

Teure Lofts auf dem LG-Areal

Laut dem Zuger Stadtrat sollen auf dem LG-Areal künftig genügend preisgünstige Wohnungen entstehen. Doch erste Mieten von bis zu 4500 Franken nähren die Kritik.

Tijana Nikolic

Am 4. Oktober werden bei den Gesamterneuerungswahlen die Karten der Zuger Politik neu gemischt. Was dabei auffällt: Unabhängig von der Parteizugehörigkeit wird das Wahlversprechen, gegen die Wohnungsknappheit und die kaum mehr bezahlbaren Mietpreise im Kanton Zug vorzugehen, oft genutzt. Es scheint längst nicht mehr nur die Sorge von Links-Grün zu sein, dass der Zuger Mittelstand immer öfter wegen des ausgetrockneten Wohnungsmarkts über die Kantonsgrenze ziehen muss – zumindest während des aktuellen Wahlkampfs.

Und auch die bisherigen Politikerinnen und Politiker blieben in dieser Angelegenheit nicht tatenlos. Etwa beim Landis-&-Gyr-Areal in der Nähe des Bahnhofs, das zu den bedeutendsten Entwicklungsgebieten der Stadt Zug gehört. Gemäss dem Bebauungsplan LG-Areal möchte der Stadtrat auf dem Gebiet durch Neubauten, Hochhäuser und Aufstockungen Wohnungen für rund 2600 bis 3900 Personen realisieren, einen Teil davon preisgünstig. Konkrete Preisschilder liegen bisher nicht vor.

Emmenbrücker Firma lanciert teure Wohnungen

Als Grundeigentümerin will die Stadt Zug auf ihrem Teil des LG-Areals beim Theilerplatz gezielt preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen – im Sinne der SP-Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand». Der Anteil des preisgünstigen Wohnraums über den gesamten Perimeter des LG-Areals würde je nach definitivem Wohnanteil zwischen 7 und 11 Prozent betragen und somit die Anforderungen der Initiative erfüllen.

Anfang der Sommerferien teilte die «Welcome Immobilien AG» aus Emmenbrücke mit, dass sie unter dem Namen «Bricklane Zug» das ers-



Blick aus der Höhe auf das Landis-&-Gyr-Areal.

Bild: Jakob Ineichen (Zug, 11. 8. 2026)

te Wohnprojekt auf dem industriell geprägten Areal lanciert. Der Bezug der Mietwohnungen ist ab Juni 2027 vorgesehen. Gemäss Projektwebsite entstehen dort 60 Mietwohnungen in der Erstvermietung. Geplant sind Loftwohnungen mit 2,5 und 3,5 Zimmern.

Die günstigste 2,5-Zimmer-Wohnung kostet rund 3800 Franken pro Monat und bietet 83,5 Quadratmeter Wohnfläche. Die grossen 3,5-Zimmer-Wohnungen mit rund 120 Quadratmetern Wohnfläche kosten knapp 5000 Franken (jeweils inklusive Nebenkosten). Das sind selbst für Zuger Verhältnisse beachtliche Mietkosten. Zum Vergleich: Gemäss Bundesamt für Statistik lag die durchschnittliche Zuger Miete Ende 2024 bei knapp über 2000 Franken. Das war bereits damals na-

tionale Spitze und rund ein Drittel mehr als der Schweizer Schnitt von 1500 Franken.

Preise lassen sich nicht begründen

Eigentümerin der 60 Wohnungen des Projekts Bricklane Zug ist die UBS 1a Immo PK, ein Immobilienfonds, der ursprünglich von der Credit Suisse lanciert wurde. Laut der Schweizer Fachplattform für Immobilienanlagen *immoday.ch* verfügte der Fonds Anfang 2025 über ein Volumen von etwas über 3 Milliarden Franken.

Nach den Mietpreisen gefragt, zitiert die UBS-Kommunikationsverantwortliche Sabrina Adam die Eigentümerin folgendermassen: «Die Loftwohnungen im gehobenen Ausbaustandard werden zu marktüblichen Preisen für vergleichbare Woh-

nungen an urbanen Lagen angeboten.» Trotz des Vermarktungsstarts während der Sommerferien und des Erstbezugs in erst knapp einem Jahr würden bereits einige Anfragen von unterschiedlichen Interessierten aus der Region und darüber hinaus vorliegen.

Beunruhigt über die allgemeine Mietpreisentwicklung im Kanton Zug ist der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Zug schon länger. «Der pure Wahnsinn. Wer soll sich das leisten können?», lässt sich Urs Bertschi, Co-Präsident, Geschäftsleiter und Mediensprecher, zitieren. Laut ihm lassen sich solche Preise wie beim Projekt Bricklane Zug weder mit der Lage noch mit der sogenannten hohen Lebensqualität in Zug begründen. Er fährt fort: «Rechtfertigen liessen sich sol-

che Mietpreise nur, wenn der Investor nachweisen könnte, dass er diese Mieten benötigt, um mit den Investitionskosten zuzüglich der gesetzlich zulässigen Rendite von derzeit 3,25 Prozent über die Runden zu kommen.»

