

Das Zuhause auf Zeit boomt

IMMOBILIEN Viele Manager buchen heute in Zug kein Hotel mehr, sondern für viel Geld ein sogenanntes Serviced Apartment. Trotzdem sparen sie dabei.

WOLFGANG HOLZ
wolfgang.holz@zugerzeitung.ch

Justine O'Toole macht es sich auf dem schwarzen Ledersofa gemütlich. Gerade hat sie sich in der geräumigen Küche Pasta gekocht. Nun entspannt sich die 39-jährige Businessfrau in ihrer 2-Zimmer-Wohnung. Sie arbeitet für den internationalen Bierkonzern SAB-Miller, der seinen Europasitz in Baar hat. «Seit Februar lebe ich hier, es ist fantastisch», schwärmt die Britin und lässt ihren Blick durch das 70 Quadratmeter grosse Apartment am Zuger Lüssiweg schweifen. Es ist schlicht, modern und funktional eingerichtet. Mit Flachbild-TV und Internetanschluss. Und Parkplatz vor dem Haus. Von der Couch hat man eine beschauliche Sicht auf die Hügel um Inwil. An der Wand hängt neben einer Rothko-Imitation eine abstrakte Studie in Blau. Alles blitzt

«Unsere Gäste kochen relativ selten.»

STEFAN GAREIS,
HOTELIER

vor Sauberkeit. Kein Wunder. Denn dieses Serviced Apartment wird einmal pro Woche geputzt, Bettwäsche und Handtücher werden gewechselt. Sogar der Kühlschrank wird auf Wunsch gefüllt.

5600 Franken kostet die Wohnung pro Monat. Ein stolzer Preis. Doch die Miete bezahlt die Firma. «Wenn ich so viel unterwegs bin, fühlt es sich einfach viel normaler an, wenn man abends in die eigenen vier Wände zurückkommt, anstatt in ein anonymes Hotelzimmer», sagt die verheiratete Frau. An Wochenenden besucht sie öfters ihr Mann. Sobald die beiden eine passende Wohnung gefunden haben, wollen sie sich ganz in Zug niederlassen.

Manche bringen eigene Möbel mit

«Uns interessiert nicht, wie viele Personen in so einem Apartment wohnen – das ist in einem Hotel anders», nennt Marianne Aebi Spinnler, Geschäftsführerin der Nesinco Management AG nur einen der Vorteile, den Geschäftsleute auf Reisen an solchen Serviced Apartments schätzen. Seit 2004 betreibt sie dieses Business. Rund 20 Apartments hat die Firma Nesinco im Angebot: von 1-Zimmer-Wohnungen für 2000 Franken bis zu 5½-Zimmer-Redouts für satte 8000 Franken. «Wir wollen unseren Mietern den Aufenthalt so ange-

nehmen wie möglich gestalten», sagt Aebi. Dafür werden dann auch mal die Möbel aus einem Apartment ausgeräumt, wenn jemand gerne seine eigenen Möbel aufstellen möchte. «Mit den Mietern aus aller Welt haben wir keine Probleme, viele von ihnen sind sehr bescheiden», so Aebi.

Leben wie unter Normalos

Rund 150 bis 200 solcher Apartments oder Boarding Houses mit Rundumversorgung werden hier derzeit angeboten. Damit liegt Zug als internationaler Wirtschaftsstandort auf Platz vier hinter Genf, Basel und Zürich. «In Luzern gibt es dagegen nur etwa 30 bis 40 solche Apartments», sagt Insider Walter Willimann, Managing Director der Service Station AG. Diese betreibt in Zug 14 Wohnungen zum Preis zwischen 3500 und 5900 Franken pro Monat. Sie liegen an der Post-, Industrie- und Alpenstrasse – zum Teil also in traditionellen Zuger Wohnquartieren. «Wobei gerade Businessleute aus dem Ausland, in der Anfangsphase bei ihrem neuen Arbeitgeber, dieses Umfeld der voll möblierten Wohnungen mit Service schätzen», sagt Willimann. Denn so würden Manager ein Gefühl dafür bekommen, wie sich das private Leben in der Schweiz und in dieser Stadt anfühle. Sprich: ob es ihnen hier gefallen könnte. Er hat aber auch schon Personen in einer Scheidung, projektbezogene Mitarbeiter oder Menschen, die auf die Fertigstellung ihres neuen Heims warten, in seinen Serviced Apartments untergebracht. Er ist überzeugt, dass sich diese Wohnform in der Schweiz noch weiter ausbreiten wird.

