

Ferienwohnungen: So sinken die Fixkosten mit Hilfe von Online-Plattformen wie Airbnb und Booking

Viele Zweitwohnungen in der Schweiz sind schlecht isoliert und verbrennen viel Heizenergie, Strom und Geld. Mithilfe von Ferienwohnungs-Vermittlungsplattformen lässt sich in gefragten Orten zumindest ein Teil der Fixkosten kompensieren. Ein Ratgeber für mehr warme Betten.

Bernhard Bircher-Suits

27.09.2022, 05.30 Uhr



Ein Haus in der Gemeinde Grimentz im Wallis.

Jean-Christophe Bott / Keystone

Die gute Nachricht für die schätzungsweise 700 000 Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferienimmobilien vorneweg: Die Preise für Schweizer Ferienwohnungen sind im Jahr 2021 im Schnitt um knapp 10 Prozent gestiegen. Das zeigt eine im Mai dieses Jahres veröffentlichte Studie der Grossbank UBS. Die Preise legten damit so stark zu wie seit 2008 nicht mehr.

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» im Jahr 2012 hatte gemäss der Studie vorher zu «einer langjährigen Schwächephase auf den Zweitwohnungsmärkten» geführt. Die Initiative beschränkt die Zahl der Ferienwohnungen je Gemeinde auf 20 Prozent. Die Initiative wirkte als Preisdämpfer bei Ferienimmobilien: Zwischen 2012 und 2020 legten Ferienwohnungen insgesamt «nur» um 3 Prozent an Wert zu und damit deutlich weniger als andere Immobilien im Landesdurchschnitt.

Ferienimmobilien erleben Boom

Mittlerweile boomt der Markt für Ferienimmobilien wieder: Die meisten Ferienwohnungsmärkte sind gemäss UBS «leergekauft», und die Quadratmeterpreise erreichen Höchststände. Sie liegen gegenwärtig um rund 15 Prozent über dem Niveau von Anfang 2020. Der jüngste Kaufrausch wurde gemäss der genannten Studie durch die Corona-bedingt starke Nachfrage nach Wohnen in der Natur, Vermögensinflation sowie historisch tiefe Hypothekarzinsen begünstigt. Zudem hat das ortsunabhängige Arbeiten an Bedeutung gewonnen, und die Schweizerinnen und Schweizer machen wieder verstärkt im Inland Ferien.

Die nach der Corona-Pandemie wieder steigende Nachfrage nach Ferienwohnungen spüren nicht nur die Immobilienmakler, sondern auch die Vermieter von in den kühleren Bergregionen gelegenen Ferienwohnungen. Tourismusfachleute sprechen bei diesen Angeboten von «Parahotellerie». Im

Verlauf des vergangenen Jahres verzeichneten Ferienwohnungen gemäss Zahlen des Schweizer Tourismusverbands in der Schweiz 7,6 Millionen Logiernächte. Das sind 5,5 Prozent mehr als im Corona-Krisenjahr 2020. 2021 betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in einer Ferienwohnung 6,5 Nächte. Im Vergleich zu 2021 nahm die Zahl der Logiernächte im ersten Quartal 2022 um rund 700 000 zu. Die Parahotellerie läuft also rund.

Waren früher Ferienwohnungen in den Bergregionen im besten Fall in der Wintersaison ausgebucht, sind nun dank immer heisseren Sommern im Unterland auch die Monate Juni, Juli und August bei Mietenden «heiss» begehrt. Marcel Meek, Geschäftsführer der Feriendomizil-Vermittlungsplattform E-Domizil, sagt: «Ausgebuchte Regionen gab es in der Schweiz bisher nur im Winter zu Weihnachten und Neujahr beziehungsweise in den Sportferien. Neu gibt es einen zweiten solchen Höhepunkt im Sommer.»

Ferienimmobilien sind nur an Toplagen Rendite-Perlen

Doch die Vermietung einer Ferienimmobilie ist kein Kinderspiel, und Ferienwohnungen sind meist nur an Toplagen Rendite-Perlen. Und je höher der Mietpreis für eine Ferienwohnung, desto anspruchsvoller sind die Gäste. Doch anstatt die Ferienwohnung das ganze Jahr mehr oder weniger leer stehen zu lassen, kann man ein allfälliges Gästepotenzial auf Online-Plattformen zumindest testen und im Idealfall die Fixkosten teilweise kompensieren und die schlechte Umweltbilanz einer leerstehenden, aber meist doch geheizten Ferienwohnung aufpolieren.

Die folgende Tabelle zeigt: Preiswert für Vermietende ist vor allem die Onlineplattform Fewo-direkt. Sie verlangt von privaten Anbietern «nur» 8 Prozent Kommission. Auf der Bewertungs-Website <https://www.testberichte.de> erhält die Plattform aber nur die Gesamtnote «ausreichend». Nutzerinnen un

Nutzer beschwerten sich dort über Schwierigkeiten bei der Kontaktaufnahme per Telefon sowie den Kundendienst.

Vier bekannte Buchungsplattformen in der Schweiz im Vergleich

Anbieter	Airbnb	E-Domizil	Booking.com	F
Hauptsitz	USA	Schweiz	Niederlande	U
Webadresse	https://www.airbnb.ch	https://www.e-domizil.ch/	www.booking.com	h c
Anzahl Unterkünfte weltweit*	6 Mio.	250 000	28 Mio.	M
Gebühr für Vermieterinnen und Vermieter	Bis zu 16% Servicegebühr für Gastgeberinnen und Gastgeber (1)	17,5% Kommission pro Buchung (falls Objekt in einer Partnerdestination liegt, gibt es eine vergünstigte Kommission)	12 bis 15% Kommission pro Buchung (je nach Land)	8 F M h E
Insertionsgebühr	Kostenlos	Kostenlos	Kostenlos	h
Inseratekategorien	Gesamte Unterkunft (Wohnung und Haus), Privatzimmer, gemeinsames Zimmer	Ferienwohnung und Ferienhaus	Ferienwohnung und Ferienhaus	F F
Kundenservice	24 Stunden	Bürozeiten Mo–Sa	24 Stunden	2
Sicherheitsmassnahmen	Gästebewertung durch Vermieter, Gästeprüfung (ID/Pass/E-Mail/Telefon), Air-Cover: Schadensschutz bis 1 Mio. US-\$, Zwei-Faktor-Authentifizierung, verschlüsselte Nachrichtenübertragung, Blockierung von Ex-Gästen	Verifizierte Gästebewertungen mit Vermieterkommentar, Authentifizierung Vermieter/Objekte, Übernahme Währungsrisiken	Betrugsanalysen, Prüfung von Gästen, Prüfungen nach Buchung, Sperrung von Gästen, Zwei-Faktor-Authentifizierung, Haftpflichtversicherung bis zu 1 Mio. €	C V h k v M Z A M C h c

* Gemäss Firmenangaben. 1) Die meisten Gastgeberinnen und Gastgeber zahlen eine pauschale Servicegebühr in Höhe von 3% der Zwischensumme einer Buchung. Die Zwischensumme ist der Übernachtungspreis zuzüglich der Reinigungsgebühren und Gebühren für zusätzliche Gäste (falls zutreffend). Den Gästen wird eine Servicegebühr von zirka 14% der gesamten Buchung belastet. 2) Fewo-direkt ist eine Vrbo-Marke und Teil der Expedia Group. Die Expedia Group hat ihren Sitz in den USA. 3) Professionelle Gastgeber (Agenturen) zahlen bis zu 15% Provision.
Quelle: Eigene Recherchen NZZ / feb.

Airbnb spricht internationale Wohn-Nomaden und Kurzaufenthalter an

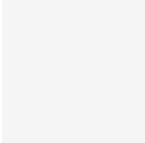
Der selbständige IT-Unternehmer Manuel Berger (Name geändert) hat seine Tessiner Ferienimmobilie seit zwei Jahren auf Airbnb und E-Domizil inseriert. Berger sagt: «E-Domizil positioniert sich klar für den längerfristigen, klassischen Ferientourismus. Bei Airbnb gibt es hingegen viele Kurzaufenthalter.» Airbnb ziehe eher die «moderne, digitale und internationale Kundschaft» an. Die Website von E-Domizil ist aus Sicht von Berger nicht mehr auf dem neuesten Stand.

Ein Pluspunkt bei Airbnb seien die Bewertungen der Feriengäste durch die Vermieter. Berger sagt: «Dadurch kann man sich ein Bild von den jeweiligen Mietern machen. Es führt sicher auch dazu, dass sich die Mietparteien mehr Mühe geben, weil sie am Ende keine negativen Bewertungen erhalten möchten.» Neben den Gebühren sollten auch die Benutzerführung und der persönliche zeitliche Aufwand für die Vermietung testweise geprüft werden.

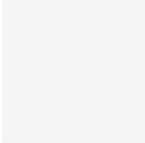
Grosse Plattformen wie Airbnb oder Booking.com bieten einen hohen Grad an Automatisierung und Bedienkomfort. Martina Bieler, Leiterin Kommunikation beim Schweizer Tourismusverband STV FST, sagt: «Online-Ferienwohnungsplattformen ermöglichen den Vermieterinnen und Vermietern eine grosse Reichweite und Sichtbarkeit. Dadurch lassen sich Marketing- und Vertriebskosten einsparen. Trotzdem empfiehlt es sich, bei der Vermarktung auf verschiedene Kanäle zu setzen.» Beruhigend zu wissen für angehende Vermieter: Die meisten Plattformen kennen ein Party-Verbot, und Mietende müssen vorher

den «Hausregeln» zustimmen. Im Mietpreis ist oft auch eine Versicherung für den Vermieter enthalten. So schlafen Vermieter ruhig, während sich Gäste in den warmen Betten erholen.

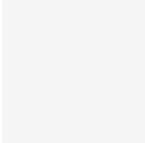
Passend zum Artikel

-
- 

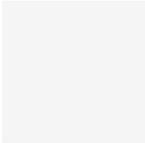
Die Preise von Ferienwohnungen explodieren
02.03.2022 

 - 

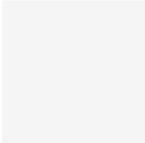
Die Ferienwohnung wird in der Corona-Krise zum raren Gut
24.03.2021 

 - 

Hier sind Ferienwohnungen noch bezahlbar
17.02.2020 

 - 

Die Schweizer entdecken auch im Sommer 2021 ihr Heimatland – wer eine Ferienwohnung buchen will, muss sich beeilen
14.05.2021 

 - 

Im Ernstfall zieht sich der wehrhafte Schweizer in die Berge zurück, dachte ich mir – und mietete eine Ferienwohnung im Engadin
09.05.2020 