



Stans, 26. Mai 2026

Nr. 307

Volkswirtschaftsdirektion. Parlamentarische Vorstösse. Postulat von Christof Gerig, Oberdorf, und Mitunterzeichnende betreffend die bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums in Nidwalden. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Mit Datum vom 12. Januar 2026 haben Landrat Christof Gerig, Oberdorf, und Mitunterzeichnende das "Postulat betreffend die bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums in Nidwalden" eingereicht.

Das Landratsbüro hat den parlamentarischen Vorstoss geprüft und festgestellt, dass er Art. 53 Abs. 3 des Landratsgesetzes entspricht und das Postulat zur Stellungnahme binnen sechs Monaten gemäss § 108 Abs. 2 Landratsreglements an den Regierungsrat überwiesen.

1.2 Antrag und Begründung der Postulanten

1.2.1 Antrag

Der im Postulat vorgebrachte Antrag lautet wie folgt:

"Der Regierungsrat wird beauftragt, Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraumes in Nidwalden zu erarbeiten. Menschen, die in grossen Häusern oder Wohnungen leben, diese aber nicht mehr nutzen können und in kleinere Räume ziehen möchten, sollen Unterstützung erhalten. Gleichzeitig sollen Paare mit Kindern, Familien und Wohngemeinschaften, die mehr Wohnraum benötigen, Angebote erhalten. Angebot und Nachfrage sollen auf freiwilliger und unbürokratischer Basis zusammengeführt werden. Zu diesem Zweck soll eine Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum in Nidwalden geschaffen werden."

1.2.2 Begründung

Die Postulanten begründen diesen Antrag folgendermassen:

"Bezahlbarer Wohnraum ist im Kanton Nidwalden knapp. Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, junge Menschen, Alleinerziehende sowie ältere Personen mit bescheidenen Renten finden kaum geeignete Wohnungen zu tragbaren Preisen. Gleichzeitig verfügen viele Haushalte über deutlich mehr Wohnfläche pro Kopf, als sie tatsächlich benötigen - häufig als Folge veränderter Lebensumstände. Daraus ergibt sich eine strukturelle Unausgewogenheit in der Wohnraumnutzung."

Der aktuelle Markt (abbezahlte Hypotheken, hohe Mieten, etc.) schafft Anreize, Wohnraum zu blockieren, anstatt ihn zu teilen oder freizugeben — obwohl dieser dringend gebraucht wird. Während einige Haushalte privilegiert viel Raum bewohnen, suchen andere verzweifelt eine bezahlbare Bleibe. Das steht im Widerspruch zu den wohnpolitischen Zielen des Kantons

sowie zur gesellschaftlichen Realität, in der Wohnraum ein zunehmend knappes Gut ist. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, braucht es neue, unterstützende Instrumente. Eine öffentlich koordinierte Tauschplattform für Wohnungen kann hier eine wirkungsvolle Ergänzung sein: Sie soll Menschen in übergrossen Wohnungen mit jenen zusammenbringen, die mehr Platz benötigen - etwa durch Familienzuwachs, veränderte Lebenssituationen oder den Bedarf an altersgerechtem Wohnen. Solche Plattformen können helfen, Hemmnisse beim Wohnungswechsel abzubauen, Transparenz zu schaffen und passende Lösungen einfacher zugänglich zu machen. Eine bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums bedeutet nicht nur eine effizientere Wohnpolitik, sondern auch mehr soziale Gerechtigkeit und eine nachhaltige Entwicklung für den Kanton Nidwalden. Es ist an der Zeit, solidarische, zukunftsgerichtete Lösungen zu ermöglichen."

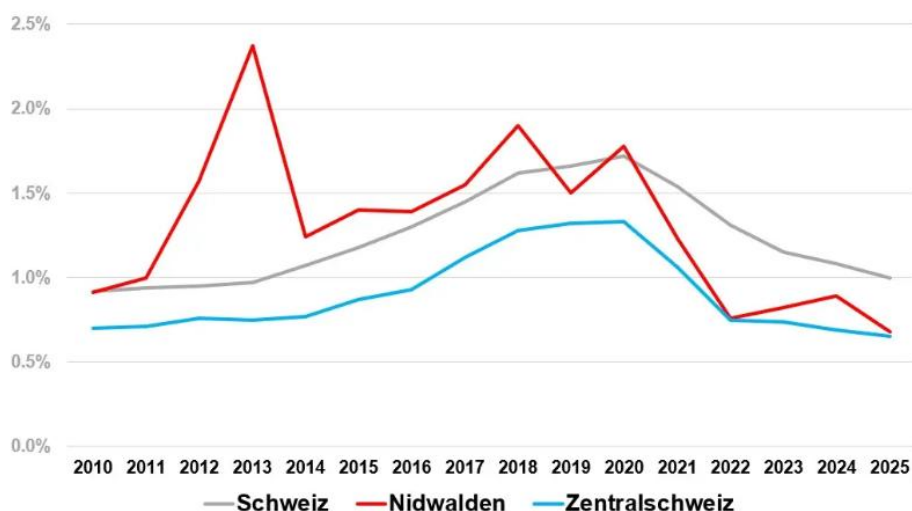
2 Erwägungen

2.1 Aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt

Einleitend ist festzuhalten, dass die Bereitstellung von Wohnraum in der Schweiz in erster Linie über den Markt erfolgt. Haushalte fragen Wohnungen nach, die von privaten Investoren zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Die Nachfrage nach Wohnungen wird insbesondere durch die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsgrössen, die konjunkturelle Lage und die Einkommensentwicklung bestimmt.

Der Regierungsrat teilt die Einschätzung der Postulanten, wonach die Situation auf dem Wohnungsmarkt derzeit in Nidwalden – gleich wie in vielen anderen Regionen der Schweiz – angespannt ist. Ebenso geht der Regierungsrat einig mit den Postulanten, wonach ein funktionierender Wohnungsmarkt von grosser gesellschaftlicher Bedeutung ist. Eine gute Wohnungsversorgung trägt viel bei für eine ausgewogene soziodemografische Durchmischung der Bevölkerung sowie für eine dynamische Wirtschaftsentwicklung (Verfügbarkeit von Arbeitskräften).

Als Indikator für die Verfügbarkeit von Wohnraum wird oft die Leerwohnungsziffer beigezogen. Sie gibt den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand an und wird jährlich per 1. Juni vom Bundesamt für Statistik (BFS) erhoben. Schweizweit hat die Leerwohnungsziffer zwischen 2010 und 2019 kontinuierlich zugenommen, ist dann aber ab 2021 wieder zurückgegangen und ist aktuell wieder in etwa auf dem gleichen tiefen Wert wie 2010 (siehe nachfolgende Abbildung; graue Linie). Dabei hat sich die Leerwohnungsziffer in der Zentralschweiz (blaue Linie) praktisch parallel zum schweizerischen Schnitt bewegt, jedoch auf einem tieferen Niveau. Die Leerwohnungsziffer Nidwaldens (rote Linie) lag in den letzten Jahren meist dazwischen (Quelle: BFS).



Bei der letzten Erhebung im Sommer 2025 lag die Leerwohnungsziffer in Nidwalden knapp über dem Durchschnitt der Zentralschweiz (Quelle: Bundesamt für Statistik, BFS).

	Leerwohnungsziffer 1. Juni 2025
Schweiz	1,00 %
Zentralschweiz	0,65 %
Nidwalden	0,68 %
Luzern	0,78 %
Uri	0,64 %
Schwyz	0,52 %
Obwalden	0,50 %
Zug	0,42 %

Die Ursachen für die aktuell angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt verortet der Regierungsrat nachfrageseitig vor allem beim Bevölkerungswachstum (hauptsächlich verursacht durch Zuwanderung) und bei der Tatsache, dass die Bevölkerung pro Person laufend mehr Wohnraum beansprucht. Beide Faktoren gehen eng einher mit der konjunkturellen Entwicklung und der Entwicklung des Wohlstandes.

Auf der Angebotsseite ist relevant, dass die Verfügbarkeit von Wohnungen bzw. von Grundstücken, auf denen neuer oder zusätzlicher Wohnraum erstellt werden kann, knapp ist. Dazu kommt, dass das Erstellen von neuem Wohnraumangebot viel Zeit benötigt: Es dauert oft sehr lange, bis ein Bauprojekt abgeschlossen ist und die neuen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden können. Entsprechend ist die Ausweitung des Wohnraumangebotes sehr träge. Diesbezüglich wird auch auf das laufende Postulat von Landrat Roland Käslin, Beckenried, betreffend der Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren, verwiesen.

2.2 Im Postulat enthaltene Anträge

Das Postulat enthält zwei Anträge:

- 1) Der Regierungsrat soll vom Landrat damit beauftragt werden, Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraumes in Nidwalden zu prüfen.
- 2) Der Regierungsrat soll eine "Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum in Nidwalden" schaffen.

Die beiden Anträge überschneiden sich inhaltlich insofern, als dass es sich bei der "Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum in Nidwalden" um eine konkrete Massnahme handelt, welche aus Sicht der Postulanten vom Regierungsrat zu prüfen ist.

Weil diese Vermittlungs- und Tauschplattform im Postulat prominent erwähnt wird, wird im vorliegenden Regierungsbeschluss spezifisch auf dieses Instrument eingegangen. Der erstgenannte Antrag hingegen, wonach der Regierungsrat Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums in Nidwalden prüfen soll, wird grundsätzlich abgehandelt.

2.3 Skeptische Haltung zu starken staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt

Grundsätzlich gibt es diverse Instrumente, mit denen der Staat dafür sorgen kann, dass zusätzlicher und insbesondere preisgünstiger Wohnraum entsteht, und dass dieser Wohnraum von der Bevölkerung "optimal" genutzt werden kann (wobei es zu definieren wäre, was unter einer "optimalen" bzw. "besseren" Nutzung des Wohnraumes zu verstehen ist). Je stärker diese Instrumente sind, desto grösser sind die damit einhergehenden Marktverzerrungen. Sie können Investitionen und Neubautätigkeit bremsen, durch Fehlanreize zu Knappheit und

Ineffizienz führen und den Wettbewerb sowie die freie Preisbildung einschränken, was sich mittel- bis langfristig negativ auf das Wohnungsangebot auswirkt.

Entsprechend steht der Regierungsrat starken staatlichen Interventionen (wie beispielsweise staatlicher Wohnungsbau oder Quoten für Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern) skeptisch gegenüber.

Dass diese Einschätzung von einer breiten Mehrheit der Nidwaldner Bevölkerung geteilt wird, hat sich unter anderem am 9. Februar 2020 gezeigt, als die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Kanton Nidwalden mit einem sehr deutlichen Nein-Anteil von 72,3 % abgelehnt worden ist (auf nationaler Ebene lag der Nein-Anteil bei 57,1 %). Die Initiative verfolgte das Ziel, die staatliche Förderung von preisgünstigem Wohnraum auszubauen. Insbesondere hätte der Staat dafür sorgen müssen, dass sich mindestens 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger befinden.

2.4 Wohnraumförderungsgesetz schafft günstige Rahmenbedingungen

Statt seitens Staat direkt in den Wohnungsmarkt einzugreifen, erachtet es der Regierungsrat als viel effizienter und wirksamer, die Entstehung von preisgünstigem Wohnraum über die Schaffung von Rahmenbedingungen zu begünstigen.

Diesen Ansatz verfolgt das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraums (kantonales Wohnraumförderungsgesetz; WRFG; NG 751.3), welches am 1. August 2017 in Kraft getreten ist. Es ist das Resultat eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden», dem das Stimmvolk 2014 zugestimmt hat. Das Gesetz ist vom Parlament am 12. April 2017 einstimmig beschlossen worden. Folgende drei Leitgedanken stecken hinter dem WRFG:

Schaffung von Rahmenbedingungen

Der Kanton tritt nicht als Akteur auf dem Immobilienmarkt auf. Er kauft kein Land und keine Immobilien und tritt nicht als Bauherr in Erscheinung. Er schafft aber günstige Rahmenbedingungen, damit preisgünstiger Wohnraum in Nidwalden entstehen und erhalten bleiben kann.

Schaffen von Möglichkeiten statt Verpflichtung

Niemand wird mit dem WRFG verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ist der Bedarf für solche Wohnungen vorhanden, so existieren aber attraktive Möglichkeiten und Anreize, diese zu realisieren.

Föderaler Ansatz

Es sind die Gemeinden, welche entscheiden, ob Projekte zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum realisiert werden sollen und können. Die Rolle des Kantons besteht darin, den Gemeinden im Rahmen der Gesetzgebung Instrumente zur Verfügung zu stellen, damit diese über die erforderlichen Möglichkeiten verfügen.

Mit diesem Gesetz hat der Landrat die gesetzliche Grundlage für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum über folgende vier Instrumente geschaffen:

- 1) Die Gemeinden und/oder der Kanton können sich kapitalmässig oder mitgliedschaftlich **an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen** (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG). Damit kann die Entstehung von neuen Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus begünstigt werden.
- 2) Die Gemeinden und der Kanton können **Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus übertragen** (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 4 Abs. 2 WRFG).

- 3) Gemeinden haben die Möglichkeit, über Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Sondernutzungszonen die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, eine **Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus** zu legen (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 3 WRFG; Art. 57a ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 24. April 1988; Baugesetz, BauG, NG 611.01). Innerhalb dieser überlagerten Zonen haben Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus das Recht, Gebäude um 3.5 m (1 Stockwerk) höher zu bauen als sonst zonengemäss maximal zulässig, oder sie können die zonengemäss maximal zulässige Überbauungsziffer um 25 Prozent überschreiten. Damit steht einerseits mehr Platz für preisgünstige Wohnungen zur Verfügung, gleichzeitig wird die Finanzierung (respektive die Rentabilisierung) der Baukosten erleichtert.
- ➔ *Obwohl das WRFG 2017 in Kraft getreten ist, konnte dieses Instrument in Nidwalden lange Zeit nicht angewendet werden. Voraussetzung für die Anwendung ist, dass die Gemeinden ihre Zonenpläne und Bauzonenreglemente ans neue Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst haben. Diese Voraussetzung erfüllen mittlerweile acht Gemeinden: Hergiswil und Stansstad (seit 1.1.24), Ennetmoos (seit 1.6.24), Stans und Wolfenschiessen (seit 1.1.25), Buochs (seit 1.8.25), Oberdorf (seit 1.1.26) Ennetbürgen (seit 1.5.2026). Ausstehend sind aktuell noch die Gemeinden Beckenried, Dallenwil und Emmetten.*
 - ➔ *Zum Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus sind in den vergangenen Jahren verschiedentlich Anfragen von Interessenten beim Kanton eingegangen und jeweils von der Volkswirtschaftsdirektion und der Baudirektion beantwortet worden.*
- 4) Gemeinden können **Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über preisgünstigen Wohnraum** abschliessen (Art. 2 WRFG und Art. 27a und Art. 27b PBG). Dies funktioniert wie folgt: Vor der Beschlussfassung über Ein-, Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Sondernutzungszonen die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung mit insbesondere folgendem Inhalt ab:
- Anzahl der preisgünstigen Wohnungen, welche erstellt werden,
 - Anforderungen an die preisgünstigen Wohnungen,
 - Art und Weise der Kontrolle, sowie
 - Konsequenzen bei Nichterfüllung der Vereinbarung.
- Die Vereinbarung muss den Stimmberechtigten vor der Beschlussfassung über die Ein-, Um- oder Aufzonung unterbreitet werden. Wird die Ein-, Um- oder Aufzonung von den Stimmberechtigten angenommen, so hat der Gemeinderat die Vereinbarung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Bewusst sind mit dem WRFG Instrumente geschaffen worden, welche weder den Kanton noch die Gemeinden dazu verpflichten, sich aktiv in den Immobilienmarkt einzuschalten und zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum in Nidwalden zu schaffen. Die Instrumente erleichtern es der öffentlichen Hand aber, bei Bedarf die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Entsprechend enthält das Gesetz keine "muss", sondern ausschliesslich "kann"-Formulierungen.

