

# Leerkündigungen in Zug

m&w | Auch im Kanton Zug breiten sich fragwürdige Praktiken aus, bei denen ganze Wohnblöcke leergekündigt werden. MV-Co-Präsident Urs Bertschi spricht von einer neuen Entwicklung.

Wenn es ums Wohnen geht, zählt Zug zu den teuersten Pflastern der Schweiz. Tiefe Steuern, hohe Mieten – das bringt den Zustand im zürichnahen Steuerparadies mit den vielen Holdingfirmen auf den Punkt. Neuerdings haben es auch dort Immobilienfirmen und Private auf sanierungsbedürftige Liegenschaften abgesehen. Diese werden aufgekauft, saniert und teurer weitervermietet oder in Stockwerkeigentum umgewandelt. Betroffene Mieterinnen und Mieter sehen sich vor die Wahl gestellt, entweder zu kaufen oder ausziehen. Eine Variante des altbekannten Congé-vente greift am Zugersee um sich.

## «Zum Vorzugspreis»

Für Schlagzeilen sorgte die Wohnsiedlung an der Kirchmattstrasse in Steinhausen mit insgesamt 108 Wohnungen. Im Juni wurden die Mietenden über den Verkauf der Siedlung an die Immobilienfirma Fluri & Partner informiert. Bereits tags darauf flatterte den Betroffenen ein Schreiben der neuen Besitzerin ins Haus. Darin wurde den Mietenden der Kauf ihrer Wohnung «zum Vorzugspreis» angeboten. Zwar wurde versichert, es würden keine Kündigungen ausgesprochen, es wurde aber gleichzeitig klar gemacht, dass die Wohnungen verkauft würden. Dann hätte einfach der neue Besitzer kündigen müssen. Faktisch also ein Congé-vente: kauf oder lauf!

Sanierungen sorgen im Kanton Zug für Schlagzeilen.



Block verkauft: Da hatten die Mieterinnen- und Mieter in Steinhausen nichts zu lachen.

Die Firma Fluri & Partner, die den Besitz des in Zug domizilierten und am Vierwaldstättersee wohnhaften Immobilienhändlers Guido Fluri bewirtschaftet, ist keine Unbekannte. Sie sorgte schon vor zwei Jahren für Schlagzeilen, als sie in Baar eine ältere Siedlung mit langjährigen Mietenden postete und gleich allen Parteien mit der Begründung kündigte, die Wohnungen würden saniert. Tatsächlich wurde dann aber nur ein Wohnhaus saniert und sofort weiterverkauft. Das andere wurde im gleichen Zustand weitervermietet – bei deutlich höheren Mieten. Gegenüber der Lokalpresse gab Fluri an, sein Vorgehen sei «in der Branche üblich», wenn saniert werden müsse. Und als Grund, weshalb entgegen den Ankündigungen im einen Wohnhaus gar nichts saniert wurde, verwies er auf angeblich neue Berechnungen, die gezeigt hätten, dass eine Totalsanierung die Wohnungen zu sehr verteuert hätte.

## Auch in Baar und Cham

Der Fall Steinhausen hat Parallelen: In Cham wurde eine Siedlung mit 64 Mietenden leergekündigt und in Baar ein Wohnblock mit 19 Mietenden. In beiden Fällen hiess die Begründung: Sanierung. «Das rücksichtslose Leerkündigen von ganzen Wohnblöcken ist eine neue Entwicklung bei uns», bilanziert der Zuger MV-Co-Präsident und Rechtsanwalt Urs Bertschi. Für

ihn ist klar, dass hinter diesen Praktiken nur die Absicht steht, höhere Renditen aus den Immobilien herauszuholen. «Das funktioniert in Zug bei den hohen Mietpreisen ohne jedes Risiko für den Besitzer», sagt Bertschi. Denn der akute Wohnungsmangel vor allem im preisgünstigen Segment setze die Mietenden unter Druck. Sie müssten sich fügen oder seien sonst dem Markt ausgeliefert.

In Zug gibt es zahlreiche 30- und 40-jährige Wohnsiedlungen mit einem Sanierungsstau. Massive Mieterhöhungen nach einer Sanierung sind an der Tagesordnung, selbst bei renommierten Vermietern. In einem Fall stiegen die Mieten von 850 auf 1'700 Franken. Kein Wunder, geraten Mietende bei derartigen massiven Mietzinssprüngen in Bedrängnis. Bei solchen Verhältnissen werde das Grundrecht auf Wohnen arg beschnitten und das Mietrecht faktisch ausgehebelt.

Aus der Sicht von Immobilienfirmen, die Gewinn machen wollen, sieht das alles anders aus. Auf der Homepage von Guido Fluri ([www.fluripartner.ch](http://www.fluripartner.ch)) ist nachzulesen, dass sich seine Firma auf schwer verkäufliche Immobilien spezialisiert hat, und das Portfolio im dreistelligen Millionenbereich zeigt Liegenschaften «mit nachhaltiger Wertschöpfung». An Orten wie Steinhausen wird sichtbar, was das in der Praxis heisst.