



an den

**EINWOHNERRAT EMMEN**

**15/16 Beantwortung der Interpellation von Barbara Fas Mirza und Mitunterzeichnende namens der SP/Grüne/GLP Fraktion vom 22. März 2016 betreffend Bau- und Mietzinsstatistiken**

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

**A. Wortlaut der Interpellation**

Bezahlbare Mieten von Wohn- und Gewerberäumen tragen massgebend zur Entwicklung von Gemeinden bei. Für die Ansiedlung von Familien, aber auch von KMU's ist ein ausreichendes Angebot von bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum entscheidend. Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und die Bautätigkeit vorwiegend im höheren Preissegment erschweren den Zugang zu bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zunehmend.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hat sich der Mietzins in der Gemeinde Emmen in den letzten 5 Jahren entwickelt, insbesondere auch im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Teuerung? Verfügt die Gemeinde über Mietzinsstatistiken und ist der durchschnittliche Mietzins bekannt? Ich bitte um Unterscheidung zwischen den folgenden Kategorien: Privates Eigentum, gemeinnütziges Eigentum, juristische Personen, Pensionskassen und Stiftungen.
2. Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen von selbstgenutztem Wohneigentum (falls möglich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum getrennt ausweisen)?
3. Wie hoch ist der Anteil von gemeinnützigem bzw. Preisgünstigem (nicht der Marktmiete unterworfenem) Wohn- und Gewerberaum in der Gemeinde?
4. Wie beurteilt der Gemeinderat das Resultat der vorliegenden Bau- und Mietzinsstatistik?
5. Welche Massnahmen schlägt der Gemeinderat vor, um den Anteil von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu erhöhen? Falls keine Massnahmen vorgesehen sind, weshalb verzichtet der Gemeinderat darauf?

6. Wie beurteilt der Gemeinderat die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Bezug auf die soziale Durchmischung in den Wohngebieten? Mit welchen konkreten Massnahmen soll die Durchmischung gefördert und der Segregation entgegen gewirkt werden?

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **Beantwortung der Fragen**

#### **1a) Wie hat sich der Mietzins in der Gemeinde Emmen in den letzten 5 Jahren entwickelt, insbesondere auch im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen und der Teuerung?**

In der Gemeinde Emmen gibt es per 1. Oktober 2017 3'020 Wohngebäude. Davon werden 1'644 vom Eigentümer ganz oder teilweise bewohnt, was einem Anteil von 54% entspricht. Eine detailliertere Entwicklung kann aufgrund von fehlendem Zahlenmaterial nicht aufgezeigt werden. Für einen entsprechenden Vergleich müssten von der Wüest Partner AG, Zürich, die notwendigen Zahlen eingekauft werden. Diese Unternehmung erstellt jeweils einmal jährlich das Immobilien-Monitoring über die ganze Schweiz und verfügt somit über das entsprechende Material. Aufgrund des budgetlosen Zustands und der angespannten finanziellen Lage der Gemeinde Emmen wurde auf die Beschaffung der Zahlen verzichtet.

#### **1b) Verfügt die Gemeinde über Mietzinsstatistiken und ist der durchschnittliche Mietzins bekannt?**

Die Gemeinde Emmen verfügt über keine Mietzinsstatistiken und somit ist der durchschnittliche Mietzins nicht bekannt.

#### **2) Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen von selbstgenutztem Wohneigentum (falls möglich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum getrennt ausweisen)?**

In der Gemeinde Emmen gibt es per 1. Oktober 2017 total 1'239 Einfamilienhäuser, welche zu 84% von den Eigentümern ganz oder teilweise bewohnt werden. Von den 1'447 Mehrfamilienhäuser ohne Nebennutzung in der Gemeinde Emmen werden 66% (955 Mehrfamilienhäuser) nicht durch den Eigentümer bewohnt. Weiter gibt es noch 238 Wohngebäude mit Nebennutzungen von denen 63% nicht durch den Eigentümer bewohnt werden. Aufgrund des fehlenden Zahlenmaterials kann nicht weiter ins Detail gegangen werden bei der Aufteilung der Wohnformen. Hier könnten ebenfalls bei der Wüest Partner AG, Zürich, weitere Details eingekauft werden.

**3) Wie hoch ist der Anteil von gemeinnützigem bzw. Preisgünstigem (nicht der Marktmiete unterworfenem) Wohn- und Gewerberaum in der Gemeinde?**

Die 10 verschiedenen Bau- und Wohngenossenschaften sind in der Gemeinde Emmen im Besitz von 1'924 Wohnungen, was einem Anteil von 19% entspricht. Über den Anteil von gemeinnützigem bzw. preisgünstigem Gewerberaum kann keine Aussage gemacht werden, da die bestehenden Bau- und Wohngenossenschaften in Emmen über keine solchen gemeinnützigen Gewerberäume verfügen.

**4) Wie beurteilt der Gemeinderat das Resultat der vorliegenden Bau- und Mietzinsstatistik?**

Mit fast 20% an Genossenschaftswohnungen ist der Anteil ziemlich hoch und für den Gemeinderat braucht es keine spezifischen Eingriffe von Seiten der Politik. Der Markt soll sich hier selber regulieren, nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage.

**5a) Welche Massnahmen schlägt der Gemeinderat vor, um den Anteil von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu erhöhen?**

Aufgrund der Tatsache dass es in der Gemeinde Emmen schon rund 20% an Genossenschaftswohnungen gibt, braucht es aus Sicht des Gemeinderates keine Erhöhung von Anteil an bezahlbarem Wohnraum und somit schlägt der Gemeinderat auch keine entsprechenden Massnahmen vor.

**5b) Falls keine Massnahmen vorgesehen sind, weshalb verzichtet der Gemeinderat darauf?**

Diese Frage wurde bereits in der Antwort 5a beantwortet.

**6a) Wie beurteilt der Gemeinderat die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Bezug auf die soziale Durchmischung in den Wohngebieten?**

Dem Gemeinderat liegen keine Grundlagen vor, um die Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen im jetzigen Zeitpunkt beurteilen zu können. Der Gemeinderat stellt jedoch fest, dass die soziale Durchmischung in den verschiedenen Wohngebieten in der Gemeinde Emmen unterschiedlich ist.

**6b) Mit welchen konkreten Massnahmen soll die Durchmischung gefördert und der Segregation entgegen gewirkt werden?**

Dem Gemeinderat stehen verschiedene Hilfsmittel zur Verfügung, um die Durchmischung in den verschiedenen Gebieten der Gemeinde Emmen zu fördern. So zum Beispiel das Siedlungsleitbild, die anstehende Ortsplanungsrevision (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) und die spezifischen Bebauungspläne in den einzelnen Quartieren. Mit einer konkreten Massnahme, der laufenden Gebietsentwicklung im Quartier Meierhöfli, ist man im Moment daran, in dieser Region die Durchmischung weiter zu fördern.

Emmenbrücke, 25. April 2018

Für den Gemeinderat

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber