

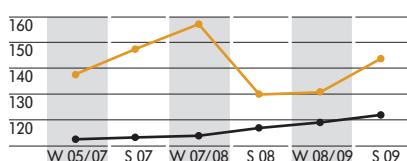
Noch steigen die Preise.

Von der konjunkturellen Schwäche ist auf den Zuger Wohnungsmärkten noch kaum etwas zu spüren. Dennoch entspannt sich die Situation für die Wohnungssuchenden langsam.

Einfamilienhäuser

Wie erwartet handelte es sich beim Rückgang des Preisindex für Einfamilienhäuser im Sommersemester 2008 lediglich um eine Korrekturbewegung. Seither sind die Preise dem gesamtschweizerischen Trend folgend weiter angestiegen. Die Nachfrage im Kanton Zug übertrifft das Angebot trotz Wirtschaftskrise nach wie vor deutlich. Trotz einer leicht höheren Neubautätigkeit ist der Markt kaum liquider geworden, Leerstände sind praktisch keine zu verzeichnen, und die Auswahl für die Einfamilienhaussuchenden ist im Kanton Zug nur etwa halb so gross wie im Landesdurchschnitt. Entsprechend hoch ist hier das Preisniveau – im kantonalen Mittel werden inzwischen deutlich mehr als 8000 Franken pro Quadratmeter Nettowohnfläche bezahlt. Die Projekte, die sich gegenwärtig in der Planung oder bereits im Bau befinden, dürften deshalb auch in den kommenden Quartalen auf fruchtbaren Boden fallen, und bei den Preisen ist nicht mit einer Trendumkehr zu rechnen.

Preisindex (1. Quartal 1996 = 100) ■ Zug

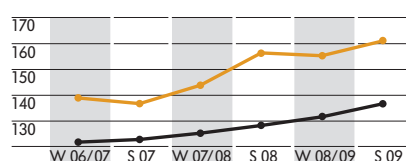


	Liquidität	Leerstand	Baugesuche
Stand	tief	tief	mittel
Trend	▲	▲	▶

Eigentumswohnungen

Ähnlich wie dem Einfamilienhausmarkt ergeht es dem Zuger Eigentumswohnungsmarkt: Die Nachfrage ist weiterhin hoch, der Preistrend klar steigend. Das durchschnittliche Preisniveau im Kanton liegt mit fast 7000 Franken pro Quadratmeter Nettowohnfläche erheblich über dem schweizerischen Mittel, die Leerstandsquoten sind nur etwa halb so hoch. Dennoch zeichnet sich für die Wohnungssuchenden auch im Kanton Zug eine gewisse Entspannung ab. Die rege Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass die Marktliquidität in diesem Segment langsam zunimmt: Zurzeit befinden sich pro Quartal rund drei Prozent aller Eigentumswohnungen im Angebot; das sind zwar nur etwa halb so viele wie in der übrigen Schweiz, aber gut 50 Prozent mehr als noch vor zwei Jahren. Trotz der immer noch intensiven Bautätigkeit werden die Zuger Eigentumswohnungspreise jedoch auch in den kommenden Quartalen weiter anziehen – dies im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung.

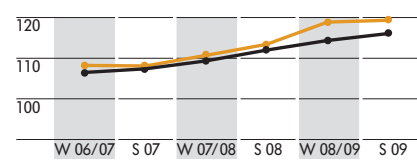
■ Schweiz ■ Zug Angaben relativ zur Schweiz



	Liquidität	Leerstand	Bauges. MFH
Stand	tief	tief	hoch
Trend	▲	▶	▶

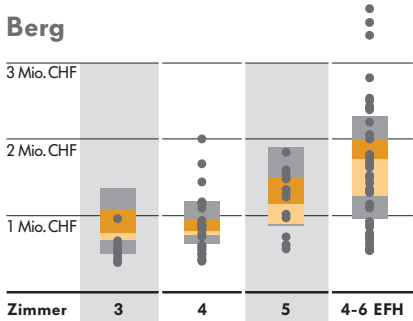
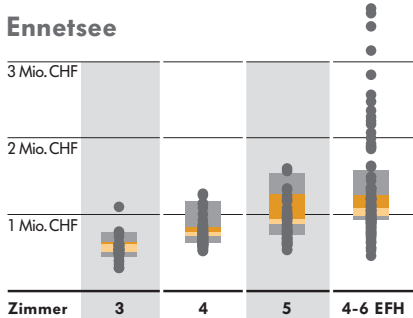
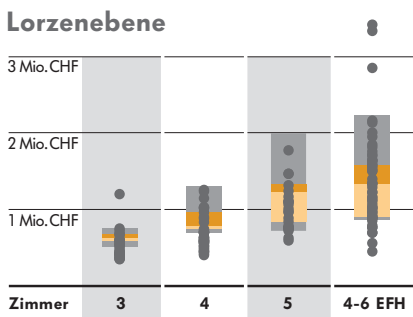
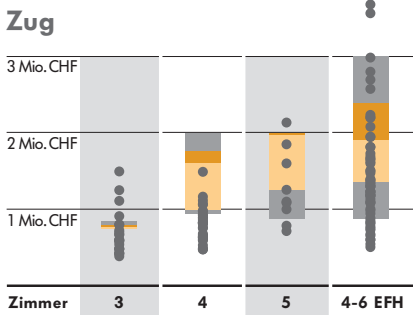
Mietwohnungen

Auch der Zuger Mietwohnungsmarkt ist weiterhin ein Anbietermarkt, so befindet sich beispielsweise die Leerstandsquote immer noch auf einem ausserordentlich tiefen Niveau. Dennoch hat sich die Situation für die wohnungssuchenden Mieter in den letzten Quartalen merklich verbessert. Inzwischen werden pro Quartal mehr als fünf Prozent aller Mietwohnungen auf dem Markt angeboten, etwa gleich viele wie in der übrigen Schweiz. Diese Zunahme der Marktliquidität hatte zur Folge, dass sich die Mietpreisentwicklung im Kanton Zug der gesamtschweizerischen angenähert hat. Und wegen der immer noch hohen Neubautätigkeit wird sich die Auswahl für die Wohnungssuchenden wohl auch im nächsten Jahr vergrössern. Mit sinkenden Mietwohnungspreisen ist im Kanton Zug – anders als in der übrigen Schweiz – aber auch in den kommenden Quartalen nicht zu rechnen, zu attraktiv bleibt der Wohnstandort Zug.



	Liquidität	Leerstand	Bauges. MFH
Stand	mittel	tief	hoch
Trend	▲	▶	▶

**Wohneigentum:
Preisspektren Sommer 2009**



Neubau: zweigeteilter Kanton Zug

Hinsichtlich der Neubautätigkeit ist der Kanton Zug inzwischen praktisch zweigeteilt. Während in den Regionen Zug und Ennetsee kaum neue Einfamilienhäuser erstellt werden, liegt die Neubautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern in diesen beiden Regionen klar über dem Kantons- und auch über dem Landesdurchschnitt. Genau umgekehrt verhält es sich in den Regionen Lorzenebene und Berg. Dort werden – gemessen am Bestand – inzwischen weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt als in der übrigen Schweiz, dafür liegt hier die Neubautätigkeit bei den Einfamilienhäusern über dem Durchschnitt. Diese Zweiteilung wird allerdings keinen Bestand haben, wie die Vorlaufindikatoren zeigen: So nehmen in den Regionen Zug und Ennetsee gegenwärtig die Baugesuche für Einfamilienhäuser zu, während jene für Mehrfamilienhäuser bestenfalls stagnieren. Umgekehrt weisen die Baugesuche für Einfami-

lienhäuser in den Regionen Lorzenebene und Berg mittlerweile eine fallende Tendenz auf, während jene für Mehrfamilienhäuser eine stetige Zunahme verzeichnen.

Leichte Entspannung der Märkte

Die Zahl der leer stehenden Eigentumswohnungen hat sich in den vergangenen zwölf Monaten in allen Regionen leicht erhöht, und auch die Marktliquidität ist überall leicht angestiegen. Mit Ausnahme der Region Berg sind die Eigentumswohnungsmärkte aber nach wie vor recht eng, entsprechend sind die Preise in allen Regionen weiter in die Höhe geklettert. Eine ähnliche Entspannung der Märkte kann im Einfamilienhaussegment lediglich in der Region Lorzenebene beobachtet werden, was nicht zuletzt auf die dort vorherrschende intensive Neubautätigkeit zurückzuführen ist. Für die Einfamilienhausnachfrager in den Regionen Zug, Berg und Ennetsee präsentiert sich der Markt unverändert schwierig.

