

Checkliste für Zweitwohnungsbesitzer

Möglichkeiten zur Nutzung von Zweitwohnungen

Liebe Zweit- und Ferienwohnungsbesitzer,

Nutzen Sie das Potential Ihrer Zweitwohnung – es lohnt sich.

Wir geben Ihnen einen kurzen Überblick der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten Ihrer Zweitwohnung.

Sie als Besitzer einer Zweitwohnung sind ein wichtiger Botschafter Ihrer Feriendestination.

Gäste von Zweitwohnungsbesitzern konsumieren touristische Leistungen. Davon profitieren Restaurants, Detailhandel, Bergbahnen und nicht zuletzt Sie als Eigentümer.

Fakt ist, in der Schweiz werden zur Zeit weniger Ferienwohnungen vermietet - mit gravierenden Auswirkungen auf Tourismusorte.

Feriengäste einer gemieteten Zweitwohnung geben in der Schweiz durchschnittlich etwas mehr als Fr. 100 pro Person und Tag aus.

Ein Grossteil dieser Ausgaben kommt der Region zugute und führt zu beträchtlichen Einnahmen. Den Zweitwohnungsbesitzern hingegen entstehen Kosten für Kauf-, Bau- und Unterhaltsinvestitionen, die bislang selten durch Erträge aus Vermietung gedeckt werden. Lassen Sie uns dies gemeinsam ändern!

a) Weshalb besteht Handlungsbedarf?

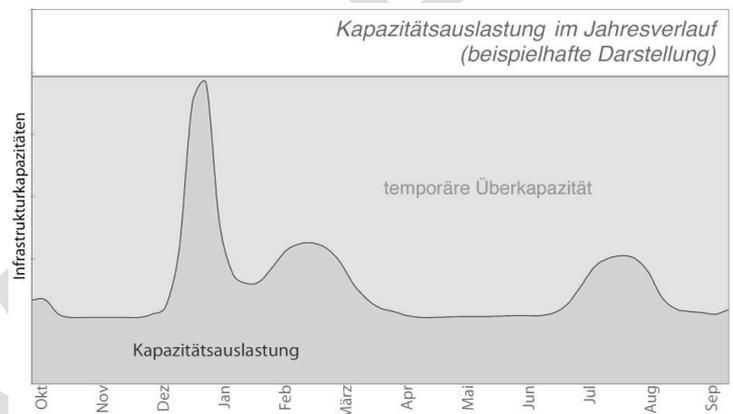
Wenig ausgelastete Infrastrukturen und unbewirtschaftete Betten sind eine verpasste Chance, Wertschöpfung für die Region und für die Besitzer von Zweitwohnungen zu erzielen.

Für die Infrastrukturanlagen einer Tourismusdestination sind sie aber auch eine Gefahr. Dies aus folgendem Grund: Die Eigenbelegung von Zweitwohnungen erfolgt in der Regel hauptsächlich während der Hauptsaison. Dies trägt dazu bei, dass sich typischerweise während den Weihnachts-, Sport- oder Sommerferien ein Mehrfaches an Personen an einem Ort aufhalten, verglichen mit der eher unterbelegten Zwischensaison.

Diese Personen benötigen Infrastrukturen wie: sichere Bergbahnen, ausreichend Trinkwasser und stets gefüllte Regale beim Detailisten.

Um dies zu gewährleisten, müssen die Kapazitäten auf die Spitzenbelastung ausgerichtet sein – Kapazitäten, die ausserhalb der Hauptsaison brach liegen.

Die Folge sind sogenannte «temporäre Überkapazitäten», die vor allem bei investitionsintensiven Infrastrukturen – wie bei Bergbahnen - zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen.



b) Worauf kommt es bei der Vermietung an?

Zweitwohnungsbesitzer nutzen Ihr Feriendomizil i.d.R. nur sporadisch und erreichen durch Eigenbelegung keine hohe Auslastung.

Für diese Zweitwohnsitze wäre es daher erstrebenswert, die Belegungsrate durch Fremdvermietung zu erhöhen. Eine erfolgreiche Vermietung einer Zweitwohnung bedingt jedoch die folgenden drei Grundvoraussetzungen:

1. Vermietungsbereitschaft: Sie als Besitzer müssen bereit sein, Ihre Zweitwohnung zu vermieten. Die Einschränkung der Flexibilität, die Beeinträchtigung der Privatsphäre, die Beschädigung persönlicher Gegenstände und Einrichtungen sowie die zusätzliche Arbeit sind wichtige Umstände, die es als Eigentümer der zu vermietenden Zweitwohnung zu beachten gilt.

2. Leistungserbringung: Sämtliche Vermietungsleistungen - von der Vermarktung bis zur Wohnungsrücknahme - sind zufriedenstellend zu erbringen. D.h. die Vermietung einer Ferienwohnung ist mit Pflichten verbunden, die durch den

Besitzer selbst, oder durch eine beauftragte Person bzw. Institution zu leisten sind (Vermietungs-Serviceangebot).

3. Vermietbarkeit: Die Zweitwohnung ist vermietbar, d.h. aufgrund der Attraktivität der Wohnung und des Tourismusortes sind Mietinteressenten vorhanden.

c) Wieso soll ich meine Wohnung Fremdvermieten?

Für die Fremdvermietung Ihrer Zweitwohnung ist Ihre Bereitschaft zur Vermietung essentiell – und dies zahlt sich aus: Durch Ihr Engagement als Grundeigentümer leisten Sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung Ihrer Feriengemeinde und erwirtschaften zudem beachtliche Mieteinnahmen durch die Vermietung Ihrer Liegenschaft.

d) Wie vermiete ich meine Ferienwohnung?

1. Eigene Vermietung

Als Zweitwohnungsbesitzer können Sie sich dazu entscheiden Ihre Ferienwohnung selbst zu vermieten. Hilfreiche Informationen wie Mustervorlagen (z.B. Mustermietverträge) und Vermietungstipps für eine erfolgreiche Vermietung Ihrer Ferienwohnung sind auf einigen Internetseiten von Online-Vermietungsportalen frei zugänglich aufgeschaltet: Die Seite des *Schweizer Tourismusverbands* bietet bspw. entsprechende Vorlagen¹. Als ein weiteres interessantes Instrument zur Selbstvermietung Ihrer Ferienwohnung ist der Community-Marktplatz Airbnb zu nennen: <https://www.airbnb.ch/>

Zur Unterstützung der Selbstvermietung entwickelt die Andermatt-Urserntal Tourismus GmbH derzeit eine ONLINE BUCHUNGS OFFENSIVE «OBO». Ziel ist die Optimierung des online Vertriebs diverser touristischer, lokaler Leistungsträger – die Vision lautet dabei, alles ONLINE und von überall buchbar bereitzustellen. Für weitere Informationen können Sie sich direkt anmelden unter: <http://obo.uri.info/check>

2. Vermietung durch Professionelle Anbieter

Sie können sich aber auch dazu entscheiden Ihre Ferienwohnung durch einen professionellen Dienstleister vermieten zu lassen. Zum Beispiel übernimmt der Anbieter *Interhome*² den gesamten Vermietungsprozess für Sie. Damit verringert

sich Ihr Aufwand auf ein Minimum und Sie überlassen Ihre Ferienwohnung in professionellen Händen.

Weitere Tipps: 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 kann und soll die Wohnung eine persönliche Note beibehalten. 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.

Das Ziel ist, die Gäste zu überraschen, vielleicht sogar zu begeistern. Kreativität ist gefragt. Und spätestens hier kann die Vermietung Ihrer Ferienwohnung zu einer interessanten Herausforderung werden, die auch Spass machen kann.

e) Zahlt sich eine Gebäudeerneuerung für mich aus?

Zahlreiche Wohnungen genügen heutigen Ansprüchen nicht mehr. Eine Gebäudeerneuerung und der daraus resultierende gehobene Wohnstandard erlaubt das Verlangen höherer Mietzinse. Zudem führt dies zu einer besseren Vermietbarkeit und schliesslich auch zu einer höheren Wertschöpfung Ihrer Wohnung. Die erhöhte Belegung Ihrer Ferienwohnung wirkt sich auch positiv auf Ihre Tourismusdestination aus. Die vorhandenen Infrastrukturen sind besser ausgelastet, was wiederum die Wertschöpfung erhöht. Es steht vermehrt Kapital zur Verfügung, das in die Weiterentwicklung der Tourismusdestination investiert werden kann. Dies kommt auch den einzelnen Zweitwohnungsbesitzern wieder zugute. Je attraktiver die Destination, desto leichter lässt sich eine Ferienwohnung zu einem guten Preis vermieten bzw. bei allfälligem Interesse auch zu einem höheren Preis verkaufen. Zwischen Zweitwohnung und Tourismusdestination entsteht eine sich selbst verstärkende positive Entwicklungsspirale.

An dieser Stelle weisen wir gerne auch auf das *Merkblatt zur Übersicht über Fördertöpfe für Renovationen, Umbauten und energetische Sanierungen* hin.

¹ http://www.swisstourfed.ch/index.cfm?parents_id=1089

² <http://www.interhome.ch/>