



# Wohnungsmarkt in Nidwalden

## Präsentation Volkswirtschaftsdirektion und Baudirektion Bauchef-Meeting vom 09. November 2023

Volkswirtschaftsdirektor Othmar Filliger  
Jost Kayser, Direktionssekretär VD



# Ausgangslage



## Ausgangslage

### Auf kantonaler 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 ✓

• **Kommissionssitzung BKV** vom 21. September 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

*Zeitraum: 2000 - 2022*

Wie hat sich das **Angebot** entwickelt?

*Indikator: Anzahl bewohnter Wohnungen im Kanton Nidwalden*

Jahr 2000	Jahr 2022	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
14'439	20'029	+ 5'590	+39%

(Quelle: [BFS](#))

Wie hat sich die **Nachfrage** entwickelt?

*Indikator: Bevölkerung im Kanton Nidwalden*

Jahr 2000	Jahr 2022	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
38'000	44'420	+ 6'420	+17%

(Quelle: [BFS](#))

# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

*Zeitraum: 2000 - 2022*

Wie hat sich das **Angebot** entwickelt?

*Indikator: Anzahl bewohnter Wohnungen im Kanton Nidwalden*

Jahr 2000	Jahr 2022	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
14'439	20'029	+ 5'590	+39%

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

Wie hat sich die **Nachfrage** entwickelt?

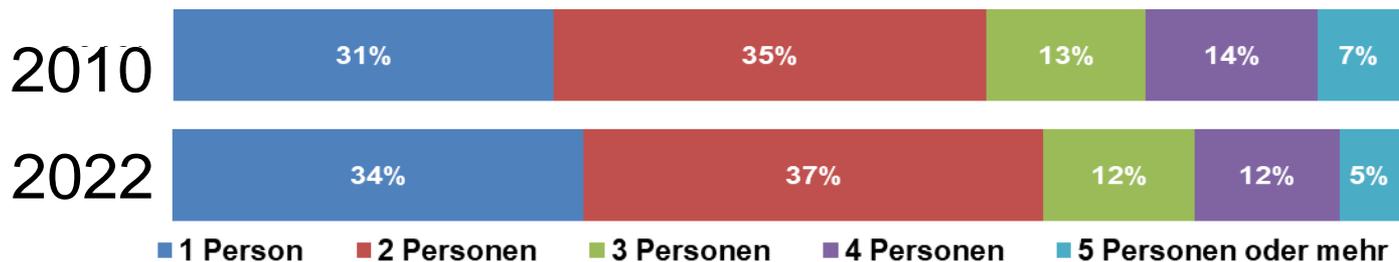
*Indikator: Bevölkerung im Kanton Nidwalden*

Jahr 2000	Jahr 2022	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
38'000	44'420	+ 6'420	+17%

# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2022

## Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgrösse



(Quelle: [BFS](#))

## Wohnfläche pro Bewohner

Zeitraum: 2013 - 2022

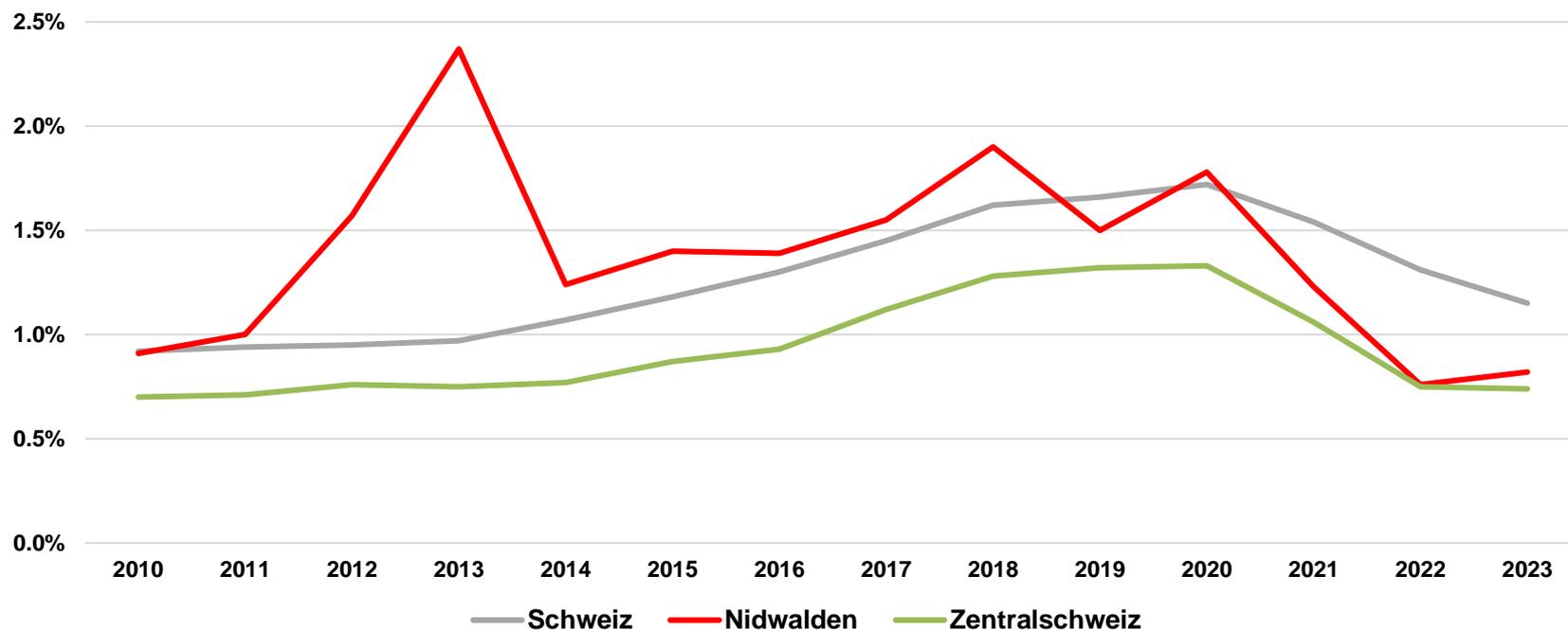
Jahr 2013	Jahr 2022	Zunahme absolut	Zunahme in Prozent
47,8 m <sup>2</sup>	50,6 m <sup>2</sup>	+ 2,8 m <sup>2</sup>	+6%

(Quelle: [BFS](#))

# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2023

## Entwicklung der Leerwohnungsziffer

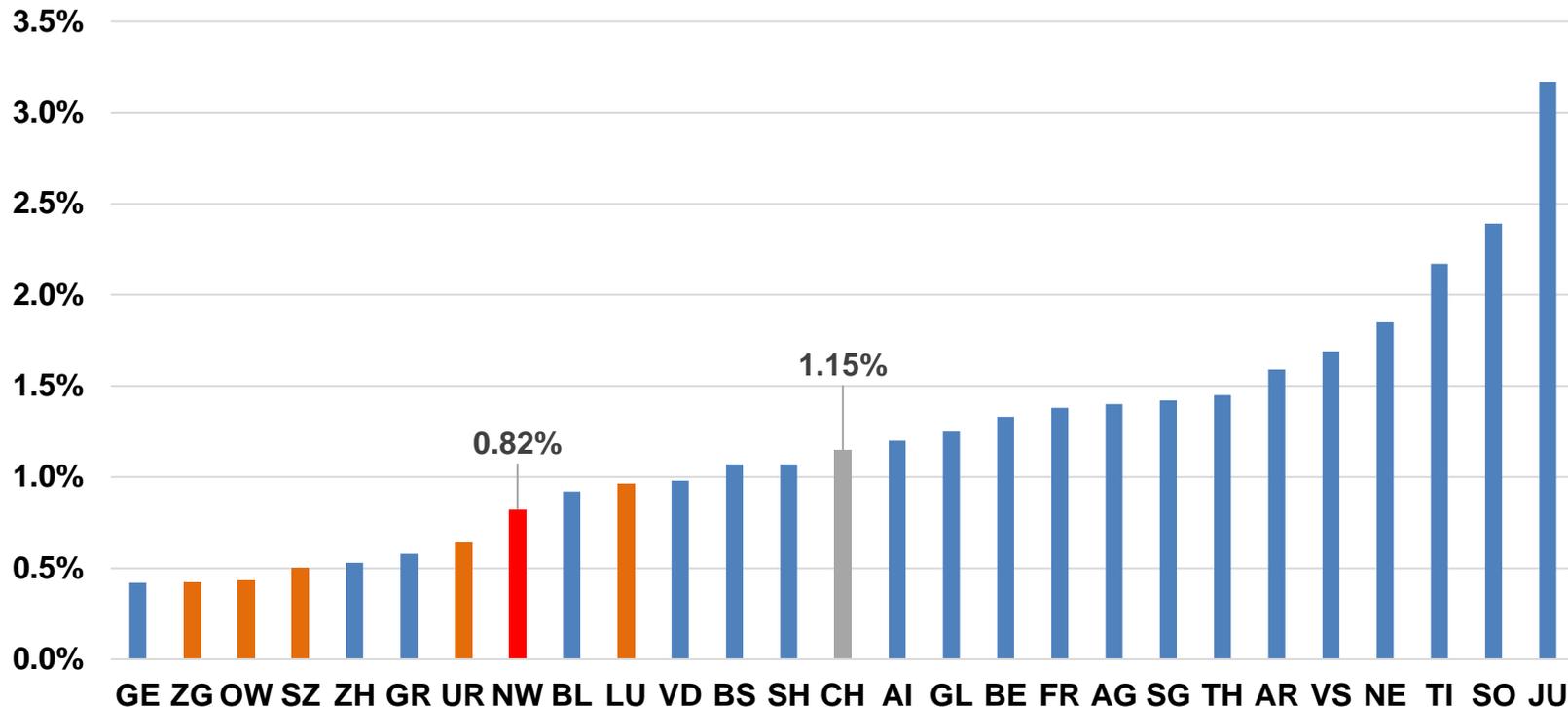


(Quelle: [BFS](#))



# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

## Leerwohnungsziffer 2023



(Quelle: [BFS](#))

# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

Zeitraum: 2010 - 2021

durchschnittlicher Mietpreis in CHF

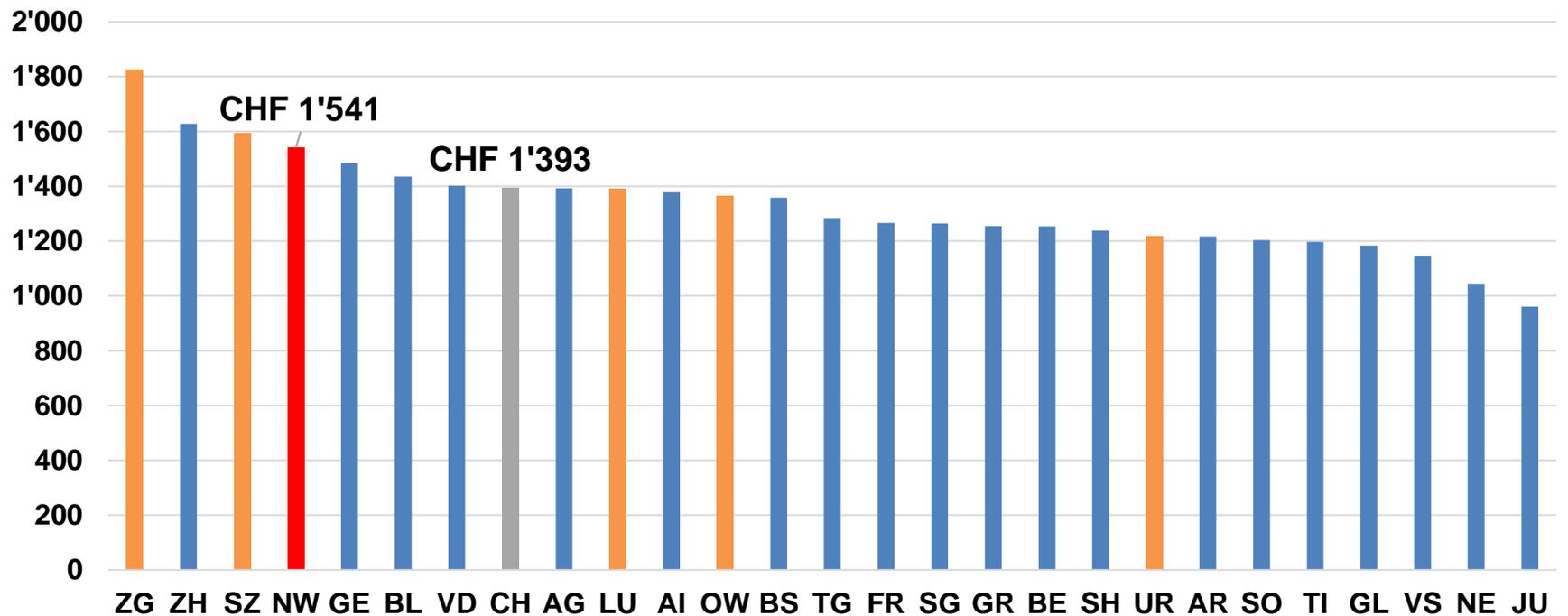
	2010	2021	Zunahme in %
<b>Zug</b>	CHF 1'740	CHF 1'824	4.8 %
<b>Schwyz</b>	CHF 1'493	CHF 1'593	6.7 %
<b>Nidwalden</b>	CHF 1'429	CHF 1'541	7.8 %
<b>Luzern</b>	CHF 1'278	CHF 1'392	8.9 %
<b>Obwalden</b>	CHF 1'266	CHF 1'365	7.8 %
<b>Uri</b>	CHF 1'157	CHF 1'219	5.4 %
<b>Schweiz</b>	CHF 1'284	CHF 1'393	8.5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

(Quelle: [BFS](#))



# 1. Entwicklung in den letzten Jahren

durchschnittliche Mietpreise 2021 (in CHF)



(Quelle: [BFS](#))

## 2. Analyse Ist-Situation

## 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

## 2. Analyse der Ist-Situation

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



## 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

<sup>1</sup> Für das Wohnungswesen sind die Gemeinden zuständig.

<sup>2</sup> 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 Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans, S. 8*

## 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.

- 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?

## 4. Was können wir machen?

### Bestehende und geplante Projekte mit 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.

### 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 können wir machen?

### Erste Erkenntnisse runder Tisch auf Bundesebene

*Interview mit BR Guy Parmelin in der Nidwaldner Zeitung vom 9. September 2023*

#### Drei Stossrichtungen:

1. Verdichtung
2. Bewilligungsverfahren verkürzen
3. Gemeinnütziger Wohnungsbau

**Wir wollen nicht warten bis nächstes Jahr. Verraten Sie uns, was Sie vorschlagen?**

Ich nenne Ihnen die drei Stossrichtungen. Erstens: die **Verdichtung** leichter umsetzen und bereits vorhandene Bauten besser nutzen. Zweitens: die **Bewilligungsverfahren verkürzen**. In den letzten Jahren hat sich die Dauer bis zur Baubewilligung von 90 auf 180 Tage verlängert. Das müssen wir reduzieren, damit Investitionen in den Wohnungsbau attraktiv bleiben.

**Und Ihr dritter Punkt?**

Wir müssen insbesondere in den **grossen Zentren** auch mit **gemeinnützigem Wohnungsbau** ausreichend günstige Wohnungen zur Verfügung stellen für jene, die darauf angewiesen sind.





## 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