

Zug, 14. Oktober 2024

Kantonsrat des Kantons Zug  
Kantonsratspräsident Karl Nussbaumer  
Seestrasse 2  
6300 Zug

## Antrag von Tabea Estermann auf die 2. Lesung 3537 – Änderung des Planungs- und Baugesetzes (aufgrund der Mehrwert-Initiative)

Sehr geehrter Herr Präsident

Nach Studium des Ergebnisses der ersten Lesung der Änderung des Planungs- und Baugesetzes aufgrund der Mehrwert-Initiative, Vorlage Nr. 3537 reiche ich auf die zweite Lesung einen Antrag zu **§ 52a Abs. 3a** ein.

### § 52a Abs. 3a

*Der Verkehrswert wird in Anwendung einer anerkannten Schätzungsmethode ermittelt, wobei in der Regel Folgendes gilt:*

- a) Für *Objekte mit einem Anteil an ~~die~~ Flächen, die zu preisgünstigem Wohnen genutzt werden erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts über die Ertragswertmethode. Als Mietertrag für diese Flächen, die zu preisgünstigem Wohnen genutzt werden, sind 60 % der Marktmiete anzunehmen.*
- b) Für die übrigen ~~Flächen~~ *Objekte* erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts nach der Residualwertmethode (Basis: Verkauf von Stockwerkeigentum).

## Begründung

Gemäss Kommissionsbericht hat die Baudirektion hat § 52a Abs. 3a vorgeschlagen, um zu klären, wie man den Verkehrswert berechnen könnte für beide Fälle:

1. Wenn preisgünstige Wohnungen vorgesehen sind und
2. wenn keine preisgünstigen Wohnungen vorgesehen sind.

In der Kommission wurde diese neue Bestimmung begrüsst, weil sie klar mache, welche Auswirkungen es auf die Mehrwertabgabe habe, wenn preisgünstiger Wohnraum erstellt werde. Dieser Absatz solle Investoren animieren, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

Neben dem preisgünstigen Wohnen sind insbesondere auch Mietwohnungen mit Marktmieten wichtig für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Die Formulierung aus erster Lesung setzt jedoch einen starken Anreiz, jedes Grundstück mit Mehrwertabgabe in seinen höchsten Wertnutzen – dem Verkauf von Stockwerkeigentum – zu verwandeln. Es würden mehr Stockwerkeigentum und weniger Marktmietwohnungen erstellt. Da Stockwerkeigentum im Kanton Zug aber in der aktuellen Lage nur für Wohlhabende oder Personen mit hohen Einkommen überhaupt erschwinglich ist, hat der Mittelstand das Nachsehen. Gemäss Kommissionsbericht bestehe zwar aufgrund des Begriffes «in der Regel» Spielraum, doch ein solcher Fehlanreiz soll unmissverständlich verhindert werden.

Wenn in einem Objekt Flächen für preisgünstiges Wohnen erstellt werden, dann sind die übrigen Flächen grundsätzlich immer ebenfalls Mietflächen. Es ist unüblich, gemeinnütziges Wohnen und Stockwerkeigentum in einem Objekt zu kombinieren. Für Mietflächen im freien Markt ist grundsätzlich auch die Ertragswertmethode der Marktmiete eine adäquate Bemessungsgrundlage. Zudem verursacht die Kombination von Ertragswert- und Residualwertmethode der Bewertungsmethodik im selben Objekt eine hohe Komplexität und einem erhöhten Rekursrisiko. Der Vorschlag auf die zweite Lesung vereinfacht somit die Berechnungen. Wenn beispielsweise gemäss den Vorschriften in der Stadt Zug sowieso gemeinnützige Wohnflächen erstellt werden müssen, entfällt die Berechnung des Verkehrswertes nach Residualwertmethode.

Mit der vorgeschlagenen Formulierung entsteht ein grösserer Anreiz zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum, weil der Verkehrswert für Mietflächen im freien Markt nur dann nach der vorteilhafteren Ertragswertmethode ermittelt wird, wenn auch gleichzeitig preisgünstige Flächen erstellt werden. Dies fördert die Entstehung von gut durchmischten neuen Wohngebieten.

**Tabea Estermann**

Kantonsrätin Grünliberale