In erster Linie stehen hierbei die Gemeinden in der Verantwortung. Sie sind für das Wohnungswesen zuständig (Art. 27 Abs.1 der Kantonsverfassung [KV, NG 111]). An diesem föderalen Ansatz soll unbedingt festgehalten werden, denn die Wohnungsmärkte der Nidwaldner Gemeinden unterscheiden sich sehr stark voneinander. Wenn eine Gemeinde das Ziel verfolgt, dass auf ihrem Gemeindegebiet neuer preisgünstiger Wohnraum entsteht, so ist zentral, dass dies im kommunalen Siedlungsleitbild entsprechend festgehalten wird. Diesbezüglich ist auf die vom Amt für Raumentwicklung publizierte "[Arbeitshilfe Siedlungsleitbild](#)" zu verweisen, wo auch das Beispiel der Gemeinde Stans enthalten ist, die dies entsprechend explizit formuliert hat.

2.5 Preisgünstiger Wohnraum wurde und wird geschaffen

Es gilt festzuhalten, dass in den letzten Jahren in Nidwalden diverse Projekte realisiert worden sind, aktuell realisiert werden oder sich in Planung befinden, bei denen neuer preisgünstiger Wohnraum entstanden ist bzw. entstehen wird. So unter anderem:

- in Buochs (Städelihof),
- in Ennetmoos (Generationenwohnen St. Jakob),
- in Hergiswil (Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ABL),
- in Stans (Fliegersiedlung Tottikon Stans; Projekt der Logis Suisse AG auf der Unter Spichermatt),
- in Stansstad (Projekt Weihermattli),
- sowie auch in Wolfenschiessen (Alterswohnungen der Stiftung Wohnen und Arbeiten).

2.6 Haltung des Regierungsrats zu den beiden Anträgen

2.6.1 Antrag auf Prüfung von Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraumes

Mit den im Wohnraumförderungsgesetz und im Baugesetz geschaffenen Instrumenten (siehe Ziffer 2.4) hat der Gesetzgeber die rechtliche Grundlage geschaffen, dass gemeinnützige Wohnbauträger gefördert und Gemeinden Vorgaben zur Nutzung des Wohnraums machen können. Ob und wie dies geschehen soll, ist in deren Ermessen. Indirekt können somit bereits heute Vorgaben zur Wohnraumnutzung gemacht werden.

Direkte und weitergehende Regelungen, die den Nidwaldnerinnen und Nidwaldnern vorschreiben, wie sie ihren Wohnraum nutzen sollen, lehnt der Regierungsrat entschieden ab. Dies unabhängig davon, was die Postulanten unter einer "besseren" Nutzung des Wohnraums verstehen. Eine weitergehende staatliche Einflussnahme auf die Nutzung von bestehendem Wohnraum (bspw. Vorgabe von maximaler Wohnfläche pro Person) würde tief in das Recht auf Eigentum und in die Privatsphäre eingreifen.

