwischen Rechnung und
Quittung

8.3.2 Offene Rechnungen - Wenn Kunden nicht
zahlen

8.3.3 Stornierung - Allgemeine Hinweise

8.4 Betreuung Ihrer Gäste und Logistik

8.4.1 Empfang und Verabschiedung der Gäste

8.4.2 Gäste zu Stammgästen machen

8.4.3 Reinigung der Unterkunft

8.4.4 Der richtige Umgang mit Kritik und Schäden

8.4.5 Verkehrssicherungspflicht als Vermieter

8.4.6 Eigenregie oder „gute Seele“ des Hauses?

9. **Abmahnungen vermeiden**

9.1 Das Urheberrecht

9.2 Impressum

9.3 Datenschutz

10. **Ausblick**

Anhang

Literaturverzeichnis

Haftungsausschluss

Alle Angaben und Daten in diesem Ratgeber wurden nach bestem Wissen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Es wird jedoch keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Außerdem sollten Sie unseren Ratgeber nicht als einzige Quelle verwenden. Wir übernehmen keinerlei Haftung für Schäden oder Unannehmlichkeiten, die durch den Gebrauch oder Missbrauch der Inhalte dieses Ratgebers entstehen sollten. Darüber hinaus empfehlen wir Ihnen sowohl in rechtlichen als auch steuerlichen Fragen fachmännischen Rat einzuholen (z. B. bei einem Rechtsanwalt oder Steuerberater).

Vorwort

Liebe Leserinnen, lieber Leser,

während unserer aktiven Zeit als Disponenten¹ haben mein Bruder Bastian und ich häufig feststellen müssen, dass sich die Suche nach einer günstigen Monteurunterkunft für unsere deutschlandweit tätigen Facharbeiter-Monteure oft als sehr schwierig und zeitaufwendig gestaltet hat. Die schlechte Preistransparenz und ein nicht flächendeckendes Angebot an Monteurzimmern haben das schnelle Finden einer geeigneten Monteurunterkunft fast unmöglich gemacht. Darüber hinaus haben wir in dieser Zeit auch eigene Unterkünfte an Monteure vermietet und kennen somit beide Seiten der Branche – die des Vermieters von Monteurzimmern sowie die der Unterkunftssuchenden. Aus diesem Grund haben wir im Jahr 2013 das Internet-Portal mein-Monteurzimmer.de gegründet.

mein-Monteurzimmer.de bietet mittlerweile ein großes und flächendeckendes Angebot für Monteurunterkünfte in Deutschland und erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Vermietern und Zimmersuchenden. Zahllose Gespräche mit unseren Vermietern bildeten die Grundlage für das Buch, das Sie nun in Ihren Händen halten. Im täglichen Kontakt mit unseren Kunden werden häufig auch spezifische Fragen rund um das Thema Monteurzimmervermietung aufgeworfen. So wuchs bei uns die Idee, all diese Fragen in Form eines Ratgebers zu beantworten. Unser Bestreben war es daher, gemeinsam mit unserem langjährigen Mitarbeiter

im Marketing und PR-Bereich Felix Böhm einen Ratgeber von Praktikern für Praktiker zu schaffen. An dieser Stelle möchten wir uns auch bei unserer Mitarbeiterin Giulia Vogel für Ihre Unterstützung bei der Erstellung dieses Ratgebers bedanken.

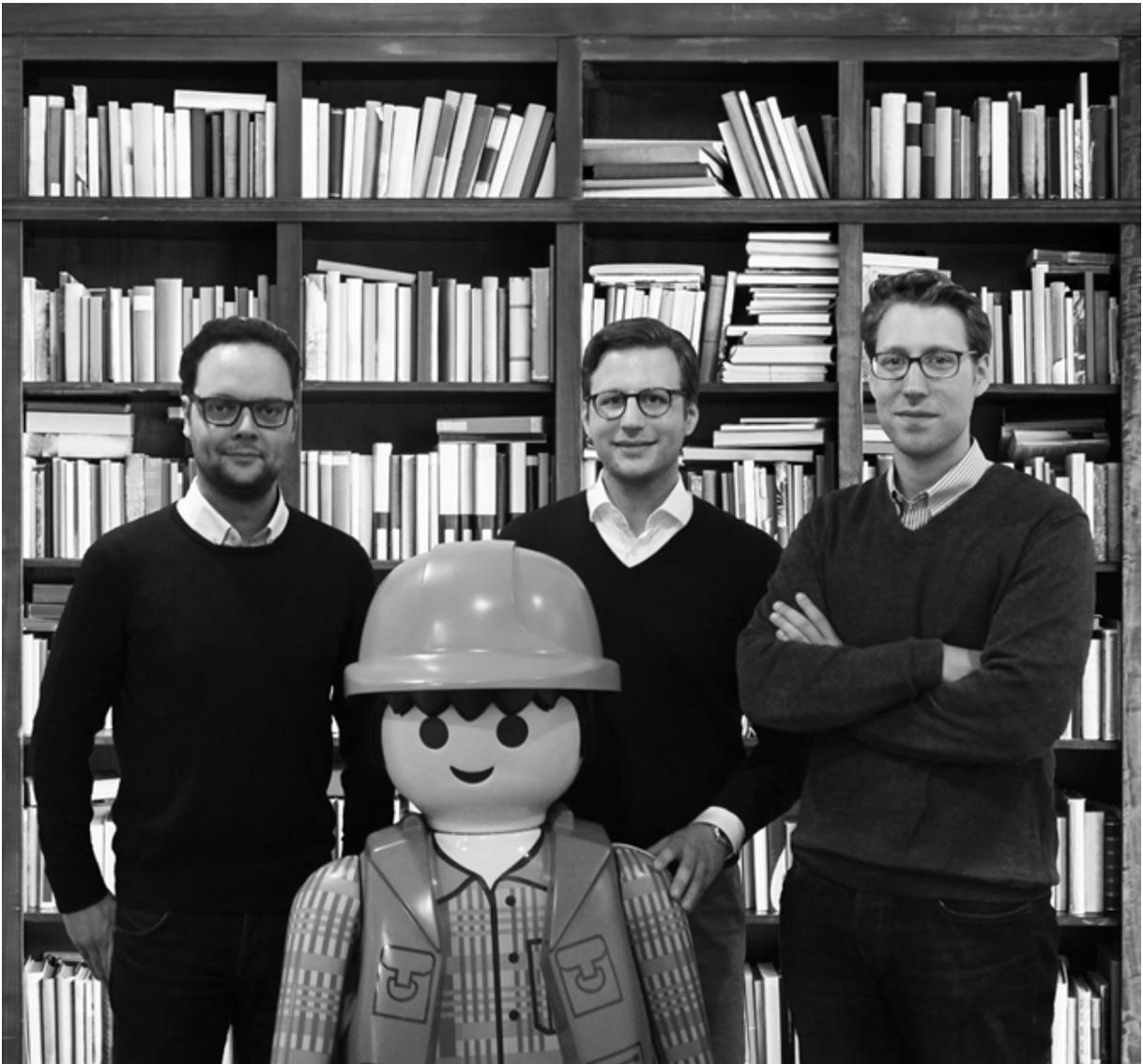
Monteurzimmer sind zwar mittlerweile ein Synonym für günstige Unterkünfte auf Zeit geworden. Trotzdem hat diese Art von Unterkünften noch nicht die öffentliche Aufmerksamkeit erlangt, wie das schon lange bei Hotelzimmern oder Ferienwohnungen der Fall ist. Und genau das möchten wir mit diesem Buch ändern. Denn die Monteurzimmervermietung bietet ein lukratives und gemeinhin unterschätztes Renditegeschäft.

In diesem Ratgeber verraten wir Ihnen, wie dieses Geschäft eigentlich genau funktioniert und welche Schritte Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Vermieter von Monteurzimmern unbedingt beachten sollten. All unsere Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich der Monteurzimmervermietung sind dafür in dieses Werk eingeflossen. Mit den Informationen, die Sie in diesem Ratgeber vorfinden, vermitteln wir Ihnen das praktische Rüstzeug für eine erfolgreiche Vermietung an eine noch weitestgehend unbekannte Zielgruppe von Mietern: Handwerker und Monteure.

Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie in diesem Bereich schon ein alter Hase sind oder noch zu den Einsteigern zählen. Dieser Ratgeber bietet beiden Seiten wertvolle Erkenntnisse und viele praktische Ratschläge. Und falls Sie noch nie an Monteure vermietet haben sollten, dann finden Sie nun auf den folgenden Seiten die besten Argumente, warum Sie diese Gäste unbedingt bei sich begrüßen sollten.

Profitieren Sie von unserem Wissen und nutzen Sie Ihre Chance in einem vielversprechenden Wachstumsmarkt. Wir

freuen uns, wenn Sie mithilfe unseres Ratgebers den Monteurzimmermarkt mit Ihrer Unterkunft bereichern.



Viel Spaß beim Lesen und viel Erfolg wünschen Ihnen

Felix Böhm (Mitarbeiter PR & Marketing bei [mein-Monteurzimmer.de](https://www.mein-Monteurzimmer.de)), Bastian Nitzschke (Geschäftsführer und Gründer) und Christopher Nitzschke (Geschäftsführer und Gründer)

¹ Im Folgenden wird zugunsten der besseren Lesbarkeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche

Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Einleitung

Jeder, der in Besitz eines leer stehenden Objektes ist, sei es ein Ferienhaus oder eine Wohnung, stellt sich die zentrale Frage: „Wie vermiete ich meine Unterkunft am gewinnbringendsten?“

Ferienwohnungen haben oft den Nachteil, dass sie nur in der Urlaubssaison vermietet werden können, da es sonst keine weiteren Interessenten gibt und deren Auslastung somit von saisonalen Faktoren abhängig ist (z. B. Urlaub, Schulferien etc.). Was wäre aber, wenn es eine Lösung gäbe, Ihre Objekte ganzjährig gewinnbringend zu vermieten? Eine Zielgruppe, die unabhängig vom Saisongeschäft das ganze Jahr über auf der Suche nach Unterkünften ist, sind Handwerker und Monteure. Durch das Vermieten Ihrer Immobilie an diese Zielgruppe können Sie Ihr Ferienhaus oder Ihre Wohnung in ein gewinnbringendes Renditeobjekt verwandeln.

Unser Ratgeber richtet sich in erster Linie an Vermieter, die schon eine Ferienwohnung oder ähnliche Unterkünfte besitzen und darüber nachdenken, wie sie eine optimale Auslastung, auch in der Nebensaison, erreichen können. Des Weiteren richtet er sich an Eigentümer einer Immobilie, die ihre Mieteinnahmen im Vergleich zu einer Festvermietung erhöhen möchten.

Um Ihnen den Einstieg in dieses Thema so einfach wie möglich zu gestalten, haben wir in diesem Ratgeber die

wichtigsten Punkte, die es bei der Vermietung Ihrer Unterkunft als Monteurwohnung zu bedenken gibt, zusammengefasst. Zunächst möchten wir Ihnen einen Überblick über die Zielgruppe der Monteure verschaffen, denn hier gibt es ganz andere Standards zu beachten als bei Feriengästen. Darüber hinaus werden wir auf die Vorteile der Monteurzimmervermietung eingehen, auf die Vermarktung Ihres Objektes sowie auf steuerliche und rechtliche Hintergründe. Vorab erläutern wir Ihnen die Frage, was ein Monteurzimmer eigentlich genau ist.

Die Kategorie Monteurzimmer ist gemeinhin noch nicht so bekannt, aber die jüngste Vergangenheit hat bewiesen, dass dieser Markt enormes Wachstumspotenzial besitzt. Wir zeigen Ihnen, wie Sie auf diesen Zug aufspringen können, um eine bessere Rendite zu erzielen.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der Mieterzielgruppe um Handwerker auf Montage. Für die Zeit ihres Einsatzes sind sie immer auf der Suche nach günstigen Unterkünften. Der Begriff Monteurzimmer beschreibt also ein Zimmer, das hauptsächlich an Handwerker auf Montage über einen bestimmten Zeitraum günstig vermietet wird. Mittlerweile hat sich dieser Begriff zu einem Synonym für günstigen Wohnraum auf Zeit entwickelt, der immer häufiger auch von Studenten, Geschäftsreisenden und Urlaubern in Anspruch genommen wird. Diese Art von Vermietung kann sehr profitabel sein. Wenn Sie die notwendige Zeit investieren und einige wichtige Dinge beachten, die wir Ihnen mithilfe dieses Ratgebers näherbringen möchten, ist eine erfolgreiche Vermietung Ihres Objektes möglich. Der große Vorteil gegenüber Ferienwohnungen liegt darin, dass eine Vermietung als Monteurzimmer nicht saisongebunden ist und die Ansprüche der Mieter in der Regel nicht so ausgeprägt sind wie bei Touristen.

Sie haben verschiedene Möglichkeiten, Ihre freien Zimmer anzubieten. Sie können sowohl Einzelzimmer als auch Mehrbettzimmer oder Wohnungen zur Verfügung stellen. An dieser Stelle möchten wir allerdings anmerken, dass die meisten Monteure lieber in Einzelzimmern schlafen. Da Monteure in der Regel Selbstversorger sind, ist es unbedingt notwendig, dass eine Küche oder zumindest eine Kochnische vorhanden ist. Darüber hinaus können Sie Frühstück oder einen Wäscheservice sowie gemeinsame Grillabende anbieten, um noch andere Einnahmequellen zu erschließen. Es gibt auf diesem Gebiet viele Möglichkeiten, die Sie mit der Zeit ausprobieren und für sich nutzen können. Auch anhand mehrerer Musterbeispiele und Statistiken werden wir Ihnen die Vorzüge der Monteurzimmervermietung näherbringen. Unser Praxisbeispiel soll Ihnen im Kapitel 2 („[Monteurzimmer als Renditeobjekt](#)“) die finanzielle Attraktivität einer Monteurzimmervermietung verdeutlichen.

Nicht zuletzt möchten wir Sie natürlich auch über die Herausforderungen als Vermieter von Monteurunterkünften informieren. Die Vermietung von Monteurzimmern bringt viele Vorteile mit sich, ist zugleich aber sowohl zeitlich als auch organisatorisch aufwendig. Sie sollten sich vorab die Frage stellen, ob Sie genügend Zeit investieren können, um sich intensiv mit diesem Projekt zu beschäftigen. Als Faustformel für eine hohe Auslastung einer Unterkunft gilt gemeinhin eine Dauer von 200 Tagen im Jahr. Wenn Sie Ihre Wohnung also mehr als 200 Tage im Jahr an Monteure vermieten möchten, dann spielen Punkte wie Schlüsselübergabe und Endreinigung eine Rolle. Sie müssen dafür sorgen, dass alles funktionstüchtig ist. Es empfiehlt sich, in der Nähe des Objektes zu wohnen. Ein Zimmer an Monteure zu vermieten ist natürlich mit Arbeit verbunden, aber es lohnt sich. Leben Sie in einem Urlaubsgebiet, einem Ballungsgebiet oder wird in Ihrer Nähe gerade die Infrastruktur ausgebaut? Unabhängig vom Standort Ihrer

Unterkunft ist es möglich, diese zu jeder Zeit erfolgreich an Monteure zu vermieten.

Doch abgesehen davon, dass Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu einem profitablen Renditeobjekt wird, gibt es noch andere Vorteile, von denen Sie Gebrauch machen können, um Ihr Einkommen zu steigern. Einerseits können Sie Ihr Objekt selbst vermarkten. Andererseits nutzen immer mehr Vermieter von Monteurzimmern verschiedene Online-Portale, die auf diese Art von Vermietung spezialisiert sind und als Schnittstelle zwischen Mietern und Vermietern fungieren. Auch von deren Wissen können Sie profitieren und einen Teil der Arbeit abgeben. Über ein MonteurzimmerPortal ist es zudem einfacher, an Stammkunden zu kommen, denn die Monteure kennen diese Plattform und nutzen sie gerne und regelmäßig. Bei wiederkehrenden Einsätzen übernachten viele Monteure oft wieder in genau den Monteurzimmern, die ihnen besonders gefallen haben. Mittel- bis langfristig solche Stammgäste aufzubauen, birgt in jedem Fall Vorteile, und kaum eine andere Kundschaft wie Monteure greift in einer so hohen Regelmäßigkeit auf bekannte und bewährte Unterkünfte zurück. Im folgenden Kapitel gehen wir näher auf diese Zielgruppe ein.

