

Checkliste Standortwahl für Monteunterkünfte

Bewertung in 40 Punkten
Vier K.O.-Kriterien vorab

Adresse / Objekt

Datum der Besichtigung

Miete warm oder Kaufpreis

Zimmer / geplante Betten

Wichtigste Einsatzorte in der Nähe

Ansprechpartner Eigentümer / Makler

K.O.-Kriterien alle müssen „Ja“ sein

PRÜFPUNKT	JA	NEIN	WO GEPRÜFT / NOTIZ
Zweckentfremdung: keine Satzung am Ort, oder Vermietung genehmigt bzw. genehmigungsfrei	☐	☐	
Baurecht: Beherbergung im Baugebiet zulässig, oder Bauamt sieht keine Nutzungsänderung (schriftlich)	☐	☐	
Eigentümer: schriftliche Zustimmung zur Weitervermietung an wechselnde Monteure (§ 540 BGB, bei Anmietung)	☐	☐	
Teilungserklärung: verbietet die Nutzung nicht (§ 13 WEG, bei Eigentumswohnung)	☐	☐	

Ein „Nein“: Standort nicht weiter bewerten. Erst unterschreiben, wenn alle vier Punkte geklärt sind.

Punkte: 2 = erfüllt · 1 = teilweise · 0 = nicht erfüllt

A · Makrolage max. 8

KRITERIUM	0	1	2	NOTIZ
Mindestens drei Arbeitsorte (Gewerbegebiet, Werk, Großbaustelle) in 20 Minuten erreichbar	☐	☐	☐	
Kein einzelnes Projekt und kein einzelner Arbeitgeber trägt die Nachfrage allein	☐	☐	☐	
Infrastruktur- oder Energieprojekte in der Region über mehrere Jahre	☐	☐	☐	
Autobahnknoten oder Achsen in mehrere Richtungen	☐	☐	☐	

B · Mikrolage max. 8

KRITERIUM	0	1	2	NOTIZ
Autobahnauffahrt in höchstens 10 Minuten (Routenplaner, Abfahrt 6:30 Uhr)	☐	☐	☐	
Zwei Fahrzeuge finden am Haus Platz, auch ein Hochdach-Transporter (Durchfahrthöhe: ____ m)	☐	☐	☐	
Ruhige Schlafräume, nicht an Hauptstraße oder Bahnlinie	☐	☐	☐	
Supermarkt, Imbiss und Tankstelle in wenigen Minuten	☐	☐	☐	

KRITERIUM	0	1	2	NOTIZ
Testanruf: mindestens zwei Anbieter vor Ort in den nächsten zwei Wochen ohne freie Betten	☐	☐	☐	
Preise vergleichbarer Inserate am Ort liegen über deinem Mindestpreis	☐	☐	☐	
Eigene Absagen oder Gespräche zeigen, dass hier Teams suchen	☐	☐	☐	
Wirtschaftsförderung oder Lokalpresse nennt geplante Projekte	☐	☐	☐	

D · Wohnung max. 8

KRITERIUM	0	1	2	NOTIZ
Schlafzimmer getrennt begehbar, höchstens zwei Personen pro Zimmer	☐	☐	☐	
Mindestens 8 m² Nutzfläche pro Person	☐	☐	☐	
Ab fünf Personen ein zweites WC oder Bad	☐	☐	☐	
Küche mit Essplatz für alle und Waschmaschine vorhanden oder einfach nachrüstbar	☐	☐	☐	

E · Wirtschaftlichkeit max. 8

KRITERIUM	0	1	2	NOTIZ
Mindestpreis bei 75 % Auslastung liegt unter dem Marktpreis am Ort	☐	☐	☐	
Bei 55 % Auslastung deckt der Umsatz die laufenden Kosten	☐	☐	☐	
Erstausstattung nach höchstens zwölf Monaten wieder drin	☐	☐	☐	
Ausstieg möglich, falls die Nachfrage wegbricht (Laufzeit, Kündigung)	☐	☐	☐	

A MAKRO ___ /8	B MIKRO ___ /8	C NACHFRAGE ___ /8	D WOHNUNG ___ /8	E RECHNUNG ___ /8	GESAMT ___ /40
-------------------	-------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	-------------------

30–40	Starker Standort: Vertrag verhandeln, Ausstattung planen
22–29	Kann funktionieren: Schwachstellen gezielt prüfen (Miete, Stellplätze, Nachfrage)
unter 22	Schwacher Standort: weitersuchen, Nachbarorte bewerten

Die Schwellen sind Erfahrungswerte. Wichtiger als die Summe ist, wo Punkte fehlen: Eine Null bei Stellplätzen wiegt schwerer als eine Null bei der Lokalpresse.

Rechnet sich der Standort?

MONATSKOSTEN	BETRAG	KAPAZITÄT UND MARKT	WERT
Warmmiete bzw. Finanzierung		Betten (B)	
Strom, Internet, Rundfunkbeitrag		Bettnächte bei Vollbelegung ($B \times 30$)	
Reinigung, Wäsche, Verbrauchsmaterial		Marktpreis am Ort pro Bett und Nacht (P)	
Versicherung, Software, Portale		Erstausrüstung einmalig	
Rücklage Ersatz und Reparaturen		Mindestpreis = $K \div (B \times 30 \times \text{Auslastung})$	
Sonstiges		Gewinnschwelle = $K \div (B \times 30 \times P)$	
Summe Monatskosten (K)			

SZENARIO	AUSLASTUNG	BETTNÄCHTE	UMSATZ ($\times P$)	MINUS K	ERGEBNIS
Vorsichtig	55 %				
Realistisch	75 %				
Gut	85 %				

Ergebnis vor Steuern und vor deiner eigenen Arbeitszeit. Trägt sich der Standort nur im guten Szenario: Miete nachverhandeln oder weitersuchen.

Wohnung: Muss-Ausstattung

- | | |
|---|--|
| ☐ Einzelbetten, eigener Schrankplatz je Person | ☐ Waschmaschine, Trockner oder Trockenplatz |
| ☐ Verdunkelung in allen Schlafräumen | ☐ WLAN in allen Zimmern |
| ☐ Herd, Kühlschrank, Geschirr für alle | ☐ Rauchwarnmelder in Schlafräumen und Fluren |
| ☐ Esstisch mit Stuhl für jeden Gast | ☐ Stellplatz, auf den der Transporter passt |
| ☐ Dusche, WC, Ablage je Person | ☐ Schlüsseltresor oder Smart Lock für späte Anreise |

Behörden und Unterlagen

STELLE	FRAGE	ERL.
Stadt / Wohnungsamt	Gilt eine Zweckentfremdungssatzung? Ab wann Genehmigung? Registrierungsnummer nötig?	☐
Bauamt / Geoportal	Welches Baugebiet? Braucht die Vermietung eine Nutzungsänderung? Ggf. Bauvoranfrage	☐
Eigentümer / Verwalter	Zustimmung im Mietvertrag? Teilungserklärung und Hausordnung gelesen?	☐
Gemeinde (Satzung)	Bettensteuer oder Übernachtungsabgabe, auch für berufliche Aufenthalte?	☐
Gewerbeamt / Steuerberatung	Gewerbeanzeige, Umsatzsteuer, Meldescheine für ausländische Gäste	☐

Ausführliche Erklärung zu jedem Punkt: monteur-podcast.de/wissen/standortwahl/ · Diese Vorlage ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Allgemeiner Stand vom 26.10.2026; Regeln unterscheiden sich je nach Bundesland und Gemeinde.