

An den

## **EINWOHNERRAT EBIKON**

**05/25**

### **Beantwortung Schriftliche Anfrage Aregger Markus und Mitunterzeichnende über "Preisgünstiger Wohnraum in Ebikon"**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut der schriftlichen Anfrage**

##### **Ausgangslage**

In Ebikon herrscht Wohnungsnot, die Leerwohnungsziffer<sup>1</sup> ist seit Jahren am sinken und liegt 2024 mit 0.66% unter dem kantonalen Schnitt. Mit dem neuen BZR erhofft sich der Gemeinderat: “[...] einen positiven Entwicklungsschub und eine erhöhte Attraktivität für Ebikon [...]» Er erklärt: «In Ebikon gibt es viele ältere Liegenschaften, die dank den neuen Möglichkeiten in den kommenden Jahren saniert werden dürften.»<sup>2</sup>

Der Gemeinderat erwähnte bei mehreren Gelegenheiten die Arbeit mit dem Wohnkalkulator der HSLU. Daraus ergeben sich Fragen zu den Analyseresultaten und der strategischen Ausrichtung der Gemeinde, insbesondere bezüglich günstigem Wohnraum.

##### **Fragen**

1. Wie schätzt der Gemeinderat die Lage in Ebikon betreffend Mietpreisen, dem Angebot von Wohnraum und dem Anteil preisgünstiger Wohnungen ein? Wie ist diese Entwicklung in Anbetracht des Bevölkerungswachstums zu beurteilen?
2. Welche Auswirkungen auf die Mietpreise und das Angebot von Wohnraum erwartet der Gemeinderat mit dem neuen BZR?
3. Welche Wohnraumpolitik verfolgt der Gemeinderat? Gibt es neben dem Ziel der “Erweiterung des Steuersubstrats” weitere strategische Ziele der Wohnraumpolitik? Ist der Erhalt oder die Erweiterung von günstigem Wohnraum ein solches Ziel?
4. Wie steht der Gemeinderat zur Möglichkeit, die Gemeinde Ebikon dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum<sup>3</sup> unterstellen zu lassen, um als Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung des preisgünstigen Wohnraums zu spielen?

<sup>1</sup> [https://www.lustat.ch/files\\_ftp/daten/gd/1054/w092\\_004t\\_gd1054\\_zz\\_d\\_0000\\_002.html](https://www.lustat.ch/files_ftp/daten/gd/1054/w092_004t_gd1054_zz_d_0000_002.html)

<sup>2</sup> <https://www.ebikon.ch/news/regierung-genehmigt-bzr-und-zonenplan>

<sup>3</sup> [https://srl.lu.ch/app/de/texts\\_of\\_law/898#paragraphtext\\_content\\_fn\\_140347\\_2\\_3\\_c](https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/898#paragraphtext_content_fn_140347_2_3_c)

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Einleitung**

Der Gemeinderat beauftragte im Sommer 2023 das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern mit dem Aufbau eines Wohnkalkulator. Der Wohnkalkulator ist ein Analyse- und Beratungsangebot der Hochschule Luzern, das sich an Städte und Gemeinden richtet. Basierend auf der Auswertung von Registerdaten trägt er zu einem verbesserten Verständnis der Zusammenhänge zwischen Wohnungen, den darin wohnhaften Personen sowie deren Wirkungen auf die Gemeindefinanzen bei. Damit bietet der Wohnkalkulator der Gemeinde Ebikon eine fundierte Diskussionsgrundlage für diverse Fragen zur Wohnraum- und Bevölkerungs- und Finanzentwicklung. Die Analyse wird für einen Zeitpunkt durchgeführt. Es handelt sich also um eine Momentaufnahme für ein Auswertungsjahr. Für Ebikon wird dies das Jahr 2021 sein.

Aus der Analyse des Wohnraumkalkulator liessen sich Handlungsempfehlungen an den Gemeinderat zur Wirtschaftlichen Entwicklung, Verkehrsaufkommen, preisgünstigem Wohnraum, Steuererträgen, Familienhaushalte, Wohnen im Alter und verwaltungsinterner Zusammenarbeit ableiten.

