

Temporäre Unterkünfte: Was bei der Kostenkontrolle zu beachten ist

Rebecca Gonzaga, EMEA Senior Director, Global Account Management

Als eine der höchsten Kosten eines Mobilitätsprogramms sind temporäre Unterkünfte ein regelmäßiges Diskussionsthema für die meisten globalen Mobilitätsteams, Kostenstellenbesitzer und Relocation Management Companies (RMCs). Es besteht immer ein erheblicher Druck auf Mobilitätsteams und -funktionen, die temporären Lebenshaltungskosten zu Beginn einer Relocation genau zu prognostizieren, und auf Anbieter, die Kostenkontrolle zu verwalten. Im Folgenden erörtern wir, wie Sie Kostenparameter für temporäre Unterkünfte festlegen, was bei einer Richtlinienüberprüfung zu beachten ist und warum einige Immobilienangebote oberflächlich als kosteneffektiv erscheinen mögen, aber auf lange Sicht zu höheren Kosten führen können.

5 Möglichkeiten, Kostenparameter rund um temporäre Unterkünfte festzulegen

1. Festsetzung der Preise
2. Festlegung einer Obergrenze
3. Kassakurse
4. Festlegen von Budgets
5. Anbieten von Pauschalzahlungen

Festlegen von Kostenparametern rund um temporäre Unterkünfte

Es gibt fünf Möglichkeiten, wie ein Unternehmen Parameter für die Kosten von temporären Unterkünften in seinen Mobilitätsprogrammen festlegen und verwalten kann. Dazu gehören:

1. **Festsetzung der Preise:** Die Festsetzung der Wohnungspreise an bestimmten oder allen Standorten kann für Haushaltszwecke Sicherheit bieten und im Jahresverlauf gegenüber dem Markt Einsparungen erzielen. Dieser Ansatz kann jedoch die Marktoptionen eines Unternehmens einschränken, da nicht alle Immobilienmakler und -anbieter zu einem Festpreis mieten möchten. Je nach Jahreszeit können dadurch auch einige Optionen entfallen, da Makler es vorziehen, zum höchstmöglichen Preis für die größtmögliche Rendite zu mieten.
2. **Festlegung einer Obergrenze:** Durch die Festlegung einer Marktobergrenze für lokale Märkte oder bestimmte Immobilien mit definierten Attributen können Unternehmen die Budgetierung besser im Griff haben, aber auch Flexibilität in ihre Programme einbauen.
3. **Kassakurse:** Ohne Budgetraten, Obergrenzen oder Festbeträge verlassen sich „Kassakurse“ darauf, dass der Anbieter alle Immobilien mit der richtigen Verfügbarkeit und den erforderlichen Attributen am Suchort anbietet. Dies kann dazu führen, dass eine breite Palette von Immobilienarten angeboten wird, von Studio-Apartments bis hin zu Fünf-Sterne-Wohnungen, sodass – um eine gleiche und faire Wahl für alle Mitarbeiter zu erreichen – mit einem Organisationsdienstleister ein klarer Umfang definiert werden sollte, bevor den umziehenden Mitarbeitern Immobilien angeboten werden.
4. **Festlegen von Budgets:** Das Festlegen von Budgets auf der Grundlage von Informationen von seriösen Anbietern von Wohnungsdaten ermöglicht ziemlich genaue Kostenprognosen und gibt dem Anbieter eine Richtlinie für den Preis. Die Suche nach Immobilien auf Grundlage des Budgets führt zu unterschiedlichen Attributen, und obwohl dies zu mehr Auswahlmöglichkeiten führen kann, entsprechen die Auswahlmöglichkeiten möglicherweise nicht den Erwartungen der Mitarbeiter.
5. **Anbieten von Pauschalzahlungen:** Obwohl dies nicht überall auf der Welt eine Option ist, haben sich einige Unternehmen in einigen Regionen dafür

entschieden, ihren Mitarbeitern eine Pauschale statt einer vollständigen Unterstützung für vorübergehende Unterkünfte anzubieten. Dies ist zwar ein guter Weg, um sicherzustellen, dass die Richtlinienkomponente im Rahmen des Budgets bleibt, aber die Aufforderung an einen Mitarbeiter, seine Unterkunft selbst zu suchen, zu buchen und zu bezahlen, führt möglicherweise nicht zu einer positiven Erfahrung und entspricht nicht den Best Practices der Sorgfaltspflicht. Weitere Informationen zu den Treibern [hinter Pauschalbeträgen für Mobilität und zu den Richtlinien, die bei ihrer Verwendung zu beachten sind](#), finden Sie in unserem Blog.

Zum besseren Verständnis der oben genannten Optionen [kontaktieren Sie uns bitte](#) für mehr Information

Während die gängigste Methode zur Budgetierung von temporären Unterkünften die Verwendung von Wohnungstabellen (entweder von einem Datenanbieter oder von Anbietern von temporären Unterkünften) ist, sollten Unternehmen bei der Überprüfung von Budgets zusätzliche Faktoren berücksichtigen. Die Sternbewertung jeder Unterkunft, die Anzahl der Schlafzimmer, die Regelmäßigkeit der Reinigung, die Lage in der Stadt, das Alter der letzten Renovierung und/oder die Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel sind Faktoren, die sich auf den Tages- oder Nachtpreis auswirken können. Weitere Überlegungen sind, ob es einen Portier und/oder eine sichere Lobby gibt, die Sicherheit des gesamten Gebäudes und ob Wasch- und Kochmöglichkeiten vorhanden sind. Haustier- und Familienfreundlichkeit können sich ebenfalls auf die Preisgestaltung auswirken. Es ist wichtig, genau zu bewerten, welche Komponenten das Unternehmen als Standardimmobilienattribute erwartet, um sicherzustellen, dass sein Budget die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum in Bezug auf diese Parameter widerspiegelt.

Es wird angenommen, dass über 80 % der weltweiten Buchungen von temporären Unterkünften Firmenbuchungen sind, so die Bewertungen unserer Anbieter für temporäres Wohnen. Trotz dieser geschätzten Dominanz ist es wichtig zu verstehen, dass internationale Unternehmen die Marktrenten nicht kontrollieren können. Immobilienwerte werden von der lokalen Wirtschaft diktiert, die ihrerseits von großen lokalen oder globalen Ereignissen beeinflusst werden kann, wie von den Olympischen Spielen, von saisonalen Schwankungen wie zum Beispiel Hauptreisezeiten, von unvorhergesehenen Ereignissen wie z. B. ein großer Konzernumzug, der sich auf einen Mikromarkt auswirkt, oder von Pandemien wie die durch COVID-19 verursachte. All

dies kann die Marktpreise über die Vorhersage hinaus stören oder in die Höhe treiben. Folglich sind Budgets nur ein Indikator in einem Prozess, der immer gegen lokale Echtzeitfaktoren abgewogen werden sollte. Erst dann können die tatsächlichen Kosten der verfügbaren Immobilien ermittelt werden. Um Überraschungen für das Unternehmen zu vermeiden, wird empfohlen, die Budgets alle 6 bis 12 Monate zu überprüfen.

Temporäre Unterkünfte: Eine Kern- oder Flex-Leistung?

Ein gemeinsamer Diskussionspunkt unter den Entscheidungsträgern in Unternehmen ist die Frage, ob temporäres Wohnen als Kern- oder Flex-Benefit bereitgestellt werden sollte. Da Mobilitätstrends zu flexibleren Arrangements tendieren und temporäre Unterkünfte ein so hoher Ausgabenposten sind, ist es für viele Interessengruppen verlockend, die Kosten senken zu wollen, indem sie optionale Unterkünfte ermöglichen. Dies kann jedoch sowohl für das Unternehmen als auch für den umziehenden Mitarbeiter Risiken mit sich bringen. Wenn Mitarbeiter, die in der Regel weniger informiert oder erfahren sind, auf eigene Faust eine vorübergehende Unterkunft finden, laufen sie Gefahr, Immobilien zu wählen, die unerschwinglich sind, sich außerhalb des Arbeitsbereichs befinden, an unsicheren Orten liegen oder deren Eigentümer nicht als zuverlässige Anbieter überprüft wurden. Möglicherweise gibt es auch keine oder nur geringe Kontrolle über die Reinigung und Desinfektion, was in Fällen wie der jüngsten Pandemie ein wichtiger Aspekt ist. Umgekehrt profitieren die Mitarbeiter von einer positiven Mitarbeitererfahrung, die gut für die Mobilitätsmarke des Unternehmens ist, und die Unternehmen sind besser in der Lage, die Kosten zu kontrollieren, wenn die Leistungen für temporäre Unterkünfte durch standortspezifische finanzielle Obergrenzen, eine Liste geprüfter Anbieter und Kontrollen der Nutzung gesteuert werden. Bei bestimmten Umzugsarten, insbesondere bei permanenten Umzügen und bei Einsätzen, bei denen Hausrat transportiert wird (und für 3 bis 8 Wochen unterwegs ist), sollte die vorübergehende Unterbringung eine Kernleistung für alle betroffenen Mitarbeiter sein.

Überprüfung Ihres Angebots für temporäre Unterkünfte

Für Unternehmen, die ihr Angebot an vorübergehenden Unterkünften verbessern möchten, ist eine Programmüberprüfung in zwei Bereichen sehr empfehlenswert: vorübergehende Unterbringung als Angebot, einschließlich Markt- und Budgetüberprüfung, und Grundsatzpositionierung.

Angebot an temporären Unterkünften

Die folgenden fünf Überlegungen können sich als nützlich erweisen, wenn es darum geht, die Bestimmungen für die vorübergehende Unterbringung in einem Unternehmen zu bewerten und neu zu definieren, um optimale Ergebnisse zu erzielen:

1. Überprüfen Sie die Budgets, wenn sie in den letzten drei Jahren nicht überprüft wurden, und lassen Sie sich Zeit, um die Marktbedingungen in allen zutreffenden Zielorten und die bevorzugten Attribute für den Immobilienbestand der einzelnen Gebiete zu überprüfen.
2. Legen Sie die Erwartungen fest und kommunizieren Sie mit den Beteiligten, dass die Budgets als Richtwerte zu verstehen sind. Sie sind nicht absolut, da lokale Markt- und Echtzeitereignisse die Immobilienkosten beeinflussen können, die außerhalb jeder Kontrolle liegen.
3. Definieren Sie den Zweck von temporären Unterkünften und teilen Sie diesen Zweck den umziehenden Mitarbeitern deutlich mit, damit sie verstehen, dass die Unterkünfte vorübergehend *sind*. Die Festlegung klarer Regeln und Parameter für den Zweck von Unterkünften wird einen großen Beitrag dazu leisten, dies zu erreichen.
4. Lernen Sie die wichtigsten Unterschiede zwischen Apartments mit Service und Unterkünften kennen, die auf beliebten Websites für Ferien-/Ferienvermietungen wie Airbnb, Booking.com oder HomeAway aufgeführt sind. Corporate Serviced Apartments werden von geprüften Vermietern verwaltet, die eine professionelle Immobilienverwaltung anbieten, die definierte und überwachte Sauberkeitsprotokolle, professionelle Schlüsselkontrolle und Sicherheitsaspekte, Wartungsbereitschaft rund um die Uhr, Schädlingsbekämpfung einschließlich Bettwanzeninspektionen, wo erforderlich, Stornierungs- und Verlängerungsrichtlinien, Richtlinien für die persönliche Sicherheit der Gäste und, was besonders wichtig ist, die Bereitstellung von Vermieterbriefen für die Zwecke der Einwanderung, wenn erforderlich, umfasst. Dies sind einige von vielen Gründen, warum geprüfte, betreute Immobilien genutzt werden sollten und deren höhere Kosten gerechtfertigt sein können. Die Gewährleistung der Sicherheit der Mitarbeiter und der Zuverlässigkeit von temporären Unterkünften trägt dazu bei, dass eine Organisation ihre Ziele mit minimiertem Stress und maximaler Unterstützung erreichen kann. Letztendlich

sind sowohl der Komfort der Mitarbeiter als auch der einfache Übergang entscheidend für die Investition eines Unternehmens.

5. Legen Sie Erwartungen sowohl an das Unternehmen als auch an die Mitarbeiter fest, da die Einbeziehung, Ausschlüsse, Bedingungen und Standards für die Unterkunft von Standort zu Standort unterschiedlich sind.

Positionierung der Richtlinien

Bei der Überprüfung potenzieller Möglichkeiten zur Kostenkontrolle ist es auch von Vorteil, die Positionierung der Richtlinien zu überprüfen. Bei der vorübergehenden Unterbringung ist es wichtig, klare Richtlinien festzulegen und zu kommunizieren, dass ein vorübergehender Aufenthaltsort tatsächlich *vorübergehend* ist. In den meisten Fällen bedeutet dies einen Zeitraum von nicht mehr als einem Monat. Die ausdrückliche Kommunikation, dass eine temporäre Unterkunft nicht das perfekte Familienheim sein soll, sondern eher ein weicher Landeplatz und ein Einstieg in einen vom Unternehmen gesponserten Umzug, erleichtert die Zusammenarbeit und ein positives Erlebnis. Diese positive Erfahrung ermöglicht eine stärkere Konzentration auf die Suche nach einem idealen langfristigen Wohnraum, der den langfristigen Zielen der Mitarbeiter und des Unternehmens entspricht. Es ist wichtig, zu Beginn klare Parameter für kurz- und langfristiges Wohnen zu setzen. Es wird auch empfohlen, die einem Mitarbeiter angebotenen Optionen einzuschränken, um eine Überforderung zu vermeiden und den Prozess zu rationalisieren. Dem Mitarbeiter zu gestatten, eine Option aus einer Liste von drei Optionen zu wählen, und dass diese drei Optionen die niedrigsten Kosten von drei verfügbaren innerhalb vordefinierter Attribute sind, wäre üblich, selbst wenn 12 weitere Optionen verfügbar wären.

Neben der Kontrolle der Budgets/dem Versuch, Kosten zu senken, kann auch eine klare Definition von Richtlinienelementen in Bezug auf vorübergehende Unterkünfte helfen, überhöhte oder unnötige Ausgaben zu vermeiden. SIRVA hat beispielsweise festgestellt, dass Mitarbeiter häufig fragen, ob Buchungen bei Airbnb (oder einem gleichwertigen Anbieter von Unterkünften) möglich wären, und behaupten, dass die Lösung für das Unternehmen erschwinglicher wäre. Oftmals ist dies kein gleichwertiger Vergleich und abgesehen von den Sicherheits- und Buchungsrisiken, die mit der Nutzung ungeprüfter Unterkünfte verbunden sind, können zusätzliche Kosten entstehen. Es besteht auch die Gefahr, dass die Zuwanderungsvoraussetzungen bei der Erstregistrierung nicht erfüllt werden, wenn die Vermieter nicht bereit sind, eine Aufenthaltsbestätigung auszustellen. Darüber hinaus schließen Websites für die

Buchung von Gelegenheitsimmobilien oder Websites für Ferienvermietungen häufig die Standardmaßnahmen aus, die man bei formellen temporären Unterkünften erwarten würde, wie zum Beispiel:

- professionelle Immobilienverwaltung
- Sauberkeitsprotokolle, einschließlich COVID-Maßnahmen
- professionelle Schlüsselkontrolle
- Wartungsverfügbarkeit, 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche
- Schädlingsbekämpfung, einschließlich Bettwanzenuntersuchungen
- Stornierungs- und Verlängerungsrichtlinien

