



# **Zukunft Aussenschule Melchtal**

Bericht über die Erarbeitung erweiterter  
Entscheidungsgrundlagen

---

Anhang C

Bezahlbarer Wohnraum

## Bezahlbarer Wohnraum in Kerns und Melchtal

Das Melchtal bietet aufgrund strukturell tieferer Bodenpreise das Potenzial, Mietwohnungen in einem Preissegment zu realisieren, das für junge einheimische Familien sowie Zuzüger erschwinglich ist – ein Bedarf, der heute in der Region kaum gedeckt wird.

### Die Einkommenssituation junger Familien

Für die Beurteilung der Tragbarkeit von Mieten ist das **Nettoeinkommen** massgebend – also der Betrag, der nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen (AHV/IV/EO/ALV, ca. 15–18%) tatsächlich verfügbar ist. Der Bruttomedianlohn im Kanton Obwalden beträgt CHF 72'808 pro Jahr bzw. CHF 6'067 pro Monat [1], woraus sich ein Nettoeinkommen von rund CHF 5'000–5'200 pro Monat pro vollzeiterwerbstätige Person ergibt. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen in Kerns liegt mit CHF 59'000 pro Jahr tiefer [2] – es handelt sich dabei jedoch um das bereits um Abzüge bereinigte steuerbare Einkommen, nicht um den Bruttolohn.

Mit der Familiengründung verändert sich die finanzielle Ausgangslage strukturell. Gemäss BFS-Daten sind vier von fünf Schweizer Müttern nach der Geburt teilzeiterwerbstätig; das durchschnittliche Erwerbsspensum von Müttern mit Kindern unter 12 Jahren liegt bei 61% [3]. Die folgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden Haushaltsnettoeinkommen und die nach der 1/3-Regel tragbare Miete:

Lebensphase	Pensum Haushalt	Nettoeinkommen CHF/Mt.	Tragbare Miete (1/3-Regel) CHF/Mt.	Zimmer
Paar, kinderlos	200%	~10'000–10'400	~3'300–3'500	2–3
Familie, beide Vollzeit	200%	~10'000–10'400	~3'300–3'500	4–5
Familie, CH-Durchschnitt	~161%	~8'000–8'400	~2'650–2'800	4–5
Familie, Teilzeit 140%	140%	~7'000–7'300	~2'300–2'430	4–5
Familie, Teilzeit 120%	120%	~6'000–6'200	~2'000–2'070	4–5

*Berechnungen Arbeitsgruppe auf Basis von [1] und [3]; Netto nach Abzug ca. 15–18%; 1/3-Regel angewendet auf Haushaltsnettoeinkommen.*

### **1/3 Regel: Definitionen und angewandter Massstab**

Es gibt keine einheitliche Definition der Leistbarkeitsschwelle für Wohnkosten. In der Schweizer Fachdiskussion kursieren verschiedene Formeln: Die Budgetberatung Schweiz nennt 30% des Bruttoverdienstes, der Nachfragemonitor verwendet 33.3% des Bruttohaushaltseinkommens. Die altbewährte Faustregel — auch im Regierungsratsbericht zum Kantonsrat-Postulat referenziert — definiert bezahlbaren Wohnraum als Situation, in der die **Bruttomiete (inkl. Nebenkosten) maximal einen Drittel des Nettolohns** (nach Pensions- und AHV-Abzügen) ausmacht.

Für die vorliegende Analyse wird diese letztere Definition verwendet. Sie ist gegenüber dem Nachfragemonitor (Bruttohaushaltseinkommen) strenger, da Nettolohn und Bruttohaushaltseinkommen je nach Einkommensniveau erheblich divergieren können. Für einkommensschwache Haushalte — die primäre Zielgruppe — ist diese Differenz jedoch gering, da Steuerprogression und Sozialabgaben bei tiefen Einkommen verhältnismässig weniger ins Gewicht fallen. Die Ergebnisse sind daher für die relevante Zielgruppe mit beiden Definitionen weitgehend vergleichbar.