Zum Thema preisgünstiger Wohnraum lautet die Handlungsempfehlung an den Gemeinderat:

«Finanzschwächere Haushalte wohnen zu grossen Teilen in Wohnungen aus den Baujahren 1946 bis 1970. Falls durch Gebäudeerneuerung oder Ersatzneubauten diese Wohnstrukturen vermehrt wegfallen sollten, kann dies zu einem Anstieg des Armutrisikos führen. Dies ist zu beachten und allenfalls frühzeitig Massnahmen vorzubereiten, um einen angemessenen Bestand an preisgünstigem Wohnraum erhalten zu können.»

### **2. Beantwortung der Fragen**

1. *Wie schätzt der Gemeinderat die Lage in Ebikon betreffend Mietpreisen, dem Angebot von Wohnraum und dem Anteil preisgünstiger Wohnungen ein? Wie ist diese Entwicklung in Anbetracht des Bevölkerungswachstums zu beurteilen?*

Die Gemeinde hat keine Daten zur Mietpreisentwicklung. Somit fehlt dem Gemeinderat eine Übersicht zur Mietpreisentwicklung und er kann auch keine Aussagen treffen, wie die Entwicklung in Anbetracht des Bevölkerungswachstums zu beurteilen ist.

2. *Welche Auswirkungen auf die Mietpreise und das Angebot von Wohnraum erwartet der Gemeinderat mit dem neuen BZR?*

Das revidierte Bau- und Zonenreglement ermöglicht insbesondere eine höhere bauliche Dichte im bestehenden Baugebiet. Somit kann auch mehr Wohnraum in der Gemeinde Ebikon realisiert werden. Man darf erwarten, dass mit entsprechenden baulichen Aktivitäten in Zukunft mehr Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Die Beantwortung, welche Entwicklung dies auf die durchschnittlichen Mietpreise hat, ist hypothetisch. In der Regel liegen Mietpreise nach einem Neubau höher.

3. *Welche Wohnraumpolitik verfolgt der Gemeinderat? Gibt es neben dem Ziel der «Erweiterung des Steuersubstrats» weitere strategische Ziele der Wohnraumpolitik? Ist der Erhalt oder die Erweiterung von günstigem Wohnraum ein solches Ziel?*

Der Gemeinderat hat sich nicht auf Einflussnahme in den Wohnungsmarkt festgelegt. Insofern überlässt er diese Entwicklung dem Markt.

4. *Wie steht der Gemeinderat zur Möglichkeit, die Gemeinde Ebikon dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum unterstellen zu lassen, um als Gemeinde eine aktive Rolle in der Gestaltung des preisgünstigen Wohnraums zu spielen?*

Der Gemeinderat hat sich mit der Thematik der möglichen Unterstellung des Gemeindegebiets unter das "Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum" (im Folgenden "Gesetz") auseinandergesetzt. Nach eingehender Prüfung sind wir zu dem Schluss gekommen, dass eine solche Unterstellung für die Gemeinde Ebikon nicht notwendig ist. Im Folgenden werden die wesentlichen Gründe hierfür dargelegt:

1. **Bereits bestehende rechtliche Rahmenbedingungen und Regelungen**

Ebikon verfügt bereits über eine Vielzahl an bestehenden städtebaulichen und baurechtlichen Regelungen, die eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebiets gewährleisten. Diese beinhalten beispielsweise das revidierte Bau- und Zonenreglement, welches sowohl den Erhalt von Wohnraum als auch eine durchdachte Nutzung des verfügbaren Baugeländes fördern. Eine zusätzliche Unterstellung unter das Gesetz würde lediglich eine Redundanz schaffen, ohne zusätzliche Verbesserungen zu bewirken.

2. **Ausgewogenheit zwischen Wohnraumbedarf und Entwicklungsmöglichkeiten**

Ebikon hat in den letzten Jahren eine zunehmende Wohnraumentwicklung erfahren, die sowohl den steigenden Bedarf an Wohnraum berücksichtigt als auch die Landschaft und Infrastruktur der Gemeinde nicht überfordert. Der Gemeinderat verfolgt aktiv eine Politik der ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung, die sicherstellt, dass neuer Wohnraum in verträglicher Weise geschaffen wird, ohne die Lebensqualität der bestehenden Bewohner zu gefährden. Ein zusätzliches Gesetz würde diese Balance möglicherweise unnötig erschweren.

