



Bezahlbarer Wohnraum für Zug: Argumentarium

Kernbotschaft

Fertig ausgezogen!

„Viele Zugerinnen und Zuger können sich das Leben in ihrem Heimatkanton nicht mehr leisten. Schuld sind vor allem die explodierenden Mietpreise. Besonders Familien, junge Menschen und weniger Verdienende können keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden und werden zum Wegzug gezwungen. Diese Entzugerung führt zu einem schleichenden Identitätsverlust, wie einem stetigen Beizen- und Vereinssterben.

Hauptursache der überhöhten Mieten ist die aggressive Tiefststeuerpolitik Zugs. Diese lockt multinationale Konzerne und unzählige reiche bis superreiche Zuziehende nach Zug. Das befeuert die Immobilien- und Mietpreise gehörig.

Explodierende Mieten. Sparwahn. Identitätsverlust. Immer mehr Zugerinnen und Zuger werden ausgezogen. Jetzt ist Schluss. Wir kämpfen mit der Wohnrauminitiative für mehr erschwingliche Wohnungen und wehren uns gegen die Verdrängung – deshalb Ja am **21. Mai 2017!** Fertig ausgezogen!“

Kurzargumentarium

Die Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist prekär: Während Bauland und Wohnraum immer knapper werden, sind die Preise für den Boden und für Mietwohnungen in den letzten Jahren auf ein unermesslich hohes Niveau gestiegen. Der Anteil an bezahlbarem Wohnraum beträgt momentan weniger als fünf Prozent, weshalb es für zahlreiche Zugerinnen und Zuger immer schwieriger wird, sich das Leben hier zu leisten. Durch die hohen Wohnungspreise werden insbesondere junge Menschen und Familien mit Kindern sowohl aus den einkommensschwächeren Schichten als auch aus dem Mittelstand zum Wegzug gezwungen. Diese Entzugerung führt zu einem schleichenden Identitätsverlust – z. B. einem stetigen Beizen- und Vereinssterben.

Hauptursache der überhöhten Mieten ist die aggressive Tiefststeuerpolitik Zugs. Diese lockt multinationale Konzerne und reiche bis superreiche Zuziehende nach Zug. Das befeuert die Immobilien- und Mietpreise gehörig. Von der vermeintlichen Standortattraktivität profitieren zunehmend nur noch Superreiche und multinationale Konzerne, wohingegen sich die normale Bevölkerung zusehends mit drastischen Abbaumassnahmen und explodierenden Mieten konfrontiert sieht.

Um diesen Verdrängungsprozess zu stoppen und eine Trendwende in der Zuger Wohnungspolitik einzuleiten, soll jede fünfte Wohnung im Kanton preisgünstig sein. Die Politik hat jahrelang zugeschaut, wie die Mieten in Zug durch die Decke schossen und Zugerinnen und Zuger aus ihrem Kanton verdrängt wurden. Nun ist es Zeit für ein politisches Umdenken: Die Initiative für bezahlbaren Wohnraum läutet diesen Wandel ein und muss deshalb unbedingt angenommen werden! Fertig ausgezogen!

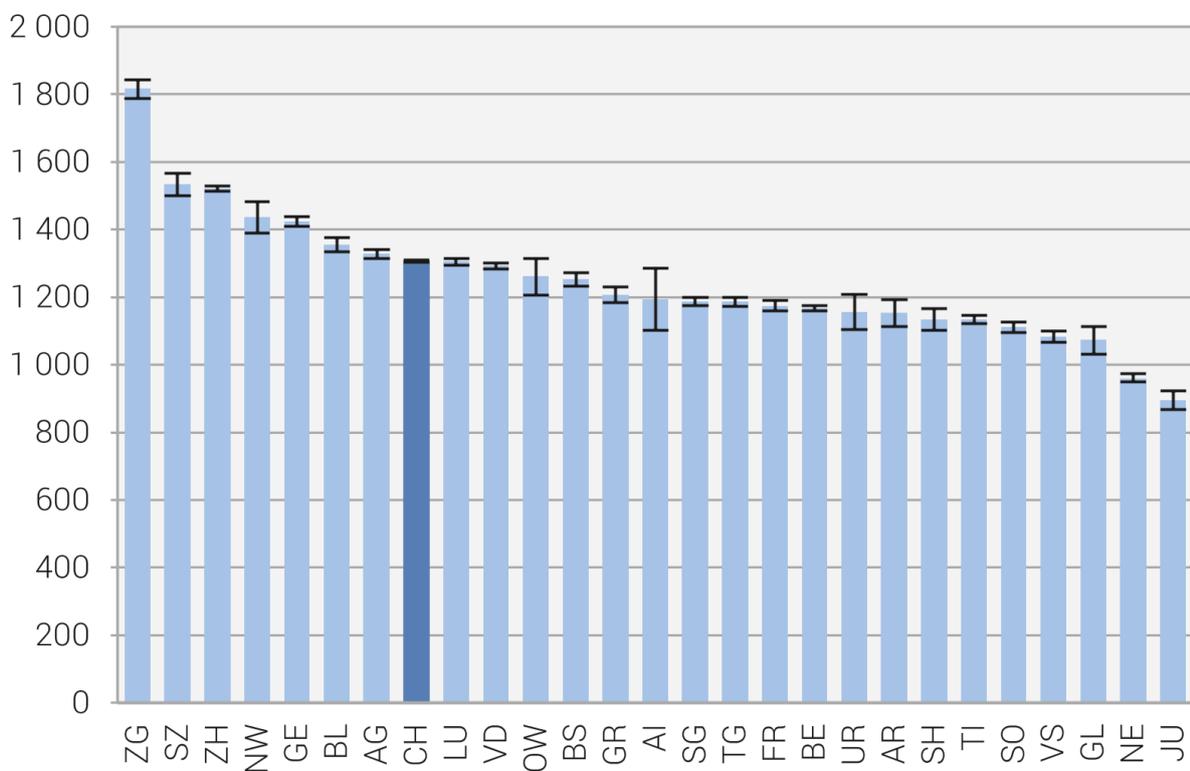


Häufig gestellte Fragen und Antworten

Was ist das Problem?

Zug ist der reichste Kanton der Schweiz, doch viele Zugerinnen und Zuger können sich das Leben hier nicht mehr leisten. Viele Einheimische, die hier die Schule besucht, eine Arbeit gefunden und eine Familie gegründet haben, müssen ihre Zuger Heimat verlassen, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können. Das Problem betrifft nicht nur junge Zugerinnen und Zuger oder Menschen mit tiefem Einkommen, sondern auch bei Normalverdienenden hat Zügel in im Moment Hochkonjunktur.

Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton, 2015



I Vertrauensintervall (95%)

Quelle: BFS – Strukturerhebung (SE)

© BFS 2017

Abbildung 1: Der Kanton Zug hat weiterhin die mit Abstand höchsten Mietpreise der Schweiz.¹

¹ Bundesamt für Statistik (BFS), veröffentlicht am 27.3.2017. Siehe auch: <https://www.nzz.ch/wirtschaft/neue-daten-des-bundesamts-fuer-statistik-wohnungen-werden-kleiner-mieten-wird-guenstiger-ld.153695>



Was sind Ursachen für die teuren Wohnungspreise?

Die aggressive Tiefststeuerpolitik lockt vor allem internationale Unternehmungen und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an. Auf zwei Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zug kommt heute eine registrierte Firma. Hinzu kommen solvente Zuziehende, die teilweise von der Pauschalbesteuerung profitieren. Ihr überproportional hoher Bodenverbrauch treibt die Mieten massiv in die Höhe. Der massiv gestiegene Flächenbedarf ist ein enormer Faktor. Die bebaute Fläche für Wohnareal hat von 1985 bis 2009 um 44.1% zugenommen (Bevölkerung im CH-Schnitt 17%).²

Alleine zwischen dem dritten Quartal 2009 und dem dritten Quartal 2011 sind die Mieten im Kanton Zug deshalb teuerungsbereinigt um 16% gestiegen.³ Im Gegensatz zu Normalverdienenden stellt es für die reichen Neuzuziehenden kein Problem dar, sich reichlich auf dem Zuger Wohnungsmarkt mit teuren Immobilien einzudecken. Kein Wunder werden einst erschwingliche Wohnsiedlungen von Investoren saniert, umgebaut und zu luxuriösen Business-Apartments oder Geschäftsräumlichkeiten "aufgewertet". Zug wird so immer mehr zum Monaco der Schweiz. Die zunehmende Ungleichheit bei der Einkommensverteilung und eine gleichzeitig hohe Bevölkerungswanderung deuten auf die Verdrängung tieferer Einkommensschichten hin.⁴ Dass das Wirtschaftsmagazin Bilanz in seinem jährlichen Städteranking⁵ die Stadt Zug als Ressort für Alte und Reiche anpreist, passt in dieses Bild.

Der wirtschaftliche Erfolg des Tiefsteuermodells hat also seine Kehrseite: Dass die internationalen Firmen nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Bedarf an Wohnraum schaffen, wird den Einheimischen zum Verhängnis. Neben den überrissenen Mieten führt die Tiefststeuerpolitik zu weiteren Problemen wie Verkehrsstaus, Baulandverschleiss und einem schleichenden Identitätsverlust.

Was verlangt die Initiative?

Bis in 20 Jahren soll mindestens jede fünfte Wohnung im Kanton preisgünstig vermietet werden. Preisgünstig bedeutet, dass die Wohnungen nach den Grundsätzen des Preisgünstigen Wohnungsbaus oder der Kostenmiete vermietet werden. Um dieses Ziel zu erreichen trifft der Kanton geeignete Massnahmen zur Förderung preisgünstiger Wohnungen. Im Initiativtext werden fünf Massnahmen vorgeschlagen, mit denen das Ziel erreicht werden kann.

Die Politik hat jahrelang zugeschaut, wie die Mieten in Zug durch die Decke schossen und Zugerinnen und Zuger aus ihrem Kanton verdrängt wurden. Nun ist es Zeit für ein politisches Umdenken. Mit dieser Initiative liegt nun ein effektives Mittel vor, um in Zug wieder für mehr erschwinglichen Wohnraum zu sorgen.

² Bundesamt für Statistik (BFS), Statistisches Lexikon der Schweiz, Stand am 25. August 2011

³ Immobilien- und Mietpreise im Kanton Zug, Medienmitteilung der Baudirektion Zug vom 21. November 2011

⁴ Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Zug, Seiten 17 und 22

⁵ Bilanz: Städte-Ranking: Die Kriterien, veröffentlicht am 06. Mai 2014



Was versteht man unter „bezahlbarem Wohnraum“?

Der Ausdruck „bezahlbarer Wohnraum“ tönt im ersten Moment absolut logisch. Aber was genau bedeuten Worte wie bezahlbar, preisgünstig, gemeinnützig oder Kostenmiete? Als gemeinnützig wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt. Diese Definition können insbesondere Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften für sich in Anspruch nehmen. Gemeinnützig ist deshalb preisgünstig vorzuziehen. Für den Begriff Preisgünstig gibt es auch im Wohnbauförderungsgesetz des Bundes keine abschliessende Definition, sondern Umschreibungen, wie zum Beispiel für „Haushalte mit tiefem Einkommen“ oder „Mietwohnungen mit günstigen Mietzinsen“. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung schlägt deshalb vor, sich am Begriff der Kostenmiete zu orientieren, denn preisgünstig beziehungsweise bezahlbar ist regional sehr unterschiedlich. Kostenmiete bedeutet, dass der Vermieter oder die Vermieterin des preisgünstigen Wohnraums keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf den Mietzins erzielen darf.

Ist eure Initiative unfair gegenüber Vermietenden?

Nein, im Gegenteil. Wenn sich ein Generalunternehmen entscheidet, mindestens ein Fünftel seines Wohnraumes kostenmietenbasiert zu vermieten, profitiert es bei Annahme der Initiative künftig von einem Ausnützungszuschlag, das heisst ihm steht mehr nutzbare Fläche zur Verfügung.

Hat der Kanton Zug nicht bereits ein Wohnförderungsgesetz?

