

Kann Davos mehr als Tourismus?!

Referat anlässlich der Wildmannli Tafel vom 27.08.2022 von
Peder Plaz



Aufgabenstellung

Ideen für die Entwicklung von Davos ausserhalb des klassischen Tourismus entwickeln.

Wenn möglich, Projekte für die ‚Wildmannli‘ vorschlagen.

Vorgehen

Habe ich schon die zündende Idee?

Leider NEIN

Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Wie kann ich strukturiert über das
Thema nachdenken?

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

| 1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Auswahl der Fallbeispiele

Schweiz oder weltweit?
Wurzeln im Tourismus oder allgemein?
Gleiche Grösse oder egal?
Spezielle oder erfolgreiche?

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiele

Orte mit Wurzeln im Tourismus
und städtischem Charakter

Orte mit Erfolgsgeschichten in
der Standortentwicklung

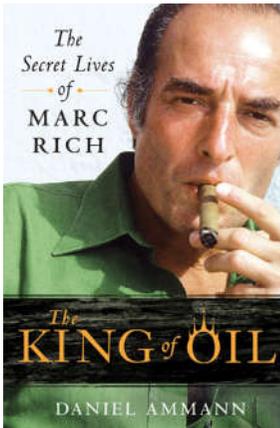
Vevey / Montreux (mit Nestle, Nähe Lausanne und Genf, See, SBB)	Locarno (mit See, Nähe Italien)	Zug/Pfäffikon (Steuern & Finanzen)	Glarus Nord (Wohnen)
St. Moritz (mit Superreichen)	Crans-Montana (mit Superreichen, Nähe Lac Leman)	Vitznau (Mäzen)	Flims-Laax- Falera-Trin (Wohnen)
Lugano (mit Finanzplatz, Flughafen, See, Kongress, SBB)	Interlaken (mit SBB, Zentrumsfunktion)	Visp (Industrie)	

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiel: Zug / Pfäffikon

Die steuergünstigen Standorte in der Nähe von Zürich haben eine jahrzehntelange Erfolgsgeschichte hinter sich, die auf den Säulen Steuern, Kernunternehmen und Nähe ZH basieren.

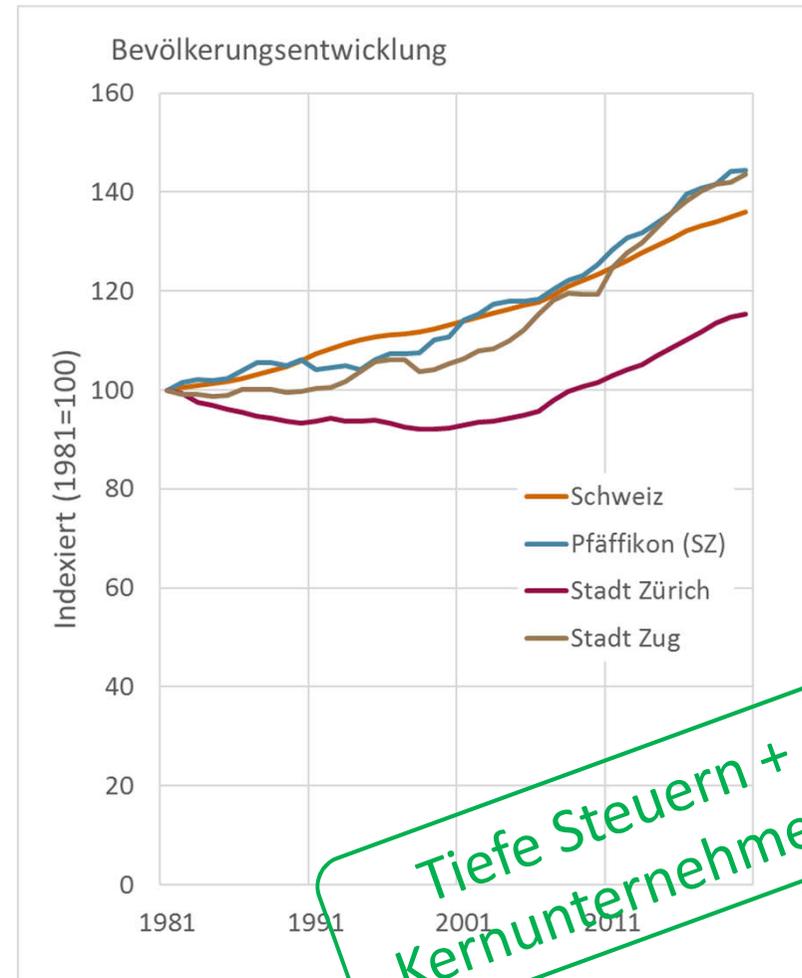
Beispiel Zug



Beispiel Pfäffikon

Der Wirtschaftsboom begann in Pfäffikon in den 1990er-Jahren, als die eidgenössische **Bankenkommission die Regeln lockerte**. Die Nähe zu Zürich und die tiefen **Unternehmenssteuern** waren ebenfalls massgebend für die rasante Entwicklung. Daraufhin verlegten **mehrere Finanzinstitute** ihren Sitz nach Pfäffikon. Die grössten und weltweit bekanntesten Firmen am Ort sind: **OC Oerlikon, Man Group, Pamasol und LGT Bank**.

Quelle: Wikipedia



Tiefe Steuern + Kernunternehmen!

| 1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiel: Visp

Lonza schafft 1'000 – 2'000 Arbeitsplätze innert weniger Jahre 2018 – 2022.

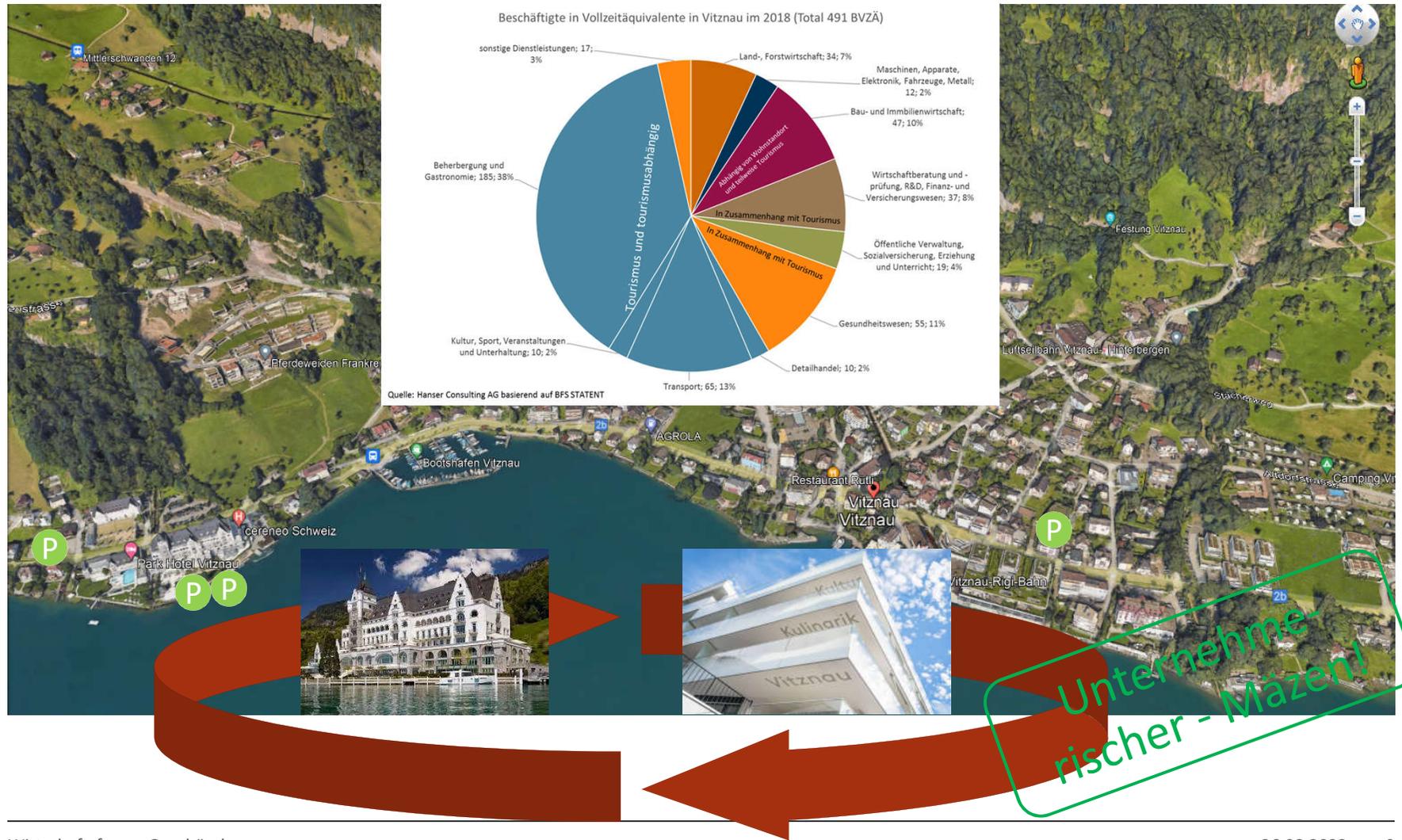


Kernunternehmen +
Land!

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiel: Vitznau

Phüringer-Gruppe erfindet ein Dorf neu.

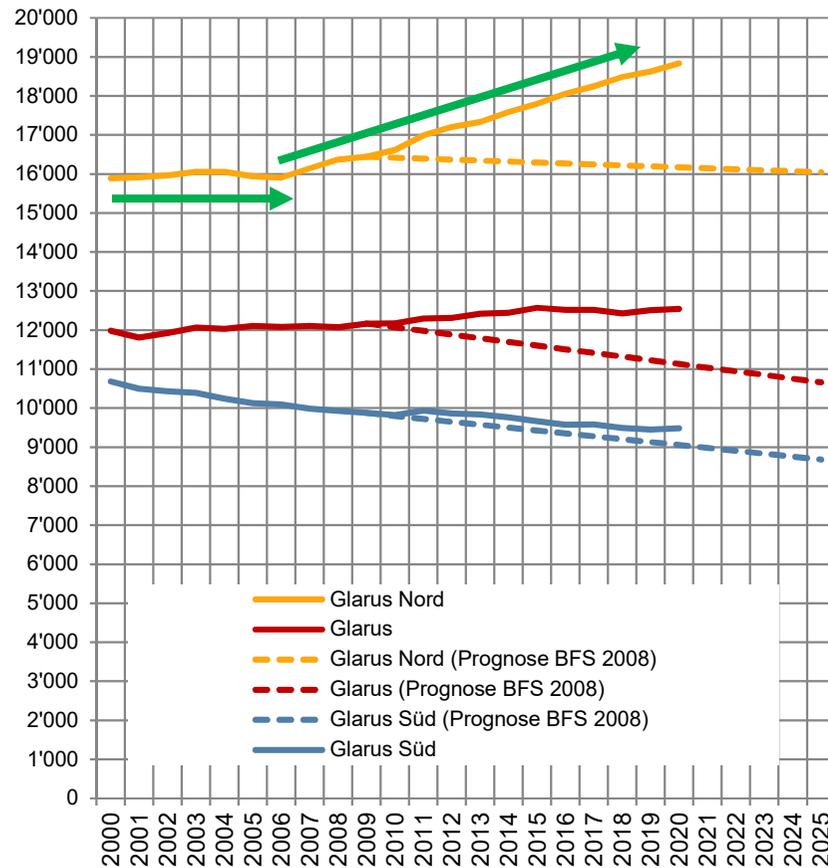


1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiel: Glarus Nord

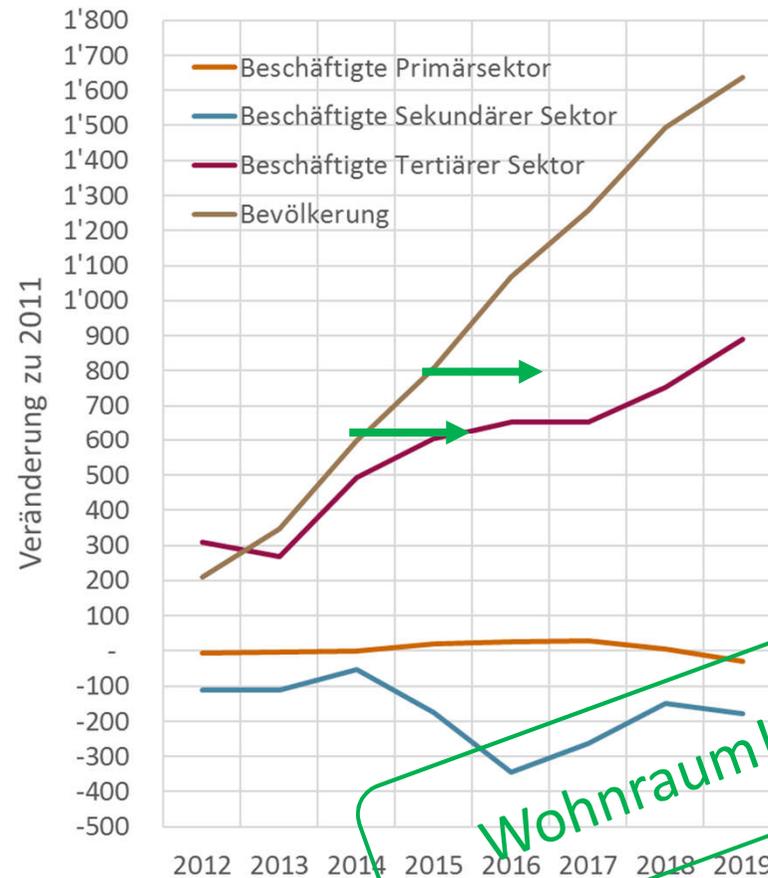
Die Schaffung von Wohnraum kann eine Wachstumsstrategie sein, wie der Standort Glarus Nord zeigt (2011-2019: +9.6% Einwohner (+17% seit 2006), +7.5% Beschäftigte-VZÄ).

Wohnbevölkerung Glarus



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis Bfs

Glarus Nord



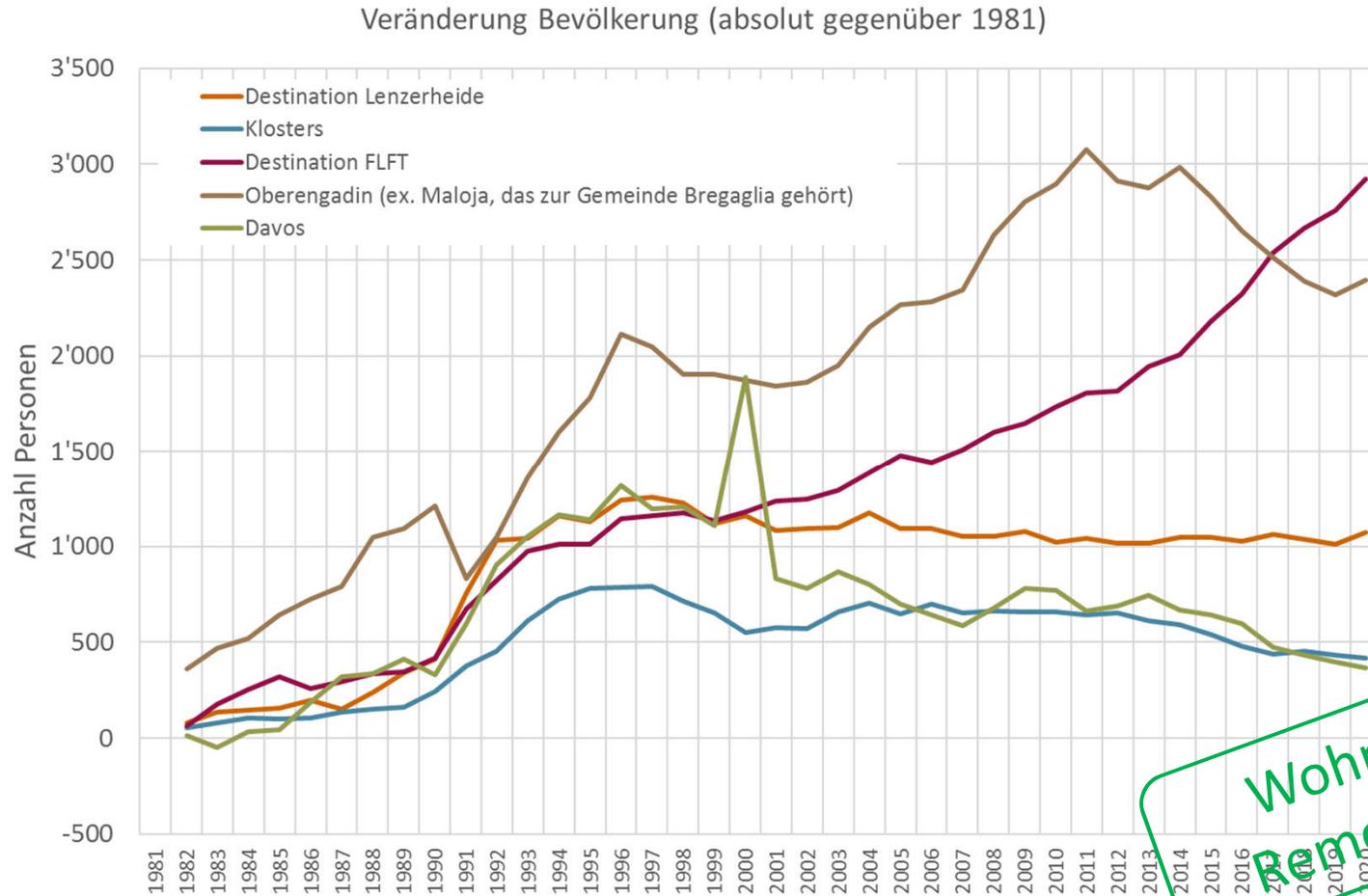
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS

Wohnraum!

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Beispiel: Flims-Laax-Falera

Starke Bevölkerungsentwicklung auch ausserhalb des Pendlereinzugsgebiets des Metropolitanraums Zürich möglich.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFSSTATPOP

Wohnraum!
Remote Work

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Vergleich mit anderen Orten

Davos hat primär ein Wohnstandortproblem.

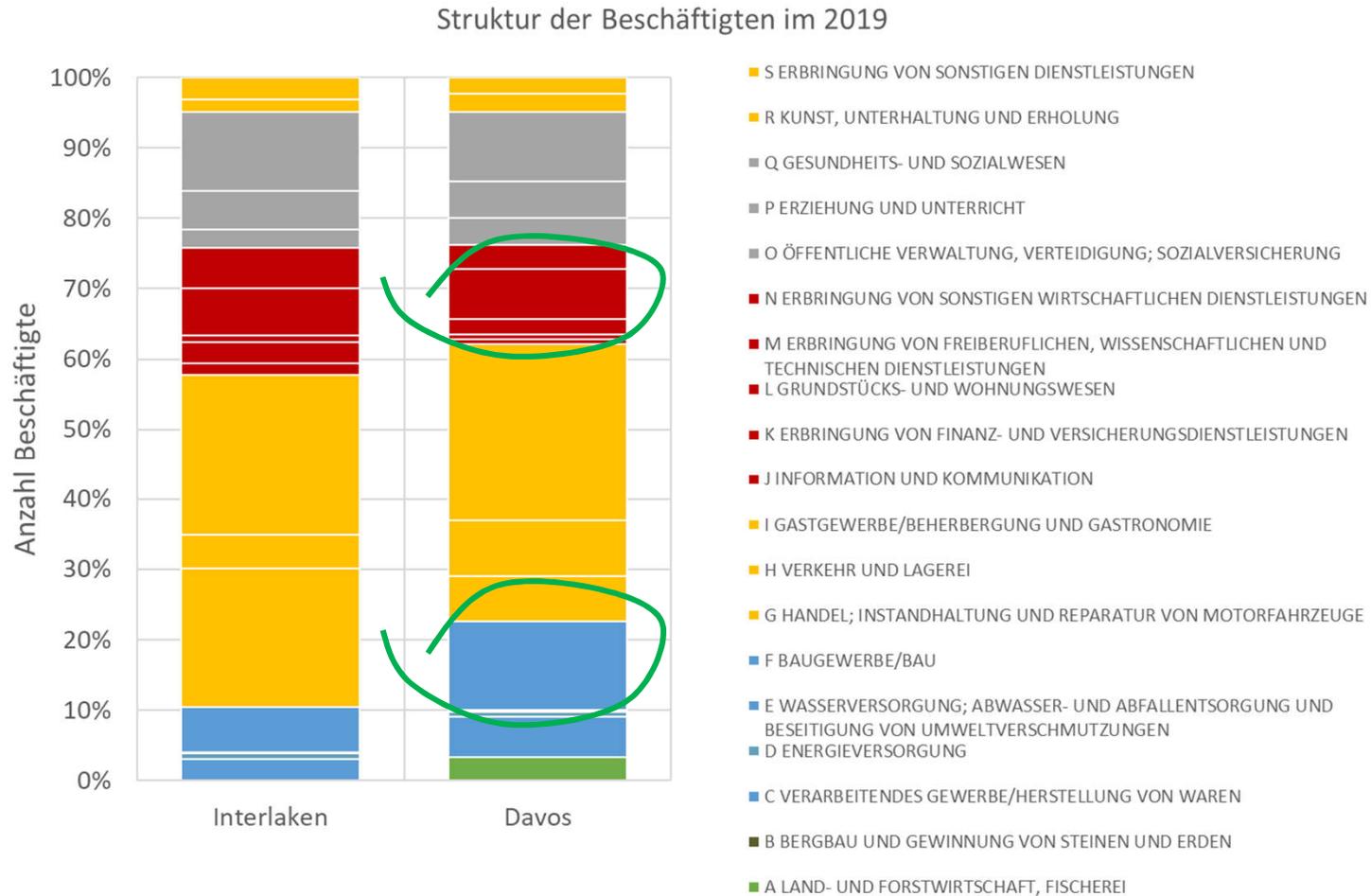
	Zimmernächte 2019	Beölkerung 2019	Bevölkerung 2010-2019	Jugendquotient im 2019	Altersquotient 2019	Arbeitsstätten im 2010-2019 in %	Beschäftigte 2011-2019	Beschäftigte / Bevölkerung im 2019
Lugano (inkl. Paradiso)	440'529	66'918	5%	17%	22%	22%	9%	0.9
Locarno (Ascona, Locarno, Muralto, Minusio)	474'451	32'282	2%	15%	28%	5%	5%	0.6
Montreux	306'259	25'984	6%	20%	20%	13%	8%	0.5
Vevey	72'708	19'824	8%	20%	15%	17%	4%	0.7
Interlaken (inkl. Matten, Davos)	556'333	15'966	6%	16%	23%	13%	18%	0.8
Davos	556'882	10'862	-3%	18%	20%	-3%	6%	0.8
Crans-Montana	128'732	10'365	-2%	17%	25%	4%	4%	0.5
St. Moritz	462'319	4'882	-6%	14%	22%	-2%	-3%	1.5
Flims-Laax	200'248	4'797	20%	14%	23%	6%	8%	0.7
Weggis	145'534	4'317	2%	14%	27%	8%	9%	0.5
Vitznau	42'720	1'402	12%	15%	23%	17%	104%	0.5
Kitzbühel (A)	457'778	8'216	1%	14%	26%		2%	0.8
Zug	k.A.	30'618	16%	19%	18%	3%	7%	1.4
Pfäffikon	k.A.	12'164	14%	19%	20%	15%	10%	0.5

Keine offensichtlichen Strategien

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Vergleich mit Interlaken

Interlaken ist im Bereich der kommerziellen Dienstleistungen leicht stärker aufgestellt als Davos. In Davos haben Landwirtschaft und Baugewerbe eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung.



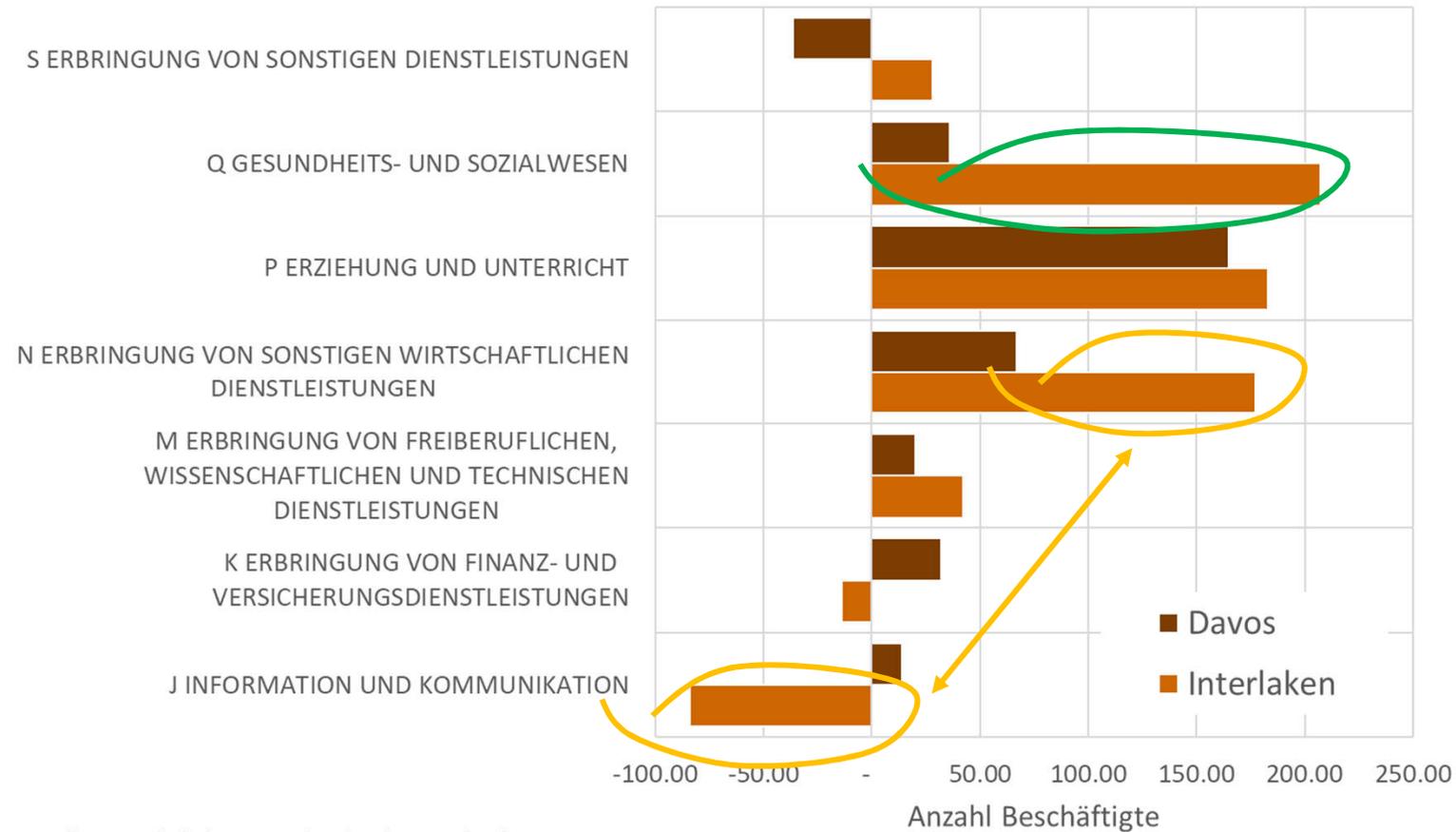
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATENT

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Vergleich mit Interlaken

Interlaken hat insbesondere im Bereich des Gesundheitswesens ein erhebliches Wachstum erzielt, was auf den regionalen Versorgungsstandort zurückzuführen ist.

