

# Immobilienmarkt

Oktober 2023

## Weiteres Preiswachstum trotz Zinsanstieg

Auf den Zuger Wohnungsmärkten herrscht weiterhin ein grosses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Obwohl sich die Zinskosten in den vergangenen Monaten beinahe verdreifacht haben, sind die bereits hohen Eigenheimpreise erneut deutlich stärker gestiegen als im landesweiten Durchschnitt. Das bestätigt nicht nur die Attraktivität des Kantons Zug als Wohnstandort, sondern reflektiert auch die hohe Kaufkraft der Wohnungssuchenden. Beim Wohneigentum rechnen wir trotz der gestiegenen Finanzierungskosten mit einem weiteren, moderaten nominalen Preiswachstum. Die Wohnungsmieten werden im kommenden Jahr ebenfalls steigen.

### Zuger Wachstum erhöht Wohnungsnachfrage

Dank seiner hohen Standortattraktivität wächst der Kanton Zug überdurchschnittlich stark. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 1,1 Prozent. Im laufenden Jahr dürfte dieser Wert noch übertroffen werden. Haupttreiber ist und bleibt die internationale Zuwanderung, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen hat. Wegen der grossen Nachfrage nach Wohnungen stehen im Kanton Zug nur wenige Wohnungen leer. Er weist mit 0,42 Prozent weiterhin den landesweit tiefsten Wert aus (Schweizer Durchschnitt: 1,15 Prozent).

### Keine absehbare Angebotsausweitung in Sicht

Der schon lange bestehende Nachfrageüberhang hat im Zuger Wohnungsmarkt sowohl die Eigenheimpreise wie auch die Wohnungsmieten in die Höhe getrieben. Jüngst kam es zu politischen Konsequenzen: Im Juni 2023 wurde in der Stadt Zug die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» knapp angenommen. Die Initiative verlangt den forcierten Bau preisgünstiger Wohnungen. Mittelfristig führt dies aufgrund von Planungsunsicherheiten und Planungskorrekturen zu Verzögerungen bei der ohnehin schon geringen Wohnbautätigkeit. Auf lange Sicht ist mit grösseren Entwicklungsprojekten zu rechnen. Der geplante «Tech Cluster Zug», das Baarer «Spinni-Areal» oder das «Landis-und-Gyr-Areal» dürften in den kommenden Jahren Platz für zahlreiche neue Arbeitsplätze und zusätzlichen Wohnraum schaffen.

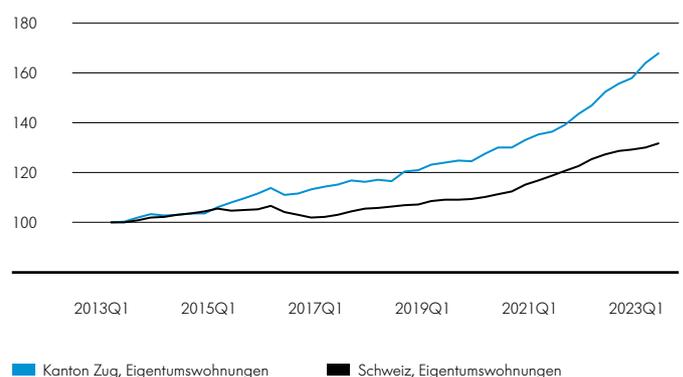
### Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft

(jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2022	131'164	8'815'400
Veränderung ggü. Vorjahr %	1,1%	0,9%
Anteil Hochqualifizierte, 2020	24,4%	19,5%
Firmenzahl, Veränderung 2023 Q2 ggü. Vorjahr	4,6%	3,8%
Arbeitslosenquote, Juli 2023	1,7%	1,9%
Reale BIP-Wachstumsrate, 2020	-1,4%	-3,1%
BIP pro Kopf in CHF, 2020	156'210	80'644

### Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung

(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2013 = 100)



# Eigentumswohnungen

## Preise stiegen zuletzt unvermindert an

Trotz der gestiegenen Zinsen ist die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum im Kanton Zug weiterhin sehr hoch. Im vergangenen Jahr legten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wieder überdurchschnittlich zu. Zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2023 verteuerte sich ein durchschnittliches Objekt um rund 10 Prozent. Das Preiswachstum im Kanton Zug hat also nur leicht nachgelassen und ist deutlich höher als die landesweite Teuerungsrate für Eigentumswohnungen von 3,6 Prozent. Sämtliche Regionen verzeichneten markante Preisanstiege: Diese reichen von 9 Prozent in der Region Ennetsee bis zu rund 12 Prozent in der Region Berg. In der Stadt Zug selbst liegt der Transaktionspreis für eine standardmässige neuere Wohnung mittlerer Grösse bei rund 2,1 Millionen Franken, in Walchwil sind es 2,3 Millionen. In den meisten anderen Zuger Gemeinden kosten solche Eigentumswohnungen 1,8 Millionen Franken und mehr.

