KANTON NIDWALDEN | REGIERUNGSRAT | PROTOKOLLAUSZUG

Nr. 86 | Stans,07. Februar 2006

Parlamentarische Vorstösse: Postulat von Landrat Bruno Duss, Buochs, und Mitunterzeichnenden betreffend Erstellung eines Berichts über die Gründe der hohen Wohnkosten in Nidwalden (Investitionskosten und jährlich wiederkehrende Kosten). Ablehnung. Antrag an den Landrat

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2005 übermittelte das Landratsbüro dem Regierungsrat das oben erwähnte Postulat von Landrat Bruno Duss, Buochs, und Mitunterzeichnenden, mit dem Antrag, einen Bericht über die Gründe der hohen Wohnkosten in Nidwalden (Investitionskosten und jährlich wiederkehrende Kosten) zu erstellen.

Erwägungen

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass ein Bericht über die Gründe der hohen Wohnkosten in Nidwalden nicht nötig ist. Dies aus folgenden Gründen:

1 Markteinfluss

Die Wohnkosten werden primär durch den Markt beeinflusst, nicht durch staatliches Handeln. Der Einfluss der Raumplanung und der rechtlichen Vorgaben ist nur von untergeordneter Bedeutung. Gleiches gilt für die Gebühren, Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit Grundstückübertragungen, ist doch beispielsweise der Steuersatz für die Handänderungssteuer in Nidwalden im Verhältnis zu anderen Kantonen als sehr günstig zu bezeichnen. Zudem wird bei den Gebühren das Prinzip der Kostendeckung beachtet.

1.1 Baulandpreise

Ein wesentliches Element der Wohnungspreise stellen die Baulandpreise dar. Bauland ist nicht unbeschränkt verfügbar, die Nachfrage übersteigt das Angebot teilweise massiv. Dabei spielt die Lage der Grundstücke eine wesentliche Rolle, denn vor allem Land an sonniger Lage mit Aussicht und guten Verkehrsanschlüssen erfreut sich grosser Nachfrage. Im Kanton Nidwalden sind Standorte, die alle diese Voraussetzungen erfüllen, aufgrund der Kleinräumigkeit bekanntlich nicht im Übermass vorhanden. Bereits durch die Topografie wird demnach das Angebot massiv eingeschränkt. Dazu kommt die Politik bedeutender Landeigentümer, Land nicht zu veräussern, sondern höchstens im Baurecht abzugeben. Zentrale Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Erschliessungspolitik der Gemeinden zu. Sie können mit gezielter Erschliessung des eingezonten Baulandes indirekt auch die Baulandpreise und die bessere Verfügbarkeit positiv beeinflussen.

1.2 Standortvorteile

Nidwalden verfügt über gewisse Standortvorteile, die den Druck auf die Landpreise verstärken. Neben der zentralen Lage in der Schweiz, der guten Verkehrserschliessung und der

landschaftlichen Schönheit führt auch das Steuerklima dazu, dass viele Leute im Kanton Wohnsitz nehmen wollen. Tiefe Steuern, namentlich auch im Bereich der Vermögenssteuer und der Besteuerung des Grundeigentums, ziehen finanzstarke Leute an, die auch bereit und in der Lage sind, sich das Wohnen etwas kosten zu lassen. Das führt in der Konsequenz zu höheren Preisen auf dem Immobilienmarkt. Diese Tatsache lässt sich im Übrigen auch in anderen steuergünstigen Kantonen wie Zug oder Schwyz beobachten.

1.3 Baukosten

Daneben beeinflussen auch die Baukosten die Wohnungspreise. In topografisch schwierigen Gebieten (Hanglagen) sind oftmals äusserst komplexe Sicherungsmassnahmen nötig, welche das Bauen verteuern und in der Folge auch das Wohnen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Kalkulationen des Baugewerbes in der freien Marktwirtschaft ausserhalb des Einflussbereiches des Staates liegen.

1.4 Baulandreserven

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinden bezüglich Baulandreserven über eine hohe Autonomie verfügen. Nachdem die Schaffung von Bauzonen sowie deren Erschliessung primär in der Kompetenz der Gemeinden liegt, sind dem Kanton in Bezug auf das Angebot an Bauland die Hände gebunden.

2 Keine Kernaufgabe des Staates

Im Bereich des Wohnungsmarktes spielen Angebot und Nachfrage besonders stark, wie dies die vorstehenden Ausführungen belegen. Die Einflussmöglichkeiten des Staates sind gering. Abklärungen in Bereichen, welche durch die Politik nur unwesentlich beeinflusst werden können, sind nach Ansicht des Regierungsrates keine Kernaufgabe des Staates.

3 Kosten

Da die Verwaltung nicht über Fachleute verfügt, welche in der Lage sind, einen detaillierten Bericht über die Gründe der hohen Wohnkosten verfassen zu können, wäre der Beizug aussenstehender Fachleute erforderlich. Dies wäre mit erheblichen Kosten verbunden. Im Umfeld des Projekts „Entlastung der Haushalte“ steht ein solches Ansinnen quer in der Landschaft. Zudem ist fraglich, ob mit einer detaillierten Untersuchung überhaupt wesentliche neue Fakten an den Tag gebracht werden könnten.

4 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Gründe für die hohen Wohnkosten in Nidwalden auch ohne die Erarbeitung eines umfassenden Berichts auf der Hand liegen. Es sind die Vorteile der geografischen Lage, der guten Infrastruktur und des sehr guten Steuerklimas und die Nachteile der topografischen Verhältnisse. Die Folge davon ist eine starke Nachfrage nach Bauland bei gleichzeitig beschränktem Angebot, womit in erster Linie der Markt für die hohen Wohnkosten sorgt. Detaillierte Abklärungen sind, nachdem die Einflussmöglichkeiten des Staates gering sind, nicht dessen Aufgabe, zumal die Ressourcen für solche Abklärungen in der Verwaltung nicht vorhanden sind. All diese Überlegungen führen zum Antrag auf Ablehnung des Postulats.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, das Postulat abzulehnen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Landrat Bruno Duss, Buochs
- Baudirektion
- Amt für Raumentwicklung
- Hochbauamt
- Finanzdirektion
- Volkswirtschaftsdirektion
- Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion
- Grundbuchamt
- Direktionssekretariat Baudirektion

[Sig. 2930]

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber