

MEHRWERTPROGNOSE – WAS TUN?

Parallel zur Eröffnung der öffentlichen Auflage hat das Amt für Städtebau der Stadt Zürich am 18. März 2026 Grundeigentümerinnen und -eigentümer in der Stadt Zürich angeschrieben und sie gemäss § 11 Absatz 1 und Absatz 2 der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) über die sogenannte Mehrwertprognose informiert.

In § 11 Absatz 1 MAV heisst es:

«Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ermittelt die zuständige Verwaltungsstelle den voraussichtlichen Mehrwert gestützt auf die Landpreismodelle (Mehrwertprognose). Erfolgt der Ausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags, wird keine Mehrwertprognose erstellt.»

Gemäss § 11 Absatz 4 MAV wird den «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (...) gleichzeitig die Mehrwertprognose mitgeteilt, die ihr Grundstück betrifft».

- Wichtig zu wissen, wie es auf Seite 1 des Schreibens der Stadt Zürich heisst: Gemäss § 10 Absatz 1 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist die Mehrwertabgabe immer erst dann zu bezahlen, wenn auf dem betroffenen Grundstück die Mehrausnutzung konsumiert wird.

Sollten Grundeigentümerinnen und -eigentümer diese von den städtischen Behörden ermittelte Mehrwertprognose für ihr Grundstück als unpassend erachten, können sie sich, wie im Schreiben der Stadt Zürich auf Seite 2 mitgeteilt wird, gemäss § 11 Absatz 5 MAV während der Auflagefrist vom 18. März bis zum 1. Juni 2026 zur Mehrwertprognose äussern.

Der HEV Zürich empfiehlt betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern mit einem Grundstück in der Stadt Zürich in jedem Fall, eine Einwendung einzureichen und darin festzuhalten, dass sie mit der von der Stadt Zürich kommunizierten Mehrwertprognose nicht einverstanden sind und die Bemessung des Mehrwerts anzweifeln.

Einwendungen sind zu senden an:

Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich



Alternativ gibt es die Möglichkeit, sich mittels Kontaktformular über die städtische Website an die zuständige Behörde zu wenden: www.stadt.zuerich.ch/mehrwertausgleich.

Hintergrund des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) entstand zwischen 2016 und 2019 nach intensiven Verhandlungen zwischen linken und bürgerlichen Kräften. Zusammen mit der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) trat es am 1. Januar 2021 in Kraft. Grundlage für das MAG ist das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das nach der Volksabstimmung vom 3. März 2013 am 1. Mai 2014 in Kraft trat. Dieses verpflichtet Kantone, einen Ausgleich von mindestens 20 Prozent für erhebliche Planungsvorteile bei Einzonungen vorzusehen.

Der HEV Kanton Zürich, der bei der Ausarbeitung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes befürchtete, dass das komplizierte Gesetz Verdichtungen künftig erschweren könnte, setzte sich konsequent für eine eigentumsfreundliche Ausgestaltung ein. Entsprechend engagierte er sich dafür, dass Gemeinden und Städte bei der kommunalen Mehrwertabgabe im Falle von Um- und Aufzonungen einen Handlungsspielraum von 0 bis 40 Prozent erhalten und somit auf eine Abgabe verzichten können. Zudem trat der HEV Kanton Zürich für eine möglichst hohe Freifläche von 2000 Quadratmetern ein, um zu verhindern, dass kleinere Grundstücke und insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern von der Mehrwertabgabe betroffen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Zürich setzte mit Beschluss vom 7. Juli 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Dabei hat er sich mit einer Mehrwertabgabe von 40 Prozent bei Um- und Aufzonungen sowie einer Freifläche von 1200 m² für die eigentümerfeindlichste Maximalvariante entschieden.

Grundstücke, die kleiner als die festgesetzte Freifläche von 1200 m² sind, sind in der Stadt Zürich zwar grundsätzlich von der Mehrwertabgabe ausgenommen. Übersteigt der mutmassliche bzw. der tatsächlich errechnete Mehrwert jedoch die Summe von CHF 250 000, wird gemäss § 19 Absatz 4 MAG trotzdem eine Mehrwertabgabe erhoben.