

Langzeitprojekt beim Kunden: Kaufen, mieten oder ins Hotel? (Gastbeitrag)

Wer im Consulting häufig beruflich den Wohnort wechselt, steht bezüglich des Themenfeldes Wohnen vor vielen Fragen. Nicht jedes Beratungsunternehmen unterstützt bei der Wohnungssuche aktiv mit Services oder konkretem Geldausgleich – und nicht jeder Berater, schon gar nicht im Berufseinstieg, möchte als Bittsteller beim neuen Arbeitgeber diesbezüglich gleich um Hilfe fragen. Absolventen, die in eine Beratungstätigkeit einsteigen, planen einen Umzug meist fest ein. Nur, wenn es dann aber ganz konkret an die Wohnraumsuche geht und direkt ein Langzeitprojekt ansteht, wird der angespannte Immobilienmarkt in den Ballungsräumen häufig zum Problem.

Viel unterwegs, selten zuhause – welche Wohnform passt?

Du weißt, dass es im Consulting so ist, dass Du ohnehin oft reisen musst – und Du folglich viel Zeit überall verbringst, nur nicht zuhause. Bezahlt wird diese Zeit nicht und Du verbringst sie auf Bahnhöfen, Flughäfen oder im Auto. Auch wenn die Tendenz bei zahlreichen Branchen und Kunden zum Home Office geht, setzt man hier und da noch stark auf eine Präsenz vor Ort. Für welche Art des Wohnens man sich letztendlich entscheidet, hängt nicht allein vom lokalen Angebot, dem gesteckten Preisrahmen, sondern ebenfalls von der persönlichen Präferenz ab.

Je nach Lebensphase erscheinen unterschiedliche Aspekte wichtig und das, was attraktiven Wohnraum für einen Absolventen ausmacht, differiert häufig von dem, was Consultants über 35 sich so idealerweise vorstellen. Bist Du zukünftig oder immer mal wieder in einem Langzeitprojekt bei einem Kunden, hast Du sicher bereits die Aspekte des Kaufens und Mietens bedacht. Schauen wir uns die wichtigsten Vor- und Nachteile der verschiedenen Wohnformen an.

Der Kauf einer Immobilie – nicht immer nur Vorteile

Ja, es gibt Vorteile beim Kauf einer Immobilie, die Miete wird schließlich nicht umsonst gezahlt und das Objekt dient als Sicherheit und wird von vielen zum Vermögensaufbau genutzt. Möglicherweise ist eine Wohnung zudem zum gleichen oder besser noch zu einem gesteigerten Preis verkaufbar und kann nach dem Abschluss des Langzeitprojektes vermietet werden.

Eine höhere Gestaltungsfreiheit des Wohnraums ist ebenfalls ein Plus. Kaufst Du gleich ein Haus, hast Du auch bezüglich der finanziellen Planung für Reparaturen und Instandhaltung alles selbst in der Hand und musst Dich mit keinen anderen Eigentümern in endlosen Diskussionen rund um Heckenschnitt und Zufahrt abstimmen.

Ganz sicher wird es Nachteile geben, wenn Du Dich für eine eigene Immobilie entscheidest, und nicht zu wenige: Rechne mit hohen Kaufnebenkosten (z. B. Notar- und ggf. Maklerkosten, Grunderwerbsteuer), mit geringer Flexibilität und damit, dass Eigentum wirklich gut verwaltet werden muss.

Nur mit einem niedrigen Hausgeld ist Eigentum attraktiv. Vermeide daher erhöhte Extrakosten für Sonderumlagen durch Misswirtschaft oder grundsätzlich nicht zahlungsfähige Miteigentümer, indem Du Dir vor einer Kaufentscheidung die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) genau anschaust.

Chaotische Mieter, die nicht zahlungskräftig sind und viel verlangen, bedeuten ebenfalls nervigen Mehraufwand und Engagement neben der Arbeit, Eigentümerversammlungen im Übrigen auch. Zinsen für das Darlehen sollten des Weiteren besser niedrig sein - vor allem auf lange Sicht. Auch nicht unwichtig: Wie wird sich die Gegend entwickeln? Wird das Viertel in 20 Jahren noch lebenswert und gefragt sein und was verspricht die Bausubstanz der Immobilie Deiner Wahl?

Mieten - Flexibilität kostet

Die Vorteile: Du bist flexibel, Du sitzt finanziell nicht mit den Miteigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in einem Boot. Funktioniert die Gastherme nicht oder tropft die Heizung, rufst Du den Vermieter oder die Hausverwaltung an - als Eigentümer musst Du Dich selbst kümmern, organisatorisch wie finanziell.

Sinken die Kaufpreise für Wohneigentum irgendwann, hast Du als Mieter wahrscheinlich nicht allzu viel Geld verloren. Das gilt auch für den Fall, dass sich das Wohnviertel nicht gut entwickelt. Wer kann schon 20 Jahre in die Zukunft schauen. Besonders attraktiv können etwa Apartments auf Zeit mit Conciergeservice oder zur Zwischenmiete sein, wenn Du länger in einem Kundenprojekt gebunden bist. Mieten kann man zudem auch ein WG-Zimmer in einer Wohnung oder einem Haus, ganz nach Preislage, Angebot und Infrastruktur. Um die Verwaltung musst Du Dich auch dann nicht kümmern und kein Garten wuchert in Deiner Abwesenheit mit Unkraut zu.

Die Nachteile: Du zahlst die Miete auf monatlicher Basis und am Ende gehört Dir der Wohnraum nicht. Oft schaut man zudem sehr lange nach einer passenden Mietwohnung und als Consultant ist es oftmals schwierig, Besichtigungstermine in der Woche wahrzunehmen.

Hotelzimmer - Komfort, der teuer werden kann

Vorteile hat das Leben im Hotel wirklich! Housekeeping, Frühstück - alles wird erledigt und kein Geschirr sammelt sich in der Spülmaschine an. Oft ist es möglich, Extraservices wie beispielsweise die Reinigung von Businesskleidung dazu zu buchen - wer wenig Zeit hat, weiß, wie wichtig eine Reinigung in unmittelbarer Umgebung sein kann. Abends oder in der Früh kann der Fitnessbereich genutzt werden. Teilweise gibt es attraktive Pauschalen für wiederkehrende Gäste, die länger bleiben. Wenn dann eher für junge Menschen ohne soziale Verpflichtungen. Häufig sind gute Standorte mit schneller Anbindung zum Nah- und Fernverkehr sowie entsprechender Infrastruktur vertreten.

Und zu den Nachteilen? Langzeitprojekte für die Du im Hotel wohnst können kostenintensiv sein, gerade an Messestandorten sind Hotels schon lange vorab ausgebucht. Zu gewissen Zeiten im Jahr kann es unter Umständen zudem recht laut sein und das Hotel wird nicht nur ausschließlich von Geschäftsreisenden, sondern vielleicht auch von karnevalbegeisterten Touristen aufgesucht. Und wohin mit dem persönlichen Besitz und eventuellen Neuanschaffungen? Wie passt das alles mit dem Zubereiten von Mahlzeiten abends?

Fazit: Rechtzeitig mit der Thematik auseinandersetzen

Lieber nur dann langfristig planen, wenn man den Immobilienmarkt vor Ort gut kennt und wirklich sicher in die wichtigen Aspekte von WEG-Recht, Hausverwaltung und Co. eingeleitet ist. Es gibt tatsächlich viele schlecht verwaltete Eigentumswohnungen und wenn Du genauer hinsiehst, wird das in den Unterlagen oft deutlich.

Nicht plausible Abrechnungen, desinteressierte Miteigentümer, die das Zahlenwerk nicht verstehen oder Mehrheitseigentümer, die alles blockieren – je genauer Du hinsiehst, desto mehr wirst Du entdecken. Die teilweise stark überhöhten Kaufpreise und die konstant hohe Nachfrage in den Ballungsgebieten erschweren es, dass man durch die Vermietung nach Abschluss des Projekts die Kosten für die Tilgung des Darlehens abtragen kann.

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, die Du als Wohnungseigentümer zahlen musst, kann des Weiteren nicht auf den zukünftigen Mieter umgelegt werden, sodass nur gut verwaltete Objekte attraktiv sind. Beim Kauf eines Hauses, kann man jedoch ebenfalls viele Fehler machen. Bedenke stets auch die hohen Kaufnebenkosten! Die machen etwa im Schnitt nochmals 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises aus und setzen sich aus den Kosten für Makler, Notar, Grundbucheintrag und durch die Grunderwerbsteuer zusammen.

Dafür kannst Du schon für einige Monate mieten und hast nicht noch den ganzen Papierkram nach Feierabend auf dem Tisch. Die hohen Mietpreise gestatten dafür Flexibilität, bis Du das jeweilige Langzeitprojekt abgeschlossen hast.

Eine gründliche Recherche vorab, was an Hotels, WG-Zimmern oder Apartments zur Kurzzeitmiete angeboten werden, ist im Fazit ein Muss. Das ganze Drumherum des Umzugs ist besonders für Berufseinsteiger teilweise sehr belastend und ein großes Thema. Werden Berater zu Kunden außerhalb der großen Ballungsgebiete mit volatilen Wohnungsmarkt geschickt, sieht es manchmal deutlich entspannter aus. Ganz ohne Nachteil ist keine Wohnungsform zu haben und oft entscheidet auch der Faktor Glück ein bisschen mit.

Magst Du Arbeit im Home Office?

- Sehr gerne, es gibt nichts besseres.
- Grundsätzlich ja, jedoch nicht ausschließlich.
- Ab und zu, kommt auf die Aufgaben an.
- Nein, ich bevorzuge den persönlichen Austausch.
- Keine Ahnung, Telearbeit kenne ich nicht.

Abstimmen

Ergebnisse

⌄ Loading ...

Über den Autor Till Tauber



Till Tauber ist Diplom-Ingenieur und Master of Business Administration und betreibt nicht nur den TT Bewerbungsservice, sondern bringt sich ebenfalls mit seinem Wissen in Immobilienthemen bei Hausverwaltung-Ratgeber.de ein. Hierbei handelt es sich um ein Informationsportal zum Thema Immobilien mit Branchenbuch für Hausverwaltungen, bei dem die WEG-Eigentumswohnung im Fokus steht