Nidwaldnerinnen und Nidwaldnern, die aktuell in grossen Häusern oder Wohnungen leben und gerne in kleinere Räume ziehen möchten, stehen die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung, wie allen anderen Personen, die in Nidwalden Wohnraum suchen. Es wäre nicht zu rechtfertigen, weshalb der Kanton Menschen, die heute in grossen Wohnungen oder gar Häusern wohnen, bei der Suche nach passenderen Wohnungsmöglichkeiten vom Kanton Unterstützung in Anspruch nehmen können, welche anderen Menschen, die ebenfalls Wohnraum in Nidwalden suchen, nicht zur Verfügung steht.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass – wie bereits ausgeführt – in Nidwalden die Gemeinden für das Wohnungswesen zuständig sind (Art. 27 Abs.1 der Kantonsverfassung [KV, NG 111]), und dass in diversen Gemeinden in letzter Zeit Projekte zur Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum realisiert worden sind oder sich aktuell in Planung/Ausführung befinden. Dass dadurch entstandene bzw. entstehende zusätzliche preisgünstige Wohnraumangebot bietet Menschen, die ihre Wohnsituation verändern wollen oder müssen (aus welchen Gründen auch immer) Gelegenheiten, dies zu tun.

Exemplarisch sei hier auf zwei konkrete Projekte aus Wolfenschiessen und Stans verwiesen:

Alterswohnungen der Stiftung Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen

Die Stiftung "Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen" wird diesen Sommer ein zweites Wohnhaus mit Alterswohnungen eröffnen können. Das erste ist im Jahr 2016 bezogen worden. Die Errichtung dieser beiden Wohnhäuser ist der Stiftung auch dank der Unterstützung durch die Gemeinde, Private sowie der Korporation gelungen. Zielpublikum für die insgesamt 21 preisgünstigen Alterswohnungen sind in erster Linie über 60ig jährige Personen

aus Wolfenschiessen. Indem sie in die allesamt barrierefreien, mitten im Dorfzentrum von Wolfenschiessen gelegenen Alterswohnungen einziehen, können sie in ihrem sozialen Umfeld verbleiben und weiterhin ein eigenständiges Leben führen. Gleichzeitig werden ihre bisherigen Wohnungen (oft grössere Wohnungen oder Häuser) frei und können – beispielsweise von jungen Familien aus der Gemeinde – bezogen werden. Dieser Prozess fand und findet laufend statt.

Projekt "Spichermatt" der Logis Suisse AG in Stans

Im Jahr 2015 konnte die Logis Suisse AG – eine vom Bundesamt für Wohnungswesen als gemeinnützig anerkannte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich – in Stans auf der Spichermatt ein 12'700 m² grosses Grundstück erwerben. Dieses befindet sich aktuell noch in der roten Zone. Mit dem mittlerweile erfolgten Baustart des Hochwassersicherheitsprojektes Buholzbach konnte die Logis Suisse AG ihre Planungen nun aber intensivieren, dort rund 270 neue preisgünstige eineinhalb- bis fünfeinhalbzimmer-Wohnungen zu erstellen, welche je nach Grösse für Singles, Paare, Familien, ältere Menschen oder Wohngemeinschaften geeignet sind. Im Rahmen eines Studienauftragsverfahrens, in welches auch die Gemeinde Stans eingebunden worden war, ist anfangs 2026 ein Siegerprojekt erkoren worden. Dieses wird aktuell weiterentwickelt, und parallel dazu wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Die Logis Suisse AG rechnet damit, dass dieser nächstes Jahr genehmigt werden kann. Drei Jahre später soll dann der Baustart erfolgen und ab 2032 sollen die neuen Wohnungen bezogen werden können.

Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung von "Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraumes in Nidwalden" durch den Kanton immer auch mit finanziellen Ausgaben verbunden wäre, und dass gemäss Art. 9 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons (Finanzhaushaltgesetz, kFHG; NG 511.1) für jede öffentliche Ausgabe eine Rechtsgrundlage erforderlich ist. Aktuell bestehen keine Rechtsgrundlagen, auf deren Basis kantonale Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums finanziert werden könnten. Der Regierungsrat empfiehlt, diese auch nicht zu schaffen.

