

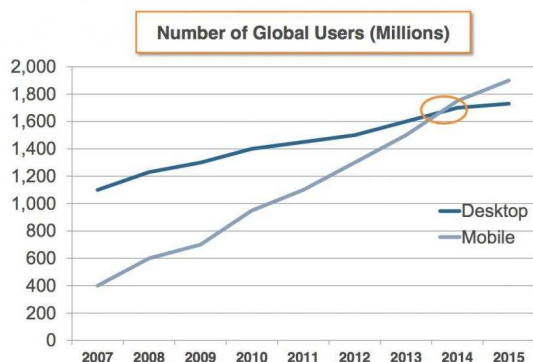
#31 - NEWSLETTER

NOVEMBER 2013

Dieser Newsletter von Derungs Quinter Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer der Surselva mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

Nutzung von Ferienwohnungen aus Sicht der Kunden.

Früher war es ganz einfach, ein Mieter buchte seine Ferienwohnung direkt beim Vermieter bzw. Eigentümer, es gab die Schlüsselübergabe und allfällige Fragen wurden direkt geklärt. Mit dem Internet hat sich der Buchungsprozess massgebend verändert. Beeinflusst durch Google und Social Media erhielten Buchungsplattformen einen immer grösseren Stellenwert. Hinzu kommt die rasant steigende Nutzung mobiler Geräte, die schon bald den Prozess am Computer ablösen wird.¹



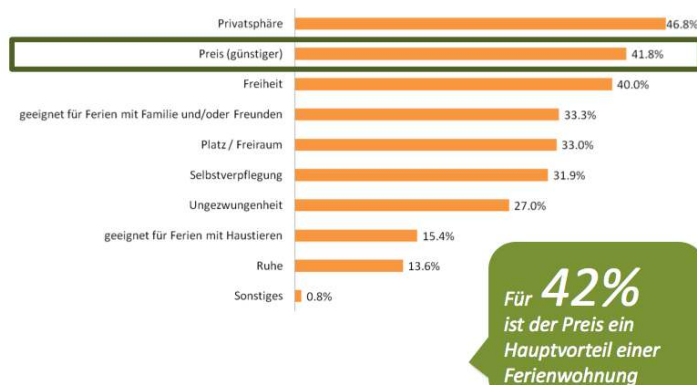
Der Trend, eine Ferienwohnung übers Internet zu buchen zeichnete sich bereits vor circa 10 Jahren ab. Lediglich 25% der Nutzer der Buchungsplattform e-domizil² beispielsweise geben an, im Jahr 2013 zum ersten Mal eine Ferienwohnung übers Internet gebucht zu haben.

¹ comScore Inc.

² e-domizil

Worin aber liegen die Vor- und Nachteile einer Ferienwohnung im Gegensatz zu Ferien im Hotel? Eine Antwort bringen Kundenbewertungen auf Buchungsplattformen wie e-domizil aber auch direkte Umfragen bei den Kunden.

Hauptvorteile von Ferienwohnungen



Hauptnachteile von Ferienwohnungen



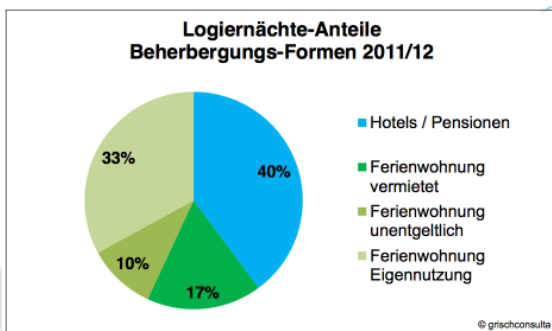
Als wichtige Ausstattung einer Ferienwohnung sind kostenlose Bettwäsche, Informationen zum Tourismusangebot vor Ort sowie TV und WLAN in der Wohnung erwünscht. Der attraktivere Preis sowie die ungebundene Feriengestaltung und Privatsphäre werden als Plus-, die eigenverpflichtete Reinigung- und Hausarbeit als

Minuspunkt genannt. Warmes Bett wirkt diesem Argument mit einer organisierten Endreinigung gegen einen Pauschalpreis positiv entgegen.

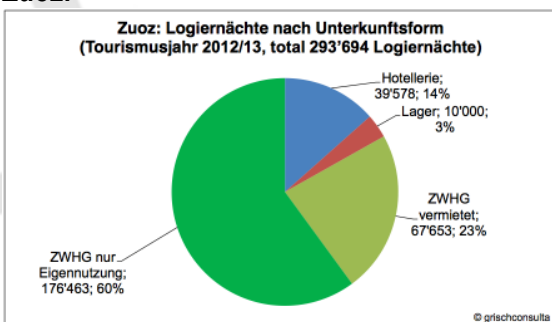
Fallbeispiel Davos und Zuoz.

Von den 5'200 Ferien- und Zweitwohnungen in Davos sind 84% in auswärtigem und nur 16% in einheimischem Eigentum. In Zuoz stehen diese Zahlen bei weitaus weniger Immobilien, nämlich 815, 94% zu 6%. Während eine FeWo in Davos durchschnittlich 3.2 Zimmer hat, über 4.5 Betten verfügt und der Kaufpreis dabei bei 670'000.- Franken liegt, greifen Eigentümer in Zuoz für 3.7 Zimmer und durchschnittlich 4.7 Betten mit 950'000.- Franken viel tiefer in die Tasche. Die Nutzungstage der Ferienwohnungen liegen in beiden Ferienorten unter 30%, das entspricht einer jährlichen Auslastung von ca. 100 Tagen. Mit über 80% des Bettenangebots vor Ort, machen die Ferien- und Zweitwohnungen rund 60% der Logiernächte im Winter und rund 40% der Logiernächte im Sommer aus.

Davos:



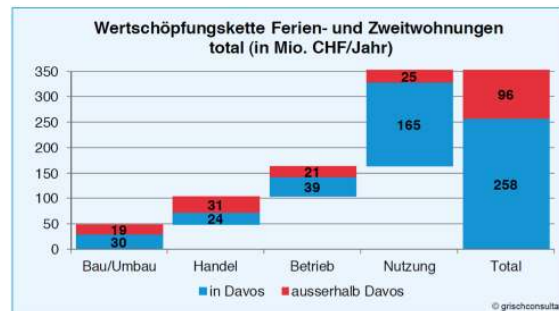
Zuoz:



Die Liste der Herkunft auswärtiger Wohnungseigentümer, wird bei beiden Orten von Zürich angeführt. Interessant auch die Lieblingsaktivitäten, welche die Eigentümer nach Skifahren im Winter und Wandern im Sommer, mit Shopping benennen.

Welches sind Motivationsgründe zur Vermietung kalter Betten?

Neben nicht beeinflussbaren Aspekten, wie der finanziellen Notwendigkeit und Änderungen im persönlichen Umfeld gibt es kaum Gründe die Eigentümer dazu motivieren ihre leer stehenden Wohnungen zu vermieten. Der Wertschöpfungsprozess zeigt aber, dass gerade in der (touristischen) Nutzung der gewinnbringendste Teil liegt.



Eine Umfrage bei Gästen und Einheimischen zu den soziokulturellen Auswirkungen der Zweitwohnungen brachte keine deutlich negativen oder positiven Ergebnisse hervor. Die Einheimischen sind schliesslich Gastgeber und nehmen deshalb eine vorwiegend unparteiische Haltung ein um den Gast stets dienstleistungsorientiert und gastfreundlich zu betreuen.

sonnige Grüsse, Felicitas Heyerick

Impressum

Derungs Quinter Immobilien
Vigela 108
7148 Lumbrin

www.derungs-quinter.ch
felicitas@derungs-gu.ch