



Nr. 563

Stans, 27. August 2009

Volkswirtschaftsdirektion. Parlamentarische Vorstösse. Interpellation von Landrätin Claudia Dillier und Landrat Conrad Wagner beide Stans, betreffend Wohnbaupolitik im Kanton Nidwalden. Beantwortung

### Sachverhalt

Das Landratsbüro übermittelte dem Regierungsrat mit Schreiben vom 13. März 2009 eine Interpellation von Landrat Conrad Wagner, Stans, und Landrätin Claudia Dillier, Stans, sowie Mitunterzeichnenden betreffend Wohnbaupolitik im Kanton Nidwalden. Die Interpellanten ersuchen den Regierungsrat um die Beantwortung von verschiedenen Fragen zu den Themenkreisen Wohnen in Nidwalden und Wohnbaupolitik. Zur Begründung dieser Fragestellung wird auf den Vorstoss verwiesen.

Das Landratsbüro hat den Vorstoss geprüft und dabei festgestellt, dass die Interpellation Art. 53 Abs. 4 des Landratsgesetzes entspricht. Gemäss § 108 Abs. 2 des Landratsreglementes ist dieser Vorstoss innert 6 Monaten seit der Überweisung durch den Regierungsrat zu beantworten.

### Beantwortung

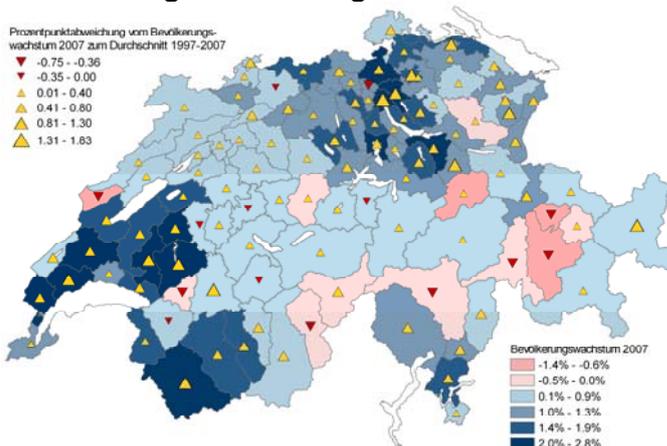
#### 1. Immobilien- und Wohnungsmarkt in Nidwalden

Bevor die einzelnen Fragen der Interpellanten beantwortet werden, sollen einige allgemeine Fakten zum Immobilien- und Wohnungsmarkt in Nidwalden dargestellt werden. Diese Ausführungen bilden dann die Grundlage für die Beantwortung der Fragen.

##### 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Neben anderen Faktoren bestimmt die Entwicklung der Wohnbevölkerung in Nidwalden auch die Entwicklung des Wohn- und Immobilienmarktes.

#### Bevölkerungsentwicklung:



Im Jahr 1997 betrug die Wohnbevölkerung in Nidwalden 37'103. Diese stieg im Jahre 2007 auf 40'271. Dies entspricht einer Zunahme zwischen 1997 und 2007 von 8,5 Prozent. Die obige Grafik zeigt, dass die Dynamik der Bevölkerungszunahme sich 2007 abgeschwächt hat. Das Bevölkerungswachstum 2007 betrug gerade noch 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im gesamtschweizerischen Vergleich gehört Nidwalden 2007 nicht zu den Kantonen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum.

### Bevölkerungsentwicklung und Reinzugang an Wohnungen

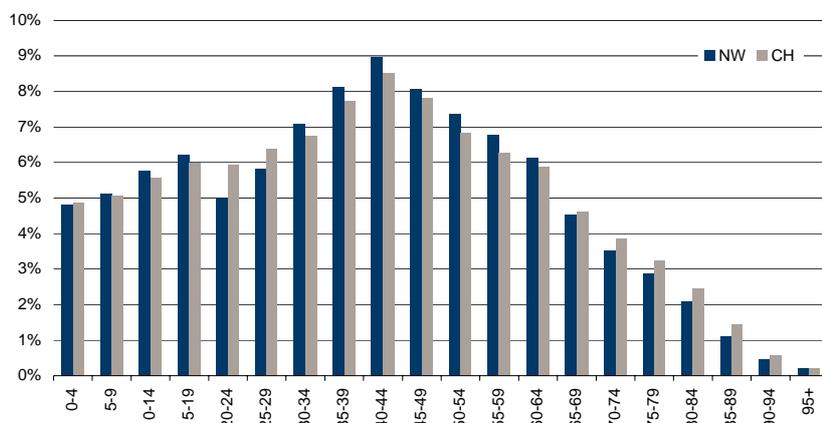
	<u>2003</u>	<u>2007</u>	<u>Zunahme</u>	
Wohnbevölkerung	39'280	40'271	991	2.5 %
Reinzugang an Wohnungen	gesamthaft 2003-2007: 1'496			

