BEISPIEL-REPORT · fiktives Inserat · alle Zahlen sind Schätzungen zur Veranschaulichung

Inserat-Check

HostPilot Schweiz · Report für: «Gemütliche Wohnung nahe See» · 2.5 Zimmer, Luzern-Tribschen · Gastgeberin: M. Muster (fiktiv) · Datum: 5. November 2026

1. Gesamtbewertung

54/100	5/10	4/10	6/10	4/10	~82
Gesamt heute	Titel	Fotos	Beschreibung	Preise	Potenzial

Die Wohnung hat eine Top-Lage (7 Gehminuten zum See, 12 zum Bahnhof), wird aber unter Wert verkauft: Der Titel ist austauschbar, das beste Foto (Balkon mit Pilatus-Blick) ist erst an 9. Stelle, und der Preis ist das ganze Jahr gleich – auch während Fasnacht und Lucerne Festival.

2. Titel

Heute	Gemütliche Wohnung nahe See
Vorschlag DE	**Seenahe 2.5-Zi. mit Pilatus-Balkon · 12 Min. zum Bahnhof**
Vorschlag EN	**Lake-side flat · Balcony with Mt Pilatus view · Walk to Old Town**

Warum: Konkrete Vorteile (Aussicht, Gehdistanz) statt Allgemeinplätze. Ca. 70 % der Gäste in Luzern buchen auf Englisch – der EN-Titel erscheint in der Übersetzung automatisch.

3. Fotos – neue Reihenfolge

Pos.	Foto	Hinweis
1	Balkon mit Pilatus (heute Nr. 9)	Stärkstes Verkaufsargument, querformatig zuschneiden
2	Wohnzimmer bei Tageslicht (Nr. 1)	Leicht aufhellen, Kabel am TV entfernen
3	Schlafzimmer (Nr. 4)	Bett frisch bezogen neu fotografieren (Gastgeberin, Smartphone reicht)
4	Küche (Nr. 2)	Abtropfgestell weg, Kaffeemaschine zeigen

BEISPIEL

5	Badezimmer (Nr. 3)	–
6–8	Quartier: Seeufer Tribschen, Bushaltestelle, Altstadt	Fehlen heute – lizenzfreie bzw. eigene Bilder ergänzen
raus	Treppenhaus, Parkplatz (Nr. 7, 8)	Wirken trist; Parkplatz im Text erwähnen

BEISPIEL

4. Neue Beschreibung

DE: Willkommen in Tribschen! Unsere helle 2.5-Zimmer-Wohnung liegt nur 7 Gehminuten vom Vierwaldstättersee entfernt. Geniessen Sie den Morgenkaffee auf dem Balkon mit Blick auf den Pilatus, spazieren Sie in 12 Minuten zum Bahnhof und zur Kapellbrücke oder baden Sie im Sommer im Ufschötti. Die Wohnung bietet ein Doppelbett (160 × 200), ein Schlafsofa, eine voll ausgestattete Küche mit Nespresso, schnelles WLAN (200 Mbit/s) und einen Arbeitsplatz. Check-in jederzeit kontaktlos per Schlüsselbox.

EN: Welcome to Tribschen! Our bright 1-bedroom flat is a 7-minute walk from Lake Lucerne. Enjoy morning coffee on the balcony facing Mt Pilatus, walk to the station and Chapel Bridge in 12 minutes, or swim at Ufschötti beach in summer. Queen bed, sofa bed, fully equipped kitchen with Nespresso, fast Wi-Fi (200 Mbit/s) and a desk. Self check-in anytime via key box.

Ausstattung ergänzen: «Arbeitsplatz», «Balkon», «Seeblick teilweise», «Kinderreisebett auf Anfrage» – sie fehlen heute und werden als Filter oft genutzt.

5. Preisempfehlung

Heute: CHF 120/Nacht ganzjährig, Mindestaufenthalt 1 Nacht. Vergleich mit ähnlichen Inseraten in Tribschen/Altstadt (Stichprobe, fiktiv):

Zeitraum	Empfohlen / Nacht	Mindestaufenthalt
Nebensaison (Nov.–März ohne Feiertage)	CHF 105–115	2 Nächte
Zwischensaison (April, Mai, Okt.)	CHF 135–150	2 Nächte
Hochsaison (Juni–Sept.)	CHF 170–195	3 Nächte
Fasnacht (Schmutziger Donnerstag – Güdisdienstag)	CHF 210–240	3 Nächte
Lucerne Festival (Aug./Sept.) & Weihnachtsmarkt-Wochenenden	CHF 200–230	2–3 Nächte

Zusätzlich: Wochenrabatt 10 %, Last-Minute-Rabatt 8 % (ab 3 Tagen vorher), Reinigungsgebühr CHF 60 statt 90 (wirkt im Suchresultat günstiger).

Wichtig für Luzern: In der Stadt Luzern gilt für Kurzzeitvermietung eine Obergrenze von 90 Nächten pro Jahr, und die Wohnung muss registriert sein. Unsere Strategie zielt deshalb auf **wenige, gut bezahlte Nächte** statt maximale Auslastung. Für Bewilligung, Registrierung, Kurtaxe und die Einhaltung der 90-Nächte-Regel bleiben Sie als Gastgeber/in selbst verantwortlich; bitte prüfen Sie die aktuelle Regelung unter stadtluzern.ch.

6. Einnahmen-Schätzung (innerhalb 90 Nächte)

	Heute	Mit Empfehlungen
Vermietete Nächte / Jahr	~75	90 (Limit)
Ø Preis / Nacht	CHF 120	~CHF 175
Brutto-Übernachtungserlös	~CHF 9'000	**~CHF 15'750**

Geschätzter Mehrertrag (fiktives Rechenbeispiel): ca. CHF 6'700 pro Jahr. Fiktive Zahl zur Veranschaulichung – keine Prognose und keine Ertragsgarantie. Tatsächliche Einnahmen hängen von Nachfrage, Bewertungen, Bewilligungen und Umsetzung ab.

7. Nächster Schritt: Wir übernehmen das für Sie

Mit **HostPilot Co-Hosting** setzen wir alle Punkte um und betreuen Ihr Inserat laufend – **komplett online**: Preise nach Saison und Events, Gästekommunikation 08–22 Uhr, Bewertungen. Schlüssel und Reinigung bleiben bei Ihnen.

12 % der Buchungseinnahmen, mindestens CHF 49/Monat, monatlich kündbar. Die CHF 129 für diesen Report werden beim Start angerechnet.

HostPilot Schweiz · Cyrill Zwimpfer · Wesmeristrasse 11a, 6221 Rickenbach LU, Schweiz · cyrillzwimpfer0@gmail.com · hostpilot-schweiz.pages.dev · Dies ist ein Beispiel-Report mit fiktiven Daten.

BEISPIEL