

Renovierung und touristische Aktivierung von Zweitwohnungen

Mit dem Projekt RenoRent nimmt sich die FH Graubünden einem der dringendsten Probleme im Alpenraum an und ebnet den Weg für ein Start-up.

Norbert Hörburger – Leiter Weiterbildung Tourismus – Fachhochschule Graubünden

Der Sanierungsbedarf bei den über 350'000 Zweitwohnungen im Alpenraum ist hoch, da die meisten von ihnen vor 1980 gebaut und meist nur kleinere Renovierungsarbeiten vorgenommen wurden. Gleichzeitig steht bei vielen Objekten der Generationenwechsel in der Eigentümerschaft an. Manche Erben haben nicht mehr dieselbe starke Verbundenheit zur Liegenschaft und zur Region, was letztendlich in einer nachlassenden Nutzung und mangelndem Investitionswillen mündet. Für diese Zielgruppe, welche die Wohnung wenig nutzt, sie aber nicht verkaufen möchte, bietet das Modell RenoRent, welches vom Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ausgearbeitet wurde, eine interessante Option.

Keine Renovationskosten für die Zweitwohnungsbesitzenden

Die Basis für das Modell bildet eine

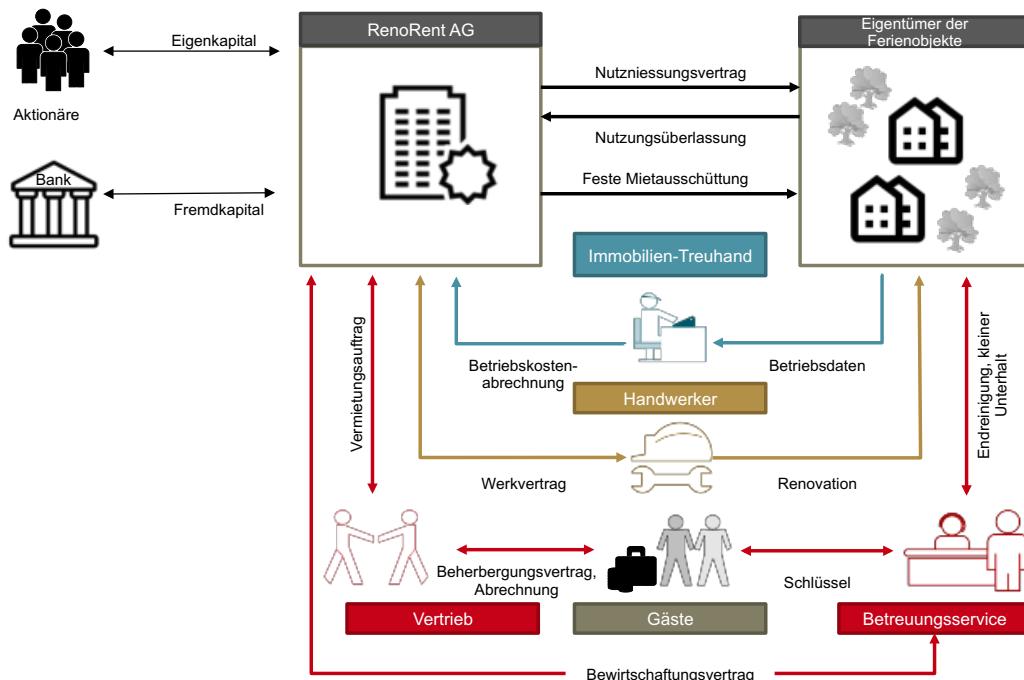
zeitlich begrenzte Nutzniessung der Liegenschaften durch eine Gesellschaft (Reno Rent AG). Diese investiert an ausgewählten Standorten in die kollektive und damit kostengünstigere Renovierung der Wohnungen nach einem einheitlichen, marktfähigen Ausbaustandard. Die Besonderheit des Modells besteht darin, dass Zweitwohnungsbesitzende sich im Regelfall nicht an den Renovationskosten beteiligen müssen und eine geregelte Vergütung für die Bereitstellung ihrer Wohnungen sowie festgelegte Eigennutzungsmöglichkeiten erhalten. Nach der vereinbarten Nutzniessungszeit kann der/die Eigentümer/in dann wieder frei über die renovierte Zweitwohnung verfügen. Untersucht hat das ITF das Modell exemplarisch für die Destination Davos Klosters. Neben Marktabklärungen zur Objektverfügbarkeit und zur Vermietungsbereitschaft wurden die Renovationsaufwände und Betriebs-

kosten anhand von Musterobjekten erhoben und das Erlöspotential von erfolgreich am Markt vermieteten Ferienwohnungen ermittelt. Außerdem wurden durch eine im Projekt involvierte Anwaltskanzlei rechtliche Abklärungen unter anderem zur Sicherung der Investitionen in fremdes Eigentum vorgenommen.

Eine TripleWinSituation

Es konnte aufgezeigt werden, dass durch RenoRent eine TripleWinSituation für Wohnungseigentümer, die Destination und die Immobiliengesellschaft entstehen kann. Das Modell RenoRent ist in der Lage, in gut frequentierten Destinationen einen interessanten Beitrag zur Erneuerung des Zweitwohnungsbestandes zu leisten. Es trägt dazu bei, dass das Destinationangebot mit attraktiven Unterkünften bereichert wird und so mehr Anziehungskraft auf neue Gäste ausübt.

