

Davoser Gipfel – Spitzennachfrage, Spitzenpreise

Bergimmobilien – Investitionen in Bergbahnen und Kongressinfrastruktur zahlen sich für die Alpenstadt aus. Das Geschäft floriert und Immobilien erfreuen sich anhaltend hoher Nachfrage. Davos rüstet sich für die Zukunft und will kalte Betten «kalt» stellen.

Von Birgitt Wüst

Manche Winter in den Alpen sind ganz zauberhaft – wie etwa der diesjährige. Starke Schneefälle zu Saisonbeginn, seither fast nur gutes Wetter. Kälte, Sonnenschein, strahlend blauer Himmel, sternklare Nächte. Die idealen Bedingungen sorgen für volle Pisten, Gästebetten und nicht zuletzt auch Kassen. Wie fast überall in den Schweizer Alpen verspricht die Saison auch in Davos noch besser zu werden als die letzte, und auch die war schon hervorragend. Dass sich die Alpenstadt trotz Finanzmarktkrise und Konjunkturunbruch hoher Nachfrage erfreut, hat vielfältige Ursachen: Da ist zum einen die wunderschöne Landschaft, die mit Jakobshorn, Gotschna, Parsenn sowie mit der Schatzalp Jahr für Jahr Tausende Sommer- wie Wintersportler anzieht. Dann die gute und gesunde Luft, die nicht nur bei Atemwegserkrankungen und Hautkrankheiten Heilung und Erholung verspricht, und schon vor mehr als einem Jahrhundert zur Ansiedlung entsprechender Kliniken und Rehaeinrichtungen führte. Ferner genießt der Ort durch Literatur wie Thomas Manns «Zauberberg» ein hohes Renomme in aller Welt. Darüber hinaus beschert das World Economic Forum (WEF) der Stadt seit einigen Jahren jeweils in der letzten Januarwoche zigtausende Besucher und weltweite Publizität. «Das World Economic Forum generiert eine hohe Wertschöpfung für Davos – nicht zuletzt aufgrund des damit verbundenen Image-Auftritts in den Medien», sagt Cornelia Lindner, Sprecherin von Davos-Tourismus.

Weitere für die regionale Wirtschaft nicht zu unterschätzende Faktoren sind die Qualität der Bergbahnen und die hervorragend präparierten Pisten. Die Davoser Hänge bieten Schneesicherheit, und somit kommen Ski- und Snowboarder, die hierher anreisen, selbst wenn Schneefälle im Winter einmal längere Zeit ausfallen, auf ihre Kosten. «Wir

haben in den vergangenen Jahren allein 50 Millionen Franken in Beschneiungsanlagen investiert», berichtet Carlo Schertenleib, Präsident der Davos Klosters Bergbahnen (DKB). Dass die AG darüber hinaus auch Geld in Übernachtungsmöglichkeiten für eine weniger betuchte Klientel steckte und Hotels im Dreisterne-Bereich erwarb, erwies sich als kluger Schachzug.

Topp-Preise an der Promenade

Denn mit günstigen Übernachtungsangeboten und Spezialofferten der Bergbahnen gelang es, eine neue Klientel zu gewinnen. Synergien zu schaffen und die Auslastung der Hotels, Bergrestaurants, Bahnen und Lifts durch mehr Ersteintritte deutlich zu heben. 2008 präsentierte die DKB, zu der die Zubringerbahnen Gotschna, Parsenn und Jakobshorn sowie die dazugehörigen Bahnen, Sessel- und Skilifte und Beteiligungen an kleineren Bergbahnen zählen, ein deutlich gesteigertes Jahresergebnis – und das bereits zum dritten Mal in Folge. Hauptverantwortlich dafür waren Ertragssteigerungen im Bereich Hotel und Gas-

tronomie sowie die Verkehrserträge der 49 Anlagen, die insgesamt 310 markierte Pistenkilometer erschliessen. Die Wintersaison legte gegenüber dem Vorjahr um knapp neun Prozent zu.

Steigende Besucherzahlen wirken sich nicht nur am Berg und in den Hotels und Geschäften im Tal umsatz- und gewinnfördernd aus, sie haben auch Einfluss auf die Immobilienmärkte: Die Nachfrage nach Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien steigt, Preise und Mieten ebenso. «Mit Jahresmieten von zirka 1600 Franken/qm (GLA) in Toplagen an der Promenade zählt Davos sicher zu den teureren Detailhandelsstandorten der Schweiz», berichtet Joachim Will, Geschäftsführer der auf Standortanalysen für Shoppingcenter in Europa fokussierten Ecostra GmbH in Wiesbaden. Am deutlichsten zugelegt haben allerdings die Preise auf den Wohnungsmärkten. Wer Häuser und Etageigentum erwerben möchte, muss tief in die Tasche greifen. «Davos ist als Haupt- und Zweitwohnsitz sehr beliebt», berichtet Gabriele Bischof, Geschäftsführerin von der im Dezember 2007 eröffneten Niederlassung von Engel & Völkers (E&V) in Davos-Platz. «Die

BREMSE FÜR ZWEITWOHNUNGEN

Die Bündner Regierung macht ernst: 36 Gemeinden sollen bis 2011 Massnahmen treffen, um den Bestand «kalter Betten» abzubauen. Im Kanton Graubünden sind über ein Drittel aller Wohnungen (39 Prozent) so genannte Zweitwohnungen. Die Gemeinden werden mittels ergänztem kantonalen Richtplan verpflichtet, den Bau von Zweitwohnungen einzudämmen. Das bedeutet: Die Bewilligung für Zweitwohnungen werden auf ein Drittel des heutigen Bauvolumens beschränkt. Nicht betroffen davon sind laut «Südostschweiz» bewirtschaftete Zweitwohnungen, die von kommerziellen Anbietern vermietet werden. Neueinzonungen von Bauland sollen zukünftig nur erlaubt sein, wenn sie bewirtschaftet werden.



Baukräne in Davos signalisieren Investitionen – vom Esplanade über Stilli Park bis zum Kongresszentrum

Quadratmeterpreise für Häuser und Etageigentum bewegen sich bei Altbauten zwischen 5000 und 7000 Franken und für Neubauten in Toplagen von 10000 Franken/qm an aufwärts.» Mit der Geschäftsentwicklung ihres Büro zeigt sich Bischof im ersten Jahr «sehr zufrieden». Auch die Mieten erreichen fast Zürcher Niveau. «Für Zweieinhalb- bis Viereinhalbzimmerwohnungen mit normaler Ausstattung – nicht etwa für Luxus! – werden 24 bis 25 Franken/qm verlangt», berichtet E&V-Maklerin Patricia Halter. Und bisher seien Einbrüche im Mietniveau nicht zu bemerken. Da Baugrundstücke rar sind, wenige Häuser auf den Markt kommen und die Nachfrage ungebrochen ist, geht die Expertin davon aus, dass der Trend weiter anhalten wird. Ähnlich sieht Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobilienfondsgesellschaft Degi, die Lage: «Im Gegensatz zu zahlreichen Wintersport-Retortenstädten in den französischen und italienischen Alpen sowie in Skandinavien bieten Orte wie Davos oder St. Moritz das ganze Jahr über Erholungsmöglichkeiten.» Und deshalb erwiesen sich

Wohnimmobilien in diesen «Topdestinationen der Alpen» auch in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise als preisresistent. Nebeneffekt der Preishausse am Wohnungsmarkt ist indes eine Verknappung des Mietwohnungsangebots.

Kaum bezahlbare Wohnungsmieten

«Wer bis zu 20000 Franken für den Quadratmeter bezahlt, hat es nicht nötig zu vermieten», berichtet eine Davoserin. Seit ein paar Jahren sei es für Einheimische fast unmöglich, eine Mietwohnung zu finden, bei den gesalzenen Mieten, die aufgrund der hohen Nachfrage aufgerufen werden können. «Wie soll denn eine Durchschnittsfamilie mit zwei Kindern für eine Drei- bis Vierzimmerwohnung 2500 Franken und mehr pro Monat bezahlen?» Auch Saisonarbeiter, die nicht vom Arbeitgeber untergebracht werden können, stehen nur wenige erschwingliche Zeitunterkünfte zur Verfügung; viele finden sich mit Zimmern

in Wohngemeinschaften ab. Das sorgt für Unmut und schafft auch Arbeitgebern Probleme. «Für uns bedeutet das, dass wir höhere Löhne zahlen müssen, um Personal zu engagieren. Das drückt die Rendite», sagt ein Unternehmer. Abgesehen von Verkäufern, Maklern und Hausverwaltern sind wenige Geschäftsleute an Ferienwohnungsbesitzern, die sich selten im Ort aufhalten, interessiert. «Für eine die Gemeinde ist es wichtig, dass Menschen vor Ort sind, die Leben in die Gemeinde bringen, und damit den wirtschaftlichen Umsatz fördern», sagt Lindner. Für die Bewohner der Gemeinde sei es nicht angenehm, überall heruntergelassene Rolläden zu sehen. Wie in anderen Tourismusorten halte das Thema ‚kalte Betten‘ auch in Davos die Gemüter wach. «Die Gemeinde und wir als Tourismusorganisation sind hier sensibilisiert, und ich glaube, dass sich eine Lösung in einem Kompromiss finden wird», so Lindner. Damit die Zahl der «kalten Betten» nicht noch weiter steigt, hat die Gemeinde Davos im Sommer 2008 eine Lenkungsabgabe zur Regelung des Zweitwohnungsbaus beschlos- >>>

sen. Mit dem steuerlichen Instrument wird zum einen das Jahreskontingent auf 8000 qm Bruttogrundfläche begrenzt. Darüber hinaus erhebt die Gemeinde für den Bau von Wohneinheiten, die als Zweitwohnsitze genutzt werden, bei den Bauherren eine «Steuer» von 200 Franken/qm. Ungeachtet der zu erwartenden Restriktionen drehen sich in Davos die Baukräne munter weiter; die Stadt will sich für weiteren Zuwachs im Tourismus und Kongressgeschäft rüsten. Gebaut wird etwa am Hotel Esplanade. Neben dem bekannten Jugendstilhotel ist bereits die Tiefgarage ausgehoben für einen vierstöckigen Neubau, in dem bis zum Frühjahr 2010 insgesamt 21 Wohnresidenzen entstehen sollen. Auch im Hotelbereich tut sich viel. Wie bei der Gemeinde zu hören ist, soll in diesem Frühjahr auf dem Areal der ehemaligen Basler Heilstätte in Davos Dorf Baubeginn für das Stilli Park Hotel sein, ein 120-Millionen-Franken-Projekt der Stilli Park AG. Läuft alles planmässig, soll das vom italienischen Stararchitekten Matteo Thun gestaltete und von der weltweit grössten Hotelkette InterContinental

betriebene Fünfsterne-Superior-Haus im Winter 2009/10 mit 180 Zimmern, 400 Betten und einem 1500 qm grossen Kongressbereich für maximal 180 Teilnehmern eröffnet werden.

Keiner fürchtet Überkapazitäten

Seit langem geplant ist auch die längst überfällige Erweiterung des Davoser Kongresszentrums. Laut Hans-Kaspar Schwarzenbach, Direktor von Davos Klosters Tourismus, kann die Stadt mit der derzeitigen Infrastruktur des Kongresszentrums die Bedürfnisse einer Veranstaltung wie des WEF «kaum mehr erfüllen». Das insgesamt 37,5 Millionen CHF teure Bauprojekt würde die Stadtkasse mit knapp 30 Millionen CHF belasten; 8,5 Millionen CHF werden dem Vernehmen nach durch private Beiträge abgedeckt, rund 500'000 CHF trägt der Hotelverein, ein weiterer Millionenbetrag kommt vom WEF. Anfang Februar entscheidet die Davoser Bevölkerung über die Baumassnahme. Die Erweiterung sei

«essenziell wichtig», meint Schwarzenbach und hofft auf einen positiven Bescheid. Etwas länger auf sich warten lassen wird wohl der auf dem «Zauberberg» geplante «Turmbau zu Davos». Der von den Basler Architekten Herzog & de Meuron entworfene 105 m hohe Turm soll ein stehendes Gegenstück zum berühmten (105 langen) Berghotel Schatzalp werden. Der Umzonung für den für hochwertigen Wohnungsbau konzipierten Neubau hat die Davoser Bevölkerung bereits 2004 mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Eigentlich sollte der Bau schon längst begonnen haben, doch wie aus dem Bauamt verlautet, liegt der Gemeinde bisher kein Baugesuch vor (12.01.09). Unbestätigten Medienberichten zufolge soll Bauherr Pius App, der Besitzer der Schatzalp, noch keine Investoren gefunden haben. Insider gehen indes weiter davon aus, dass gebaut wird: «Der Turm kommt!», heisst es. Dass es zu einer Überkapazitäten an Kongressfläche, Hotel- oder auch «kalten Betten» kommen könnte, befürchtet in Davos trotz der gegenwärtig rauen weltwirtschaftlichen Grosswetterlage offenbar niemand. ☼