

Powerplay in Crans-Montana

Der tschechische Investor Radovan Vitek galt als Hoffnungsträger für den Walliser Ferienort – bis es zu Konflikten mit der Gemeinde kam

Isabelle Wachter, Crans-Montana

Bald beginnt die Skisaison in Crans-Montana. Die Vorbereitungen auf dem Haute-Plateau laufen auf Hochtouren. Handwerker montieren Wegweiser, Restaurantbesitzer arbeiten an neuen Menukarten, und die Bergbahnarbeiter lassen die Gondeln im Probetrieb den Berg hinauffahren. Aber sonst ist es noch ruhig. Pünktlich zum Saisonstart Anfang Dezember werden die spektakuläre Aussicht auf die Viertausender der Region und die langen Pisten wieder viele Touristen in den Ort oberhalb von Sierre locken.

Doch das Idyll trügt. Die einst noble Feriendestination hat schon bessere Tage gesehen. Früher galt Crans-Montana als Premium-Skigebiet. Einer der letzten Höhepunkte jener Zeit war die Austragung der Ski-WM 1987. Der Anlass ging in die Sportgeschichte ein, weil die Schweizer Sportler 14 von 30 Medaillen gewannen.

Ein Gemischtwarenladen

Heute sind die Hänge mit 12 000 Zweitwohnungen versandelt. Die Apartmentblocks im Ortszentrum von Crans-Montana machen jetzt in der Zwischensaison einen eher tristen Eindruck. Eine Renovation der in die Jahre gekommenen Infrastruktur ist dringend nötig. Zudem tut sich das Skigebiet schwer damit, sich am Markt zu positionieren. So gleicht Crans-Montana heute eher einem Gemischtwarenladen als einer Luxusdestination: Es gibt Elektro-Festivals und Snowparks für das junge Publikum, Golfturniere für die Reichen und Kletterhalle und Eisfeld für Familien.

Angesichts all dieser Herausforderungen kam der schwerreiche tschechische Investor Radovan Vitek im Jahr 2013 genau richtig. Er ist der Hauptaktionär des Immobilienkonzerns CIPG; dieser besitzt in Zentral- und Osteuropa Liegenschaften im Wert von 20,9 Milliarden Euro. Zuerst kaufte er die Bergbahnen Crans-Montana Aminona (CMA) und dann

weitere Leistungserbringer wie Restaurants, Parkplätze und Läden. Daraus entstand die CMA Group.

Er selbst gehört weder der Geschäftsleitung noch dem Verwaltungsrat seiner Immobilienfirmen an. Auch privat gilt er als zurückhaltend und medienscheu. Was man aber weiss: Der Wohnsitz in Crans-Montana war lange Zeit Dreh- und Angelpunkt der Familie Vitek. Vielleicht war es die emotionale Verbundenheit, die ihn dazu veranlasste, in das Skigebiet zu investieren. Denn Bergbahnen sind nur selten attraktive Kapitalanlagen.

Für Crans-Montana war der tschechische Milliardär ein Hoffnungsträger. Mit seinem Geld wollte der Ort den Tourismus weiterentwickeln. Doch es kam anders. Möglicherweise hat Vitek das direktdemokratische System der Schweiz unterschätzt. Seine «Wer zahlt, befiehlt»-Mentalität kam auf dem Haute-Plateau jedenfalls nicht gut an. Die jahrelangen Streitigkeiten zwischen Vitek und der Gemeinde haben mittlerweile einen neuen Höhepunkt erreicht. Im Frühling gab die CMA Group bekannt, dass sich Vitek als Investor zurückziehen wolle und der Verkauf noch vor Beginn der Wintersaison abgeschlossen sein solle. Jetzt, kurz vor Saisonstart, fragt man sich bei der Gemeinde, wie es mit den Bergbahnen weitergehen wird. Vitek selbst äussert sich nicht öffentlich zu seinem möglichen Rückzug.