Eines können wir Ihnen schon jetzt versprechen: Nach der Lektüre dieses Ratgebers wissen Sie, wie Sie Ihre Wohnung am besten präsentieren und Ihre Mieter zufriedenstellen, sodass sie gerne wiederkommen! Und wir liefern Ihnen nicht zuletzt die Antwort auf den Titel unseres Ratgebers: Wie Sie Ihre Monteurzimmer zu einem erfolgreichen Renditeobjekt machen!

1 Grundsätzliche Überlegungen

Wenn Sie sich mit dem Thema „Monteurzimmervermietung“ befassen, müssen zunächst einmal einige grundlegende Aspekte geklärt werden. Darunter fällt zum Beispiel die Frage, was eigentlich genau ein Monteurzimmer ist und woher dieser Begriff auf einmal stammt. Diese Punkte werden unter anderem in diesem Kapitel erläutert.

1.1 Was ist eigentlich ein Monteurzimmer?

Monteurzimmer, diesen Begriff hat der eine oder andere von Ihnen vermutlich schon einmal gehört, aber nie so genau darüber nachgedacht, was darunter eigentlich zu verstehen ist. Grundsätzlich kann natürlich jede beliebige Unterkunft eine Monteurwohnung bzw. ein Monteurzimmer für Handwerker, Monteure oder Geschäftsreisende sein, egal ob eine Ferienwohnung, ein Hotelzimmer oder eine Pension. Prinzipiell wird jede dieser Zimmerarten zu einer Monteurunterkunft, wenn Monteure dort übernachten. Das ist allerdings nur die halbe Wahrheit und die wesentlichen Attribute dieser Kategorie von Unterkünften bleiben außen vor. Bei näherer Betrachtung handelt es sich nämlich um eine Unterkunft, die exakt anhand der Bedürfnisse von Handwerkern und Monteuren eingerichtet wird. Eine Monteurunterkunft ist demzufolge eine günstige und zweckdienliche Übernachtungsmöglichkeit, die durch ihre Ortslage und Ausstattung den Anforderungen dieser

Zielgruppe optimal gerecht wird. Dabei ist nicht unbedingt maßgeblich, ob nun tatsächlich Monteure und Handwerker diese Zimmer in Anspruch nehmen.

Unter dem Schlagwort Monteurzimmer wird vielmehr eine Unterkunft verstanden, die preisbewusste Selbstversorger anspricht. Das können neben der klassischen Zielgruppe der Handwerker und Monteure natürlich auch Studenten, Messebesucher, Städtetouristen oder Geschäftsreisende sein.

1.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Monteurzimmervermietung

Bevor Sie sich über eine Monteurzimmervermietung nähere Gedanken machen, sollten Sie sich vorab über die Rechtmäßigkeit einer Vermietung von Wohnraum in Ihrer Stadt oder Gemeinde informieren. Neben der Prüfung einer Nutzungsänderung Ihres Wohnraums muss außerdem geklärt werden, ob Ihre Stadt vom sogenannten Wohnraumzweckentfremdungsverbot betroffen ist.

Nutzungsänderungsantrag

Prinzipiell ist die Errichtung, die Änderung sowie die Änderung der Nutzungsart einer baulichen Anlage genehmigungspflichtig. Dies ist in den Bauordnungen der Länder grundsätzlich festgelegt. Eine Änderung der Nutzungsart setzt nicht zwingend eine bauliche Veränderung voraus. Allerdings kommt es auch in dieser Frage wiederum auf den Einzelfall an. Wenn Sie sich entscheiden, Ihre Wohneinheit (Haus oder Wohnung) an einen stetig wechselnden Personenkreis zu vermieten,