

Fachhochschule Graubünden (FH GR) nimmt sich mit dem Projekt Reno Rent eines Problems im Alpenraum an

Renovation ohne eigene Investitionen

In Davos ist das Projekt Reno Rent, das eine Gruppe um Norbert Hörburger am Institut für Tourismus und Freizeit der FH GR anschob, schon länger bekannt. Die DZ berichtet zuletzt am 20. Dezember 2019. Kernpunkt des Vorhabens ist, Zweitwohnungen ohne Investitionen der Eigentümer auf einen einheitlichen modernen Standard zu bringen. Diese sollen im Gegenzug auf Zeit ein eingeschränktes Nutzungsrecht an den touristisch vermieteten Wohnungen erhalten.

Aus der Idee von 2018, in deren Rahmen der Zweitwohnungsbestand der Destination Davos Klosters spezifisch untersucht wurde, ist inzwischen das Jungunternehmen Reno Rent AG mit Nando Fopp, Martin Bernhard und Marc Kunz geworden. Warum erfolgt der Start ausgerechnet hier, wollte die DZ von den Jungunternehmern wissen. Spielt möglicherweise das Jahrestreffen des WEF eine Rolle? Nein, antworten sie. «Für uns ist es wichtig, dass Reno Rent auch ohne das WEF funktioniert, deshalb wurde in die Planrechnung kein besonderer WEF-Effekt einkalkuliert.» Grund sei vielmehr, dass Davos eine Destination mit sehr vielen Logiernächten und einer sehr hohen Anzahl an Zweitwohnungen sei. Ausserdem: «Da wir alle drei aus der Region Davos Klosters kommen, war es uns wichtig, Destination und Gemeinden etwas re-tourgeben zu können. Wir sind davon überzeugt, dass die Reno Rent AG in einigen Jahren ebenfalls in weiteren touristischen Destinationen aktiv sein wird.»

Eigentumsrechte bleiben gewahrt

Bei einer Renovation durch Reno Rent müssen die Eigentümer zwar nicht selber investieren, geben dafür aber einen Teil ihres Mitspracherechts auf. «Durch den einheitlichen, zeitlosen Stil gehen wir sicher, dass wir einerseits ein breites Publikum ansprechen und der Gast auch ver-

lässlich weiss, was ihn in jeder von uns renovierten Wohnung erwartet», sagen die Jungunternehmer. Dabei würden sie Wert auf pflegeleichte, elegante, hochwertige sowie zeitgleich optisch ansprechende Materialien legen. «Bei der Materialauswahl und den Geräten fahren wir eine einheitliche Linie, um Skaleneffekte nutzen zu können.» So sollen Kosten eingespart werden: «Da unsere Partnerfirmen untereinander sehr gut eingespielt sind sowie die Koordination und gegenseitige Kommunikation je länger desto einfacher wird, gehen wir davon aus, dass die Umbaukosten optimiert werden können.»

Ganz klar ist allerdings, dass sich Reno Rent ausschliesslich um die Wohnungsausstattung an sich kümmert, das heisst alles ab der Türschwelle einwärts. «Sollte bei der Renovation festgestellt werden, dass Leitungsteile ersetzt werden müssen, werden wir auch dafür Hand bieten.» Denn eine weitergehende Sanierung der Liegenschaft ist ein durchaus erwünschter Nebeneffekt: «Durch die festzugesicherten Beteiligungserlöse der Zweitwohnungseigentümer wollen wir durch Reno Rent erreichen, dass auch weitergehende Sanierungen ausgelöst werden. Denn die Eigentümer werden wieder Freude an ihrer Immobilie haben, wenn sie merken, dass auch Geld wieder zurückkommt und die Immobilie nicht nur

Geld verschlingt.» Nicht verändern wird sich allerdings die Vertretung innerhalb einer eventuellen Stockwerkeigentümergeinschaft. «Da die Eigentumsposition erhalten bleibt, nimmt diesen Teil der Eigentümerrechte nach wie vor der Zweitwohnungsbesitzer wahr.» Konsequenterweise würden daher umfangreiche Sanierungsarbeiten an Dach und Fassade weiterhin durch die Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt und beauftragt.

Touristische Vermietung

Im Geschäftsmodell von Reno Rent brauchen die Eigentümer keine Investitionen für die Sanierung zu tätigen, sie erhalten sogar eine Mieterlösbeteiligung. Diese richtet sich nach dem jeweiligen Renovationaufwand und dem Ertragspotential der Wohnungen. Im Gegenzug geben sie die Mitsprache bei der Ausstattung auf. Zwar könnten Eigentümerwünsche jederzeit berücksichtigt werden, heisst es dazu, doch: «Bei der Materialauswahl steht die touristische Vermietbarkeit im Vordergrund.» Damit ist man bei einem wesentlichen Punkt der Idee: Die sanierten Wohnungen sollen für eine touristische Vermietung bereit stehen, wobei der Eigentümer die Wohnung bei Bedarf jederzeit selbst nutzen kann. «In der Nebensaison, wenn eine touristische Vermietung in der Regel nicht möglich ist, ist die mietkostenfreie Eigennutzung möglich. Der Eigentümer bezahlt nur die anfallenden Betriebskosten.» Umgekehrt entstehen keine zusätzlichen Kosten wegen Abnutzung oder Ersatz: «Da die Wohnung zur Nutzniessung überlassen wurde, tragen wir von der Reno Rent AG auch die Kosten für den Unterhalt an den Gegenständen und Einbauten. Da wir, wie bereits erwähnt, sehr hochwertig ausbauen, gehen wir von einem geringen Unterhalt aus.» Gegründet wurde Reno Rent im Februar, inzwischen ist man an der Renovation des ersten Objektes. «Zeitgleich sind wir mit der Ausarbeitung weiterer Ausstattungslinien beschäftigt, welche wir demnächst auf unserer Homepage präsentieren werden.»



Martin Bernhard, Nando Fopp und Marc Kunz sind die Gründer und Ansprechpartner bei Reno Rent.

Bild: zVg

www.renorent.swiss