3. **Berücksichtigung der Marktdynamik**

Die Gemeinde Ebikon setzt auf flexible Lösungen, die es ermöglichen, den Wohnungsmarkt dynamisch zu gestalten. Dies beinhaltet unter anderem Anreize für private Investoren und Projekte, die sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren. Durch diese marktorientierten Massnahmen kann der Wohnraumbedarf effizient gedeckt werden, ohne dass dabei eine gesetzliche Verpflichtung zur Erhaltung von Wohnraum notwendig ist.

4. **Kosteneffizienz und Verwaltungslasten**

Das "Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum" würde nicht nur die Verwaltung mit zusätzlichen Aufgaben belasten, sondern auch zu erheblichen finanziellen Aufwendungen führen, ohne dass ein klarer Mehrwert für die Gemeinde und ihre Bewohner erkennbar wäre. Die bestehenden Instrumente und Planungsprozesse sind ausreichend, um den Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden, ohne zusätzliche Bürokratie zu schaffen.

5. **Individuelle Entscheidungsfreiheit der Eigentümer**

Die aktuellen rechtlichen Regelungen und das bestehende Planungsinstrumentarium ermöglichen es den Eigentümern von Grundstücken und Immobilien, selbstständig zu entscheiden, wie sie ihre Liegenschaften entwickeln. Diese Entscheidungsfreiheit ist wichtig, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden und eine vielfältige Nutzung des Gemeindegebiets zu fördern. Ein Gesetz zur Erhaltung von Wohnraum könnte diese Flexibilität unnötig einschränken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die bestehenden Regelungen und die bisherige Entwicklungspolitik der Gemeinde Ebikon den Anforderungen an eine nachhaltige und bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum bereits in vollem Umfang gerecht werden. Eine zusätzliche gesetzliche Unterstellung würde weder einen Mehrwert für die Gemeinde noch für die Bewohner schaffen und wäre mit unnötigen administrativen und finanziellen Belastungen verbunden. Der Gemeinderat von Ebikon sieht daher keine Notwendigkeit, das Gemeindegebiet unter das "Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum" zu stellen.

## 5. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat verfolgt eine differenzierte Betrachtung der aktuellen Herausforderungen im Bereich der Wohnraumversorgung und der finanziellen Nachhaltigkeit der Gemeinde. Er hat durch den Einsatz des Wohnkalkulators wertvolle Einblicke in die Auswirkungen von Wohnraumstrukturen und deren Verbindung zu den Gemeindefinanzen gewonnen. Dies dient als Grundlage für künftige Diskussionen und Entscheidungen.

Die Beurteilung der aktuellen Situation in Ebikon hinsichtlich Mietpreisentwicklung und Angebot an Wohnraum offenbart, dass zwar keine detaillierten Daten zur Mietpreisentwicklung vorliegen, jedoch die erhöhte bauliche Dichte durch das revidierte Bau- und Zonenreglement Potenzial für mehr Wohnraum schafft. Die Frage nach den Auswirkungen auf die Mietpreise bleibt jedoch spekulativ, da Neubauten tendenziell höhere Mietpreise zur Folge haben können.

Der Gemeinderat verfolgt grundsätzlich eine Marktorientierung und überlässt die Entwicklung des Wohnungsmarktes weitgehend den Kräften des Marktes. Eine Einflussnahme auf den Markt oder die zusätzliche Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird daher aktuell als nicht erforderlich erachtet.

Der Gemeinderat hat sich mit der Möglichkeit auseinandergesetzt, das Gemeindegebiet unter das "Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum" zu stellen, und ist zu dem Schluss gekommen, dass eine solche Massnahme nicht notwendig ist. Die bestehenden städtebaulichen Regelungen sowie das revidierte Bau- und Zonenreglement bieten ausreichend Instrumente, um eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung des Wohnraums zu gewährleisten.

Insgesamt möchte der Gemeinderat die Wohnraumpolitik von Ebikon in einer flexiblen und marktorientierten Weise gestalten, um den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Ebikon, 27. März 2025

Für den Gemeinderat



Hans Peter Bienz  
Gemeinderat Planung und Bau



Roland Baggenstos  
Gemeindeschreiber