

Trendforum 2019 Breakout Session: RenoRent: Ein Projekt der FHGR zur koordinierten Renovation und touristischen Bewirtschaftung von Ferienwohnungen

Im Projekt RenoRent hat sich das Institut für Tourismus und Freizeit mit einer Geschäftsgelegenheit in der touristischen Immobilienwirtschaft beschäftigt und einen Business-Case ausgearbeitet. Ziel des Projektes war es, die Machbarkeit eines kommerziellen Ansatzes zur kollektiven Renovation und touristischen Vermietung von Zweitwohnungen, bei denen das Eigennutzungsinteresse der Eigentümer zurückgeht, zu prüfen. Neben Marktabklärungen am Beispiel der Destination Davos Klosters wurden die Renovationsaufwände und Betriebskosten anhand von Musterobjekten erhoben und das Erlöspotential von erfolgreich am Markt vermieteten Ferienwohnungen ermittelt. Ausserdem wurden rechtliche Abklärungen u.a. zur Sicherung der Investitionen in fremdes Eigentum durch eine im Projekt involvierte Anwaltskanzlei vorgenommen. Auf Basis dieser Angaben wurden ein Geschäftsmodell für eine RenoRent AG (Arbeitstitel) entwickelt und die wirtschaftliche Machbarkeit sowie das Erlöspotential für die Zweitwohnungseigentümer ermittelt, welche Ihre Objekte zur Verfügung stellen.

Im Ergebnis konnte aufgezeigt werden, dass mit dem Modell RenoRent eine Win-Win-Situation für Wohnungseigentümer und RenoRent entstehen kann. Voraussetzung ist, dass RenoRent in touristische attraktiven Destinationen ihre Investitionsobjekte sorgfältig auswählt und über ein starkes Partner-Netzwerk (z. B. für die Vermarktung) verfügt. Zum wirtschaftlichen Erfolg ist der Aufbau eines Wohnungsportfolios von ca. 120 Wohnungen nötig. Angesichts von ca. 350'000 Zweitwohnungen im Schweizer Alpenraum entspricht dies nur einem sehr geringen benötigten Marktanteil. Durch die zeitlich begrenzte Nutzniessung und die Fokussierung auf eine Renovation der Wohnungen an sich (ohne Dach und Fach sowie Gemeinschaftseigentum) hat RenoRent eine vordefinierte Exit-Möglichkeit aus ihren Verträgen, ohne weitere (Renovierungs-)Verpflichtungen eingehen zu müssen. Sie kann sich damit auf die Investition in das touristische Upside-Potential der Wohnungen konzentrieren, welche sich durch eine Lebenszyklusverlängerung durch attraktivitätssteigernde Renovationen der Objekte ergeben.

Auf Basis von Marktkenntnissen, welche durch Netzwerkpartner zur Verfügung gestellt werden (z. B. Höhe der potentiellen Mieterlöse), lassen sich die Risiken aus der touristischen Vermietung gut abschätzen. Als Engpassgrösse wird die Akquisition von genügend Renovationsobjekten gesehen, da bei den Zweitwohnungseigentümern zunächst Vertrauen aufgebaut werden muss. Dementsprechend kommt der Kommunikation des Angebots RenoRent und dem Auftreten und der Überzeugungskraft der Person(en), welche mit der Objektakquisition betraut ist/sind, entscheidende Bedeutung zu.

Titel: Trendforum 2019 Breakout Session:
sichen Bewirtschaftung von Ferienwohnungen
Ausgabestelle: Institut für Tourismus und Freizeit
Geltungsbereich: Institut

RenoRent: Ein Projekt der FHGR zur koordinierten Renovation und touristi-

An den beiden Breakoutsessions zum Thema «RenoRent – Renovierung und touristische Aktivierung von Zweitwohnungen» konnten wir insgesamt 39 Personen begrüßen. Darunter waren u.a. Vertreter aus der Beherbergungswirtschaft, der Immobilienbranche, des Beratungsbusiness und der öffentlichen Hand. Die Projektergebnisse wurden durch das Fachpublikum sehr positiv aufgenommen und der Projektidee wurden eine gute Umsetzbarkeit sowie eine hohe Relevanz bescheinigt. Die Fragen aus dem Publikum bezogen sich vorwiegend auf die Finanzierung einer RenoRent AG, sowie deren Renditeaussichten. Diskutiert wurden ebenfalls die Bedingungen für Investitionen in Objekte in kleineren bzw. ertragsschwächeren Destinationen. Ausserdem interessierten sich die Teilnehmenden sehr für die Ausführungen zu den rechtlichen Aspekten bei Investition in fremdes Eigentum durch Dr. Reto Crameri.

Norbert Hörburger; 24.11.2019