



Eckpfeiler der Wohnraumstrategie: Die geplante Überbauung umfasst 150 Wohnungen für Einheimische.

Bild: Olivia Aebli-Item

Wohnen in Davos: 25 000 Franken für alte und neue Erkenntnisse

Politische Arbeit kann teuer ausfallen. Die Beantwortung einer Interpellation zur Wohnraumentwicklung kostet die Gemeinde Davos 25 000 Franken. Hat sich dieses Geld wenigstens gelohnt?

Béla Zier

Es sind bekannte Tatsachen. In Davos herrscht Wohnungsnot. Verschärft wird die Lage dadurch, dass jährlich rund 50 Erstwohnungen vom Markt verschwinden, weil sie als sogenannter altrechtlicher Wohnraum in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Ebenfalls in Kenntnis ist die Gemeinde Davos darüber, welche Wohnbaugrossprojekte im Rahmen ihrer Wohnraumstrategie aufgelegt sind. Etwa die Überbauung des Valbella-Areals in Davos Dorf mit 150 Wohnungen für Einheimische. Die FDP-Fraktion des Ortsparlaments (Grosser Landrat) wollte sich mit ihrer im vergangenen Jahr eingereichten Interpellation «Grundlagen zur Wohnraumentwicklung» detaillierte Informationen zur Situation beschaffen. Nun liegt die Antwort der Davoser Regierung vor. Gekostet hat diese Arbeit stolze 25 000 Franken. War es das wert?

Gibt es einen Erkenntnisgewinn?

«Die Situation am Wohnungsmarkt und die Diskussionen um Erst- und Zweitwohnungen haben zu verständlicher Unzufriedenheit in der Bevölkerung geführt», hält die FDP im Vorstoss fest. Die Folge davon sei, dass eine Volksinitiative eingereicht wurde, die die Situation «mit wenig tauglichen Mitteln» regulieren möchte. Es müssten die wichtigsten Fakten bekannt sein, nur so könne eine fundierte und für alle Interessensgruppen gangbare Lösung entwickelt werden. Gefordert wurde von der Davoser Regierung die Beantwortung von acht Hauptfragen, geliefert werden sollte extrem viel Zahlenmaterial.

Zwei Beispiele, was die FDP wissen wollte: «Wie viele Wohneinheiten (Wohnungen, Einfamilienhäuser etc.) gibt es auf dem Gebiet der Gemeinde Davos im Ganzen? Unterteilt in Wohneinheiten, die einerseits von Personen mit Wohnsitz in Davos und andererseits mit auswärtigem Wohnsitz genutzt werden, wiederum unterschied-

den in Miete und Eigentum, und unterteilt in Eigentümer mit Wohnsitz in Davos und mit auswärtigem Wohnsitz. Stichtag 30.6.25». Ebenfalls Antwort liefern sollte die Gemeinde dazu, wie viele Wohneinheiten ohne Erstwohnungsaufgabe, sogenannte altrechtliche Wohnungen, seit dem 1. Januar 2020 in Zweitwohnungen umgewandelt worden sind.

Kein tiefgehendes Aha-Erlebnis

Beschaffen sollte die Davoser Exekutive die Zahlen aus Statistiken des kommunalen Hochbau- und Finanzdepartements und «anderen geeigneten Quellen». Liest man die Antworten, stellt sich die Frage nach dem Erkenntnisgewinn. So ist festgehalten, dass zwischen 2020 bis 2025 jährlich zirka 55 Erstwohnungen weggefallen sind. Diese Zahl war schon in etwa bekannt. In seinen Schlussbemerkungen zur Beantwortung der Interpellation schreibt der Kleine Landrat: «Das er-

arbeitete Wohnraummonitoring zeigt sehr deutlich, dass Wohnraum für die ständige Bevölkerung in der Gemeinde Davos knapp ist.» Auch das führt keineswegs zu einem tiefgehenden Aha-Erlebnis. Wo liegt denn nun der Nutzen darin, dass die Gemeinde 25 000 Franken ausgegeben hat? Die Davoser Hochbauamtsvorsteherin Valérie Favre Accola (SVP) nimmt Stellung.

«Wir waren wie im Blindflug»

Man habe die geforderten Zahlen nicht einfach «auf Knopfdruck» ausdrucken können, erklärt Favre Accola. Für die 2023 vom Davoser Stimmvolk genehmigte Wohnraumstrategie seien damals Daten beschafft worden, «seither hatten wir keine Daten-Aktualisierung mehr». Darum habe man nicht mitverfolgen können, wie sich die mit dieser Strategie verfolgten Prozesse entwickelten: «Wir waren im Blindflug». Deshalb habe der Kleine Landrat entschieden, zur Beantwortung der Interpellation durch eine Firma ein einmaliges professionelles Daten-Cockpit aufbauen zu lassen, welches ein Monitoring erlaube. «Mit dieser Aktualisierung der Wohnraumstrategie sehen wir jetzt genau, wohin die Entwicklung geht und können diese überwachen», sagt die Hochbauamtsvorsteherin. Sie veranschaulicht das am Beispiel eines Feuers, wo man sehen könne, ob noch Holzscheite nachgelegt werden müssen oder nicht. «Das Daten-Monitoring hilft uns bei der Kontrolle der Wohnraumstrategie. Etwa, wie viele Bauprojekte geplant, bewilligt und in Umsetzung sind und wie viele davon Erstwohnungen sind.» Dazu hätten die eigenen beim Bauamt der Gemeinde verfügbaren Daten nicht ausgereicht, auch weil das System keine Auswertung erlaubte.

Für die Erhebung wurden zusätzlich Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister, der Einwohnerkontrolle der Gemeinde und des Bündner Amts für Immobilienbewertung verwendet. Im Daten-Cockpit wurde all das gesammelte

Zahlenmaterial verknüpft. So erfährt man nun etwa, dass es in Davos insgesamt 13 296 Wohneinheiten gibt, wovon 5716 als Erst- und 7580 als Zweitwohnung genutzt werden. Das heisst, der Zweitwohnungsanteil liegt bei 57 Prozent. «Das ist die Realität und die wollten wir ungeschminkt darlegen», betont Favre Accola. Aber auch diese Zahl ist keine Überraschung. In einer 2022 von der Gemeinde publizierten Wohnraumanalyse wurde der Zweitwohnungsanteil mit 57,6 Prozent angegeben.

Ein riesiger Erstwohnungsbedarf

Gemäss dem Daten-Monitoring sollen in den nächsten vier bis fünf Jahren in Davos «voraussichtlich» 350 Erstwohnungen realisiert werden. Der Bedarf ist enorm. Setze sich die Umnutzung altrechtlicher Erst- zu Zweitwohnungen in gleichem Masse fort, seien zusammen mit dem bestehenden Nachholbedarf «bis 2035 insgesamt 1500 neue Erstwohnungen erforderlich». Bis Ende 2029 sollen laut Favre Accola rund 600 Erstwohnungen entstehen: «Es ist alles noch realistisch, die Beschlüsse sind vorhanden.» Sollte jedoch eines der Projekte bei einer Volksabstimmung scheitern, «sind wir nicht mehr im grünen Bereich». Die Wohnraumstrategie sei nur dann erfolgreich, wenn man alle Projekte umsetzen könne, Einschränkungen im Zweitwohnungsgesetz vornehme und die Nutzung des Erstwohnraums konsequent kontrolliere. Für die geplante Revision dieses Gesetzes seien die aktuell erhobenen Zahlen die Diskussionsbasis, so Favre Accola.

Die Kosten von 25 000 Franken sind in der Beantwortung der Interpellation offen ausgewiesen. Das sei übrigens das erste Mal der Fall, sagt die Davoser Hochbauamtsvorsteherin: «Es ist uns wichtig, zu zeigen, was Interpellationen für Kosten auslösen können.» Und «Nein», das Geld sei nicht zum Fenster hinausgeworfen. Man sei überzeugt, dass dieses Zahlenwerk die wichtige Kontrolle der Wohnraumentwicklung tatsächlich erlaube, betont Favre Accola.

55
Erstwohnungen

sind zwischen 2020 bis 2025
in Davos **jährlich weggefallen.**

«Mit dieser Aktualisierung der Wohnraumstrategie sehen wir jetzt genau, wohin die Entwicklung geht und können diese überwachen.»

Valérie Favre Accola
Vorsteherin Davoser Hochbauamt