Massnahmen, welche zu einer besseren Nutzung des bestehenden Wohnraumes führen sollen, ohne dass sie mit starken Eingriffen des Staates in den Wohnungsmarkt und in die Eigentums- und Privatsphäre verbunden sind, beschränken sich auf Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangebote. Hier kann auf bereits bestehende Angebote verwiesen werden. Neben diversen privaten Immobilienplattformen bietet beispielsweise Pro Senectute Beratungsdienstleistungen zum Wohnen im Alter (www.prosenectute.ch/de/ratgeber/wohnen) an. Auch sind auf der Webseite der kantonalen Gesundheitsförderung und Integration Informationen zum Thema Wohnen in Nidwalden zu finden (www.integration.nw.ch/wohnen).

Aus Sicht des Regierungsrates ist es nicht realistisch, dass mit zusätzlichen kantonalen Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangeboten zum Thema Wohnen ein signifikanter Nutzen erzielt werden kann. Wohnentscheide beruhen in hohem Masse auf persönlichen, familiären, finanziellen und emotionalen Faktoren. Ob jemand seine Wohnsituation verändert, lässt sich durch staatliche Informations- oder Vermittlungsangebote nur sehr begrenzt beeinflussen. Entsprechend besteht das Risiko, dass trotz hohem organisatorischem und personellem Aufwand keine oder nur sehr geringe Effekte erzielt werden.

2.6.2 Antrag auf Schaffung einer "Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum in Nidwalden"

Wer heute eine Wohnung sucht oder umgekehrt eine Wohnung vermieten möchte, kann zahlreiche Plattformen wie Internetseiten, Social-Media-Kanäle, lokale Anzeiger oder Wochenblätter, Zeitungen, etc. nutzen. All diese Plattformen werden von Privaten betrieben und funktionieren ohne staatliche Unterstützung.

Diese Plattformen können auch von "*Menschen, die in grossen Wohnungen leben, diese aber nicht mehr nutzen können und in kleinere Räume ziehen möchten*" genutzt werden. Ihnen stehen zusätzlich auch spezielle, auf den Tausch von Immobilien ausgerichtete, Plattformen zur Verfügung (beispielsweise www.immoswitch.ch).

Würde der Kanton Nidwalden – wie im Postulat gefordert – eine eigene Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum in Nidwalden schaffen, so wäre dies insbesondere mit folgenden Herausforderungen verbunden:

- **Konkurrenz zu privaten Angeboten**

Es entstünde eine staatliche Konkurrenz zu bereits bestehenden Plattformen von privaten Anbietern (inkl. damit verbundenen Wettbewerbsverzerrungen).

- **Rechtliche Aspekte**

1) *Finanzierung*

Zentral ist erstens die rechtliche Grundlage für eine Finanzierung der Wohnungsbörse aus dem kantonalen Budget. Gemäss Art. 9 Abs. 1 Ziff. 1 des ist für jede öffentliche Ausgabe eine Rechtsgrundlage erforderlich. Somit ist eine ausdrückliche Rechtsgrundlage über den Betrieb einer Wohnungsbörse notwendig, damit diese vom Kanton (mit-) finanziert werden kann.

2) *Datenschutz*

Zweitens stellen sich beim Betrieb einer Wohnungsbörse datenschutzrechtliche Fragen. Auch wenn – wie im Postulat gefordert – eine *freiwillige* Vermittlungs- und Tauschplattform erstellt werden soll, erfordert die Teilnahme an der Wohnungsbörse das Einverständnis zur Erfassung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten.

