

# SVIT Schweiz Innovation-Award

Leitfragen zum Projekt

Projekt: RenoRent  
Datum: 25. März 2021  
Ansprechperson: Norbert Hörburger, Fachhochschule Graubünden

## 1. Was war Ihre Motivation, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen?

Am Instituts Tourismus und Freizeit beschäftigen wir uns intensiv mit dem Strukturwandel im Tourismus, v.a. im alpinen Raum. Im Projekt RenoRent ging es uns darum zu erforschen, wie wenig genutzte Zweitwohnungen für den Tourismus aktiviert werden können, denn man muss bei der Angebotsanpassung im Tourismus auch den vorhandenen Gebäudebestand einbeziehen und nicht nur auf Neubauten fokussieren.

## 2. Was unterscheidet Ihr Vorgehen von bisher bekannten Vorgehensweisen?

RenoRent verfolgt den Ansatz, dass diejenigen Zweitwohnungsbesitzer oder ihre Erben, welche das Interesse an dem Objekt verloren haben, selbst nicht in die Renovation des Objektes investieren müssen. Es geht darum gezielt in eine Lebenszyklusverlängerung bei den Wohnungen zu investieren und das touristische Ertragspotential zu nutzen. Ausserdem erhalten die Wohnungseigentümer eine festzugesicherte Vergütung für die Nutzungsüberlassung ihrer Wohnung.

## 3. Was ist nachhaltig an Ihrem Modell, sowohl finanziell als auch aus Sicht der Nutzerbedürfnisse (Kunde/Endnutzer)?

Der Wohnungseigentümer muss selbst nicht unbedingt in die Renovation der Wohnung investieren, kann sie aber selbst noch zu bestimmten Bedingungen nutzen und erhält eine Beteiligung an den Erträgen seiner Wohnung, ohne selbst einen Arbeitsaufwand zu haben. Die RenoRent AG erwirtschaftet mit der Wohnungsvermietung die nötigen Erträge, um ihren Aufwand decken zu können, weitere Objekte renovieren zu können sowie eine angemessene Rendite zu erzielen. Letztendlich geht es darum auch bestehende Ressourcen in Form der Leerkapazität der Wohnungen für den Tourismus zu nutzen und so nachhaltig Tourismus zu betreiben.

## 4. Gibt es politische oder regulatorische Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagieren Politik/Behörden)

Baulicherseits bewegen wir uns im Bestand. Dort haben wir i.d.R. keine Hindernisse. Vertraglich ist die Nutzungsüberlassung zwischen Eigentümer und der RenoRent AG klar geregelt, sodass die Spielregeln für jede Partei klar sind. Einzig Stockwerkeigentümer-Reglemente können einer touristischen Vermietung entgegenstehen. Seitens der Öffentlichen Hand und der Politik erhalten wir sehr positive Feedbacks, denn sie sind auch stark daran interessiert, was mit dem Gebäude-Altbestand in Zukunft passieren kann.

5. Gibt es wirtschaftliche Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagiert der Markt)

Derzeit verändert Corona den Markt etwas. Die Bereitschaft zur Vermietung ist geringer als sonst.

Im Moment ist viel Kapital verfügbar bzw. günstig und lukrative Investmentmöglichkeiten rar. Deshalb ist der Leidensdruck bei einigen Eigentümern in Sachen Renovierungsfinanzierung nicht so stark. Aber die RenoRent AG erhält zunehmend Anfragen nach koordinierten Renovierungen von Zweitwohnungen, ohne dass diese in die touristische Vermietung kommen. Das geht selbstverständlich auch.

6. Wer sind die finanziellen Träger des Modells? Ist es selbsttragend?

Das Modell trägt sich selbst und der Geschäftsstart der Reno Rent AG lief sehr gut. Allerdings bedarf der Portfolio-Aufbau noch viel Arbeit.

7. Für wen entsteht ein (Zusatz-) Aufwand in der Umsetzung des Modells/Konzepts/Vorgehens, verglichen mit konventionellen Vorgehensweisen?

Die Reno Rent AG übernimmt zahlreiche Koordinationsaufgaben auf Seiten Kostenermittlung, Abstimmung mit den Handwerkern und die Kontaktpflege mit den Vermietungs- und Betreuungsservices der Wohnungen. Das sind grundsätzlich jede für sich bekannte Geschäftstätigkeiten, aber durch die Vielfältigkeit der Leistungen entsteht eine Angebotsbreite, welche einen gewissen Aufwand erzeugt.

8. Welche Akteure stehen in welcher Rolle hinter dem Modell?

Gefördert durch die Öffentliche Hand haben wir seitens der FH Graubünden das Geschäftsmodell entwickelt. Dieses wurde von drei jungen Gründern aufgegriffen, welche die Reno Rent AG ins Leben gerufen haben und das Konzept in der Destination Davos Klosters umsetzen. Im Sinne der Weiterentwicklung des Tourismus würden wir aber uns seitens der Hochschule wünschen, dass auch in anderen Feriendestinationen der Schweiz das Modell RenoRent Nachahmer findet.

9. Wo sehen Sie den grössten Nutzen für den Kunden/Endnutzer?

Der Zweitwohnungsbesitzer muss selbst nicht investieren, erhält eine fest zugesicherte monatliche Zahlung aus der touristischen Vermietung seines Objekts und kann seine Ferien zu den vereinbarten Bedingungen in seiner neu-renovierten Wohnung geniessen. Die Destination gewinnt über ein attraktiveres Ferienwohnungsangebot und die Gäste geniessen ihren Aufenthalt mit zeitgemäsem Komfort.