

Ferienwohnung vermieten

Für Tourismusregionen sind Ferienwohnungen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor: Rund CHF 740 pro Woche gibt im Kanton Wallis ein Ferienhausmieter durchschnittlich aus. Ist die Ferienwohnung während 20 Wochen pro Jahr von zwei Personen belegt, ergibt dies einen Jahresumsatz von CHF 30'000. Davon profitieren Restaurants, Detailhandel, Bergbahnen und nicht zuletzt die Ferienwohnungsbesitzer. Die Vermietung der Ferienwohnung ist Voraussetzung. In der Schweiz nimmt der Anteil der vermieteten Ferienwohnungen ab, was gravierende Auswirkungen auf Tourismusorte hat. Dieses Informationsblatt möchte dazu ermutigen, die Vermietung der eigenen Ferienwohnung zu prüfen.

Lohnt es sich?

Eine Ferienwohnung kostet Geld. Im Kanton Wallis betragen die Durchschnittskosten pro Ferienwohnung und Jahr ungefähr CHF 10'500. Doch Ferienwohnungen können auch Einnahmen bringen! Für viele Wohnungen ist eine Vermietung während 15 bis 20 Wochen pro Jahr realistisch. Bei einem Mietpreis von z.B. CHF 600 gibt dies jährliche Einnahmen von CHF 9'000 bis CHF 12'000. Die Wohnungskosten können somit wieder eingespielt werden und es liegt auch ein Nebenverdienst drin.

Allerdings bedeutet die Vermietung einer Ferienwohnung auch Aufwand: Es braucht eine Vermietungsadministration, die Ferienwohnung ist für die Gäste vorzubereiten und die Abnutzung der Wohnungseinrichtung ist grösser. Die erhöhte Nutzung und die Instandhaltungsmassnahmen tragen aber letztlich zur Werterhaltung der Immobilie bei. Wertvermehrende Investitionen lassen sich zumindest teilweise durch höhere Mietpreise refinanzieren.

Eine Vermietung bringt auch steuerliche Vorteile, da der Eigenmietwert nur noch anteilmässig steuerbar ist. Dafür müssen die Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen als Einkommen versteuert werden, doch kann bei den erzielten Mietzeins-einnahmen ein Pauschalabzug von 20 % für die Unkosten und die Abnutzung der Möblierung gemacht werden.

Was gibt es zu tun?

Bei der Vermietung einer Ferienwohnung gibt es einige Arbeiten. Die meisten Arbeitsschritte fallen in die Zeit, bevor der Gast die Wohnung übernimmt:

1. Die Ferienwohnung ist zu präsentieren und zu vermarkten: Die Aufmerksamkeit potenzieller Feriengäste ist auf die eigene Wohnung lenken.
2. Die Vermietungsadministration ist sicherzustellen: Gästeanfragen sind zu beantworten, Reservationen entgegenzunehmen und die Zahlung abzuwickeln.
3. Die Unterkunft ist für die Gäste vorzubereiten. Dies umfasst Unterhalts- und Wartungsarbeiten, Wohnungsreinigung, das Bereitstellen von Bett- und Frottierwäsche.
4. Die Gäste sind zu begrüssen oder zumindest die Schlüsselübergabe zu organisieren. Während des Aufenthalts sollte eine Kontaktperson erreichbar sein.
5. Die Wohnungsrücknahme ist vorzunehmen und allfällige Rückmeldungen zu verarbeiten.

Wer macht mit?

Wie stark der Wohnungseigentümer selber in die Vermietungsarbeiten involviert sein will, ist ihm überlassen. Er kann alles selber machen, alle Arbeiten an eine Vermittlerorganisation abgeben oder auch Zwischenlösungen treffen.

Für die Vermarktung von Ferienwohnungen ist heute das Internet der wichtigste Kanal. Es gibt zahlreiche Ferienhausportale, auf welchen Inserate geschaltet werden können. Die Gebühren betragen in der Regel zwischen CHF 150 und 400 pro Jahr. Nebst dem Internet ist für das Marketing die Kundenbindung im Auge zu halten, dass sich eine Stammkundschaft und eine Mund-zu-Mund-Propaganda etabliert.

Etliche Internet-Ferienhausportale bieten zusätzlich zum Online-Inserat eine Vermietungsadministration an (Online-Buchung, Zahlungsabwicklung). Vacando zieht für dieses Leistungspaket 12 % des Mietertrags ein. Goms Tourismus bietet nebst einem gratis Online-Eintrag die Möglichkeit, die Wohnung online zu

buchen. Hierfür wird 5 % des Mietertrags in Rechnung gestellt.

In Ernen bietet Interhome den "Full-Service" an: die vollumfängliche Betreuung der Ferienwohnung inklusiv Wohnungsreinigung. Die einzige Aufgabe des Wohnungsbesitzers ist es zu melden, wann er die Wohnung selber belegen will. Für dieses Leistungspaket beansprucht Interhome rund 33 % des Mietertrags und erhebt eine jährliche Bearbeitungsgebühr von CHF 220. (Preise: Stand Januar 2010)

Was ist gefragt?

Wer seine Ferienwohnung neu vermieten möchte, muss allenfalls mit einigen Vorinvestitionen in die Wohnungseinrichtung rechnen. Umso mehr interessiert, wie gut die Aussichten sind, die Wohnung tatsächlich vermieten zu können. Ein Hauptkriterium ist der Ort: Wie lange dauern die touristischen Hochsaisons? Bietet die Destination in allen Jahreszeiten Interessantes? Wie intakt sind Dorfbild und Dorfleben? Je grösser der Anteil an Zweitwohnungen, die vermietet werden, desto besser sind die Aussichten einer Destination, an touristischer Attraktivität zulegen zu können.

Die Vermietbarkeit hängt auch von der Ferienwohnung ab:

- Eine schöne Aussicht ist von grossem Wert,
- ein regionstypisches Haus macht den Aufenthalt zum Erlebnis,
- eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und nahe Einkaufsmöglichkeiten werden geschätzt,
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in gutem Zustand sind besonders gefragt,
- Ausstattungsmerkmale wie Geschirrspüler, Internet-Zugang oder ein Cheminée sind ein zusätzliches Plus.

Wozu eine Klassifikation?

Im Hinblick auf den Wohnungsstandard ist die Klassifikation der Ferienwohnungen für die Gäste ein hilfreiches Informationsangebot. Sie orientiert über Qualität und Service von Ferienunterkünften und bietet den Gästen eine gute Groborientierung. Goms Tourismus empfiehlt, eine Klassifikation gemäss Schweizer Tourismus-Verband vorzunehmen. Für die Einstufung ist ein Unkostenbeitrag von CHF 50 zu entrichten. Sie hat eine Gültigkeitsdauer von vier Jahren. Bei Interhome ist eine Klassifikation obligatorisch und wird nach eigenem Verfahren durchgeführt. Die Einstufung ist in der erhobenen Bearbeitungsgebühr bereits inbegriffen.

Sonst noch was?

Bei vermieteten Ferienwohnungen ist eine zweckmässige Einrichtung zu empfehlen: eine robuste, pflegeleichte Qualität, die gut zu reinigen ist. Dies vermindert den Unterhalts- und Wartungsaufwand. Trotzdem soll die Wohnung aber eine persönliche Note enthalten. Einige persönliche Gegenstände können eine Atmosphäre der Wärme und Geborgenheit schaffen und die Gäste dazu anhalten, sorgsamer mit der Wohnungseinrichtung umzugehen. Die persönliche Note schafft aber auch eine Unverwechselbarkeit: ein erster Schritt in Richtung Stammkundschaft und Mund-zu-Mund-Propaganda.

Doch nicht nur mit der Wohnungseinrichtung kann eine persönliche Atmosphäre geschaffen werden. Beliebt sind auch kleine Aufmerksamkeiten wie ein Willkommensgeschenk z.B. in Form eines kleinen Geschenkkorbes mit Spezialitäten aus der Region. Die Symbolkraft ist dabei wichtiger als der Geldwert der Aufmerksamkeit. Das Ziel ist, die Gäste zu überraschen, vielleicht sogar zu begeistern. Kreativität ist gefragt. Und spätestens hier kann die Vermietung der Ferienwohnung zu einer interessanten Herausforderung werden, die auch Spass machen kann.

Noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie im Internet unter:

www.landschaftspark-binntal.ch/projekte oder www.energieregiongoms.ch

Auch die Dorfkernebeauftragten helfen Ihnen gerne weiter!

Dorfkernebeauftragte		
In Binn:	Manfred Imhof	027 971 46 20 gemeinde@binn.ch
In Ernen:	Stefan Clausen	027 971 14 28 gemeinde@ernen.ch
In Grengiols:	André Blatter	078 690 16 32 andre.blatter@mymail.ch

Impressum

Autoren:

Ivo Willimann, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Giovanni Danielli, Hochschule Luzern – Wirtschaft

Veröffentlichung: Mai 2010

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des ARE-Modellvorhabens "Zweitwohnungen Goms" erarbeitet.