Zur Zimmerzahl: In der Schweiz gilt eine **4.5-Zimmer-Wohnung** (Wohnzimmer, Küche als halbes Zimmer, 3 Schlafzimmer) als realistischer Mindestbedarf für eine Familie mit zwei Kindern. Gemäss BFS-Daten steht ab fünf Personen im Haushalt im Mittel weniger als ein Zimmer pro Person zur Verfügung – bei diesen Haushalten handelt es sich typischerweise um Familien mit Kindern, bei denen sich Geschwister ein Schlafzimmer teilen [7]. Eine 3.5-Zimmer-Wohnung ist für ein Kind knapp möglich, für zwei Kinder in der Regel zu eng. Familientauglicher Wohnraum beginnt damit in der Schweizer Realität bei **4–4.5 Zimmern** und aufwärts.

### **Betreuungskosten neutralisieren das Teilzeiteinkommen**

Die obige Tabelle berücksichtigt einen Faktor noch nicht: Das Teilzeiteinkommen des betreuenden Elternteils wird in vielen Fällen durch die Kinderbetreuungskosten weitgehend aufgezehrt – mit der Folge, dass das effektiv verfügbare Haushaltseinkommen trotz Erwerbstätigkeit kaum über das Niveau eines Einverdienerhaushalts hinausgeht.

Der Tagessatz in Obwaldner Kitas beträgt gemäss dem Regionalen Sozialdienst Obwalden CHF 135 für Kinder über 18 Monate bis Kindergarten Eintritt [4]. Zu berücksichtigen gilt, dass die Gemeinde in Abhängigkeit des Sozialtarifs und des Einkommens finanziell unterstützt. Das folgende Beispiel illustriert die reale Nettobelastung:

**Beispielrechnung: Mutter, 40% Pensum (z.B. Pflege), 1 Kind im Kita-Alter, 2 Betreuungstage/Woche**

<b>Position</b>	<b>Betrag CHF/Mt.</b>
Bruttolohn 40% (~CHF 6'067 × 40%)	~2'430
Nettolohn nach Abzügen (~82%)	~1'990
Kita-Kosten: 2 Tage × CHF 135 × 4.3 Wo.	~1'160 (allenfalls reduzieren sich die Kosten durch finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde)
Verbleibender Nettogewinn	~830

*Vor Abzug weiterer Mehrkosten (Fahrkosten, Verpflegung, Mehraufwand). Subventionen des RSD sind einkommensabhängig möglich (massgebendes Einkommen unter CHF 100'000) [4], reduzieren aber den strukturellen Effekt nur teilweise.*

Ein Nettogewinn von rund CHF 830 pro Monat zeigt: Das Teilzeiteinkommen trägt kaum zur Verbesserung der Wohnkostenkapazität bei. Zu berücksichtigen ist hierbei die mögliche finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde. Die tragbare Miete des Haushalts entspricht damit in der Praxis eher dem Szenario «Teilzeit 120%» oder sogar dem eines Einverdienerhaushalts. Bei zwei Kindern im Kita-Alter verschärft sich diese Situation nochmals, auch wenn das zweite Kind laut RSD OW eine rund 30% höhere Subventionierung erhält [4].

### **Betreuung durch Grosseltern: Entlastung für Einheimische, Hürde für Zuzüger**

Im ländlichen Kontext besteht eine wichtige Ergänzung zur institutionellen Kinderbetreuung: die Unterstützung durch Grosseltern. Gemäss BFS-Erhebung zu Familien und Generationen 2023 übernehmen Grosseltern in 47% der ländlichen Haushalte mit Kindern unter 13 Jahren Betreuungsaufgaben – fast doppelt so häufig wie in Grossstädten (26%) [8]. Für einheimische Familien mit lokalem Netzwerk stellt dies einen realen, kostengünstigen Betreuungspuffer dar, der die finanzielle Belastung mildern kann.

Für zugezogene Familien hingegen entfällt diese Möglichkeit in der Regel vollständig. Sie sind stärker auf institutionelle Betreuung angewiesen und damit überproportional von den hohen Kita-Kosten betroffen. Dies verschärft für Zuzüger den Druck auf die Wohnkostenkapazität zusätzlich – und macht erschwinglichen Wohnraum für diese Zielgruppe zur eigentlichen Voraussetzung eines Zuzugs. Die nachbarschaftliche Hilfe, insbesondere in ländlichen Regionen, kann dem entgegenwirken.

### **Das Angebot trifft die Nachfrage nicht**

Der marktübliche Brutto-Mietpreis für Wohnungen im Dorf Kerns (PLZ 6064) liegt gemäss RealAdvisor (März 2026) im Durchschnitt bei CHF 2'439 pro Monat, entsprechend CHF 241 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Zu relativieren ist, dass es sich bei den

Angaben von RealAdvisor um Wohnungen handelt, die auf dem Markt ausgeschrieben werden. Wohnungen, welche «unter der Hand» weggehen – und in der Regel weniger Rendite-orientiert sind – sind nicht berücksichtigt. Als Vergleichswert, welche auf Befragungen von Personen beruht, zeigt die BFS-Strukturerhebung 2023 für 4-Zimmerwohnungen im Kanton Obwalden einen Durchschnitt von CHF 1'558 bis 1'814 pro Monat Nettomiete für eine 4 bzw. 5 Zimmer-Wohnung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der BFS-Wert aus drei Gründen eher tief ausfällt:

- Er ist zeitlich veraltet — zwischen 2023 und 2025 ist der BFS Mietpreisindex um 5.9 Punkte gestiegen [9].
- Er betrachtet den Bestand und mittelt günstige Altbauwohnungen aus den 1960er und 70er Jahren mit, die kaum je auf dem Markt erscheinen, da sie häufig unter der Hand weitergegeben werden. Neubauwohnungen ab 2011 liegen in Obwalden gemäss BFS-Daten bereits bei rund CHF 1'800 - gegenüber CHF 1'383 für den Gesamtbestand [11] — und in Kerns, wo in den letzten zwei Jahrzehnten viel neu gebaut wurde, dürften diese das relevante Angebot prägen.
- Schweizweit liegt die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten gemäss ZKB (2023) bei 16% [10].

Somit ergibt sich zwischen den Durchschnittswerten von RealAdvisor – der nur auf publizierten Inseraten basiert, und den statistischen Daten des BFS, das den Bestand beleuchtet, ein Bereich zwischen CHF 1'558 und 2'439 für 4 Zimmer-Wohnungen. Die tatsächlich verfügbaren Wohnungen und die daraus resultierenden Angebotsmieten dürften sich eher im oberen Bereich dieser Spanne bewegen.

Familientaugliche 4–4.5-Zimmer-Wohnungen befinden sich erfahrungsgemäss am oberen Ende der Preisspanne – und damit bereits am Rand oder ausserhalb der realen Tragbarkeit für Familien in der Kleinkindphase.

Für den Dorfteil Melchtal (PLZ 6067) weist RealAdvisor einen deutlich tieferen mittleren Brutto-Mietpreis von CHF 154 pro m<sup>2</sup> und Jahr aus – rund 36% unter dem Niveau des Dorfzentrums Kerns [5]. Dieser Unterschied ist als Indiz zu werten, nicht als präziser Vergleichswert: Die Datenbasis in Melchtal ist aufgrund der geringen Anzahl Inserate klein, und das bestehende Angebot dürfte teilweise touristische Nutzungen wie Ferienwohnungen widerspiegeln, die das Preisniveau beeinflussen. Gleichzeitig liegt der Kaufpreis für Wohnungen in Melchtal mit CHF 8'425/m<sup>2</sup> leicht über dem Dorfzentrum Kerns (CHF 7'459/m<sup>2</sup>), was ebenfalls auf einen hohen Anteil von Ferienobjekten, u.a. durch Neubauprojekte in den letzten ca. 5 Jahren, im bestehenden Bestand hindeutet.

Diese Datenlage stützt dennoch die Einschätzung lokaler Investoren und Marktteilnehmer, dass Melchtal strukturell günstigere Voraussetzungen für die Realisierung von Mietwohnungen im familienfreundlichen Preissegment bietet – insbesondere, wenn Neubauten gezielt auf Dauerwohnnutzung ausgerichtet werden

[6]. In Melchtal könnten damit Mietwohnungen realisiert werden, die den strukturellen Engpass bei der Familientragbarkeit überbrücken.

