



Die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kanton Nidwalden

**Präsentation anlässlich der Veranstaltung des
Hauseigentümergebietes Nidwalden**

vom 21. November 2024

Regierungsrat Othmar Filliger, Volkswirtschaftsdirektor
Jost Kayser, Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion



Ausgangslage

Bauen wir zu wenig?

Sollten wir mehr Verdichten?

Haben wir zu viel Bürokratie?

Brauchen wir mehr Regulierungen?

Ist die Zuwanderung zu gross?

**DIE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT IST
TEILWEISE ANGESpanNT.**

Brauchen wir neue Wohnformen?

Sollten wir weniger Einsprachen zulassen?

Braucht es mehr Einzonungen?

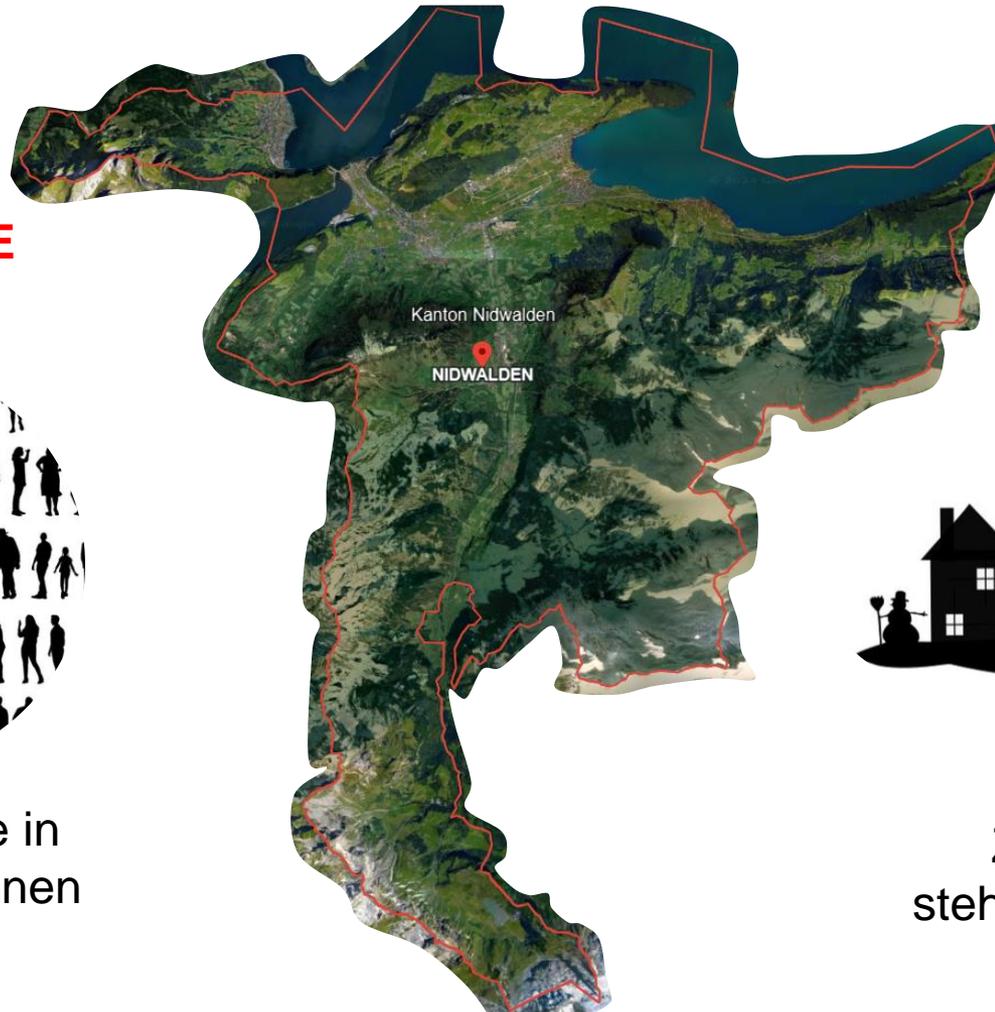
Dauern unsere Baubewilligungsprozesse zu lange?



NACHFRAGE



Menschen, die in
Nidwalden wohnen
möchten.



ANGEBOT



Zur Verfügung
stehender Wohnraum



Überblick

- 1. Rückblick**
- 2. Wohnungsmarkt heute**
- 3. Was wollen wir?**
- 4. Was wird gemacht?**
- 5. Fragen und Diskussion**

ca. 20 Minuten

ca. 10 Minuten



1. Rückblick

Entwicklung in den letzten Jahren



KANTON
NIDWALDEN



NIDWALDEN IST GEWACHSEN



Nidwalden ist gewachsen

	Jahr 2000	Jahr 2023	Zunahme absolut
 Anzahl bewohnte Wohnungen (Quelle: BFS)	14'439	20'210	+ 5'771
 Anzahl Einwohner/Innen in Nidwalden (Quelle: BFS)	38'000	45'016	+ 7'016



Nidwalden ist gewachsen

	Jahr 2000	Jahr 2023	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
 Anzahl bewohnte Wohnungen (Quelle: BFS)	14'439	20'210	+ 5'771	+40%
 Anzahl Einwohner/Innen in Nidwalden (Quelle: BFS)	38'000	45'016	+ 7'016	+18%



Nidwalden ist gewachsen

	Jahr 2000	Jahr 2023	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
 Anzahl bewohnte Wohnungen <i>(Quelle: BFS)</i>	14'439	20'210	+ 5'771	+40%
 Anzahl Einwohner/Innen in Nidwalden <i>(Quelle: BFS)</i>	38'000	45'016	+ 7'016	+18%

