

Sanierung ist die halbe Miete – ein innovativer Ansatz aus Adelboden

René Müller – Gemeinde Adelboden

Veränderte Gästebedürfnisse, leere Zweitwohnungen, darbenes Gewerbe und finanzieller Druck auf die Finanzen von Gemeinden und Tourismus. Adelboden sucht einen kreativen Ausweg aus der Negativspirale.

Ausgangslage der Gemeinde

Die Zweitwohnungsinitiative hat auch Adelboden Spuren hinterlassen. Das lokale Gewerbe sieht sich seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative mit einer immer dünneren Auftragslage konfrontiert. Wenn nun Firmen und nachgelagert deren Mitarbeitenden wegziehen, sind Gemeindefinanzen gefährdet, was wiederum den Druck auf die Finanzierung der für den Tourismus nötigen Infrastrukturen erhöht.

Ausgangslage im Tourismus

Die alpinen Destinationen sind in verschiedenster Hinsicht gefordert. Der aus der Hotellerie bekannte Strukturwandel in Richtung Luxus- und Tiefpreissegment bei gleichzeitigem Druck auf die Mittelklasse schlägt verzögert auch in der Parahotellerie durch. Seit einigen Jahren sind in Adelboden zu gewissen Zeiten zu wenige Ferienwohnungen mit hohem Qualitätsstandard verfügbar. Dem gegenüber stehen die vielen leerstehenden Zweitwohnungen ab den 1950er Jahren, die in vielen Fällen stark renovierungsbedürftig sind. Seit die gesetzlichen Bestimmungen über die Altrechtlichen Wohnungen bekannt sind, ist der Anreiz für eine Sanierung wieder gestiegen.

Zielsetzung von Adelboden

Unter Einbezug der Tourismusorganisation, der Einwohnergemeinde, des Gewerbes und der Zweitwohnungsbesitzer wird in Adelboden ein sogenannter Wertschöpfungskreislauf realisiert und damit der obigen Entwicklung entgegen gewirkt. „Im Kern sieht die Idee ein Anreizsystem vor, mit dem Chalet- und Wohnungsbesitzer motiviert werden ihre Liegenschaften mit Hilfe des einheimischen Gewerbes zu renovieren und diese dann für die Vermietung freizugeben.“ Das neue Angebot umfasst dabei ein Gesamtpaket, das von der Planung und der Finanzberatung über die Baubegleitung bis hin zur Gästebetreuung reicht.

So funktioniert es

Das Konzept besteht einerseits aus einem Anreizsystem zur Renovation der Liegenschaften. Dabei wird dem Wohnungsbesitzer eine kostenlose Beratung vor und während dem Umbau zur Verfügung gestellt. Wobei es sich hier ausschliesslich um eine Bauherrenberatung handelt und

alles was Bauführung, Planung und Architektur betrifft nicht in dieses Packet gehören. Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Ziel: Grösstmögliche Entlastung des Bauherren von allem Unangenehmen

Zum andern wir dem Eigentümer die Vermieten so einfach wie möglich gemacht. Sei dies im Vertrieb der Wohnung über Adelboden Tourismus oder die Vermittlung an eine professionelle Wohnungsvermietungsfirma in Adelboden.

Ziel: Übernahme aller Aufwände rund um die Vermietung

Voraussetzungen:

- Es handelt sich um ein wertsteigerndes Umbauprojekt
- Die Sanierung erfolgt durch einheimisches Gewerbe
- Die Wohnung / das Chalet wird anschliessend mindestens drei Jahre vermietet

Wie sich der Kreis schliesst

Das Konzept des Wertschöpfungskreislaufs basiert auf Freiwilligkeit und bietet viele Vorteile: die sanierten Wohnungen werten den Ort auf, entsprechen den neuen Marktbedürfnissen und führen damit zu mehr Übernachtungen in der Parahotellerie. Gleichzeitig wird das Gewerbe besser ausgelastet: Diese geniert weiterhin Steuereinnahmen, wie auch die am Ort verbleibenden Mitarbeitenden weiterhin Steuern entrichten.

Die Erkenntnisse aus der angewandten Forschung

In einer Studie ‚Design to cost‘ weist Norbert Hörburger, Stv. Leiter Forschung und Dienstleistungen an der HTW Chur nach, dass bewirtschaftete Ferienwohnungen mit hohem Standard die wirtschaftlich noch tragfähigste Beherbergungsformen an saisonalen Standorten im Alpenraum darstellen. Auch den Zeitpunkt für die Lancierung des Adelbodner Ansatzes scheint günstig, da die nachfolgende Generation der damaligen Erwerber die eigene Zweitwohnung oft nicht unbedingt als primäres Ferienziel sieht, hat aber durchaus Interesse, mit der Liegenschaft unkompliziert eine Rendite zu erwirtschaften.

Fazit

Auch wenn die direkte Nachfrage nach unserer Dienstleistung noch gering ist, merken wir doch, dass unser Projekt viele Liegenschaftsbesitzer angeregt hat, über die Zukunft ihrer Liegenschaft nachzudenken. Viele Sanierungen wurden angegangen und so konnten Wertschöpfung am generiert werden. Leider werden immer noch zu wenige Wohnungen aktiv vermietet. Dort sehen wir noch grosses Potential für Adelboden.

Tourismus, Einwohnergemeinde und das Gewerbe von Adelboden sind überzeugt, mit diesem Ansatz einen kreativen und nachhaltig positiven Beitrag für den alpinen Tourismus und für den Erhalt der Wertschöpfung in Randregionen zu leisten.