

Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kanton Nidwalden

**Präsentation Volkswirtschaftsdirektion und Baudirektion
anlässlich der kantonalen Sozialkommission
vom 21. Juni 2023**

Baudirektorin Therese Rotzer-Mathyer
Volkswirtschaftsdirektor Othmar Filliger
Thomas Furrer, Vorsteher Amt für Raumentwicklung
Jost Kayser, Direktionssekretär VD

Ausgangslage



Ausgangslage

Auf kantonomer Ebene:

- Verschiedene Anfragen von Privaten, Stiftungen, Gemeinden
- Politische Vorstösse:
 - Einfaches Auskunftsbegehren LR Niklaus Reinhard vom 3. März 2022 betreffend **«Wirkung des Wohnraumförderungsgesetzes»**
 - Interpellation LR Christof Gerig betreffend **«Wohnungsnot und Wohnbauförderung»**
- Feststellung im Rahmen einer Diskussion im Regierungsrat:
«Es ist wichtig, dieses Thema mit den Gemeinden zu besprechen und Fakten aufzuzeigen.»

Ausgangslage

- Hauptsächlich zuständige Direktionen:
Volkswirtschaftsdirektion und **Baudirektion**
- Vereinbarte Termine:
 - **Gemeindepräsidentenkonferenz (GPK)** vom 7. Juni 2023
 - **Kant. Sozialkommission (SOKO)** vom 21. Juni 2023
 - **Bauchef-Meeting** vom 9. November 2023

Ablauf

1. Entwicklung in den letzten Jahren
 2. Analyse Ist-Situation
 3. Was wollen wir?
 4. Was können wir machen?
 5. Fragen und Diskussion
- ca. 20 Minuten
- ca. 10 Minuten

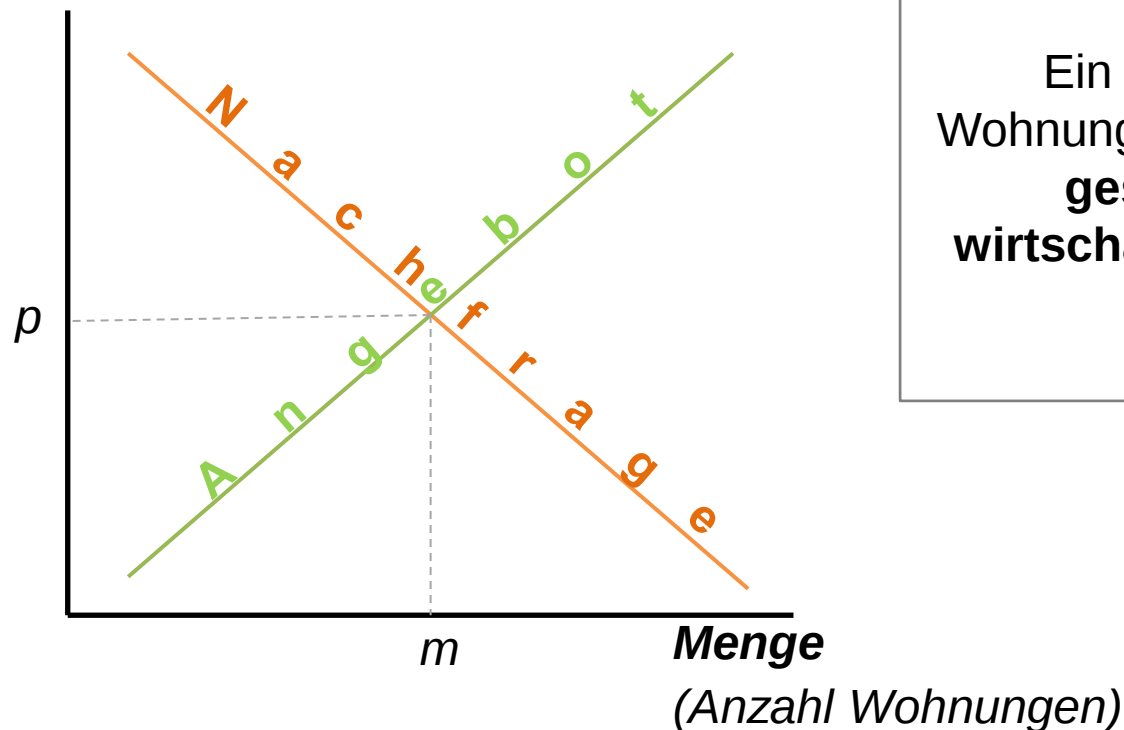
1. Entwicklung in den letzten Jahren

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Der Wohnungsmarkt

Preis

(Mietkosten)



Ein **funktionierender** Wohnungsmarkt ist von grosser **gesellschaftlicher**, **wirtschaftlicher** und **sozialer** Bedeutung.

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2000 - 2021

Wie hat sich das Angebot entwickelt?

Indikator: Anzahl bewohnter Wohnungen im Kanton Nidwalden

Jahr 2000	Jahr 2021	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
14'439	19'729	+ 5'290	+37%

Wie hat sich die Nachfrage entwickelt?

Indikator: Bevölkerung im Kanton Nidwalden

Jahr 2000	Jahr 2021	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
38'000	43'894	+ 5'894	+16%

(Quelle: BFS)

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2000 - 2021

Wie hat sich das Angebot entwickelt?

Indikator: Anzahl bewohnter Wohnungen im Kanton Nidwalden

Jahr 2000	Jahr 2021	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
14'439	19'729	+ 5'290	+37%

pro zusätzliche
Wohnung:
Bevölkerungs-
zunahme von
1,1 Personen

Wie hat sich die Nachfrage entwickelt?

Indikator: Bevölkerung im Kanton Nidwalden

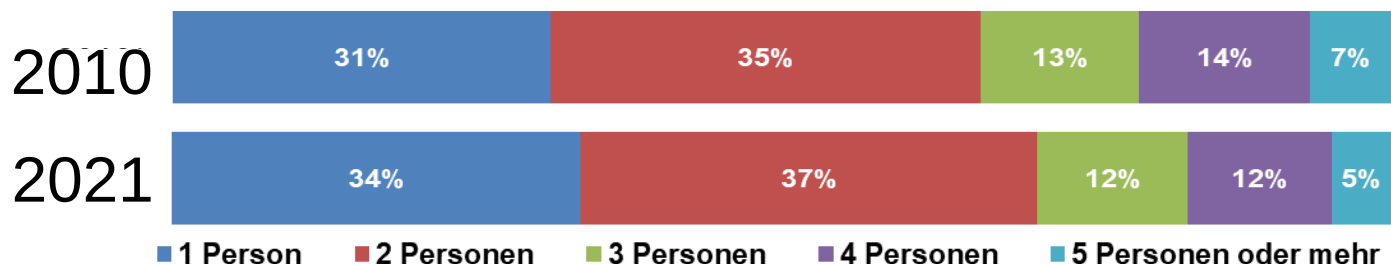
Jahr 2000	Jahr 2021	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
38'000	43'894	+ 5'894	+16%

(Quelle: BFS)

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2021

Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgrösse



Wohnfläche pro Bewohner

Zeitraum: 2013 - 2021

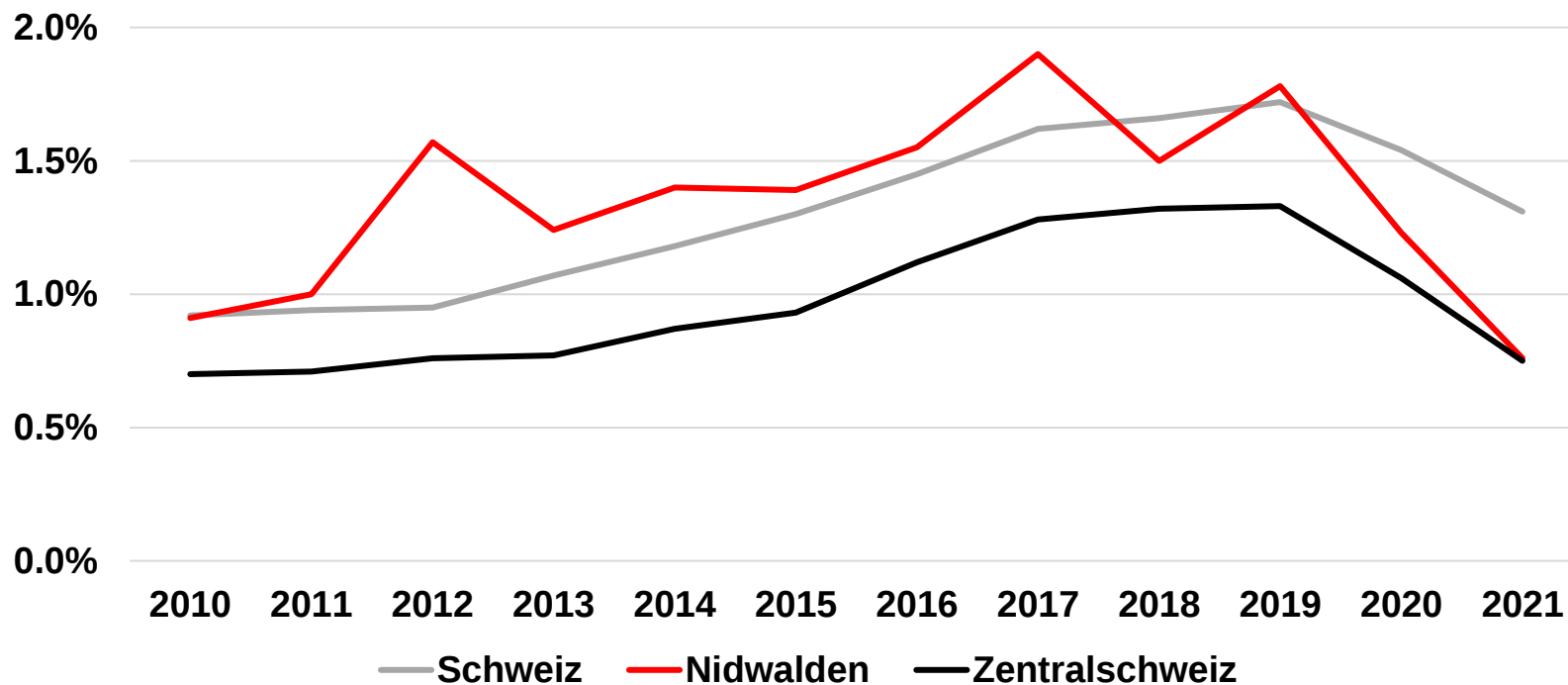
Jahr 2013	Jahr 2021	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
47,8 m ²	50,8 m ²	+ 3,0 m ²	+6%

(Quelle: BFS)

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2021

Entwicklung der Leerwohnungsziffer



(Quelle: BFS)

1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2021

Durchschnittlicher Mietpreis in CHF

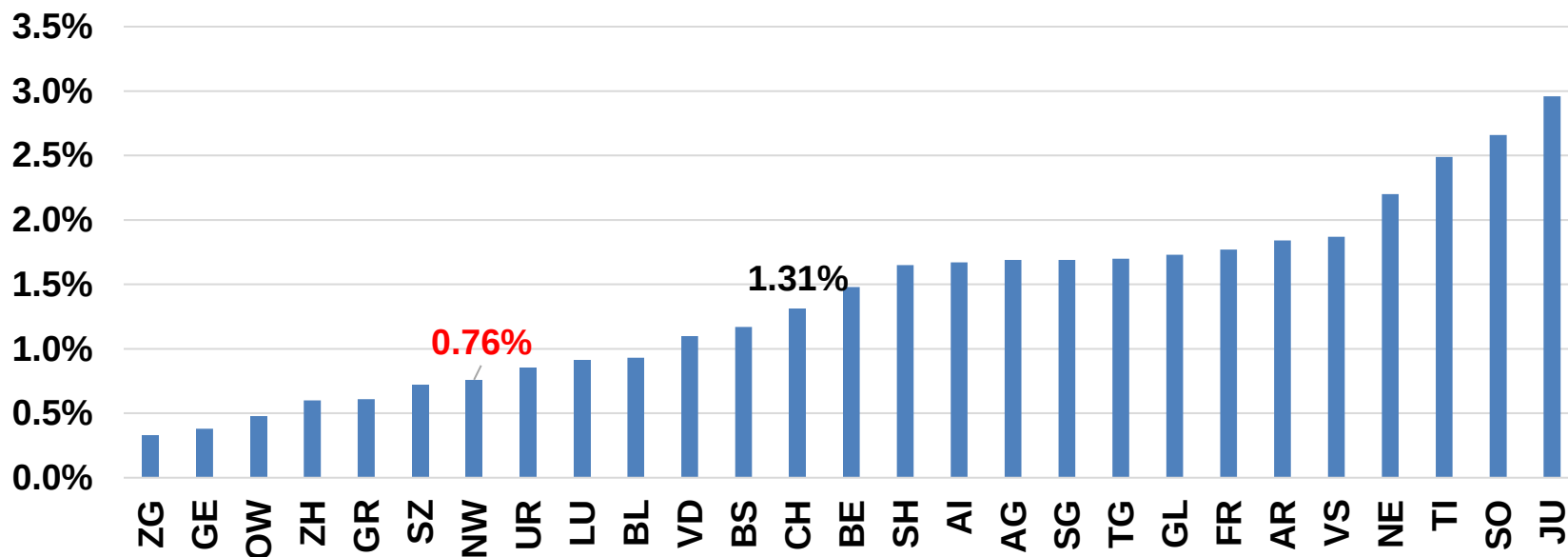
	2010	2021	Zunahme in %
Zug	CHF 1'740	CHF 1'824	4.8 %
Schwyz	CHF 1'493	CHF 1'593	6.7 %
Nidwalden	CHF 1'429	CHF 1'541	7.8 %
Luzern	CHF 1'278	CHF 1'392	8.9 %
Obwalden	CHF 1'266	CHF 1'365	7.8 %
Uri	CHF 1'157	CHF 1'219	5.4 %
Schweiz	CHF 1'284	CHF 1'393	8.5 %

(Quelle: BFS)

2. Analyse Ist-Situation

2. Analyse der Ist-Situation

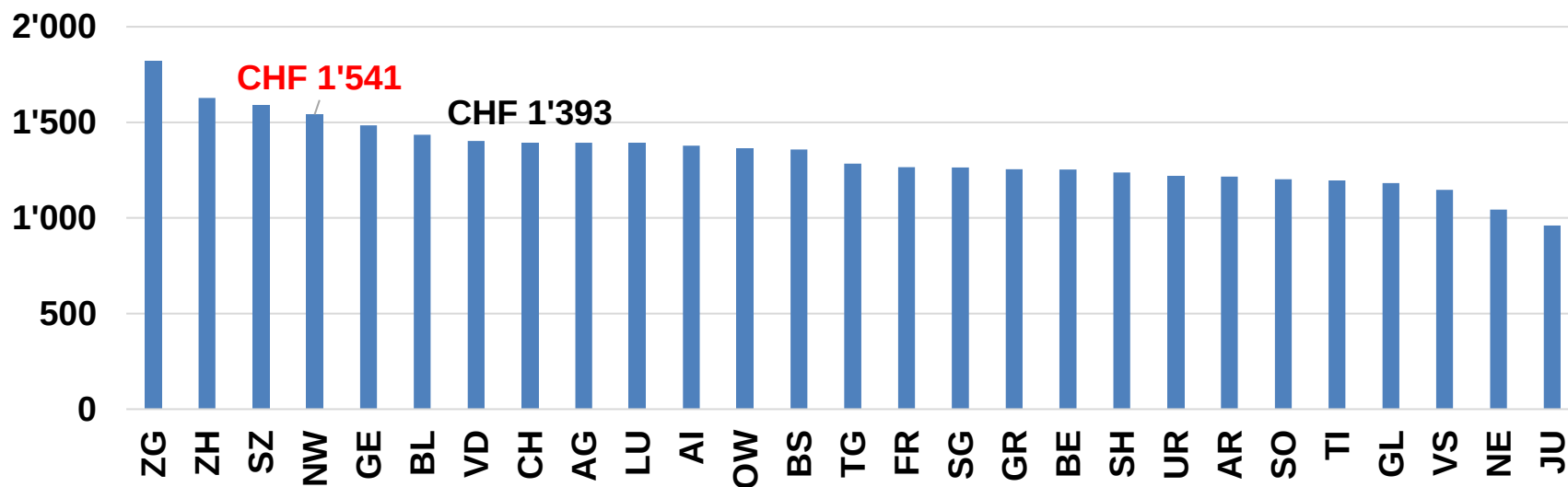
Leerwohnungsziffer 2021



(Quelle: BFS)

2. Analyse der Ist-Situation

durchschnittliche Wohnungspreise 2021 (in CHF)



(Quelle: BFS)

2. Analyse der Ist-Situation

Mögliche Erklärungen für hohe Wohnungspreise in Nidwalden:

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)

2. Analyse der Ist-Situation

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.

Zukunftsaussichten:

Praktisch alle Indikatoren deuten daraufhin, dass die Wohnungsknappheit in nächster Zeit schweizweit weiter zunimmt und dass die Wohnkosten weiter ansteigen werden.

→ Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt.

2. Analyse der Ist-Situation

Zu beachten ist aber auch:

- 1) **Es handelt sich nicht um ein spezifisches Nidwaldner Problem.**
 - vergleichbare Situation in anderen Kantonen (insbes. umliegende Kantone)
- 2) **Innerhalb Nidwaldens gibt es beachtliche regionale Unterschiede**
 - Mietpreise
 - Wohnungsangebot (Ausstattung, Lage, etc.)
- 3) **Nicht alle Wohnungen sind für alle zugänglich / geeignet.**
 - in Bezug auf die *Art der Wohnung* (z.B. familiengerecht, altersgerecht, behindertengerecht, etc.)
 - in Bezug auf die *finanziellen Möglichkeiten* der Wohnungssuchenden

3. Was wollen wir?

3. Was wollen wir?

2014: Kantonale Volksabstimmung „für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung stimmte dem Gegenvorschlag des Landrates mit 71,5% deutlich zu und beauftragte so den Kanton damit, eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

→ 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. Die Initiative verfolgte u.a. das Ziel, dass staatlich sicherzustellen ist, dass sich mindestens 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger befinden müssen.

→ Wir wollen keine starken staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

3. Was wollen wir?

Zuständig für das Wohnungswesen sind in erster Linie die Gemeinden

→ Art. 27 Abs. 1 der Kantonsverfassung

Art. 27 Wohnungsfürsorge

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?

3. Was wollen wir?

Beispiel aus der 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 Siedungsleitbild der Gemeinde Stans, S. 8

4. Was können wir machen?

4. Was können wir machen?

Beispiel aus der 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.

- Im Rahmen von Einzonungen und Aufzonungen fordert der Gemeinderat die Errichtung von preisgünstigem und generationenübergreifendem Wohnraum. Zur Sicherung sind gemäss Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, NG 751.3) entweder Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern notwendig oder eine überlagerte Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen auszuscheiden.
- Das Projekt Alter 2030 sieht vor, dass auf dem Gemeindeparkplatz Turmatt der Bau von Alterswohnungen ermöglicht werden soll. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine generationenübergreifende Wohnsiedlung sind zu überprüfen. Im Rahmen einer künftigen Revision der Nutzungsplanung ist nötigenfalls eine geeignete Zone zu schaffen.
- Die soziale Durchmischung und vielfältige Wohnungsgrössen werden als Qualität für Sondernutzungspläne beurteilt.

Aktuelles Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans, S. 8

4. Was können wir machen?

Beispiel von Projekten zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum:

Buochs:

- Projekt der Genossenkorporation Buochs (Baustart voraussichtlich im Herbst 2023)
- Liegenschaften der Wohnbau Genossenschaft Stans (Schützenmattring 3 und 5).

Ennetmoos:

- Projekt der Gemeinde "Generationenwohnen" St. Jakob.

Hergiswil:

- Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ABL (Mülibach, Bürgerweg, Obermattweg).

Stans:

- Liegenschaften der Wohnbau Genossenschaft Stans ("Neubauprojekt Fliegersiedlung Tottikon Stans", Breiten);
- Projekt der gemeinnützigen Logis Suisse AG auf der Unter Spichermatt.

Stansstad:

- Projekt Weihermattli der Gemeinde Stansstad, wobei dieses im Baurecht an eine gemeinnützige Bauherrschaft abgegeben werden soll.

Wolfenschiessen:

- Bestehende und geplante Alterswohnungen der Stiftung Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen.

Oberdorf:

- Ein Projekt zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum auf der Parzelle, wo sich aktuell die Gemeindekanzlei befindet, kann nicht realisiert werden, da die Bevölkerung sich im Februar 2022 an der Urne gegen einen Umzug der Gemeindekanzlei in die "Dorflaube" ausgesprochen hat. Weitere Entwicklung ist offen.

4. Was können wir machen?

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

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

5. Fragen und Diskussion

Jost Kayser

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

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