

Die verflixte Sache an der Investitionsfront

Direkt beim Hotel Alpenhof plant die Davos Klosters Bergbahn AG (DKB) eine Wohnüberbauung. In dieser enthalten sind ein Personalhaus mit 49 Studios sowie drei Mehrfamilienhäuser mit 27 Erstwohnungen. Ein Projekt also, das perfekt in die Wohnraumstrategie der Gemeinde passt und doch zeigt es eindrücklich die Probleme bezüglich der Erstellung von zahlbarem Wohnraum auf.

Yves Weibel

Als die DKB im Jahr 2018 die Parzelle auf den Höf gekauft hat, war lange nicht klar, was auf dem Land gebaut werden soll. Ein Resort? Ein Hotel? Gewerbemöglichkeiten? Nun ist klar: Es wird eine Wohnüberbauung. «Wir hatten im Vorfeld natürlich viele differenzierte Überlegungen, wie wir das Land geschickt aber auch nachhaltig nutzen können. Lange hatten wir ein Hotelprojekt im Fokus und haben dazu einige Vorstudien erarbeitet», so Vidal Schertenleib, CEO der DKB. Die Pläne eines neuen Hotels wurden allerdings, auch aufgrund ungeplanter, jedoch aus touristischer Sicht nötiger Investitionen in andere Betriebe - beispielsweise die Käufe des Club Hotel und des ehemaligen Sunstar Hotels oder der schlussendlich finanziell aufwändigeren Sanierung des Hotel Josephs House - wieder verworfen. «Uns war das Wichtigste, dass wir am gegebenen Standort ein Projekt planen, welches strategisch Sinn macht, einen nachhaltigen Nutzen bringt und ins Quartier passt», erklärt der CEO weiter. So sei nach einigen Abklärungen bezüglich Machbarkeit klargeworden, dass in dieser Lage Wohnraum Sinn machen würde.

«Wo baut man was?»

Und beim Thema Wohnraum ist die Gemeinde nie weit. Das Projekt mit seinen Erstwohnungen und dem Personalhaus passt ziemlich genau in die Wohnraumstrategie der Gemeinde. «Bereits Anfang 2024 haben wir die Gemeinde über unser Vorhaben informiert und die jeweiligen Fachstellen unterstützten uns bei den vielen und aufwendigen Vorabklärungen.», so Schertenleib. Doch war es bei der Planung des mit rund 35 Millionen Franken budgetierten Projekts nicht das oberste Ziel, den Damen und Herren im Rathaus zu gefallen. «Die Priorität lag darin, etwas



So sollen die Mehrfamilienhäuser auf den Höf aussehen.

Bild: zVg

zu planen, das einen Mehrwert schafft und schlussendlich auch zeitnah realisiert wird. Einen Mehrwert einerseits für uns als Unternehmung, andererseits aber auch für das Quartier und den Ort. Dies auch immer unter der Voraussetzung, dass es finanziell aufgeht und budgetmässig mit unseren anderen Projekten vereinbar ist. Wenn wir mit unserem Vorhaben dann auch noch einen Beitrag zur viel zitierten Wohnraumstrategie leisten können, sei dies ein schöner Nebeneffekt.» so Schertenleib.

Vorerst als Verkaufsobjekte geplant

Die Erstwohnungen sind vorerst als Verkaufsobjekte eingeplant. «Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden über einen soliden und zweckmässigen Ausbaustandart verfügen und im Stockwerkeigentum verkauft», erklärt Schertenleib. Die Studios im Personalhaus werden vermietet. «Studios für unsere Mitarbeitenden sind für uns betriebsnotwendig. Im Winter haben wir über 650 Angestellte, diese müssen irgendwo zu fairen Preisen untergebracht werden. Wir haben zwar bereits vierzehn eigene Personalhäuser, jedoch sind wir als Unternehmung in den letzten Jahren stark gewachsen und haben zusätzlichen Bedarf.» Die Krux an der ganzen Sache: Der Bedarf besteht nur in der Wintersaison während max. fünf Monaten. Entsprechend schwierig ist die Finanzierbarkeit eines solchen Bauvorhabens: «Aufgrund der schlechten Rentabilität eines Personalhauses sind Banken noch restriktiver bei der Kreditvergabe. Zudem sind die Baukosten tendenziell sogar noch höher als bei einem klassischen Mehrfamilienhaus. Man muss sich vorstellen, jedes Studio hat eine kleine Küche und ein Bad mit Dusche/WC. Das kostet, wird jedoch heute erwartet. Dazu kommen erweiterte behördliche Auflagen. Der Traum vom günstigen und risikofreien Bauen bleibt da reines Wunschdenken. Investi-

tionen in eine solche Liegenschaft müssen gut geplant, durchdacht und finanziert sein».

«Wir müssen realistisch bleiben»

Doch weshalb plant die DKB die Erstwohnungen zum Verkauf anzubieten und nicht zu vermieten? Die Antwort liegt darin, dass die DKB nicht nur in dieses eine Wohnbauprojekt investieren muss. «Als vertikal integriertes Unternehmen haben wir jedes Jahr und je nach Geschäftsverlauf rund CHF 30 Mio. für Investitionen zur Verfügung. Diese verteilen sich auf Bahninfrastrukturanlagen, die technische Beschneidung, Hotels, Gastronomie, usw. Entsprechend müssen wir unsere Investitionen bündeln und aufeinander abstimmen. Man kann nicht einfach alles in ein einziges Wohnbauprojekt investieren, sonst leidet schlussendlich die Infrastruktur am Berg», so der CEO. Entsprechend sei für die DKB klar gewesen, dass man einen Teil der Wohnungen aus Finanzierungsgründen auch als Eigentumswohnungen verkaufen muss. «Wir müssen schon realistisch bleiben und ein bisschen die Zusammenhänge sehen, es liegt einfach nicht immer alles drin. Aber wer weiss, vielleicht gibt es ja einen überdurchschnittlich guten Winter mit viel Schnee und Sonne und unsere anderen Grossprojekte lassen sich wie geplant realisieren. Trifft das ein und stimmen die sonstigen Rahmenbedingungen weiterhin, kann es durchaus sein, dass wir die eine oder andere Wohnung behalten und vermieten», so Schertenleib abschliessend.

Ob nun zur Miete oder zum Kauf, dass 27 Erstwohnungen und 49 Personalstudios mit gesicherter Finanzierung durch einen lokalen, privaten Investor zeitnah entstehen sollen, ist eine positive Nachricht. Es wird nicht nur geschrieben und diskutiert, es werden Tatsachen geschaffen. Sollte alles nach Plan verlaufen, wird bereits im Frühling 2026 der Baustart erfolgen.