Zuger Wohnimmobilien-Barometer

Angaben relativ zum Kanton Zug

Zug

	Preis	Liquidität	Leerstand	Baugesuche
Stand	hoch	hoch	tief	tief
Trend	▲	▲	▲	▶
EFH	▲	▲	▲	▶
Stand	hoch	mittel	mittel	hoch
Trend	▲	▶	▲	▶
EWHG	▲	▶	▲	▶
Stand	hoch	tief	mittel	hoch
Trend	▶	▶	▶	▶
MWHG	▶	▶	▶	▶

Lorzenebene

	Preis	Liquidität	Leerstand	Baugesuche
Stand	tief	mittel	tief	mittel
Trend	▲	▲	▲	▲
EFH	▲	▲	▲	▲
Stand	tief	tief	mittel	tief
Trend	▲	▶	▲	▲
EWHG	▲	▶	▲	▲
Stand	tief	tief	mittel	tief
Trend	▲	▶	▲	▲
MWHG	▲	▶	▲	▲

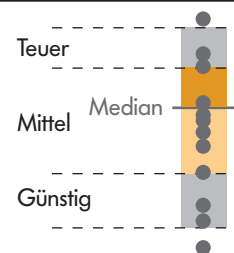
EFH = Einfamilienhäuser, EWHG = Eigentumswohnungen, MWHG = Mietwohnungen

Grafikinterpretation

Preisspektrum

Die Preisspektren bilden die relevante Bandbreite der Angebotspreise in der jeweiligen Region ab. Der Median bezeichnet den Mittelwert. Die Hälfte aller erfassten Angebote ist billiger, die andere Hälfte ist teurer als der Median. Die Punkte [•] in

den Preisspektren repräsentieren effektiv realisierte Marktpreise. Jeder Punkt steht für eine Transaktion im entsprechenden Segment und der jeweiligen Region. Dabei sind auch Abschlüsse ausserhalb der marktüblichen Preise möglich (Punkte oben und unten).



Grösseres Angebot

Das Mietwohnungsangebot hat sich in den vergangenen zwölf Monaten in allen Regionen vergrössert. Am deutlichsten ist die Marktliquidität in der Region Berg angestiegen, wo sich inzwischen pro Quartal rund acht Prozent aller Mietwohnungen im Angebot befinden. Dass sich der Mietwohnungsmarkt aber auch in dieser Region nicht in einen Nachfragermarkt gewandelt hat, zeigt unter anderem die Leerstandsquote, die in der Region Berg mit 1,2 Prozent zwar klar höher liegt als in den übrigen Zuger Regionen, jedoch weiterhin unter dem landesweiten Mittel. Auch die Preisentwicklung deutet noch in keiner Region auf ein Überangebot hin: Wohl hat sich der Preisanstieg der vergangenen Jahre in allen Regionen abgeflacht, doch sinkende Mietwohnungspreise sind im Kanton Zug noch nirgends zu beobachten.

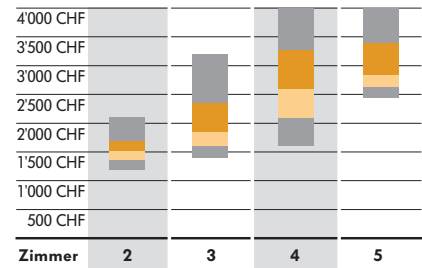
Ausblick

Gesamtschweizerisch befinden sich die Wohnungspreise vor einer, wenn auch sanften, Trendwende. Aufgrund der Unsicherheiten im

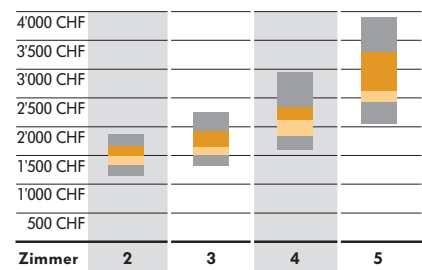
Arbeitsmarkt werden sich in den kommenden Quartalen zwei wichtige Indikatoren der Nachfrage zurückentwickeln: zum einen die Konsumentenstimmung, die dem Konjunkturverlauf hinterherhinkt und die Nachfrage nach dem Konsumgut «Wohnen» dämpft, zum andern die internationale Zuwanderung, die wegen der schlechteren Jobaussichten langsam, aber sicher nachlassen dürfte. Landesweit ist deshalb mit einem Anstieg der Marktliquidität und auch der Leerstände zu rechnen. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen könnte die Preisentwicklung 2010 ein negatives Vorzeichen erhalten. Im Kanton Zug ist eine Wende bei den Preisen aufgrund der weiterhin überdurchschnittlichen Nachfrage zwar nicht zu erwarten, doch kann auch hier nicht damit gerechnet werden, dass sich der Preisanstieg der vergangenen Jahre nun ungebremst fortsetzt. Vielmehr dürfte sich die Lage auf den Zuger Wohnungsmärkten langsam entspannen und der Preistrend in allen Marktsegmenten abflachen.

Mietwohnungen: Preisspektren Sommer 2009

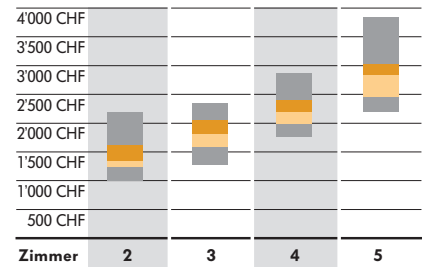
Zug



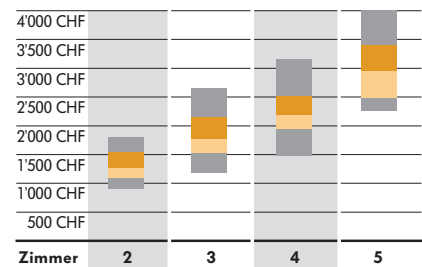
Lorzenebene



Ennetsee



Berg

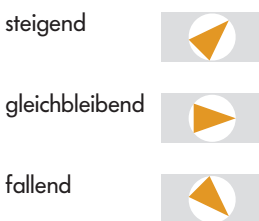


Ennetsee

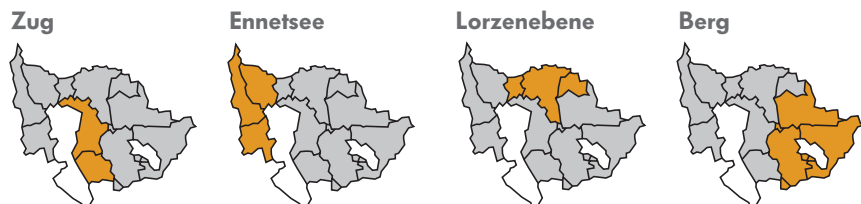
	Preis	Liquidität	Leerstand	Baugesuche
Stand	tief	tief	hoch	hoch
Trend	↗	↘	↘	↘
EFH	↗	↘	↘	↘
Stand	tief	mittel	tief	mittel
Trend	↗	↗	↘	↘
EWHG	↗	↗	↘	↘
Stand	tief	mittel	tief	mittel
Trend	↗	↘	↗	↘
MWHG	↗	↘	↗	↘

Berg

	Preis	Liquidität	Leerstand	Baugesuche
Stand	mittel	mittel	tief	mittel
Trend	↗	↗	↘	↘
EFH	↗	↗	↘	↘
Stand	mittel	hoch	hoch	tief
Trend	↗	↗	↘	↗
EWHG	↗	↗	↘	↗
Stand	tief	hoch	hoch	tief
Trend	↘	↗	↘	↗
MWHG	↘	↗	↘	↗



Übersicht Marktregionen



Korrekturpotenzial bei den Büropreisen

Wie vermutet hat sich der starke Anstieg des Zuger Büropreisindex im Jahr 2008 als Strohfeuer erwiesen. Inzwischen befindet er sich wieder auf seinem längerfristigen Wachstumskurs. Dass der Preisindex – auch in der Schweiz – überhaupt noch steigt, hat allerdings wenig mit der guten Verfassung der Büroflächenmärkte zu tun, sondern vielmehr mit einer Verschiebung des Angebots: Der Anteil der teuren Objekte an erstklassigen Lagen nimmt im publizierten Angebot deutlich zu, während Objekte im untersten Qualitätsspektrum mangels Vermarktungschancen kaum mehr ausgeschrieben werden. Mittelfristig wird jedoch auch dieser Effekt abklingen, und das Preisniveau dürfte in der Tendenz nach unten korrigieren.

Gewerbeflächenmarkt stabil

Bei den Gewerbeflächen sind nach wie vor wenig Veränderungen auszumachen. Preise und Marktliquidität zeigen sich stabil, die Bauabsichten bewegen sich auf tiefem Niveau. An dieser Situation wird sich in absehbarer Zeit kaum etwas ändern.

Verkaufsflächenpreise kommen ins Rutschen

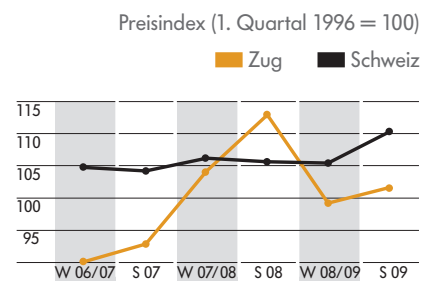
Die Volatilität der Verkaufsflächenpreise ist unverändert hoch. Der Grund dafür liegt zu einem wesentlichen Teil im Preisspektrum des Angebots. So betragen die Quadratmeterpreise an erstklassigen Lagen oft ein Mehrfaches derjenigen an unterklassigen Lagen. Veränderungen des Standortmixes können deshalb den Preisindex nach oben oder nach unten ausschlagen lassen. Für die nächsten Quartale dürfte der Preistrend jedoch wieder negativ sein. Dazu werden neben dem seit geraumer Zeit laufenden Strukturwandel auch die Detailhandelsumsätze beitragen, die sich angesichts der schwierigen Aussichten auf dem Arbeitsmarkt im 2010 wohl nicht mehr so gut werden halten können wie im laufenden Jahr.

Ausblick

Auch wenn sich am konjunkturellen Horizont bereits wieder ein Silberstreifen abzeichnet, kann für die schweizerischen Geschäftsflächenmärkte keine Entwarnung gegeben werden. Sollte die Schweizer Wirtschaft im kommenden Jahr tatsächlich wieder wachsen, wird es nur ein

schwaches Wachstum sein, das kaum zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Geschäftsflächen führen wird. Zwar wird die Standortattraktivität des Kantons Zug weiterhin dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen über dem gesamtschweizerischen Mittel liegen wird, dennoch dürften auch die hiesigen Projekte gut auf ihre Marktgängigkeit zu prüfen sein.

Büroflächen



Geschäftsflächenmarkt

Büro	Preis	Liquidität	Baugesuche
Stand	mittel	mittel	hoch
Trend	▶	▶	▶
Gewerbe	Preis	Liquidität	Baugesuche
Stand	mittel	mittel	tief
Trend	▶	▶	▶
Verkauf	Preis	Liquidität	Baugesuche
Stand	hoch	mittel	tief
Trend	▶	▶	▶

Angaben relativ zur Schweiz

Impressum

Zuger Kantonalbank, Baarerstrasse 37, 6301 Zug.
Wüest & Partner, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich.

Datenquellen

Zuger Kantonalbank;
Bundesamt für Statistik;
Baublatt Info-Dienst;
«Immo-Monitoring» von Wüest & Partner.

Auskünfte

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Markus Risi, Leiter Immobilienpromotoren, Zuger Kantonalbank, gerne zur Verfügung.
Telefon 041 709 13 32

Weitergehende Informationen

Mehr Wissenswertes zu den aktuellen Entwicklungen auf den Bau- und Immobilienmärkten finden Sie in der soeben erschienenen Publikation «Immo-Monitoring» 2010 (Herbstausgabe). Sie können diese direkt bei Wüest & Partner bestellen: www.wuestundpartner.com.