*pro zusätzliche Wohnung:
Bevölkerungszunahme von
1,2 Personen*



KANTON
NIDWALDEN

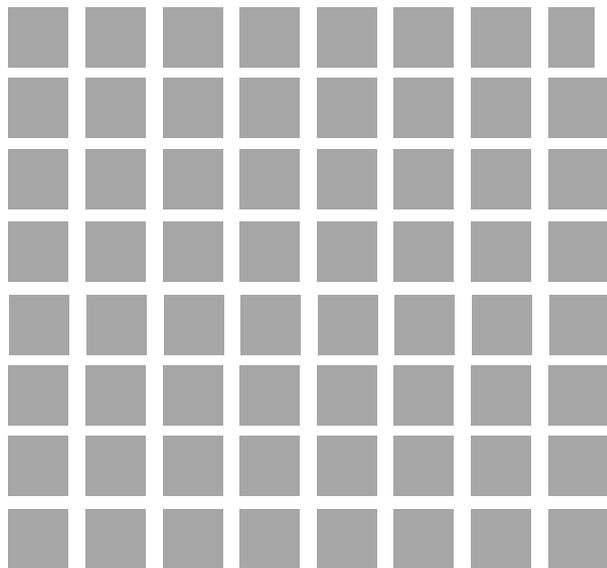
Unser Wohnverhalten hat sich geändert



Wir wohnen heute anders als früher

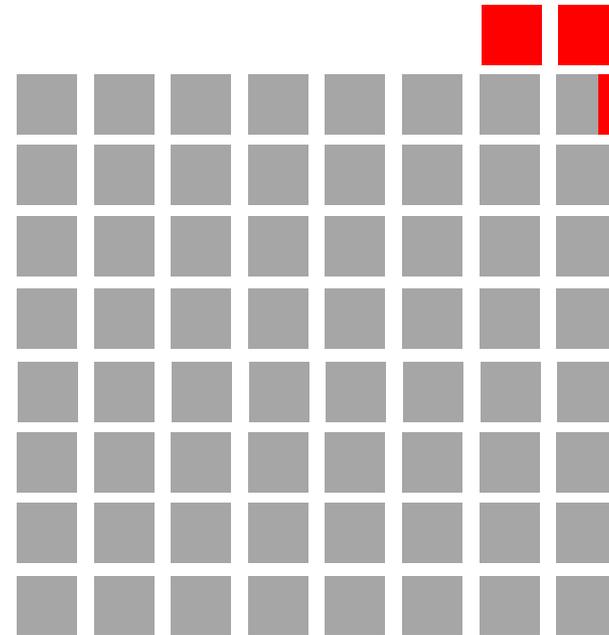
Wohnfläche pro Bewohner

Jahr 2013



47,8 m² / 

Jahr 2023



50,7 m² / 

+ 6 %

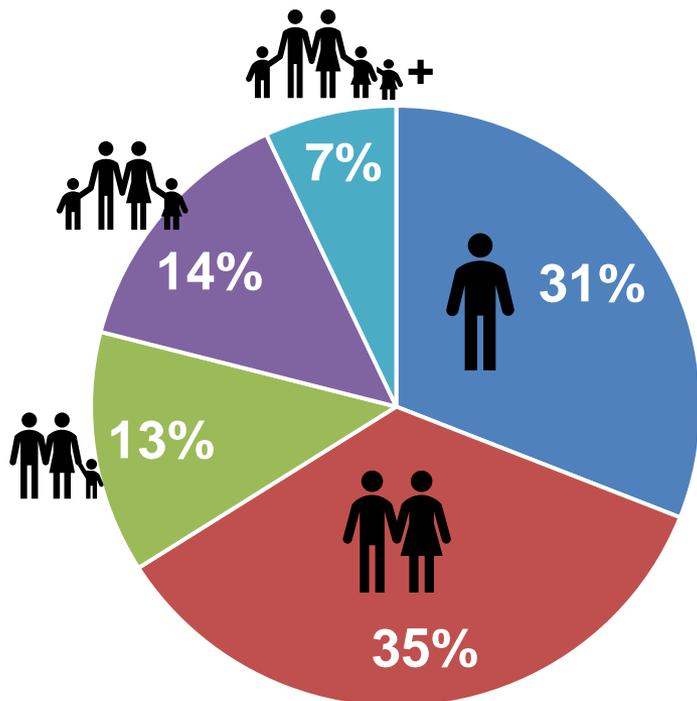
(Quelle: [BFS](#))



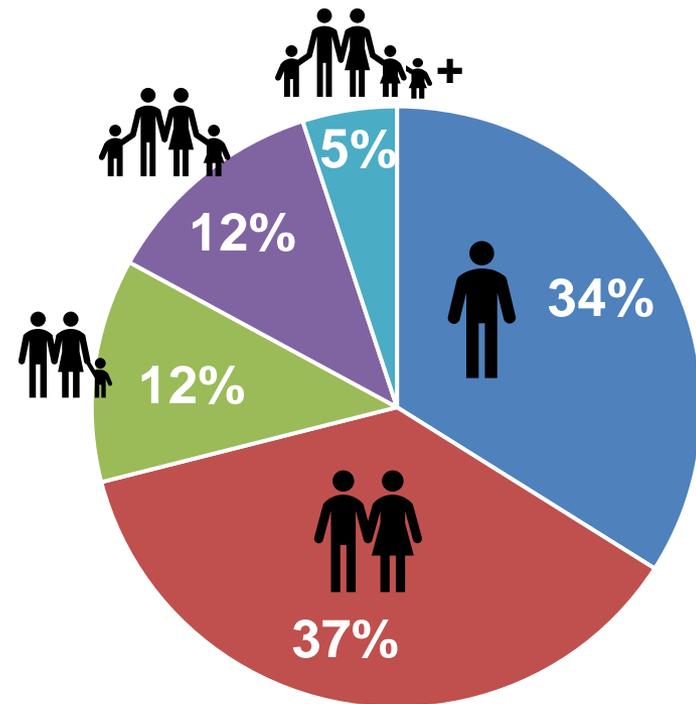
Wir wohnen heute anders als früher

Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgrösse

Jahr 2010



Jahr 2023



■ 1 Person ■ 2 Personen ■ 3 Personen ■ 4 Personen ■ 5+ Personen

(Quelle: [BFS](#))



2. Der Nidwaldner Wohnungsmarkt heute



KANTON
NIDWALDEN

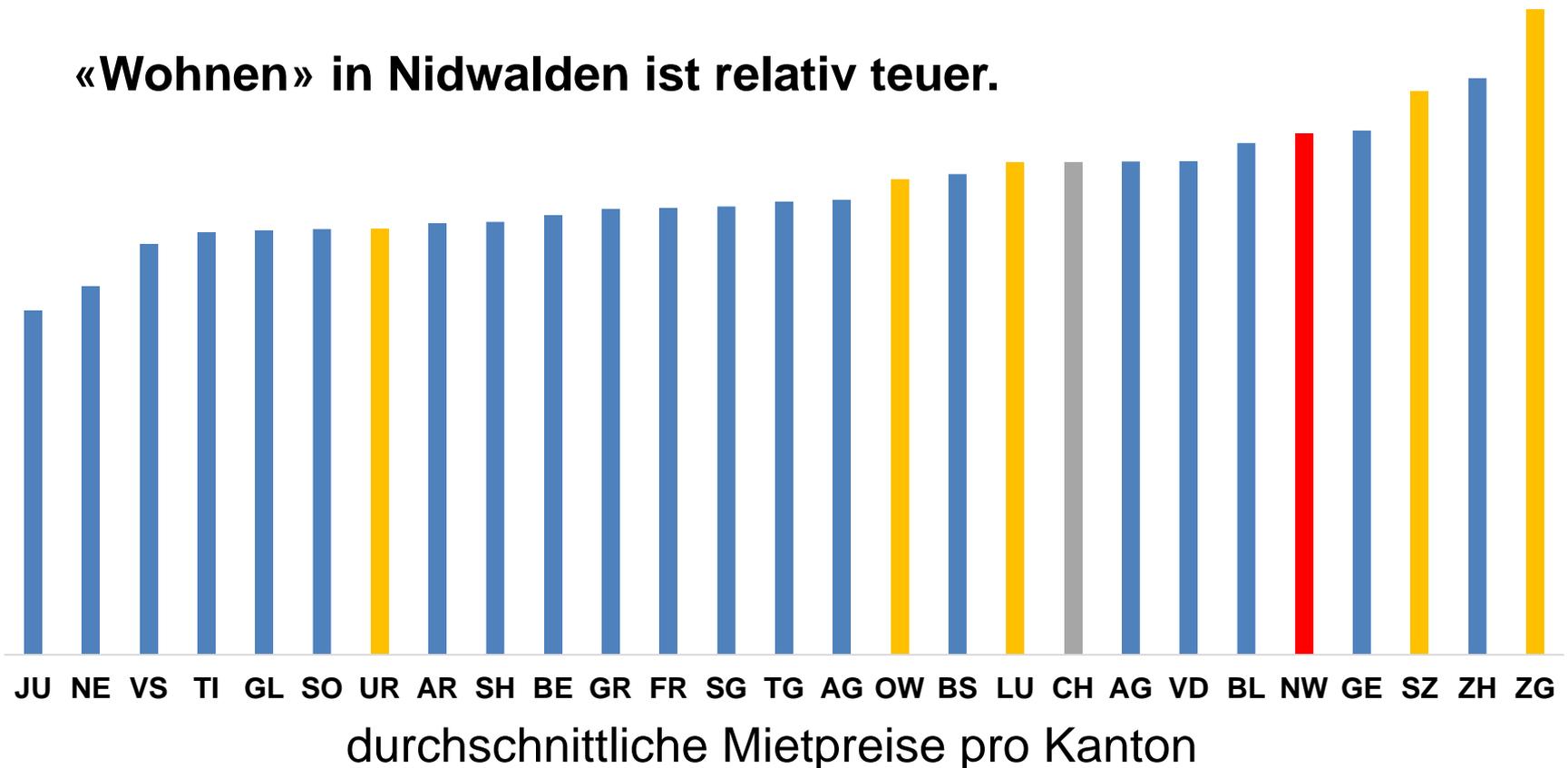


Situation ist «teilweise angespannt»



Warum bezeichnen wir die Situation auf dem Wohnungsmarkt als «teilweise angespannt»?

«Wohnen» in Nidwalden ist relativ teuer.



Quelle: [BFS](#)

Hohe Preise in Nidwalden sind teilweise erklärbar:

Verglichen mit den anderen Kantonen hat Nidwalden ...

- einen relativ **neuen Gebäude-/Wohnungsbestand**;
- eine **überdurchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner**;
- überdurchschnittlich **grosse Wohnungen**.

Im Kanton Nidwalden lebende Personen sind ...

- überdurchschnittlich oft **erwerbstätig**;
- erzielen ein überdurchschnittlich **hohes steuerbares Einkommen** pro Kopf;
- sind überdurchschnittlich **vermögend**.

Zudem: Nidwalden ist ein **sehr attraktiver Wohn- und Arbeitskanton**.

(Quelle: BFS)

Warum bezeichnen wir die Situation auf dem Wohnungsmarkt als «teilweise angespannt»?