Der Kanton Zug verfügt bereits über ein Wohnbauförderungsgesetz. Dieses schreibt einerseits den Gemeinden vor, dass, wenn möglich, preisgünstiger Wohnraum gefördert werden soll. So kommt es immer wieder vor, dass die Gemeinde Land an Genossenschaften abtritt, um dort den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu unterstützen. Verglichen mit dem übrigen Bauaktivismus im Kanton Zug ist dieser Teil jedoch äusserst überschaubar. Zusätzlich sieht das Wohnraumförderungsgesetz individuelle Vergünstigungen für Familien vor, die sich eine Wohnung nicht leisten können. Auch kann der Kanton Tiefzinsdarlehen an Baugenossenschaften ausgeben. Den Genossenschaften fehlt aber vor allem Bauland, welches im Kanton Zug knapp ist und allzu oft dem Meistbietenden verkauft wird. Der momentan praktizierte Weg mit den Mietzinsdarlehen ist allerdings überhaupt nicht effektiv und bloss ein Tropfen auf den heissen Stein, denn die Mietpreise steigen weiterhin an. Mit unserer Initiative soll das Problem an der Wurzel gepackt werden: Anstatt symbolisch ein paar Sozialwohnungen zu unterstützen, soll der Kanton Zug verpflichtet werden, den preisgünstigen Wohnungsbau konsequent zu fördern und der besorgniserregenden demographischen Entwicklung in unserem Kanton entgegen zu wirken.

Regelt nicht der freie Markt faire Mietpreise?

Für uns junge Zugerinnen und Zuger ist klar: Der Zuger Wohnungsmarkt hat versagt. Durch Spekulation und übermässiges Wachstum sind die Preise exorbitant gestiegen. Es werden vorwiegend Luxuswohnungen für Expats und Pauschalbesteuerte gebaut, während es an Wohnungen für Normalverdienende mangelt. Der Markt ist nicht in der Lage, das Grundbedürfnis vieler Zugerinnen und Zuger nach bezahlbarem Wohnraum zu decken.



Damit Zug nicht zur Hochburg der Gutbetuchten verkommt, muss die Politik daher ihre Pflicht wahrnehmen und regulierend in das überhitzte Marktgeschehen eingreifen.

Dass der freie Markt versagt hat, überrascht uns nicht, denn freie Marktwirtschaft kann insbesondere in der Wohnraumpolitik nicht funktionieren. Boden ist ein beschränktes Gut und eines, worauf jeder Mensch qua Existenz angewiesen ist. Während das Angebot also beschränkt ist, steigt die Nachfrage stetig – wer unter diesen Voraussetzungen darauf hofft, dass der freie Markt dieses Dilemma von alleine löst, hat grundlegende ökonomische Prinzipien nicht verstanden.

Der Kanton Zug muss aktuell sparen und hat doch kein Geld, um Wohnungsbau zu fördern

Die aktuelle finanzielle Schieflage unseres Kantons hängt vor allem damit zusammen, dass dem Kanton wegen Steuersenkungen in den letzten Jahren bis zu 200 Millionen jährlich fehlen. Die desaströse Steuerpolitik hat nicht nur dazu geführt, dass Regierungs- und Kantonsrat nun auf Kosten der Bildung, Kultur, Familien etc sparen, sondern die stetige Anwerbung von Superreichen hat auch zur Explosion der Mietpreise geführt. Würden wir die Steuern moderat erhöhen, könnten wir also gleich zwei Probleme entschärfen.

Ausserdem wäre es im Sinne einer nachhaltigen Finanzpolitik, wenn der Kanton Land erwerben würde. Es gibt kaum ein anderes Gut, dessen Wert zukünftig stärker steigen wird als Boden. Dies aufgrund seiner natürlichen Knappheit und der stetig steigenden Nachfrage danach. Will der Kanton seine Finanzprobleme nachhaltig lösen, sollte er neue Einnahmenquellen erschliessen, beispielsweise, indem er Land kauft und es Wohnbaugenossenschaften im Baurecht überlässt. Dank Baurechtzinsen könnte er somit langfristig mehr Einnahmen generieren und zugleich die soziale Verdrängung in unserem Kanton stoppen.

Eure Initiative ist reinste Subventionspolitik

Eben nicht. Gemeinnützige Anbieter wie Wohnbaugenossenschaften werden nicht subventioniert, sondern decken die Kosten selber. Sie sind private Organisationen, zeichnen sich jedoch dadurch aus, dass sie nicht gewinn-orientiert vermieten. Das Problem von Wohnbaugenossenschaften ist, dass sie bei Um-/ oder Neueinzonungen ständig von finanzkräftigen Investorinnen und Investoren überboten werden. Damit nicht-gewinnorientierte Anbieter in Zug an Boden kommen, braucht es deswegen politische Massnahmen – wie unsere Initiative, die einen bestimmten Anteil bezahlbaren Wohnraums und den Wohnbaugenossenschaften bessere Chancen zum Erwerb von Land schaffen will.

Subventionspolitik ist hingegen das, was der Kanton momentan selber betreibt. Um wenigstens ein paar bezahlbare Wohnungen im Kanton zu haben verteilt der Kanton Mietzinsbeiträge. Dies ist jedoch nicht nachhaltig, sondern dient primär den Spekulantinnen und Spekulanten am Immobilienmarkt. Der Kanton rechtfertigt die hohen Mietpreise durch seine Subventionen und bezahlt dafür. Angesichts des Bevölkerungswachstums sind aber konkrete Ziele und Instrumente statt punktuellen Subventionen angebracht, um die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum langfristig abzusichern. Dies geschieht mit unserer Initiative.

Welche Massnahmen sind denkbar?

Es gibt etliche Massnahmen, welche Kantone und Gemeinden ergreifen können, um preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Fünf davon sind als Vorschläge im Initiativtext festgehalten. Einige Zuger Gemeinden haben bereits Massnahmen zur Förderung des Preisgünstigen Wohnungsbaus ergriffen.

So hat die Stadt Zug etwa 2009 mit der neuen Bau- und Zonenordnung Zonen für preisgünstigen Wohnraum geschaffen. In diesen Zonen sind mindestens 50 Prozent der anzurechnenden Geschossflächen für die preisgünstigen Wohnungen reserviert. Oberägeri kennt bei Neueinzonungen ein Kaufsrecht für die Gemeinde. Das heisst, sie kann bei der Schaffung neuen Baulands einen Teil selbst erwerben und darauf günstigen Wohnraum errichten.

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung hat 2011 im Auftrag des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug einen Bericht verfasst, in dem es Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Bezug auf Zug analysiert: http://www.smv-asloca-asi.ch/news/wp-content/uploads/2013/10/Preis%C3%BCnstiger_Wohnraum_Zug_2011.pdf

Wie viel würde bezahlbarer Wohnraum bei Annahme eurer Initiative konkret kosten?

Wir orientieren uns am Vorschlag der Kommissionsminderheit, welche für unsere Initiative gestimmt hat. Dementsprechend wäre Wohnung dann preisgünstig, wenn ihre Nettomiete um 25 Prozent unterhalb des Mittelwerts der durchschnittlichen Mietzinsen liegt. Die daraus resultierenden Obergrenzen finden sich in der letzten Spalte der Tabelle.

Tab. 1: Obergrenzen für Netto-Mietzinsen ZG (Wohnraumförderungsverordnung WFV) und durchschnittliche Mietzinsen im Kanton Zug 2013

Anzahl Zimmer	Obergrenze WFV August 2010 Fr. / Monat	durchschnittliche Mietzinsen 2013 netto (BFS) Fr. / Monat	Differenz WFV-Obergrenze – Durchschnittsmiete Fr. / Monat	Vorschlag Obergrenze preisgünstiger Wohnraum
2-2,5	1'360	1'346 (± 43)	14 Fr. / Monat	1'010
3-3,5	1'750	1'625 (± 36)	125 Fr. / Monat	1'220
4-4,5	2'120	2'010 (± 39)	110 Fr. / Monat	1'510
5-5,5	2'500	2'485 (± 82)	15 Fr. / Monat	1'865

Quelle: Bundesamt für Statistik/Bericht der Kommissionsminderheit