

Empfehlung Mietferienwohnungen 2011

Bei der Mitgliederversammlung von CIB Kust, der Berufsvereinigung der touristischen Vermietungsagenturen an der flämischen Küste, am 21. September 2010 wurden die Trends bei der Vermietung an Touristen ausführlich besprochen.

Nach einem leichten Anstieg der Buchungs- und Übernachtungszahlen im Jahr 2009 konnte dieser leichte Aufwärtstrend im Jahr 2010 in den meisten Badeorten bestätigt werden. Im Frühjahr gab es zwar einen Rückgang, aber im Juli und im August stiegen die Übernachtungszahlen um 7 % und die Buchungszahlen um 4 %.

Der mäßige Anstieg der beiden letzten Jahre liegt unter anderem daran, dass etliche Eigentümer in den vergangenen Jahren in die Qualität ihrer Ferienwohnungen investiert haben, und dass sich die Branche der touristischen Vermietungsagenturen im Rahmen einer zentralen Datenbank für Ferienwohnungen organisiert hat. Diese zentrale Datenbank kann der Tourist online auf verschiedenen wichtigen touristischen Webseiten konsultieren, zum Beispiel auf den Seiten der meisten Küstengemeinden sowie auf dekust.org, toerismevlaanderen.nl und tourismusflandern.de.

Einige Feststellungen

- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist zum ersten Mal seit Langem leicht gestiegen (12,1 Nächte im Jahr 2010 im Vergleich zu 11,9 Nächten im Jahr 2009).
- Ungeachtet des guten Wetters in der ersten Julihälfte 2010 war die Belegung in der ersten Julihälfte viel geringer als im Rest der Sommerferien.
- Die Mieter reservieren ihre Ferienwohnung durchschnittlich 110 Tage im Voraus.
- Die Anzahl der Last-Minute-Buchungen ging zurück.
- Die touristischen Vermietungsagenturen verspüren in den meisten Badeorten eine Tendenz zu einer größeren Nachfrage nach hochwertigen Mittelklasse-Appartements und eine eher sinkende Nachfrage nach den teureren Appartements aus dem Luxussegment.
- Veraltete Appartements lassen sich immer schlechter oder sogar überhaupt nicht vermieten.

Wichtige Änderungen für die Vermietung von Ferienwohnungen ab dem 31. Dezember 2010

Anmeldung oder Genehmigung von Ferienwohnungen

Das neue Unterkunftsdekret legt fest, dass jede Ferienwohnung, die privat oder über eine touristische Vermietungsagentur auf dem Markt angeboten wird, spätestens am 31. Dezember 2010 OBLIGATORISCH bei Toerisme Vlaanderen angemeldet sein muss. Darüber hinaus kann der Eigentümer an einem freiwilligen Genehmigungsverfahren teilnehmen, bei dem den Ferienwohnungen 1 bis 5 Sterne zuerkannt werden.

Unter Berücksichtigung der kurzen Übergangsfrist, die der Gesetzgeber vorgesehen hat, empfiehlt CIB Kust, die Ferienwohnung zuerst einmal anzumelden und im Laufe von 2011 das Verfahren einzuleiten, um eine Genehmigung mit Sternen zu erhalten. Ab 1. Januar 2013 werden staatliche Stellen nämlich nur noch die genehmigten Ferienwohnungen in ihre Werbung und ihre Verkaufsförderungsaktionen aufnehmen.

Die touristischen Vermietungsagenturen sind bereit, auf die Nachfrage von Eigentümern einer Ferienwohnung zu reagieren und zu prüfen, ob die angebotene Ferienwohnung vollständig den Vorschriften entspricht, und daraufhin in Abstimmung mit dem Eigentümer eventuell Mängel aus der Welt zu schaffen. Danach können sie die Unterlagen für Anmeldung und Genehmigung zusammenstellen und bei Toerisme Vlaanderen einreichen. Für Anmeldung oder Genehmigung fordert Toerisme Vlaanderen keinerlei Vergütung. Für das Besorgen aller erforderlichen Bescheinigungen, das Zusammenstellen der Unterlagen und die Bearbeitung der Akte werden geringfügige Kosten fällig. Die touristischen Vermietungsagenturen und ihr Berufsverband tun alles dafür, um diese Kosten auf ein Minimum zu beschränken. Die touristischen Vermietungsagenturen können Sie in diesem Zusammenhang umfassend informieren.

Mindestkriterien für den Komfort

Um eine Ferienwohnung anzumelden oder genehmigen zu lassen, muss diese Ferienwohnung Mindestanforderungen für Komfort, Qualität und Sicherheit erfüllen. Die Mindestkriterien für den Komfort können in der Regel eventuell mit einigen kleineren Eingriffen erfüllt werden.

Stromversorgung und Brandsicherheit

Die größte Auswirkung hat das Unterkunftsdekret jedoch auf die Brandsicherheit (Rauchmelder, Feuerlöscher usw.) und die Konformität der Elektroinstallation der Ferienwohnung mit den Vorschriften. So muss die Elektroinstallation jeder einzelnen Ferienwohnung alle fünf Jahre geprüft werden. Außerdem muss jede Ferienwohnung Mindestnormen in Sachen Brandsicherheit erfüllen.

Wenden Sie sich an Ihre touristische Vermietungsagentur

Mit den neuen Vorschriften haben die Eigentümer mehr denn je Interesse daran, sich an eine anerkannte touristische Vermietungsagentur zu wenden, die alle praktischen und kommerziellen Aktivitäten in Bezug auf die Vermietung an Touristen übernimmt. Die touristischen Vermietungsagenturen beraten die Eigentümer ebenfalls über eine marktkonforme Miete, mit der eine möglichst hohe Rendite erzielt werden kann. In manchen Fällen ist es sogar ratsam, die Miete im Hinblick auf einen höheren Gesamtmietsertrag über das ganze Jahr hinweg zu senken.