Veränderung der Beschäftigten zwischen 2011-2019 in ausgewählten Branchen

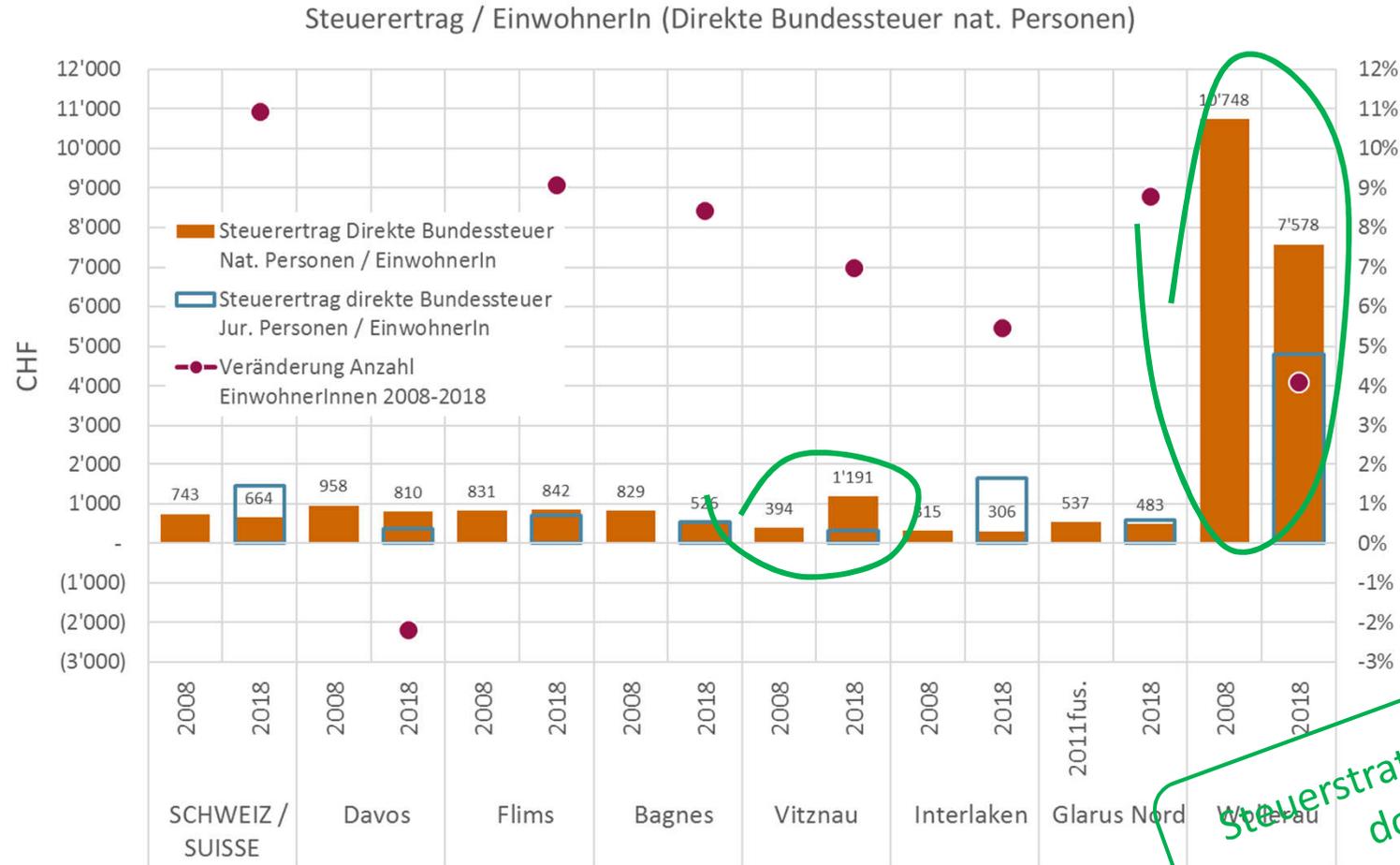


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFSSTATENT

1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Vergleich des Steuersubstrats

Steuerstrategien in Kombination mit Wohnstandort können sehr kraftvoll sein.



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf Eidg. Steuerverwaltung

Steuerstrategie wirkt doch!

| 1 Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

Vorgehen

Habe ich eine zündende Idee?

Leider NEIN

Flims-Laax, Pfäffikon, evtl.
Vitznau als Inspiration aber
alle Orte haben eigene nicht
kopierbare Geschichte

Gibt es gute (relevante) Vorbilder?

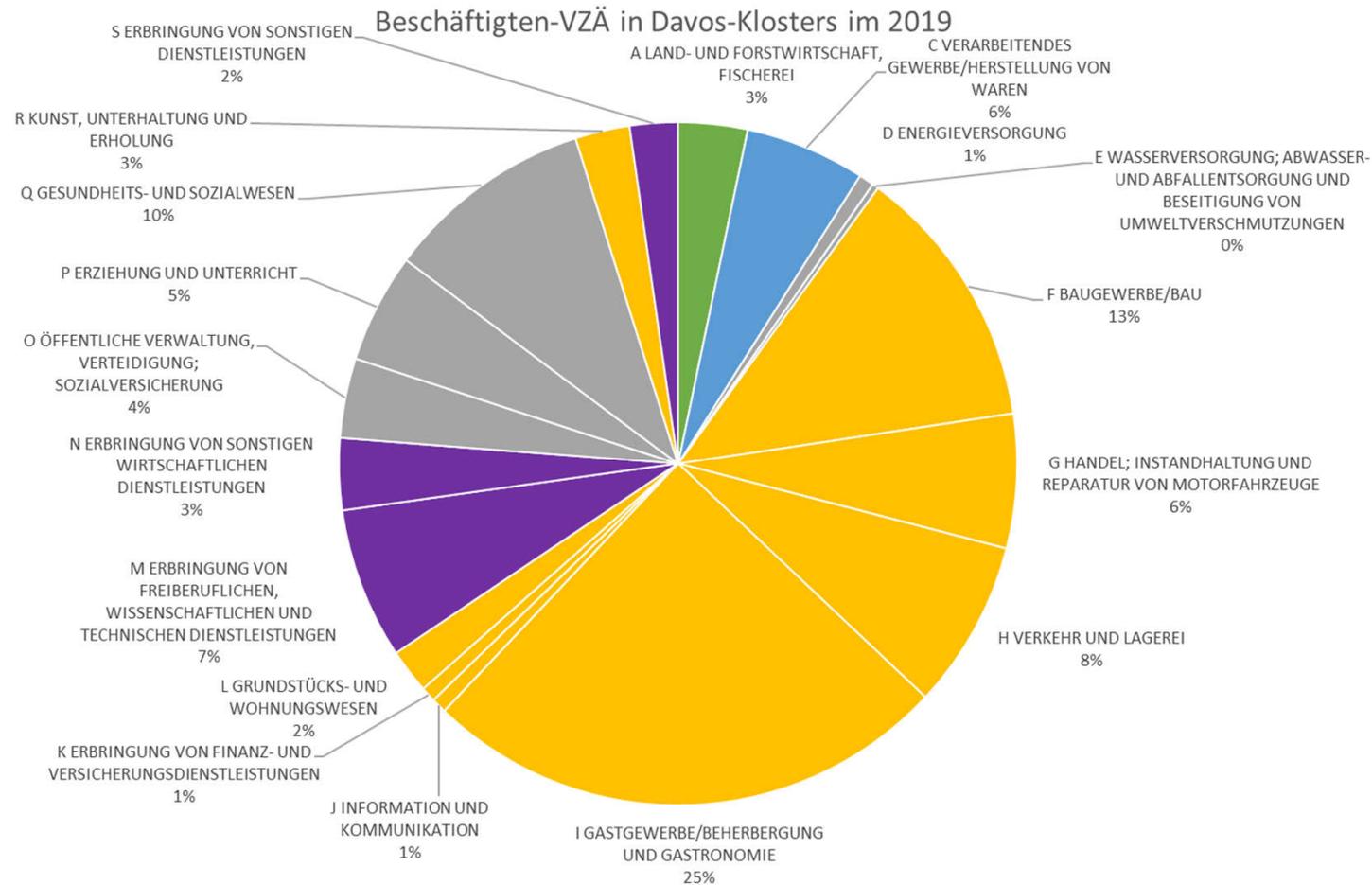
Wie kann ich strukturiert über das
Thema nachdenken?

2 Strukturiert nachdenken



Beschäftigung in Davos-Klosters

Davos-Klosters weist im 2019 rund 7'200 Beschäftigten-VZÄ auf, wovon mehr als zwei Drittel weitgehend vom Tourismus abhängen.

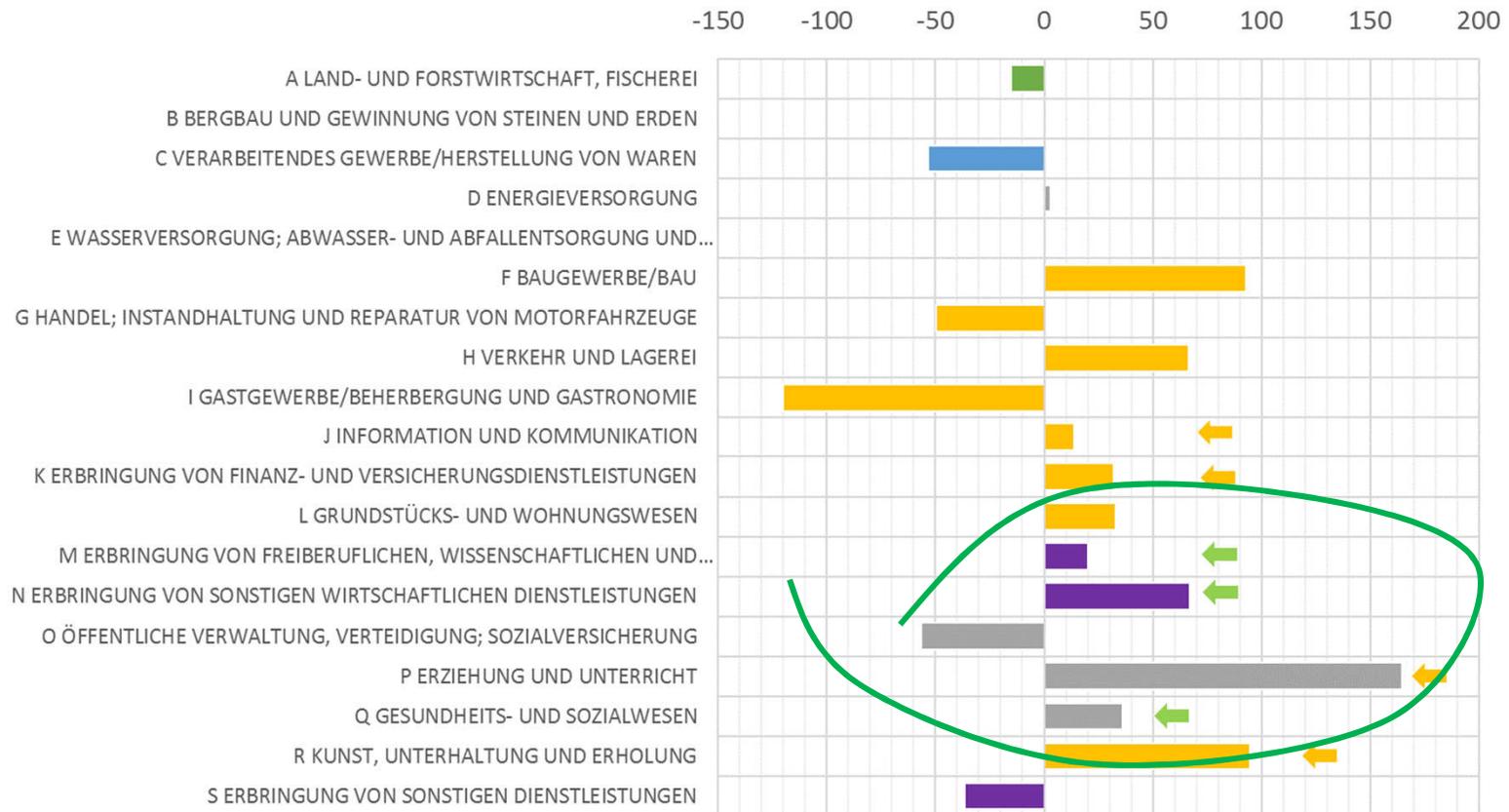


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFSSTATENT

Entwicklung der Beschäftigung

Das extratouristische Davos entwickelt sich grundsätzlich.

Veränderung der Beschäftigten Vollzeit-Äquivalente in Davos-Klosters 2011-2019



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATENT (Unschärfe wegen Datenschutz vorhanden)

Remote Work und Ähnliches?

Immobilien für CHF 70 Mio. mit einer Betriebsgesellschaft und einer Idee aus dem Bereich ‚Remote Work / Co-Working‘ die sich noch schärfen wird



Die Initianten – mit der Region eng verbunden

- Caspar Coppetti, La Punt Chamues-ch / Zürich
- Beat Curti, Erlenbach / La Punt Chamues-ch
- Christian Wenger, Zürich / La Punt Chamues-ch
- Jon Erni, Thalwil / Scuol

Der InnHub La Punt
Inspirations- und Rückzugsort
offen für alle

Neue Gäste für das Oberengadin
Die Arbeitstouristen werden in der Zwischensaison hier sein. Dies führt zu einer besseren Auslastung von Hotels, Restaurants und Ferienwohnungen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Arbeitstouristen später zu Feriengästen werden.

Treffpunkt für alle
Modernes Coworking mit schnellem Internet, regionale Produkte, Arzt, Physiotherapie, Sport, Gastronomie, spannende Events: Damit wird der InnHub La Punt zum perfekten Treffpunkt für alle. Für Einheimische, Zweitheimische, Feriengäste und Arbeitstouristen.

Rückzugs- und Inspirationsort
Lokale, nationale sowie internationale Unternehmen und Organisationen werden den InnHub als Rückzugs- und Inspirationsort nutzen. Tage- oder wochenweise werden sie hier Abstand und Ruhe finden, um intensiv und kreativ zu arbeiten.

- Baubewilligung Herbst 2022 (erhofft)

Remote Work wirkt in beide Richtungen!!

Zusammenhang Bevölkerung, Arbeitsplätze & Wohnraum (1/4)

Leicht rückläufige Bevölkerung, markant abnehmende Bevölkerung im Erwerbsalter und markant abnehmender Nachwuchs.

Bevölkerung	2011	2019	Δ 2011	2021	Δ 2011
Jugendliche 16-25	1'319	1'065	-19%	1'004	-24%
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (25-60)	4'328	3'998	-8%	3'878	-10%
Familien mit Kindern u15 (Eltern 30-60)	3'026	3'016	0%	2'914	-4%
Personen am Ende der Erwerbstätigkeit (ü60)	2'458	2'783	13%	2'852	16%
Total	11'131	10'862	-2%	10'648	-4%

Zusammenhang Bevölkerung, Arbeitsplätze & Wohnraum (2/4)

Davos braucht heute für rund 1'000 Beschäftigte mehr Wohnraum als vor 10 Jahren, wenn der Pendlersaldo konstant gehalten werden soll.

Beschäftigung & Arbeitsplätze					
	2011	2019	Δ 2011	2021	Δ 2011
Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)	7'271	6'738	-7%	6'530	-10%
Nicht ständige Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)	898	984	10%	910	1%
Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos	8'169	7'722	-5%	7'440	-9%
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)	8'557	9'088	6%		
Beschäftigte VZÄ (=Vollarbeitsplätze in Davos)	6'599	7'013	6%		
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter	77%	77%			
Approx. notwendiger Pendlersaldo bei 100%					
Beschäftigung Erwerbstätige 20-64 wohnhaft in Davos	1'286	2'350	83%		

+1'064 Personen, die in Davos wohnhaft sein könnten! Evtl. wird die Zahl durch eine bessere Ausschöpfung des Erwerbstätigenpotenzials in Davos relativier?!

Zusammenhang Bevölkerung, Arbeitsplätze & Wohnraum (3/4)

Davos braucht heute für rund 1'000 Beschäftigte mehr Wohnraum als vor 10 Jahren, wenn der Pendlersaldo konstant gehalten werden soll.

Ausschöpfung der Arbeitskraft	2014	2018	Δ
Bevölkerung (20-64)	7'181	6'804	-5%
Nicht ständige Bevölkerung (20-64)	941	1'019	8%
Potenziell arbeitstätige Bevölkerung in Davos (20-64)	8'122	7'823	-4%
Beschäftigte in Davos	8'883	8'963	
Zupendler	804	983	22%
Wegpendler	-701	-578	-18%
Pendlersaldo	103	405	293%
Arbeitstätige 20-64jährig wohnhaft in Davos (Ständig + nicht ständig)	8'780	8'558	-3%
Ausschöpfung Erwerbstätigenpotenzial	108%	109%	

Die Pendlerstatistik muss falsch sein. Wir kennen die Ausschöpfung des Arbeitspotenzials in Davos nicht. Allenfalls wäre eine Volksbefragung eine sinnvolle Massnahme.

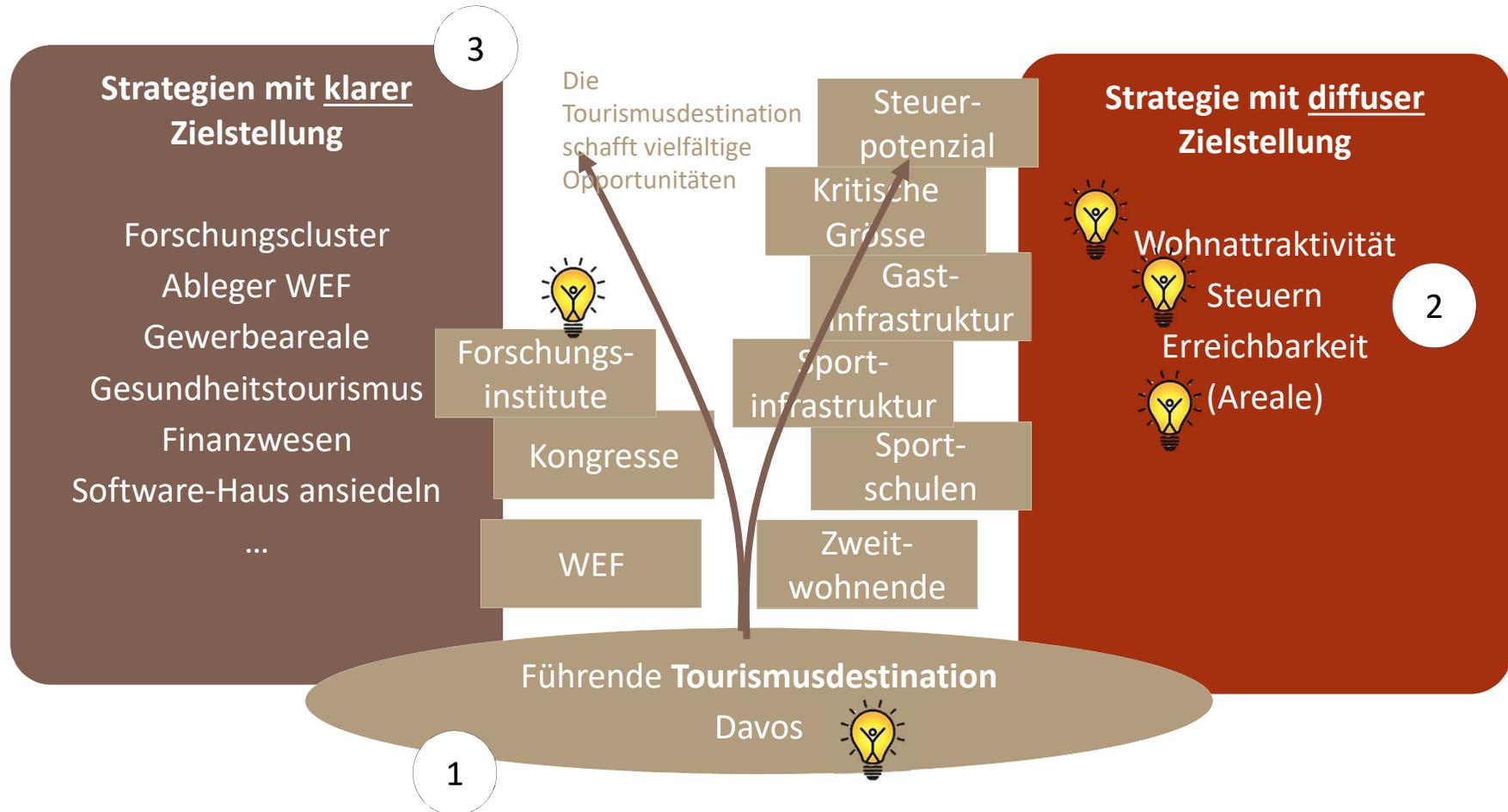
Zusammenhang Bevölkerung, Arbeitsplätze & Wohnraum (4/4)

Das Erstwohnangebot bleibt bestenfalls stabil bei markanter Unterversorgung oder nimmt sogar tendenziell ab und verschärft die Unterversorgung.

Wohnungsangebot	2016	2019	Δ	2021	Δ 2011
	Alle Wohnungen	12'175	12'385	2%	12'476
Erstwohnungen	5'357	5'361	0%	5'288	-1%
Zweitwohnungen	6'818	7'024	3%	7'188	5%
Belegung der Erstwohnungen (Einwohner/Whg)	2.1	2.0		2.0	

Mögliche Ansätze

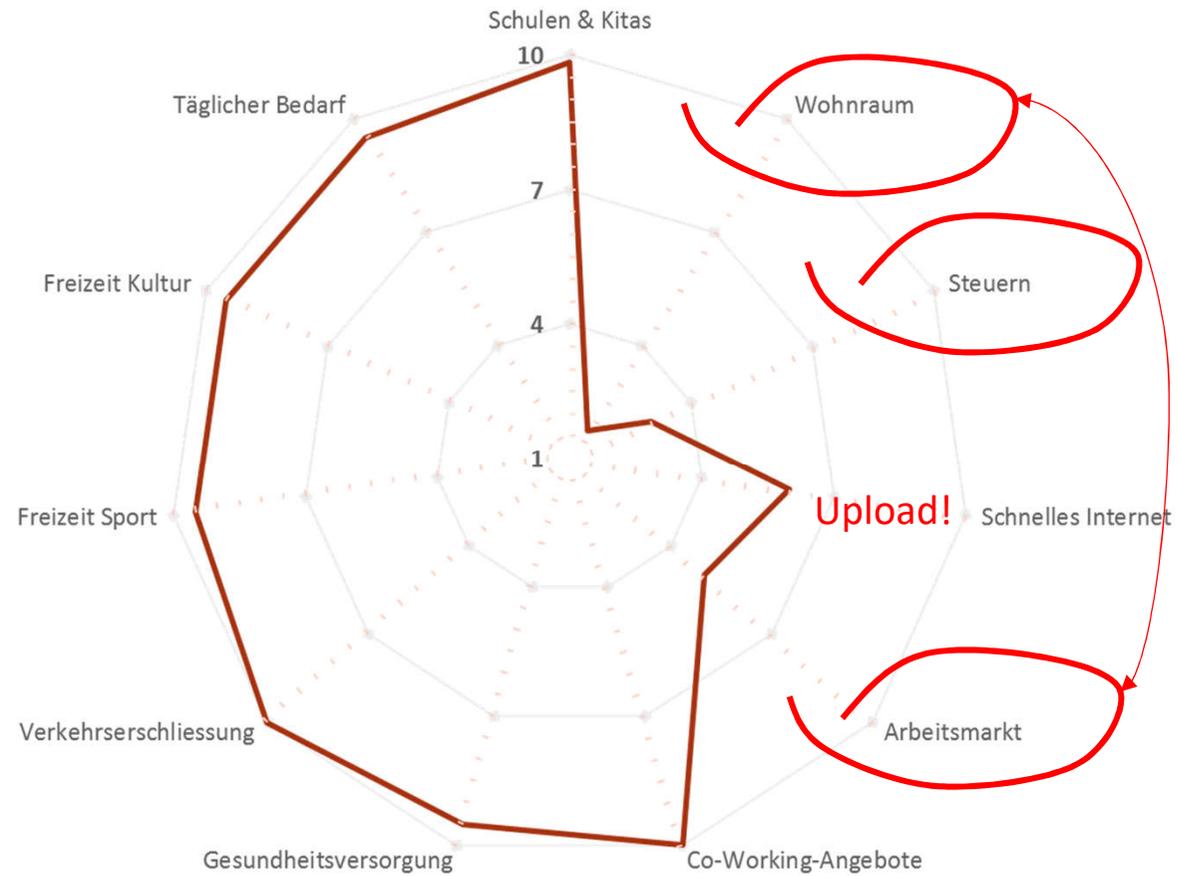
Der Tourismus schafft eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten für eine extratouristische Entwicklung. Es bieten sich Strategien sowohl mit klarer wie auch diffuser Zielstellung an.



Mögliche Ansätze

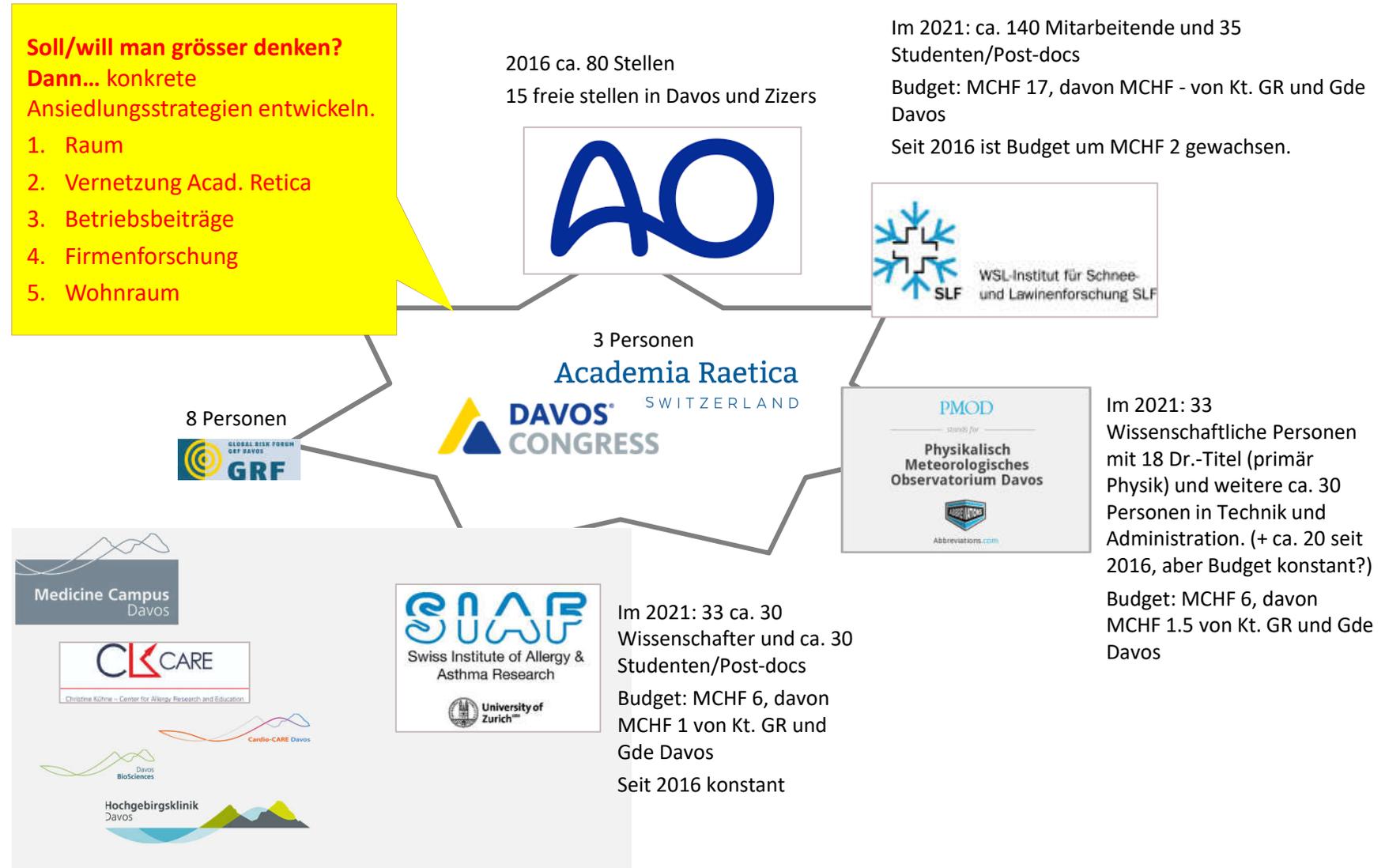
Strategischer Ansatz	Hausaufgaben
Forschungs- und Bildungscluster 	Basisfinanzmittel und Gebäude zur Verfügung stellen Ausbau Academia Retica & konkrete Ansiedlungsbemühungen Nach Möglichkeit 'Firmenforschung' holen.
Ableger WEF	Mit WEF verhandeln und attraktives Package bieten. Wäre schön, vermutlich aber schwierig, da bisher nicht geschehen.
Gewerbeareale 	Ja, wenn notwendig umsetzen („Mühle der Raumplanung“)
Gesundheitstourismus	Spital an privaten Anbieter übergeben mit Ziel der Entwicklung, müsste aber ein 'Phüringer' sein?
Finanzwesen & DL	Tiefe Steuern.
Leuchtturm-Unternehmen ansiedeln (z.B. Google)  	Digitale Erschliessung und Wohnraum/-formen anbieten.
Wohnattraktivität 	Erstwohnraum im grossen Stil schaffen. (Miet- und Eigentumswhg.)
Steuern	Steuerumschichtungsstrategien
Erreichbarkeit	Bräuchte einen Quantensprung, schwierig zu realisieren.