Dass so genannte Serviced oder Long-Stay-City-Apartments in Zug derzeit Hochkonjunktur haben, kann Stefan Gareis bestätigen. Der Chef des Parkhotels und der City-Garden-Dependance verfügt mit 49 solcher Apartments über die grösste Anzahl solcher Business-Unterbringungen in Zug. «Gerade am 1. März wurden 30 Einheiten fertig», berichtet er. Diese befinden sich in der Haldenstrasse und wurden von der MZ Immobilien AG errichtet.

Schlafen Ton in Ton

Wer die vollklimatisierten Apartments mit einer Grösse von 32 bis 65 Quadratmetern und einem Mietzins zwischen 3800 und 6500 Franken Miete betritt, den erwartet ebenfalls eine Aura modernen Wohnens mit frugalem Schick und kompletter Haustechnik. «Die Möbeleinrichtung ist insgesamt recht edel und von hoher Qualität», so Gareis. Die Matratzen in den Betten seien hochwertig. Das Ton-in-Ton-Schlafzimmer ist mit Designer-Chaiselongues ausgestattet. In den Küchen gibt es überall Geschirrspülmaschinen. «Kochen tun unsere Gäste aber eher selten.»

Firmen fahren deutlich günstiger

Bei allem Komfort in den Apartments erscheinen die Mieten selbst für Zuger Verhältnisse astronomisch teuer. Trotzdem ist gerade der finanzielle Aspekt der Grund, warum diese luxuriösen



Jede Woche kommt die Putzfrau: Einblicke in zwei Zuger Apartments.

Bilder Werner Schelbert und Maria Schmid

«Wohnungen werden vergoldet»

MIETERVERBAND wh. Serviced Apartments können den Mietmarkt in Zug indirekt zusätzlich belasten. Denn nicht selten wird auch zahlbarer Wohnraum umgewandelt, wie Urs Bertschi, Co-Präsident des Zuger Mieterverbandes, kritisiert. «Günstige Wohnungen werden auf diese Weise vergoldet», sagt er und führt das Beispiel einer solchen «bedienten Wohnung» an. In der Riedmatt, wo gerade allen Mietern wegen Totalsanierung gekündigt worden ist, habe die Eigentümerin aus Luzern einzelne Wohnungen zu betrieben. Eine Viereinhalb-Zimmerwohnung, die sonst um die 1500 Franken kostet, sei als Serviced Apartment zu einem Mietzins von rund 3500 Franken an den Geschäftsmann gebracht worden. «Auf diese

Weise lässt sich der Mietertrag zusätzlich steigern, indem hier astronomische Mietpreise verlangt werden können, die faktisch von der Missbrauchsgesetzgebung abgekoppelt sind.»

Bertschi kritisiert auch die neuen Serviced Apartments an der Haldenstrasse. «Da standen früher kleine Einfamilienhäuschen in einer Arbeitersiedlung. Zum einen wurde hier günstiger Wohnraum eliminiert. Zum andern verhindert diese businessorientierte Nutzungsform, dass Zuger Familien in die neuen Wohnungen einziehen können», so Bertschi. Er ist sich sicher, dass solche Entwicklungen einer totalen «Ökonomisierung des Wohnens» weiter zunehmen werden. «Der Druck des Markts ermöglicht dies, und die Politik schweigt.»