Reinzugang Wohnungen = Neubauten bereinigt um Zu-/Abgänge an Umbauten und Abbrüchen.

Zwischen den Jahren 2003 und 2007 hat die Bevölkerung im Kanton um 991 Personen zugenommen. Im gleichen Zeitraum betrug der Reinzugang an Wohnungen 1496 Einheiten. Dies zeigt, dass die Schaffung von neuem Wohnraum mit der Bevölkerungsentwicklung mehr als schrittgehalten hat. Pro zugezogene Person kamen 1,5 neue Wohnungen dazu. Der Flächenbedarf an Wohnraum pro Person ist somit deutlich gestiegen. Dies ist eine Entwicklung, welche generell zu beobachten ist.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Nidwalden weicht vom schweizerischen Gesamtdurchschnitt wie folgt ab:

### **Alterstruktur der Bevölkerung:**



Der Bevölkerungsanteil der unter 20-jährigen liegt in Nidwalden über dem schweizerischen Durchschnitt. Dem gegenüber ist der Anteil über 65-jähriger Personen unterdurchschnittlich. Das bedeutet, dass die Altersstruktur in Nidwalden gegenüber dem schweizerischen Durchschnitt in seiner Verteilung eher günstiger ausfällt. Eine Überalterung der Bevölkerung ist vorderhand nicht zu befürchten.

## Entwicklung der Schülerzahlen

Schuljahr	Einwohner NW per 31.12.	Primarstufe	Orientierungsstufe
2003/04	39'280	3001	1306
2004/05	39'528	2915	1276
2005/06	39'866	2825	1310
2006/07	40'076	2792	1254
2007/08	40'271	2636	1204
2008/09	40'698	2578	1135
<b>Total 2003/09</b>	<b>+1'418 (+3,6%)</b>	<b>-423 (-14%)</b>	<b>-171 (-13%)</b>

Auch die Statistik, welche die Geburtenzahlen mit der Anzahl der Sechsjährigen vergleicht, weist für die Geburtenjahrgänge seit 1996 einen durchschnittlich negativen Mutationssaldo von 5 Kindern pro Jahrgang auf.

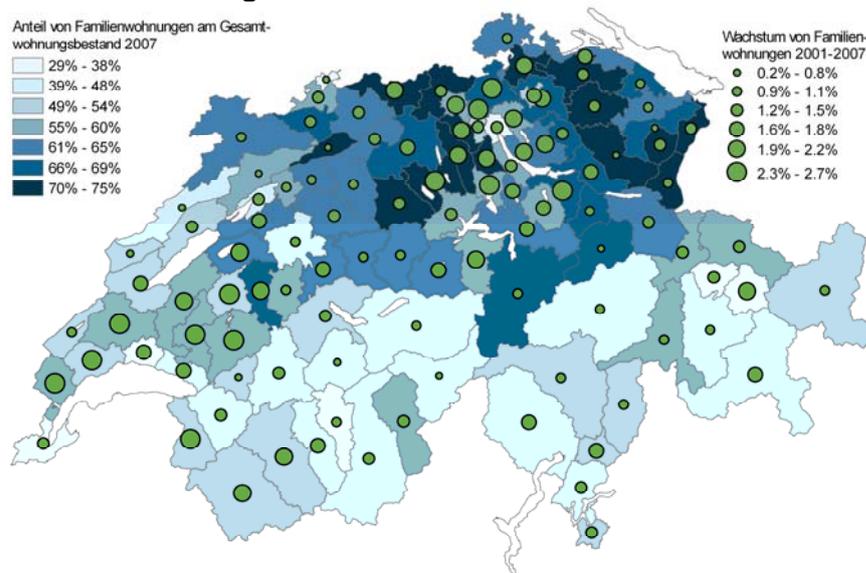
Anzahl Kinder..	Durchschnitt	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
.. im Geburtsjahrgang	385	434	417	418	385	404	366	375	373	359	384	375	351	370
.. 6 Jahre später	380	412	430	414	377	375	366	375	365	359*	371	367*	360*	370*
<b>Mutationssaldo</b>	<b>-5.4</b>	<b>-22</b>	<b>13</b>	<b>-4</b>	<b>-8</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>-8</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Während die Wohnbevölkerung in der Zeitperiode 2003-2009 um 3,6 % gestiegen ist, ging die Zahl der Primarschüler im Kanton um 14 Prozent zurück.

## 1.2 Angebotsseite

Im Folgenden soll das Angebot an Immobilien und Wohneinheiten in Nidwalden kurz beschrieben werden.

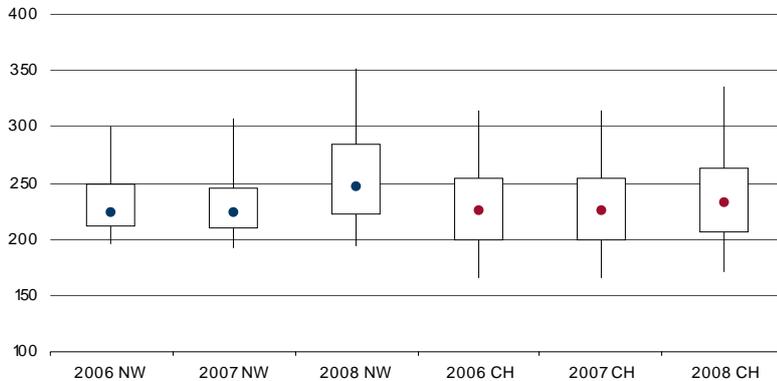
### Familienwohnungen:



Credit Suisse Economic Research: Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2009, Regionen

Der Anteil an Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 4 oder mehr Zimmern am Gesamtwohnungsbestand lag 2007 im Kanton Nidwalden bei rund 50 Prozent. Dies entspricht auch den Verhältnissen, wie sie in der Stadt und Agglomeration Luzern anzutreffen sind. Dies lässt den Schluss zu, dass Nidwalden, trotz seines teilweise ländlichen Charakters, städtische Verhältnisse beim Immobilienmarkt aufweist.

### Mietpreise, CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr:



Credit Suisse Economic Research: Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2009, Regionen

Die Mietpreise pro m<sup>2</sup> und Jahr für Wohnimmobilien lag in den Jahren 2006-2008 zwischen gut Fr. 200.— und Fr. 250.—. Sie liegen auf sehr ähnlichem Niveau wie im Kanton Luzern. Im Kanton Obwalden liegen die Mietpreise tendenziell etwas tiefer. Die Leerwohnungsziffern in Nidwalden haben sich für mittelgrosse Wohnungen (4+5 Zimmer) in den letzten drei Jahren zurückgebildet. Bei den grossen Wohnungen (6 Zimmer und mehr) ist die Leerwohnungsziffer seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Auch bei den Kleinwohnungen (1–3 Zimmer) ist in den letzten zwei Jahren die Leerwohnungsziffer angestiegen. Dies lässt den Schluss zu, dass insbesondere mittelgrosse Wohnungen (Familien) in den letzten drei Jahren in Nidwalden eher knapp geworden sind.

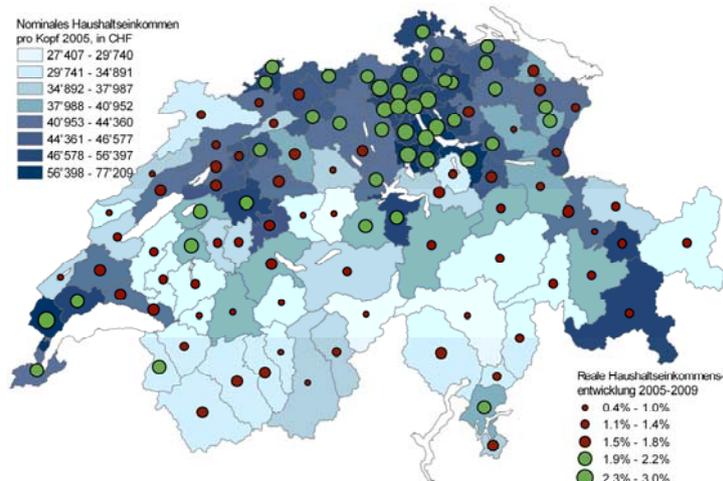
Die Mietpreise in Nidwalden gehören gesamtschweizerisch zu den höchsten. Gemäss Mietpreisstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik (BfS) aus dem Jahre 2003 beträgt die durchschnittliche Nettomiete in Nidwalden Fr. 1'308.- (2. Rang). In Zug sind es Fr. 1'484.-, in Schwyz Fr. 1'274.- und in Luzern Fr. 1'125.-. Bei den 5 Zimmer-Wohnungen (Familien) liegt die Miete in Nidwalden durchschnittlich bei Fr. 1'669.- (7. Rang).

Der Immobilienmarkt wird auch durch den jährlich erhobenen Leerwohnungsbestand beschrieben. Dieser Leerwohnungsbestand betrug 2003 insgesamt 109 Wohnungen und stieg 2008 auf 205 an. Für 2009 wird mit einem sinkenden Leerwohnungsbestand gerechnet.

### 1.3 Nachfrageseite

Dem Angebot an Wohnungen und Einfamilienhäusern steht immer auch eine entsprechende Nachfrage gegenüber. Eine Komponente dieser Nachfrage stellt das regionale Haushalteinkommen dar.

## Regionales Haushaltseinkommen



Credit Suisse Economic Research: Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2009, Regionen

Dargestellt ist hier das jährliche Wachstum des Haushaltseinkommens in Prozent. Im Kanton Nidwalden ist das reale Haushaltseinkommen 2005-2009 überdurchschnittlich gewachsen (1,9-2,2%). Im gesamtschweizerischen Durchschnitt lässt sich somit Nidwalden mit der Agglomeration Zürich und Bern sowie Genf vergleichen. Das Wachstum des Haushaltseinkommens ist in den Kantonen Obwalden und Luzern gleich hoch gewesen wie in Nidwalden. Nidwalden liegt aber auf einem höheren Niveau beim nominalen Haushaltseinkommen pro Kopf (54'898 in Franken pro Einwohner 2005).

Bei der Kaufkraft der Haushalte liegt Nidwalden über dem schweizerischen Durchschnitt. Im Jahre 2004 betrug der Kaufkraftindex 112 Punkte (Schweiz = 100). Für das Jahr 2009 wird dieser Kaufkraftindex mit 114 Punkten prognostiziert. Nidwalden liegt somit 10 Prozent über dem schweizerischen Durchschnitt. Der Kanton Obwalden beispielsweise kam 2004 auf 86 Indexpunkte und der Kanton Luzern auf 93. Höher liegt der Kanton Zürich mit 119 Indexpunkten im Jahr 2004.

Ein weiteres Kriterium zum Beschrieb der Nachfrageseite ist die Wohneigentumsquote. Dies ist der Anteil selbstbewohnter Wohnungen, gemessen am Bestand dauernd bewohnter Wohnungen. Im Kanton Nidwalden beträgt diese Wohneigentumsquote nach Schätzungen des Bundesamtes für Statistik 43,6 Prozent. Im Vergleich dazu liegt diese Quote im gleichen Jahr im Kanton Obwalden bei 54,3 Prozent und im Kanton Luzern bei 36,9 Prozent. Der Kanton Nidwalden liegt somit im gesamtschweizerischen Mittelfeld bezüglich Wohneigentumsquote.

Als Indikator für die Nachfrageseite kann auch das steuerbare Einkommen herangezogen werden.

## Entwicklung der Einkommenssteuer nach Stufen des steuerbaren Einkommens des Kantons Nidwalden

Natürliche Personen <u>Steuerbares Einkommen</u>	Steuerpflichtige in %		
	<u>2001</u>	<u>2006</u>	
0	6.1	5.9	-3%
1-50'999	54.2	53.5	-1%
51'000-80'999	23.6	22.9	-3%
81'000-150'999	12.4	13.4	8%
151'000-250'999	2.2	2.6	18%
251'000 und mehr	1.5	1.8	20%
	100	100.1	

Angaben gemäss Rechenschaftsbericht des Kantons Nidwalden

Der Anteil der steuerbaren Einkommen unter Fr. 80'999.- ist zwischen 2001 und 2006 zurückgegangen. Wesentlich zugenommen haben die Anteile an Steuerpflichtigen mit Einkommen von Fr. 151'000.- und mehr. Da die tieferen Einkommen prozentmässig einen grösseren Anteil ausmachen, wirkt sich der Rückgang dort anzahlmässig deutlich aus. Dem gegenüber ist der Anteil der natürlichen Personen mit sehr hohem steuerbarem Einkommen prozentual klein. In den letzten Jahren hat somit der Anteil der kleineren Einkommen abgenommen, während die Spitzenverdiener zugenommen haben. Zahlenmässig sind diese Zu- und Abnahmen aber nicht im Gleichgewicht.

## 2. Zu den Fragen

### 1. Wie beurteilt der Regierungsrat die Situation des Wohnungsmarktes im Kanton?

Der Kanton hat sich in den letzten Jahren bevölkerungsmässig dynamisch entwickelt. Im Gleichschritt dazu war auch eine rege Wohnbautätigkeit zu beobachten. Ganz allgemein hat sich der Trend zu mehr Wohnraum pro Person in den letzten Jahren fortgesetzt. Einzelne Wohnungsgrössen sind deshalb in Nidwalden eher knapp. Der Immobilien- und Wohnungsmarkt weist in Nidwalden teilweise städtische Züge auf. Dies trotz des ländlichen Charakters des Kantons. Das Mietpreisniveau in Nidwalden ist deshalb vergleichsweise hoch. Bei der durchschnittlichen Nettomiete liegt der Kanton schweizweit an dritter Stelle. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien ist im Kanton vorhanden. Dies, weil die Kaufkraft der Haushalte in Nidwalden über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Zusätzlich ist das reale Haushalteinkommen von Nidwalden mit der Agglomeration Zürich und Bern sowie Genf zu vergleichen. Aufgrund des attraktiven Steuerklimas ist eine genügende Nachfrage nach teureren Wohnungen und Gebäuden vorhanden.

Insgesamt beurteilt der Regierungsrat die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht als dramatisch. Vielmehr ist er der Meinung, dass dieser Markt in erster Linie den Marktkräften überlassen werden sollte. Er räumt aber ein, dass dem Thema Wohnraum langfristig Beachtung geschenkt werden muss. In den Leitsätzen zur Familienpolitik, welche vom Regierungsrat 4. Juli 2007 verabschiedet wurden, ist bezüglich Wohnraum festgehalten, dass Wohnquartiere als familienfreundlicher Lebensraum erhalten und geplant werden sollen. Insbesondere soll beachtet werden, dass auch Wohnraum zur Verfügung steht, der den Bedürfnissen und den Möglichkeiten von Familien angepasst ist. Es ist somit auch für den Regierungsrat unbestritten, dass für Familien bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des freien Marktes zur Verfügung stehen sollte.

Die Wohnbautätigkeit im Kanton wird vorwiegend von privaten Bauherren bestimmt. Die Einflussmöglichkeiten des Kantons und der Gemeinden sind deshalb gering. Angebot und Nachfrage bestimmen die Marktsituation.

**2. Wie beurteilt der Regierungsrat die Verdrängung von Familien aus dem Kanton Nidwalden aufgrund des Mangels an günstigen Wohnungen und der hohen Bodenpreise?**

Die hohen Mietkosten in Nidwalden werden bei mittleren und hohen Einkommen durch die vergleichsweise geringeren Steuern im Grossen und Ganzen kompensiert. Der Anteil der mittleren und hohen Einkommen hat bekanntlich in den letzten Jahren zugenommen. Bei niedrigen Einkommen, tendenziell von jungen bzw. kinderreichen Familien, dürfte dieser Effekt allerdings kaum mehr ausgleichend wirken. Zahlen zur tatsächlichen Verdrängung von Familien aus dem Kanton aufgrund des Wohnungsmarktes fehlen gänzlich. Es ist deshalb dem Regierungsrat nicht möglich, die Situation gesamthaft zu beurteilen. Zu beachten gilt es, dass neben der angesprochenen Verdrängung von Familien auch eine Gegenbewegung stattfindet. Familien von ausserhalb des Kantons (z.B. Agglomeration Luzern) wandern in den Kanton um hier zu wohnen. Gründe für diese Wanderungsbewegung sind der ländliche und überschaubare Raum, die Wohnqualität und das Steuerklima. Indiz für diese These ist die Absorption der neu erstellten Wohneinheiten in Nidwalden in den letzten Jahren und die Zunahme der höheren Einkommen.

**3. Wie beurteilt der Regierungsrat die langfristigen demografischen Folgen des Wegzuges von Familien aus dem Kanton Nidwalden?**

**Was meint er zur Schwierigkeit von jungen Menschen im Kanton Nidwalden zu bleiben, insbesondere wenn sie hier eine Familie gründen wollen?**

Es zeigt sich seit längerem eine Divergenz zwischen dem Wachstum der Gesamtbevölkerung im Kanton und der rückläufigen Anzahl Schülerinnen und Schüler in der Volksschule. Der Rückgang der Schülerinnen und Schüler hat in einzelnen Gemeinden bereits zu Klassenschliessungen geführt. Es dürfte im Interesse des ganzen Kantons liegen, dass auch für junge Erwachsene und Familien attraktive Voraussetzungen bestehen und damit eine breite vielfältige Bevölkerungsstruktur erhalten werden kann. Hinsichtlich der Altersstruktur im Kanton ergeben sich zur Zeit aber keine alarmierenden Anzeichen. Vielmehr zeigt die Struktur, dass kaum mit einer Überalterung zu rechnen ist. Für den Regierungsrat kann die erwähnte Schwierigkeit von jungen Menschen in Nidwalden zu bleiben und dort eine Familie zu gründen nicht genügend beurteilt werden. Es sind sicherlich ganz verschiedene Faktoren (Arbeitsplatz, Beziehung, usw.), die zu dieser „Abwanderung“ führen können. Ob tatsächlich der Wohnungsmarkt der entscheidende Faktor ist, bleibt angesichts der Lebensqualität und der Steuersituation zu bezweifeln.

**4. Mit welchen Massnahmen will der Regierungsrat der sozialen Entmischung der Kantonsbevölkerung entgegenwirken?**

Es liegen verschiedene Indikatoren und Statistiken vor, welche Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Nidwalden darstellen. Es fehlen aber schlüssige Ursachen und Wirkungszusammenhänge zur sogenannten sozialen Entmischung, welche zweifelsfrei festgestellt werden kann. Nur wenn diese Zusammenhänge genügend genau bekannt sind, lassen sich daraus konkrete Massnahmen ableiten.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die gute Familienzulagen-Regelung im Kanton Nidwalden.

**5. Warum wird in den Legislaturzielen und Jahreszielen des Regierungsrates die Wohnungsnot nicht erwähnt? Wird sie im nächsten Jahr thematisiert?**

Wie bereits erwähnt sind in den Leitsätzen zur Familienpolitik des Regierungsrates auch eine Kernaussage zum Wohnraum enthalten. Die Legislaturplanung für die Jahre 2011 bis 2014 wird nächstens an die Hand genommen. Der Regierungsrat ist bereit zu prüfen, ob in der nächsten Legislaturplanung diesbezügliche Massnahmen aufzunehmen sind.

**6. Welchen Zusammenhang sieht der Regierungsrat zwischen dem Zustrom von neuen Firmen und der Höhe der Boden- und Mietpreise sowie der Wohnungsnot?**

Der Zustrom von neuen Firmen dürfte auf den Wohnungsmarkt nur einen untergeordneten Einfluss haben. Es ist denkbar, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser neuen Firmen Wohnsitz im Kanton nehmen und deshalb am Wohnungsmarkt auch teilhaben. Die Firmen selber dürften einen Einfluss auf die Boden- und Mietpreise von Gewerbe- und Büroimmobilien haben. Diese Büro- und Gewerbeimmobilien ihrerseits sind aber nur ein Teil des Immobilienmarktes des Kantons. Der Zustrom neuer Firmen dürfte sich deshalb auf den Wohnungsmarkt wenig auswirken. Zu unterscheiden gilt es auch die Bodenpreise von Industrie- und Gewerbebezonen und Wohnzonen.

