

Sanierung ist die halbe Miete – ein kreatives Gesamtpaket

Präsentation ICAS Tagung , Pontresina



Samstag, 24. Juni 2017



Ausgangslage Gemeinde



Auswirkungen Zweitwohnungsinitiative

- Rückgang der Neubautätigkeit
- Druck auf Bau- und Baunebengewerbe steigt

Spannungsfeld Zweitwohnungen - Gemeinde

- Infrastruktur der Gemeinde für eine Kleinstadt
- Kalte Betten senken die Wertschöpfung am Ort

Wirtschaftliche Auswirkungen

- Rückgängige der Erwerbsmöglichkeiten ausserhalb des Tourismus
- Druck auf die Gemeindefinanzen wächst.



Ausgangslage für den Tourismus



Differenzierte Gästebedürfnisse

- Wahl der Beherbergung ist Frage der Präferenzen
- Zu wenig qualitativ hochstehende Ferienwohnungen

Stagnierende Logiernächte Parahotellerie

- Traditionelle Vermietungsphilosophie

Leerstehende Zweitwohnungen

- Generationenwechsel – Eigennutzung / Rendite erzielen
- Erheblicher Sanierungsbedarf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Rückgängige Übernachtungszahlen / Druck hinsichtlich Finanzierung touristischer Infrastrukturen



Ziele der Adelbodner Initiative



Primär

- Mehr vermietbare gute Objekte – Aufwertung des Ortes
- Mehr Übernachtungen, Stabilisierung Kurtaxen
- Erhalt der Wertschöpfung am Ort / im Tal

Sekundär

- Gute Beziehungen zu den Zweitwohnungsbesitzern – Freiwilligkeit
- Einfache Handhabung – Modellcharakter



Ansatz / Idee: ein „Wertschöpfungskreislauf“



1. Anreizsystem zur Renovation der Liegenschaften

Kostenlose Beratungsleistungen, z.B.

- Suche eines Planungsbüros
- Abklärungen mit lokalen Behörden
- Assistenz beim Bewilligungsverfahren
- Hilfe bzgl. möglicher Subventionen (Gebäudeprogramm)
- Vorabklärungen von Finanzierungslösungen
- Empfehlungen zur Auswahl der Handwerker
- Organisation einer Ferienunterkunft während Bauzeit



Ziel: Grösstmögliche Entlastung der Bauherrschaft von allem Unangenehmen



Ansatz / Idee: ein „Wertschöpfungskreislauf“

2. Vermieten einfach gemacht

Dienstleistungspaket der FEWO Adelboden AG:

- Verwaltung der Ferienwohnung
- Endabnahme, Reinigung sowie Koordination von Instandstellungsarbeiten
- Beratung zur Wahrung privater Räume
- Zusätzliche Hotelservices (hybride Beherbergung)
- Gratis Ersteintrag und im ersten Jahr keine Kosten für die Einträge auf den professionellen Vermietungsplattformen

Ziel: Übernahme aller Aufwände rund um die Vermietung

ADELBODEN
Fewo 





Ansatz / Idee: ein „Wertschöpfungskreislauf“

3. Konditionen



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



Wertschöpfung am Ort behalten

Mehrwert für die Gemeinde



- Investitionsvolumen am Ort hilft Baugewerbe
- Vermietete Wohnungen befruchten Handel und Gewerbe
- Erhalt von Arbeitsplätzen erhöht die Standortqualität
- Standortattraktivität verbessert die Steuersituation



Beitrag der Gemeinde



- Mitgestaltung der Idee durch den Gemeinderat
- Initialfinanzierung der Beratung
- Unterstützung der Projektgruppe



Ziel der Gemeinde

- Unterstützung Gewerbe
- Standortförderung durch Innovation
- Attraktivitätssteigerung der Bergregion für Ferien und Arbeiten



Aktivierung des touristischen Potentials von Zweitwohnungen

1. Erkenntnisse aus der angewandten Forschung

Beispiel: Studie „Design to cost“

Forschungsfrage: Welche Beherbergungstypen sind an welchen Standorten in Graubünden wirtschaftlich tragfähig?

Erkenntnisse:

- Neue Vorhaben im Bereich der kommerziellen Beherbergung rechnen sich in den Feriendestinationen nur selektiv.
 - Investitionen in die Neuerrichtung von **Hotels nach bestehendem Vorbild** sind in den Bündner Destinationen heutzutage nicht mehr rentabilisierbar.
 - Wirtschaftliche Tragfähigkeit von **Kollektivunterkünften** ist besser als bei Hotels, aber schlechter als bei Appartements.
- Projekte mit **bewirtschafteten Appartements** haben an Standorten mit starker internationaler Strahlkraft und mit einem Angebot im gehobenen Segment eine gute Chance.



Vorteile für alle Interessengruppen

Zweitwohnungsbesitzer

- Erneuerung der Wohnungen
- Werterhalt /-steigerung der Liegenschaft
- Nutzung von Mengenrabatten bei Handwerkern durch koordiniertes Vorgehen
- Wenig eigener Aufwand bei Erneuerung und Vermarktung
- Nach wie vor Möglichkeit zur Eigennutzung
- Rendite aus der Vermietung

Destination

- Heben der Wohnungen auf marktfähigen Standard
- Stimmigkeit des touristischen Produktes: Infrastruktur + Services
- Erweiterung des Angebotsportfolios (höherklassige Unterkünfte)
- Generierung von mehr Logiernächten
- Reputationssteigerung
- Höhere Gästezufriedenheit

Bauwirtschaft

- Generierung von Aufträgen
- Auftragsbündelung
- Zeitliche Planbarkeit der Massnahmen
- Sicherung der Arbeitsplätze



Erwartungen und nächste Schritte

Erwartungen

- Längere Anlaufzeit
- Zahlenmässig geringe Umbauprojekte
- Modellcharakter – ein Beitrag zur aktuellen Diskussion



Stand heute:

- Erste Projekte sind in Arbeit
- Gedankenanstoss für Liegenschaftsbesitzern
- Grosser Knackpunkt - Vermietung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