- Relativ **wenige leerstehende Wohnungen**

Aktuelle Leerwohnungsziffer im Kanton Nidwalden:

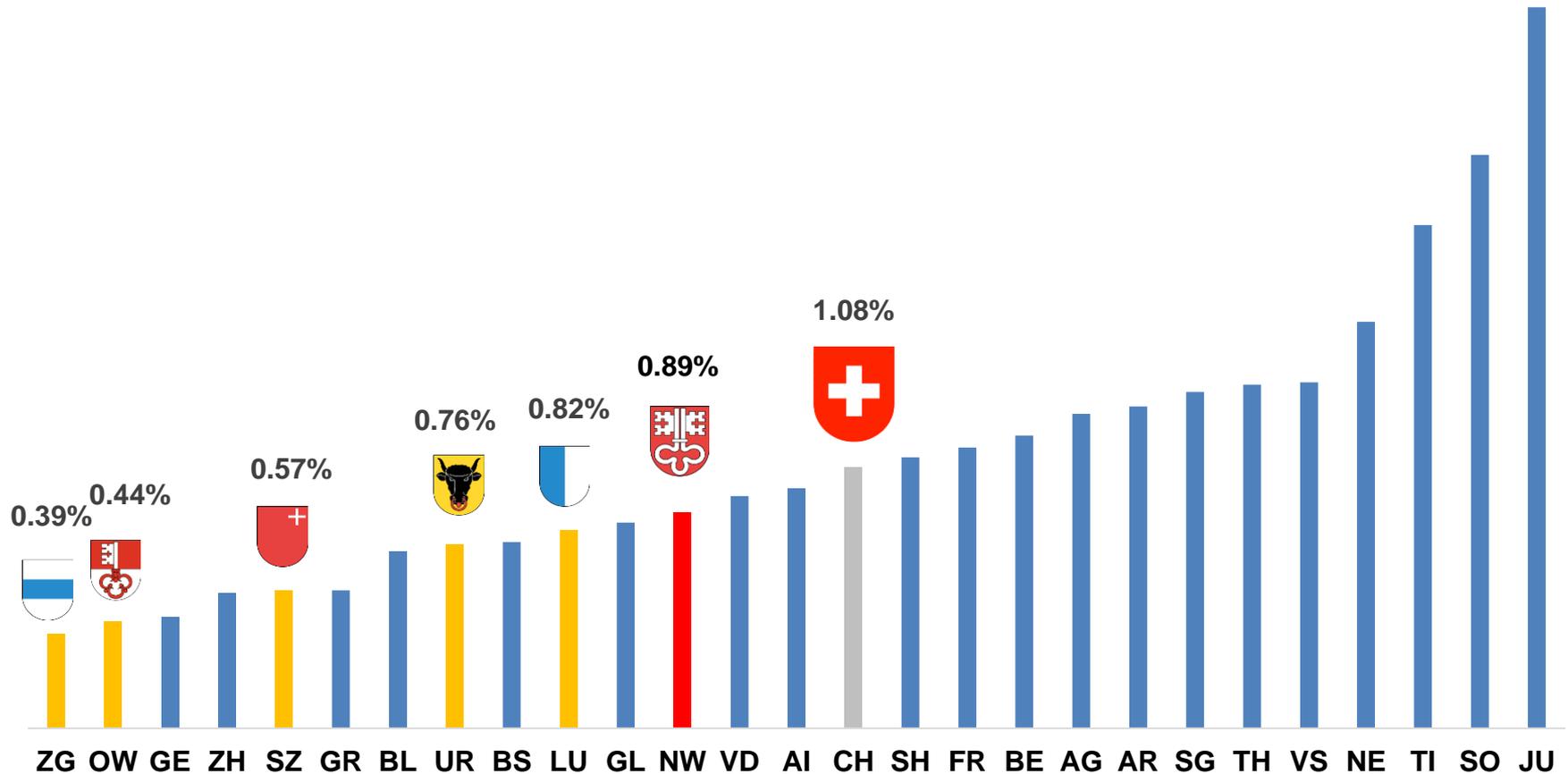
0,89 %

→ Anteil der bewohnbaren Wohnungen, die am 1. Juni 2024 im Kanton Nidwalden nicht bewohnt wurden / leer gestanden sind.

(Quelle: [BFS](#))

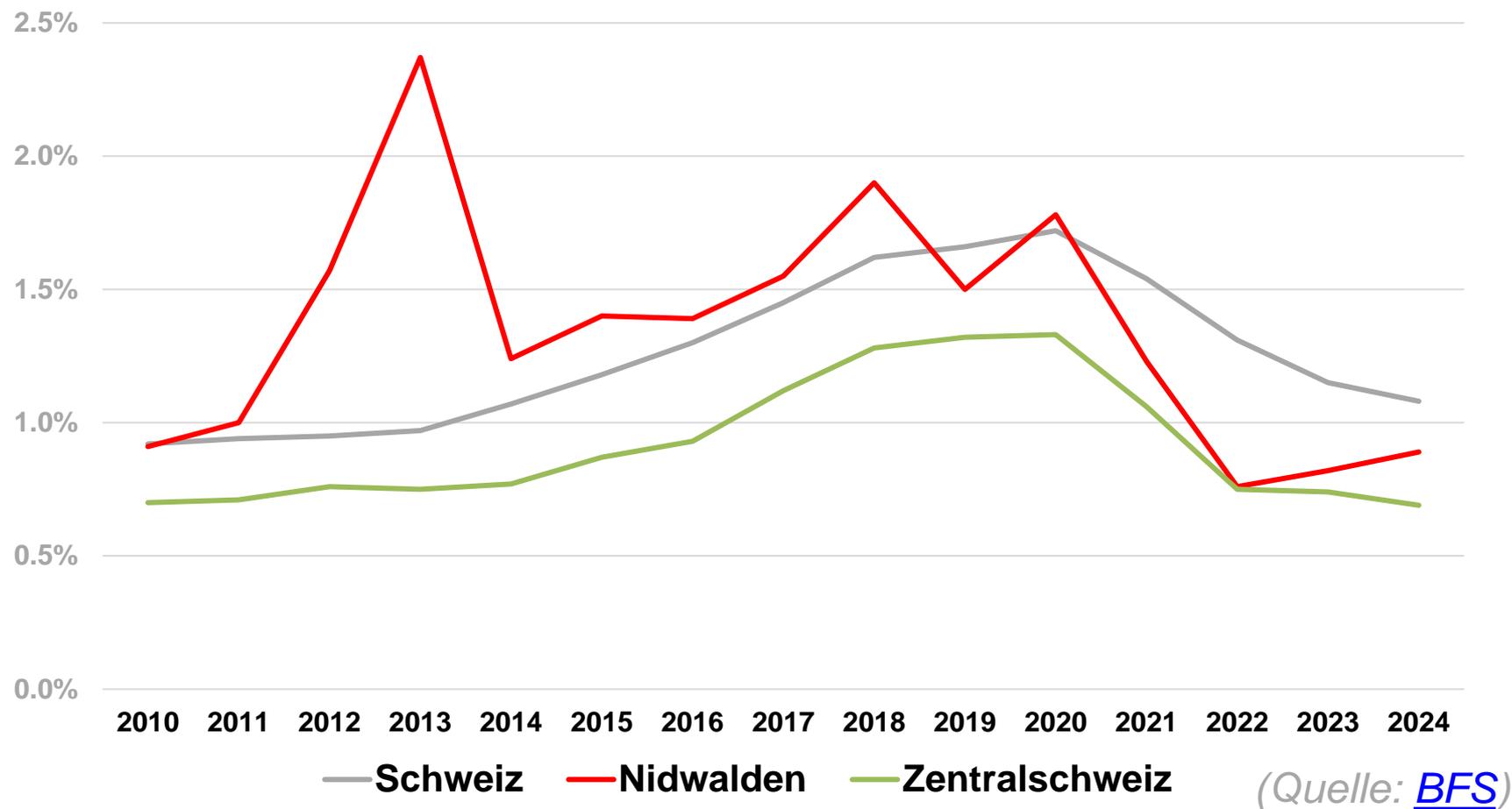


Leerwohnungsziffer 2024 – Vergleich der Kantone



(Quelle: [BFS](#))

Entwicklung Leerwohnungsziffer seit 2010



Fazit zur Situation auf dem Wohnungsmarkt

Über den ganzen Kanton Nidwalden hinweg betrachtet ist das **Angebot** an freistehenden Wohnungen derzeit **relativ knapp**, und der **durchschnittliche Mietpreis** der Nidwaldner Wohnungen ist **hoch**.

Auswirkungen:

- Für Wohnungssuchende ist es schwieriger geworden, ein geeignetes Wohnobjekt in Nidwalden zu finden.
- Hohe Wohnkosten stellen für einen Teil der Nidwaldner Bevölkerung eine finanzielle Herausforderung dar.

→ Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist teilweise angespannt.

