



CH-6371 Stans, Postfach

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 27. September 2016

## **Volkswirtschaftsdirektion. Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG). Antrag an den Landrat**

### **Bericht der Kommission BKV**

Sehr geehrter Herr Landratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Gestützt auf § 92 des Landratsreglements erstatten wir Ihnen wie folgt Bericht:

#### **Sachverhalt**

1.

Die Kommission für Bildung, Kultur und Volkswirtschaft (Kommission BKV) hat die Vorlage für ein neues Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; NG 751.3) an ihrer Sitzung vom 15. September 2016 im Beisein von Volkswirtschaftsdirektor Othmar Filliger, Philipp Zumbühl (Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion) und Christian Blunschli (Vorsteher kantonaler Rechtsdienst, Gesetzesredaktor) beraten.

2.

Für die Ausgangslage im Zusammenhang mit dieser Vorlage wird auf den Sachverhalt im Regierungsratsbeschluss Nr. 527 vom 23. August 2016 beziehungsweise den dazugehörigen Bericht verwiesen. Mit diesem Beschluss wurde auch der Bericht „Auswertung der externen Vernehmlassungen“ mit den Stellungnahmen des Regierungsrates genehmigt (Ziffer 1). Das Wohnraumförderungsgesetz wurde sodann zuhanden des Landrates verabschiedet mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

#### **Erwägungen**

1.

Diese Vorlage ist das Ergebnis eines von den Nidwaldner Stimmberechtigten im Herbst 2014 mit einem JA-Stimmen-Anteil von rund 72 % Anteil angenommenen Gegenvorschlags zur Volksinitiative „Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“. Mit der Annahme des Gegenvorschlags hat der Kanton den Auftrag erhalten, eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu erarbeiten.

Aufgrund dieser Konstellation ist es dem Landrat gegenwärtig verwehrt, darüber zu befinden, ob sich diese Vorlage als nötig erweist. Die Debatte ist allein über das „Wie“ der Vorlage, das

heisst deren Inhalt, zu führen. Damit einher geht die Erkenntnis, dass ein Nichteintreten oder eine Ablehnung der Vorlage in diesem Fall von vornherein ausgeschlossen ist. Es wird allenfalls nach der Beschlussfassung durch den Landrat Sache des Stimmvolks sein, im Rahmen eines fakultativen Referendums über die Notwendigkeit einer solchen Vorlage zu befinden.

Aufgrund dieser Ausgangslage können diejenigen Stimmen, die sich über die Notwendigkeit einer solchen Vorlage auslassen, nicht (mehr) gehört werden.

2.

Die Kommission BKV attestiert der mit der Angelegenheit betrauten Volkswirtschaftsdirektion eine breit abgestützte und umfassende Herangehensweise an die Thematik der Förderung des preisgünstigen Wohnraums (Projektgruppe, workshops, Grundlagenbericht).

Von den ursprünglichen drei Stossrichtungen wurde nach dem Vernehmlassungsverfahren die Erweiterung der öffentlichen Zone auch auf den günstigen Wohnungsbau aus der Vorlage gestrichen. Der Staat soll selber nicht aktiv auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Der soziale Wohnungsbau soll weiterhin in dafür vorgesehenen Wohn- oder gemischten Zonen stattfinden. Es verblieb zu Recht die Förderung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers (weder Gemeinden noch Kanton), dies verbunden mit gesetzlichen Regelungen über überlagerte Zonen für den günstigen Wohnungsbau beziehungsweise über Einzonungs-/Überbauungsvereinbarungen.

3.

3.1

Die Gesetzesvorlage ist dem Auftrag zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Nidwalden unbestrittenermassen nachgekommen. Sie stellt entsprechende Instrumente zur Verfügung, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

3.2

Der Anteil von Organisationen des gemeinnützigen Wohnraums in der Form von Wohnbaugenossenschaften oder dergleichen ist im Kanton Nidwalden mit 1.12 % (gesamtschweizerischer Anteil bei 3.36 %) äusserst gering. Mit anderen Worten müssen sich Wohnbaugenossenschaften im Kanton Nidwalden erst etablieren. Dass dies nicht von heute auf morgen erfolgen kann, versteht sich von selbst. Ein gewünschter Erfolg wird sich wohl erst langfristig einstellen.

3.3

Die Förderung soll auch mittels Anreizsystem funktionieren, indem ein Nutzungsbonus gewährt wird. Dieser wird allerdings nur einem gemeinnützigen Wohnbauträger und nicht auch Privaten zukommen. Seine Ausgestaltung knüpft an gemeinnützige Wohnbauträger an. Zudem sind entsprechend überlagerte Zonen durch die Gemeinden auszuscheiden (Wahrung der Gemeindeautonomie). Letztlich bietet die Gesetzesvorlage weitere adäquate Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Beteiligung, Baurecht und Einzonungsvereinbarung).

4.

Es bleibt zu hoffen, dass mit dieser Vorlage dem Ansinnen einer sozialen Wohnraumförderungs politik zielgerecht nachgekommen werden kann. Solches muss sich erst noch weisen. Die Gesetzesvorlage wurde vom Kanton – im Zusammenspiel mit den Gemeinden, Korporationen und Interessierten – erarbeitet. Er kann sich, wie auch die Gemeinden, gestützt auf diese Vorlage auch an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen. Aber spätestens dann wird es sich zeigen, dass dem gesetzgeberischen auch handfestes Handeln – sprich Finanzieren – folgt.

Ob mit dieser Vorlage der Hoffnung der 72 %-Ja-Stimmen (vgl. Ziffer 1) auf inskünftig preisgünstigeren Wohnraum zum Durchbruch verholfen werden kann und damit eine zielgerichtete Lösung in der Praxis geschaffen werden kann, muss sich erst weisen.

**Antrag**

Die Kommission BKV beantragt dem Landrat mit 9 : 0 Stimmen (bei 2 Enthaltungen), auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

**KOMMISSION FÜR BILDUNG, KULTUR  
UND VOLKSWIRTSCHAFT**

Präsident



Hanspeter Zimmermann

Sekretär



Rolf Brühwiler