

Projekt „Alpennester“

Projekt „Alpennester“

1) Ausgangssituation

2) Zielsetzung

3) Projektkonzept

4) FAQ

1) Ausgangssituation

Die touristische Entwicklung der Marktgemeinde Bad Hindelang ist von einem Spannungsfeld zwischen einer prosperierenden Entwicklung der Hochebene (Oberjoch, Unterjoch) und einem fortschreitenden Strukturwandel in der Tallage (Bad Hindelang, Vorderhindelang, Bad Oberdorf, Hinterstein) gekennzeichnet.

Dieser Strukturwandel zeigt sich in einem mittel- bis langfristigen Rückgang des Angebotes an Ferienwohnungen in der Tallage. Gründe dafür sind vor allem der Generationenwechsel, wobei oft Nachkommen kein Interesse mehr an eigener Vermietung zeigen, steigende technische und qualitative Anforderungen und die Festvermietung von Wohnungen. Die Ergebnisse sind eine Reduzierung des Ferienwohnungsangebotes, eine geringere Klassifizierungsquote und eine geringere Buchbarkeit der Angebote.

In der Folge würde sich für die Beherbergungsstruktur der Tallage mittel- bis langfristig ein Strukturnachteil ergeben. Aus qualitativer Sicht besteht die Gefahr, dass Teile des Angebots in der Tallage kaum mehr eine Marktnachfrage finden.

Bei einer Gemeinderatsklausur im April 2015 wurde beschlossen, dass Handlungsbedarf in diesem Bereich besteht. Es wurde das Konzept des „Hotels in der Fläche“ entwickelt, wobei bereits vorhandene Ferienwohnungen durch Renovierung gemäß eines definierten Designkonzeptes unter einer einheitlichen Marke weiter genutzt werden und die Tourist Information im Kurhaus Bad Hindelang als zentrale Rezeption dient.

Auch vor dem Hintergrund aktueller Trends wurden folgende Anforderungen erarbeitet:

- Qualitativ ansprechendes Ferienwohnungsangebot mit der Berücksichtigung einer Klassifizierung.
- Vermittlung von Identität und Authentizität im Sinne eines Leitbildcharakters.
Hierbei spielt der Bezug zur „Tourismus Strategie 2020“ von Bad Hindelang mit dem Bezug zu einem unverwechselbaren Natur- und Kulturraum eine wichtige Rolle; ebenso wird die Destinationsstrategie auf Allgäu-Ebene (Allgäu GmbH) berücksichtigt.
- Möglichkeit zur Online-Buchbarkeit sowie Nutzung der Tourist Information im Sinne einer Rezeption. Zentrale Übernahme und Regelung aller erforderlichen Services im laufenden Betrieb (u.a. Reinigung, Schlüsselübergabe, Abrechnung etc.).
- Adäquate und marktgerechte Rendite für die Eigentümer sowie eine komplette Entlastung vom laufenden Betrieb.

2) Zielsetzung

Dem Projekt werden folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Stärkung der Beherbergungsstruktur insbesondere in der Tallage der Marktgemeinde Bad Hindelang mit einer Konzentration auf das Angebotssegment Ferienwohnungen und Stärkung der Kaufkraft im Ort.
- Sicherung und Aktivierung von Bestandswohnungen für die touristische Beherbergungsinfrastruktur mit einer völligen Entlastung der Eigentümer.
- Der modellhafte Aufbau eines entsprechenden Produkts zur Vermarktung und Bewirtschaftung von qualitativ hochwertigen und identitätsstiftenden Ferienwohnungen. Diese werden im gehobenen Preissegment angesiedelt.
- Hierzu werden Ferienwohnungen angemietet, renoviert und unter einer einheitlichen Produktmarke angeboten.

3) Projektkonzept

Aufbauend auf die Projektziele ergibt sich für das Produkt „Alpennester“ folgende Konkretisierung des Projektkonzeptes:

- Der Begriff „Alpennester“ verbindet in geeigneter Weise die alpine Prägung von Bad Hindelang mit einer „heimeligen“ und gemütlichen Atmosphäre. Dies spiegelt in hohem Maße das Leitbild der gemeindlichen Tourismusstrategie 2020 „Urlaub mit Heimatgefühl“ wieder.
- Ein einheitliches, standardisiertes Einrichtungskonzept mit einer qualitativ ansprechenden Ausstattung vermittelt die Identifizierung mit den Alpennestern.
- In Bezug auf die Qualität werden der 4-Sterne-Standard nach DTV-Klassifizierung, die Kriterien der Allergikerfreundlichkeit und die Einbindung von „Bad Hindelang PLUS“ und Online-Buchbarkeit zugrunde gelegt.
- Damit Wohnungen ins Konzept aufgenommen werden, sollten sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dazu gehören bevorzugt größere Wohnungen und die Zustimmung des von uns beauftragten Architekten zur Eignung der Wohnung für Renovierungsmaßnahmen im Sinne des Einrichtungskonzeptes „Alpennester“.

