

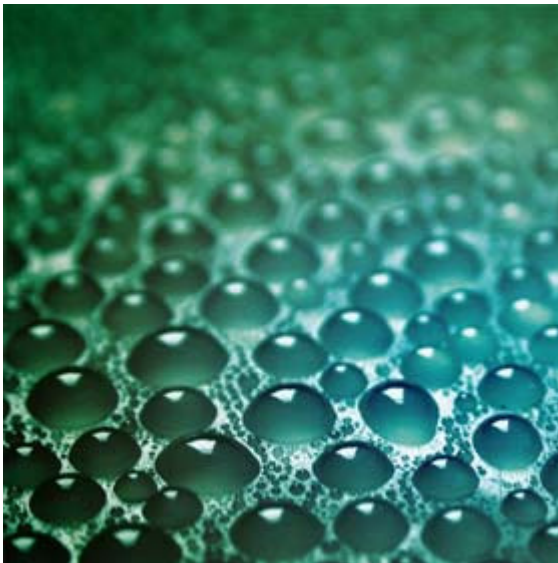
Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern
Studiengang Betriebsökonomie

Diplomarbeit

von Philipp Zumbühl

eingereicht am 26. Oktober 2007 in Luzern

Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden



*Vergleich der Einflussfaktoren
der Wohnkosten zwischen dem
Kanton Nidwalden und den Kan-
tonen Obwalden, Uri, Schwyz,
Luzern, Zug und Zürich*

Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern
Studiengang Betriebsökonomie

Diplomarbeit

eingereicht am 26. Oktober 2007 in Luzern

Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden

Vergleich der Einflussfaktoren der Wohnkosten zwischen dem Kanton Nidwalden und den Kantonen Obwalden, Uri, Schwyz, Luzern, Zug und Zürich

Diplomand

Philipp Zumbühl
Hangstrasse 7
6386 Wolfenschiessen
Tel. 041 628 13 27
philipp.zumbuehl@bluewin.ch

Auftraggeber und Koreferent

Hauseigentümerverband Nidwalden
Bruno Duss
Präsident
Vorderlinde 2
6374 Buochs
Tel. 041 620 00 01
info@duss-baumanagement.ch

Referent

Dr. Christoph Hauser
IBR / Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern
Zentralstrasse 9
Postfach 3140
6002 Luzern
Tel. 041 228 42 68
chauser@hsw.fhz.ch

Management Summary

Ausgangslage, Problemstellung und Ziel

Die Wohnkosten im Kanton Nidwalden sind bekanntlich hoch. Wie hoch genau, zeigt die Mietpreisstrukturerhebung 2003. Dabei liegt Nidwalden hinter dem Kanton Zug an zweiter Stelle der gesamten Schweiz. Wo liegen die Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden? Die Beantwortung dieser Frage ist das primäre Ziel dieser Arbeit.

Methodik und Vorgehen

Viele Daten zu den einzelnen Einflussfaktoren der Wohnkosten sind durch bestehende Statistiken insbesondere des Bundesamts für Statistik erhoben. Somit bezieht sich der grösste Teil dieser Diplomarbeit auf die Sekundäranalyse, wobei die vorhandenen Studien und Statistiken in Bezug auf die vorliegende Problemstellung ausgewertet werden. Die Wohnkosten werden zu einem gewichtigen Teil durch die Bodenpreise beeinflusst. Deshalb basiert das erarbeitete Modell zur Herleitung der Wohnkosten weitgehend auf der Analyse des Bodenmarktes.

Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden

Die Gründe für die hohen Wohnkosten sind sehr vielfältig. Einerseits sind die strukturellen Unterschiede der Mietpreise gemäss Mietpreis-Strukturerhebung 2003 zu erwähnen. Nidwalden hat im Gegensatz zu den anderen Kantonen eine höhere durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung. Dadurch kann ein gewichtiger Teil der hohen Wohnkosten erklärt werden. Auch in Bezug auf die Ausnützung des Bodens wird in Nidwalden mehr Fläche verbraucht. Die Fläche der Wohngebäude (inkl. Umschwung) pro Einwohnerin und Einwohner ist deutlich grösser als in den Kanton Luzern, Zug und Zürich.

Andererseits halten die Kantone und Kommunen mit ihrer Steuerpolitik ein wichtiges Instrument zur Beeinflussung der Wohnkosten in der Hand. Tiefe Steuern erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauland und lassen somit die Preise steigen. Auch die Steuern und Gebühren auf Grundstückstransaktionen tragen das ihre zu höheren Wohnkosten bei. Bei den übrigen Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfall sind die Einflussmöglichkeiten begrenzt, obwohl sie durch den Staat festgelegt werden. Dies jedoch nur soweit die Gebühren kostendeckend angesetzt sind.

Vor allem an beliebten Hanglagen können die Baulandreserven knapp werden. In Nidwalden leben viele Personen an steilen Hanglagen. Die Knappheit wird weiter verstärkt durch ein günstiges steuerliches Umfeld, in welchem die Nachfrage nach Bauland hoch ist. Darüber hinaus bestehen in Nidwalden gute steuerliche Bedingungen um Bauland zu horten. Die Steuer auf landwirtschaftlich genutztem Bauland sind sehr tief und die

Renditen waren in den letzten Jahren ansprechend. Die Baulandeigentümerin bzw. der Baulandeigentümer kann unter solchen Umständen wirtschaftlich vom Besitz von Bauland profitieren.

Ein Punkt, der gegen hohe Wohnkosten im Kanton Nidwalden spricht, liefert die Lage in Bezug auf die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen. Nur der Kanton Uri schliesst in diesem Vergleich schlechter ab als die Kantone Nid- und Obwalden. Leider bestehen in Bezug auf andere Kriterien der Lageattraktivität keine Datenquellen. Die wiederkehrenden Kosten dürften auch tiefer ausfallen in Nidwalden. Die Wichtigkeit der Unterschiede ist jedoch nicht sehr stark.

Lösungsansätze

Die staatlich lenkbaren Einflussfaktoren stehen bei der Beurteilung möglicher Lösungen im Vordergrund, da hier direkt politische Massnahmen getroffen werden kann. Wie bereits erwähnt, sind dazu vor allem die Steuern geeignet. Diese müssten erhöht werden um die Wohnkosten zu entlasten. Jedoch steht dies quer zur Bestrebung der Kanton im Steuerwettbewerb mitzuhalten. Wichtig ist zu sehen, dass untere Einkommenschichten von Steuersenkungen unter Umständen nicht profitieren, wenn der Anstieg der Wohnkosten höher ausfällt als die Steuerersparnisse. Bei den Gebühren kann durch aufwandgerechte Kostenanlastung mehr Transparenz erreicht werden. Für Wohnungssuchende ist es praktisch nicht möglich die Gebühren zu vergleichen. Um eine Verbesserung der Situation zu erzielen müssen die Gebietskörperschaften zusammenarbeiten.

Bei der Nutzung des Bodens gibt es schon heute einige Instrumente. Gestaltungspläne für verdichtetes Bauen sind in Nidwalden ab 5'000 Quadratmeter Pflicht. Hochhauszonen können sofern zweckmässig und rechtmässig auch erstellt werden. Eine weitere mögliche Massnahme, welche zurzeit nicht vorgesehen ist, sind minimale Ausnützungsziffern. Um gegen Baulandhortung vorzugehen, besteht eine Fülle von planerischen und ökonomischen Möglichkeiten. Im Rahmen der Totalrevision des Baugesetzes werden zwei Instrumente diskutiert. Einerseits soll Bauland nach einer gewissen Zeit wieder ausgezont werden (können). Andererseits soll Bauland grundsätzlich nur noch mit einer Erschliessungsvereinbarung eingezont werden. Es gibt kein Patentrezept gegen Baulandhortung.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2	Problemabgrenzung und Ziele	1
1.3	Methodik und Vorgehen	2
1.4	Übersicht und Lesehinweise.....	2
2	Theorie und bestehende Studien.....	4
2.1	Besonderheiten des Bodenmarkts.....	4
2.2	Ortsgebundene Lebenshaltungskosten	5
3	Modell zur Herleitung der Wohnkosten.....	7
3.1	Wichtige Parteien und ihre Interessen.....	7
3.2	Beschreibung der Einflussfaktoren der Wohnkosten	8
3.3	Modell zur Herleitung der Wohnkosten.....	18
4	Vergleich der Einflussfaktoren der Wohnkosten.....	19
4.1	Baulandangebot	19
4.1.1	Bauzonenreserven.....	19
4.1.2	Erschliessung	19
4.1.3	Eigennachfrage.....	20
4.2	Baulandnachfrage	21
4.2.1	Steuerattraktivität.....	21
4.2.2	Lageattraktivität	25
4.2.3	Binnenwanderung als Indikator der Baulandnachfrage	27
4.3	Steuern und Gebühren.....	27
4.3.1	Grundstückgewinnsteuer	27
4.3.2	Handänderungssteuer und -gebühren.....	29
4.3.3	Andere Gebühren	30
4.4	Wiederkehrende Kosten.....	31
4.4.1	Steuern auf Mietobjekten	31
4.4.2	Elektrizitätspreise.....	32
4.4.3	Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren	33
4.4.4	Kaminfeger	34
4.5	Gebäudekosten.....	34
5	Strukturbereinigung der Mietpreise.....	37
6	Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden.....	40
7	Problemfelder und Lösungsansätze.....	43
8	Diskussion und Ausblick	48

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Die Mietpreise werden in der föderalistischen Schweiz von regionalen Märkten bestimmt und unterliegen grossen Unterschieden. Der Kanton Nidwalden belegt, wie in der Tabelle 1 ersichtlich, bei den durchschnittlichen Nettomieten gemäss der Mietpreis-Strukturerhebung von 2003 gesamtschweizerisch den zweiten Platz hinter Zug jedoch vor Schwyz und Zürich (Herren, 2007, S. 57).

Tabelle 1: Nettomieten und Nebenkosten

Durchschnittliche Nettomieten und Nebenkosten in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ø Nettomieten	1'308	1'142	998	1'274	1'125	1'484	1'271
Ø Nebenkosten	171	153	137	166	155	176	151
Total (Ø Bruttomiete)	1'479	1'295	1'135	1'440	1'280	1'660	1'422
Differenz zu Nidwalden pro Jahr		-2'208	-4'128	-468	-2'388	+2'172	-684

Quelle: Herren, 2007, S. 57

Die Wohnkosten stellen für den Grossteil der Haushalte die grösste gebundene Ausgabenkomponente dar und nehmen per 2005 durchschnittlich 21 Prozent des Bruttohaushaltseinkommen ein (Bundesamt für Statistik (a), online). Aufgrund dieser Tatsache ist es nicht verwunderlich, stossen Studien über die Mietpreise auf grosses öffentliches Interesse. Was jedoch oft auf der Strecke bleibt, ist die Frage nach den Gründen für die hohen Mietpreisunterschiede. Im konkreten Fall, warum Nidwalden als ländlich geprägter Kanton bei den Mietpreisen so weit vorne ist. Und genau dieser Frage geht die vorliegende Arbeit auf den Grund.

1.2 Problemabgrenzung und Ziele

Um die Mietpreise zu beschreiben und deren Höhe zu begründen, müssen die zugrundeliegenden Einflussfaktoren der Wohnkosten analysiert werden. Die Differenz zwischen den Wohnkosten des Eigentümers¹ und den Mietpreisen des Mieters besteht in der Rendite des Liegenschaftseigentümers. Einer Rendite gleich kommen die Opportunitätskosten des Eigenheimbesitzers für die Eigenmittel, die er in sein Eigenheim investiert hat. Lediglich bei der Besteuerung des Mietwertes bestehen einige Unterschiede. Dem Eigenheimbesitzer wird ein fiktiver Eigenmietwert zum Einkommen ge-

¹ Männliche Formen beziehen sich auch auf weibliche Personen. Aus stilistischen Gründen wird auf die zusätzliche Verwendung der weiblichen Form verzichtet.

rechnet, dafür kann er Aufwand für Schuldzinsen, Versicherungsprämien, Verwaltung und Unterhalt in Abzug bringen. Der Mieter hat keine steuerlichen Abzugsmöglichkeiten.

Da schliesslich mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Situation in Nidwalden vorgeschlagen werden sollen, bezieht sich die Analyse vorwiegend auf die aus Sicht der Politik lenkbaren Kostenfaktoren. Die Heiz-, Finanzierungs-, Versicherungs-, Verwaltungskosten usw. werden nicht untersucht. Hierbei wird die Annahme getroffen, dass diese Kosten interkantonal gleich ausfallen. Diese Diplomarbeit untersucht die Einflussfaktoren der Wohnkosten in Nidwalden und vergleicht diese mit den Zentralschweizer Kantonen sowie dem Kanton Zürich. Daraus sollen die entscheidenden Einflussfaktoren für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden abgeleitet werden können.

1.3 Methodik und Vorgehen

Diese Arbeit stützt sich vorwiegend auf die Sekundäranalyse. Die sekundäre Forschung gewinnt ihre Erkenntnisse aus bereits erhobenen Daten oder aus der Auswertung bereits durchgeführter Forschung. Der Bestand an Studien und Statistiken über die Elemente der Wohnkosten ist ausreichend, um daraus einen grossen Teil der notwendigen Informationen abzudecken. Durch Recherchen in Gesetzen und Verordnungen sowie telefonischer Befragung der entsprechenden kantonalen Ämtern und Fachstellen werden darüber hinaus die Lücken durch eigene Erhebungen ergänzt. Unter anderem die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer, die Gebühren der Grundbuchämter und Notare, der Eigenmietwert sowie der Abzug für Unterhalt und Investitionen wurden selbst erhoben. Ausführlichen Daten dazu finden sich im Anhang.

Kostenfaktoren bei welchen keine Quantifizierung im Vordergrund stand, wurden mittels Expertengesprächen ausgeleuchtet. Dazu zählt insbesondere die Angebotsseite des Baulandes.

1.4 Übersicht und Lesehinweise

Die Wohnkosten werden einerseits durch den Bodenpreis, andererseits durch die Gebäudekosten sowie wiederkehrende Kosten beeinflusst. Ein grosser Teil der Analyse wird auf der Basis des Bodenmarkts stattfinden. Deshalb sind im folgenden Kapitel die Besonderheiten des Bodenmarkts dargestellt. Zudem wird ein wichtiges Konzept im Zusammenhang mit den ortgebundenen Lebenshaltungskosten erklärt.

Das Modell in welchem sich die Analyse dieser Arbeit bewegt, ist im Kapitel 3 dargestellt. Diese Elemente werden beschrieben; Beziehungen, Wirkungen und Einflussmöglichkeiten zu anderen Elementen werden aufgezeigt. Das Kapitel 4 vergleicht die Einflussfaktoren zwischen den Kantonen und stellt die Ergebnisse übersichtlich dar.

Um abschliessend ein Urteil über die effektiven Gründe der hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden geben zu können, müssen die Mietpreise der Mietpreis-Strukturerhebung von strukturellen Unterschieden bereinigt werden. Das Kapitel 5 greift die wichtigsten strukturellen Einflüsse auf, die sich auf unterschiedliche Mietpreise auswirken.

Kapitel 6 zeigt zusammenfassend einen Überblick über die entscheidenden Faktoren, welche für bzw. gegen hohe Wohnkosten im Kanton Nidwalden sprechen. Es schliesst sich am Modell zur Herleitung der Wohnkosten an und bezieht die Ergebnisse aus dem interkantonalen Vergleich mit ein. Im folgenden Kapitel 7 werden die wichtigsten Problemfelder geschildert und Lösungsansätze präsentiert. Im Kapitel 8 wird die Frage beantwortet, inwiefern die in der Einleitung formulierte Problemstellung beantwortet werden konnte. Es handelt sich um eine kritische Reflexion über das Vorgehen und die Ergebnisse.

2 THEORIE UND BESTEHENDE STUDIEN

2.1 Besonderheiten des Bodenmarkts

Auf dem Bodenmarkt treffen sich das Angebot und die Nachfrage nach Boden. Im engeren Sinne betrachtet, umfasst der Bodenmarkt unbebautes Land. Im weiteren Sinne schliesst der Bodenmarkt auch den Liegenschaftsmarkt sowie den Wohnungsmarkt mit ein. Aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Faktors Boden bestehen einige grundlegende Unterschiede zu normalen Gütermärkten. Der Faktor Boden verfügt über folgende speziellen Eigenschaften:

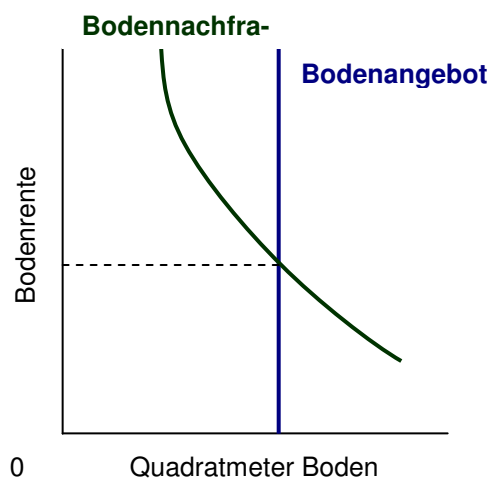
- Boden ist nicht vermehrbar und daher ein knappes Gut.
- Boden ist unentbehrlich.
- Boden ist unzerstörbar (verdirbt nicht, veraltet nicht, keine Lagerkosten).
- Boden ist nicht transportierbar.
- Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Ökosystems.
- Boden ist ein Komplex von Rechten und Pflichten (Eigentumsrechte, im Grundbuch eingetragene Rechte und Pflichten) (Volkswirtschaftslehre, 2005, S. 15).

Der Ertrag, den ein Grundstück abwirft, wird als Bodenrente oder Grundrente bezeichnet. Die Nachfrage nach Boden ist eine abgeleitete Nachfrage. Boden für sich alleine hat dabei noch keinen wirtschaftlichen Wert. Je besser der Boden geeignet ist für die Produktion und für den Verkauf von Gütern, für den Tourismus, zur Vermietung von Büros und Wohnungen usw., desto höher ist die Bodenrente. Die Bodenrente bestimmt zudem den Bodenpreis (Beck, 2004, S. 101).

Das Angebot von Boden ist vollkommen unelastisch, weil das Bodenangebot fix ist (→ Abbildung 1). Daher wird der gesamte Boden zu jedem beliebigen Preis angeboten bzw. selber nachgefragt. Die Bodenrente ist somit ausschliesslich von der Nachfrage nach Boden abhängig. Steigt die Nachfrage steigt der Preis (Samuelson, 1998, S. 295). Zusätzlich dient der Preis als Knappheitsindikator: Die Ressource Boden wird im Vergleich zu den vermehrbaren Ressourcen Arbeit und Kapital immer knapper. Deshalb steigen die Bodenpreise langfristig stärker als andere Preise.

Abbildung 1: Bodenmarkt

Das fixe Bodenangebot



Quelle: Samuelson, 1998, S. 295

Dies ist volkswirtschaftlich sinnvoll, da dadurch der Boden nicht verschwendet wird (Beck, 2004, S. 102).

Das Bodenangebot ist fix. Zudem stammt das Bodenangebot nicht aus einer laufenden Produktion. Das Angebot ist somit nicht Kosten determiniert. Die Nachfrage und das Angebot nach Boden werden von Ertragsüberlegungen bestimmt. Je höher der Bodenpreis, desto wahrscheinlicher ist es, dass er den vom Bodeneigentümer subjektiv errechneten Ertragswert übersteigt. Er wird dann bereit sein, den Boden anzubieten und den Erlös in eine andere Kapitalanlage zu überführen. Umgekehrt nimmt die Wahrscheinlichkeit, dass die Bodeneigentümer ihren Boden anbieten, mit sinkenden Bodenpreisen ab. Der Ertragswert des Bodens liegt in diesem Fall für den Eigentümer über dem Bodenpreis; das Verbleiben in dieser Kapitalanlage ist somit für ihn günstiger als der Wechsel in eine andere. Jene Landeigentümer, welche ihr Land bei einem bestimmten Preis nicht anbieten, fragen den Boden quasi selber nach (Eigennachfrage) (Kleinewefers & Pfister, 1982, S. 258-264).

Da auf dem Bodenmarkt mit einer knappen Ressource gehandelt wird, besteht die Gefahr von Spekulation. Die Bodeneigentümer richten ihr Augenmerk in diesem Fall auf die momentanen Bodenpreissteigerungen. Sie errechnen daraus ihren Ertragswert. Dieser ist jedoch in einer spekulativen Phase zu hoch und entspricht nicht den realistischen zukünftigen Bodenrenten (Beck, 2004, S. 101).

2.2 Ortsgebundene Lebenshaltungskosten

Oft werden örtliche Unterschiede in der Wohnattraktivität einseitig belichtet. Die Höhe der Einkommens- und Vermögenssteuer stehen hierbei meist im Vordergrund und die Fragestellung lautet, welcher Kanton bzw. welche Gemeinde am steuergünstigsten ist. Jedoch spielen oft auch andere Faktoren eine wichtige Rolle beim Vergleich der finanziellen Wohnattraktivität. Die Studie „*Was den Haushalten unter dem Strich bleibt: Das verfügbare Einkommen in der Schweiz*“ der Credit Suisse beschreibt das Konzept der ortsgebundenen Lebenshaltungskosten wie folgt: „Die finanzielle Wohnattraktivität eines Orts liegt in einer Vielzahl von Einflussgrössen begründet. Entscheidendes Kriterium ist dabei der Geldbetrag, welcher den Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben und langfristig gebunden Fixkosten für weiteren Konsum zur freien Verfügung steht.“ (Rühl, 2006, S. 4).

Im Unterschied zu dieser Studie werden in dieser Arbeit an Stelle des frei verfügbaren Einkommens die Wohnkosten ermittelt. Die kantonalen Unterschiede der Zwangsabgaben fliessen über die Nachfrageseite des Baulandangebots in die Wohnkosten ein. Die Steuern und Transferzahlungen des Bundes können weggelassen werden, da diese alle Kanton betreffen. Darüber hinaus sind natürlich auch weitere nicht monetäre Faktoren wichtig für die Wohnortwahl. Auch solche werden in dieser Arbeit aufgenommen (z. B. Lageattraktivität).

Einen wichtigen Aspekt der finanziellen Wohnattraktivität beleuchtet die Studie „*Steu-
erwettbewerb und Ortsnettokosten für Luzerner Haushalte*“, welche im Auftrag des
Info-Clubs für freies Unternehmertum (IFU), Luzern erstellt wurde. Das Konzept basiert
darauf, dass sich die Belastung durch Steuern in entgegengesetzter Richtung zur Be-
lastung durch die Wohnkosten bewegt. Hohe Steuern, tiefe Wohnkosten. Tiefe Steu-
ern, hohe Wohnkosten. Für Personen mit niedrigen Einkommen sind die Steuererspar-
nisse in einer steuergünstigen Gemeinde unter Umständen zu wenig hoch, um die hö-
heren Wohnkosten wettzumachen. Es kann sich für untere Einkommen lohnen, aus
einem Steuerparadies wegzuziehen. Ausgenommen er hat tiefe Wohnansprüche, wo-
durch die höheren Wohnkosten weniger stark ins Gewicht fallen. Im Gegenzug ist es
für Personen mit höheren Einkommen interessant in einer steuergünstigen Gemeinde
zu wohnen. Die Steuerersparnisse gegenüber einer anderen Gemeinde übertreffen
somit die höheren Wohnkosten (Hauser, 2007, S. 6-7).

3 MODELL ZUR HERLEITUNG DER WOHNKOSTEN

3.1 Wichtige Parteien und ihre Interessen

Die Wohnkosten stehen in einem starken politischen Spannungsfeld mit den Mietern, den Vermietern, den Eigenheimbesitzern, dem Staat sowie der Bauwirtschaft als wichtigste Parteien.

Die Mieter sind in regionalen Mieterverbänden, drei verschiedenen Dachverbänden und dem schweizerischen Mieterverband organisiert. Diese setzen sich ein für ein mieterfreundliches Mietrecht, einen gut ausgebauten Mieterschutz, günstige Wohnungen, öffentliche Wohnbauförderung, Steuergerechtigkeit, günstiges Bauen durch einheitliche Baugesetze, Massnahmen gegen Baulandhortung sowie Wohn- und Lebensqualität durch Schutz vor Immissionen und Belastungen aller Art (schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, online).

Der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz und kantonale Hauseigentümerverbände sind die Interessenorganisationen der Wohneigentümer und stellen die Gegenpartei zu den Mietern dar. Trotzdem haben die beiden Interessengruppen einige gemeinsame Ziele. Auch dem HEV ist die Baulandhortung ein Dorn im Auge und die unterschiedlichen Baugesetze können nicht in ihrem Interesse sein. Darüber hinaus ist es nicht erstaunlich, dass die Eigenheimbesitzer etwas anderes von Steuergerechtigkeit verstehen (Hauseigentümerverband Schweiz, online).

Der Staat, insbesondere die Kantone, erzielt einerseits beträchtliche Einnahmen, die die Wohnkosten belasten. Auf der anderen Seite ist er als Gesetzgeber besorgt, die Mieter, durch ein mieterfreundliches Mietrecht, insbesondere von zu hohen Mietpreisen zu schützen. Dieser Doppelrolle, einerseits die Wohnkosten zu erhöhen, andererseits die Höhe der Mietpreise zu regulieren, zeigt das politische Spannungsfeld, in welchem sich die Wohnkosten bewegen. Zudem ist die öffentliche Hand um eine geregelte und umweltgerechte Bebauung der Schweiz besorgt.












Die Bauwirtschaft ist an einer gleichmässigen Bautätigkeit interessiert. Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) ist die gesamtschweizerische Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation der Unternehmungen des Hoch- und Tiefbaus sowie verwandter Zweige des Bauhauptgewerbes (Schweizerischer Baumeisterverband, online). Daneben gibt es die Gewerkschaften (Unia, Syna usw.) die sich für die Rechte der Arbeitnehmer einsetzen.

3.2 Beschreibung der Einflussfaktoren der Wohnkosten

In diesem Kapitel wird das Modell zur Herleitung der Wohnkosten schrittweise vorgestellt. Die folgende Tabelle 2 beschreibt die verwendeten Symbole im Modell.

Tabelle 2: Symbole und ihre Bedeutung

Beschreibung der verwendeten Symbole im Modell zur Herleitung der Wohnkosten

Symbol	Bedeutung
	Die hellgrüne Ellipse steht für die Zielgrössen.
	Ein hellblauer Kreis steht für Faktoren, die aus der eingenommenen Sichtweise (Staat) beeinflusst werden können.
	Das graue Rechteck steht für Faktoren, die überwiegend von durch den Staat nicht beeinflussbaren Entscheidungen abhängen.
	Das hellgelbe Rechteck steht für Zwischengrössen, Ergebnisse und Indikatoren.
	schwache Intensität
	mittlere Intensität
	starke Intensität
	sehr starke Intensität
+ / -	verstärkende Wirkung / dämpfende Wirkung
	kurzfristig
	mittelfristig
	langfristig

Das Modell zur Herleitung der Wohnkosten wird schrittweise eingeführt. Dies soll der Übersichtlichkeit dienen. Die Aufteilung des Modells lehnt sich an die inhaltliche Gliederung des Hauptteils (→ Kapitel 4). Zu Beginn wird jeweils ein Teil des gesamten Modells grafisch dargestellt. Die Elemente werden in den darauf folgenden Textpassagen einzeln beschrieben und die Zusammenhänge zwischen den Elementen werden aufgezeigt. Zur Orientierung dient die Nummerierung der Elemente. Deshalb wird in diesem Kapitel nicht speziell auf die entsprechende Abbildung und ihre Nummerierung hingewiesen. Im Kapitel 3.3 wird das Modell zur Herleitung der Wohnkosten gesamthaft dargestellt (→ Abbildung 7).

Abbildung 2: Einflussfaktoren des Baulandangebots

Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont

1 Bauzonenreserven

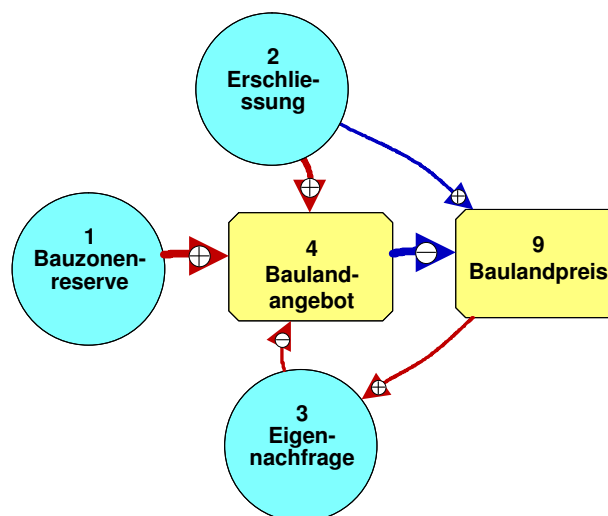
Die räumliche Planung basiert auf vier Ebenen und hat als höchste Ebene die Konzepte und Sachpläne des Bundes. Sie sind von hoher Bedeutung für das Erreichen umweltpolitischer Ziele und stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie befassen sich mit dessen raum-

wirksamen Tätigkeiten in einem bestimmten Sach- oder Teilsachbereich, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, funktional zusammenhängen und eine besondere Koordination untereinander und mit anderen Tätigkeiten erfordern. Folgende Sachpläne und Konzepte sind in Bearbeitung bzw. bereits erstellt worden (Bundesamt für Umwelt, online):

Landwirtschaft	Sachplan Fruchtfolgefläche
Landschaft	Landschaftskonzept Schweiz
Verkehr	Sachplan Verkehr Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
Energie	Sachplan Übertragungsleitungen
Militär	Sachplan Militär
Sport und Freizeit	Sachplan Nationales Sportanlagenkonzept
Radioaktive Abfälle	Sachplan geologische Tiefenlager

An zweiter Stelle sind die Kantone verpflichtet Richtpläne zu erstellen. Mit diesen bestimmen sie in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet in den nächsten zehn Jahren räumlich entwickeln soll. Die Richtpläne sind vom Bundesrat zu genehmigen (Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), Art. 6ff).

Auf Gemeindeebene folgen die Nutzungspläne. Sie ordnen die zulässige Nutzung des Bodens und unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, werden durch die kantonale Raumplanung spezielle Bewilligungen erteilt (RPG, Art. 14ff).



Zu den Bauzonenreserven zählen die unbebauten Wohnzonen und einen Teil der unbebauten Mischzonen. Die Bauzonenreserven haben eine sehr starke Wirkung auf das Baulandangebot und stellen das kurzfristige maximale Baulandangebot dar. Im Gegensatz zum Gesamtmarkt Boden (→ Kapitel 2.1) besteht hier die Möglichkeit durch Einzonungen weiteres Bauland auf den Markt zu führen oder durch Auszonungen das Angebot an Bauland einzuschränken. Somit kann das Angebot der Entwicklung der Nachfrage angepasst werden, wodurch die Preise weniger stark reagieren.

2 Erschliessung

Die Erschliessung eines Grundstücks beinhaltet die Verkehrsanbindung, den Anschluss an die Kanalisation und ans Stromnetz sowie den Wasseranschluss. Zum Verkehrsanschluss zählen unter Umständen auch das Trottoir für Fussgänge und die Strassenbeleuchtung. Entscheidend dabei ist, dass die Strassen und die Kanalisation nicht nur vorhanden sind, sondern auch die nötige Kapazität aufweisen, um weitere Benutzer zu fassen. Weniger wichtig im Rahmen dieser Arbeit sind der Telefon- und Fernsehanschluss.

Aufgrund ausgelasteter Erschliessung kann es zu Baulandknappheit kommen. Ist die Ausdehnung des Baulands durch ungenügende oder bereits ausgelastete Erschliessung (Verkehr, Abwasser, Anforderungen des Lärmschutzes usw.) eingeschränkt oder ist eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebiets aus Qualitätsüberlegungen nicht vorgesehen (Siedlungsbegrenzung), besteht eine nur schwer zu überwindende Knappheit (Gammeter, Interview, 25.09.2007). Einerseits käme die Ausweitung der Erschliessung sehr teuer zu stehen. Andererseits kann ein weiteres Wachstum die Lebensqualität vermindern und die Umwelt belasten. Hinzu kommt die Tatsache, dass Bauland immer an den Orten knapp wird und die Erschliessung an ihre Grenzen kommt, wo die Nachfrage gross ist. Somit kann an einem anderen Ort noch so viel Bauland zur Verfügung stehen, der Nachfrager wird nicht auf die Qualität der gewünschten Lage verzichten.

Des weitern erhöhen die Erschliessungskosten den Bodenpreis. Sie werden jedoch im Rahmen dieser Arbeit nicht verglichen. Die Anschlussgebühren werden unter dem Aspekt der Steuern und Gebühren (Element 8) behandelt.

3 Eigennachfrage

Ist der Baulandeigentümer nicht bereit, das Bauland zur Überbauung freizugeben, fragt er das Land selber nach. Wie bereits im Grundlagenkapitel erwähnt, wird die Bodennachfrage von Ertragsüberlegungen geleitet. Dies trifft auch auf das Bauland zu. Erst wenn der Preis des Baulandes den subjektiv errechneten Ertragswert des Eigentümers übertrifft, ist er gewillt, dieses zu verkaufen.

Bei unbebautem Bauland setzt sich die Bodenrente zusammen aus Preissteigerungen und Pachtzinsen abzüglich den Finanzierungskosten und Steuern auf dem Bauland. Sind keine Preissteigerungen vorhanden, beschränkt sich die Bodenrente auf die Pachtzinsen abzüglich Finanzierungskosten und Steuern. Handelt der Baulandeigentümer nach Ertragsüberlegungen, wird er das Bauland verkaufen, wenn er in einer anderen Anlage mit demselben Kapital mehr Ertrag erzielen kann. Oder er wird es selber überbauen, wenn er durch die Vermietung von Wohnungen mehr Ertrag erzielt als mit dem unbebauten Bauland.

Der Grundeigentümer verzichtet auf einen Teil der Rendite des Baulandes, wenn er neben den Ertragsüberlegungen auch eigene Interessen mit einbezieht. Er ist bereit für diese Interessen einen Preis zu bezahlen. Die tiefere Renditeerwartung erhöht durch die Methode der Kapitalisierung den subjektiv errechneten Ertragswert. Somit muss der Bodenpreis höher steigen, damit der Eigentümer bereit ist zu verkaufen. Eigeninteressen oder Interessenvertretung erhöhen den Punkt, an welchem der Baulandeigentümer bereit ist, sein Land auf dem Baulandmarkt anzubieten.

Die beschriebene Eigennachfrage kann das Baulandangebot verknappen. Durch die Angebotsverknappung steigt der Preis für Bauland. Die Bodeneigentümer werden früher oder später das Bauland auf dem Markt anbieten, sobald der Bodenpreis den subjektiv errechneten Ertragswert übersteigt. Ausgenommen sind jedoch spekulative Phasen, in welchen sich die Bodeneigentümer durch die höheren Preise bestätigt fühlen und weitere Erwartungen auf Preissteigerungen hegen. Das Angebot wird weiter knapper, da durch die Erwartungen in weitere Preissteigerungen niemand gewillt ist, das Bauland zu verkaufen. Und durch die Angebotsknappheit steigt auch weiterhin der Preis. Die Spirale der Spekulation dreht sich.

Auf die Eigennachfrage kann der Staat durch verschiedenste planerische aber auch marktwirtschaftliche Massnahmen und Instrumente Einfluss nehmen. Beispiele dazu sind im Kapitel 7 beschrieben.

4 Baulandangebot

Das Baulandangebot ist ein Indikator. Er zeigt, wie viel Bauland in Bezug auf die Einflussfaktoren Bauzonenreserven, Erschliessung und Eigennachfrage angeboten wird. Das Angebot an Bauland ist im Gegensatz zum gesamten Boden nicht fix und dadurch auch nicht vollkommen unelastisch. Steigt die Nachfrage nach Bauland kann somit das Angebot ausgedehnt werden und nicht die gesamte Nachfrageerhöhung wird über eine Preiserhöhung kompensiert, wie dies in Bezug auf den gesamten Bodenmarkt der Fall ist. Stösst die Ausweitung des Angebots jedoch an Grenzen, weil der Boden knapp wird oder die Erschliessung überlastet ist, ist die Angebotskurve in diesen Gebieten sehr unelastisch. Dadurch wird eine Erhöhung der Nachfrage grösstenteils durch einen Preisanstieg ausgeglichen und nur geringfügig durch ein höheres Angebot.

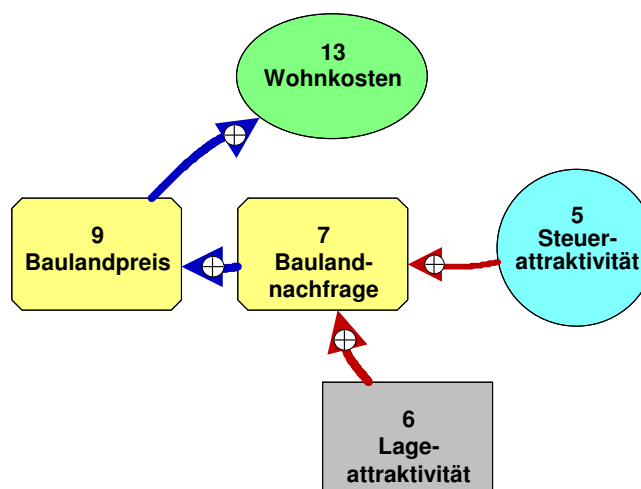
Abbildung 3: Einflussfaktoren der Baulandnachfrage

Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont

5 Steuerattraktivität

Die Kantone und Gemeinden haben grosse Einflussmöglichkeiten auf die Baulandpreise durch ihre Steuerstrategie.

Die Steuerattraktivität umfasst die Nettobelastung aus Steuern und Krankenkassenprämien abzüglich staatlichem Transfer. Den Ausgaben für Einkommens-, Vermögenssteuer und Krankenkassenprämien werden die Einnahmen durch die Prämienverbilligung und die Familienzulage in Abzug gebracht. Die Eigenmietwertbesteuerung und die Abzugsmöglichkeit von Unterhaltskosten werden auch unter diesem Aspekt verglichen.



Die Wirkung der Steuerattraktivität auf die Baulandnachfrage ist stark. Grundsätzlich steigt bei tiefer Belastung durch die Einkommensteuern die Nachfrage nach Bauland in der betreffenden Gemeinde. Bei näherer Betrachtung spaltet sich die Nachfrage jedoch in Bezug auf die Höhe der Einkommen. Für Personen mit hohen Einkommen haben Orte mit tiefen Steuern eine hohe Anziehungskraft. Grosse Steuerersparnisse sind möglich. Personen mit tiefen Einkommen hingegen fragen weniger Wohnraum bzw. Bauland in steuergünstigen Gemeinden nach, wenn ihre erzielten Steuerersparnisse die höheren Wohnkosten nicht wettmachen. Es ist nicht für jedermann interessant in einem Steuerparadies zu wohnen (Hauser, 2007, S. 6). Dasselbe gilt bei der Vermögenssteuer in Bezug auf das Vermögen der Wohnungssuchenden.

Die Höhe der Transferzahlungen interessiert vor allem Personen mit tieferen Einkommen, denn Sie profitieren am meisten von den Prämienverbilligungen. Auch die Krankenkassenprämien und die Familienzulagen beeinflussen nicht die gesamte Nachfrage gleichermassen. Die Höhe der Krankenkassenprämien belastet Personen mit tiefen Einkommen mehr. Sie sind in diesem Punkt sensitiver oder anders ausgedrückt: „Was den Reichen die Steuern – ist den Armen die Krankenkasse“ (Brainworker, online). Die Familienzulagen interessieren primär die Familien mit Kindern.

Es muss insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Wohnungssuchenden letzteren Faktoren (Transfer, Krankenkassenprämien, Eigenmietwert) weniger Beachtung schenken, als der Einkommens- und Vermögenssteuer, obwohl deren Vergleich durchaus möglich ist. Die kantonalen Unterschiede schlagen sich somit nur beschränkt

auf die Nachfrage nieder. Der Informationsmangel der Wohnungssuchenden hat eine marktverzerrende Wirkung. Die potenziellen Zuzüger stützen Ihre Wohnortwahl auf falsche bzw. nicht vollständige Informationen, da Sie wichtige Aspekte, die die ortgebundenen Lebenshaltungskosten beeinflussen, nicht berücksichtigen.

Da die Steuerattraktivität nicht direkt die Wohnkosten beeinflusst, sondern indirekt über die Nachfrage und den Preis für Bauland auf die Wohnkosten einwirkt, fällt der Effekt tendenziell weniger stark aus. Die Haushalte sind nicht vollkommen mobil und ein perfektes Funktionieren der Boden- und Immobilienmärkte kann auch nicht unterstellt werden (Hauser, 2007, S. 9).

6 Lageattraktivität

Die Lageattraktivität stellt die nicht monetäre Seite der Nachfrage dar. Sie beinhaltet die Anzahl Arbeitsplätze sowie den Arbeitsweg, die allgemeine Wohnlage, die allgemeine Aussicht, die Seesicht, die Bergsicht, externe Lärmbelastung, Abgas- und Rauchbelästigung, Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen usw. Die Wirkung der Lageattraktivität auf die Baulandnachfrage ist wohl noch etwas stärker als die Steuerattraktivität. Zudem besteht oft ein Zusammenhang zwischen attraktiven Steuern und guten Lagen.

„Der heutige entscheidendste Preisfaktor ist – abgesehen von den Steuern – die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen“ (Schilliger, 2007, S. 11). Die Studie der Credit Suisse *„Die Mieten in der Schweiz“* zeigt die wichtigsten Faktoren der Lage und ihre Auswirkung auf die Mietpreise auf: Die Anzahl Arbeitsplätze, welche sich in der Umgebung einer Wohnung befinden, erhöht die Mietpreise (max. +20.1 %). Mit zunehmender Entfernung sinkt jedoch die Bedeutung, was zeigt, dass trotz der gestiegenen Mobilität Arbeitsplätze in der Umgebung geschätzt werden. Die allgemeine Aussicht aus einer Wohnung kann bis zu 0.8 Prozent höhere Preise ausmachen. Aussicht auf Berge (+0.7 %) und auf einen See (+2.9 %) wirken sich ebenfalls positiv auf die Höhe der Mieten aus. Bei externer Lärmbelastung (-1.2 %) oder Abgas- und Rauchbelästigung (-2 %) fallen die Mietpreise tiefer aus. Zusätzlich kann die allgemeine Lage 2.5 Prozent der Mieten ausmachen. Die Distanz zu kleinen und grossen Lebensmittelgeschäften hat keinen Einfluss auf die Höhe der Mieten. Einzig die Distanz zur nächsten Primarschule hat in dieser Beziehung einen kleinen Effekt (+1.1 %), wobei dieser bei einer mittleren Entfernung von 1.5 km erreicht wird und bei niedriger oder höherer Entfernung an Bedeutung verliert (Rieder, 2006, S. 6).

Die gemachten Angaben beziehen sich auf die Mietpreise. Da das Bauland bekanntlich eine abgeleitete Nachfrage darstellt, sind diese Faktoren auch auf den Baulandmarkt übertragbar. Die Nachfrage nach Bauland und sekundär der Baulandpreis werden durch die Lage beeinflusst.

Die Lageattraktivität ist nur beschränkt und vor allem nur in der längeren Frist durch staatliche Eingriffe beeinflussbar.

7 Baulandnachfrage

Grundsätzlich sind die Träger der Wohnraumnachfrage nicht Personen, sondern Haushalte. Einerseits muss das Bevölkerungswachstum beachtet werden. Es ist kantonal unterschiedlich und beinhaltet den Geburtenüberschuss, den internationalen Wanderungssaldo und den Binnenwanderungssaldo. Andererseits ist die demografische Entwicklung wichtig, da es altersspezifische Wohninhaberquoten gibt. Je nach Alter stehen anteilmässig mehr oder weniger Personen einer Wohnung vor. Je grösser die Zahl derjenigen ist, die einen Haushalt führen, umso höher fällt die Wohnungsinhaberquote aus. Die steigende Zahl der Kleinhaushalte drückt sich daher in einem Anstieg der Wohninhaberquote aus (Braun, Hasenmaile, Neff, Rieder & Schönenberger, 2007, S. 8-9).

Die Baulandnachfrage ist eine Zwischengrösse. Als Indikator wird der Binnenwanderungssaldo herangezogen. Der internationale Wanderungssaldo hängt zu sehr von anderen Faktoren ab und der Geburtenüberschuss ist mit Ausnahme der Familienzulage nicht durch untersuchte Faktoren erklärbar.

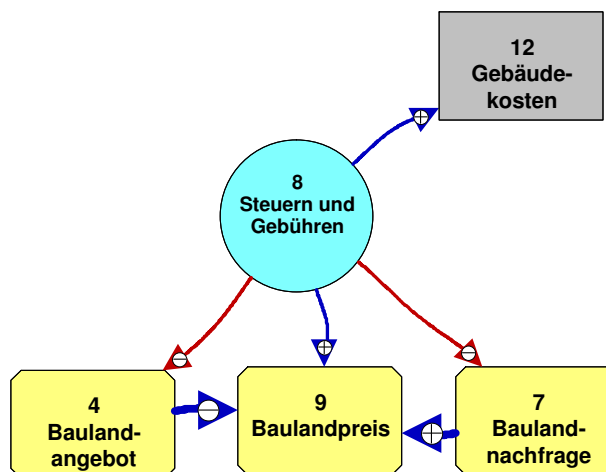
Abbildung 4: Steuern und Gebühren

Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont

8 Steuern und Gebühren

Diese Steuer hat den Zweck Spekulationen vorzubeugen und natürlich auch Steuereinnahmen zu generieren. Bei längerer Haltedauer der Grundstücke fällt die Steuer tiefer aus. Sie beinhaltet eine zeitliche Degression. Die Handänderungssteuer wird linear festgelegt und bezweckt lediglich die Erzielung von

Steuereinnahmen. „Die Handänderungssteuer hängt weder von einem geschaffenen Mehrwert oder erwirtschafteten Gewinn ab noch von verursachten Kosten, sondern lediglich von der Tatsache, dass ein Grundstück veräussert wird. Sie wird selbst dann erhoben, wenn mit Verlust verkauft werden muss. Sie ist eine so genannte Rechtsverkehrs- und Investitionssteuer...“ (Hauseigentümerverband des Kantons Zürich, online).



Zu den Gebühren zählen die Handänderungsgebühren (Grundbuch und Notar), die Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser und Elektrizität und die Gebühren aus

Baubewilligungsverfahren. Diese Gebühren werden nur zum Teil nach dem Kostendeckungsprinzip festgelegt. Die Gebühren der Grundbuchämter und Notare sind vielfach in Promillesätzen von den Transaktionswerten festgesetzt.

Die Steuern und Gebühren erhöhen den Bodenpreis und die Gebäudekosten. Da jedoch sowohl die Nachfrage als auch das Angebot nicht vollkommen preisunelastisch sind, schlagen die Steuern und Gebühren nicht voll durch. Ein Teil der Steuern und Gebühren geht zu Lasten des Verkäufers, der somit einen tieferen Erlös erzielt. Zudem nehmen das Baulandangebot und die Baulandnachfrage ab, wenn eine Grundstücksgewinnsteuer erhoben wird.

Die Steuern und Gebühren sind weitgehend durch den Staat lenkbar. Beschränkt beeinflussbar sind lediglich die Gebühren, welche kostendeckend angesetzt sind. Sofern die verursachergerecht Kostenanlastung beibehalten werden soll, können diese nicht weiter gesenkt werden.

9 Baulandpreis

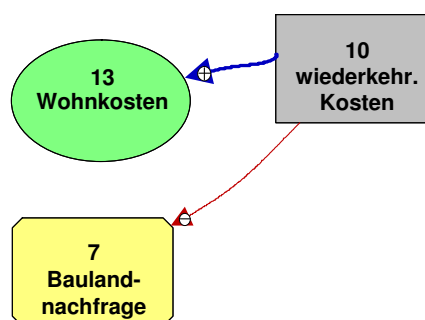
Der Baulandpreis wird bestimmt durch die Baulandnachfrage, das Baulandangebot, die Erschliessungskosten, die Steuern und Gebühren auf dem Bauland und den Anschlussgebühren. Zudem hat der Preis des Baulands einen Einfluss auf die Eigennachfrage. Je nach Höhe des Baulandpreises, kann er einen sehr grossen Teil der Wohnkosten ausmachen.

Abbildung 5: Wiederkehrende Kosten

Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont

10 Wiederkehrende Kosten

Dieses Element beinhaltet einerseits die Steuern aus Mieterträgen und auf dem Vermögen bzw. Kapital der Immobilie. Andererseits fallen die Heiz-, Finanzierungs-, Versicherungs-, Verwaltungs-, Unterhalts-, Elektrizitäts-, Wasser-, Abwasser- und Abfallkosten sowie die Kosten des Kaminfegers unter diesen Punkt.



Es werden nur die vom Staat beeinflussbaren Kosten (Steuern, Elektrizitätspreise, die Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfall sowie die Kosten des Kaminfegers) analysiert. In Bezug auf die übrigen Kosten wird die Annahme getroffen, dass diese interkantonal gleich ausfallen. Trotzdem können die analysierten wiederkehrenden Kosten oft nicht ohne weiteres angepasst werden, weil Gebühren grundsätzlich kostendeckend angesetzt werden. Die Gebühren sind oft auf ortsspezifische Gegebenheiten zurückzu-

führen. So müssen Gemeinden mit einem günstigen Quellwasseranschluss weniger Wassergebühren verlangen und Gemeinden mit eigenen Wasserkraftwerken haben tiefere Elektrizitätspreise (Beispiel Göschenen).

Die Steuern die auf Mieterträgen bezahlt werden müssen, erhöhen tendenziell den Preis, den ein Vermieter für eine Wohnung verlangt. Ist der Vermieter eine juristische Person, fällt der Nettoertrag aus Mietzinseinnahmen unter die Gewinnsteuer und das Eigenkapital unter die Kapitalsteuer. Bei einer natürlichen Person wird das Mietobjekt über die Einkommens- und Vermögenssteuer belastet. Auch in diesem Fall werden die Wohnkosten durch die Steuern erhöht.

Kostendeterminiert ist die Höhe der Wassergebühren. Wobei die mehrstufige Aufbereitung von Seewasser besonders stark ins Gewicht fällt. Die Zusatzkosten liegen im Durchschnitt etwa bei 40 Rappen pro Kubikmeter Trinkwasser. Auch relativ stark ins Gewicht fallen die Kosten für die Pumpenenergie (Preisüberwacher, 2006, S. 10). Die Abwasserentsorgung ist grösstenteils von Fixkosten, insbesondere Abschreibungen und Zinskosten, welche an die bestehende Infrastruktur gebunden sind, geprägt. Eine Untersuchung der Branchenverbände VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) und FES (Fachorganisation für Entsorgung und Strassenorganisation) zeigt, dass die Kosten der gesamten Abwasserentsorgung in der Regel gut mit der Grösse des ARA Einzugsgebietes korrelieren. Grössere Einzugsgebiete lassen sich in der Regel zu tieferen Kosten pro Einwohner betreiben und unterhalten (Preisüberwacher, 2006, S. 14)

Die Leitungsnetze der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung werden zum Teil über einmalige Anschlussgebühren finanziert. Der Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühren hängt dabei nebst der Höhe der Anschlussgebühren auch von der Bautätigkeit in einer Gemeinde ab. Besteht eine rege Bautätigkeit können die Anschlussgebühren einen grösseren Teil der Kosten für Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung, Verzinsung und Abschreibung der öffentlichen Entwässerungsanlagen decken. Wird hingegen nur wenig gebaut, können die Anschlussgebühren nur einen Teil der Kosten decken, wodurch die übrigen Kosten über die laufenden Gebühren finanziert werden müssen (Preisüberwacher, 2006, S. 11).

Die Kosten für die Abfallsammlung und das Recycling fallen bei der Abfallsammlung, dem anschliessenden Transport und schliesslich der eigentlichen Entsorgung oder Verwertung an. Bei der Sammlung besteht für Städte und Gemeinden ein grosser Handlungsspielraum bezüglich der Ausgestaltung des Dienstleistungsangebots und den ökologischen Standards (Verwertungskanäle, Ausrüstung der Abfallsammelfahrzeuge und Sammelstellen). Ebenfalls spielen die Topografie und die Struktur der Siedlungsräume und der Strassennetze eine Rolle, wenn es darum geht, wie effizient die Sammlung der Abfälle und Wertstoffe erfolgen kann (Preisüberwacher, 2006, S. 16).

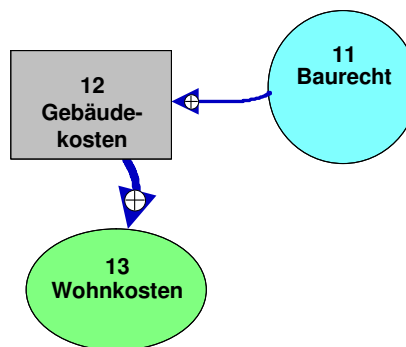
Der Einfluss der übrigen wiederkehrenden Kosten auf die Baulandnachfrage ist eher gering. Folgendes Zitat verdeutlicht den Grund: „Den potentiellen Zuzüglern wird der Vergleich zwischen Wohnorten insbesondere dadurch erschwert, dass die Gebühren aufgrund von sehr heterogenen Berechnungsgrundlagen anfallen. ... Einem Haushalt ist es also nur unter grossem Aufwand möglich, die Nebenkosten in den einzelnen Gemeinden zu vergleichen“ (Rühl, 2006, S. 21). Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Kosten in Bezug auf die Wohnortwahl eher eine geringe Bedeutung aufweisen und auf die Baulandnachfrage keinen grossen Einfluss ausüben. Wird der Einfluss nicht in Bezug auf den Baulandpreis sondern auf die Wohnkosten betrachtet, werden die Haushalte jedoch direkt mit den vollen Kosten belastet. Dadurch steigen die Wohnkosten.

Abbildung 6: Gebäudekosten

Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont

11 Baurecht

Jeder Kanton hat sein eigenes Baugesetz. Die Vorschriften beeinflussen direkt die Gebäudekosten. Vor allem Ausnutzungsziffern, Grenzabstände usw. sind wichtige Faktoren. Durch höhere Ausnutzungsziffern werden die Kosten des Bodens im Verhältnis zu den gesamten Kosten kleiner und umgekehrt. Lärmschutzverordnung oder Brandschutzbestimmungen können auch kantonale Eigenheiten aufweisen (Diem, Interview, 14.09.2007).



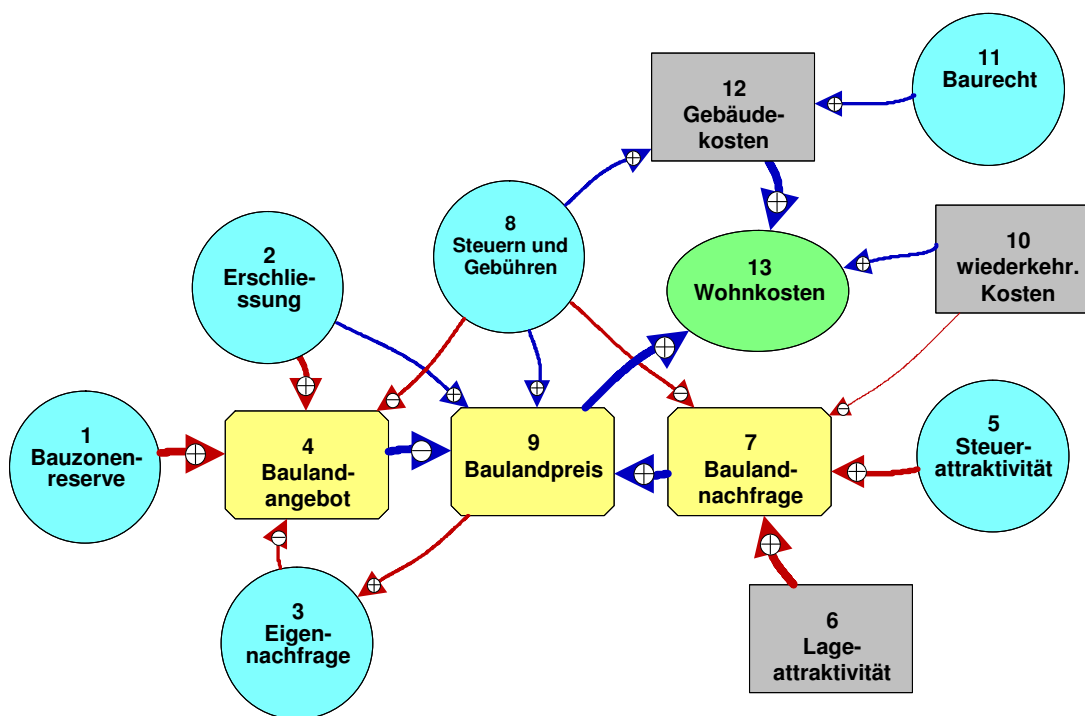
12 Gebäudekosten

Die Gebäudekosten werden beeinflusst durch die Steuern und Gebühren einerseits und durch das Baurecht andererseits.

3.3 Modell zur Herleitung der Wohnkosten

Der Baulandpreis, die Gebäudekosten und die wiederkehrenden Kosten ergeben zusammen die Wohnkosten. Im Gegensatz zu den ortgebundenen Lebenshaltungskosten (→ Kapitel 2.2) sind in den Wohnkosten der Steueraufwand, Krankenkassenprämien, Prämienverbilligungen und Familienzulagen nicht direkt sondern nur indirekt über die Baulandnachfrage und den Baulandpreis berücksichtigt.

Abbildung 7: Modell zur Herleitung der Wohnkosten
Elemente, Beziehungen, Wirkungen, Intensitäten und Zeithorizont



4 VERGLEICH DER EINFLUSSFAKTOREN DER WOHNKOSTEN

4.1 Baulandangebot

4.1.1 Bauzonenreserven

Tabelle 3: Bauzonenreserven

Bauzonenreserven in %

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Bauzonenreserve	per 2000 18.1	per 2003 22.3	per 2007 15.7	per 2007 16.5	per 1999 22.7	per 2006 15.7	per 2005 11.0

Quelle: In Anlehnung an die Richtpläne, Statistiken und Erhebungen der Kantone

Über die Baulandreserven sind in Nidwalden keine aktuellen Daten vorhanden. Zurzeit werden diese erhoben und in Zukunft auch laufend nachgeführt (Gammeter, Interview, 25.09.2007). Die Bauzonenreserven weisen zum Teil erhebliche Unterschiede auf, wie die Tabelle 3 zeigt. Der interkantonale Vergleich der Bauzonenreserven darf jedoch nicht überbewertet werden. Zumal diese Daten aus unterschiedlichen Jahren stammen und zum Teil unterschiedliche Erfassungsarten sowie -genauigkeiten aufweisen. Die Berechnungsweise der Zahlen wird im Anhang 1 erläutert. Des weitern sagen die Zahlen wenig aus über die Baulandknappheit. Wie in der Beschreibung des Modells im Kapitel 3 aufgezeigt, sind die folgenden Einflussgrößen bessere Indikatoren für effektive Baulandknappheit.

4.1.2 Erschliessung

Die unbebauten Bauzonen an beliebten Hanglagen sind sehr begehrt und in den Gemeinden Hergiswil und Ennetbürgen weitgehend ausgeschöpft. Zudem besteht nur beschränkt die Möglichkeit von weiteren Einzonungen. Oft liegt der Grund darin, dass die Erschliessung ausgelastet ist. Die Strassen können den zusätzlichen Verkehr nicht mehr aufnehmen. Die zusätzliche Lärmbelastung führt zu Einsparungen der Anwohner (Gammeter, Interview, 25.09.2007). Zudem ist dem Ausbau der Erschliessung an Hanglagen eher Grenzen gesetzt, im Gegensatz zu flachen Gebieten. Ein Vergleich der Erschliessungsempässe ist nicht möglich.

Wie die Daten aus der Tabelle 14 zeigen, leben relativ viele Personen in Nidwalden an Hanglagen. Es besteht somit die Tendenz, dass die Erschliessung und damit auch das Baulandangebot in Nidwalden stärker eingeschränkt sind als in anderen Kantonen.

4.1.3 Eigennachfrage

Die Eigennachfrage ist schwierig zu quantifizieren. Daten über die durchschnittliche Dauer von der Einzonung bis zur Überbauung des Baulands sind keine vorhanden. Diese könnten zudem sehr trügerisch sein. So kann Bauland in Gemeinden mit niedriger Nachfrage sehr lange eingezont sein, ohne dass daraus eine höhere Eigennachfrage abgeleitet werden darf. Die Eigennachfrage soll deshalb indirekt über die zu erwirtschaftende Rendite geschätzt werden. Dazu werden einerseits die steuerliche Belastung des Baulandes und andererseits die Entwicklung der Transaktionspreise der letzten Jahre verglichen.

Bei der Besteuerung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken innerhalb der Bauzone haben die Kantone verschiedene Ansätze. Im Kanton Zürich werden diese Grundstücke zum Ertragswert besteuert. Die Nutzung steht im Vordergrund. Jedoch kennt der Kanton Zürich eine ergänzende Vermögenssteuer, welche erhoben wird, wenn ein früher zum Ertragswert bewertetes Grundstück verkauft oder der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Die Steuer wird maximal für die letzten 20 Jahre berechnet. Mit dieser Lösung ist es für den Grundeigentümer günstig Land zu halten, aber nicht Land zu verkaufen. Insgesamt eine hemmende Verkaufswirkung. Der Kanton Luzern hatte dasselbe System. Die nachträgliche Besteuerung wurde jedoch per 1. Januar 2007 abgeschafft. In den Kantonen Nidwalden und Zug werden diese Grundstücke zum Ertragswert besteuert und es gibt keine nachträgliche Vermögenssteuer. Die Kantone Obwalden, Uri und Schwyz sehen vor, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke innerhalb der Bauzonen zum Verkehrswert besteuert werden (Kantonale Steuergesetze).

Ein allgemein anerkannter Ertragswert von landwirtschaftlichen Grundstücken liegt bei 50 Rappen pro Quadratmeter. Bei einem Grundstück von 5'000 Quadratmetern ergibt dies einen Steuerwert von 2'500 Franken, was einer Steuerbefreiung gleich kommt. Wird hingegen die Steuer auf einem mittleren Baulandpreis von 500 Franken erhoben, ist der Steuerwert 2.5 Mio. Franken (Wolf, 2007, S. 25). Daraus ergibt sich je nach Progressionsstufe eine Mehrbelastung des Grundstückeigentümers von über 4'000 Franken pro Jahr.

Neben den Steuern ist auch die Preisentwicklung sehr entscheidend für den Eigentümer, ob er sein Land verkaufen will oder nicht. Renditeerwartungen und unter Umständen auch Spekulationen spielen dabei eine Rolle, wie im Kapitel 3 beschrieben. Die folgenden Daten der Tabelle 4 wurden Abbildungen der Studie Immobilienmarkt 2007 der Credit Suisse entnommen. Die Daten zeigen deshalb nur die ungefähre durchschnittliche Veränderung des Indexes für die Transaktionspreise der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zwischen den Jahren 2000 und 2005. Da die Differenzen relativ gross sind, können, trotz der kleinen Ungenauigkeit, die nötigen Folgerungen abgeleitet werden.

Tabelle 4: Transaktionspreise

Durchschnittliche Preisentwicklung der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (1985 = 100)

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Indes 2000	133	124	139	133	127	132	118
Index 2005-2000	+20	+15	+11	+24	+14	+28	+22

Quelle: Weber, Hasenmaile, Hoppe, Neff & Rieder, 2006, S. 18-26

Die Kantone Nidwalden, Schwyz und Zug hatten in den letzten Jahren einen hohen Preisanstieg zu verzeichnen, obwohl Sie bereits auf einem relativ hohen Niveau im Jahr 2000 gewesen sind. Auch in Zürich stiegen die Preise relativ stark in den vergangenen Jahren, jedoch ist der Ausgangspunkt im Jahr 2000 deutlich tiefer.

Der grösste Teil des Bodens in Nidwalden ist im Eigentum der Korporationen (Gammetter, Interview, 25.09.2007). Die Korporationen haben einen grossen Einfluss auf das Baulandangebot. Die Interessen können politisch besser vertreten werden. Ob durch diese Eigentumsverhältnisse und die entsprechende Interessenvertretung eine geringere Verkaufsbereitschaft resultiert, kann nicht beurteilt werden.

4.2 Baulandnachfrage

4.2.1 Steuerattraktivität

Einkommenssteuer

Das Bundesamt für Statistik veröffentlicht regelmässig die Statistik „*Steuerbelastung in der Schweiz / Kantonshauptorte – Kantonsziffern*“. Zusätzlich orientiert eine weitere Publikation über die Ergebnisse der Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in 813 Schweizer Gemeinden (sämtliche Gemeinden mit 2'000 und mehr Einwohnern laut Volkszählung 2000) für ausgewählte Steuersubjekte. Für die Berechnung der Belastungen dieser Publikation wurden einerseits sämtliche Abzüge berücksichtigt, die ohne Nachweis vorgenommen werden können, und andererseits der nachweispflichtige Abzug für Versicherungsbeiträge. Die Belastungsziffern der Kantone stellen mittlere, gewogene Durchschnittswerte dar (Eidgenössische Steuerverwaltung, 2007, S. 4).

Die Steuerbelastungen des Einkommens (EK) liegen für vier verschiedene Steuersubjekte vor: Lediger, unselbstständig Erwerbender mit eigenem Haushalt; Verheirateter Alleinverdiener ohne Kinder; Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern; Verheirateter Rentner, beide Ehegatten über 65 Jahre alt. Als Vergleichsgrösse wird die durchschnittliche Belastung dieser vier Kategorien herangezogen. Die Tabelle 5 zeigt die daraus resultierenden Unterschiede.

Tabelle 5: Einkommenssteuer

Belastung durch die Einkommenssteuer im Vergleich zum Kanton Nidwalden in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
EK 35'000		+927	+767	-62	+535	-443	+159
EK 50'000		+1'125	+1'048	-510	+1'136	-1'154	-91
EK 70'000		+1'514	+1'472	-1'181	+1'829	-1'916	-355
EK 100'000		+2'118	+2'358	-2'323	+3'005	-3'198	-485
EK 150'000		+3'218	+5'385	-3'870	+5'805	-4'729	+401
EK 300'000		+6'398	+15'353	-7'845	+15'518	-7'343	+9'300
EK 1'000'000		-15'175	+60'625	-24'875	+63'975	-22'850	+88'450

Quelle: In Anlehnung an Eidgenössische Steuerverwaltung, 2007, S. 5-51

Die Steuerbelastung zeigt wie erwartet grosse Unterschiede auf. Die Kantone Schwyz und Zug sind dabei an der Spitze und auch deutlich günstiger als der Kanton Nidwalden. Die Zahlen des Kantons Obwalden basieren noch auf dem vom Bundesgericht als nicht zulässig erachteten degressiven Steuersystem. Trotzdem ist Nidwalden über alles gesehen günstiger als der Kanton Obwalden. Der Kanton Zürich hat weitgehend eine gleich hohe Steuerbelastung wie der Kanton Nidwalden. Jedoch geht der Vergleich zugunsten des Kantons Nidwalden ab einem Einkommen von 150'000 Franken. Die Kantone Luzern und Uri sind durchgehend teurer als der Kanton Nidwalden.

Die Steuerunterschiede machen schon bei niedrigem Einkommen einige hundert Franken aus und können bei sehr hohem Einkommen mit einigen zehntausend Franken ins Gewicht fallen. Dadurch spielt es für sehr hohe Einkommen eine weniger grosse Rolle wie hoch die Wohnkosten sind, da im Verhältnis zu diesen die Steuern viel höher sind als bei niedrigen Einkommen. Sie sind somit weniger preissensitiv auf dem Wohnungsmarkt.

Vermögenssteuer

Die Daten der Vermögenssteuer stammen von der gleichen Statistik wie die der Einkommensteuer. Die Steuer wurde berechnet für erwerbsfähige Verheiratete ohne Kinder. Sie wird in der folgenden Tabelle 6 dargestellt (Vermögen = V).

Tabelle 6: Vermögenssteuer

Belastung durch die Vermögenssteuer im Vergleich zum Kanton Nidwalden in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
V 100'000		+87	-53	-53	-53	-53	-53
V 150'000		+137	-39	-143	+105	-143	-134
V 250'000		+238	+130	-45	+425	-253	-200
V 500'000		+490	+745	+195	+1'295	-320	-210
V 1'000'000		+1'000	+2'810	+680	+3'430	+490	+320
V 5'000'000		+5'100	+24'000	+4'550	+19'300	+9'450	+15'950
V 10'000'000		+4'300	+48'700	+9'400	+39'100	+20'600	+40'100

Quelle: In Anlehnung an Eidgenössische Steuerverwaltung, 2007, S. 53-63

Die grossen Unterschiede in der Vermögenssteuer beschränken sich auf hohe bis sehr hohe Vermögen. Unter 1 Mio. Franken Vermögen sind die Differenzen sehr klein ausser in den Kantonen Uri und Luzern. Bei einem steuerbaren Vermögen von 10 Mio. Franken sind die Unterschiede jedoch wieder sehr hoch. Und dabei ist der Kanton Nidwalden durchgehend günstiger als alle Vergleichskantone. Es lässt sich dasselbe feststellen wie bei der Einkommenssteuer. Für sehr vermögende Personen werden die Wohnkosten sekundär und die Belastung durch die Steuern ist wichtiger.

Krankenkassenprämie

Das Bundesamt für Gesundheit veröffentlicht jährlich die Statistik der obligatorischen Krankenversicherung. Die Daten der Tabelle 7 stammen aus dem Jahr 2005 und zeigen die monatliche Durchschnittsprämie für Erwachsene ab 26 Jahren.

Tabelle 7: Krankenkassenprämie

Monatliche Durchschnittsprämie für Erwachsene ab 26 Jahren in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Krankenkassenprämie	216.3	226.1	234.9	255.2	260.5	253.1	310.1
Differenz zu Nidwalden pro Jahr		+117.6	+223.2	+466.8	+530.4	+441.6	+1125.6

Quelle: Statistik der obligatorischen Krankenversicherung 2005, Bundesamt für Gesundheit

Der Kanton Nidwalden hat die günstigsten Krankenkassenprämien. Im Kanton Zürich bezahlt man im Durchschnitt über 1'000 Franken mehr im Jahr.

Prämienverbilligung

Die Prämienverbilligungen werden kantonal unterschiedlich berechnet und haben unterschiedliche Einkommensgrenzen, ab welchen keine Leistungen mehr ausbezahlt werden. Die Grenzen werden bestimmt durch den Zivilstand und die Anzahl Kinder des Steuersubjekts. Sie sagen jedoch nur wenig aus, über die effektive Entlastung. Zum

Vergleich wurden deshalb die effektiv ausbezahlten Prämienverbilligungen im Jahr 2005 herangezogen. Diese wurde zudem durch die Anzahl der Haushalte gemäss Volkszählung 2000 dividiert, um ansatzweise zu zeigen, wie hoch die Entlastungsunterschiede sind (→ Tabelle 8).

Tabelle 8: Prämienverbilligung

Ausgerichtete Leistung pro Haushalt in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ausbezahlte Prämienverbilligungen in Mio.	9.5	15.9	12.5	40.8	149.2	38.0	515.6
Ausgerichtete Leistung pro Haushalt	627	1'280	932	814	1'061	930	908
Differenz zu Nidwalden pro Jahr		-653	-306	-188	-435	-304	-282

Quelle: In Anlehnung an die Statistik der obligatorischen Krankenversicherung 2005, Bundesamt für Gesundheit

Die Ergebnisse zeigen, dass an die Nidwaldner Bevölkerung am wenigsten Prämienverbilligungen ausbezahlt wurden. Die Einkommensgrenzen sind im Kanton Nidwalden nicht ersichtlich höher als in den Vergleichskantonen. Somit muss dieser Unterschied entweder an einer anderen Berechnungsart oder an höheren Einkommen der Kantoneinwohner liegen.

Familienzulagen

Die Höhe der Familienzulagen wird vom Kanton festgelegt und monatlich ausbezahlt.

Tabelle 9: Kinderzulage

Zulage pro Kind und Monat in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Zulage pro Kind	200	200	190	200	205 ²	250 ³	182.5 ⁴

Quelle: Schweizerische Sozialversicherungsstatistik 2006, Bundesamt für Sozialversicherungen

Einzig der Kanton Zug erteilt deutlich höhere Kinderzulagen (→ Tabelle 9). Die Altersgrenzen für die Kinderzulagen sind mehrheitlich gleich und werden deshalb in dieser Arbeit nicht detailliert ausgewiesen. Die Kantone Uri, Schwyz und Luzern kennen zusätzlich eine Geburtszulage zwischen 800 und 1'000 Franken. Die Unterschiede sind zu relativieren, da nur ein beschränkter Teil der Bevölkerung davon profitiert.

² 200 Franken für Kinder bis zu 12 Jahren, 210 Franken für Kinder über 12 Jahre

³ 250 Franken für das erste und das zweite Kind, 300 Franken für jedes weitere Kind

⁴ 170 Franken für Kinder bis zu 12 Jahren, 195 Franken für Kinder über 12 Jahren

Eigenmietwert und Pauschalabzug für Liegenschaften

Die Tabelle 10 zeigt den Prozentsatz für die Berechnung des Eigenmietwertes zur Förderung von Eigenheim und den möglichen pauschalen Abzug für den Liegenschaftsaufwand. Der Pauschalabzug bemisst sich nach dem Gebäudealter. Ab einem Alter von 10 Jahren ist ein höherer Abzug möglich.

Tabelle 10: Eigenmietwert und Pauschalabzug

Eigenmietwert und maximal möglicher Pauschalabzug für Liegenschaftsaufwand in %

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Eigenmietwert	70	70	80	65	70	60	70
Pauschalabzug bis 10 Jahre	10	10	10	10	15	10	20
Pauschalabzug über 10 Jahre	20	20	20	20	25 / 33.33 ⁵	20	20

Die Unterschiede sind sehr gering. Der Kanton Uri gewährt einen Abzug von 10 Prozent (max. 3000 CHF) und berechnet einen Eigenmietwert von 80 Prozent. Er ist damit der Kanton mit der höchsten Belastung. Der Kanton Zug berechnet nur 60 Prozent der Marktmiete als Eigenmietwert. Luzern hat einen etwas höheren Pauschalabzug, jedoch kann in diesem Kanton im Gegensatz zu den übrigen Kantonen nicht jährlich zwischen pauschalem und effektivem Abzug gewechselt werden. Neben dem Steuersatz des Eigenmietwertes sind vor allem auch Unterschiede in der Berechnungsweise des Marktmietwertes möglich (Nidwalden (a), online). Diese konnten im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht werden.

Da sich die Unterschiede nicht direkt aufs Portemonnaie niederschlagen, sondern nur das steuerbare Einkommen verändern, ist ihre Bedeutung weiter einzuschränken.

4.2.2 Lageattraktivität

Eine Studie der Credit Suisse über die Standortqualität der Gemeinden enthält einen Indikator zur verkehrstechnischen Erreichbarkeit. Dabei wurde sowohl der Individualverkehr als auch der öffentliche Verkehr berücksichtigt. Zur Gewichtung der Bedeutung von Zielorten wurden Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen verwendet. Zusätzlich hat die Studie den Faktor Zeit mit einberechnet. Mit zunehmender Fahrzeit sind die zusätzlich erreichten Ortschaften geringer gewichtet (Hasenmaile, 2004, S. 12-13). Leider werden die Daten nicht zur Verfügung gestellt, sodass lediglich ein Kommentar über die in der Studie abgebildete Darstellung gemacht werden kann:

Nidwalden hat eine ähnlich gute Erreichbarkeit wie Obwalden. Einzig der Kanton Uri ist weniger gut erreichbar als Nid- und Obwalden. Schwyz ist tendenziell etwas besser

⁵ 25 Prozent von 10 bis 25 Jahre, 33.33 Prozent über 25 Jahre

gelegen durch die Nähe zu den Städten Zug und vor allem Zürich. Der Kanton Luzern teilt sich in das Luzerner Hinterland, das weniger gut erreichbar ist und den Rest des Kantons, der gut bis sehr gut erschlossen ist. Der Kanton Zug ist nur wenig hinter dem Spitzenreiter Zürich in Sachen Erreichbarkeit (Hasenmaile, 2004, S. 13). Da in diesem Indikator auch die Anzahl Arbeitsplätze berücksichtigt sind, deckt er den wichtigsten Punkt in Bezug auf die Lageattraktivität ab: die Nähe zu Arbeitsplätzen.

Mit Daten aus der Volkszählung hat das Bundesamt für Statistik erhoben, wie hoch der Anteil der Personen ist, die in verschiedenen Hangneigungsklassen wohnen (→ Tabelle 11). Einerseits sind Hanglagen beliebt durch die schöne Aussicht. Andererseits sind die Gebäude- und Erschliessungskosten tendenziell teurer. Zudem kommen die Erschliessungen an diesen Lagen, aufgrund der grossen Nachfrage und der begrenzten Ausdehnbarkeit, schneller an ihre Grenzen (→ Kapitel 4.1.2). Bestehen Unterschiede in der Besiedlung, kann dies ein Indikator für höhere bzw. tiefere Wohnkosten sein.

Tabelle 11: Hangneigung

% der Wohnbevölkerung die an der entsprechenden Hangneigung wohnt

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Flach: 0-2 %	16	7	9	11	10	18	18
Schwach: 2-5 %	10	11	15	12	11	14	12
Mittel: 5-10 %	7	13	8	12	11	10	14
Steil: 10-20 %	10	11	11	12	13	8	12
Sehr steil: über 20 %	13	10	11	8	9	7	4
ohne Angabe	2	2	1	2	1	4	1

Quelle: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik; GEOSTAT; swisstopo

Diese Daten zeigen, dass Nidwalden vor allem bei den sehr steilen Lagen mit 13 Prozent der Bevölkerung einen sehr hohen Anteil hat. Werden die Anteile der Wohnbevölkerung an steilen und sehr steilen Hanglagen zusammengezählt, hat Nidwalden mit 23 Prozent immer noch den grössten Wert. Jedoch dicht gefolgt von Uri (22 %), Luzern (22 %), Obwalden (21 %) und Schwyz (20 %). In Zug und Zürich gibt es deutlich weniger Personen die an steilen Hanglagen wohnen.

Im Übrigen ist ein Vergleich der Lage nicht möglich, da keine weiteren Daten über die Lage zur Verfügung stehen. Auf einen Einbezug von durch subjektive Wahrnehmung bestimmte Faktoren, wie zum Beispiel die Schönheit der Landschaft, wird verzichtet.

4.2.3 Binnenwanderung als Indikator der Baulandnachfrage

Die Steuer- und Lageattraktivität sollten sich auf den Binnenwanderungssaldo auswirken. Eine höhere Nachfrage lässt den Preis für Bauland steigen. Wenn trotzdem noch ein positiver Binnenwanderungssaldo resultiert, bedeutet dies, dass die Nachfrage insgesamt den entsprechenden Kanton trotz den höheren Wohnkosten weiterhin attraktiv empfindet. Die folgende Tabelle 12 zeigt die kantonalen Unterschiede in der Binnenwanderung auf.

Tabelle 12: Binnenwanderungssaldo

Durchschnittlicher jährlicher Binnenwanderungssaldo je 1'000 Einwohner für die Jahre 2000 bis 2006

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ø Binnenwanderungssaldo 2000 bis 2006	2.0	-1.3	-6.4	4.0	-0.2	2.1	1.2

Quelle: In Anlehnung an das Statistisches Lexikon der Schweiz, Bundesamt für Statistik

Der Kanton Uri hat einen stark negativen Binnenwanderungssaldo, Obwalden und Luzern einen leicht negativen. In den Kantonen Nidwalden, Schwyz, Zug und Zürich ist der Binnenwanderungssaldo positiv.

4.3 Steuern und Gebühren

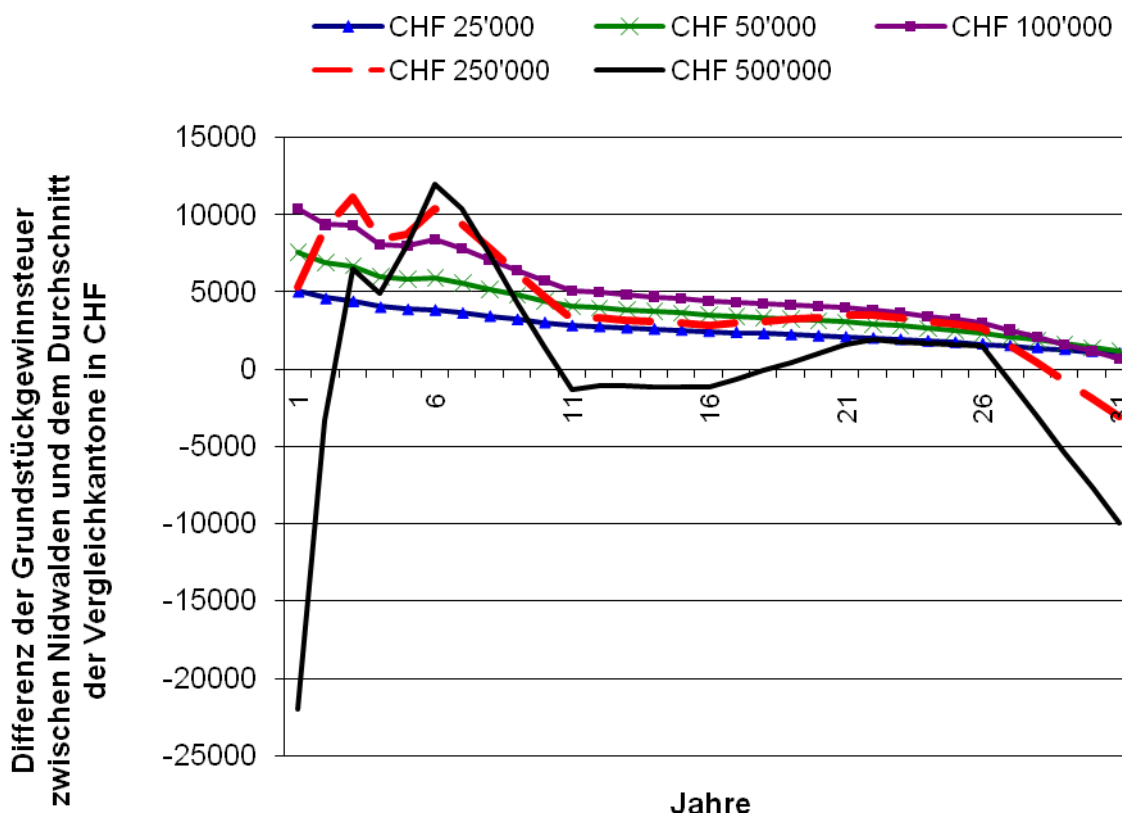
4.3.1 Grundstückgewinnsteuer

Der Kanton Nidwalden hat die Grundstückgewinnsteuer per 1. Januar 2007 nach unten angepasst. Der Kanton Schwyz hat die Zuschläge bei Besitzdauern unter vier Jahren auf 10 Prozent gesenkt. Zur Berechnung der Steuern wurden die aktuell gültigen Steuersätze verwendet.

Die Grundstückgewinnsteuer kann aufgrund von zwei Dimensionen festgelegt werden. Einerseits gibt es zeitliche Abstufungen des Steuersatzes und andererseits eine Progression in Bezug auf die Höhe des Gewinns (→ Kapitel 3.2). Aufgrund der zwei Dimensionen eignet sich eine Abbildung gut um die kantonalen Unterschiede aufzuzeigen. Die folgende Abbildung 8 stellt die Höhe der durchschnittlichen Steuer im Vergleich zum Kanton Nidwalden dar. *Beispiel: Bei einem Gewinn von 250'000 Franken (rot gestrichelte Linie) und einer Besitzdauer von 6 Jahren ist die Grundstückgewinnsteuer in Nidwalden ca. 10'000 Franken höher als der Durchschnitt der Vergleichskantone.* Im Anhang 2 sind die Grundstückgewinnsteuern für jeden Kanton, der Durchschnitt der Kantone (ohne Nidwalden) und die Differenz zwischen Nidwalden und dem Durchschnitt der Kantone im Detail aufgeführt.

Abbildung 8: Grundstückgewinnsteuer

Durchschnittliche Grundstückgewinnsteuer im Vergleich zum Kanton Nidwalden in CHF



Nur die Kantone Nid- und Obwalden sehen keine Belastungsprogression in Bezug auf die Höhe des Grundstückgewinns vor. Dies schlägt sich nieder in den Ergebnissen des Vergleichs zwischen den Kantonen. Der Kanton Nidwalden ist vor allem bei den tiefen Grundstückgewinnen zum Teil über 100 Prozent teurer als der Durchschnitt der Vergleichskantone (→ Anhang 2). Bei den hohen Grundstückgewinnen um 500'000 Franken ist Nidwalden zum Teil günstiger, da hier die Progression der anderen Kantone zum Tragen kommt.

Im Gegensatz zur Belastungsprogression aufgrund der Höhe des Grundstückgewinns werden jedoch in allen Kantonen Auf- und Abschläge aufgrund der Besitzdauer berechnet. Nidwalden gewährt im Vergleich höhere Abschläge. Obwohl die Belastung in Nidwalden schneller abnimmt, bleibt eine höhere Grundstückgewinnsteuer auch bei längeren Besitzdauern bestehen (→ Abbildung 8).

Die Kantone Obwalden, Luzern und Zug kennen das dualistische System. Nidwalden, Uri, Schwyz und der Kanton Zürich haben das monistische System. Inwiefern daraus Belastungsunterschiede entstehen, wurde nicht untersucht. Dieser Faktor wird nicht in die Betrachtung miteinbezogen.

Die Kantone erzielen einen erheblichen Teil ihrer Einnahmen über die Grundstückgewinnsteuer, wie in Tabelle 13 dargestellt. Bei den Kantonen Zürich und Zug sind keine

Daten vorhanden, da die Steuer von den Gemeinden erhoben wird und die Erträge nicht mit dem Kanton geteilt werden.

Tabelle 13: Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer

Durchschnittliche Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer der Jahre 2005 und 2006

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ø Grundstückgewinnsteuer in Mio. CHF	7.52	1.25	2.89	35.98	14.75
in % des Ø Steuerertrags	5.8	1.8	3.0	9.3	1.4

Nidwalden hat im Durchschnitt der letzten zwei Jahre 5.8 Prozent seiner Steuereinnahmen über die Grundstückgewinnsteuer erzielt. Der Kanton Schwyz weist mit 9.3 Prozent ein noch höheres Verhältnis auf. Dieser sehr hohe Anteil kann nicht durch höhere Steuersätze begründet werden. Andere Faktoren müssen dafür verantwortlich sein.

Die folgende Tabelle 14 zeigt annäherungsweise, wie hoch der Einfluss der Grundstückgewinnsteuer auf die Wohnkosten ist. Die in Tabelle 13 aufgelisteten Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer werden durch die Anzahl der Haushalte gemäss Volkszählung 2000 geteilt.

Tabelle 14: Haushaltsbelastung durch die Grundstückgewinnsteuer

Durchschnittliche Belastung eines Haushalts durch die Grundstückgewinnsteuer in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ø Belastung pro Haushalt	496	100	215	718	105

Die durchschnittliche Belastung pro Haushalt durch die Grundstückgewinnsteuer liegt in Nidwalden an zweithöchster Stelle. Die Haushalte in den Kantonen Obwalden, Uri und Luzern werden weniger stark belastet. Die Berechnungen der Zahlen in den Tabellen 13 und 14 werden im Anhang 3 detailliert dargestellt.

4.3.2 Handänderungssteuer und -gebühren

Der Kanton Zug hat keine Handänderungssteuer dafür eine Handänderungsgebühr von 0.8 Promille. Deshalb werden diese beiden Bereiche gemeinsam dargestellt. Zudem werden auch die Gebühren der Grundbuchämter miteinbezogen. Die Unterschiede aus den Steuern und Gebühren für die Übertragung eines Grundstücks sowie Errichtung eines Grundpfandes sind in der Tabelle 15 dargestellt. *Als Beispiel und um einen Kostenvergleich zu ermöglichen, werden die Gebühren von einem Handänderungswert von 650'000 Franken und einem neu zu errichtenden Grundpfand von*

520'000 Franken berechnet. Der Anhang 4 enthält die wichtigsten Promillesätze für die Berechnung der Handänderungssteuer- und gebühren.

Tabelle 15: Handänderungssteuer- und gebühren

Handänderungssteuer und Handänderungsgebühren für Grundbucheintrag sowie Beurkundung

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Handänderungssteuer oder -gebühr in %	1	1.5	0	1	1.5	0.8	0
Kosten in CHF gem. Beispiel	10'210	13'975	5'130	7'580	14'990	6'770	4'095
Differenz zu Nidwalden		3'765	-5'080	-2'630	4'780	-3'440	-6'115

Die Kantone Uri und Zürich kennen keine Handänderungssteuern oder -gebühren. Sie haben deshalb eine sehr tiefe Belastung im Vergleich zum Kanton Nidwalden. Zug und Schwyz sind ebenfalls deutlich günstiger, obwohl sie eine Handänderungssteuer bzw. -gebühr verlangen. Die Kantone Obwalden und Luzern sind mit über CHF 14'000 die teuersten im Vergleich. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Höhe der Unterschied steigt (sinkt) bei höheren (niedrigeren) Transaktionsvolumen.

Eine detaillierte Analyse der Gebühren für die öffentliche Beurkundung von verschiedenen Rechtsakten hat der Preisüberwacher durchgeführt (Preisüberwacher, 2007).

4.3.3 Andere Gebühren

Bewilligungsgebühren

Die Gebührenverordnungen der Gemeinden sind sehr heterogen. Ein Vergleich ist dadurch nur beschränkt möglich. Um die Wesentlichkeit in Bezug auf die Höhe der Wohnkosten abschätzen zu können, werden im folgenden Abschnitt die Gebührenansätze der Kantonshauptorte beschrieben. Es ist zu beachten, dass in die folgenden Gebühren nicht die gesamten Kosten des Bewilligungsverfahrens abgedeckt sind.

Die Gemeinde Stans wird die Gebühren neu nach Aufwand berechnen. In der Gemeinde Schwyz sind die Gebühren aufgrund der Gebäudeart unterschiedlich: Einfamilienhäuser kosten beispielsweise 800 Franken und Mehrfamilienhäuser pro zusätzliche Wohnung 200 Franken. Dasselbe Verfahren kennt die Gemeinde Altdorf. Für ein Einfamilienhaus beträgt die Grundgebühr 500 Franken für ein Mehrfamilienhaus 800 Franken.

Die Gemeinde Sarnen sieht eine Gebühr im ordentlichen Verfahren von 3.3 Promillen (bis 2 Mio. CHF) vor. Die Stadt Zug hat einen allgemeinen Satz von 2 Promillen von der Bausumme. Die Grundgebühr in der Stadt Luzern wird ebenfalls in Promillen von

der Bausumme ausgedrückt. Beispiel: Bei einer Bausumme von 1 Mio. Franken beträgt die Grundgebühr in der Stadt Luzern 6'450 Franken.

Aufgrund der Höhe des Rauminhalts berechnet die Stadt Zürich ihre Gebühren für die Prüfung der Baugesuche. Bei einem Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Rauminhalt von 900 Kubikmetern kostet die Baubewilligung auf kommunaler Ebene 2'500 Franken.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass nicht unerhebliche Unterschiede in den Kosten der Bewilligungsverfahren der Gemeinden bestehen. Zumal zum Teil nach Aufwand abgerechnet wird und in anderen Gemeinden nach einem festen Promille-satz. Der Einfluss auf die Wohnkosten ist trotzdem eher klein einzuschätzen, da diese Kosten einmalig anfallen und sich über die Monate und Jahre verteilen, während denen nichts umgebaut, erweitert oder renoviert wird.

Die Gebühren dürften sich zudem auch aufgrund unterschiedlicher Bauabnahmeverfahren unterscheiden. Je nach Bauvorhaben sind unterschiedliche Amtsstellen beteiligt, die alle ihren Aufwand verrechnen. Dieser Aspekt wird auch im Kapitel 4.5 angesprochen.

Anschlussgebühr

Die Gebühren in jeder Gemeinde detailliert zu analysieren, würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Zudem sind diese Gebühren nicht direkt durch staatliche Eingriffe lenkbar (→ Kapitel 4.2.2). Deshalb werden diese nicht in die Betrachtung mit einbezogen.

4.4 Wiederkehrende Kosten

4.4.1 Steuern auf Mietobjekten

Die Studie der Credit Suisse „Standortqualität: Mehr als ein Schlagwort“ vom Jahr 2004 hat die Steuerbelastung der juristischen Person der Kantone verglichen. Zur Berechnungsweise wird ausdrücklich auf diese Studie verwiesen.

Tabelle 16: Steuerbelastung der juristischen Person

Synthetischer Indikator, CH = 0

+ / ++ Besser als CH-Mittel; - / -- Schlechter als CH-Mittel; = CH-Mittel

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Steuerbelastung der juristischen Person	++	+	-	++	+	++	=

Quelle: Hasenmaile, 2004, S. 5

Die Kantone Nidwalden, Schwyz und Zug haben eine tiefe steuerliche Belastung der juristische Person (→ Tabelle 16). Einzig der Kanton Uri ist unter dem Schweizer Mittel. Da in allen Kantonen über 80 Prozent der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen sind, ist der Einfluss der Steuerbelastung der juristischen Person eher klein einzuschätzen (Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik).

Die Steuerbelastung der natürlichen Person wird im Kapitel 4.2.1 dargestellt. Es ist zu beachten, dass in Bezug auf die wiederkehrenden Kosten die Steuern einen direkten Einfluss auf die Wohnkosten ausüben. Der Steueraufwand wird in die Mietpreise kalkuliert, wodurch die Mietpreise höher ausfallen. Die im Kapitel 4.2.1 behandelten Einkommens- und Vermögenssteuern beeinflussen hingegen die Baulandnachfrage. Sie stellen keine direkten Wohnkosten dar.

Der Kanton Luzern hat zusätzlich eine Liegenschaftssteuer. Sie beträgt 0.5 Promille und wird jährlich erhoben. Im Kanton Zug wird die Steuer nur bei gewissen, von den direkten Steuern befreiten juristischen Personen erhoben (Nidwalden (b), online). In den Kantonen Nidwalden, Obwalden und Uri besteht eine Minimalsteuer auf Grundstücken, falls die ordentliche Besteuerung tiefer ausfällt. Die Kantone Schwyz und Zürich kennen keine solche Steuer.

4.4.2 Elektrizitätspreise

Der Preisüberwacher hat eine Untersuchung der Elektrizitätspreise durchgeführt. Sowohl die fixen Gebühren (Grundgebühr, Leistungspreis und Zählermiete) als auch die konsumabhängigen Energiegebühren wurden berücksichtigt (Preisüberwacher, online). Der in Tabelle 17 dargestellte durchschnittliche Preis bezieht sich auf die Verbrauchskategorie H3 4500 (Haushalt 4-Zimmerwohnung mit Elektroherd und 100 Liter Elektroboiler, 4500 kWh/a). Er stellt einen gewogenen Durchschnitt aller kommunalen Elektrizitätspreise dar. Als Gewicht wurde dabei die Einwohnerzahl gewählt. Ein Haushalt verbraucht gemäss schweizerischer Elektrizitätsstatistik 2005 pro Jahr 5369 kWh. Daraus kann annäherungsweise ein durchschnittlicher Haushaltsverbrauch errechnet werden.

Tabelle 17: Elektrizitätskosten

Kosten des durchschnittlichen Haushaltsverbrauchs in CHF

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Durchschnittlicher Preis pro kWh	14.24	16.34	16.61	13.39	17.69	15.03	12.10
Kosten für 5369 kWh	765	877	892	719	950	807	650
Differenz zu Nidwalden		112	127	-46	185	42	-115

Die Unterschiede sind nicht sehr wesentlich. Nidwalden liegt nach den Kantonen Zürich und Schwyz an drittgünstigster Stelle. In Bezug auf andere Verbrauchskategorien fallen die Unterschiede etwas höher aus. Auf eine detaillierte Darstellung der Elektrizitätspreise im Anhang wird verzichtet, zumal die Unterschiede nicht stark ins Gewicht fallen und über 300 Gemeinden in den Vergleich miteinbezogen wurden. Die Strompreise sind detailliert auf der folgenden Webseite für jede Gemeinde und Verbrauchskategorie abrufbar: <http://strompreise.preisueberwacher.ch/web/d/>.

4.4.3 Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren

Der Preisüberwacher hat im Jahr 2006 einen Gebührenvergleich für Wasser, Abwasser und Abfall veröffentlicht. Die 30 grössten Städte der Schweiz werden in Bezug auf drei verschiedene Haushaltstypen verglichen. Die Unterschiede sind je nach Haushaltstyp relativ hoch.

Die Wassergebühren für einen 3-Personenhaushalt mit einem jährlichen Wasserverbrauch von 170 Kubikmeter schwanken zwischen ca. 100 Franken (Sion) und 500 Franken (St. Gallen) (Preisüberwacher, 2006, S. 8-11). Als Vergleichsgrösse: In der Gemeinde Stans kostet ein Kubikmeter Wasser 45 Rappen zuzüglich einem Fixkostenbeitrag von 50 Franken pro Jahr. Bei einem Verbrauch von 170 Kubikmeter ergibt dies eine Belastung von 126.50 Franken. Nidwalden dürfte gegenüber den Vergleichskantonen allgemein eine günstigere Wasserversorgung haben.

Ähnlich wie bei den Wassergebühren, schwanken auch die Abwassergebühren für einen 3-Personenhaushalt zwischen ca. 100 Franken (Lugano) und 500 Franken (Biel) (Preisüberwacher, 2006, S.12-14). In der Gemeinde Stans kostet ein Kubikmeter Wasserverbrauch 1.90 Franken. Dies ergibt einen Betrag von 323 Franken für den 3-Personenhaushalt. Der Wert bewegt sich ungefähr im Mittelfeld der oben dargelegten Preise. Es wird davon ausgegangen, dass Nidwalden weder günstigere noch teurere Kosten in diesem Bereich hat als die Vergleichskantone.

Bei den Abfallgebühren bestehen weniger grossen Unterschiede. Ein 3-Personenhaushalt hat in Sion ca. 230 Franken zu bezahlen und in Frauenfeld etwa 400 Franken (Preisüberwacher, 2006, S. 16). Die Gebühren für Abfälle werden im Kanton Nidwalden vom Kehrichtverwertungsverband Nidwalden festgelegt. Einen Mehrpersonenhaushalt kostet eine Kehrichtabfuhr pro Jahr 245 Franken Verbandsgebühr und zwischen 7 und 39 Franken Gemeindegebühr (Abfall- und Gebührenreglement, 2007). Bei den Abfallgebühren ist Nidwalden somit etwas günstiger als der Durchschnitt der vom Preisüberwacher untersuchten Städte.

4.4.4 Kaminfeger

Die Kaminfeger der Kantone Nidwalden, Obwalden und Luzern haben fixe Vorgabezeiten und Stundenansätze. In den Kantonen Uri, Schwyz, Zug und Zürich ist der Kaminfegermarkt liberalisiert. Kostenunterschiede konnten trotzdem nicht festgestellt werden, zumindest keine erwähnenswerten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Kaminfeger in einem liberalen Markt eher nach tatsächlichen Kosten abrechnen, da sie keinen fixen Stundensatz bzw. keine Vorgabezeiten haben. Die Vorgabezeiten entsprechen einem Durchschnittswert, welcher je nach Auftrag unter bzw. überschritten werden dürfte.

4.5 Gebäudekosten

Der Baupreisindex des Bundesamts für Statistik wird nach 7 Grossregionen geführt. Als Basismonat gilt der Oktober 1998. Der Kanton Zürich hat einen Indexstand per Oktober 2006 von 110.7 Punkten. Die Zentralschweiz liegt nur leicht darüber mit 112.6 Punkten. Signifikante Unterschiede können daraus nicht abgeleitet werden.

Die Gebäudekosten werden erheblich durch die Baugesetze der Kantone bestimmt. Die Baubewilligungs- und Bauabnahmeverfahren können dabei sehr unterschiedlich sein. Zusätzlich sind kantonale Eigenheiten in Bezug auf die Lärmschutzverordnung, die das Bauen verteuern, möglich. Auch Brandschutzbestimmungen können unterschiedliche Kosten bewirken (Diem, Interview, 14.09.2007). Martin Fehle, Vizedirektor des Schweizerischen Baumeisterverbands spricht von „Bauen nach falsch verstandenem Föderalismus“. Der Wildwuchs der Bauordnungen mache allen Beteiligten – Bauherren, Planern und Baufirmen – zu schaffen. Der grosse Zeitaufwand führe zu höheren Kosten (Fischer, 2007, S. 3). Eine Analyse der Baugesetze kann im Umfang dieser Arbeit nicht durchgeführt werden.

Aber vor allem auch Ausnutzungsziffern und Grenzabstände sind wichtige gesetzliche Regelungen, die die Wohnkosten beeinflussen (→ Kapitel 3.2). Die Gebäudefläche pro Einwohner ist ein Anhaltspunkt, um die Bodennutzung zu messen. Die mögliche Ausnutzung kann aufgrund der kantonalen Baugesetze sehr unterschiedlich sein. Das Bundesamt für Statistik führt regelmässig eine Arealstatistik durch. Die letzten Daten stammen von der Erhebung zwischen 1992 und 1997. Zurzeit wird an der Aktualisierung der Daten im Rahmen der Erhebung 2004/2009 gearbeitet. Das Verhältnis zwischen der Grundfläche (in Hektaren), auf welcher die Wohngebäude (Ein-, Zwei-, Mehr-, Reihen- oder Terrassenhäuser) stehen und dem Umschwung wird in der Tabelle 18 dargestellt.

Tabelle 18: Gebäudefläche und Umschwung

Gebäudefläche und Umschwung der Wohngebäude

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Grundfläche in ha	98	86	93	344	614	178	2244
Umschwung in ha	290	271	276	906	2'316	621	7'867
Umschwung in % der Gebäudefläche	296 %	315 %	297 %	263 %	377 %	349 %	351 %

Quelle: Arealstatistik 1992/1997, Bundesamt für Statistik

Diese Zahlen zeigen, dass in den Kantonen Luzern, Zug und Zürich der Umschwung im Verhältnis zur Gebäudefläche grösser ist als in den übrigen Kantonen. Vor allem in Schwyz wird sehr dicht gebaut.

Ein weiterer wichtiger Punkt kommt ans Licht, wenn die Fläche der überbauten Bau-parzellen durch die Anzahl Einwohner dividiert wird. Die verwendeten Einwohnerzahlen entsprechen der durchschnittlichen Wohnbevölkerung des entsprechenden Erhebungsjahres.

Tabelle 19: Gebäudefläche und Umschwung pro Einwohner

Gebäudefläche und Umschwung der Wohngebäude pro Einwohner

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Einwohner nach ESPOP ⁶	34'383	30'836	35'138	122'011	33'7143	89'816	1'188'659
Gebäudefläche pro Einwohner in m ²	29	28	26	28	18	20	19
Umschwung pro Einwohner in m ²	84	88	79	74	69	69	66
Fläche insgesamt pro Einwohner in m ²	113	116	105	102	87	89	85

Quelle: In Anlehnung an die Arealstatistik 1992/1997 und ESPOP, Bundesamt für Statistik

Die Tabelle 19 zeigt, dass in den Kantone Luzern, Zug und Zürich der Flächenverbrauch pro Einwohner deutlich tiefer ist als in den übrigen Kantonen. In diesen Kantonen wir somit entweder höher gebaut oder die Wohnfläche pro Einwohner ist deutlich kleiner.

Die Tabelle 20 stellt die kantonal unterschiedliche Wohnfläche pro Einwohner in Quadratmetern dar.

⁶ ESPOP: „Statistik von Stand und Struktur der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember eines Jahres sowie der während eines Kalenderjahres registrierten Bewegungen der ständigen Wohnbevölkerung“ (Bundesamt für Statistik (b), online).

Tabelle 20: Wohnfläche pro Person

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m²

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Wohnfläche pro Person in m ²	44	42	41	43	42	45	44

Quelle: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik

Bei der Wohnfläche pro Person sind praktisch keine Unterschiede auszumachen. Somit müssen die Unterschiede in der durchschnittlichen Gebäudefläche pro Einwohner (→ Tabelle 19) auf höhere (tiefere) Gebäude zurückzuführen sein.

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild: In den Kantonen Luzern, Zug und Zürich wird im Gegensatz zu den Kantonen Nidwalden, Obwalden, Uri und Schwyz weniger nah gebaut, dafür aber deutlich höher.

5 STRUKTURBEREINIGUNG DER MIETPREISE

Die Mietpreisunterschiede (→ Tabelle 1) sind nicht strukturbereinigt. D. h. Unterschiede aufgrund von höheren Anteilen an grossen Wohnungen, neuen Wohnungen usw. können nicht ausgeschlossen werden. Um einen Vergleich so weit wie möglich zu erlauben, werden diese Unterschiede hier erörtert.

„Neben der Anzahl Zimmer ist die Fläche der Wohnung die wichtigste Variable zur Bestimmung der Wohnungsgrösse. Die Angabe der Wohnfläche in Quadratmetern ermöglicht eine viel genauere Einstufung der Wohnungsgrösse als die alleinige Anzahl der Zimmer“ (Herren, 2007, S. 11). Zudem können dadurch Unterschiede in der durchschnittlichen Quadratmeterzahl festgestellt werden.

Tabelle 21: Quadratmeter und Quadratmeterpreis

Durchschnittliche Quadratmeter sowie durchschnittlicher Quadratmeterpreis in CHF von der Nettomiete

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Ø Nettomiete	1'308	1'142	998	1'274	1'125	1'484	1'271
Ø Quadratmeterpreis in CHF	14.12	12.71	11.45	14.43	13.34	16.80	16.34
Ø Quadratmeter	92.6	89.9	87.2	88.3	84.3	88.3	77.8

Quelle: In Anlehnung an Herren, 2007, S. 57+83

Die Ergebnisse aus der Tabelle 21 zeigen, dass ein Teil der hohen Mietpreise in Nidwalden auf grössere Wohnungen zurückzuführen ist. Beim durchschnittlichen Quadratmeterpreis liegt Nidwalden nun hinter Schwyz, Zürich und Zug. Vor allem die Kantone Luzern und Zürich haben deutlich kleinere Wohnungen.

Doch auch das Alter der Wohnung spielt eine Rolle. Einerseits ist hierbei der Reinzugang an Wohnungen wichtig. Durch das bestehende Mietrecht gibt es eine grosse Mietdifferenz zwischen den Mietpreisen für Neumieter und denen für bestehenden Mieter. „Bei einem 12-jährigen Mietverhältnis, was der mittleren Mietdauer in der Schweiz entspricht, ist die Miete um 8.4% tiefer als die Miete für die gleiche Wohnung für einen Neumieter“ (Rieder, 2006, S. 8). Besteht nun eine rege Wohnbautätigkeit, gibt es mehr Neumieten, wodurch die Mietpreise steigen. Die Tabelle 22 enthält die Daten über die kantonale Wohnbautätigkeit der letzten Jahre.

Tabelle 22: Wohnbautätigkeit⁷

Wohnbautätigkeit der Jahre 2000 bis 2003 in % des Wohnungsbestandes Ende 2003

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Wohnbautätigkeit	5.20	5.51	2.93	6.26	4.09	6.51	4.20

Quelle: Bau- und Wohnungsstatistik, Bundesamt für Statistik

Schwyz und Zug haben eine höhere Wohnbautätigkeit. Die Kantone Luzern und Zürich haben einen tieferen Reinzugang an Wohnungen. Uri hat mit 2.93 Prozent den tiefsten Wert. Die Wohnbautätigkeit in Nidwalden ist durchschnittlich.

Für Wohnungen die zwischen 1981 und 2000 erstellt wurden, ist durchschnittlich etwa 6 Prozent weniger zu bezahlen, zwischen 1980 und 1961 etwa 15 Prozent weniger und vor 1961 etwa 19 Prozent weniger. Neben dem Alter reflektiert das Baujahr auch andere Faktoren wie die Gebäudequalität oder den Architekturstil, welche ebenfalls einen Einfluss auf die Mieten haben. Die erwähnten Abschläge aufgrund des höheren Alters wurden unabhängig von Renovationsarbeiten erhoben (Rieder, 2006, S. 4-5).

Tabelle 23: Alter der Gebäude

Anteil der Gebäude nach Bauperiode in %

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
1981-2000	29.0	26.8	25.7	35.8	32.4	32.9	25.9
1961-1980	31.7	29	26.6	27.7	25.6	30.2	24.4
vor 1961	39.3	44.2	47.7	36.5	42.0	36.9	49.7

Quelle: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik

Wie die Tabelle 23 zeigt, haben die Kantone Schwyz, Luzern und Zug einen relativ hohen Anteil an Wohnungen aus den letzten zwei Jahrzehnten. In Luzern wird dieser Effekt durch den im Vergleich zu Nidwalden ebenfalls höheren Anteil an Gebäuden vor 1961 ausgeglichen. Obwalden hat tendenziell ältere Gebäude, ähnlich wie im Kanton Uri. In Zürich sind die Gebäude am ältesten. Nidwalden hat im Vergleich eine durchschnittliche Altersstruktur.

Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt 36 Prozent teurer als Mehrfamilienhäuser. Dieser Unterschied rührt jedoch wesentlich daher, dass die Einfamilienhäuser grössere Wohnungen beinhalten (Herren, 2007, S. 30). Trotzdem ist grundsätzlich ein Einfamilienhaus teuer einzuschätzen als ein Mehrfamilienhaus.

⁷ Wohnbautätigkeit: Summe des Reinzugangs an Wohnungen (Reinzugang = Neu- und Umbau abzüglich Abgang durch Abbrüche usw.) in den Jahren 2000, 2001, 2002 und 2003 gemessen am gesamten Wohnungsbestand Ende 2003.

Tabelle 24: Art der Gebäude

Anteil der Wohnungen der verschiedenen Gebäudetypen in %

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Anteil Einfamilienhäuser	40	50	51	57	49	48	54
Anteil Mehrfamilienhäuser	42	33	33	28	30	38	31
Anteil andere Gebäudetypen	18	17	15	15	21	14	14

Quelle: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik

Im Kanton Nidwalden sind 40 Prozent der Wohnungen in Einfamilienhäusern (→ Tabelle 24). Dieser Wert ist sehr tief. Alle anderen Kantone haben einen deutlich höheren Anteil. Dass 42 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind, spricht grundsätzlich für eine günstigere Bauweise. Wie hoch der Effekt auf die Mietpreise genau ist, kann nicht gesagt werden.

6 GRÜNDE FÜR DIE HOHEN WOHNKOSTEN IM KANTON NIDWALDEN

Die folgenden Abschnitte zeigen eine Übersicht über die wichtigsten Einflussfaktoren, die die Wohnkosten beeinflussen. Faktoren, die für hohe Wohnkosten im Kanton Nidwalden sprechen, ist ein Plus vorangestellt. Faktoren, die gegen hohe Wohnkosten im Kanton Nidwalden sprechen, ist ein Minus vorangestellt.

+ Höhere Wohnfläche

Bei den Nettomieten gemäss Mietpreis-Strukturerhebung liegt Nidwalden mit 1'308 Franken gesamtschweizerisch an zweiter Stelle. In Nidwalden weist eine Wohnung im Durchschnitt eine deutlich höhere Wohnfläche von 92.6 Quadratmeter auf (Durchschnitt der Vergleichskantone: 86 m²). Betrachtet man die Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche, ist Nidwalden günstiger als die Kantone Schwyz, Zug und Zürich.

+ Tiefe Steuerbelastung der Einkommen und Vermögen

Nidwalden ist steuerlich sehr attraktiv. Die Belastung durch die Einkommenssteuer ist nur in den Kantonen Schwyz und Zug tiefer. Bei der Vermögenssteuer ist Nidwalden durchgehend günstiger. Krankenkassenprämien hat der Kanton Nidwalden die günstigsten; jedoch sind auch die ausbezahlten Prämienverbilligungen pro Haushalt am tiefsten. Bei der Familienzulage ist Nidwalden durchschnittlich. Einzig der Kanton Zug hat deutlich höhere Familienzulagen. Die Unterschiede in der Eigenmietwertbesteuerung haben keinen signifikanten Einfluss auf die Nachfrage.

+ Hohe Steuern und Gebühren auf Grundstückstransaktionen

Die Grundstückgewinnsteuer ist in Nidwalden in Bezug auf die Steuersätze am höchsten. Dies schlägt sich auch in den Steuereinnahmen nieder: 5.8 Prozent des Steuerertrags der letzten beiden Jahre kommt aus der Grundstückgewinnsteuer. Bei den Handänderungssteuern und -gebühren ist der Kanton Nidwalden im oberen Mittelfeld. Die Kantone Uri und Zürich sind deutlich günstiger, da sie keine Handänderungssteuer erheben.

+ Beliebte Hanglagen

Nidwalden hat einen hohen Anteil an Personen die an steilen und sehr steilen Lagen wohnen. Vor allem an solchen Lagen bestehen in Nidwalden natürliche Grenzen bezüglich der Ausweitung der Bauzonen (Erschliessungsengpässe usw.). Da Hanglagen sehr beliebt sind und das Angebot nur beschränkt ausgeweitet werden kann, steigt der Preis für Bauland stärker, als an anderen Lagen. Auch die Gebäude- und Erschliessungskosten sind an Hanglagen höher.

+ Trotz engem Bauen schlechte Ausnutzung des Bodens

Obwohl Nidwalden mit 42 Prozent (→ Tabelle 24) den grössten Anteil an Mehrfamilienhäusern hat, wird der Boden im Vergleich zu den Kantonen Luzern, Zug und Zürich weniger gut genutzt:

In Nidwalden besteht im Vergleich zur Gebäudefläche ein relativ kleiner Umschwung. Der Flächenverbrauch pro Einwohner ist jedoch deutlich höher als in den Kantonen Luzern, Zug und Zürich. Daraus kann abgeleitet werden, dass die durchschnittliche Gebäudehöhe der Wohngebäude in Nidwalden tiefer liegt als in diesen Kantonen. Die Kantone Obwalden, Uri und Schwyz sind mit den Verhältnissen in Nidwalden vergleichbar. Auch dort wird eng, aber nicht hoch gebaut. Die Wohnkosten sind bei einer tiefen Ausnützung höher, da jede Wohnung einen grösseren Anteil der Bodenkosten tragen muss.

+ Tiefe Besteuerung des Baulandes

Die Verhältnisse in Nidwalden wie auch in den Kantonen Zug und Zürich sind im Vergleich zu den übrigen Kantonen sehr interessant für Baulandeigentümer. Einerseits wird das Bauland, das landwirtschaftlich genutzt wird, praktisch nicht besteuert. Die Argumentation, dass die Grundstückgewinnsteuer dafür höher ist, gilt nicht, da diese den Verkauf besteuert und dadurch die Überbauung von Grundstücken eher zusätzlich hemmt. Andererseits konnten in den letzten Jahren aufgrund Preissteigerungen im Immobilienmarkt interessante Renditen erwirtschaftet werden. Durch diese beiden Einflüsse ist theoretisch eine höhere Eigennachfrage zu erwarten.

- Mässige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen

Die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen des Kantons Nidwalden ist im Vergleich zu den übrigen Kantonen eher tiefer. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Luzern nicht dieselbe wirtschaftliche Dimension aufweist wie die Stadt Zürich. Trotzdem ist die Stadt Luzern für Nidwalden sehr wichtig und ohne sie wäre die Attraktivität der Lage in Nidwalden weit schlechter. Die Kantone Schwyz, Luzern, Zug und Zürich haben eine bessere Erreichbarkeit als der Kanton Nidwalden. Da die Lage ein sehr wichtiger Einflussfaktor der Wohnkosten ist, stellt dieser Punkt das wichtigste Argument gegen hohe Wohnkosten im Kanton Nidwalden im Vergleich zu den Kantonen Schwyz, Luzern, Zug und Zürich dar.

- Tiefe wiederkehrende Kosten

Bei der Besteuerung von Mietobjekten, die nicht selbst bewohnt werden, ist Nidwalden sehr günstig. Das spricht gegen hohe Wohnkosten, da diese Steuern als direkten Aufwand betrachtet werden müssen. Entgegengesetzt wirkt sich die Besteuerung der Einkommen und Vermögen der Einwohner aus: Eine tiefe Besteuerung erhöht die Nachfrage und den Preis für Bauland.

Die Elektrizitätspreise sind in Nidwalden im Vergleich tiefer. Dasselbe dürfte auf die Wassergebühren zutreffen. Bei den Abwasser- und Abfallgebühren kann man davon ausgehen, dass keine grossen Unterschiede gegenüber den anderen Kantonen vorhanden sind. Insgesamt sind die wiederkehrenden Kosten eher tiefer.

Fazit

Viele wichtige durch den Staat lenkbare Faktoren beeinflussen die Höhe der Wohnkosten. Die wichtigsten staatlich lenkbaren Faktoren sind die Elemente der Steuerattraktivität. Der Attraktivität der Lage ist eher noch eine stärkere Wirkung beizumessen. Daran kann der Staat nur wenig und vor allem nur in langer Frist etwas ändern. Diese beiden Faktoren wirken sich auf die Nachfrage aus. Die dadurch entstehende Angebotsverknappung beim Bauland ist somit zu einem bedeutenden Teil die Folge von attraktiven Steuern. Auch an anderen Orten kann der Staat ansetzen, um die Wohnkosten zu senken. Im folgenden Kapitel wird auf die aus Sicht des Staates lenkbaren Problemfelder eingegangen.

7 PROBLEMFELDER UND LÖSUNGSANSÄTZE

Aus der geschilderten Situation in Nidwalden müssen folgende Problemfelder in Betracht gezogen werden. Zu jedem Problemfeld werden entsprechende Lösungsansätze präsentiert.

Problemfeld 1: Steuerattraktivität

Durch tiefe Steuern sind die Wohnkosten tendenziell höher. Dadurch steigen insgesamt die Kosten für Personen, die die höheren Wohnkosten nicht durch Steuerersparnisse kompensieren können. Diese Personen haben drei Möglichkeiten darauf zu reagieren. Sie tun nichts und nehmen die höheren Kosten in Kauf. Sie ziehen in eine andere für sie günstigere Gemeinde. Oder sie entscheiden sich, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Die Tatsache, dass vor allem Einkommensschwache deutlich häufiger von Wohnraumunterversorgung betroffen sind, wird dadurch weiter verstärkt (Bundesamt für Statistik (b), online). Durch eine aggressive Steuerpolitik, kann sich die Einwohnerstruktur einer Gemeinde verändern, was auch Einflüsse auf das Vereinsleben usw. haben kann.

Lösungsansatz: Entscheidend ist, dass die Steuern nicht einseitig betrachtet werden. Die Steuerstrategie einer jeder Gemeinde sollte ausgewogen sein und den Effekt auf die Wohnkosten mit einbeziehen. Insbesondere auch Faktoren wie das zusätzlich mögliche Baulandangebot sind mit einzubeziehen. Wird als Beispiel angenommen, dass durch eine Steuersenkung die Nachfrage nach Bauland in der betreffenden Kommune steigt, hat sie jedoch keine Möglichkeit weiteres Land in die Bauzone aufzunehmen, wird sich die Steuersenkung direkt auf höhere Wohnkosten auswirken.

Das Problem der Zweitwohnungen betrifft nicht primär den Kanton Nidwalden. Zweitwohnungen werden vor allem in Kantonen nachgefragt, die tiefe Wohnkosten haben. Der Grund liegt darin, dass Wohnungsbesitzer ihr Einkommen- und Vermögen normalerweise nicht am Zweitwohnsitz versteuern. Hohe Steuern werden somit bevorzugt, da dadurch die Wohnkosten tiefer ausfallen. Deshalb und weil der Kanton Obwalden bis vor kurzem nicht als steuergünstig galt, hat der Kanton Obwalden 22.4 Prozent zeitweise bewohnte Wohnungen (Tabelle 25).

Tabelle 25: Zweitwohnungen

Anteil der Zweitwohnungen in % des Gesamtwohnungsbestandes

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Anteil Zweitwohnungen	12.5	22.4	12.5	10.0	7.5	9.3	5.7

Quelle: Änderung des Raumplanungsgesetzes, 2005, S. 2

Problemfeld 2: Steuern und Gebühren

Insbesondere in steuergünstigen Kantonen und Gemeinden ist der Druck auf Personen mit unteren Einkommen durch die Wohnkosten hoch. Sind zudem die Steuern und Gebühren auf Grundstückstransaktionen hoch, werden die Wohnkosten zusätzlich belastet. Die Grundstücksgewinnsteuer wird zu einem gewissen Teil in den Verkaufspreis mit einkalkuliert. Dadurch wird der Hebel teilweise am falschen Ort angesetzt. Neben der Belastung des Verkäufers, der den Grundstücksgewinn erzielt hat, werden auch die Käufer belastet, was schlussendlich zu höheren Wohnkosten führt. Inwiefern die Belastung die verschiedenen Einkommensschichten betrifft, wurde im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht, sollte aber auch in die Betrachtung miteinbezogen werden. Bei der Handänderungssteuer und den Gebühren ist die Ausgangslage einfacher. Sie verteuern direkt die Wohnkosten, weil sie zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen sind. Die Handänderungssteuer ist meist proportional und die Gebühren entweder proportional oder degressiv festgelegt. Kleine Transaktionsvolumen werden dadurch mehr belastet. Es ist zu beachten, dass Wohnen bis zu einem gewissen Grad an Luxus ein Grundbedürfnis darstellt.

Lösungsansatz: Sollen die Wohnkosten gesenkt werden, ist dieser Punkt gut dazu geeignet. Allgemein kann dem Druck auf die Wohnkosten infolge Steuersenkungen durch entsprechende Entlastungen an dieser Stelle entgegengewirkt werden. Sollten Personen mit tiefen Einkommen von höheren Lebenshaltungskosten durch Steuersenkungen bewahrt werden, müssten sie überdurchschnittlich von den Steuersenkungen profitieren. Die Handänderungssteuer wurde vom Eidgenössischen Steuerharmonisierungsgesetz ausdrücklich von der Gesetzespflicht ausgenommen (Schweizerzeit, online). Somit ist auch bei dieser Steuer eine Entlastung der Wohnkosten möglich.

Problemfeld 3: Gebühren

Bei den Gebühren stellt sich eine weitere wichtige Frage: Sind diese im Verhältnis zu den effektiven Kosten festgelegt oder nicht? Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden vielfach nach Promillesätzen verrechnet. Sie übertreffen grösstenteils den effektiven Aufwand. Das Grundbuchamt Nidwalden hat im Jahr 2006 einen Aufwand von 0.6 Mio. Franken und einen Ertrag von 2 Mio. Franken ausgewiesen (Nidwaldner Staatsrechnung 2006). Der Überschuss führt zu Quersubventionierung durch eine zu hohe Belastung der Wohnkosten.

Lösungsansatz: Werden die Gebühren kostendeckend angesetzt, wird die Transparenz und Vergleichbarkeit der finanziellen Wohnattraktivität der Regionen erhöht. Für mehr Transparenz spricht sich auch der HEV Schweiz aus. Er will Gebührenerlasse dem Referendum unterstellen. „So kann auch der Einführung bzw. Ausdehnung von immer weiteren Abgaben/Gebühren Einhalt geboten werden“ (Weniger Erhöhungen – mehr Transparenz, 2006, S. 3). Die Einnahmeausfälle müssten über die ordentlichen Steuern ausgeglichen werden. Unter Umständen könnte dies nicht ohne Steuererhöhungen

erfolgen. Jedoch ist es oft nicht das Ziel, vergleichbar zu sein. Einkommens- und Vermögenssteuersätze dienen, da sie einfach vergleichbar sind, als Aushängeschilder. Gebühren können dabei vielfach nicht im gleichen Ausmass in die Beurteilung potentieller Zuzüger einfließen. Da ein Kanton oder eine Gemeinde durch Schaffung von mehr Transparenz im Alleingang einen negativen Effekt verspüren könnte, sollte eine Lösung durch gemeinsame Anstrengungen der entsprechenden staatlichen Stellen erarbeitet werden.

Problemfeld 4: Baugesetz und Zonenreglemente

Die beschränkten Platzverhältnisse in Nidwalden werden zusätzlich durch eine starke Nachfrage strapaziert. Zudem ist die Zahl der Einwohner pro Quadratmeter Gebäudefläche in Nidwalden am tiefsten, obwohl der Umschwung im Verhältnis zur Gebäudefläche relativ klein ausfällt. Die Wohngebäude werden in Nidwalden somit eher niedrig und mit wenigen Stockwerken gebaut. Daraus ergibt sich ein höherer Anteil an den Bodenkosten pro Wohnung, was die Wohnkosten insgesamt belastet.

Lösungsansätze: Um dem knappen Bauland entgegenzuwirken gibt es bereits heute einige Instrumente. Einerseits sieht das Baugesetz in Nidwalden Bauzonen für verdichtete Bauweise vor, bei welchen Flächen ab 2'000 Quadratmeter durch Gestaltungsplänen überbaut werden können, wobei eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Bauziffer festgelegt wird. Andererseits kann ab einer Fläche von 3'000 Quadratmeter auch ausserhalb dieser Zonen für verdichtetes Bauen durch einen Gestaltungsplan vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement abgewichen werden. Baubewilligungen für Gebiete mit einer Gesamtfläche von über 5'000 Quadratmeter dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden. Des weitern besteht auch die Möglichkeit zur Gründung von so genannten Hochhauszonen. Diese werden durch den Kanton auf deren Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin untersucht und allenfalls bewilligt (Gammeter, Interview, 25.09.2007). Eine Variante ist, dass minimale Ausnützungsziffern eingeführt werden. Der Kanton Zürich sieht im kantonalen Planungs- und Baugesetz eine Mindestausnützungsziffer in Abhängigkeit von der zulässigen Geschosszahl vor. Gerade in ländlichen Gebieten ist jedoch die Durchsetzung einer minimalen Ausnützungsziffer schwierig, da weite Bevölkerungskreise vom eigenen Einfamilienhaus im Grünen träumen. Da hilft nur eine professionelle Beratung und Unterstützung bauwilliger Grundeigentümer durch die Gemeinde (DuPasquier, 2006, S. 52).

Problemfeld 5: Baulandhortung

Die Eigentümer von Bauland treffen in Nidwalden auf gute Bedingungen, wenn sie trotz gegebener Nachfrage das Bauland nicht überbauen lassen wollen. Zusätzlich zu den sehr niedrigen Steuern auf dem Bauland bestehen hohe Renditemöglichkeiten. Ähnlich gute Bedingungen haben die Kantone Zug und Zürich. In Luzern sind in den letzten Jahren die Preissteigerungen kleiner ausgefallen.

Lösungsansätze: Der Kanton Nidwalden diskutiert im Rahmen der Totalrevision des Baugesetzes unterschiedliche Lösungsansätze für das vorliegende Problem, welches allgemein als Baulandhortung umschrieben werden kann:

Der eine Ansatz will den Baulandeigentümer über höhere Steuer dazu bewegen, das Bauland zu überbauen bzw. überbauen zu lassen. Landwirtschaftlich genutztes Bauland soll nach Ablauf einer Frist von zehn Jahren nicht mehr zum Ertragswert sondern neu zum Verkehrswert versteuert werden. Der Druck auf die Landeigentümer ist eher sanft. Es handelt sich bei der Steuer um eine marktkonforme Massnahme. Die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers wird erhöht, da er auf dem Bauland eine tiefere Rendite erzielen kann.

Der Gemeinderat soll die Kompetenz erhalten mit den betroffenen Grundeigentümern eine schriftliche Vereinbarung über die Erschliessung abzuschliessen, welche den spätesten Ausführungszeitpunkt und die Finanzierung regelt. Entscheidend hierbei ist, ob diese Vereinbarung eine Pflicht werden soll oder eine Wahl bleibt. Wenn die Regelung zur Pflicht wird, ist zu beachten, dass dadurch unter Umständen unnötige Überkapazitäten entstehen können, falls die Nachfrageentwicklung nicht den Erwartungen des Richt- bzw. Zonenplans entspricht. Zudem können erhebliche Erschliessungskosten auf die Gemeinden zukommen.

Ein weiterer Ansatz zielt darauf ab, dass auch baureifes Bauland, das nach einer gewissen Zeit nicht überbaut wird, unter vorheriger Androhung ausgezont werden kann. Dadurch verliert das entsprechende Grundstück für den Eigentümer erheblich an Wert. Der Druck durch eine solche Massnahme währe sehr grosse und kommt praktisch einer Überbauungspflicht gleich. Wer will schon einen Wertverlust in Kauf nehmen zwischen dem Wert von Bauland und dem von landwirtschaftlichem Land? Zudem ist die Gerichtspraxis betreffend Entschädigung wegen materieller Enteignung sehr restriktiv (Jann & Baumgartner, 2006, S. 10). Auch diese Regelung ist nicht marktkonform.

Zum Vergleich: Alle Zentralschweizer Kantone haben zurzeit keine gesetzlichen Bestimmungen gegen das Problem der Baulandhortung. In Bezug auf die steuerliche Belastung von Bauland wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.3 verwiesen. Natürlich gibt es auch im verwaltungsrechtlichen Verfahren Möglichkeiten, gegen Baulandhortung vorzugehen. Zu unterscheiden ist Land, das bereits eingezont sind und solches das noch eingezont werden sollen. Bei letzterem besteht ein grösserer Handlungsspielraum. Im Kanton Schwyz wird Bauland nur noch mit einer Vereinbarung über die Erschliessung eingezont. Zudem besteht die Möglichkeit Bauland wieder auszuzonen, wobei hier die Frage der Entschädigung infolge Enteignung gestellt werden muss. Des weitern sollten auch Massnahmen in Betracht gezogen werden, die den Markt unterstützen. Der Kanton Schaffhausen führt eine Baulanddatenbank, welche im Internet eingesehen werden kann (<http://www.schaumal.sh/index.cfm>). Durch die einfache Suche von Bauland und Baulandeigentümern wird ein natürlicher Marktdruck erzielt, wel-

cher je nach Intensität der Nachfrage die Eigentümer eher zu einem Verkauf bewegen kann. In der Ausgabe 2006 der Fachzeitschrift „*Raum & Umwelt*“ werden zudem folgende Instrumente und Massnahmen beschrieben:

Planerische Massnahmen und Instrumente

- Aktive Bodenpolitik
- Baupflicht
- Formelle Enteignung
- Befristung der Bauzonen, automatische Auszonung
- Kaufrechtsvertrag
- Nutzungsplanung und Baulandumlegung
- Begrenzung der Siedlungsentwicklung und Flächenaustausch über den kantonalen Richtplan
- Einführung minimaler Ausnützungsziffern
- Erhöhte Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen

Ökonomische Massnahmen und Instrumente

- Stärkere Beteiligung an den Erschliessungskosten - Infrastrukturvertrag
- Mehrwertabschöpfung
- Besteuerung unüberbauter Flächen
- Kontingentierung - Handelbare Flächennutzungsrechte (DuPasquier, 2006, S. 45-56)

Abschliessend ist zu erwähnen, dass die Raumplanung auf eine optimale Selbstentfaltung des Menschen auszurichten ist. Ohne intakten Lebensraum ist dies nicht denkbar. Um diesen zu sichern sind oft einschneidende Massnahmen unabdingbar. Diese finden aber dort ihre Grenzen, wo die Selbstentfaltungsmöglichkeiten der Menschen mehr behindert denn gefördert wird (Strittmatter & Gugger, 1991, S. 9).

8 DISKUSSION UND AUSBLICK

Ziel der Arbeit ist es, die Gründe für die hohen Wohnkosten im Kanton Nidwalden aufzuzeigen. Vor allem die aus Sicht des Staates lenkbaren Kostenfaktoren sind dabei von bedeutendem Interesse, da diese unmittelbar durch politische Massnahmen beeinflusst werden können. Wie die Resultate im Kapitel 6 zeigen, gibt es viele wichtige Einflussfaktoren der Wohnkosten, die durch den Staat lenkbar sind: die Steuerattraktivität, die Steuern und Gebühren auf Grundstückstransaktionen, das Baulandangebot sowie das Baurecht.

Im Idealfall wäre es möglich, die Unterschiede in den Wohnkosten der Vergleichskantone insgesamt und der Einfluss der wichtigsten Elemente speziell quantitativ darzulegen. Dadurch könnte die Aussagekraft weiter der Resultate weiter erhöht werden. Auf den dazu nötigen Vergleichen von verschiedenen Haushaltstypen wurde verzichtet. Folgende Faktoren müssten dabei beachtet werden:

- Viele wichtige Einflussfaktoren können nur schwer quantifiziert werden. Darunter fallen die Unterschiede der Lageattraktivität, des Baulandangebots und des Baurechts.
- Bei vielen Faktoren kann die Belastung eines Haushalts nur beschränkt berechnet werden. Zum Beispiel kann durch den Grundstücksgewinnsteuerertrag pro Haushalt lediglich die Grössenordnung der Belastung aufgezeigt werden. Eine weitere Verwendung dieser Zahlen, um die Belastung eines Vergleichshaushaltes zu zeigen, wäre problematisch. Durch Annahmen in Bezug auf die Transaktionsvolumen, die Höhe der Grundpfänder und die Eigentumsdauer könnte eine beispielhafte monatliche Belastung errechnet werden.
- Wie im Kapitel 3.2 beschrieben, wirken sich die Elemente der Steuerattraktivität nicht direkt auf die Wohnkosten aus, sondern nur indirekt über den Baulandpreis. Je nach finanzieller und persönlicher Situation des Nachfragers haben sie eine unterschiedliche subjektive Wichtigkeit, wodurch die Wirkung in Bezug auf die Baulandnachfrage schwankt. Dies könnte durch eine grosse Zahl von Beispielen bewältigt werden. Zudem ist zu beachten, dass dem Baulandmarkt nicht ein perfektes Funktionieren unterstellt werden darf.
- Die Grundlagendaten der Mietpreis-Strukturhebung des Bundesamts für Statistik sind nicht strukturbereinigt. Zudem stammen die Daten aus dem Jahre 2003. Es wäre jedoch nicht zweckmässig, alle Änderungen seither mit einzubeziehen. Sinnvoller könnten andere Basisdaten (→ Wüest & Partner) sein, welche für eine Diplomarbeit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Arbeit ist speziell auf den Kanton Nidwalden ausgerichtet. Die Resultate sind daher nur beschränkt auf andere Gebiete übertragbar. In Bezug auf die Debatte um die

Grenzen des Steuerwettbewerbs sollte jedoch diese Arbeit dazu dienen können, dass zunehmend auch die Frage der Wohnkosten in die Betrachtung einbezogen wird. Änderungen in der Steuerstrategie wie zum Beispiel im Kanton Obwalden, sind, obwohl alle durch Steuersenkungen profitieren konnten, bei einer ganzheitlichen Betrachtung nicht für alle attraktiv.

Einige interessante Aspekte konnten nicht oder nur am Rand beleuchtet werden. Dazu zählen zum Beispiel folgende Punkte, welche unter Umständen durch andere Arbeiten im Detail erforscht werden könnten:

- Bei der Grundstückgewinnsteuer wird ein Teil der Steuer auf den Käufer überwält. Die Frage danach, wer genau letztlich die Steuer trägt (Steuerinzidenz), bleibt ungeklärt.
- In einigen Kantonen wird das monistische in anderen das dualistische System bei der Grundstückgewinnsteuer angewendet. Es besteht keine Studie über dieses Gebiet. Interessant wäre für diese Arbeit, ob durch das eine oder andere System grundlegend höhere Steuern entstehen.
- Für die Angaben zur Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in Bezug auf die Lageattraktivität musste auf einen Indikator zurückgegriffen werden, der für die Standortqualität für juristische Personen konzipiert wurde. Zudem sind die Daten nicht zur Verfügung gestellt worden. Bei der Ausleuchtung der Lageattraktivität bestünde noch Potenzial. Jedoch ist die Lage nicht oder nur beschränkt durch den Staat beeinflussbar und dadurch auch nicht primär von Interesse für diese Arbeit.
- Auch die Bereiche des Baulandangebots und des Baurechts sind in Bezug auf ihren Einfluss auf die Wohnkosten zu wenig untersucht.
- Zu den Baubewilligungsgebühren gibt es keine Daten. Aufgrund der grossen Anzahl von Gemeinden in den Vergleichskantonen konnte diese Lücke in Rahmen dieser Arbeit nicht geschlossen werden. Unterschiede sind auch in diesem Bereich zu erwarten, jedoch aufgrund der Einmaligkeit der Kosten nicht entscheidende.

Literaturverzeichnis

- Änderung des Raumplanungsgesetzes. (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland). (2005, Oktober). Bundesamt für Raumentwicklung, S. 2.
- Beck, B. (2004). Volkswirtschaft verstehen. ETH Zürich: vdf Hochschulverlag AG.
- Brainworker. Wer trägt die Schuld an der zunehmenden Ungleichheit – Globalisierung oder technischer Fortschritt? Online (15.10.2007): <http://www.brainworker.ch/Arbeit/Globalisierung.htm>
- Braun, U., Hasenmaile, F., Neff, M., Rieder Th. & Schönenberger, Y. (2007). Swiss Issues Immobilien. Immobilienmarkt 2007. Fakten und Trends. Zürich: Credit Suisse.
- Bundesamt für Umwelt. Sachpläne und Konzepte des Bundes. Online (15.10.2007): <http://www.bafu.admin.ch/raumplanung/02231/index.html?lang=de>
- Bundesamt für Statistik (a). Erhebungen, Quellen – ESPOP. Steckbrief. Online (15.10.2007): http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/erhebungen__quellen/blank/blank/esp/01.html
- Bundesamt für Statistik (b). Nachhaltige Entwicklung. Online (15.10.2007): <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/21/02/ind7.indicator.70403.704.html>
- Eidgenössische Steuerverwaltung. (Hrsg.) (2007). Steuerbelastung in der Schweiz. Natürliche Personen nach Gemeinden 2006. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.
- Fischer, K. Wirtschaft fordert einheitliches Baurecht. (2007, 12. Juni). Neue Nidwaldner Zeitung, S. 3.
- DuPasquier, Ch. P. (2006) Bauzonen – gehortet oder am falschen Ort: was tun? Raum & Umwelt VSP-ASPAN, November, S. 45-56.
- Hasenmaile, F. (2004). Spotlight. Standortqualität: Mehr als ein Schlagwort. Zürich: Credit Suisse.
- Hauseigentümerverband des Kantons Zürich. Aktuell. Online (15.10.2007): http://www.khev-zh.ch/aktuell/archiv/archiv_hand000309.html
- Hauseigentümerverband Schweiz. Homepage. Online (15.10.2007): <http://www.hev-schweiz.ch/>
- Hauser, Ch. (2007). Steuerwettbewerb und Ortsnettokosten für Luzerner Haushalte. Das Zusammenwirken von ortsgebundenen Lebenskosten und Steuerbelastungen im zentralschweizer Steuerwettbewerb aus Luzerner Optik. Luzern: Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern.
- Herren, H. M. (2007). Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Detailergebnisse. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik (BFS).

- Jann, B. & Baumgartner J. (2006). Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz). Totalrevision. Bericht zur externen Vernehmlassung. Stans: Regierungsrat Nidwalden.
- Kleinewefers, H. & Pfister, R. (1982). Volkswirtschaft. Frauenfeld: Huber.
- Nidwalden (a). Lebensbereiche. Online (15.10.2007):
http://www.nidwalden.ch/de/lebenslagen/?lebenssthema_id=494
- Nidwalden (b). Lebensbereiche. Online (15.10.2007):
http://www.nidwalden.ch/de/lebenslagen/?lebenssthema_id=588
- Preisüberwacher. Strompreise. Online (15.10.2007):
<http://strompreise.preisueberwacher.ch/web/d/>
- Preisüberwacher. (Hrsg.). (2007). Kantonale Notariatstarife. Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte. Bern: Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement.
- Preisüberwacher. (Hrsg.). (2006). Gebührenvergleich für Wasser, Abwasser und Abfall für die 30 grössten Städte der Schweiz. Bern: Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement.
- Rieder, Th. (2006). Swiss Issues Immobilien. Die Mieten in der Schweiz. Zürich: Credit Suisse.
- Rühl, Th. (2006). Swiss Issues Regionen. Was den Haushalten unter dem Strich bleibt: Das verfügbare Einkommen in der Schweiz. Zürich: Credit Suisse.
- Samuelson, P. A. & Nordhaus, W. D. (1998). Volkswirtschaftslehre. Übersetzung der 15. Auflage. Frankfurt/Wien: Wirtschaftsverlag Carl Ueberreuter.
- Schweizerischer Baumeisterverband. Homepage. Online (15.10.2007):
<http://www.baumeister.ch/>
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz. Über uns. Online (15. 20 2007). http://www.mieterverband.ch/smv_ueber_uns.0.html
- Schweizerzeit. Unnötige Verteuerung der Wohnkosten. Handänderungssteuer abschaffen! Online (15.10.2007): <http://www.schweizerzeit.ch/2201/hand.htm>
- Schilliger, P. Gute Lage bald unbezahlbar. (2007, 10. Mai). Neue Nidwaldner Zeitung, S. 11.
- Strittmatter, P. & Gugger, M. (1991). Der Beitrag von Bund und Kantonen zur haushälterischen Bodennutzung. Bern: Liebefeld.
- Volkswirtschaftslehre. Unveröff. Skript des 5. Semesters des Studiengangs Betriebsökonomie. (2005). Luzern: Hochschule für Wirtschaft HSW Luzern.
- Weber, S. C., Hasenmaile, F., Hoppe, M., Neff, M. & Rieder Th. (2006). Immobilienmarkt 2007. Regionen. Zürich: Credit Suisse.
- Weniger Erhöhungen – mehr Transparenz! Abgaben und Gebühren: Hauseigentümer werden sehr unterschiedlich zur Kasse gebeten. (2006, 10. August). Hauseigentümer, S. 3.
- Wolf, L. Sanfter Druck auf Baulandhorte. (2007, 26. Mai). Neue Nidwaldner Zeitung, S. 25.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bodenmarkt.....	S. 4
Abbildung 2:	Einflussfaktoren des Baulandangebots.....	S. 9
Abbildung 3:	Einflussfaktoren der Baulandnachfrage.....	S. 12
Abbildung 4:	Steuern und Gebühren.....	S. 14
Abbildung 5:	Wiederkehrende Kosten.....	S. 15
Abbildung 6:	Gebäudekosten.....	S. 17
Abbildung 7:	Modell zur Herleitung der Wohnkosten.....	S. 18
Abbildung 8:	Grundstückgewinnsteuer.....	S. 28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Nettomieten und Nebenkosten	S. 1
Tabelle 2:	Symbole und ihre Bedeutung	S. 8
Tabelle 3:	Bauzonenreserven	S. 19
Tabelle 4:	Transaktionspreise	S. 21
Tabelle 5:	Einkommenssteuer.....	S. 22
Tabelle 6:	Vermögenssteuer	S. 23
Tabelle 7:	Krankenkassenprämie.....	S. 23
Tabelle 8:	Prämienverbilligung.....	S. 24
Tabelle 9:	Kinderzulage	S. 24
Tabelle 10:	Eigenmietwert und Pauschalabzug	S. 25
Tabelle 11:	Hangneigung.....	S. 26
Tabelle 12:	Binnenwanderungssaldo	S. 27
Tabelle 13:	Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer	S. 29
Tabelle 14:	Haushaltsbelastung durch die Grundstückgewinnsteuer	S. 29
Tabelle 15:	Handänderungssteuer- und gebühren	S. 30
Tabelle 16:	Steuerbelastung der juristischen Person	S. 31
Tabelle 17:	Elektrizitätskosten	S. 32
Tabelle 18:	Gebäudefläche und Umschwung.....	S. 35
Tabelle 19:	Gebäudefläche und Umschwung pro Einwohner	S. 35
Tabelle 20:	Wohnfläche pro Person.....	S. 36
Tabelle 21:	Quadratmeter und Quadratmeterpreis.....	S. 37
Tabelle 22:	Wohnbautätigkeit.....	S. 38
Tabelle 23:	Alter der Gebäude	S. 38
Tabelle 24:	Art der Gebäude.....	S. 39
Tabelle 25:	Zweitwohnungen	S. 43

Interviews

Interview 1: Markus Gammeter, Vorsteher, Amt für Raumentwicklung, Kanton Nidwalden, vom 25. September 2007

Besteht die Möglichkeit in Nidwalden Hochhauszonen zu begründen?

Gammeter: Anträge der Gemeinden auf Zonen mit grösserer Anzahl Stockwerken werden auf ihre Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit hin überprüft und gegebenenfalls genehmigt. Die Möglichkeit besteht somit heute schon.

Besteht eine Konkurrenz zwischen der privaten und der gewerblichen Nachfrage nach Bauland?

Gammeter: Aufgrund der verschiedenen Zonenzuordnung kann keine Konkurrenz entstehen.

Kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt die Bauzonenkapazität des Kantons für die Aufnahme des Wachstums der Anzahl Haushalte genügend gross ist?

Die Bauzonenreserven werden zurzeit erhoben. Es gibt keine aktuellen Daten. In Zukunft werden diese laufend nachgeführt.

In welchen Gemeinden und an welchen Lagen ist das Baulandangebot offensichtlich knapp und welche Gründe gibt es dafür?

Gammeter: Vor allem an den beliebten Hanglagen in Hergiswil und Ennetbürgen ist das Baulandangebot knapp. Die Gründe gemäss Richtplan: ungenügende oder bereits ausgelastete Erschliessung (Verkehr, Abwasser, Anforderungen des Lärmschutzes usw.). In den Gemeinden Hergiswil und Ennetbürgen gibt es Siedlungsbegrenzungslinien in Bezug auf die Ausdehnung im Hang. Zwischen Stans und Stansstad besteht auch eine Siedlungsbegrenzung.

Wie lange dauert es mindestens von der Einzonung bis zur Überbauung?

Gammeter: Nach Erfahrungswerten und wenn keine Einsprachen erhoben werden, kann innert einem halben bis einem Jahr gebaut werden.

Welches sind die wichtigsten Baulandbesitzer im Kanton Nidwalden?

Gammeter: Die Korporationen Stans, Buochs, Ennetbürgen, Beckenried, Hergiswil usw. besitzen etwa 2/3 des gesamten Bodens im Kanton Nidwalden. Vor allem bei Industrieprojekten können die Verfahrenswege sehr lang sein, da oft das gewünschte Bauland noch nicht eingezont ist.

Was halten Sie vom Vorschlag, landwirtschaftlich genutztes Bauland nicht mehr zum Ertragswert, sondern nach einer bestimmten Zeit zum Realwert zu versteuern?

Gammeter: Dies wäre eine gute Massnahme. Sie ist jedoch im Kanton Nidwalden nicht mehrheitsfähig.

Dieses Protokoll entspricht nicht dem Wortlaut, sondern gibt lediglich die wichtigen Aussagen sinngemäss wieder.

Interview 2: Romano Diem, Baurechtsexperte, Legal-advice, Geroldswil, vom 14. September 2007

Inwiefern sieht das Baurecht kantonal unterschiedliche Bestimmungen vor, die zu kantonal unterschiedlichen Baukosten führen (können)?

Zuerst sind bereits die Notariatskosten sehr unterschiedlich (private Anwälte als Notar; Beamte des Kantons). Dann sind, wie richtig bemerkt, die kantonalen Baurechte in Sachen Bewilligung- und Bauabnahmeverfahren sehr unterschiedlich. Die Gebühren sind es auch. Zur eidgenössischen Gesetzgebung Bsp: Lärmschutzverordnung kommen immer noch kantonale Eigenheiten, die das Bauen verteuern können. Wenn sie aber die Wohnkosten untersuchen, so werden wohl die Bodenpreise und weniger die Baukosten das Problem für hohe Preise sein. Hinzu kommt, dass sich Qualität kaufen lässt. Man baut an der Zürcher Goldküste einfach anders als in Dietikon. Die Materialien sind nicht dieselben und der Architekt kann es sich z.B. gönnen, an gewissen Orten die Tarife des SIA vollständig anzuwenden. In Dietikon kann er dies wahrscheinlich nicht. Aber auch Brandschutzbestimmungen können Mehrkosten bewirken.

Die Antwort entspricht dem schriftlichen Kommentar von Romano Diem zur gestellten Frage.

Anhang

Anhangverzeichnis

Anhang 1 – Bauzonenreserven	S. A2
Anhang 2 – Grundstückgewinnsteuer.....	S. A3
Anhang 3 – Steuereinnahmen und Haushaltsbelastung	S. A12
Anhang 4 – Handänderungssteuer und -gebühren.....	S. A13

Tabellenverzeichnis Anhang

Tab. A1: Grundstückgewinnsteuer Nidwalden	S. A3
Tab. A2: Grundstückgewinnsteuer Obwalden.....	S. A4
Tab. A3: Grundstückgewinnsteuer Uri	S. A5
Tab. A4: Grundstückgewinnsteuer Schwyz.....	S. A6
Tab. A5: Grundstückgewinnsteuer Luzern.....	S. A7
Tab. A6: Grundstückgewinnsteuer Zug.....	S. A8
Tab. A7: Grundstückgewinnsteuer Zürich.....	S. A9
Tab. A8: Grundstückgewinnsteuer Durchschnitt.....	S. A10
Tab. A9: Grundstückgewinnsteuer Differenz zu Nidwalden	S. A11
Tab. A10: Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer	S. A12
Tab. A11: Belastung pro Haushalt durch die Grundstückgewinnsteuer.....	S. A12
Tab. A12: Handänderungssteuer- und gebühren.....	S. A13

Anhang 1 – Bauzonenreserven

Nidwalden (Richtplan 2002)

Wohn- und Mischzonen	690 ha
Reserven	125 ha
Reserven in %	18.1

Obwalden (Richtplan 2006-2020)

Einwohner 2020 maximal in Bauzonen	30'305 Einwohner
Bauzonenkapazität maximal 2003	38'990 Einwohner
Reserven	8'685 Einwohner
Reserven in %	22.3

Uri (Amt für Raumplanung, unveröff. Daten einer laufenden Erhebung)

Die Angaben beschränken sich auf das untere Reusstal und sind nicht mit den Gemeinden abgeglichen. Zudem werden, mangels genaueren Daten, die Reserven der gesamten Bauzonen und nicht nur der Wohnzonen berechnet.

Total Bauzonen	717 ha
Total Baulandpotenzial	113 ha
Reserven in %	15.7

Schwyz (Amt für Raumplanung, Erhebung 2007)

Wohnzone und Mischzone (1/2)	1'601 ha
Reserve Wohnzone und Mischzone (1/2)	265 ha
Reserve in %	16.5

Luzern (Übersicht über den Stand der Siedlungsgebiete und der Überbauung 1999)

Wohnzone und Mischzone (1/2)	4'792 ha
Reserve Wohnzone und Mischzone (1/2)	1'088 ha
Reserve in %	22.7

Zug (Amt für Raumplanung, Erhebung 2006)

Wohnzone und Mischzone (1/2)	1'318 ha
Reserve Wohnzone und Mischzone (1/2)	207 ha
Reserve in %	15.7

Zürich (Amt für Raumordnung und Vermessung)

Wohnzone und Mischzone (1/2)	18'049 ha
Reserve Wohnzone und Mischzone (1/2)	1'981 ha
Reserve in %	11.0

Anhang 2 – Grundstückgewinnsteuer

Tab. A1: Grundstückgewinnsteuer Nidwalden

Nidwalden	Prozent	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
		25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
Jahr						
bis unter 1	36	9'000	18'000	36'000	90'000	180'000
bis unter 2	33	8'250	16'500	33'000	82'500	165'000
bis unter 3	31	7'750	15'500	31'000	77'500	155'000
bis unter 4	29	7'250	14'500	29'000	72'500	145'000
bis unter 5	28	7'000	14'000	28'000	70'000	140'000
bis unter 6	27	6'750	13'500	27'000	67'500	135'000
bis unter 7	26	6'500	13'000	26'000	65'000	130'000
bis unter 8	25	6'250	12'500	25'000	62'500	125'000
bis unter 9	24	6'000	12'000	24'000	60'000	120'000
bis unter 10	23	5'750	11'500	23'000	57'500	115'000
bis unter 11	22	5'500	11'000	22'000	55'000	110'000
bis unter 12	21.5	5'375	10'750	21'500	53'750	107'500
bis unter 13	21	5'250	10'500	21'000	52'500	105'000
bis unter 14	20.5	5'125	10'250	20'500	51'250	102'500
bis unter 15	20	5'000	10'000	20'000	50'000	100'000
bis unter 16	19.5	4'875	9'750	19'500	48'750	97'500
bis unter 17	19	4'750	9'500	19'000	47'500	95'000
bis unter 18	18.5	4'625	9'250	18'500	46'250	92'500
bis unter 19	18	4'500	9'000	18'000	45'000	90'000
bis unter 20	17.5	4'375	8'750	17'500	43'750	87'500
bis unter 21	17	4'250	8'500	17'000	42'500	85'000
bis unter 22	16.5	4'125	8'250	16'500	41'250	82'500
bis unter 23	16	4'000	8'000	16'000	40'000	80'000
bis unter 24	15.5	3'875	7'750	15'500	38'750	77'500
bis unter 25	15	3'750	7'500	15'000	37'500	75'000
bis unter 26	14.5	3'625	7'250	14'500	36'250	72'500
bis unter 27	14	3'500	7'000	14'000	35'000	70'000
bis unter 28	13.5	3'375	6'750	13'500	33'750	67'500
bis unter 29	13	3'250	6'500	13'000	32'500	65'000
bis unter 30	12.5	3'125	6'250	12'500	31'250	62'500
mehr als 30	12	3'000	6'000	12'000	30'000	60'000

Tab. A2: Grundstückgewinnsteuer Obwalden

Obwalden	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF					
	Jahr	Prozent ⁸	25'000	50'000	100'000	250'000
bis unter 1	21.45	5'363	10'725	21'450	53'625	107'250
bis unter 2	19.8	4'950	9'900	19'800	49'500	99'000
bis unter 3	18.15	4'538	9'075	18'150	45'375	90'750
bis unter 4	16.5	4'125	8'250	16'500	41'250	82'500
bis unter 5	16.5	4'125	8'250	16'500	41'250	82'500
bis unter 6	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 7	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 8	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 9	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 10	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 11	14.85	3'713	7'425	14'850	37'125	74'250
bis unter 12	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 13	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 14	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 15	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 16	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 17	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 18	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 19	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 20	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 21	14.52	3'630	7'260	14'520	36'300	72'600
bis unter 22	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 23	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 24	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 25	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 26	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 27	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 28	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 29	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
bis unter 30	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125
mehr als 30	14.025	3'506	7'013	14'025	35'063	70'125

⁸ Die Einfache Steuer beträgt 2 Prozent. Der durchschnittliche Steuerfuss in Obwalden beträgt 8.25.

