



.junge alternative
zug



Medienmappe

Pressekonferenz: Kantonale Volksinitiative für
bezahlbaren Wohnraum, 26.06.2014

Inhalt

- Medienmitteilung
- Redetexte Pressekonferenz
- Initiativbogen

Kontakt

Andreas Lustenberger
Kantonsrat Junge Alternative Zug
076 523 80 38 / andi.lustenberger@gmail.com

Yannick Ringger
Co-Präsident Juso Zug
079 376 09 02 / yannick.ringger@bluewin.ch

www.bezahlbarer-wohnraum.ch

Medienmitteilung

Kantonale Volksinitiative Zug: 20% bezahlbarer Wohnraum in 20 Jahren

An der heutigen Pressekonferenz informierten die beiden Zuger Jungparteien (Junge Alternative und Juso) über die Lancierung ihrer gemeinsamen kantonalen Volksinitiative für mehr bezahlbaren Wohnraum. Damit soll der schleichenden „Entzugerung“ ein Riegel geschoben werden und Wohnraum auch für den Mittelstand weiterhin erschwinglich sein.

Eine gemeinsame Initiative der beiden Zuger Jungparteien ist ein absolutes Novum, was einen bei der brisanten Thematik jedoch nicht feierlich stimmt. 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.

20 Prozent bezahlbarer Wohnraum in 20 Jahren

Um den dramatischen sozialen Verdrängungsprozess zu stoppen und eine Trendwende in der Zuger Wohnungspolitik einzuleiten, soll mindestens jede fünfte Wohnung im Kanton preisgünstig vermietet werden. Die Politik hat jahrelang zugeschaut, wie die Mieten in Zug durch die Decke schossen und Zuger aus ihrem Kanton verdrängt wurden. Nun ist es Zeit für ein politisches Umdenken. Mit dieser Initiative liegt ein effektives Mittel vor, um in Zug wieder für mehr erschwinglichen Wohnraum zu sorgen.

Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser

Die Initiative verlangt nebst den 20% bezahlbaren Wohnraum auch einen zweijährlichen Bericht über die aktuelle Situation und die Erfolge seitens der Regierung und der Gemeinden. Zudem schlägt die Initiative die Erarbeitung eines Massnahmenkataloges vor, wo zum Beispiel bei Neueinzonungen oder Umzonungen mit einem genügend grossen Anteil an bezahlbarem Wohnraum, Ausnützungszuschläge ermöglicht werden können.

Den Initianten ist es ein grosses Anliegen, dass insbesondere junge Menschen und Familien mit Kindern sowohl aus den einkommensschwächeren Schichten als auch aus dem Mittelstand sollen weiterhin eine Heimat im Kanton Zug haben können und damit eine langfristige Entwicklung von Zug gesichert bleibt. .

Foto1 Wohnzimmer Pressekonferenz - Bundesplatz Zug

Foto2 Wohnzimmer Pressekonferenz – Bundesplatz Zug

www.bezahlbarer-wohnraum.ch

Umdenken in der Zuger Wohnungspolitik gefordert

Referat von Andreas Lustenberger, Junge Alternative

Es gilt das gesprochene Wort.

Der heutige Tag wird in die Geschichte der Zuger Politik eingehen: Zum allerersten Mal wird im Kanton Zug eine Volksinitiative ausschliesslich von Jungparteien lanciert. Die Junge Alternative und die JUSO Zug haben vor mehreren Monaten beschlossen, mittels einer gemeinsamen Initiative eines der akutesten Probleme im Kanton, nämlich jenes des mangelnden bezahlbaren Wohnraums, zu bekämpfen. Nach monatelanger Planung können wir heute unser Projekt vorstellen und ab sofort auf den Zuger Strassen für dieses immens wichtige und populäre Anliegen Unterschriften sammeln.

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 unterschreitet die 5-Prozent-Marke, 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. Zug mutiert zunehmend zu einem Paradies für schwerreiche, pauschalbesteuerte Ausländerinnen und Ausländer sowie überdurchschnittlich hoch bezahlte Managerinnen und Manager. Dieser Prozess der „Entzugerung“ ist uns ein Dorn im Auge und muss endlich gestoppt werden. Mit der Lancierung der kantonalen Volksinitiative für mehr bezahlbaren Wohnraum machen die Junge Alternative und die JUSO Zug unmissverständlich klar, dass es im Kanton Zug ein radikales Umdenken in der Zuger Wohnungspolitik braucht – und Massnahmen getroffen werden müssen, damit das Leben in Zug auch für junge Menschen und Familien aus dem Mittelstand wieder bezahlbar wird.

Prekäre Situation auf dem Zuger Wohnungsmarkt

Referat von Yannick Ringger, Juso

Es gilt das gesprochene Wort.

Obwohl Zug der reichste Kanton der Schweiz ist, können sich viele Zugerinnen und Zuger das Leben hier nicht mehr leisten. Viele Einheimische, die hier die Schule besucht, eine Arbeit gefunden und nun eine Familienwohnung bezogen haben, müssen ihre Heimat verlassen, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können. Das Problem betrifft indes nicht nur junge Zugerinnen und Zuger oder Menschen mit tiefem Einkommen, auch Normalverdienende müssen sich ernsthaft mit der Frage befassen, ob sie sich eine Wohnung in Zug noch leisten können.

Die Bevölkerung im Kanton Zug ist zwischen 2000 und 2010 um fast 15% gewachsen, was weit über dem Schweizer Durchschnitt liegt.¹ Durch dieses Bevölkerungswachstum und steigende Ansprüche hat die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen und als Folge davon haben sich die Miet- und Immobilienpreise im Kanton Zug verteuert. Alleine zwischen dem dritten Quartal 2009 und dem dritten Quartal 2011 sind die Mieten im Kanton Zug teuerungsbereinigt um 16% gestiegen.²

Der Hauptgrund für die explodierenden Wohnungspreise ist die aggressive Standort- und Steuerpolitik Zugs. Diese lockt viele internationale Firmen mit deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an. Hinzu kommen solvente Zuziehende, welche von massiven Steuererleichterungen profitieren. Das krassste Beispiel bildet dabei die Pauschalbesteuerung für reiche Ausländerinnen und Ausländer. Im Gegensatz zu Normalverdienern stellt es für diese kein Problem dar, sich reichlich auf dem Zuger Wohnungsmarkt mit Immobilien der höchsten Preiskategorie einzudecken. Unter diesen Bedingungen überrascht es nicht, dass einst erschwingliche Wohnsiedlungen von Investoren saniert und zu luxuriösen Business-Apartments oder Geschäftsräumlichkeiten umgebaut werden. Zug wird so immer mehr zum Monaco der Schweiz. Die zunehmende Ungleichheit bei der Einkommensverteilung und eine gleichzeitig hohe Bevölkerungswanderung deuten auf eine Verdrängung tieferer und mittlerer Einkommensschichten hin.³ Dass das Wirtschaftsmagazin Bilanz in seinem jährlichen Städteranking die Stadt Zug als Ressort für Alte und Reiche anpreist, passt in dieses Bild.⁴

Die bürgerliche Tiefststeuerpolitik hat also verheerende Folgen auf den Zuger Wohnungsmarkt. Die Standortattraktivität, und die daraus folgende hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Vermögende, entwickelt sich wegen den überrissenen Mietpreisen für die

¹ Bundesamt für Statistik (BFS), Statistisches Lexikon der Schweiz, Stand am 25. August 2011

² Immobilien- und Mietpreise im Kanton Zug, Medienmitteilung der Baudirektion Zug vom 21. November 2011

³ Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Zug, Seiten 17 und 22

⁴ Bilanz: Städte-Ranking: Die Kriterien, veröffentlicht am 06. Mai 2014

Zuger Bevölkerung zunehmend zu einem Fluch. Die überproportionale Vertreibung von jungen Menschen und Familien sowohl aus den unteren als auch den mittleren Schichten und die damit einhergehende abnehmende soziale Durchmischung wirken sich auch auf andere Lebensbereiche aus. So haben viele Vereine und Beizen aufgrund der mangelnden Identifikation, der sogenannten „Entzugerung“, Mühe zu überleben.

Unsere Initiative wird dazu führen, dass Zug nicht mehr ausschliesslich ein Paradies für Reiche und Alte ist, sondern dass es auch für jüngere, weniger vermögende Menschen wieder möglich wird, in Zug eine Wohnung zu erwerben.

Unsere Antwort: In 20 Jahren 20 Prozent des Wohnungsbestandes nach Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus vermietet

Referat von Marco Knobel, Junge Alternative

Es gilt das gesprochene Wort.

Um den dramatischen sozialen Verdrängungsprozess zu stoppen und eine Trendwende in der Zuger Wohnungspolitik einzuleiten, lancieren wir die Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum. Sie formuliert dabei ein klares Ziel: Bis in 20 Jahre soll mindestens jede fünfte Wohnung im Kanton preisgünstig vermietet werden. Preisgünstig bedeutet hierbei, 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 bereits 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 Zuger aus ihrem Kanton verdrängt wurden. Nun ist es Zeit für ein politisches Umdenken. Mit dieser Initiative liegt ein effektives Mittel vor, um in Zug wieder für mehr erschwinglichen Wohnraum zu sorgen.

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 immer noch viel zu klein. Zusätzlich sieht das Wohnraumförderungsgesetz auch 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 eingeschlagene Weg scheint zurzeit nur ein Tropfen auf den heissen Stein zu sein anstatt einen Richtungswechsel einzuschlagen.

Für uns junge 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 mehr in der Lage das Grundbedürfnis vieler 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. Mit unserer Initiative soll der Kanton Zug verpflichtet werden den preisgünstigen Wohnungsbau konsequent zu fördern und der besorgniserregenden demographischen Entwicklung in unserem Kanton entgegen zu wirken.

Wie können die Forderungen der Initiative konkret umgesetzt werden?

Referat von Leandro Spillmann, Juso

Es gilt das gesprochene Wort.

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

- Kanton und Gemeinden unterstützen gemeinnützige Wohnbauträgerinnen mit zinsvergünstigten Darlehen.
- Kanton und Gemeinden stellen eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung.
- Kanton und Einwohnergemeinden integrieren gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen.
- Neueinzonungen oder Umzonungen werden nur erlaubt, wenn auf den entsprechenden Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem oder kostenmietebasiertem Wohnraum entsteht.
- Bei Neueinzonungen oder Umzonungen, bei denen mindestens 20% der Fläche für preisgünstigen oder auf Kostenmiete basierten Wohnungsbau reserviert wird, soll ein Ausnützungszuschlag gewährt werden können.

Einige Gemeinden im Kanton sind mit gutem Beispiel vorangeschritten und haben bereits Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums umgesetzt.

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 preisgünstige 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. Den ausführlichen Bericht findet sich unter folgendem Link:

[http://www.smv-asloca-asi.ch/news/wp-content/uploads/2013/10/Preisg%C3%BCnstiger Wohnraum Zug 2011.pdf](http://www.smv-asloca-asi.ch/news/wp-content/uploads/2013/10/Preisg%C3%BCnstiger+Wohnraum+Zug+2011.pdf)

In diesem Bericht wird zum einen untersucht, wie der Kanton den preisgünstigen Wohnraum über den Richtplan fördern kann. In diesem Abschnitt werden unter anderen folgenden Massnahmen aufgeführt:

- Anweisungen mit Mindestkontingenten an preisgünstigen Wohnungen an die Gemeinden
- Anweisungen für Neueinzonungen zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger an die Gemeinden
- Überprüfung von bestehendem unbebautem Bauland mit allfälliger Anweisung zur Umzonung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Zum anderen werden zur Umsetzung in den Gemeinden insgesamt 15 Massnahmen aufgeführt, welche teilweise eine planerische Lenkung über den Zonenplan oder Anreizsysteme vorsehen. So werden etwa neben einigen im Initiativtext aufgeführten Massnahmen auch folgende Massnahmen beschrieben:

- Fiskalische Anreize für die Bauherrschaft zur Erstellung preisgünstiger Wohnungen
- Selbstverpflichtung der Gemeinde zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums in eigenen Liegenschaften
- Befreiung des preisgünstigen Wohnraums von der Mehrwertabgabe
- Anreize für die bessere Nutzung unterbelegter Wohnungen
- Bewilligungspflicht für die Umnutzung von Wohnflächen in Büroflächen

Bewährte Instrumente für eine konsequente Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus und zur Entschärfung des Wohnproblems liegen also zur Hand. Sie brauchen nur ergriffen zu werden!