

Bruno Duss
Landrat
Kirchenrain 12
6374 Buochs

Landrat Nidwalden
Landratssekretariat
Regierungsgebäude
6370 Stans

Buochs, 20. Oktober 2005

Postulat: Bericht über die Gründe der hohen Wohnkosten in Nidwalden

Sehr geehrte Frau Landratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Landrätinnen und Landräte

Der Unterzeichnende unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 53 Abs. 3 des Landratsgesetzes und § 106 und folgende des Landratsreglements folgenden Vorstoss:

Postulat betreffend Erstellen eines Berichts über die Gründe der hohen Wohnkosten in Nidwalden (Investitionskosten und jährlich wiederkehrende Kosten).

Begründung:

Gemäss Mietpreis Strukturhebung des Bundesamts für Statistik von 1996 und 2003 (Beilage) befindet sich der Kanton Nidwalden bezüglich Wohnkosten bei den teuersten in der ganzen Schweiz. Die Auswertung von 2003 basiert auf 195'000 Auswertungen, aufgeteilt in 58 % Mieter und 42 % Wohneigentümer. Die Wohneigentumsquote liegt bei ca. 37 %. Somit kann diese Erhebung nicht nur für Mieten, sondern für alle Wohnkosten als aussagekräftig betrachtet werden.

Der geforderte Bericht soll Aufschluss geben über die Investitions- und jährlich wiederkehrenden Kosten, im Vergleich zu den anderen, zentralschweizerischen Kantonen. Es sollen die wesentlichen, in Nidwalden „hausgemachten“ und durch die öffentliche Hand beeinflussbaren Kosten analysiert werden. Im Besonderen sind folgende Aspekte zu prüfen (nicht abschliessende Aufzählung):

Nachfrage und Angebot von Bauland, resp. mögliche realisierbare Wohnflächen:

- Raumplanung
- Bauzonenreserven: Dauer von Einzonung bis Baurealisierung (Baulandhortung)
- Baugesetz, Bauverordnung
- Bauzonenreglemente der Gemeinden

Steuerliche Aspekte:

- Grundstückgewinnsteuer
- Handänderungssteuer
- Eigenmietwert
- Steuern auf Mieterträgen: Einkommensteuern (natürliche Personen) / Gewinnsteuer (juristische Personen)
- Schlechterstellung Immobilie gegenüber Wertpapieren (Wertsteigerung)
- Steuerliche Abzugsfähigkeit von Investitionen

Gebühren und Abgaben:

- Bewilligungsgebühren
- Anschlussgebühren (Kanalisation, Wasser, Elektrizität)
- Wasser- und Abwasser-Gebühren
- Kehrrechtgebühren
- Kaminfeger
- Tankvignette
- Grundbuchamt

Der Bericht soll auch Aufschluss geben, in welchen der folgenden Phasen die Kosten anfallen:

- Investitionskosten: Neubau / Sanierung, oder Bau-Erweiterung / Handänderung
- Jährlich wiederkehrende Kosten

Im Weiteren soll der Bericht aufzeigen, welche konkreten Massnahmen einzuleiten sind, um die Situation in Nidwalden zu verbessern. Es soll erreicht werden, dass sich der Kanton Nidwalden bei den nächsten Mietpreis-Strukturerhebungen in Richtung Mittelfeld verbessert.

Die momentanen Vorarbeiten für eine Totalrevision der kantonalen Baugesetzgebung sind im Gange. Deshalb muss dieser Bericht vor Abschluss der neuen Baugesetzgebung vorliegen. Daher ersuchen wir den Landrat, dieses Postulat als „dringlich“ zu überweisen.

Sehr geehrte Damen und Herren Landrätinnen und Landräte, wir ersuchen Sie, unser Postulat zu unterstützen und danken Ihnen für die Unterstützung.

Landrat Bruno Duss

Mitunterzeichnende: