

# Sanierung ist die halbe Miete: ein kreatives Gesamtpaket

SOZIALE INNOVATION IM BERNER OBERLAND – EIN FALLBEISPIEL



**ROREP Workshop 2019, Universität Bern – 29. November 2019**

A scenic mountain landscape featuring a winding road on a grassy hillside. In the background, there are rugged mountains and a building complex on a ridge. The text 'Ausgangslage für den Tourismus' is overlaid in white, sans-serif font across the center of the image.

# Ausgangslage für den Tourismus

# Ausgangslage für den Tourismus

## **DIFFERENZIERTERTE GÄSTEBEDÜRFNISSE**

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

## **VERHALTEN POSITIVE ENTWICKLUNG LOGIERNÄCHTE PARAHOTELLERIE**

- Traditionelle Vermietungsphilosophie (bei privaten Anbietern)

## **LEERSTEHENDE ZWEITWOHNUNGEN**

- Generationenwechsel - Eigennutzung / Rendite erzielen
- Erheblicher Sanierungsbedarf

## **WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

- Stagnierende Übernachtungszahlen Parahotellerie / Druck hinsichtlich Finanzierung touristischer Infrastrukturen

04.12.2019



# Ziele der Adelbodner Initiative

## **PRIMÄR**

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

## **SEKUNDÄR**

- Gute Beziehungen zu den Zweitwohnungsbesitzenden - Freiwilligkeit
- Einfache Handhabung - Modellcharakter





# Ansatz / Idee: ein «Wertschöpfungskreislauf»

## 1. ANREIZSYSTEM ZUR RENOVATION DER LIEGENSCHAFTEN

Kostenlose Beratungsleitungen, 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 der Bauzeit

### ZIEL

- Grösstmögliche Entlastung der Bauherrschaft von allem Unangenehmen



# Ansatz / Idee: ein «Wertschöpfungskreislauf»

## 2. VERMIETEN EINFACH GEMACHT

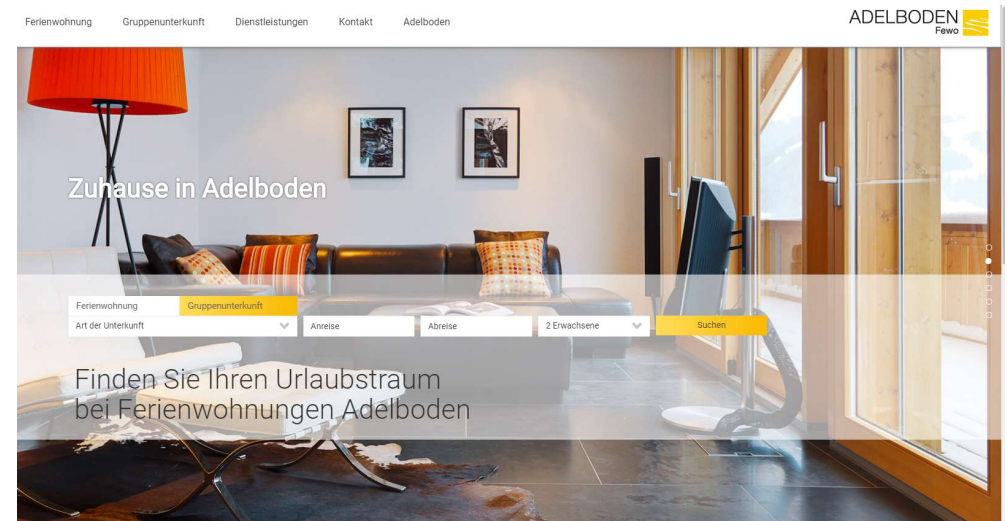
Dienstleistungsangebot der FEWO Adelboden

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 Vermietungs-plattformen

### ZIEL

- Übernahme aller Aufwände rund um die Vermietung



# Ansatz / Idee: ein «Wertschöpfungskreislauf»

## 3. KONDITIONEN

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





# Ausgangslage für die Gemeinde



# Berggemeinde unter Druck

## DRUCK AUF GEWERBE STEIGT AN

- Rückgang Bautätigkeit
- Kalte Betten senken die Wertschöpfung am Ort
- Weniger Erwerbsmöglichkeiten ausserhalb des Tourismus
- Abfluss von Steuersubstrat - zuerst von juristischen, dann natürlichen Personen



# Wertschöpfung am Ort behalten

## MEHRWERT FÜR DIE GEMEINDE

- Investitionsvolumen am Ort hilft (Bau)-gewerbe
- Vermietete Wohnungen befruchten Handel und Gewerbe
- Erhalt von Arbeitsplätzen erhöht die Standortqualität
- Standortqualität verbessert die Steuersituation
- Massnahme gegen die Abwanderung



# Beitrag der Gemeinde

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

## ZIELE DER GEMEINDE

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

Mehr Information: [www.mountain-lab.ch](http://www.mountain-lab.ch)





A scenic landscape featuring a calm lake in the foreground, surrounded by lush green grass. In the background, there are rolling hills and a range of mountains under a dramatic, cloudy sky. The sun is low on the horizon, creating a soft glow and reflecting on the water. The text "Erwartungen und nächste Schritte" is overlaid in a clean, white, sans-serif font across the center of the image.

Erwartungen und  
nächste Schritte



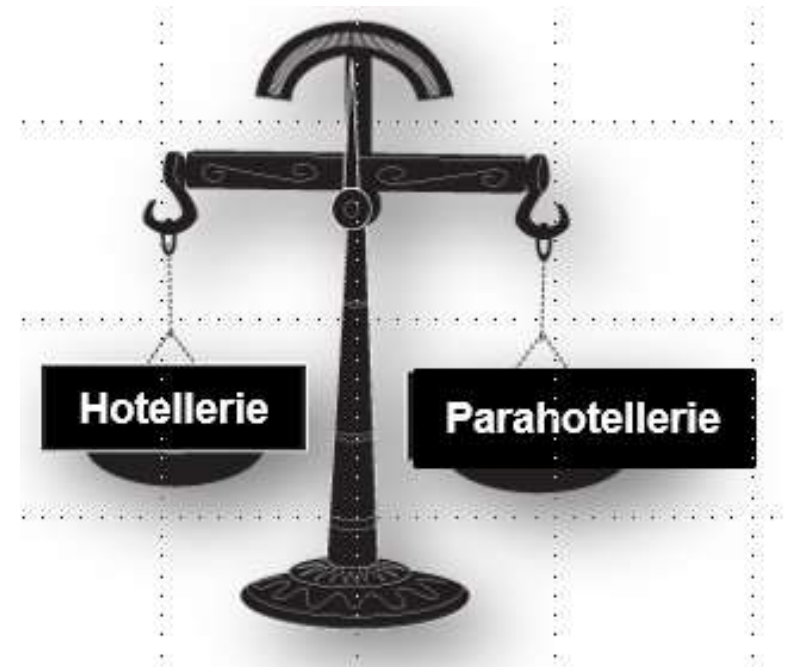
# Erwartungen und nächste Schritte

## ERWARTUNGEN (... UND ERFÜLLUNGEN)

- Längere Anlaufzeit
- Zahlenmässig geringe Umbauprojekte  
(aber: ... bzgl. Wertschöpfung nicht zu unterschätzen)
- Modellcharakter - ein Beitrag zur laufenden Diskussion

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Stetige Weiterentwicklung
- Stetige Bewerbung - dauernde Sensibilisierung
- Übertragung auf weitere Orte inner- und ausserhalb der Destination



## ... übrigens: die Position der Zweitwohnungsbesitzer

### BISHER

- Die bisherigen Besitzer der in den Jahren 1960 - 90 erbauten Zweitwohnungen erwarben ihre Liegenschaften hauptsächlich zur Eigennutzung (80%) und wollen nicht vermieten.

### KÜNFTIG

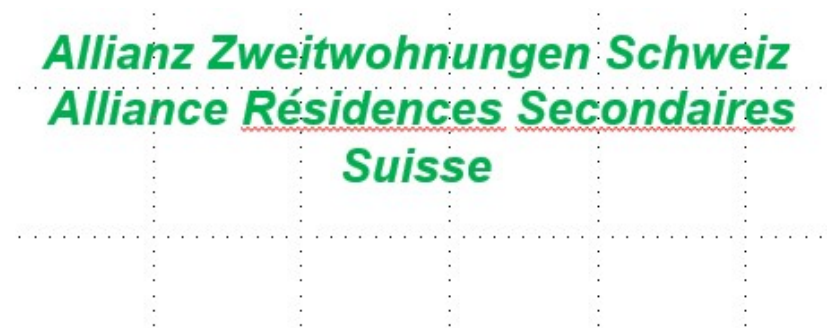
- Die Werterhaltung der Liegenschaften und neue energetische Vorschriften machen umfassende Renovationen notwendig.
- Künftige Besitzergenerationen sind aus verschiedenen Gründen eher zu einer freiwilligen Vermietung bereit.

### FAZIT

- Das Adelbodner Gesamtpaket senkt die Hemmschwelle, die aufgeschobenen Renovationen an die Hand zu nehmen.

Die AZS begrüsst das Konzept und hofft, dass es viele Nachahmer finden wird.

04.12.2019



Danke für das Interesse –  
ich freue mich auf Ihre  
Fragen!

**TALK (Tourismus Adelboden-  
Lenk-Kandersteg) AG**

T +41 33 533 04 77  
info@be-welcome.ch  
be-welcome.ch

