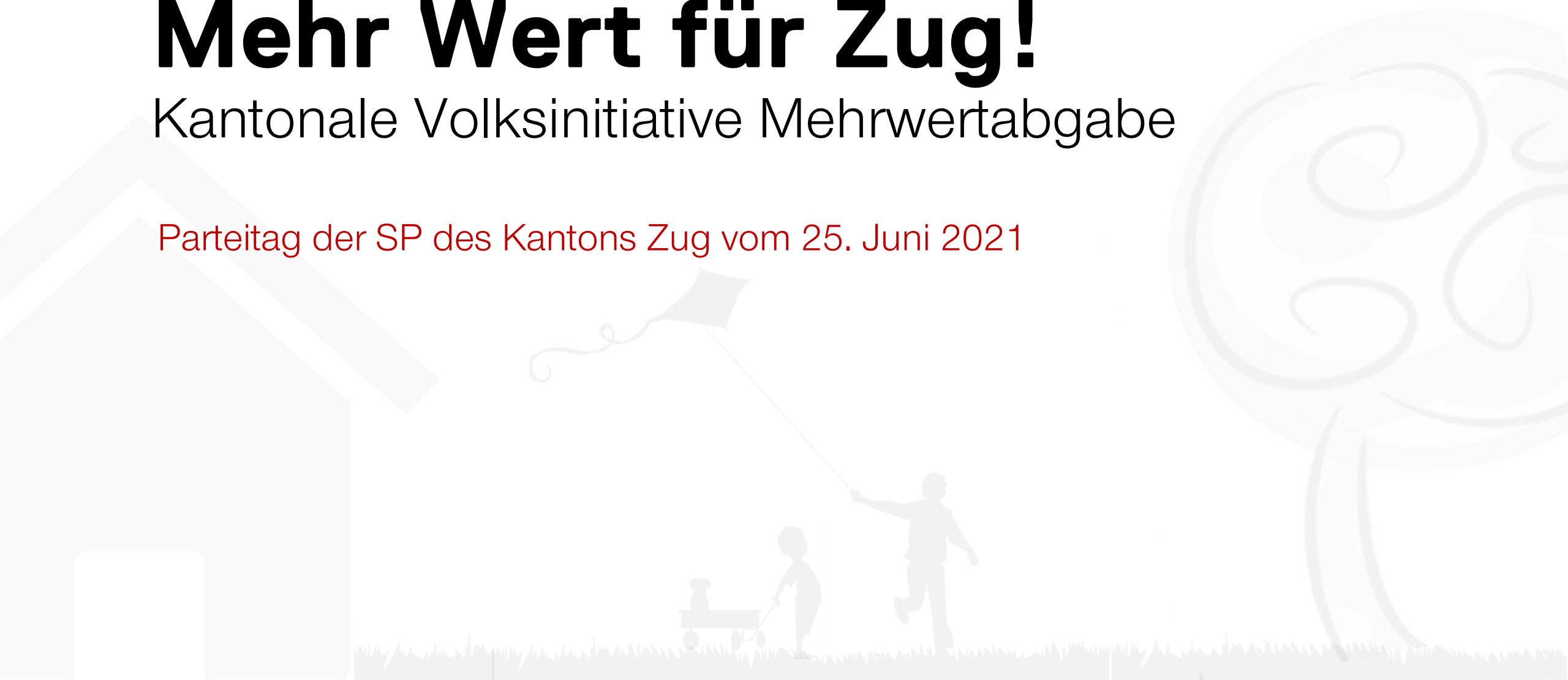




Mehr Wert für Zug!

Kantonale Volksinitiative Mehrwertabgabe

Parteitag der SP des Kantons Zug vom 25. Juni 2021



Vorgeschichte

2013 Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

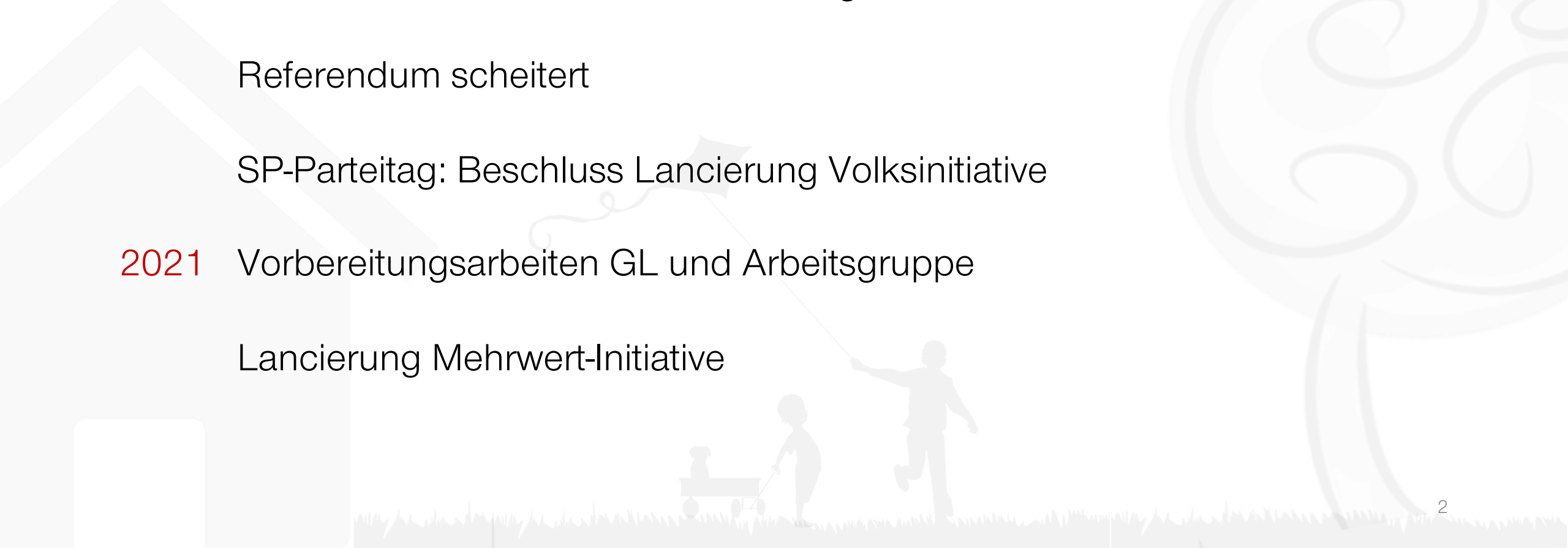
2019 ZG führt minimalistische Mehrwertabgabe ein

Referendum scheitert

SP-Parteitag: Beschluss Lancierung Volksinitiative

2021 Vorbereitungsarbeiten GL und Arbeitsgruppe

Lancierung Mehrwert-Initiative



Was will die Initiative?

- mehr **Fairness** dank stark verbesserter Mehrwert-Abgabe (MWA)
- mehr **preisgünstige Wohnungen** dank gezielter Verwendung der Einnahmen aus der MWA
- mehr **Lebensqualität** dank Aufwertung von Wohnquartieren und Erhaltung von Naherholungsgebieten.

Stopp der Auszugerung!

SP **Verdichtung fair gestalten: Für Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum!** Zuger Mehrwert-Initiative

MEHR WERT FÜR ZUG

MEHR BEZAHLBARER WOHNRAUM
Weil Zug wächst, wird verdichtet gebaut. Davon entstehen meist teure Wohnungen, wo vorher preisgünstige waren. Die MWA schafft Anreize, neue preisgünstige Wohnungen zu schaffen und stärkt die Genossenschaften.

MEHR FAIRNESS
Durch Verdichtung entstehen Kosten, die wir alle bezahlen. Durch die MWA wird ein Teil dieser Kosten durch die profitierenden GrundeigentümerInnen mitgetragen oder durch Sachleistungen abgegolten. Das ist ein fairer Ausgleich und unbestritten, kommt bei der jetzigen Regelung aber kaum zum Zug.

MEHR LEBENSQUALITÄT
Durch die Mehrwertabgabe stehen Mittel und Flächen zur Verfügung um unsere Quartiere aufzuwerten. In Zukunft brauchen unsere Siedlungen mehr Bäume, Grünflächen, Parks und Spielplätze.

VERDICHTUNG JA, ABER SOZIALVERTRÄGLICH

Hohe Mieten, unerschwingliches Wohneigentum
Für Junge, Alte und Familien bis weit in den Mittelstand wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Verdichtung ist nötig, verschärft aber das Problem
Um das Wachstum aufzufangen und da Bauland knapp ist, wird verdichtet. Das bedeutet, dass in bestehenden Bauzonen mehr und höher gebaut werden darf (Aufzoning). Dadurch gewinnen Bauland und bestehende Immobilien massiv an Wert.

Zahlbarer Wohnraum verschwindet
Wo bestehende Bauten nicht aufgestockt oder ergänzt werden können, werden sie abgerissen und durch deutlich teurere ersetzt. Nicht selten müssen ortsansässige, verwurzelte Personen und Familien wegziehen.

Hohe Kosten für die Allgemeinheit
Für die Allgemeinheit bedeutet Verdichtung erhebliche zusätzliche Kosten. Denn das Bevölkerungswachstum verlangt nach mehr Infrastruktur, Schulen, Kinderkrippen, Strassen, ÖV, aber auch nach mehr Erholungszone wie Parkanlagen oder Spielplätzen. Diese Kosten tragen alle Steuerzahler:innen, nicht die von der Aufzoning profitierenden Landeigenen.

Mehrwertabgabe (MWA): wichtiges und bewährtes Instrument
Die MWA sieht vor, dass ein Teil des durch die Verdichtung erzielten Bodenmehrerts als Abgabe an die Gemeinde fließt. Die MWA ist bereits im aktuellen Gesetz vorgesehen, sie ist aber nur im seltenen Fall von Neueinzonungen zwingend. Beim weit häufigeren Fall der Verdichtung (Aufzoning) fällt meist keine MWA an. Verliert aber ein Grundstück durch «Abzonung» an Wert, werden EigentümerInnen aus unseren Steuergeldern voll entschädigt.

Was ändert bei Annahme der Initiative?
Die MWA soll vereinfacht, moderat erhöht (von 1% auf 2%) und obligatorisch für alle Aufzonungen (Ausnahme: Abzonung) obligatorisch sein.

3

1) Mehr Fairness: Ausgangspunkt Planungsmehrwert

Was ist ein Planungsmehrwert (PMW)?

Ein PMW entsteht, wenn Landeigentümer:innen dank Neueinzonung, Um- oder Aufzonung eine dichtere Bebauung ermöglicht wird.

Weshalb eine Abgabe auf dem PMW?

- Der PMW ist ein Geschenk der Gemeinde an Landeigentümer:innen
- Nutzung des PMW = mehr Einwohner:innen und/oder Arbeitsplätze = mehr Kosten für die Gemeinde
(Schulhäuser, Kindergärten, ausserfamiliäre Betreuung, Freiräume, Infrastruktur, ÖV,...)
- Faire Gegenleistung der profitierenden Landeigentümer:innen

1) Mehr Fairness: Minimalistischer Ist-Zustand

Heute sieht die Abgabe auf dem Planungsmehrwert so aus:

- 20 % bei Neueinzonung (**obligatorisch**)
- bei Um- und Aufzonung von bestehendem Bauland: von jeder Gemeinde in der Bauordnung festzulegen (**fakultativ**).

Bisher haben nur die Gemeinden Risch und Hünenberg ihre Bauordnung angepasst, so dass sie bei Um- und Aufzonung eine Mehrwertabgabe erheben können.

2) Mehr preisgünstige Wohnungen, mehr Wohnwert

Warum braucht es mehr preisgünstige Wohnungen?

- preisgünstige Wohnungen sind Mangelware
- ...und gehen weiter verloren, weil Verdichtung den Mangel verschärft

Wie entstehen mehr preisgünstige Wohnungen?

- aktiv durch Kauf von Bauland: Gemeinde überbaut eigenes Bauland selbst oder gibt es Wohnbaugenossenschaften ab
- private Eigentümer:innen bauen sie als Gegenleistung für die geschuldete Mehrwertabgabe

2) Mehr preisgünstige Wohnungen, mehr Wohnwert

Wie werden die Einnahmen gemäss Initiative verwendet?

- 1) volle Entschädigung Grundeigentümer:innen bei Rück- und Auszonungen
- 2) verbleibende Einnahmen: mindestens 50 % für preisgünstige Wohnungen
- 3) Rest für raumplanerische Massnahmen aller Art (Details siehe nächste Folie)

3) Mehr Lebensqualität

Raumplanerische Massnahmen kommen der breiten Bevölkerung zugute.

Das bedeutet in den Wohnquartieren

- mehr Spielplätze, mehr Grünflächen und Freizeitanlagen,
- mehr Rad- und Fusswege;
- familienergänzende Betreuungsangebote (Kinderhorte, Kitas)

Das heisst weiter:

- Erhaltung und Aufwertung von Naherholungsräumen
- besserer Zugang zu See- und Flussufern

Im Detail: Was ändert?

- höherer Abgabesatz: 30 % statt 20 %
- Auf- und Umzonungen **obligatorisch** abgabepflichtig
- Gemeinden können in ihrer Bauordnung Abgabe auf Auf- und Umzonungen bis auf 50 % erhöhen → **fakultativ**

	Heute	Initiative
Neueinzonungen	20 %	30 %
Auf- und Umzonungen	20 % fakultativ	30 % obligatorisch
Abgabefrei ist:	Nutzungserhöhung bis 30 %	Wertvermehrung bis CHF 500'000



Im Detail: Beispiele 1-3

Weshalb ein Freibetrag von 500'000 Franken?

Bagatellfälle vermeiden, **Kleinparzellen** nicht unnötig belasten. 3 Beispiele:

Parzellenfläche	700 m ²	1'000 m ²	1'500 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ) bisher	0,30	0,30	0,30
Erhöhung AZ (Boden-Mehrwert)	50 % (28 %)	50 % (28 %)	50 % (39 %)
Bodenwert bisher (Fr. / m ²)	1'800	1'800	1'800
Boden-Mehrwert (Fr. / m ²)	500	500	700
Mehrwert ganze Parzelle (Fr.)	350'000	500'000	1'050'000
Mehrwertabgabe heute	0	0	0
Mehrwertabgabe gem. Initiative	0	0	165'000

Im Detail: Beispiel 4

Beispiel: Mehrwert dank Aufzoning

Wert Grundstück vor Aufzoning

4 Mio. Fr.

Wert Grundstück nach 50 %-Aufzoning

6 Mio. Fr.

Planungsmehrwert

2 Mio. Fr.

Vergleich	Ist	Initiative
steuerfrei	600'000 Fr. 30 % von 2 Mio.	500'000 Fr.
Abgabe auf	1,4 Mio. Fr.	1,5 Mio. Fr.
Abgabebetrag	20 % von 1,4 Mio. Fr. 280'000 Fr.	30 % von 1,5 Mio. Fr. 450'000 Fr.
effektiver Abgabesatz (auf Planungsmehrwert von 2 Mio. Fr.)	14 %	22,5 %

Im Detail: Was heisst preisgünstig?

Diese Wohnungen gelten in ZG als «preisgünstig»

- Wohnungen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz
- Wohnungen, die der GGR als geeignet für mittlere Einkommen erachtet
- Höchstbeträge für Anlagekosten (inkl. Land) gem. Wohnraumförderungsgesetz ZG
 - 1-Zimmer-Wohnungen: 280'000 – 310'000 Fr.
 - 2-Zimmer-Wohnungen: 375'000 – 420'000 Fr.
 - 3-Zimmer-Wohnungen: 480'000 – 530'000 Fr.
 - 4-Zimmer-Wohnungen: 595'000 – 660'000 Fr.
 - 5-Zimmer-Wohnungen: 805'000 – 890'000 Fr.

Warum braucht es die Initiative JETZT?

Aktuell: Ortsplanung der Zuger Gemeinden

Alle Gemeinden revidieren in den nächsten Jahren ihre Ortsplanung. Sie verdichten, um den im kantonalen Richtplan bis 2040 vorgesehenen Zuwachs zu bewältigen:

- 20'000 Einwohner
- 15'000 Arbeitsplätze

Verdichtung geschieht durch stärkere Nutzung von Grundstücken in der Bauzone. Neueinzonungen sind die Ausnahme, Aufzonungen die Regel.

**Deshalb ist die Mehrwertabgabe gemäss Initiative
JETZT erforderlich!**