3) *Nutzungsbedingungen/Haftungsausschluss*

Drittens müsste sichergestellt werden, dass die Haftung für Geschäfte zwischen den Nutzern möglichst ausgeschlossen wird, der Kanton mithin als reiner Vermittler auftritt. Mittels Nutzungsbedingungen, AGB und dergleichen wäre zu verhindern, dass illegale oder betrügerische Angebote erstellt werden oder dass der Kanton für solche haftet. Der Kanton müsste sicherstellen, dass verdächtige oder gemeldete Angebote mit kurzer Reaktionszeit gelöscht oder gemeldet werden können.

- **Finanzieller und administrativer Aufwand**

Damit eine Immobilienplattform gefunden und genutzt wird, muss sie attraktiv gestaltet, stets aktuell und einfach bedienbar sein sowie häufig konsultiert werden. Die Schaffung einer solchen Plattform, deren Unterhalte und insbesondere auch deren Bewerbung wäre mit einem hohen administrativen und finanziellen Aufwand verbunden. Der beim Kanton anfallende administrative Aufwand könnte zwar reduziert werden, indem der Aufbau und Unterhalt der Plattform an Dritte delegiert wird, was aber wiederum mit beachtlichen Mehrkosten verbunden wäre.

Letztlich ist es aus Sicht des Regierungsrates sehr fraglich, ob mit der Schaffung einer solchen kantonalen Vermittlungs- und Tauschplattform für Wohnraum tatsächlich ein relevanter Nutzen geschaffen werden könnte. Es bestehen bereits gute Plattformen von privaten Anbietern. Zieht man zusätzlich auch den hohen Ressourcenaufwand in Betracht, der mit der Schaffung und dem Unterhalt einer solchen Plattform verbunden wäre, so ist für den Regierungsrat klar, dass das Nutzen/Kostenverhältnis bei weitem nicht stimmt. Entsprechend lehnt er die Schaffung eines solchen staatlichen Angebots durch den Kanton Nidwalden ab.

2.7 Antrag auf Ablehnung des Postulats

Zusammenfassend beantragt der Regierungsrat dem Landrat insbesondere aus den nachfolgend aufgeführten Gründen, das Postulat mit den beiden darin enthaltenen Anträgen abzulehnen:

Antrag 1: Prüfen von Massnahmen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums

- Es ist keine staatliche Aufgabe, direkt Einfluss auf die Nutzung von Wohnraum zu nehmen.
- Starke Eingriffe in die Eigentumsfreiheit und Privatsphäre der Nidwaldnerinnen und Nidwaldner sind generell abzulehnen.
- Es ist nicht realistisch, dass mit zusätzlichen kantonalen Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangeboten zum Thema Wohnen ein signifikanter Nutzen erzielt werden kann, zumal diesbezüglich bereits verschiedene Angebote existieren.
- Das Wohnungswesen ist primär eine kommunale und keine kantonale Aufgabe.

Antrag 2: Schaffung einer Vermittlungs- und Tauschplattform

- Hoher administrativer und finanzieller Aufwand bei fraglichem Nutzen.
- Bereits bestehende Plattformen von privaten Anbietern würden vom Staat konkurrenziert.

2.8 Hinweis auf Veranstaltung "Bauen und Wohnen in Nidwalden"

Abschliessend sei darauf verwiesen, dass die Baudirektion und die Volkswirtschaftsdirektion am Mittwoch, 2. September 2026, 19.30 Uhr, im Engelsaal in Stans, eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema "Bauen und Wohnen in Nidwalden" durchführen werden. Unter anderem wird Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) referieren.

Beschluss

Dem Landrat wird beantragt, das Postulat von Christof Gerig, Oberdorf, und Mitunterzeichnende betreffend die bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums in Nidwalden abzulehnen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landrat Christof Gerig, St. Heinrichstrasse 24a, 6370 Oberdorf
- Landrat Matthias Christen, Allmendstrasse 2, 6374 Buochs
- Landrat Daniel Krucker, Hinterhostattstrasse 6, 6376 Emmetten
- Landratssekretariat (elektronisch)
- alle Direktionssekretariate (elektronisch)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber Armin Eberli