Es ist vorgesehen, dass die Wohnung in einem funktionstüchtigen Rohzustand (Installation, Sanitär, Türen etc.) übernommen wird.

- Für die Regelung mit den Eigentümern ist ein Mietvertrag von zunächst 7 Jahren angedacht. Für die finanzielle Beteiligung der Eigentümer ist eine umsatzbezogene Rendite vorgesehen, die sich an den Mietrenditen am lokalen bzw. regionalen Wohnungsmarkt orientiert.
- Die Vermarktung und Bewirtschaftung der Wohnungen wird von einer eigenen Trägergesellschaft übernommen.
- Unabhängig von den Maßnahmen zur erstmaligen Öffentlichkeitsarbeit zur Markteinführung erfolgt die Darstellung in den üblichen Medien von Bad Hindelang Tourismus (Gastgeberverzeichnis, Website etc.) gleichberechtigt wie die Ferienwohnungen aller anderen Gastgeber.
- Grundsätzlich soll das Einrichtungskonzept auch für interessierte Privatvermieter unter Einhaltung der Qualitätsanforderungen im Sinne eines Franchise-Konzeptes übernommen werden können. Von zentraler Bedeutung sind die Einhaltung der Standards und deren Überprüfung, um das Produkt mittel- bis langfristig am Markt zu etablieren.

Auf Grundlage von Recherchen gibt es derzeit deutschlandweit ein vergleichbares Projekt „Kuckucksnester“ der Hochschwarzwald Tourismus GmbH.

4) FAQ

Welche Rendite bekomme ich für meine Wohnung?

Für die Vermietung einer Wohnung durch einen Eigentümer an die Trägergesellschaft ist eine marktgerechte Rendite angedacht. Diese ergibt sich nicht aus einer Festmiete, sondern entspricht 18% des Nettoumsatzes aus der Vermietung der Ferienwohnung.

Was passiert, wenn der Mietvertrag ausläuft?

Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 7 Jahren und verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn er nicht spätestens 6 Monate vorher von einer der Vertragsparteien gekündigt wird. Wenn der Mietvertrag nicht verlängert wird, stehen folgende Optionen zur Verfügung:

1. Der Eigentümer kann die Einrichtung der Wohnung zu einem bestimmten Preis übernehmen, der je nach Zustand der Einrichtung vom Architekten bestimmt wird.
2. Die von der Gesellschaft eingebrachten Einrichtungsgegenstände werden entfernt, der Eigentümer erhält seine Wohnung im leeren Zustand zurück.
3. Der Eigentümer möchte sich gerne im Rahmen des Franchise-Konzeptes weiter an den Alpengaststätten beteiligen. Die genauen Bedingungen zur Teilnahme am Franchise-Konzept werden von der Gesellschaft definiert und dem Eigentümer vorgelegt.

Welche Wohnungsauslastung ist zu erwarten?

Generell ist nach Erfahrungswerten und neueren Trendentwicklungen mit einer hohen Auslastung qualitativ hochwertiger, ansprechender Wohnungen zu rechnen. Zum Vergleich: Das ähnliche Projekt „Kuckucksnester“ im Schwarzwald verzeichnet eine Wohnungsauslastung von ca. 250 Tagen im Jahr.

Welche Kosten erwarten mich, wenn ich am Projekt teilnehme?

Der Eigentümer der Wohnung muss die Kosten für die Instandsetzung von „Festinstalliertem“ (Boden, Wände, Fliesen, etc.) in der Wohnung tragen. Die genauen Kosten hängen jedoch sowohl von der Größe als auch vom Zustand der Wohnung ab und können nur bei einer Besichtigung durch den Architekten ermittelt werden.

Was bekomme ich für meine Investitionen und meine Teilnahme am Projekt?

Wenn sich der Eigentümer für eine Teilnahme am Projekt entscheidet, erwarten ihn folgende Vorteile:

1. Ein hochwertiges Gesamtkonzept und eine kostenlose Entwurfsplanung für die ausgewählte Wohnung.
2. Eine enorme Wertsteigerung der eigenen Immobilie.
3. Eine marktgerechte Rendite.
4. Ein Anschluss an die Marke „Alpenester“. Dies bringt sowohl positive Effekte durch ein hochwertiges Markenbild als auch kostenlose Werbung mit sich.
5. Die Services im laufenden Betrieb werden von der Gesellschaft übernommen, der Eigentümer muss sich nicht mehr damit beschäftigen. Dies beinhaltet unter anderem Vermarktung, Buchungen, Schlüsselübergabe, Reinigung, Instandhaltung, etc.

Bei Interesse oder Fragen zum Projekt melden Sie sich gerne bei Bad Hindelang Tourismus unter +49 8324 8920 oder [info\[at\]badhindelang.de](mailto:info[at]badhindelang.de)



Regionale Entwicklung
Oberallgäu

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER).