



Ein Ferienhaus vermieten?

so fangen Sie an

ES IST SO WEIT:

Es ist so weit: Sie haben Ihr Traumhaus gekauft! Jetzt können Sie all die schönen Dinge genießen, die Ihr Haus und seine Umgebung zu bieten haben. Sie werden auch damit beschäftigt sein, die Nachbarschaft kennen zu lernen und Kontakte zu knüpfen. Sie werden regelmäßig in Ihr Traumhaus gehen, um alles rund um Ihr Haus auf Vordermann zu bringen.

Nach einiger Zeit werden Sie jedoch feststellen, dass Sie Ausgaben für Ihr Haus haben, während das Haus oft leer steht. Das ist natürlich eine Schande. Eine gute Möglichkeit, die Kosten zu senken und eine Rendite für Ihr Haus zu erzielen, besteht darin, es an andere zu vermieten. Auf diese Weise ist Ihr Traumhaus der Traumurlaub eines anderen.

Da es durchaus aufregend sein kann, Ihr Haus an andere zu vermieten, ist es gut, sich ein klares Bild von den verschiedenen Vermietungsmöglichkeiten zu machen, bevor man sich wahllos für eine der Vermietungsarten entscheidet. Im Folgenden geben wir Ihnen nähere Informationen zu den drei verschiedenen Arten der Vermietung, damit Sie im Voraus gut über die verschiedenen Formen mit ihren Vor- und Nachteilen informiert sind: eigene website, vermietung vollständig auslagern und vermietungsplattformen.



1. EIGENE WEBSITE

Wahrscheinlich kennen Sie jemanden, der geschickt darin ist, eine Website zu erstellen. Und dieser Jemand würde sich freuen, dies für Sie zu tun. Gemeinsam erstellen Sie eine schöne Website mit Texten und Fotos. Der Vorteil ist, dass Sie auf Ihrer Website alles selbst bestimmen können. Und die gesamten Mieteinnahmen gehören Ihnen.

Um Ihr Haus auf diese Weise zu vermieten, müssen Sie viel Zeit, Wissen und Energie investieren, um alles aufzubauen, und Sie wissen im Voraus nicht, ob es erfolgreich sein wird. Die Einrichtung einer eigenen Website scheint einfach zu sein, aber es gibt viel zu tun.

ONLINE-SICHTBARKEIT

Um online gefunden zu werden, ist es sehr wichtig, dass Sie die richtigen Einstellungen vornehmen, insbesondere wenn es um die (mobile) Auffindbarkeit Ihrer Website geht. Dies ist für eine Einzelperson mit nur einer Ferienhaus-Website äußerst schwierig. Google hat einen komplexen Algorithmus, der alle paar Monate aktualisiert wird. Es ist daher wichtig, diesem Aspekt volle Aufmerksamkeit zu widmen.

GOOGLE MAPS

Auf Ihrer Website müssen Sie Ihren Besuchern zeigen, wo sich Ihr Haus befindet. Dazu ist es notwendig, einen Link zu Google Maps zu erstellen. Dieser Link zu Google Maps ändert sich regelmäßig, so dass Sie sicherstellen müssen, dass Sie sich auch hier gut auskennen und wissen, was Sie ändern müssen, wenn eine Aktualisierung vorgenommen wird.

BUCHUNGSKALENDER & VERWALTUNG

Um Ihre Besucher zum Buchen zu bewegen, müssen Sie ein Buchungstool auf Ihrer Website einrichten. Da es sich dabei oft um komplexe Systeme handelt, kann dies viel Aufmerksamkeit (und Zeit!) von Ihnen erfordern. Natürlich wollen Sie nicht, dass Ihre Mieter abspringen, weil die Buchung fehlschlägt. Darüber hinaus muss der Mieter auch eine Buchungsbestätigung erhalten. Also müssen Sie auch dafür entsprechende Benachrichtigungen einrichten. Das Wichtigste ist jedoch, dass Ihre Mieter sicher online bezahlen wollen. Wie werden Sie das realisieren? Und was tun Sie, wenn die Leute doch nicht zahlen?

BEWERTUNGEN

Es ist sowohl für die Mieter als auch für Sie sehr schön, wenn eine Bewertung über den Aufenthalt in Ihrem Haus geschrieben wird. Daher sollten Sie dies auf Ihrer Website ermöglichen. Dies dient vor allem dazu, dass zukünftige Mietinteressenten lesen können, wie zufrieden Ihre bisherigen Mieter waren.

VORTEILE

- + Sie entscheiden, an wen Sie vermieten
- + Sie sind Ihr eigener Chef
- + Alle Einnahmen gehören Ihnen

NACHTEILE

- Sie müssen viel Zeit in Ihre eigene Website investieren (Design, Aufbau, Pflege, Marketing).
- Sie zahlen die Betriebskosten für Ihre Anzeige (Hosting der Website)
- Sie müssen weiterhin viel Zeit in die Website investieren, um die neuesten Google-Updates zu berücksichtigen
- Sie müssen selbst ein Buchungstool hinzufügen
- Sie müssen selbst ein Online-Zahlungstool hinzufügen
- Sie müssen Ihr eigenes Bewertungstool selbst hinzufügen
- Sie müssen die Verwaltung selbst übernehmen

Wie Sie sehen, gibt es Vor- und Nachteile, wenn Sie Ihre eigene Website einrichten und pflegen wollen. Wir empfehlen Ihnen daher, sorgfältig darüber nachzudenken, bevor Sie beginnen.



2. VERMIETUNG AUSLAGERN

Viele Vermieter entscheiden sich bewusst dafür, ihr Ferienhaus bei einer Vermietungsagentur (wie Belvilla oder Interhome) anzubieten. Zum Beispiel, weil sie ihr Ferienhaus eher als eine Investition betrachten. Es könnte auch sein, dass Sie sich als Eigentümer nicht mit allen Mietangelegenheiten befassen wollen. Eine Vermietungsagentur ist dann eine gute, aber teure Option.

HAUS ALS INVESTITION

Sind Sie weniger an der Vermietung Ihres Ferienhauses beteiligt? Und Sie wollen sich nicht um die Vermietung kümmern? Dann bietet sich die Vermietung über eine Vermietungsagentur an. Sie erhalten dann von der Vermietungsagentur eine jährliche Rendite.

SELBST INS FERIENHAUS?

Wenn Sie selbst in Ihrem Ferienhaus wohnen möchten, sollten Sie sich im Voraus mit der Vermietungsagentur abstimmen. Es kann sein, dass sie entscheiden, dass dies aufgrund bereits eingegangener Buchungen leider nicht möglich ist. Außerdem wird der Vermieter selbst die besten Wochen (in der Hochsaison) vermieten wollen. Sie können also nicht selbst entscheiden, wann Sie in Ihrem Ferienhaus wohnen werden. Es ist daher ratsam, dies im Voraus mit der Organisation abzustimmen, damit Sie keine Überraschungen erleben.

KONTAKT MIT DEN MIETERN

Sie übergeben die Vermietung vollständig an eine Vermietungsagentur, d. h., Sie geben auch den Kontakt zu den Mietern ab.

KOSTEN UND EINNAHMEN

Vermietungsunternehmen verlangen für ihren Service und ihre Dienstleistungen eine hohe Provision pro Buchung. Im Durchschnitt sind dies etwa 30 %. Dieser hohe Prozentsatz ist darauf zurückzuführen, dass den Vermietungsunternehmen Kosten für Werbung, Marketing, alle in ihr System integrierten Tools und den Vor-Ort-Service entstehen. Sie ziehen dies von Ihrer Auszahlung ab. Sie erhalten also den Mietpreis abzüglich der Provision.

VORTEILE

- + Keine Arbeit mit Vermietungen
- + Keine Notwendigkeit zum Führen von Mietaufzeichnungen
- + Keine eigene Website erforderlich

NACHTEILE

- Kein Mitspracherecht bei der Tarifstruktur
- Kein Kontakt mit Mietern
- Keine Kontrolle über die eigene Wohnung
- Hohe Provision (30%) für die Vermietungsagentur
- Sie können nicht ins Haus, wenn Sie wollen
- Sie haben kein Mitspracherecht bei der Vermietung (welche Plattform und welche Mieter)



3. VERMIETUNGSPLATTFORMEN

Wenn Sie das Know-how der großen nationalen und internationalen Vermietungsplattformen nutzen und gleichzeitig die volle Kontrolle über Ihre Vermietungen zu niedrigen Kosten haben möchten, dann ist die Entscheidung für eine Vermietungsplattform eine gute Option.

INTERNATIONAL VS. NATIONAL

Als Vermieter können Sie wählen, ob Sie auf einer nationalen oder einer internationalen Plattform vermieten wollen. Die Art der Gäste, die Sie empfangen möchten, kann dabei eine Rolle spielen.

Wenn Sie z. B. nicht fließend Englisch sprechen, ist eine große internationale Plattform vielleicht nicht die beste Wahl. Wenn Sie mehrere Sprachen sprechen, erreichen Sie auf einer internationalen Plattform viel mehr Mietinteressenten.

ANMELDEN UND VERMIETEN

Plattformen wie Airbnb, VRBO, Booking und Micazu sind sehr erfahren darin, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen. Nachdem Ihre Anzeige online geschaltet wurde, wird sie von vielen tausend Besuchern gesehen. Je verlockender Ihr eigenes Inserat zu einem wettbewerbsfähigen Mietpreis ist, desto größer ist Ihre Chance, von interessierten Mietern gebucht zu werden. Die Plattform hilft Ihnen mit Tipps, wie Sie eine möglichst attraktive Anzeige erstellen können. Dies geschieht durch Berichte, Webinare, FAQs und Blogs.

MARKETING

Alle diese Plattformen sind bestens ausgestattet und verfügen über eine große Expertise im Online-Marketing. Dadurch sind diese Plattformen online gut auffindbar und entsprechen den neuesten Standards von Google. Darüber hinaus sind sie auch in den sozialen Medien aktiv (Facebook, Instagram, TikTok). Diese Plattformen nutzen auch intelligentes E-Mail-Marketing, um ihre Mieter über neue Angebote oder Last-Minute-Angebote zu informieren. Auf diese Weise erreichen sie interessierte Mieter mit passenden Angeboten. Dies erhöht die Chancen auf eine Buchung erheblich.

TARIFE

Für die von den verschiedenen Plattformen angebotenen Dienstleistungen zahlen Sie eine Provision zwischen 10 % und 20 % auf die Gesamtmiete. Einige Plattformen berechnen die Vermittlungsgebühr teilweise dem Mieter und teilweise dem Vermieter, während andere die Provision nur dem Vermieter berechnen. Bevor Sie Ihre Wahl treffen, sollten Sie immer prüfen, wie die Plattform Gebühren erhebt und wie hoch diese Kosten sind. Auf diese Weise wissen Sie, womit Sie rechnen müssen.

BEZAHLFUNKTION

Alle Vermietungsplattformen arbeiten mit einem sicheren Online-Zahlungssystem. Die Mieter können dann die Zahlung sicher über die von ihnen bevorzugten Zahlungsoptionen vornehmen. Sie legen fest, wann sie zahlen müssen und wann die Kautionsrückzahlung erfolgt. Sie erhalten den vollen Betrag, wenn der Mieter in Ihrer Wohnung verbleibt.

VORTEILE

- + Sie sind Teil einer großen Online-Plattform
- + Die Erstellung Ihrer Anzeige ist sehr einfach
- + Sie erhalten Tipps, wie Sie Ihre Anzeige so attraktiv wie möglich gestalten können
- + Der Kundendienst wird Ihnen bei Bedarf helfen
- + Sie können sofort nach der Freischaltung online gefunden werden
- + Das Marketing wird Ihnen abgenommen
- + Sie entscheiden, an wen Sie vermieten
- + Sie verwalten Ihre Vermietungen
- + Sie können Ihre Anzeige einfach bearbeiten und verwalten
- + Höhere Erträge aus der Vermietung

NADELEN

- Sie müssen Ihre eigene Anzeige auf dem neuesten Stand halten (braucht Zeit)
- Sie müssen sich selbst um die Schlüsselübergabe und die Reinigung kümmern
- Sie erhalten die Mieteinnahmen nach dem Einchecken Ihrer Mieter

Plattformen	Micazu	AirBnB	Vrbo	Booking
Angebot	International	International	International	International
Kommission (gesamt)	10%	15-25%*	15-25%	15-25%
Helpdesk	International	International	International	International
Kommunikation	Mehrsprachig	Mehrsprachig	Mehrsprachig	Mehrsprachig
Organisation	Familienbetrieb	Börsengelistet	Börsengelistet	Börsengelistet
Zahlungsfunktionen	iDeal, Kreditkarte, SoFort, Mister Cash	PayPal & Kreditkarte	PayPal & Kreditkarte	PayPal & Kreditkarte
Stornierungsbedingungen	Selbst festlegen	Festgelegt	Festgelegt	Festgelegt
Sofortbuchung**	Nein	Möglich	Möglich	Ja

* Mieter- und Vermieterprovision zusammengekommen

** Bei der Sofortbuchung haben Sie keine Möglichkeit, eine Buchung zu stornieren.



SIE MÖCHTEN MEHR INFORMATION?

Wie Sie oben gelesen haben, gibt es wirklich große Unterschiede zwischen den drei Mietoptionen. Nun, da Sie informiert sind, können Sie den für Sie geeignetsten Weg wählen, um sich weiter zu informieren, so dass Sie letztendlich eine fundierte Entscheidung treffen können.

Wenn Sie nach dem Lesen dieses Artikels noch Fragen haben oder weitere Informationen erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit Ihren Fragen an helpdesk@micazu.com. Wir werden Ihnen dann eine fundierte Antwort auf alle Ihre Fragen geben.

Wir hoffen, dass wir Ihnen nun einen besseren Einblick in die Vermietungsmöglichkeiten gegeben haben. Jetzt haben Sie die Wahl. Vielleicht sehen wir Sie bald auf unserer Seite!

Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Mit freundlichen Grüßen,

Team Micazu
Micazu B.V.
Waldorpstraat 17
2521 CA Den Haag

+31(0)71 760 1650 | helpdesk@micazu.com | www.micazu.de