Ansatzpunkt: Wohnortattraktivität



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Ansatzpunkt: Forschungs-Cluster (1/2)



Ansatzpunkt: Forschungs-Cluster (2/2)

Legislaturziele	Aufgabenbereich	Projekte (mit welchen Projekten soll das Ziel im Zeitrahmen der Legislatur erreicht werden)	Finanzbedarf (geschätzter Finanzbedarf pro Projekt für gesamte Legislatur)	Jahresziele 2022 (mit welchen Massnahmen soll das einzelne Projekt im Jahr 2022 vorangetrieben werden)	Finanzbedarf 2022 (geschätzter Finanzbedarf pro Massnahme)
Davos als Wissensstadt weiterentwickeln	Wirtschaftsförderung / Forschung (Dep. I)	Weiterentwicklung der Grundlagen zur Förderung des Forschungsplatzes	Offen		
		Innovative Wohnangebote für Lernende und Doktorierende	Offen	Bedarfsabklärung abschliessen	
		Bessere Vernetzung von Davos mit FHGR, Universitäten und ETH	Offen		
		Ansiedlung von 80 bis 100 neuen Arbeitsplätzen am Forschungsplatz Davos	Offen	Finanzierung SZIRM, Finanzierung GAMC, konzeptioneller Rahmen Literaturinstitut	Offen

Ja, alles korrekt. Die Frage ist, mit wieviel Kraft und Eifer man das angeht.

Ansatz: Steuerumschichtungsstrategien

Mit einer Steuerumschichtungsstrategie könnte der Steuersatz von 10% auf ~45% gedrückt werden. Dies kann auch in einem mehrjährigen Anpassungsprozess erfolgen.

	Situation heute				Denkbare Strategien		
	2017	2020	2017-2020		Ausschöpfung Potenzial (Basis 2020/2017*)	Radikal 1 (Basis 2020/2017*)	Radikal 2 (Basis 2020/2017*)
Mengengerüst							
Wohnungen	12'185	12'449	264	2%	12'449	12'449	12'449
Zweitwohnungen	6'814	7'143	329	5%	7'143	7'143	7'143
Erstwohnungen	5'371	5'306	-65	-1%	5'306	5'306	5'306
Zweitwohnungsanteil	56%	57%			57%	57%	57%
Einwohner	10'937	10'832	-105	-1%	10'832	10'832	10'832
Steuereffuss	103%	103%			66%	42%	44%
Liegenschaftssteuer <i>~MCHF 7.5</i>	0.13%	0.13%			0.20%	0.40%	0.20%
Handänderungssteuer <i>MCHF 3.5 - 7</i>	2.00%	2.00%			2.00%	2.00%	8.00%
Operatives Ergebnis (1. Stufe) (=Netto-Cashflow)	9'178'675	12'880'022	3'701'347	29%	9'178'675	9'178'675	9'178'675
Einwohnersteuern (Ex. Mietwert ZW) / Haushalt (Erstwohnungen)	10'223.55	11'917	1'693	14%	8'454	6'529	7'618
Liegenschaftsbasierte Steuern / Haushalt (Erst- und Zweitwohnungen)	1'238	1'377	139	10%	1'433	2'367	2'311
KTX+Eigenmietwert ZW / Haushalt (Zweitwohnungen)	1'307	1'315	8	1%	1'012	814	826

Ansatzpunkt: Erstwohnungen

Sofern ein politischer Wille besteht, könnte über Baurechte das Mietwohnangebot vermutlich gelöst bzw. deutlich entschärft werden. Eigentumswohnungen sind komplexer.

Legislaturziele	Aufgabenbereich	Projekte (mit welchen Projekten soll das Ziel im Zeitrahmen der Legislatur erreicht werden)	Finanzbedarf (geschätzter Finanzbedarf pro Projekt für gesamte Legislatur)	Jahresziele 2022 (mit welchen Massnahmen soll das einzelne Projekt im Jahr 2022 vorangetrieben werden)	Finanzbedarf 2022 (geschätzter Finanzbedarf pro Massnahme)
Wirtschaftsstandort für Unternehmen, Fachkräfte und Familien attraktiv gestalten	Wirtschaftsförderung/ Volkswirtschaft/ Einwohnerdienste (Dep. I)	Massnahmenpaket zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie	Offen	Bericht "Vereinbarkeit Beruf & Familie" abschliessen/evaluieren	
		Ermöglichung bessere Partizipation für Zugezogene	Offen	Austauschplattform für Einheimische, Zweitheimische und Zugezogene initiieren	Fr. 15'000.-
		Ausweiszentrum in Davos	Offen	Politische Rahmenbedingungen klären	neu Dep. III
Raumentwicklung ermöglichen	Raumplanung / Volkswirtschaft (Dep. I)	Totalrevision des Zonenplans, Integration von Davos Wiesen (mit Dep. V)	Fr. 500'000.-	Regionaler Richtplan Siedlung überarbeiten, Kommunalräumliches Leitbild verabschieden, Totalrevision des Zonenplans initiieren	Fr. 75'000.-
		Schaffung von Gewerbefläche für einheimisches Gewerbe und Ansiedlungen	Offen	Standorte Forstwerkhof und KMA in Richtung Abstimmungsreife entwickeln	Fr. 15'000.-
		Punktuelle Reformen zur Ermöglichung einer orts- und umweltverträglichen Entwicklung von Gewerbe, Tourismus, Forschung etc.	Fr. 100'000.-	Zukunftskonzept Camping Davos, Forum Wohnraumentwicklung aufbauen	Fr. 10'000.- Fr. 15'000.-

Hier könnte z.B. stehen: Schaffung von 200 Miet-Erstwohnungen durch Baurechtsabgabe der Gemeinde an institutionelle Investoren.



Beispiel: Erstwohnungen **Miete** im Eigentum GVA GR

Realisiert: 2011 in Savognin, Minergie-Standard

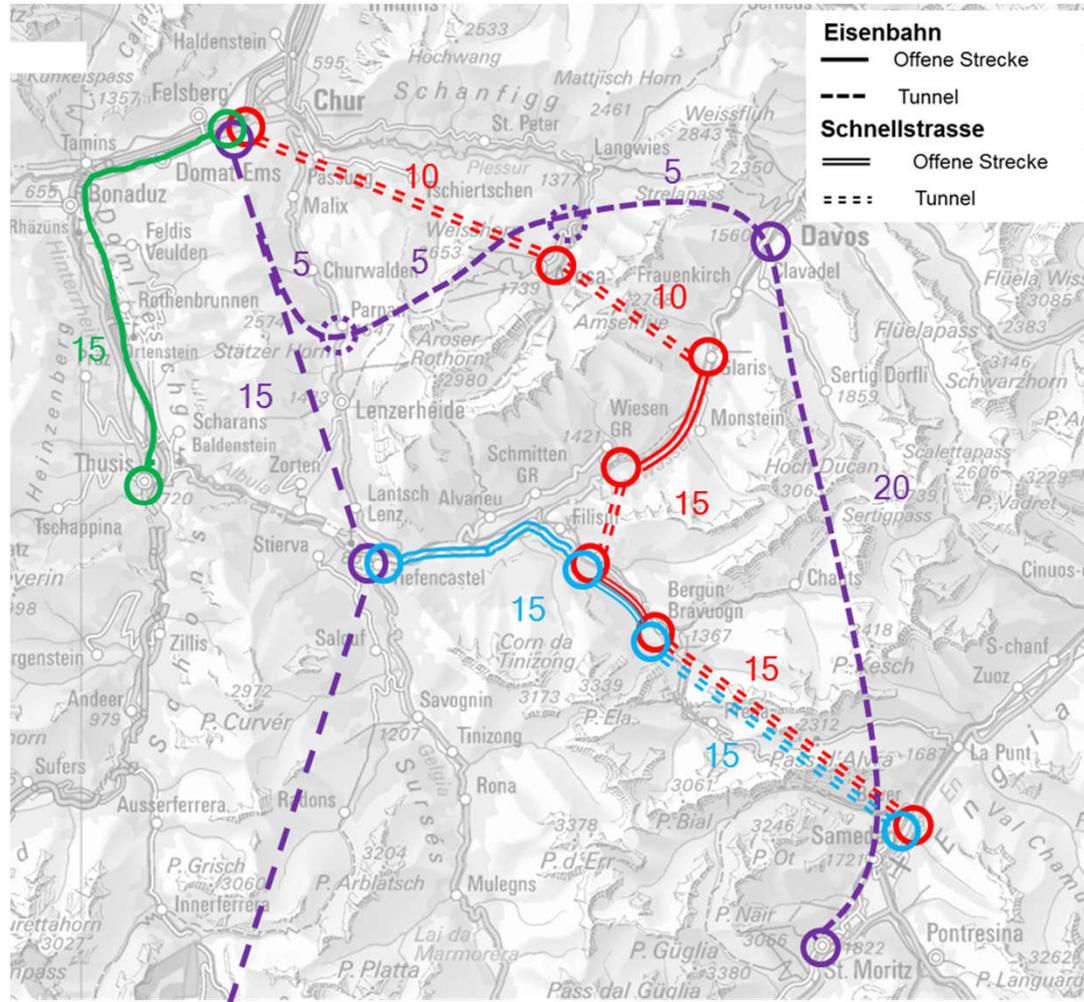
Preisstellung:

- 4.5 Zimmer, 103 m² CHF 1'580 Monatsmiete netto + 220 Nebenkosten (CHF 17/m²)
- 3.5 Zimmer, 78 m² CHF 1'655 Brutto (CHF 21/m²)

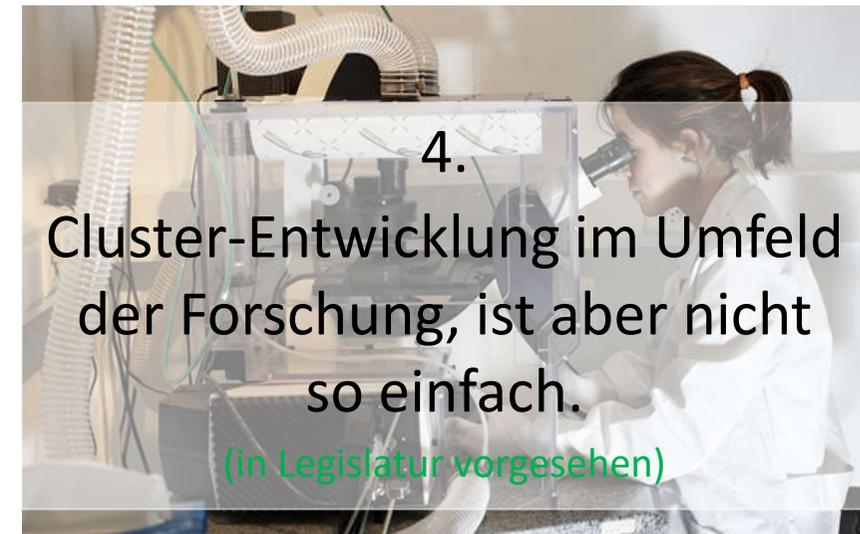
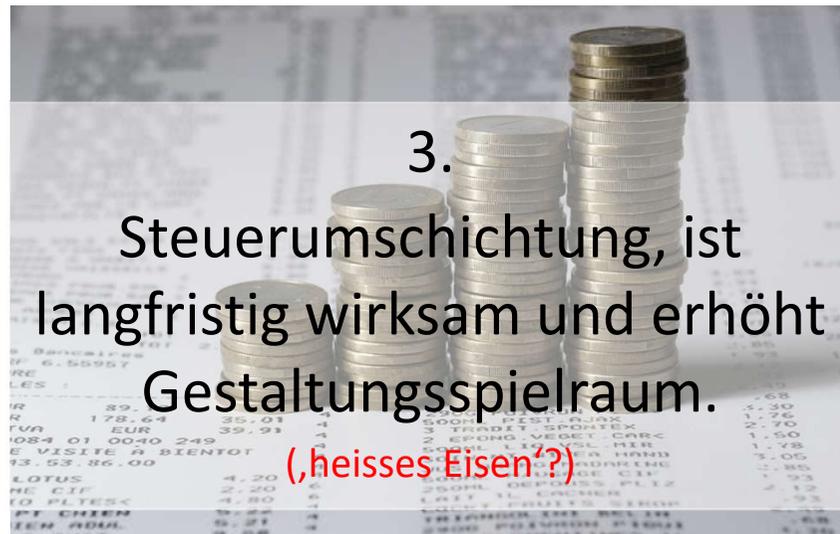
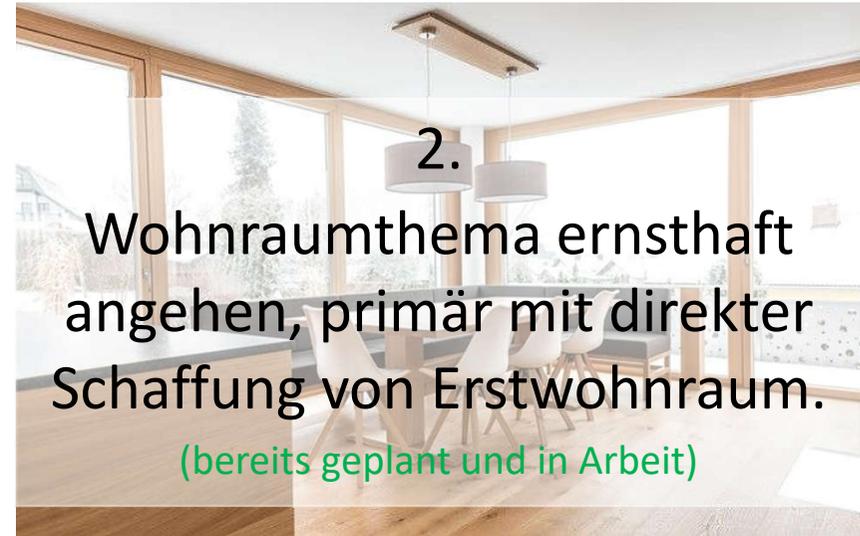
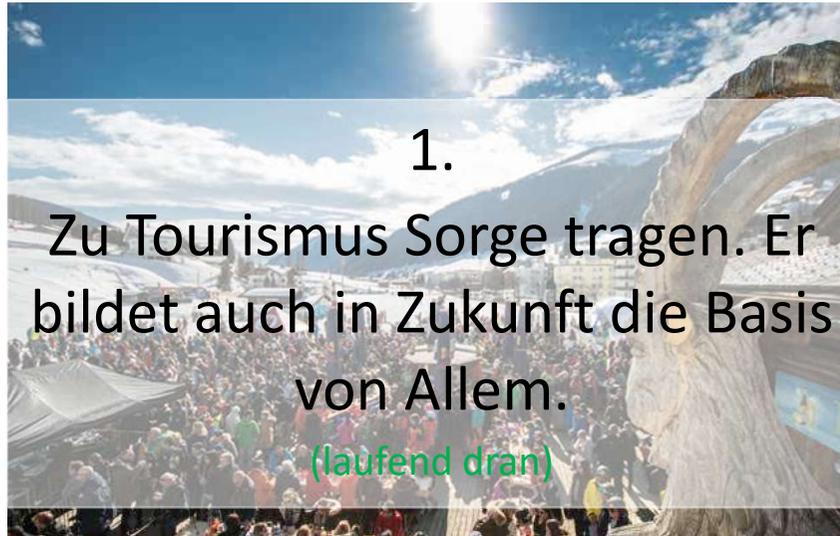
Mietrendite bei GVA GR: ~6%

Ansatzpunkt: Erreichbarkeit (Weitwurf)

Veränderung der Erreichbarkeit ist ein Mehr-Generationen-Thema. Irgendjemand muss aber anfangen, darüber nachzudenken.



Fazit für Destination



Ideen für Wildmannli Tafel



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

„Davoser Flachdach – Erfindung mit Potenzial?“

Davoser Flachdächer könnten für bifaciale PV-Anlagen für Winterstrom genutzt werden.

Hochrechnung Davos

- Riders Palace: 30 kWp, 24 MWh davon 45% Okt-Mrz, Dachfläche 675 m²
- 478'000 m² Flachdächer in Davos (+33'400 in Klosters)
- Ertrag: 50% Dächer von Davos: 24 MWh / 675 m² * 239'000 = 8.4 GWh
- Kosten: 30 kWp / 675 m² * 272'000 = 10.6 MWp (CHF 2'500 pro kWp * 10'600 kWp = CHF 21.2 Mio.) (Bei 30 Jahren Abschreibung ca. 1 Mio. Capex/a ~12 Rp./kWh)
- EWD: Ausbau Kraftwerke Flüelabach und Frauenkirch hätten 24 GWh gebracht (primär Sommer) und 63 Mio. gekostet (~8-9 Rp./kWh).

Rudimentäre, annähernde Berechnungen



<https://solpic.ch/projekte/pv-winterstrom/>