



Kantonsrat Zug

Interpellation der SP-Fraktion zum Hertizentrum 2-5

Die vier Hochhäuser¹ Hertizentrum 2, 3, 4 und 5 wurden in den frühen 1980er-Jahren gebaut und gehören der Zuger Pensionskasse gemeinsam mit der Energiegruppe WWZ. Insgesamt 68 Mietparteien in diesen Gebäuden haben im Januar/Februar 2026 Kündigungen erhalten. Die Kündigungen sollen im April 2026 ausgesprochen werden und zum April 2028 wirksam sein. Die Eigentümerinnen begründen die Kündigungen mit einem grossen Projekt:

1. Totalrenovation der Gebäude:
 - Die Häuser sind über 40 Jahre alt und müssen umfassend saniert werden (Fassade, Haustechnik, innere Struktur).
 - Während der Bauarbeiten ist ein Verbleib der aktuellen Mieter nicht möglich.
2. Verdichtung und Modernisierung:
 - Die Sanierung sieht vor, die Gebäude zu verdichten und zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen – unter anderem durch Aufstockung um zwei weitere Geschosse.
 - Ziel ist es, mehr, kleinere und zeitgemässe Wohnungen zu realisieren und die Anzahl der Einheiten zu verdoppeln.
3. Nach der Sanierung sollen modernisierte Wohnungen entstehen, die besser dem heutigen Wohnbedarf entsprechen.
4. Es ist kein spezieller Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Projekt vorgesehen, da dies im geltenden Bebauungsplan nicht vorgeschrieben ist.
5. Die ZPK betont, dass sie versuchen will, den Übergang für die Mieter sozialverträglich zu gestalten:
 - Den betroffenen Mietparteien wird ein Vormietrecht auf Wohnungen im gesamten Portfolio der Zuger Pensionskasse und der WWZ eingeräumt.
 - In Einzelfällen soll geprüft werden, ob Menschen, die sich die üblichen Mieten nicht leisten können, Unterstützung erhalten

Die SP hat Verständnis dafür, dass nach rund 40 Jahren eine umfassende Sanierung der Gebäude im Hertizentrum 2-5 notwendig ist und dass im Zuge dessen auch eine Verdichtung vorgenommen werden soll. Eine bauliche Erneuerung und eine zeitgemässe Nutzung des vorhandenen Raums werden grundsätzlich als sinnvoll und notwendig erachtet.

Die Zuger Pensionskasse muss im Interesse ihrer Versicherten einen möglichst hohen Ertrag erwirtschaften. Als öffentlich-rechtliche Institution trägt sie jedoch auch eine besondere gesellschaftliche Verantwortung. Die Zuger Pensionskasse soll sich nicht daran beteiligen, dass durch die Einführung von Marktmieten im Hertizentrum 2–5 weitere Zugerinnen und Zuger

¹ Zusammenfassungen resp. überarbeiten der Texte wurden Mithilfe KI erstellt



gezwungen sind, den Kanton zu verlassen. Die SP fordert deshalb, dass nach dem Umbau zumindest 68 Wohnungen weiterhin als bezahlbarer Wohnraum² oder preisgünstige Wohnungen vermietet werden. Ein Wohnraum, der auch für die Zuger Bevölkerung noch bezahlbar ist. Die bestehenden Mieter:innen der 68 Wohnungen sollen, wie es die Besitzer auch betonen, ein Vormietrecht für diesen (bezahlbaren) Wohnraum erhalten. Diese 68 Wohnungen sollen nicht zur «Marktmiete» vermietet werden.

Beim Angebot von bezahlbarem Wohnraum im Hertizentrum 2–5 sei davon auszugehen, dass dieser mit einem einfacheren Ausbaustandard einhergeht. Dazu gehört beispielsweise, dass, einfache Küchen ohne Kochinsel, mit standardisierten Geräten statt Premium-Markus oder robuste, günstige Bodenbeläge (z.B. einfacher Parkett statt Massivholz) etc. Ein tieferer Ausbaustandard wird als legitimer und zumutbarer Beitrag verstanden, um die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten.

Es ist uns leider bewusst, dass dies den 68 Mietparteien, den die Wohnung auf April 2028 gekündigt werden soll, nicht viel nützen wird, da der Bau vom Hertizentrum 2-5 rund 2 Jahre dauern soll und sie während dieser Zeit neuen Wohnraum zur Miete benötigen und allenfalls vom Vormietrecht bei den neuen Wohnungen nicht Gebrauch machen werden. Aber mindestens wären so diese 68 Wohnungen auch langfristig 68 bezahlbare Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie gross waren die finanziellen Investitionen beim Bau/Kauf vom Hertizentrum¹ 2-5, die im Besitze der Zuger Pensionskasse sind?
2. Mit welchem Betrag sind die Bauten vom Hertizentrum 2-5 aktuell bilanziert bei der Zuger Pensionskasse?
3. Mit was Investitionskosten rechnet die Zuger Pensionskasse für die geplante Sanierung, Erweiterung und Verdichtung beim Hertizentrum 2-5?
4. Was ist die geplante Rendite der Häuser der Zuger Pensionskasse nach der Sanierung/Erweiterung/Verdichtung beim Hertizentrum 2-5?
5. Was bedeutet, dass «modernisierte Wohnungen entstehen, die besser dem heutigen Wohnbedarf entsprechen» konkret?
6. Was ist der geplante Wohnungsmix nach der Sanierung/Erweiterung/Verdichtung im Hertizentrum 2-5?
7. Was bedeutet Marktmiete im jetzigen Stand
 - i. für eine 2 ½ Zimmer Wohnung?
 - ii. für eine 3 ½ Zimmer Wohnung?
 - iii. für eine 4 ½ Zimmer Wohnung?
 - iv. für eine 5 ½ Zimmer Wohnung?
8. machte die Korporation Zug als Baurechtsgeberin «irgendwelche Auflagen» für die geplante Sanierung/Erweiterung/Verdichtung?

² «bezahlbarer Wohnraum» ist rechtlich nicht definiert. Es gilt allgemein die Regel, dass maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben werden sollen.



9. Ist der Regierungsrat bereit, auf die Bereitstellung von 68 Wohnungen als bezahlbaren Wohnraum oder preisgünstige Wohnungen nach der Sanierung/Erweiterung/Verdichtung hinzuwirken?
10. Falls nein, zeigt der Fall nicht, dass die renditemaximierten Zustände im Kanton Zug das stärkere Einwirken der öffentlichen Hand erfordern, statt nur Rahmenbedingungen?

Wir danken dem Regierungsrat für die Beantwortung dieser Fragen.