Investitionen in diesem Bereich können sich sowohl auf familienfreundliche Mietwohnungen als auch auf touristische Nutzungen wie Ferienwohnungen stützen. Die Kombination beider Nutzungsarten erhöht die Planungssicherheit und begünstigt eine stabile, ganzjährige Auslastung. Eine vorhandene Dorfschule stärkt dabei die Attraktivität des Standorts als dauerhaften Wohnort für Familien – insbesondere für Zuzüger, die auf ein funktionierendes Dorfumfeld angewiesen sind, da sie kein gewachsenes lokales Netzwerk mitbringen. Werden solche Projekte realisiert, könnten sie zur Entstehung neuer Wohneinheiten beitragen und damit die Umzugskette im Dorf weiter in Gang setzen.

---

## Quellen

[1] jobs.ch, Lohncheck Kanton Obwalden:

<https://www.jobs.ch/de/lohn/kanton/?canton=ow>

[2] Raiffeisen Gemeindeinfo Kerns, Durchschnittliches steuerbares Einkommen 2022:

<https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/hypotheken/gemeindeinfo.kerns.html>

[3] BFS / Die Volkswirtschaft (2022): Erwerbstätigkeit von Frauen mit Kindern – Erwerbsspendum Mütter mit Kindern unter 12 Jahren: 61%:

<https://dievolkswirtschaft.ch/de/2023/09/erwerbstaetigkeit-von-frauen-mit-kindern-wo-sind-die-huerden/>

[4] Regionaler Sozialdienst Obwalden (RSD OW), Kostengutsprachen Kita und Tagesfamilie, Stand 2026: <https://www.rsd-obwalden.ch/kostengutsprachen/kita-und-tagesfamilie>

[5] RealAdvisor, Immobilienpreise und Mietpreise nach PLZ, März 2026:

- Kerns Dorf (6064): <https://realadvisor.ch/de/immobilienpreise-pro-m2/6064-kerns> — Ø Monatsmiete Wohnungen CHF 2'439; CHF 241/m<sup>2</sup>/Jahr
- Melchtal (6067): <https://realadvisor.ch/de/mieten/6067-melchtal/wohnung> — CHF 154/m<sup>2</sup>/Jahr; Bandbreite CHF 629–2'337/Mt.
- Kaufpreise Wohnungen Melchtal (6067): <https://realadvisor.ch/de/kaufen/6067-melchtal/wohnung> — Ø CHF 8'425/m<sup>2</sup>

[6] Einschätzung lokaler Investoren und Marktteilnehmer

[7] Herleitung Arbeitsgruppe: Eine Familie mit zwei Kindern benötigt ein Elternschlafzimmer, je ein Kinderzimmer pro Kind sowie ein Wohnzimmer – was in der Schweizer Zählweise einer 4.5-Zimmer-Wohnung entspricht (Küche als halbes Zimmer). Bei einem Kind wäre eine 3.5-Zimmer-Wohnung knapp möglich. Indirekt gestützt durch: Statistisches Amt Kanton Zürich / BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2023 (GWS): «Ab fünf Personen gibt es in den Haushalten im

Mittel weniger als ein Zimmer pro Person; bei diesen Haushalten handelt es sich meist um Familien mit Kindern» – was zeigt, dass Familien mit Kindern in der Praxis bereits an der Grenze der Zimmerverfügbarkeit leben. <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/wohnverhaeltnisse.html>

[8] BFS, Erhebung zu Familien und Generationen 2023 – Kinderbetreuung durch Grosseltern in ländlichen Gebieten (47%):  
<https://www.profamilia.ch/images/Downloads/PublikationenSchweiz/P-Deutsch/BFS%20Familien%20und%20Generationen%202023.pdf>

[9] BFS, Mietpreisindex Entwicklung der letzten Jahre:  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.html>

[10] ZKB, Immobilienstudie: Mieterinnen und Mieter sind im goldenen Käfig:  
<https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2023/immobilienstudie-bestandesmieter.html>

[11] BFS, Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Bauperiode und Kanton  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home/statisticas/populaziun.assetdetail.36398437.html>