Fazit zur Situation auf dem Wohnungsmarkt

Zu beachten ist aber auch:

- 1) **Kein spezifisches Nidwaldner Problem**
 - vergleichbare Situation in anderen Kantonen (insbes. umliegende Kantone)
- 2) **Grosse Unterschiede auch innerhalb von Nidwalden**
 - Mietpreise
 - Wohnungsangebot (Ausstattung, Lage, etc.)
- 3) **Der Wohnungsmarkt ist komplex und vielschichtig**
 - in Bezug auf die *Art der Wohnung* (z.B. familiengerecht, altersgerecht, behindertengerecht, etc.)
 - in Bezug auf die *finanziellen Möglichkeiten* der Wohnungssuchenden



Wohnbedürfnisse sind sehr unterschiedlich



3. Was wollen wir?



3. Was wollen wir?

2014: Kantonale Volksabstimmung „für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung sprach sich mit 71,5% deutlich dafür aus, dass der Kanton eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum schafft.

→ **Wir wollen, dass bezahlbares bzw. preisgünstiges Wohnen gefördert wird.**

2017: Landratsbeschluss über „Wohnraumförderungsgesetz“

Der Landrat verabschiedet das kantonale Wohnraumförderungsgesetz einstimmig.

→ **Wir wollen, dass der Kanton und die Gemeinden über die Steuerung von Rahmenbedingungen preisgünstiges Wohnen fördern können.**

→ **Wir wollen nicht, dass der Kanton selber als Akteur auf dem Immobilienmarkt auftritt.**

2020: Eidgenössische Abstimmung „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung lehnte die Volksinitiative mit 72,3% deutlich ab.

→ **Wir wollen keine starken staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt.**

Zuständigkeit

Zuständig für das Wohnungswesen sind in erster Linie **die Gemeinden**

→ Art. 27 Abs. 1 der Kantonsverfassung

– Art. 27

¹ Für das Wohnungswesen sind die Gemeinden zuständig.

² Der Kanton kann für die Förderung des Wohnungsbaus einheitliche gesetzliche Bestimmungen erlassen und ihn mit Beiträgen unterstützen.

... was wollen die Gemeinden?



KANTON
NIDWALDEN



Beispiel Gemeinde Stans

Siedlungsleitbild Gemeinde Stans



S3 Preisgünstiger Wohnraum und altersgerechtes Wohnen

Die Mieten für Wohnungen sind in den letzten Jahren merklich gestiegen. In Stans soll das Wohnen insbesondere für Familien bezahlbar sein. Weiter steigt die Zahl der älteren Personen und somit auch der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen. Der Gemeinderat will aktiv darauf hinwirken, dass preisgünstiger Wohnraum und altersgerechte Wohnungen errichtet werden.

Aktuelles Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans, S. 8

Kantonales Wohnraumförderungsgesetz

Die vier **Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes** (WRFG, NG 751.3) können die Gemeinden dabei unterstützen, die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern – wenn sie dies wollen.

Beteiligung

Der Kanton und/oder die Gemeinden können sich kapitalmässig oder mitgliedschaftlich an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen.

Übertragung von Land im Baurecht

Der Kanton/die Gemeinden können Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus übertragen.

Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus

Gemeinden können mittels Zonenplanung dafür sorgen, dass Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus in bestimmten Zonen höher oder dichter bauen dürfen (Nutzungsbonus).

Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum

Gemeinden können Vereinbarungen mit Grundeigentümern über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.

Siehe dazu auch die Übersicht über die vier Instrumente des WRFG: [Link](#) und Beilage



4. Was wird gemacht?



KANTON
NIDWALDEN



Diverse grössere Wohnbauprojekte in Planung

In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Wolfenschiessen: Alterswohnungen

- 12 Alterswohnungen direkt im Dorf
- Projekt der Stiftung «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen»
- Gemeinde stimmt demnächst über einen Kredit ab.

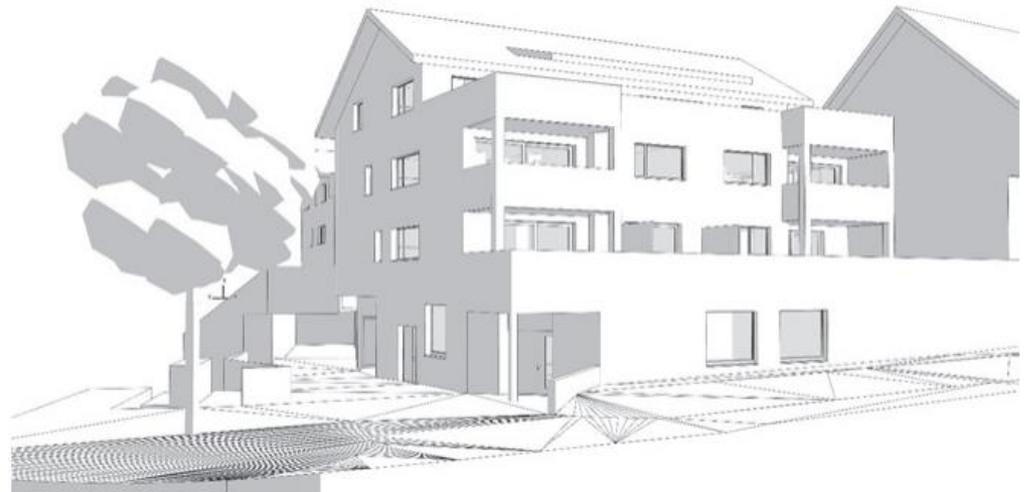
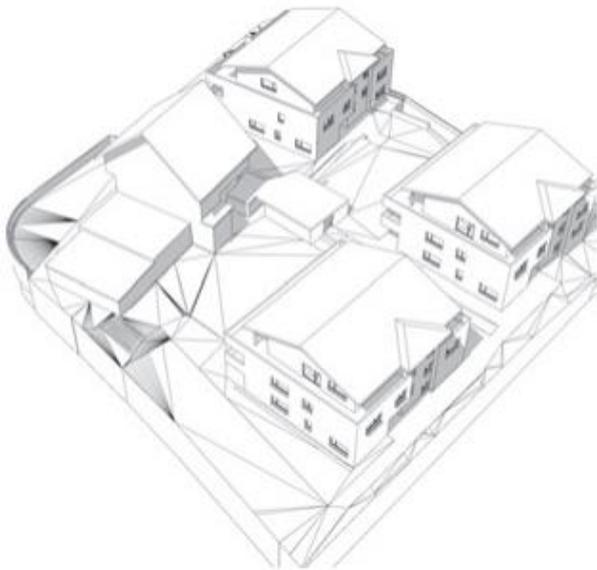
In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Stansstad: Überbauung Weihermattli

- Bis zu 20 Wohnungen, vorwiegend für Familien
- Gemeinde Stansstad will dieses Projekt selber realisieren.

In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Ennetmoos: «Generationenwohnen St. Jakob»

- Drei Mehrfamilienhäuser
- Preisgünstiger Wohnraum für alle Generationen
- Projekt wird von der Gemeinde geplant.

In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Stans: «Untere Spichermatt»

- Mehr als 200 Wohnungen
- Preisgünstiger Wohnraum
- Bauherr: Gemeinnützige - Wohnbaugenossenschaft Logis Suisse AG
- Projekt war lange Zeit blockiert (Buholzbach)

In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Stadelipark



Buochs: «Stadelipark»

- 54 altersgerechte und günstige Mietwohnungen
- Bauherr: Genossenkorporation Buochs

In Planung befindende Wohnbauprojekte (Auswahl)



Ennetbürgen: «Überbauung am Bitzihang»

- 110 Miet- und Eigentumswohnungen
- 100 Pflege- und Betreuungszimmer
- Bizun (Sigrist-Photometer AG) / Alters- und Pflegeheim Heimet AG / Creafonds AG

Preisgünstiger Wohnraum?



Wer bietet in Nidwalden preisgünstige Wohnungen an?

1) Private

→ Ältere Wohnungen

2) Genossenkorporationen

3) Gemeinnützige Wohnbauträger

(Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Gesellschaften)

→ Kostenmiete

→ sind nicht gewinnorientiert (NPO)

→ Können über den Fonds de Roulement (FdR) unterstützt werden



KANTON
NIDWALDEN



Danke für Ihre Aufmerksamkeit



5. Fragen und Diskussion



KANTON
NIDWALDEN

Direktionssekretariat

Jost Kayser

Direktionssekretär
Telefon 041 618 76 51
jost.kayser@nw.ch

Kanton Nidwalden
Volkswirtschaftsdirektion
Stansstaderstrasse 54
6371 Stans
Telefon 041 618 76 54
www.nw.ch