



KANTON
NIDWALDEN

VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

DIREKTIONSSEKRETARIAT

Stansstadterstrasse 54, Postfach 1251, 6371 Stans
Telefon 041 618 76 54, www.nw.ch

FÖRDERUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM IM KANTON NIDWALDEN

Übersicht

Aktualisierte Version vom 15. Januar 2025

Titel:	Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Kanton Nidwalden	Typ:	Bericht Direktion	Version:	2.0
Thema:	Übersicht	Klasse:		FreigabeDatum:	15.01.2025
Autor:	Jost Kayser	Status:		DruckDatum:	15.01.2025
Ablage/Name:	NW-#389867-v5-Übersicht Förderung preisgünstiges Wohnen im Kanton Nidwalden.docx			Registratur:	

Inhalt

1	Ausgangslage.....	4
1.1	Wohnraumförderungsgesetz	4
1.2	Leitgedanken.....	4
1.3	Ziel dieser Übersicht	4
2	Die Instrumente im Überblick	5
2.1	Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus	5
2.2	Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum	6
3	Anlaufstellen.....	6

1 Ausgangslage

1.1 Wohnraumförderungsgesetz

Das Nidwaldner Stimmvolk stimmte am 28. September 2014 mit 71.5 Prozent dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“ zu. Der Wortlaut dieses Gegenvorschlags lautete wie folgt:

1.
Der Kanton Nidwalden schafft eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum.
2.
¹ *Dieser Beschluss tritt mit der Annahme der Stimmberechtigten in Kraft.*
² *Die ausgearbeitete Vorlage ist gemäss Art. 55 Abs. 2 der Kantonsverfassung binnen zweier Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Beschlusses zu verabschieden.*

Die Regierung hat in der Folge eine Vorlage ausgearbeitet und diese am 23. November 2016 zuhänden des Landrats verabschiedet.

An der Sitzung vom 12. April 2017 hat der Landrat das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, NG 751.3) in zweiter Lesung mit 44 gegen 0 Stimmen beschlossen. Das Gesetz wurde vom Bund am 20. Juni 2017 genehmigt und ist per 1. August 2017 in Kraft getreten. Mit der Verabschiedung des WRFG im Landrat wurde auch eine Änderung des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) beschlossen, welche ebenfalls zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Kanton Nidwalden beiträgt.

1.2 Leitgedanken

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. Dank dieser marktnahen Lösung sollen ungewünschte Marktverzerrungen verhindert werden.

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.

1.3 Ziel dieser Übersicht

Als Ergebnis eines partizipativen Prozesses ist die Grundlage für die nachfolgend beschriebenen Instrumente geschaffen worden. Das vorliegende Dokument soll es den Lesenden ermöglichen, sich innerhalb von kurzer Zeit einen Überblick über die im Kanton Nidwalden existierenden Instrumente zur Förderung der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu

informieren. Dies ist insbesondere auch deshalb angezeigt, weil die entsprechenden Instrumente in zwei Gesetzen (WRFG und PBG) festgehalten sind.

2 Die Instrumente im Überblick

Mit dem Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, NG 751.3) ist im Kanton Nidwalden die rechtliche Grundlage für entsprechende Instrumente geschaffen worden. Diese Instrumente werden nachfolgend beschrieben.

2.1 Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus

Als *Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus* gelten nicht gewinnstrebende Institutionen, die sich statutarisch der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen. Es gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 37 der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WfV; SR 842.1).

Die Förderung kann wie folgt erfolgen:

a) Beteiligung

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

Gesetzliche Grundlage:

- Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG

b) Übertragung von Land im Baurecht

Der Kanton/die Gemeinden können Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus übertragen. Bei der Einräumung von Baurechten zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes ist im Baurechtsvertrag insbesondere die Sicherstellung des Zwecks zu regeln.

Gesetzliche Grundlage:

- Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 WRFG

- Art. 4 Abs. 2 WRFG

c) Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus¹

Gemeinden können mittels Zonenplanung dafür sorgen, dass Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus in bestimmten Zonen höher oder dichter bauen dürfen (Nutzungsbonus). Dieser Nutzungsbonus funktioniert wie folgt: Gemeinden haben die Möglichkeit, über Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, eine *Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus* zu legen (Überlagerung). Innerhalb dieser überlagerten Zonen haben Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus das Recht (Bo-

¹ Das Inkrafttreten von Art. 57a ff PBG erfolgt gemeindeweise und geht einher mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Aktuell (Stand 15. Januar 2025) kann das Instrument in folgenden fünf Gemeinden angewendet werden: Ennetmoos, Hergiswil, Stans, Stansstad und Wolfenschiessen).

nus), Gebäude um 3.5 m (1 Stockwerk) höher zu bauen als zonengemäss maximal zulässig. Alternativ können sie die zonengemäss maximal zulässige Überbauungsziffer um 25 Prozent überschreiten.

Gesetzliche Grundlagen:
- Art. 4 Abs. 1 Ziff. 3 WRFG
- Art. 57a ff PBG

2.2 Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum

Gemeinden können Vereinbarungen mit Grundeigentümern über preisgünstigen Wohnraum abschliessen. Dies funktioniert wie folgt: Vor der Beschlussfassung über Ein-, Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone und 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.

Gesetzliche Grundlagen:
- Art. 2 WRFG
- Art. 27a und Art. 27b PBG

3 Anlaufstellen

Für Fragen zur Umsetzung der beschriebenen Instrumente sind in erster Linie die Bauämter der betroffenen Gemeinden zu kontaktieren. Beim Kanton dienen das Direktionssekretariat der Volkswirtschaftsdirektion (volkswirtschaftsdirektion@nw.ch) und das Amt für Raumentwicklung (raumentwicklung@nw.ch; bei Fragen zu konkreten Projekten) als Anlaufstellen.

Volkswirtschaftsdirektion

Direktionssekretariat