



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **54/22 Beantwortung der Interpellation Maria-Rosa Saturnino, Simon Oehen und Judith Suppiger namens der SP Fraktion vom 15. November 2022 betreffend unbewohnte Liegenschaften**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut der Interpellation**

Steigende Preise bei Gütern des täglichen Bedarfs und in der Energieversorgung - dies versetzt Emmer Haushalte in Sorge oder gar Geldnöte. Gerade in der aktuellen Situation rund um Pandemie, Energiemangellage und steigenden Preisen ist es wichtig, dass Wohnraum genutzt werden kann. Doch es herrscht Wohnungsnot: Im Juni 2022 lag die Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern bei 0,91 % (vgl. <https://www.lustat.ch/analysen/bauwesen-wohnungswesen/leerwohnungen-2022>). Deshalb bitten wir den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Verfügt die Gemeinde Emmen über ein Leerstandmonitoring, in dem ersichtlich ist, welche Liegenschaften wie lange leerstehen?
2. Sucht die Gemeinde mit Eigentümer\*innen leerstehender Liegenschaften das Gespräch bzw. zeigt ihnen auf, dass es verschiedene Optionen (Vermietung, Verkauf, Sanierung, Zwischennutzung, etc.) gibt?
3. Gibt es Belegungsvorschriften für Liegenschaften?
4. Gibt es gemeindeeigene Leerstände und wenn ja welcher Art (Wohnungen, Gewerbe, ...) und wo sind diese?

#### **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

##### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Ob eine Immobilie leer steht oder genutzt wird, ist allein Sache der Eigentümerschaft. Es bestehen keinerlei gesetzliche Grundlagen oder Aufträge, dass von Seiten Gemeinde in diese Rechte eingegriffen werden kann. Auch die Weitergabe dieser Informationen ist aufgrund des Datenschutzes nicht möglich. Die Gemeinde könnte Leerständen nur aktiv entgegenwirken, indem

sie selbst Nutzungsverträge abschliesst oder die Immobilie kauft bzw. mietet. Beides ist momentan nicht in der Strategie des Gemeinderates abgebildet und erscheint auch nicht zielführend, da die Gemeinde Liegenschaften mieten müsste, «nur» weil sie leer stehen. Das würde hohe Kosten (Erwerbs- oder Mietkosten trotz Leerstand; personelle und zeitliche Ressourcen; Verfahrenskosten) verursachen und hätte kaum einen Effekt, da die Gemeinde (vermutlich) nur auf einen geringen Anteil der leerstehenden Liegenschaften Zugriff bekäme.

Generell kann gesagt werden, dass in Emmen seit einigen Jahren eine hohe Bautätigkeit vorherrscht, neue Wohnungen in einem modernen zeitgemässen Standard werden bezugsbereit. Gleichzeitig werden ältere Wohnungen frei. Die Leerwohnungsbestände zeigen sich vor allem in Arealen und Liegenschaften bei welchen eine Entwicklung bevorsteht und die bestehenden, freiwerdenden Wohnungen nicht mehr auf den Markt gebracht werden.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das Wohnungsangebot ein wichtiger Faktor für die Gemeinde ist. Bei der Einflussnahme achtet der Gemeinderat darauf, seine Möglichkeiten wahrzunehmen, wo sinnvoll und zielführend. So unterstützt der Gemeinderat an den richtigen Orten Arealentwicklungen, die zu einem zusätzlichen, verträglichen Angebot an Wohnungen und Gewerbeflächen führen, wie beispielsweise gerade aktuell die Arealentwicklungen Sonne, Schützenmatt und Meierhöfli Metti. Insbesondere im Gebiet Sonne wurde die Einflussnahme auf den Mix an Eigentumswohnungen und preisgünstigen Wohnraum ausgeweitet. Im Entwurf der Ortsplanungsrevision, der im Mai 2022 für die Mitwirkung publiziert wurde, ist eine Bestimmung enthalten, die der Gemeinde die Möglichkeit gibt, in Gestaltungsplänen und bei Wohngebäuden mit sechs und mehr Wohnungen den Wohnungsmix mitzubestimmen.

Der Gemeinderat hat keine rechtliche Basis für die Einflussnahme auf leerstehende Wohnungen oder Gewerbeflächen im privaten Eigentum. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Engagement für ein ausreichendes und gutes Wohnungsangebot an anderer Stelle wirkungsvoller ist, als bezogen auf Leerstände. Insbesondere, da die Leerstände häufig entweder aufgrund von Entwicklungsabsichten entstehen oder der Eigentümer selbst an einer Vermietung interessiert ist. Der Leerstand bei dem ein Einsatz der Gemeinde einen Effekt hätte, wird als sehr gering eingeschätzt.

## **2. Beantwortung der Fragen**

### **1. Verfügt die Gemeinde Emmen über ein Leerstandmonitoring, in dem ersichtlich ist, welche Liegenschaften wie lange leerstehen?**

Jährlich werden LUSTAT Statistik Kanton Luzern die aktuellen Wohnungsleerstände zum Stichtag 31. Mai gemeldet. Diese werden zeitgleich im gemeindeinternen Geoinformationssystem GIS erfasst und für den internen Gebrauch visualisiert. Diese Erfassung besteht seit 2016. Die Dauer des Leerstands der einzelnen Wohnungen kann theoretisch erhoben werden, ist aber sehr aufwändig. Da die Daten aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weiterverwendet werden dürfen, wurde dies bisher nicht gemacht. Über leerstehende Gewerbeflächen gibt es keine standardisierte Erhebung.

**2. Sucht die Gemeinde mit Eigentümer\*innen leerstehender Liegenschaften das Gespräch bzw. zeigt ihnen auf, dass es verschiedene Optionen (Vermietung, Verkauf, Sanierung, Zwischennutzung, etc.) gibt?**

Eigentümer\*innen leerstehender Liegenschaften werden seitens Gemeinde nicht aktiv angegangen. Es besteht hierzu kein gesetzlicher Auftrag und auch keine rechtliche Grundlage.

Das Departement Soziales steht in Kontakt mit Eigentümer\*innen, die aktiv auf sie zukommen, um Lösungen für leerstehende Wohnungen zu finden. Aktiv darf die Kontaktaufnahme von Seiten des Departements Soziales aus den genannten Gründen nicht erfolgen. Es besteht daher auch kein Zugang zu diesen Daten.

**3. Gibt es Belegungsvorschriften für Liegenschaften?**

Es bestehen keine gesetzlichen oder anderweitigen Belegungsvorschriften. Dies wäre - soweit bekannt - auch nicht zulässig und nicht zu kontrollieren.

**4. Gibt es gemeindeeigene Leerstände und wenn ja welcher Art (Wohnungen, Gewerbe, ...) und wo sind diese?**

Im Gemeindeeigentum gibt es lediglich Wohnungen für die Hauswarte auf den Schulanlagen Rüeggisingen, Krauer und Gersag. Ansonsten verfügt die Gemeinde über keine Liegenschaften, welche Wohnungen oder Gewerbe beinhalten.

**3. Kosten**

Keine.

Emmenbrücke, 27. September 2023

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber