



Interpellation der SP-Fraktion

betreffend die Frage: Ist die Pensionskasse Zug eine soziale Vermieterin?

(Vorlage Nr. 4052.1 - 18464)

Interpellation der SP-Fraktion

betreffend Hertizentrum 2–5

(Vorlage Nr. 4062.1 - 18476)

Antwort des Regierungsrats
vom 7. April 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Interpellation «Ist die Pensionskasse eine soziale Vermieterin» wurde am 1. Februar 2026 eingereicht (Vorlage Nr. 4052.1 - 18464) und die Interpellation «Hertizentrum 2–5» am 10. Februar 2026 (Vorlage Nr. 4062.1 - 18476). Der Kantonsrat hat beide Interpellationen am 26. Februar 2026 an den Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen. Da sie einen engen thematischen Zusammenhang aufweisen, werden sie zusammen beantwortet.

1. Einleitende Bemerkungen

1.1. Die im Januar / Februar 2026 vorab den Mieterinnen und Mietern angemeldete Kündigung der Mietwohnungen in den Häusern Hertizentrum 2–5 im April 2026 mit Wirkung auf April 2028 sorgte für starke Aufregung und Schlagzeilen in der lokalen Presse. Noch vor der auf den 25. Februar 2026 geplanten Informationsveranstaltung für die Mietenden reichte die SP-Fraktion zwei Interpellationen ein. In der Interpellation Nr. 4052 vom 1. Februar 2026 wird gefragt, ob die Pensionskasse eine soziale Vermieterin sei. Mit der zweiten Interpellation Nr. 4062 vom 10. Februar 2026 will die Interpellantin Auskunft zu Fragen finanzieller Art in Bezug auf die Häuser Hertizentrum 2–5. Die Fragen, die mit den oben erwähnten Interpellationen gestellt werden, betreffen die Gebäude, die im Eigentum der Zuger Pensionskasse (Nr. 3–5, je 16 Wohnungen) und der WWZ (Nr. 2, 20 Wohnungen) stehen. Die Zuger Pensionskasse ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die WWZ AG ist eine Aktiengesellschaft.

1.2. Die Zuger Pensionskasse und die WWZ AG beabsichtigten, gemeinsam die über 40-jährigen Häuser Hertizentrum 2, 3, 4 und 5 umfassend zu sanieren und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der notwendigen Eingriffstiefe mit Sanierung der Gebäudehülle und Haustechnik, Veränderung der Grundrisse sowie der Totalsanierung von Küchen und Bädern und Aufstockung der Gebäude um zwei Stockwerke war geplant, die Sanierung im unbewohnten Zustand durchzuführen und den Bewohnenden während und nach der Sanierung sozialverträgliche Mietalternativen anzubieten.

1.3. Die Korporation Zug als Baurechtsgeberin kündigte im Zuge der medialen Berichterstattung die Verweigerung der Unterschrift für die Umsetzung des Projekts an, wenn die Leerkündigung nicht zurückgezogen würde¹. Ohne die Zustimmung der Baurechtsgeberin war und ist aber eine Aufstockung der Gebäude und die Anpassung der Grundrisse rechtlich nicht zulässig und damit nicht möglich. Die Anlagekommission der Zuger Pensionskasse entschied daraufhin,

¹ Vgl. Zuger Zeitung vom 3. März 2026, Seite 19

dass eine Sanierung im Bestand ausgeführt und auf eine Kündigung verzichtet werde. Die Sanierung muss nun von den Gebäudeeigentümerinnen neu geplant werden.

2. Aufgabe der Zuger Pensionskasse

Die Zuger Pensionskasse führt die berufliche Vorsorge der gewählten und angestellten Arbeitnehmenden des Kantons sowie des Personals der aufgrund eines Anschlussvertrags angeschlossenen Arbeitgebenden durch (§ 1 Abs. 2 Gesetz über die Zuger Pensionskasse [Pensionskassengesetz, PKG] vom 29. August 2013 (BGS 154.31). Zurzeit sind der Zuger Pensionskasse über 100 Arbeitgebende angeschlossen.

Es ist klar festzuhalten, dass das von der Zuger Pensionskasse verwaltete Vermögen ausschliesslich den Versicherten gehört. Der Kanton ist nicht Eigentümer dieses Vermögens und legt lediglich die Bestimmungen über die Finanzierung (Beiträge) fest (§ 2 PKG). Die Interessen von Arbeitgebenden und Arbeitnehmenden werden von den jeweiligen Vertretungen im Vorstand gewahrt. Die Zuger Pensionskasse handelt im Bereich ihrer Anlagetätigkeit kommerziell. Die konkrete Anlagetätigkeit ist nicht als öffentliche Aufgabe zu verstehen. Anlagestrategie und Anlagestruktur können auf der Website der Zuger Pensionskasse eingesehen werden². Weder dem Regierungsrat noch dem Kantonsrat stehen Kompetenzen bezüglich der operativen Tätigkeit der Zuger Pensionskasse zu. Sie ist ihnen entsprechend auch nicht Rechenschaft schuldig. Deshalb können die in den Interpellationen aufgeworfenen Fragen auch nur summarisch und nicht im Detail beantwortet werden.

3. Zusammenfassende Beantwortung der Fragen

3.1. Die ursprüngliche Ausgangslage, welche den beiden Interpellationen der SP-Fraktion zugrunde liegt, besteht heute nicht mehr. Die tatsächlichen Verhältnisse haben sich wesentlich verändert. Bei der Beantwortung der Interpellationen wird dies berücksichtigt. Zudem stellt die Interpellantin beziehungsweise, wie sie selbst festhält, die von ihr zum Überarbeiten der Texte zu Rate gezogene KI, teilweise Fragen, deren Beantwortung aus Gründen des Geschäftsgeheimnisses der Zuger Pensionskasse, der berechtigten Interessen der Versicherten beziehungsweise der Privatsphäre der Mietenden nicht vorgenommen werden kann. Für die WWZ AG als Eigentümerin des Gebäudes Hertizentrum 2 kann des Weiteren nicht geantwortet werden. Ausgehend von diesen Prämissen werden die Antworten im Folgenden nach Themen gegliedert summarisch beantwortet.

3.2. Immobilienportfolio der Zuger Pensionskasse

Wie bereits ausgeführt, gehört das Vermögen der Zuger Pensionskasse ausschliesslich den Versicherten. Die Anlagetätigkeit wird von den gewählten Mitgliedern der Anlagekommission gemäss Anlagereglement³ vorgenommen. Welche Anlagen die Zuger Pensionskasse tätigt, wann sie welche Immobilien kauft, verkauft oder saniert sowie die Art und Weise entscheiden die gewählten Vertretungen von Arbeitnehmenden und Arbeitgebenden gemeinsam. Die Immobilienanlagen bilden einen wichtigen Bestandteil der langfristigen Anlagestrategie. Die Zuger Pensionskasse unterhält ihre Liegenschaften laufend, und grössere Sanierungen werden langfristig geplant.

Die konkreten historischen Investitionen der im Eigentum der Zuger Pensionskasse stehenden Gebäude sind Bestandteil der Rechnungslegung der Zuger Pensionskasse. Die detaillierte Rechnungslegung erfolgt transparent in den Geschäftsberichten der Zuger Pensionskasse⁴.

² <https://www.zugerpk.ch/deu/kapitalanlagen.shtml>

³ [Anlagereglement](#)

⁴ <https://www.zugerpk.ch/files/Geschaeftsbericht-2024.pdf>

Die bisherigen Mietzinse im Gebäude Hertizentrum 4 sind moderat und konnten teilweise der Presse entnommen werden⁵. Demgemäss bezahlt die im Bericht erwähnte Frau für die von ihr bewohnte Viereinhalbzimmerwohnung 1600 Franken monatlich, eine vierköpfige Familie im selben Haus ebenfalls für eine Viereinhalbzimmerwohnung 1700 Franken. Eine im Haus Hertizentrum 3 seit 43 Jahren wohnende Frau bezahlte als Anfangsmietzins 950 Franken. Heute beträgt der Mietzins für diese Zweieinhalbzimmerwohnung 1031 Franken. Die Marktmiete (Mietzins, der sich durch Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ergibt) würde für diese zentrale Lage einiges höher liegen. Die Zuger Pensionskasse passt die Soll-Mieten immer nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben an.

3.3. Vorgesehene Sozialverträglichkeit bei der Sanierung Hertizentrum

Die Zuger Pensionskasse und der Regierungsrat sind sich der Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung des Kantons Zug bewusst. Gleichzeitig sind die Vertretungen aus Arbeitgebenden und Arbeitnehmenden der Zuger Pensionskasse gesetzlich verpflichtet, die Interessen der Versicherten – also die Renten – mit nachhaltigen Anlagen zu sichern. Die Zuger Pensionskasse bereitete die Sanierung sorgfältig und umsichtig vor. Die Modernisierung der Wohnungen hätte die Erneuerung von Gebäudehülle und die Anpassung an energetische Anforderungen, heutige Wohnbedürfnisse und bauliche Standards umfasst. Konkret vorgesehen waren nebst der energetischen Optimierung grössere Balkone, barrierefreie und invalidengerechte Anpassungen und mehr Wohnraum durch Erkerlösungen. Zudem hätte gleichzeitig eine Aufstockung von zwei Geschossen auf derselben Grundfläche weiteren Wohnraum ohne Inanspruchnahme von Grünfläche ermöglicht. Insgesamt war ein neuer, anderer Wohnungsmix vorgesehen mit effizienten Wohnungsschnitten mit dem Ziel, 47 zusätzliche Wohnungen zu schaffen, die es mehr Personen ermöglicht hätte, in der Stadt Zug an zentraler Lage zu wohnen.

Eckpunkte der sozialverträglichen Lösung bei einer Sanierung im Leerbestand waren die frühzeitige Information der Mietenden (gut zwei Jahre im Voraus statt der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten), die Bereitstellung von Wohnraum für die bisherigen Mietenden während der Sanierungsphase im umfangreichen Portfolio der Zuger Pensionskasse (auch in der neuen, auf den Zeitpunkt des Sanierungsstarts vollendeten Überbauung Göbli) und der WWZ. Es war geplant, die Mietzinse für die bisherigen Mietenden in den umfangreich sanierten Häusern Hertizentrum auf maximal 30 Prozent des Einkommens anzuheben und ihnen ein Vormietrecht für die sanierten Wohnungen einzuräumen.

Die geplante Sanierung wurde einvernehmlich, d. h. von Vertretungen der Arbeitgebenden und der Arbeitnehmenden für gut befunden. Die flankierenden Massnahmen, die beim ursprünglichen Projekt für die Mietenden vorgesehen waren, sind als sozial und richtungsweisend zu bewerten. Die Zuger Pensionskasse ist sich ihrer Verantwortung als Immobilieneigentümerin im Kanton Zug bewusst.

Leider führte eine Kombination von Thesenjournalismus und damit ausgelöster Verunsicherung bei der Baurechtsgeberin zu einem Projektabbruch, ohne dass die beschriebenen Sozialmassnahmen entsprechend gewürdigt worden wären. Ein Vertreter der Baurechtsgeberin war als Jurymitglied in die Projektevaluation involviert und über das Siegerprojekt im Detail informiert.

Der Regierungsrat stellt fest, dass ein gutes Projekt zur energetischen Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude und der Erweiterung um fast 100 Prozent Wohnungen leider nicht umgesetzt werden kann. Stattdessen muss nun ein neues Projekt erarbeitet werden, das

⁵ Vgl. Zuger Zeitung vom 21. Februar 2026, Seite 23

weniger wirtschaftlich sein wird und mit Sicherheit für die Mieter zu Beeinträchtigungen während der Bauphase und eingeschränkter Nutzung der Wohnungen führen wird.

4. Antrag

Kenntnisnahme.

Zug, 7. April 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Andreas Hostettler

Der Landschreiber: Tobias Moser