Tab. A3: Grundstückgewinnsteuer Uri

Uri	Prozent ⁹	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
		25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1	25	1'450	5'775	19'500	89'750	218'750
bis unter 2	20	1'392	5'544	18'720	86'160	210'000
bis unter 3	15	1'334	5'313	17'940	82'570	201'250
bis unter 4	10	1'276	5'082	17'160	78'980	192'500
bis unter 5	5	1'218	4'851	16'380	75'390	183'750
bis unter 6	0	1'160	4'620	15'600	71'800	175'000
bis unter 7	-6	1'090	4'343	14'664	67'492	164'500
bis unter 8	-7	1'079	4'297	14'508	66'774	162'750
bis unter 9	-8	1'067	4'250	14'352	66'056	161'000
bis unter 10	-9	1'056	4'204	14'196	65'338	159'250
bis unter 11	-10	1'044	4'158	14'040	64'620	157'500
bis unter 12	-12	1'021	4'066	13'728	63'184	154'000
bis unter 13	-14	998	3'973	13'416	61'748	150'500
bis unter 14	-16	974	3'881	13'104	60'312	147'000
bis unter 15	-18	951	3'788	12'792	58'876	143'500
bis unter 16	-20	928	3'696	12'480	57'440	140'000
bis unter 17	-24	882	3'511	11'856	54'568	133'000
bis unter 18	-28	835	3'326	11'232	51'696	126'000
bis unter 19	-32	789	3'142	10'608	48'824	119'000
bis unter 20	-36	742	2'957	9'984	45'952	112'000
bis unter 21	-40	696	2'772	9'360	43'080	105'000
bis unter 22	-45	638	2'541	8'580	39'490	96'250
bis unter 23	-50	580	2'310	7'800	35'900	87'500
bis unter 24	-55	522	2'079	7'020	32'310	78'750
bis unter 25	-60	464	1'848	6'240	28'720	70'000
bis unter 26	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250
bis unter 27	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250
bis unter 28	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250
bis unter 29	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250
bis unter 30	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250
mehr als 30	-65	406	1'617	5'460	25'130	61'250

⁹ Auf- und Abschläge auf der durch den progressiven Steuersatz berechneten Grundstückgewinnsteuer

Tab. A4: Grundstückgewinnsteuer Schwyz

Schwyz	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF					
	Jahr	Prozent ¹⁰	25'000	50'000	100'000	250'000
bis unter 1	10	3'916	11'121	27'621	77'121	159'621
bis unter 2	10	3'916	11'121	27'621	77'121	159'621
bis unter 3	10	3'916	11'121	27'621	77'121	159'621
bis unter 4	10	3'916	11'121	27'621	77'121	159'621
bis unter 5	0	3'560	10'110	25'110	70'110	145'110
bis unter 6	-10	3'204	9'099	22'599	63'099	130'599
bis unter 7	-13	3'097	8'796	21'846	60'996	126'246
bis unter 8	-16	2'990	8'492	21'092	58'892	121'892
bis unter 9	-19	2'884	8'189	20'339	56'789	117'539
bis unter 10	-22	2'777	7'886	19'586	54'686	113'186
bis unter 11	-25	2'670	7'583	18'833	52'583	108'833
bis unter 12	-28	2'563	7'279	18'079	50'479	104'479
bis unter 13	-31	2'456	6'976	17'326	48'376	100'126
bis unter 14	-34	2'350	6'673	16'573	46'273	95'773
bis unter 15	-37	2'243	6'369	15'819	44'169	91'419
bis unter 16	-40	2'136	6'066	15'066	42'066	87'066
bis unter 17	-43	2'029	5'763	14'313	39'963	82'713
bis unter 18	-46	1'922	5'459	13'559	37'859	78'359
bis unter 19	-49	1'816	5'156	12'806	35'756	74'006
bis unter 20	-52	1'709	4'853	12'053	33'653	69'653
bis unter 21	-55	1'602	4'550	11'300	31'550	65'300
bis unter 22	-58	1'495	4'246	10'546	29'446	60'946
bis unter 23	-61	1'388	3'943	9'793	27'343	56'593
bis unter 24	-64	1'282	3'640	9'040	25'240	52'240
bis unter 25	-67	1'175	3'336	8'286	23'136	47'886
bis unter 26	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533
bis unter 27	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533
bis unter 28	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533
bis unter 29	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533
bis unter 30	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533
mehr als 30	-70	1'068	3'033	7'533	21'033	43'533

¹⁰ Auf- und Abschläge auf der durch den progressiven Steuersatz berechneten Grundstückgewinnsteuer

Tab. A5: Grundstückgewinnsteuer Luzern

Luzern	Prozent ¹¹	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
		25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1	50	3'402	11'860	30'681	90'563	192'150
bis unter 2	40	3'175	11'069	28'636	84'525	179'340
bis unter 3	30	2'948	10'278	26'590	78'488	166'530
bis unter 4	20	2'722	9'488	24'545	72'450	153'720
bis unter 5	10	2'495	8'697	22'499	66'413	140'910
bis unter 6	0	2'268	7'907	20'454	60'375	128'100
bis unter 7	0	2'268	7'907	20'454	60'375	128'100
bis unter 8	0	2'268	7'907	20'454	60'375	128'100
bis unter 9	0	2'268	7'907	20'454	60'375	128'100
bis unter 10	-1	2'245	7'827	20'249	59'771	126'819
bis unter 11	-2	2'223	7'748	20'045	59'168	125'538
bis unter 12	-3	2'200	7'669	19'840	58'564	124'257
bis unter 13	-4	2'177	7'590	19'636	57'960	122'976
bis unter 14	-5	2'155	7'511	19'431	57'356	121'695
bis unter 15	-6	2'132	7'432	19'227	56'753	120'414
bis unter 16	-7	2'109	7'353	19'022	56'149	119'133
bis unter 17	-8	2'087	7'274	18'818	55'545	117'852
bis unter 18	-9	2'064	7'195	18'613	54'941	116'571
bis unter 19	-10	2'041	7'116	18'409	54'338	115'290
bis unter 20	-11	2'019	7'037	18'204	53'734	114'009
bis unter 21	-12	1'996	6'958	18'000	53'130	112'728
bis unter 22	-13	1'973	6'879	17'795	52'526	111'447
bis unter 23	-14	1'950	6'800	17'590	51'923	110'166
bis unter 24	-15	1'928	6'721	17'386	51'319	108'885
bis unter 25	-16	1'905	6'641	17'181	50'715	107'604
bis unter 26	-17	1'882	6'562	16'977	50'111	106'323
bis unter 27	-18	1'860	6'483	16'772	49'508	105'042
bis unter 28	-19	1'837	6'404	16'568	48'904	103'761
bis unter 29	-20	1'814	6'325	16'363	48'300	102'480
bis unter 30	-21	1'792	6'246	16'159	47'696	101'199
mehr als 30	-22	1'769	6'167	15'954	47'093	99'918

¹¹ Auf- und Abschläge auf der durch den progressiven Steuersatz berechneten Grundstückgewinnsteuer

Tab. A6: Grundstückgewinnsteuer Zug

Zug¹²		Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
Jahr	Prozent	25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1		2'500	5'000	10'000	62'500	250'000
bis unter 2		2'500	5'000	10'000	31'250	125'000
bis unter 3		2'500	5'000	10'000	25'000	83'333
bis unter 4		2'500	5'000	10'000	25'000	62'500
bis unter 5		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 6		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 7		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 8		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 9		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 10		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 11		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 12		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 13		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 14		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 15		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 16		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 17		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 18		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 19		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 20		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 21		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 22		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 23		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 24		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 25		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 26		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 27		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 28		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 29		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
bis unter 30		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000
mehr als 30		2'500	5'000	10'000	25'000	50'000

¹² Der Steuersatz im Kanton Zug entspricht dem auf ein Jahr umgerechneten prozentualen Verhältnis des Grundstückgewinns zu den Anlagekosten. Annahme Anlagekosten: 1'000'000 Franken.

Tab. A7: Grundstückgewinnsteuer Zürich

Zürich		Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
Jahr	Prozent ¹³	25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1	50	6'975	17'850	44'100	134'100	284'100
bis unter 2	25	5'813	14'875	36'750	111'750	236'750
bis unter 3	0	4'650	11'900	29'400	89'400	189'400
bis unter 4	0	4'650	11'900	29'400	89'400	189'400
bis unter 5	0	4'650	11'900	29'400	89'400	189'400
bis unter 6	-5	4'418	11'305	27'930	84'930	179'930
bis unter 7	-8	4'278	10'948	27'048	82'248	174'248
bis unter 8	-11	4'139	10'591	26'166	79'566	168'566
bis unter 9	-14	3'999	10'234	25'284	76'884	162'884
bis unter 10	-17	3'860	9'877	24'402	74'202	157'202
bis unter 11	-20	3'720	9'520	23'520	71'520	151'520
bis unter 12	-23	3'581	9'163	22'638	68'838	145'838
bis unter 13	-26	3'441	8'806	21'756	66'156	140'156
bis unter 14	-29	3'302	8'449	20'874	63'474	134'474
bis unter 15	-32	3'162	8'092	19'992	60'792	128'792
bis unter 16	-35	3'023	7'735	19'110	58'110	123'110
bis unter 17	-38	2'883	7'378	18'228	55'428	117'428
bis unter 18	-41	2'744	7'021	17'346	52'746	111'746
bis unter 19	-44	2'604	6'664	16'464	50'064	106'064
bis unter 20	-47	2'465	6'307	15'582	47'382	100'382
bis unter 21	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 22	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 23	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 24	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 25	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 26	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 27	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 28	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 29	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
bis unter 30	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700
mehr als 30	-50	2'325	5'950	14'700	44'700	94'700

13 Auf- und Abschläge auf der durch den progressiven Steuersatz berechneten Grundstückgewinnsteuer

Tab. A8: Grundstückgewinnsteuer Durchschnitt

Durchschnitt ¹⁴	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF					
	Jahr	25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1		3'934	10'388	25'559	84'610	201'979
bis unter 2		3'624	9'585	23'588	73'384	168'285
bis unter 3		3'314	8'781	21'617	66'326	148'481
bis unter 4		3'198	8'473	20'871	64'034	140'040
bis unter 5		3'091	8'135	19'982	61'260	131'945
bis unter 6		2'877	7'559	18'572	57'055	122'980
bis unter 7		2'824	7'403	18'144	55'539	119'557
bis unter 8		2'781	7'285	17'845	54'622	117'593
bis unter 9		2'738	7'168	17'547	53'705	115'629
bis unter 10		2'692	7'037	17'214	52'687	113'451
bis unter 11		2'645	6'906	16'881	51'669	111'273
bis unter 12		2'582	6'740	16'468	50'394	108'529
bis unter 13		2'534	6'601	16'109	49'257	106'060
bis unter 14		2'485	6'462	15'750	48'119	103'590
bis unter 15		2'436	6'324	15'392	46'982	101'121
bis unter 16		2'388	6'185	15'033	45'844	98'652
bis unter 17		2'335	6'031	14'622	44'467	95'599
bis unter 18		2'282	5'877	14'212	43'090	92'546
bis unter 19		2'230	5'723	13'801	41'714	89'493
bis unter 20		2'177	5'569	13'390	40'337	86'441
bis unter 21		2'125	5'415	12'980	38'960	83'388
bis unter 22		2'073	5'271	12'608	37'704	80'578
bis unter 23		2'042	5'169	12'318	36'655	78'181
bis unter 24		2'010	5'067	12'028	35'605	75'783
bis unter 25		1'979	4'965	11'739	34'556	73'386
bis unter 26		1'948	4'862	11'449	33'506	70'989
bis unter 27		1'944	4'849	11'415	33'406	70'775
bis unter 28		1'940	4'836	11'381	33'305	70'562
bis unter 29		1'937	4'823	11'347	33'204	70'348
bis unter 30		1'933	4'810	11'313	33'104	70'135
mehr als 30		1'929	4'797	11'279	33'003	69'921

¹⁴ Durchschnitt der Kantone Obwalden, Uri, Schwyz, Luzern, Zug und Zürich

Tab. A9: Grundstückgewinnsteuer Differenz zu Nidwalden

Differenz zu Nidwalden ¹⁵	Jahr	Grundstückgewinn und Grundstückgewinnsteuer in CHF				
		25'000	50'000	100'000	250'000	500'000
bis unter 1		5'066	7'612	10'441	5'390	-21'979
bis unter 2		4'626	6'915	9'412	9'116	-3'285
bis unter 3		4'436	6'719	9'383	11'174	6'519
bis unter 4		4'052	6'027	8'129	8'467	4'960
bis unter 5		3'909	5'865	8'018	8'740	8'055
bis unter 6		3'873	5'941	8'428	10'445	12'020
bis unter 7		3'676	5'597	7'856	9'461	10'443
bis unter 8		3'469	5'215	7'155	7'878	7'407
bis unter 9		3'262	4'833	6'453	6'295	4'371
bis unter 10		3'058	4'463	5'786	4'813	1'549
bis unter 11		2'855	4'094	5'119	3'331	-1'273
bis unter 12		2'793	4'010	5'032	3'356	-1'029
bis unter 13		2'716	3'899	4'891	3'243	-1'060
bis unter 14		2'640	3'788	4'750	3'131	-1'090
bis unter 15		2'564	3'676	4'608	3'018	-1'121
bis unter 16		2'487	3'565	4'467	2'906	-1'152
bis unter 17		2'415	3'469	4'378	3'033	-599
bis unter 18		2'343	3'373	4'288	3'160	-46
bis unter 19		2'270	3'277	4'199	3'286	507
bis unter 20		2'198	3'181	4'110	3'413	1'059
bis unter 21		2'125	3'085	4'020	3'540	1'612
bis unter 22		2'052	2'979	3'892	3'546	1'922
bis unter 23		1'958	2'831	3'682	3'345	1'819
bis unter 24		1'865	2'683	3'472	3'145	1'717
bis unter 25		1'771	2'535	3'261	2'944	1'614
bis unter 26		1'677	2'388	3'051	2'744	1'512
bis unter 27		1'556	2'151	2'585	1'595	-775
bis unter 28		1'435	1'914	2'119	445	-3'062
bis unter 29		1'313	1'677	1'653	-704	-5'348
bis unter 30		1'192	1'440	1'187	-1'854	-7'635
mehr als 30		1'071	1'203	721	-3'003	-9'921

Quelle: Kantonale Steuergesetze

¹⁵ Differenz zwischen Nidwalden und dem Durchschnitt der Kantone Obwalden, Uri, Schwyz, Luzern, Zug und Zürich

Anhang 3- Steuereinnahmen und Haushaltsbelastung

Tab. A10: Steuereinnahmen aus der Grundstückgewinnsteuer

	Grundstückgewinnsteuer in Prozent des Steuerertrags	Jahr	Grundstückgewinnsteuerertrag in CHF	Steuerertrag insgesamt in CHF
NW	5.8	Durchschnitt	7'521'803	129'273'695
		2006	8'202'597	132'311'473
		2005	6'841'008	126'235'918
OW	1.8	Durchschnitt	1'250'000	71'028'500
		2006	1'400'000	67'945'000
		2005	1'100'000	74'112'000
UR	3.0	Durchschnitt	2'885'511	96'049'699
		2006	2'926'846	97'139'599
		2005	2'844'176	94'959'800
SZ	9.3	Durchschnitt	35'980'500	384'825'000
		2006	33'684'000	410'721'000
		2005	38'277'000	358'929'000
LU	1.4	Durchschnitt	14'750'000	1'030'950'000
		2006	15'500'000	1'039'700'000
		2005	14'000'000	1'022'200'000

Tab. A11: Belastung pro Haushalt durch die Grundstückgewinnsteuer

	NW	OW	UR	SZ	LU
Anzahl Haushalte gemäss Volkszählung 2000	15'153	12'445	13'430	50'089	140'594
Durchschnittlicher Grundstückgewinnsteuerertrag in CHF	7'521'803	1'250'000	2'885'511	35'980'500	14'750'000
Durchschnittliche Belastung pro Haushalt in CHF	496	100	215	718	105

Quelle: Staatsrechnungen der Kantone, Volkszählung 2000

Anhang 4 - Handänderungssteuer und -gebühren

Tab. A12: Handänderungssteuer- und gebühren

	NW	OW	UR	SZ	LU	ZG	ZH
Handänderungssteuer	1	1.5	0	1	1.5	0	0
Grundbuchgebühr Eigentumsübertrag	degressiv	degressiv	linear 2 ‰	0	linear 2 ‰	linear 4 ‰	linear 2.5 ‰
Grundbuchgebühr Eintrag Grundpfand	degressiv	degressiv	linear 2 ‰	0	linear 2 ‰	linear 3 ‰	linear 2.5 ‰
Beurkundung Eigentumsübertrag	degressiv	degressiv	degressiv	CHF 45 /50'000	degressiv	linear 4 ‰	linear 1 ‰
Beurkundung Grundpfanderrichtung	degressiv	degressiv	degressiv	CHF 45 /50'000	degressiv	pauschal CHF 10	linear 1 ‰

Im Folgenden werden alle degressiven Sätze aufgeführt. Zahlen sind in Franken zu verstehen, wenn nichts anderes angegeben ist.'

Nidwalden

Grundbucheintrag eines Eigentumsübertrags:

bis 3'000'000	1 ‰
vom Mehrbetrag über 3'000'000	0.5 ‰

Grundbucheintrag eines Pfandrechts:

bis 3'000'000	2 ‰
vom Mehrbetrag über 3'000'000	0.5 ‰

Beurkundung eines Eigentumsübertrags:

bis 200'000	2.5 ‰
vom Mehrbetrag bis 500'000	2 ‰
vom Mehrbetrag bis 1'000'000	1.5 ‰
vom Mehrbetrag bis 5'000'000	1 ‰
vom Mehrbetrag über 5'000'000	0.5 ‰

Errichtung eines Grundpfandrechts:

bis 200'000	1.5 ‰
vom Mehrbetrag bis 500'000	1.25 ‰
vom Mehrbetrag bis 1'000'000	1 ‰
vom Mehrbetrag bis 5'000'000	0.5 ‰
vom Mehrbetrag über 5'000'000	0.2 ‰

Obwalden

Grundbucheintrag eines Eigentumsübertrags:

bis 1'000'000	1.5 ‰
vom Mehrbetrag über 1'000'000	1 ‰

Grundbucheintrag eines Pfandrechts:

bis 500'000	2 ‰
vom Mehrbetrag bis 1'000'000	1.5 ‰
vom Mehrbetrag über 1'000'000	1

Beurkundung eines Eigentumsübertrags:

bis 300'000	3 ‰
vom Mehrbetrag bis 600'000	2 ‰
vom Mehrbetrag über 600'000	1 ‰

Errichtung eines Grundpfandrechts:

bis 300'000	1.5 ‰
vom Mehrbetrag bis 600'000	1 ‰
vom Mehrbetrag über 600'000	0.5 ‰

Uri

Beurkundung eines Eigentumsübertrags:

bis 250'000 (min. 350)	3 ‰
bis 1'000'000 (min. 750)	2.5 ‰
über 1'000'000 (min 2500)	2 ‰

Errichtung eines Grundpfandrechts:

bis 250'000 (min. 350)	2.5 ‰
bis 1'000'000 (min. 625)	2 ‰
über 1'000'000 (min 2'000)	1.5 ‰

Luzern

Beurkundung eines Eigentumsübertrags:

bis 500'000	3 ‰
vom Mehrbetrag bis 500'000	2.5 ‰
vom Mehrbetrag über 1'000'000	2 ‰
vom Mehrbetrag über 5'000'000	1 ‰
vom Mehrbetrag über 10'000'000	0.2 ‰

Errichtung eines Grundpfandrechts:

bis 500'000	2 ‰
vom Mehrbetrag bis 500'000	1.25 ‰
vom Mehrbetrag über 1'000'000	0.75 ‰
vom Mehrbetrag über 5'000'000	0.5 ‰

Quelle: Kantonale Gebührenordnungen und -reglemente

Eidesstattliche Erklärung

„Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Mithilfe Dritter verfasst habe, dass ich alle verwendeten Quellen sowie alle verwendete Literatur angegeben habe, dass ich das Vertraulichkeitsinteresse des Auftraggebers wahren und die Urheberrechtsbestimmungen der Fachhochschule Zentralschweiz respektieren werde.“

Wolfenschiessen, 26. Oktober 2007

Philipp Zumbühl