

Fazit unserer Schätzungen

Angestauter
Wohnungsbedarf Davos
2011 bis 2021
~ 300

Neu entstehender Erstwohnungsbedarf Davos 2021 bis 2035

Szenario A: Stabilität

~ 800

Szenario B:
Schrumpfung
Arbeitsplätze -30%

~ 0

Szenario C:
Wachstum
Arbeitsplätze +9%

~ 1'400

Generelle und abschliessende Lösungs-Grundsätze der Wildmannli-Tafel

• In Davos hat der Mieterbau mit Dauervermietung an Einheimische absoluten Vorrang.

• Kernsanierungen und der Wiederaufbau führen tendenziell zu mehr Eigentumswohnungen für den Wiederverkauf an Zweitwohnungsbesitzer.

• Die Besitzstandesgarantie soll dann nicht mehr gelten, wenn ein Bau in der inneren und äusseren Gestalt stark verändert wird, weniger Wohnungen entstehen und die für die Instandsetzung der notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen.

• Dasselbe gilt beim freiwilligen Abbruch mit Wiedererstellung.

• Eine Lockerung im Begriff «altrechtliche Wohnung» darf nicht stattfinden und schon gar keine finanzielle Anreize schaffen, die heute bewohnten Gebäude abzurechen und wiederum Zweitwohnungen zum Verkauf zu erstellen.

• Geplante Neubauten und Wiederaufbauten mit vorausgehenden Leerkündigungen von einheimischen Mietern können auch als Chance betrachtet werden, indem diejenigen Bauherren, die ihr Mietangebot an Wohnungen ausbauen wollen und keine Verkaufsabsichten hegen, besondere baugesetzliche Gutschriften (höhere AZ, Aufstockungsmöglichkeiten und dergleichen) mit öffentlich-rechtlichen Sondervereinbarungen erhalten und zudem noch von steuerlichen Entlastungen profitieren könnten.

• Die Stossrichtung Motion von Ständerat Martin Schimid, die Lex Koller für Personalthäuser zu lockern, damit ausländisch beherrschte Hotels ihren Personalbedarf in unmittelbarer Nähe ihres Betriebes selber nutzen können, ist zu unterstützen.

• Bei Ein-, Um- und Aufzonungen sowie bei Wohnungen im

Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben muss die Gemeinde Bedingungen stellen.

• **Der heutige Verkauf des Altbestandes führt ohne innovative Produktionsausweitung des Mieterbaus und ohne Prämien für Investoren zum Ausverkauf der Heimat.**

• **Bedarf es zuerst neuer Arbeitsplätze oder zuerst der Bau von Wohnungen?** Wohl Letzteres ist angezeigt. Denn für die Weiterentwicklung der Region Davos-Klosters mit Forschung und Innovation ist die Bereitstellung von Wohnraum eine absolute Notwendigkeit.

• Analog zur Verkehrsproblematik zeigt sich bei der Wohnraum-Entwicklungspolitik einmal mehr das grundsätzliche Dilemma von Davos. Es fehlt am ganzheitlichen Konzept. **Was und wohin will Davos?**

• Davos muss entscheiden, ob es wachsen oder schrumpfen will. Setzt man auf Qualität oder Masse? Das Szenarium «Status quo» ist kaum eine Option.

• «Schrumpfen» bedeutet: weniger Hotelbetten, weniger Arbeitsplätze, weniger Angebote, dafür auf Qualität setzen.

• «Wachsen» setzt ein Standortmarketing für mehr an qualitativ hochstehenden, tourismusunabhängigen Arbeitsplätzen voraus. Dafür sind Werbegelder frei zu machen, dies auch zulasten der Tourismusförderung.

• Ohne Vorliegen eines Grundsatzentscheides «wohin» macht ein Bauen um jeden Preis wenig Sinn. Noch weniger zielführend ist es aber, den akuten Wohnungsmangel nicht anzugehen. Wohnungen, die nicht gebaut werden, die fehlen. Einige wenige neue Wohnbauprojekte vermögen die heutige Wohnknappheit nicht zu lindern.