Um zu verstehen, wie es zu dieser Situation gekommen ist, erzählen der Gemeindepräsident Nicolas Féraud und der Tourismusedirektor Bruno Huggler, was sich seit der Ankündigung letzten Frühling zugetragen hat. Denn kurz danach machte im Ort eine eigenartige Liste die Runde. Darauf sind nicht nur die Kennzahlen der CMA-Betriebe aufgeführt, sondern auch Verkaufspreise für alle Vermögenswerte des Unternehmens. Dazu gehören neben den Bergbahnen Parkplätze, Pistenrestaurants, eine Klinik, eine Immobilienagentur, eine Skischule und ein Sportgeschäft. Kostenpunkt für das Portfolio: 225 Millionen Franken.

Stolzer Preis für die Bahnen

Féraud ist sicher, dass diese Liste bewusst gestreut wurde. Die Gemeinden Crans-Montana, Lens und Icoigne, auf deren Gebiet sich das Skigebiet befindet, haben bereits letztes Jahr ihr Interesse signalisiert, die Bergbahnen, die Parkhäuser und allenfalls auch die Bergrestaurants zurückzukaufen. Also wieder zurück zum alten Modell, als die Gemeinde die Bergbahnen selbst betrieb, deren Weiterentwicklung aber versäumte? «Keineswegs», entgegnet Féraud, «wir würden zusammen mit einem neuen Investor eine Betriebsgesellschaft gründen. Die Gemeinden sollten nicht Haupteigentümer der Bergbahnen sein.» Denn eine Bahn muss aus seiner Sicht betriebswirtschaftlich geführt werden und nicht von der öffentlichen Hand.

Vitek möchte also verkaufen, und die Gemeinden sind interessiert. Wäre da nicht der Preis von 80 Millionen Franken nur schon für die Bergbahnen. Um zu prüfen, ob der Preis realistisch ist, hat die Gemeinde die Bergbahnen von einem externen, unabhängigen Unternehmen schätzen lassen. Der ermittelte Preis liegt weit unter 80 Millionen Franken. «Die CMA müsste uns entgegenkommen. Die Bürgerinnen und Bürger unserer Gemeinden würden einen so hohen Preis nicht akzeptieren», sagt Féraud.

Im Geschäftsbericht 2020 von Viteks Firma CIPG war die CMA Group mit einem Wert von 67 Millionen Euro bilanziert. Im Jahr darauf wurde ihr Wert nur noch mit 50 Millionen Euro beziffert. Das Unternehmen scheint von der Substanz zu leben. Philippe Magistretti, Verwaltungsratspräsident der CMA Group und Statthalter von Vitek, begründet die grosse Differenz zwischen dem bilanzierten Wert und dem angepeilten Verkaufspreis mit der konservativen Bewertungsmethode von CIPG. «Bei uns haben sich viele Investoren gemeldet, die bereit sind, für die Bergbahnen 80 Millionen Franken zu bezahlen», sagt Magistretti. «Wir sind zuversichtlich, dass wir den Verkauf noch vor Beginn der Wintersaison abwickeln können.» Das Powerplay hat offenbar begonnen.

Gemeindepräsident Féraud lässt sich davon allerdings nicht beeindrucken. Es sei zwar im Interesse der Gemeinde, bei den Bergbahnen wieder mehr Mitspracherecht zu haben – wegen der Arbeitsplätze und um die Region ganzheitlich weiterzuentwickeln. Aber nicht um jeden Preis. Es ist fraglich, ob Investoren angesichts steigender Zinsen und einer drohenden Rezession wirklich Schlange stehen. Der Tourismusdirektor Huggler sagt: «Mit dem Kauf der Bergbahnen ist es nicht getan. Jedes Skigebiet braucht eine kontinuierliche Erneuerung der Transportanlagen. Zudem steht die Ski-WM 2027 an.» Somit seien zusätzliche Investitionen unumgänglich.

Es ist nicht das erste Mal, dass es auf dem Haute-Plateau zu Differenzen zwischen dem Investor Vitek und den Gemeinden kommt. Das ging sogar schon so weit, dass die CMA den Betrieb der Bergbahnen im Jahr 2018 trotz besten Schneeverhältnissen einstellte, weil die Gemeinde einer angeblich vereinbarten Zahlung an Vitek nicht nachkam. Der nächste Eklat liess nicht lange auf sich warten. Im Jahr 2021 trat die CMA aus dem Tourismusverein Crans-Montana aus. «Die strategischen Pläne der CMA stimmen nicht mit den Visionen des Tourismusvereins und der Gemeinde überein», sagt Magistretti. «Ich teile die Meinung nicht, dass bei den bestehenden Transportanlagen Investitionen im grossen Stil nötig sind. Ich bin aber durchaus für einen Ausbau des Skigebiets.»

Gemeinsame Strategie nötig

Seither hat sich die Situation weiter zugespitzt. So machte die CMA Anfang 2022 den Vorschlag, die Gemeinden sollten die Bergbahnen von Vitek

pachten, um so mehr Mitspracherecht zu erhalten. Zur gleichen Zeit trennte sich die CMA vom Generaldirektor Maxime Fournier wegen unterschiedlicher Ansichten zur Ausrichtung der Bergbahnen. Sein Nachfolger, Maxime Cottet, wurde Anfang November ebenfalls für drei Wochen beurlaubt – kurz vor dem Saisonstart. «Um CMA auf die Herausforderungen vorzubereiten, habe ich den Generaldirektor gebeten, sich drei Wochen lang vom Unternehmen zu isolieren, um einen Aktionsplan auszuarbeiten», sagt Magistretti. «Das gibt ihm auch die Gelegenheit, seine Position im Unternehmen zu überdenken.»

In einem Ferienort können solche Turbulenzen verheerende Folgen haben. Ein wichtiger Erfolgsfaktor eines Skigebiets ist die reibungslose Zusammenarbeit von Bergbahnen, Gemeinde, Tourismusverein, Hoteliers und weiteren Leistungserbringern. Dazu braucht es eine gemeinsame Strategie. «Seit vielen Jahren treten wir immer wieder mit strategischen Überlegungen zur ganzen Region an die Bergbahnen heran. Aber die CMA Group hat von Anfang an versucht, uns ihre eigene Vision zu diktieren», sagt der Gemeindepräsident Féraud.

Möglicherweise hat man in Crans-Montana verkannt, dass es sich beim Hoffnungsträger Vitek um einen gewieften Geschäftsmann handelt, der manchmal unzimperliche Methoden anwendet. Das bewies er bereits in seinen Anfängen, als er nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion zu Beginn der 1990er Jahre in der Slowakei eine Firma gründete. Diese handelte mit Coupons, welche die Regierung zwecks Privatisierung der staatlichen Betriebe kostenlos an die Bürger abgegeben hatte. Anschliessend stieg Vitek ins Immobiliengeschäft ein und spezialisierte sich auf Büroräumlichkeiten und Ladenflächen. Letztes Jahr hat er die Wiener Immobilienkonzerne Immofinanz und Immo S gekauft und so sein Immobilienportfolio von 11 auf 20,9 Milliarden Euro aufgestockt. Seine Firma CPIPG ist in Tschechien, Deutschland, Polen und in weiteren zentraleuropäischen Ländern tätig.

Für Aufsehen hat zudem der Prozess rund um das luxemburgische Immobilienunternehmen Orco (heute CPI FIM SA) gesorgt. Vitek wird vorgeworfen, die Firma mithilfe von Strohmännern heimlich unter seine Kontrolle gebracht zu haben. Die Klage wurde in den USA vorerst abgewiesen. Von der luxemburgischen Aufsichtsbehörde wurde er wegen Marktmissbrauchs aber bereits zu einer Geldstrafe von 1,5 Millionen Euro verurteilt. Für den Milliardär ist das ein Klacks – genauso wie der Kauf eines Skigebiets. Sein Engagement in Crans-Montana umfasst nur 0,5 Prozent der Aktiven der CPIPG. Vitek soll gesagt haben, dass Crans-Montana nicht einmal 2 Prozent seines Vermögens ausmache, ihm aber 80 Prozent aller Kopfschmerzen bereite. Ob bald ein Investor auf der Bildfläche erscheint, der ihn von den Kopfschmerzen erlösen wird, ist offen.

