



Klassifizierung

Sternesystem erneuert

Mit einem neuen System zur Beschreibung von Qualitätsmerkmalen in Ferienwohnungen und -häusern will der Schweizer Tourismus-Verband (STV) Feriengäste bei der Auswahl unterstützen und Vermietern die Möglichkeit geben, sich und ihr Objekt zu differenzieren.

Neben der bewährten Abstufung nach Sternen gibt es fünf neue Kategorien (familienfreundlich, barrierefrei, geeignet für Haustiere beziehungsweise Velofahrer, Berghütte/Maiensäss). Der STV hat die Minimalanforderungen an die Qualität erweitert, die Musskriterien der Kategorien dagegen reduziert. In die Bewertung können neu auch die Lage des Objekts oder die Matratzengüte einfließen. Die Änderungen gelten bereits ab Februar. (dst.)

Selbstnutzung im Vordergrund. Renditeüberlegungen in Zusammenhang mit einer Vermietung kommen erst an zweiter Stelle.

«Das alte Geschäftsmodell funktioniert oft nicht mehr», sagt der Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz, Heinrich Summermatter. Laut einer Schätzung der Dachorganisation sind nur noch etwa 20% der Eigentümer daran interessiert, ihr Objekt für fremde Feriengäste auszuschreiben. In den Hochsaison-Wochen, wenn wie über den Jahreswechsel die Nachfrage am höchsten ist, möchten sie ihr Domizil lieber selbst bewohnen. Dabei sind Objekte, die renoviert, voll ausgestattet und immer zu mieten sind, besonders gefragt.

Altes Chalet, frischer Anstrich

Abgenutzte Möbel, blätternder Putz: Viele Ferienwohnungen sind renovationsbedürftig, einige kaum noch zu vermieten. In Adelboden gibt es jetzt Geld und Hilfe. **Von David Strohm**

Nun fällt der Schnee, die Pisten sind präpariert: Kurz vor den Sportwochen freuen sich die Anbieter im Berggebiet auf Gäste. Wer jetzt noch ein Quartier sucht, hat die Qual der Wahl. Selbst in der Hochsaison sind in vielen Wintersportorten Ferienwohnungen und Chalets in grosser Zahl zu vermieten. Nicht alle entsprechen heutigen Anforderungen und den Wünschen der Interessenten.

Solche «Brockenstuben-Wohnungen», die oft einen über die Jahre aufgestauten Renovationsbedarf aufweisen, und den steigenden Leerstand in der Parahotellerie hat auch Urs Pfenninger beobachtet. Gemeinsam mit zwei neutralen Architekturbüros und der Gemeinde hat der Tourismusdirektor von Adelboden im letzten Jahr die Initiative «Sanieren ist die halbe Miete» ins Leben gerufen. Sie soll Ferienwohnungsseignern einen Ausweg aus der Abwärtsspirale aufzeigen.

Anreizsystem für Eigentümer

«Mit dem Anreizsystem sollen Chalet- und Wohnungsbesitzer motiviert werden, ihre Liegenschaften zu renovieren und dann für die Vermietung freizugeben», sagt Pfenninger. In dem Paket, das von der Planung und Finanzie-

rungsberatung über die Baubegleitung bis hin zur Gästebetreuung reicht, sind unter anderem Arbeiten der Planer in Höhe von bis zu 4000 Franken, die Bewirtschaftung des Objekts auf Buchungsplattformen während dreier Jahre sowie weitere Leistungen gebündelt.

Voraussetzung ist, dass es sich um ein wertsteigerndes Umbauprojekt handelt, das vom einheimischen Gewerbe umgesetzt wird. Das Objekt muss danach mindestens drei Jahre vermietet werden. Das Tourismusbüro und die Gemeindebehörden wollen sich möglichst um alle Probleme vor und während einer Sanierung kümmern.

«Wir wollten die Hemmschwelle möglichst tief setzen», sagt Patrick Frei von JFB Architekten in Frutigen, der zusammen mit Martin Knapp vom Büro SKS in Bern interessierte Eigentümer berät und für diese ein Merkblatt erstellt hat. Die Gründe für die zögerliche Haltung kennen die beiden: Viele wohnen weit weg und verweilen nur selten und dann verhältnismässig kurz am Ort. Hat die Käufergeneration das Feriendomizil an ihre Kinder weitergegeben, geht der Bezug zum Ort langsam verloren, das Interesse sinkt.

Zudem mangelt es an der Kenntnis von lokalen Baureglementen und an Erfahrung im Umgang mit Baunternehmen und Planern. Wird das Objekt umgebaut, steht die eigene Unterkunft nicht zur Verfügung. Und nicht zuletzt fürchtet man hohe Kosten: Gibt es zu wenig Rücklagen, ist die Finanzierung eine Hürde. Denn Banken vergeben nur noch selten Hypotheken für eine Zweitwohnung. In den Objekten selber liegen die Gründe für eine nötige Sanierung meist auf der Hand. So sind

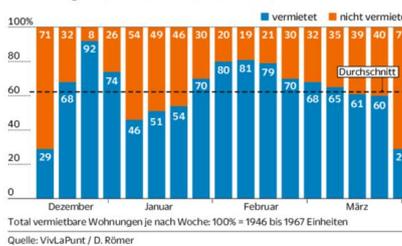
die Grundrisse, aber auch Bodenbeläge, Kücheneinrichtung oder die Bäder vielfach nicht mehr zeitgemäss. Dazu kommt, dass Heizung und Warmwasseraufbereitung ersetzt und Fassaden energetisch saniert werden müssen.

In Adelboden, wie an anderen Orten auch, stammen viele Wohnungen aus dem Zeitraum von 1970 bis 1990. Investiert wurde bis jetzt meist relativ wenig. Verschärft zeigt sich die Problematik in Stockwerkeigentümergeinschaften, die sich bei Sanierungsvorhaben mitunter gegenseitig blockieren. Weil auch ein Verkauf derzeit nicht attraktiv erscheint – die Preise sind fast überall deutlich gefallen –, steht für viele Ferienwohnungsbesitzer die

Wertsteigernde Umbauten werden gefördert: Maiensäss am Fitzer bei Adelboden.

Ein Drittel bleibt leer

Kurzfristig verfügbare und vermietete Ferienwohnungen im Oberengadin, Wochenmiete, Saison 2015/16



400 000 selbstbewohnte Objekte

So bleiben über das Jahr gesehen auch viele vermietbare Wohnungen leer, die Betten kalt. Im Oberengadin, für das es genaue Zahlen gibt, blieben in der vergangenen Wintersaison im Schnitt 36% aller angebotenen Objekte unvermietet (siehe Grafik). Dass Gemeinden wie Adelboden ein starkes Interesse an hochwertigeren Angeboten haben, sei verständlich, sagt Summermatter, denn sie generierten Wertschöpfung am Ort. Die rund 400 000 selbstbewohnten Ferienwohnungen im Land generieren pro Jahr allein rund 8 Mrd. Fr. oder ein Viertel des gesamten Tourismussektors.

Eine Qualitätsoffensive hat auch der Schweizer Tourismus-Verband (STV) initiiert, der für Chalets und Ferienwohnungen je nach Komfort einen bis fünf Sterne vergibt. Das bestehende Klassifizierungssystem wurde erneuert, ergänzt und verfeinert (siehe Box). Es soll den Gästen als Orientierungshilfe bei der Auswahl dienen. Die neue Bewertungsmethode tritt – mit Übergangsfristen bis Ende Jahr – bereits in gut zwei Wochen in Kraft.

In Adelboden hatten sich die Initianten des Programms erhofft, dass die Zweitwohnungs-eigentümer dank den Anreizen zu konkreten Massnahmen bewegt werden könnten und das Projekt eine gewisse Breitenwirkung entfalten würde. «Wir haben mehr erwartet», gesteht Allianz-Präsident Summermatter. Adelboden immerhin kann nun in grösserem Rahmen arbeiten: Die örtliche Tourismusorganisation hat am Freitag grünes Licht für die geplante Fusion mit jenen im Kander- und im Simmental gebenden.

«Zürich»-Newsletter.

Die besten Geschichten aus Zürich, Hinweise auf Veranstaltungen und Ausgehtipps, verziert mit passenden Zeichnungen und einem Gedicht zur Woche.

nzz.ch/newsletter

NZZ