**7. Gedenkt der Regierungsrat angesichts des offensichtlichen Zusammenhangs von tiefen Steuern und hohen Mieten an den geplanten Steuersenkungen für Vielverdienende und Vermögende festzuhalten?**

Es wäre nach Meinung des Regierungsrates eine völlig verfehlte Politik, gute Steuerzahler mit hohen Steuern zu vergraulen, um damit ein allgemein tieferes Mietzinsniveau zu erreichen. Immerhin bezahlen in Nidwalden 10 Prozent der natürlichen Personen rund 50 Prozent der Einkommenssteuer und 15 Prozent der Steuerpflichtigen rund 90 Prozent der Vermögenssteuer. Von diesen Steuereinnahmen profitieren nicht zuletzt auch Mieterinnen und Mieter mit tieferen Einkommen und Vermögen (auch Familien). Zudem trägt nicht allein das gute Steuerklima, sondern auch die sehr attraktive Wohnlage von Nidwalden zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen in Nidwalden bei. Der Regierungsrat sieht deshalb keinen Anlass, von der bisherigen erfolgreichen Steuerpolitik Abstand zu nehmen.

**8. Wie gedenkt der Regierungsrat den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern? Mit welchen Massnahmen will er Wohnbaugenossenschaften unterstützen?**

Wie bereits in den Rechenschaftsberichten des Regierungsrates ausgeführt, ist die Wohn- und Eigentumsförderung des Bundes ausgelaufen. Diskussionen zu einer Erneuerung der Rechtsgrundlagen und entsprechenden Verpflichtungskrediten laufen gegenwärtig. Zur Zeit steht aber kein neuer Verpflichtungskredit zur Verfügung, so dass keine neuen Zusicherungen mehr abgegeben werden können. Der Bund sichert seit dem ersten 1. Januar 2002 keine Bundeshilfe gestützt auf das Wohn- und das Eigentumsförderungsgesetz mehr zu. Der Regierungsrat verfolgt die weitere Entwicklung der Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzgebung.

**9. Welche Bilanz zieht er aus dem 1994 in Kraft getretenen Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung? Welchen Revisionsbedarf sieht er hier?**

Das 1994 in Kraft getretene kantonale Gesetz wurde in Ergänzung zur Bundesgesetzgebung über die Wohn- und Eigentumsförderung (WEG) geschaffen. Der bewilligte Rahmenkredit von 1,848 Mio. Franken konnte nur zum Teil ausgeschöpft werden, da in aller Regel die Anlagekosten über den Kostenlimiten des WEG lagen, so dass eine Beitragszusicherung nicht zustande kam. Aus dem Kredit wäre in den Jahren 1995 und 1996 eine Förderung von maximal 70 Wohnungen möglich gewesen. Tatsächlich konnten 37 Wohnungen gefördert und Beiträge von rund 0,98 Mio. Franken mittels Verfügung zugesichert werden. Per Ende 2008 sind Beiträge des Kantons in der Höhe von 0,446 Mio. Franken geleistet worden.

Die Bilanz der Förderung ist aufgrund der obigen Zahlen eher bescheiden ausgefallen. Einen konkreten Revisionsbedarf bei der Ausgestaltung der Wohnbau- und Eigentumsförderung sieht der Regierungsrat nicht. Vielmehr stellt er sich auf den Standpunkt, dass der Immobilienmarkt primär von privaten Akteuren getragen wird. Aus diesem Grund kann er sich höchstens flankierende Massnahmen an der Quelle vorstellen. Das heisst konkret bei den unterstützungswürdigen Personen und Familien selbst.

**Beschluss**

Dem Landrat wird beantragt, von der Beantwortung der Interpellation von Landrätin Claudia Dillier und Landrat Conrad Wagner, beide Stans, betreffend Wohnbaupolitik im Kanton Nidwalden Kenntnis zu nehmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Mitglieder des Landrates und des Regierungsrates
- Landratssekretariat
- Landrätin Claudia Dillier, Acherweg 82, 6370 Stans
- Landrat Conrad Wagner, Stansstaderstrasse 26, 6370 Stans
- Bildungsdirektion
- Gesundheits- und Sozialdirektion
- Finanzdirektion
- Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Wirtschaft und Standortentwicklung

[NWLR.6]

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber-Stellvertreter