## Grosser Nachfrageüberhang

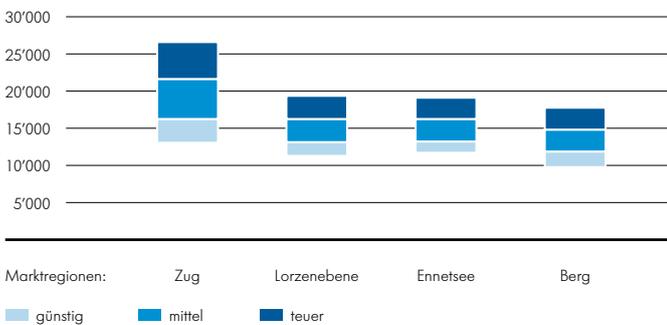
Die Entwicklung der Eigenheimpreise reflektiert nicht nur die sehr hohe Kaufkraft in der Region. Auch der ausgeprägte Mangel an verfügbaren Wohnobjekten treibt die Preise nach oben. Das Angebot an Eigentumswohnungen hat 2023 zwar zugenommen, während sich die Zahl der Suchabos leicht reduziert hat.

Trotzdem übersteigt die Nachfrage das Angebot im Kanton Zug. Im Durchschnitt treffen auf jede zum Verkauf inserierte Eigentumswohnung fast 17 Suchende. Im Schweizer Durchschnitt sind es nur 2 pro Wohnung. Deshalb erfolgt die Vermarktung im Kanton Zug auch deutlich schneller als überall sonst. Derzeit ist die mittlere Insertionsdauer für eine Eigentumswohnung auf nur 34 Tage gesunken und bewegt sich damit nahe am historischen Tiefststand. Landesweit braucht es hingegen eine Insertionsdauer von durchschnittlich 64 Tagen.

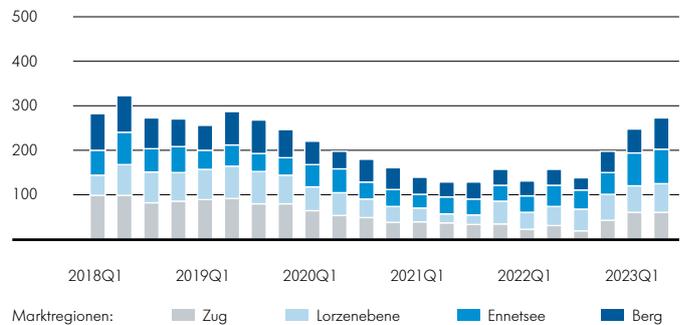
## Hohes Preisniveau hat Bestand

Der Kanton Zug verfügt als Wohn- und Arbeitsstandort über sehr vorteilhafte Rahmenbedingungen. Wohneigentum wird deshalb sehr gesucht bleiben, zumal der hiesige Mietwohnungsmarkt kaum noch attraktive Alternativen bietet. Das Neubauangebot ist weiterhin knapp und wird kurzfristig kaum zunehmen. Die Zahl der baubewilligten Eigentumswohnungen im Kanton Zug beträgt derzeit nur rund die Hälfte des Vorjahreswerts. Die Preise für Eigentumswohnungen dürften somit auch in den kommenden Monaten auf einem hohen Niveau verbleiben.

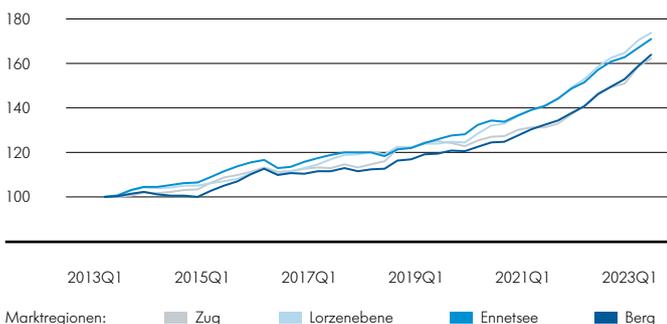
**Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen**  
(in CHF pro Quadratmeter, 2023)



**Regionale Angebotsmengen: Eigentumswohnungen**  
(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



**Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen**  
(Index 1. Quartal 2013 = 100)



**Marktausblick Eigentumswohnungen 2024**

	Angebot	Nachfrage	Preise
Marktregion Zug	↗	→	→
Marktregion Lorzenebene	→	→	→
Marktregion Ennetsee	↘	→	→
Marktregion Berg	↘	→	→

**Aktuelles Niveau** (Erläuterung siehe unten)

**Erwartete Tendenzen**

■ hoch    ■ mittel    ■ tief  
↗ steigend    → stabil    ↘ sinkend

### Erläuterung der jeweiligen Niveaus in der Tabelle Marktausblick

**Preise:** hoch = mehr als 5 Prozent über dem kantonalen Wert, mittel = weniger als 5 Prozent über oder unter dem kantonalen Wert, tief = mehr als 5 Prozent unter dem kantonalen Wert

**Angebot:** hoch = mehr als 20 Prozent über dem kantonalen Wert, mittel = weniger als 20 Prozent über oder unter dem kantonalen Wert, tief = mehr als 20 Prozent unter dem kantonalen Wert

# Mietwohnungen

## Mietwohnungen sind Mangelware

Der Zuger Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor ausgetrocknet. Im schweizweiten Vergleich stellt er hinsichtlich Wohnungs-knappheit neue Rekorde auf: Gemessen an der Anzahl Suchabos auf den Onlineportalen, ist die Mietwohnungsnachfrage im Kanton Zug rund 20-mal so hoch wie das inserierte Angebot. Das entspricht dem schweizweit höchsten Wert. Die mittlere Insertionsdauer für Mietwohnungen ist mit nur 6 Tagen die kürzeste im ganzen Land, gefolgt vom Kanton Zürich mit 10 Tagen (Schweizer Durchschnitt: 24 Tage). Ferner erreichte die Angebots-ziffer – das heisst die Zahl der inserierten Mietwohnungen im Verhältnis zum Bestand – im 2. Quartal mit 1,7 Prozent einen neuen Tiefstwert. Auch die Leerstandsquote liegt mit 0,2 Prozent auf dem landesweit tiefsten Wert.

## Nachfrageüberhang in allen Preisklassen

Die Wohnungsmieten bewegen sich im Kanton Zug auf vergleichsweise hohen Niveaus. Im kantonalen Mittel wird eine Wohnung für 330 Franken pro Quadratmeter und Jahr inseriert – und damit für rund 50 Prozent mehr als im Schweizer Durchschnitt. In der Stadt Zug selbst werden Mieten verlangt, die immer näher an das Stadtzürcher Mietpreinsniveau heranreichen: Im Mittel sind es rund 370 Franken pro Quadratmeter und Jahr, für sehr

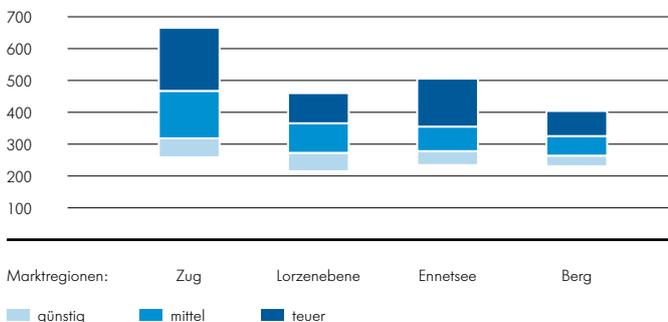
hochwertige Wohnungen an gesuchten Lagen werden deutlich höhere Angebotsmieten von bis zu 680 Franken pro Quadratmeter und Jahr beobachtet. Dennoch gibt es in der Stadt und im Kanton Zug selbst bis in die höchsten Preisklassen markante Nachfrageüberhänge.

## Mieten steigen auf breiter Front

Das Mietwohnungsangebot bleibt im Kanton Zug weiterhin sehr knapp. Zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2023 wurden zwar neue Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von 145 Millionen Franken bewilligt. Das sind aber nicht nur 13 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum, sondern der Wert liegt auch unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 180 Millionen Franken. Gleichzeitig ist im Kanton Zug mit einer anhaltenden Zuwanderung zu rechnen, die den Wohnungsbedarf weiter erhöht. Wegen der grossen Übernachfrage bleiben die Leerstandrisiken sehr gering. Das dürfte im kommenden Jahr zu deutlich mehr Aufwärtsdruck bei den Angebotsmieten führen als im Gesamtschweizer Durchschnitt. Erstmals seit vielen Jahren werden auch die Bestandsmieten deutlich steigen, da der schweizweit massgebende Referenzzinssatz bereits angehoben wurde und weitere Schritte nach oben wahrscheinlich sind.

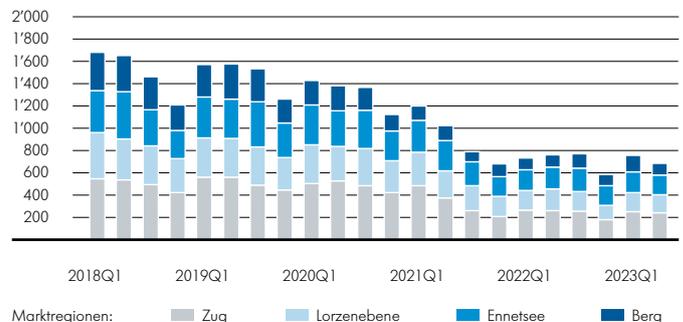
### Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen

(in CHF pro Quadratmeter, 2023)



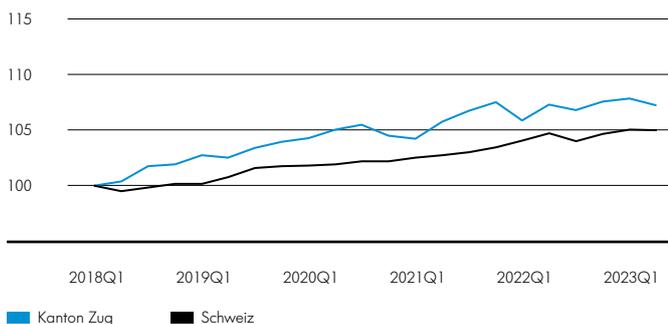
### Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen

(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



### Entwicklung der Abschlussmieten

(Abschlussmieten, Index 2018 Q1 = 100)



### Marktausblick Mietwohnungen 2024

	Angebot	Nachfrage	Preise
Marktregion Zug	→	↗	↗
Marktregion Lorzenebene	↗	↗	↗
Marktregion Ennetsee	↗	↗	↗
Marktregion Berg	↘	→	↗

Aktuelles Niveau (Erläuterung auf Seite 2)

Erwartete Tendenzen

hoch mittel tief  
↗ steigend → stabil ↘ sinkend

### Gliederung der Marktregionen nach Gemeinden

Zug: Zug und Walchwil Lorzenebene: Baar und Steinhausen Ennetsee: Cham, Hünenberg und Risch-Rotkreuz Berg: Unterägeri, Oberägeri, Menzingen und Neuheim

# Geschäftsliegenschaften

## Büroflächenangebot wird gut aufgenommen

Der Kanton Zug ist nicht nur ein überaus attraktiver Wohnstandort, sondern auch ein gesuchter Firmensitz. Dementsprechend vorteilhaft präsentiert sich die aktuelle Vermietungssituation für Geschäftsflächen. Das Überangebot, das den Zuger Büroflächenmarkt noch vor einigen Jahre prägte, ist fast vollständig verschwunden. Mitte 2023 befanden sich nur noch 7 Prozent aller bestehenden Büroflächen in der Vermarktung, vor zwei Jahren waren es noch doppelt so viele. Die gute Flächenabsorption belegt sowohl die robuste Nachfrage wie auch die Tatsache, dass im Kanton Zug vor allem hochwertige Geschäftsliegenschaften an gesuchten Lagen angeboten werden. Die kurzen Vermarktungszeiträume sprechen ebenfalls für die intakte Nachfrage. Vermietbare Büroflächen sind im Mittel nur rund 63 Tage inseriert. Das ist mit der Vermarktungsdauer in der Stadt Zürich vergleichbar. Da der Kanton Zug einen attraktiven und dynamischen Arbeitsmarkt besitzt, ist mit einem fortgesetzten Beschäftigungsaufbau und einer soliden Büroflächen-nachfrage zu rechnen.

## Stabiler Gewerbeflächenmarkt

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen umfasst hauptsächlich die Stadt Zug und die Gemeinde Baar, die zusammen rund die Hälfte des gesamten Flächenbestands auf sich vereinen. Der hohe Anteil an selbstgenutzten Betriebs-

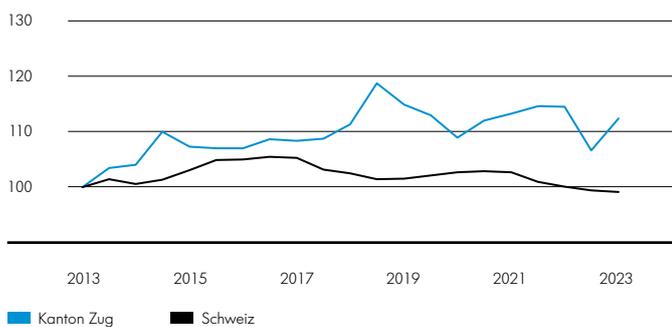
liegenschaften wirkt sich in diesem Segment stabilisierend aus. Überkapazitäten an Mietflächen gibt es kaum, die Angebotsquote liegt seit Jahren unter dem Schweizer Durchschnitt. Grössere Gewerbe-Neubauprojekte sind derzeit vor allem in Baar geplant. Qualitativ durchschnittliche Flächen werden dort für rund 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr angeboten, in der Stadt Zug liegt das mittlere Mietpreisniveau bei rund 260 Franken.

## Detailhandel bleibt unter Druck

Der stationäre Detailhandel steht weiterhin in starker Konkurrenz zum Onlinehandel. Diese Konstellation trifft im Kanton Zug jedoch auf eine stetig wachsende Bevölkerung und einen robusten Arbeitsmarkt, weshalb der Gesamtkonsum steigt. Somit profitieren die hiesigen Ladengeschäfte weiterhin von einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Zusätzlich belebt das hohe Pendleraufkommen die Nachfrage in Verkaufsgeschäften. Das konstant geringe Verkaufsflächenangebot im Zuger Markt legt die Schlussfolgerung nahe, dass sich die bestehenden Geschäfte in diesem anspruchsvollen Umfeld gut behaupten.

### Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen

(Index 1. Halbjahr 2013 = 100)



### Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2024

	Angebot	Nachfrage	Preise
Büro	➔	↗	➔
Gewerbe	↗	➔	➔
Verkauf	➔	↘	↘

Aktuelles Niveau (Angaben relativ zur Schweiz)

■ hoch ■ mittel ■ tief

Erwartete Tendenzen

↗ steigend ➔ stabil ↘ sinkend

Dieser «Immobilienmarkt»-Bericht wurde mit grösster Sorgfalt von Wüest Partner für die Zuger Kantonalbank erarbeitet und dient ausschliesslich Informationszwecken. Er stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Beanspruchung einer Dienstleistung oder zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Darstellungen in diesem «Immobilienmarkt»-Bericht können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es wird keinerlei Gewähr bezüglich der Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Informationen übernommen. Jegliche Haftung im Zusammenhang mit dem «Immobilienmarkt»-Bericht wird abgelehnt.

#### Auskünfte

Zuger Kantonalbank  
Peter Bucher  
Leiter Immobilieninvestoren  
Telefon 041 709 13 44

#### Impressum

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6301 Zug  
Wüest Partner AG, Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

#### Zusatzinformationen

Wissenswertes zu den Entwicklungen der Bau- und Immobilienmärkte finden Sie in der Publikation «Immo-Monitoring» 2024 | 1 (Herbstausgabe). Bestellung direkt bei Wüest Partner: [www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)

#### Noch schneller – noch einfacher

Möchten Sie diese Publikation künftig elektronisch erhalten? Registrieren Sie sich einfach unter [www.zugerkb.ch/newsletter](http://www.zugerkb.ch/newsletter). Im Herbst 2024 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.