Lösungsidee RenoRent AG: Geschäftskonzept: Geschäftsaktivitäten, Verträge und Beteiligte



Von der Renovationstätigkeit profitiert das lokale Handwerk und der Ort wird belebt. Im Vordergrund des Modells steht aber der Nutzen für den Eigentümer in Form einer unkomplizierten Abwicklung der Renovation aus einer Hand, der festvereinbarten finanziellen Beteiligung an den Mieterlösen und des eigenen Genusses der renovierten Wohnung. Nach dem Motto «Gebäude, die geliebt werden, werden erhalten» kann diese Kombination ein Auslöser für spätere eigene Investitionen in die Erneuerung der gesamten Liegenschaft sein.

Zweifelsohne besteht die grösste Herausforderung darin, genügend Eigentümer für das Modell zu begeistern. Die Idee setzt auf monetäre Anreize und trägt dem Komfortgedanken Rechnung. Es bleibt zu hoffen, dass dies überzeugende Argumente für Eigentümer sind, die ihre Wohnung wenig nutzen, nicht investieren, aber auch nicht verkaufen möchten.

In Davos findet das Modell unterdessen bereits Anwendung. Im Februar 2020 wurde basierend auf den Forschungs- und Entwicklungsarbeiten der FH Graubünden die Reno Rent AG gegründet. Diese bietet vielfältige Leistungspakete für Zweiwohnungsbesitzende rund um die Renovierung und Vermietung aus einer Hand an. Überzeugt hat die drei Gründer u.a., dass das Modell RenoRent nicht nur innerhalb einer Destination skalierbar ist, sondern auch auf andere Destinationen übertragen werden kann.

Weitere Informationen:
www.fhgr.ch/renorent



Die drei Gründer der Reno Rent AG in Davos (v.l.n.r. Martin Bernhard, Marc Kunz und Nando Fopp)

a développé un projet baptisé RenoRent. Ce dernier s'adresse surtout aux propriétaires de résidences secondaires souhaitant conserver leur bien, mais ne l'utilisant qu'épisodiquement. Au sein de régions sélectionnées, les responsables de ce concept leur proposent d'exploiter leur résidence secondaire pour une période définie. Des rénovations sont entreprises, sans que les propriétaires doivent participer aux coûts. Une fois les travaux terminés, ces logements sont mis en location. A l'issue d'une durée déterminée, ils retournent à leur propriétaire. Ce projet a l'avantage de profiter à tous les acteurs impliqués. Il est attrayant aussi bien pour les destinations concernées (emplois générés par les rénovations), que pour le secteur touristique (diversification et amélioration des offres de logements), ainsi que pour les propriétaires des résidences secondaires gérées par RenoRent (prise en charge de la rénovation et versement de revenus découlant de la location de leur bien). Informations complémentaires : fhgr.ch/renorent

prietà ai loro successori, questi ultimi sono spesso meno attaccati ad essa, o ancora meno legati alle regioni nelle quali si trovano. È in questo contesto, che l'Istituto del turismo e del tempo libero dell'Alta Scuola dei Grigioni ha sviluppato un progetto denominato RenoRent. Quest'ultimo si rivolge soprattutto ai proprietari di residenze secondarie che desiderino mantenere la loro proprietà, ma utilizzandole solo occasionalmente. All'interno delle regioni selezionate, i responsabili di questo concetto offrono loro di prendere a carico la loro residenza secondaria per un periodo definito. Vengono intrapresi dei lavori di ristrutturazione, senza che i proprietari debbano partecipare ai costi di trasformazione. Una volta completati i lavori, le residenze secondarie vengono messe in affitto. Al termine di un periodo fissato, gli alloggi di vacanza ritornano ai loro proprietari. Questo progetto ha il vantaggio di portare dei benefici a tutti gli attori interessati. Esso è anche attrattivo per le destinazioni coinvolte (attrattività della stazione turistica – posti di lavoro generati dalle ristrutturazioni), oltre che per il settore turistico (diversificazione e miglioramento delle offerte abitative), nonché per i proprietari delle residenze secondarie gestite da RenoRent (presa a carico della ristrutturazione e versamento del reddito derivante dall'affitto della loro proprietà). Informazioni complementari : fhgr.ch/renorent

RÉSUMÉ

Valoriser les résidences secondaires existantes

La Suisse compte plus de 350'000 résidences secondaires, au sein de l'espace alpin. Une bonne partie d'entre elles ont été construites dans les années 1980. Lorsque les propriétaires transmettent leur bien à leurs successeurs, ces derniers y sont souvent moins attachés et moins liés aux régions dans lesquelles elles se trouvent. Dans ce contexte, l'institut du tourisme et des loisirs de la Haute Ecole des Grisons

RIASSUNTO

Valorizzazione delle residenze secondarie esistenti

La Svizzera conta più di 350'000 residenze secondarie, all'interno dello spazio alpino. Molte di loro sono state costruite attorno al 1980. Quando i proprietari trasmettono la loro pro-