



13 Häuser der Gartenstadt (Bildmitte) sollen Neubauten weichen. Zehn gehören der kantonalen Gebäudeversicherung. (Bild: Flying Camera Baar)

Verwirrung um Zuger Gartenstadt

Wer trägt hier die Verantwortung?

7min Lesezeit



29.07.2015, 05:12 Uhr

Die Regierung trage eine Verantwortung für die günstigen Wohnungen in der Zuger Gartenstadt, sagen die Grünen. Stimmt nicht, sagt der zuständige Regierungsrat Beat Villiger. Und die Besitzer der Liegenschaften wollen schon gar nichts mehr sagen. Sondern abreißen. Eines ist laut Villiger klar: «Andere Kantone sind noch viel gewinnorientierter.»



Autor/in:
Marc Benedetti

→ @BENEDETTIMARC FOLGEN

Die kantonale Gebäudeversicherung (GVZ) steht in der Kritik. Sie will als Immobilienbesitzerin zehn sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser in der Gartenstadt abreißen und durch Neubauten ersetzen; die Wohnungen sind für Zuger Verhältnisse äusserst günstig ([zentral+ berichtete](#)).

Welche Strategie verfolgt die GVZ bei ihren Kapitalanlagen und hat sie eigentlich auch eine soziale Verantwortung, hätte [zentral+](#) gerne von den Verantwortlichen erfahren. Doch GVZ-Geschäftsführer Max Uebelhart ist nicht bereit zu einem solchen Gespräch. Das Thema sei nun genug ausgeschlachtet, schreibt Uebelhart [zentral+](#). Er weist auf die Antwort des Stadtrats zur Interpellation der ALG-CSP-Fraktion hin.

♥ UNTERSTÜTZEN SIE ZENTRALPLUS

Regierungsrat ist Aufsichtsorgan

Die glatte Gesprächsverweigerung erstaunt angesichts der Tatsache, dass die GVZ eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist. Der Kanton ist zwar finanziell nicht beteiligt, die Zuger Regierung ist jedoch Aufsichtsorgan (einen Verwaltungsrat hat die Versicherung nicht). Zuständig für die GVZ ist die Sicherheitsdirektion von Beat Villiger. Der Regierungsrat sagt auf Anfrage: «Punkto Gartenstadt-Liegenschaften ist noch gar nichts entschieden und bewilligt.» Wenn ein Wettbewerbsprojekt vorliege, werde der Gesamregierungsrat sich sicherlich damit beschäftigen sowie Kosten und Risiken diskutieren, so Villiger. Nach den Sommerferien werde er das Thema im Gremium ansprechen. Zu den Neubauplänen der GVZ meint Villiger, es gehe um Werterhaltung und letztlich um Rendite. «Die GVZ ist ziemlich schmalbrüstig bei den Rückstellungen», so der Regierungsrat.

Immobilien zu Renditezwecken gehalten

Gemäss Jahresrechnung hält die GVZ Kapitalanlagen im Wert von 106 Millionen Franken (2013 waren es 89 Millionen Franken); dazu gehören Immobilien und Wertschriften. Die GVZ schreibt im Anhang zur Jahresrechnung 2014 zu den Bewertungsgrundsätzen ihrer Liegenschaften folgendes: «Sämtliche Immobilien liegen im Kanton Zug. Sie werden ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten.» – Gleichzeitig betont die Gebäudeversicherung aber auf ihrer Webseite, eine «[nicht gewinnorientierte Organisation](#)» zu sein. «Diese Formulierung trägt in der Tat einen gewissen Widerspruch in sich», sagt der Regierungsrat.

Und Villiger löst das Rätsel auf: Die GVZ sei nicht gewinnorientiert bezüglich der erhobenen Prämien, erklärt der Zuger Sicherheitsdirektor. Die Kapitalanlagen der Zuger Gebäudeversicherung, dazu gehören die Immobilien der GVZ und Wertpapiere, hingegen schon. «Die Performance muss vergleichbar sein mit derjenigen des Kantons bei seinen Kapitalanlagen. Der Kanton ist noch zurückhaltender bei den Risiken, die GVZ genießt ein wenig mehr Freiheit», sagt Beat Villiger.

Keinen gesetzlichen Auftrag

Hat die Gebäudeversicherung eine soziale Verantwortung als öffentlich-rechtliche Körperschaft, wollte [zentral+](#) vom CVP-Regierungsrat wissen. Villiger: «Wenn hier soziale Verantwortung in dem Sinne gemeint ist, dass die GVZ zum Beispiel preisgünstigen Wohnraum erstellt, dann hat die GVZ hier keinen gesetzlichen Auftrag. Das ist Sache der Gemeinden und des Kantons.»

Anlagestrategie muss Gewinn abwerfen

Die GVZ habe keine Staatsgarantie und finanziere sich alleine aus den Prämien der Versicherten, erklärt Villiger. Aus diesen Einnahmen müsse sie Schäden und Rückversicherungen bezahlen können sowie die immer noch zu tiefen Rückstellungen auflösen können. «Insofern muss die Gebäudeversicherung genügend Einnahmen generieren, auch aus den Anlagen, inklusive der Immobilien. Wir treten nicht als grosse Immobilienfirma auf, aber die Immobilien sind Teil der Anlagestrategie. Und diese muss Gewinn abwerfen.»

Was die Gartenstadt anbelange, so müsse der Projektwettbewerb zeigen, was am sinnvollsten sei. «Wir verfolgen dabei kein Hochpreissegment, aber auch keinen preisgünstigen Wohnungsbau», so Villiger. Die GVZ selbst erklärte einmal, Wohnungen im mittleren Preissegment erstellen zu wollen.

Andere Kantone sind gewinnorientierter

Villiger fügt hinzu, dass die Zuger Gebäudeversicherung beim Kauf von Liegenschaften in den letzten zwanzig Jahren eher zurückhaltend gewesen sei. «Andere Kantone wie Aargau oder Baselland waren da viel aktiver und gewinnorientierter», sagt der Zuger.

Zum Schluss räumt Villiger ein, dass er Gespräche mit der Gebäudeversicherung geführt hat bezüglich Gartenstadt. «Ich begreife die heutigen Mieter», sagt er, «man wird eine gute Lösung finden müssen.» Was das heisst, kann er jedoch nicht konkretisieren. Denn Ersatzwohnungen kann die GVZ den Gartenstadt-Bewohnern keine anbieten.

Linke finden, Kanton müsse Einfluss nehmen

Auf politischer Seite haben die betroffenen Mieter bisher nur von links-grüner Seite Unterstützung erhalten. Auf lokaler Ebene reichte die Fraktion ALG-CSP eine Interpellation an den Stadtrat ein, welche dieser jetzt beantwortet hat.

Auf kantonaler Ebene wird sich die Fraktion Alternative-die Grünen (ALG) gemäss Kantonsrat Stefan Gisler nach der Sommerpause mit dem Thema befassen. Dann werde entschieden, ob die ALG allenfalls einen Vorstoss einreicht.

«Profitmaximierung nicht nötig»

«Die GVZ ist eine kantonale öffentlich-rechtliche Anstalt und untersteht der Regierung. Letztlich aber ist sie Kantonsrat und Volk Rechenschaft pflichtig», sagt Gisler. «Ich bin dezidiert der Meinung, dass der Kanton Einfluss nehmen darf und muss, damit die Gebäudeversicherung ihren Spielraum für die Stärkung zahlbaren Wohnraums ausnützt. Sie ist finanziell stabil und hat Profitmaximierung auf diese Weise nicht nötig.»

Regierung soll ihre Strategie befolgen

Gisler fügt hinzu, die Regierung solle sich an ihrer eigenen Strategie 2015 bis 2018 orientieren. Sie besagt, dass der Kanton Zug Rahmenbedingungen schafft, die «breiten Bevölkerungskreisen angemessenes Wohnen» und sinnvolle Freizeitaktivitäten ermöglicht. «Wenn Zugs Wirtschafts- und Wachstumspolitik zu einem Wohnungsmarkt mit immer teurerem Wohnraum führt, muss die Regierung im Rahmen ihres Spielraums und in ihrem Einflussbereich bezahlbares Wohnen fördern. Über die GVZ kann sie das tun, wenn sie den Willen dazu hat», sagt der Kantonsrat Alternative. «Ich finde, die Regierung ist in der Pflicht, in der Gartenstadt darauf hinzuwirken, dass die Wohnungen erschwinglich bleiben – für die bisherigen Mieter, aber auch im Rahmen von Mieterwechseln.»

44 Milliarden Franken versichert

Die Gebäudeversicherung Zug (GVZ) versichert gemäss ihrer Webseite alle Liegenschaften im Kanton gegen Feuer und Elementarschäden. Total versicherte sie 2014 im Kanton Zug [24'638 Gebäude](#), deren Versicherungswert insgesamt 44 Milliarden Franken beträgt. Momentan läuft eine Totalrevision des Gesetzes über die Gebäudeversicherung. Sie sieht eine organisatorische Neustrukturierung der Versicherung vor. Zentrale Punkte sind laut Beat Villiger die klarere Organisation sowie eine gewisse Entpolitisierung, deshalb beantrage die Regierung die Einsetzung eines Verwaltungsrates. Ein fachlich versierter Verwaltungsrat soll in erster Linie für die strategische Ausrichtung der Gebäudeversicherung zuständig sein, der Regierungsrat solle künftig vor allem aufsichtsrechtliche Aufgaben wahrnehmen.