Kurz gesagt, wenn die oben genannten Einschlüsse nicht in eine Immobilie aufgenommen werden, können die daraus resultierenden Compliance- oder Sicherheitsrisiken Unternehmen langfristig mehr Geld kosten. Sei es durch Verwaltungskosten (hart und weich), die zur Behebung von Problemen anfallen, oder durch daraus resultierende Geldbußen und verzögerte Fristen, die auftreten können, wenn die Einwanderungsbestimmungen nicht erfüllt wurden. Eine schlechte Erfahrung kann auch dazu führen, dass die Mitarbeiter von den Unternehmenszielen abgelenkt und unnötig verunsichert werden. Im Extremfall kann es auch zu Talentverlusten kommen, wenn die Wahrnehmung der Mobilitätsmarke des Unternehmens durch die Mitarbeiter beeinträchtigt wird.

Schließlich wäre kein Artikel vollständig, ohne die potenziellen Auswirkungen regional oder global bedeutender Ereignisse auf temporäre Unterkünfte zu bewerten. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind ein perfektes Beispiel: Als Folge des Ereignisses waren laut einem Bericht des Internationalen Währungsfonds die Abflüge innerhalb eines Jahres um 90 % und die Hotelbuchungen um 70 % zurückgegangen.¹ Es überrascht nicht, dass dies die Verfügbarkeit und die Preise von temporären Wohneinheiten weiter beeinflusst hat. Darüber hinaus sind die Reinigungsvorschriften strenger geworden, und da einige Immobilien der staatlichen Quarantäne übergeben werden, ist die Erwünschtheit auch zu einem Schlüsselfaktor geworden.

Temporäre Unterkünfte und Kostenkontrolle

Um die mit temporären Unterkünften verbundenen Kosten effektiv zu kontrollieren, ist es letztendlich notwendig, den jeweiligen lokalen Markt zu verstehen und zu bewerten, Budgets oder Tarife, die zur Verwaltung und Kontrolle von Buchungen verwendet werden, regelmäßig zu überarbeiten und die Richtlinienbestimmungen sowohl für Ihre umziehenden Mitarbeiter als auch für die Unternehmensleiter, die die Umzüge sponsern, klar zu definieren und zu kommunizieren.

Die Verwendung einer RMC kann für Unternehmen von Vorteil sein, wenn es um die Verwaltung von temporären Unterkunftskosten geht – dank ihres globalen Netzwerks mit zuverlässigen, geprüften Immobilien und ihrer langjährigen Erfahrung bei der Strukturierung geeigneter temporärer Unterkunftslösungen, die sowohl dem Firmenbudget als auch den unterschiedlichen Anforderungen von Mobilitätsprogrammen gerecht werden. So verwaltet SIRVA [beispielsweise unterschiedlichste Unternehmensimmobilien](#), die sicheres, vollmöbliertes Wohnen bieten – mit flexiblen Verträgen, die sich an veränderte Dauerwohnmöglichkeiten anpassen lassen. Mehr Wohnmöglichkeiten ermöglichen eine bessere Unterstützung während der Hochsaison und bei kurzfristigem Wohnungsbedarf. Die Nutzung lokaler Lieferketten für Standorte kann einen besseren Pool an Wohnmöglichkeiten, potenzielle Kosteneinsparungen durch Wettbewerb und die Möglichkeit bieten, den Wohnungsbedarf in der Hochsaison zu decken.

Für weitere Informationen darüber, wie SIRVA Ihrem Unternehmen helfen kann, die Kosten für vorübergehende Unterkünfte zu kontrollieren, Budgets und Optionen für Unternehmensunterkünfte bereitzustellen oder Ihre Programmrichtlinien als Mittel für Veränderungen zu überprüfen, kontaktieren Sie uns unter conciierge@sirva.com.

¹ International Monetary Fund, *A Simple Guide to Estimating the Impact of COVID-19 on Travel and Hospitality Activity*, 02.09.2020.

Mitwirkende:

- Rebecca Gonzaga, EMEA Senior Director, Global Account Management

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an [Blog-Haftungsausschluss von SIRVA](#).