Initiative für staatliche Überprüfung der Mietpreise

Die exorbitanten Mietzinsen würden zeigen, dass für Investoren in Zug kein Risiko besteht und sie problemlos überzogene Renditen erzielen können, legt Bertschi dar. «Die hohe Kaufkraft in der Stadt Zug fördert diese Entwicklung.» Dies jedoch beschädige die soziale Durchmischung der Stadt Zug dauerhaft. Zug mutiere sukzessive zur Stadt der Reichen. «Dass dadurch einzelne Bevölkerungsgruppen verdrängt wer-

den, ist so sicher wie das Amen in der Kirche», fährt der Rechtsanwalt fort.

Ein wirksames Mittel gegen zu hohe Mietpreise und übermässige Renditen sieht gemäss Bertschi die zustande gekommene eidgenössische Mietpreis-Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands vor: «Diese fordert eine automatische, regelmässige, staatliche Überprüfung von Mietzinsen. Damit soll das Gesetz durchgesetzt werden, dass Mieten die tatsächlichen Kosten plus eine angemessene Rendite nicht überschreiten dürfen.» Die nötigen Unterschriften dafür wurden am 23. Juni eingereicht.

Und was sagt Urs Bertschi zur bisherigen Umsetzung der SP-Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»? Er findet, dass der Stadtrat und das Parlament im Zuge der Ortsplanungsrevision die Initiative auf unfaire Art verwässern: «Beispielsweise sollen günstige Verkaufsflächen an preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden. Auch soll gemäss der neuen Bauordnung eine Wohnung bereits als preisgünstig gelten, wenn ihre Miete bei der Erstvermietung eine gewisse, noch unbekannte Schwelle, nicht überschreitet.» Damit werde für ihn klar der Volkswille verletzt.

Zwiespältig fällt aus Bertschis Sicht auch die Umsetzung der durch die Initiative geforderten aktiven Landpolitik aus: «Die Stadt hat zwar ein Grundstück für ein Hochhaus mit bezahlbaren Wohnungen auf dem LG-Areal erworben. Was das jedoch konkret heisst, steht noch in den Sternen.» Zudem verlangt die Initiative, dass geeignete städtische Grundstücke überbaut werden – etwa durch Wohnbaugenossenschaften. Bertschi: «Hier verharnt der Stadtrat auch drei Jahre nach Annahme der Initiative weiterhin in der Ankündigungsphase.» Eine ernsthafte Umsetzung sähe für den Mietexperten anders aus.

Projekt «Chilepark» für 23 Millionen Franken

Die Katholische Kirchgemeinde Risch will ein Pfarreigebäude, einen öffentlichen Park sowie ein Wohnhaus bauen. Über den Baukredit wird am 7. September abgestimmt.

Cornelia Bisch

Das Projekt Chilepark in Rotkreuz umfasst das Pfarreigebäude «Zentrum Chilepark», einen öffentlichen Park zwischen Kirchenstrasse und Kirchweg sowie ein Wohnhaus mit 18 barrierefreien Wohnungen. Wie die Katholische Kirchgemeinde Risch mitteilt, wird über den Baukredit dieses Projekts im Umfang von rund 23 Millionen Franken am 7. September abgestimmt.

Das neue «Zentrum Chilepark» ersetze die heutigen Räumlichkeiten der Katholischen Kirchgemeinde Risch im

Zentrum Dorfmat, schreiben die Verantwortlichen. Mit einem flexibel nutzbaren Saal, Gruppen- und Unterrichtsräumen sowie einem Jugendraum entstehe eine zeitgemässe Infrastruktur für Seelsorge, Unterricht und Veranstaltungen.

Öffentlicher Park und Wohnhaus

«Wir wollen mit dem «Zentrum Chilepark» einen Ort schaffen, der Begegnung und Gemeinschaft ermöglicht. Davon sollen auch Vereine und weitere Gruppierungen profitieren», lässt sich Roger Repolusk, Präsident



Das «Zentrum Chilepark» wird unterhalb der Katholischen Kirche Rotkreuz gebaut.

Visualisierung: zvg

der Katholischen Kirchgemeinde Risch, zitieren. Laut den Verantwortlichen der Kirchgemeinde ist die Nähe zur Pfarrkirche und zum Pfarrhaus ein Vorteil des neuen Standorts unterhalb der Kirche. Dies ermöglicht kürzere Wege und flexiblere Abläufe rund um Gottesdienste und Veranstaltungen, als dies momentan mit dem Standort Dorfmat der Fall ist.

Ein weiterer Bestandteil des Projekts ist der eigentliche «Chilepark». Zwischen Kirchenstrasse und Kirchweg entsteht gemeinsam mit der Gemeinde Risch ein öffentlich zugänglicher

Grünraum mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und barrierefreien Wegen. Die Gemeinde sehe darin einen wichtigen Mehrwert für Rotkreuz, so die Verantwortlichen. «Mit dem Projekt Chilepark entsteht ein Ort für alle, der das Zentrum von Rotkreuz bereichert und Raum für Begegnungen schafft», wird Bauchef Patrick Wahl zitiert.

Auch das Wohnhaus an der Kirchenstrasse ist Teil des Gesamtprojekts. Dort werden 18 barrierefreie Wohnungen gebaut. Eine Laden- oder Bürofläche und eine Tiefgarage sind ebenfalls geplant.