Business-Apartments so boomen, wie der Hotelier Gareis vorrechnet. «Wer beispielsweise bei uns im Parkhotel pro Nacht eine Corporate Rate für Stammkunden von zirka 280 Franken für ein Zimmer bezahlt, den kommt so ein Serviced Apartment, heruntergerechnet pro Nacht auf einen Monat, im Schnitt nur auf etwa 180 Franken – eine grosse Ersparnis also für Firmen, die regelmässig Manager für längere Zeit nach Zug schicken.» Grundsätzlich beginnen sich die Serviced Apartments ab einem Aufenthalt von zwei bis drei Wochen im Vergleich zu ähnlichen Unterbringungen in 3-, 4- oder 5-Sterne-Hotels zu rechnen, wie eine eben erschienene CS-Immobilien-Studie ausweist.

Wobei selbst das Zuger Hotelbusiness von den Serviced Apartments profitiere. «Denn dadurch werden früher belegte Zimmer wieder frei und wir müssen seitdem eigentlich keine Gäste mehr in benachbarte Hotels ausquartieren», so Gareis.

Warenhaus Globus gibt der Stadt Zug einen Korb

SHOPPING Jetzt ist es definitiv: Globus eröffnet in der Stadt Zug keinen Laden. Nicht zuletzt wegen Zürich und Luzern.

«Wir haben intensiv verhandelt, zahlreiche Abklärungen getroffen und bereits mit der Definition des Sortiment begonnen», verrät Globus-CEO Marcel Dietrich. Schlussendlich seien es nun aber schlicht die Zahlen, die gegen den

Standort Zug sprechen würden. «Eine Studie hat ergeben, dass ein Zuger Globus die beiden eigenen Geschäfte in Zürich und Luzern jährlich im zweistelligen Millionenbereich kannibalisieren würde.»

Ein weiterer Grund: Viele Zuger sind regelmässig in Zürich oder Luzern – entweder beruflich oder in der Freizeit – und können in diesen Städten also bereits im Globus einkaufen. Marcel Dietrich bestätigt: Die gute Vernetzung Zugs nach Luzern und Zürich sei einer der Hauptgründe für die Eigenkonkurrenz, wie sie die Studie zu Tage gefördert habe.

Enttäuschter Stadtpräsident

«Globus wäre für Zug ein sehr attraktives Geschäft gewesen», bedauert Stadtpräsident Dolfi Müller den Entscheid. «Das ist keine gute Nachricht für uns – ich bedaure es, kann der Sache aber dennoch was Gutes abgewinnen», fügt der Stadtpräsident an: «So freut man sich wenigstens immer noch, wenn man nach Zürich geht und Sachen kaufen kann, die es bei uns nicht gibt.» Wichtig sei jetzt, dass da, wo der Globus habe hinziehen wollen, andere gute Läden hinkommen würden. Träumt der Stadtpräsident gar von einem noch exklusiveren Warenhaus für Zug? «Wieso nicht»,

sagt Müller. Für Zug wäre es äusserst spannend, ein Warenhaus mit schweizerweiter Seltenheit zu bekommen. «Warum nicht ein Woolworth, Harrods oder Bloomingdale's?»

Ein schwieriges Unterfangen

Tatsächlich ist dieses Szenario gar nicht so abwegig. «Wir haben klare Vorstellungen und wollen nicht, dass Zuger Kaufkraft nach Zürich und Luzern abwandert. Darum lassen wir nichts unversucht, um in der Metalli ein Spitzenformat zu platzieren», gibt Rony Amrein, Direktor MZ-Immobilien AG, unumwunden zu. So sei die MZ bereits am

Prüfen zweier «Möglichkeiten», die beide weder in Luzern noch in Zürich einen Standort hätten. «Verhandelt wird aber noch nicht.»

Die Ansiedlung eines internationalen Warenhauses sei eine schwierige Angelegenheit und nicht leicht zu bewerkstelligen, dämpft Amrein allzu grossen Optimismus. Naheliegender ist derweil: Die gute Vernetzung Zugs könnte sich auch umgekehrt auswirken – und damit auszahlen. Sie brächte einem internationalen Warenhaus in Zug auch Kunden aus Zürich und Luzern.

CHARLY KEISER
charly.keiser@zugerzeitung.ch