

# Immobilienmarkt

Oktober 2022

## Zuger Eigenheimpreise steigen trotz Zinswende

Das Marktumfeld hat sich angesichts gestiegener Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten eingetrübt. Im Kanton Zug bleibt Wohneigentum jedoch äusserst gesucht, und die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem. Im Sommer 2022 erreichten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen ein neues Rekordniveau. Das bisherige sehr starke Preiswachstum dürfte sich nun allerdings abschwächen. Mietwohnungen bleiben im Kanton Zug ebenfalls Mangelware und finden sehr schnell Abnehmer.

### Kaum noch leere Wohnungen

Der Kanton Zug verfügt über eine anhaltend starke Anziehungskraft als Wohnstandort. Im Jahr 2021 nahm seine Einwohnerzahl erneut um 0,8 Prozent zu. Das Bevölkerungswachstum liegt vor allem an der internationalen Zuwanderung, die sich jüngst nochmals beschleunigt hat: Im Juli 2022 lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung um 35 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Wegen der anhaltenden Zusatznachfrage nach Wohnraum stehen immer weniger Wohnungen leer. Im Juni 2022 erreichte der Kanton Zug mit nur 0,33 Prozent bereits im zweiten Jahr in Folge die landesweit tiefste Leerwohnungsziffer (Schweizer Durchschnitt: 1,31 Prozent).

### Nachfrageüberschuss in allen Wohnsegmenten

Sowohl im Segment der Eigentumswohnungen als auch bei den Mietwohnungen gibt es einen deutlichen Nachfrageüberschuss. Die Bautätigkeit hält mit dem hohen Wohnungsbedarf schon seit längerem nicht mehr Schritt. Die Nachfrage dürfte intensiv bleiben, denn der Kanton Zug ist mit seinem breiten Arbeitsplatzangebot nach wie vor attraktiv für Zuzüger aus dem In- und Ausland. Nicht zuletzt profitiert der Kanton auch von seiner Steuerattraktivität und der zentralen Lage zwischen den bevölkerungsreichen Wirtschaftsräumen Zürich und Zentralschweiz. Die gute Erreichbarkeit führt im schweizweiten Vergleich zu einem Höchstwert an beruflich motivierten Zupendlern, die wiederum potenziellen Bedarf an Wohnraum generieren. Auf den Zuger Wohnungsmärkten wird deshalb wohl auch in den kommenden Jahren Knappheit herrschen.

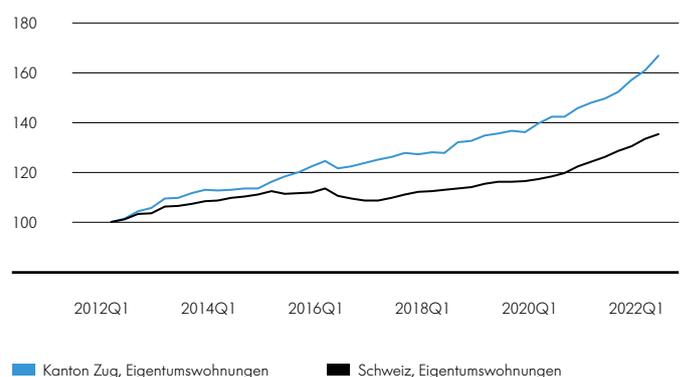
### Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft

(jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2021	129'800	8'737'300
Veränderung ggü. Vorjahr %	0,8%	0,8%
Anteil Hochqualifizierte, 2020	24,4%	19,5%
Firmenzahl, Veränderung 2022 Q2 ggü. Vorjahr	5,1%	3,8%
Arbeitslosenquote, Juli 2022	1,7%	2,0%
Reale BIP-Wachstumsrate, 2019	2,7%	1,2%
BIP pro Kopf in CHF, 2019	163'700	84'800

### Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung

(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2012 = 100)



# Eigentumswohnungen

## Kaufpreise erreichen neue Höchststände

Wohneigentum ist im Kanton Zug weiterhin sehr begehrt und stösst trotz gestiegener Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf eine hohe Zahlungsbereitschaft. Das hat die Kaufpreise von Eigentumswohnungen erneut in die Höhe getrieben: Zwischen dem zweiten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2022 verteuerte sich im Kanton Zug ein mittleres Objekt um 11,7 Prozent. Das entspricht nicht nur der stärksten Jahreststeuerung seit über 20 Jahren, sondern liegt auch deutlich über der landesweiten Entwicklung (plus 7,3 Prozent). Sämtliche Zuger Regionen verzeichneten überdurchschnittliche Preisanstiege. In der Stadt Zug erreichten die Transaktionspreise neue Rekordwerte von fast 2 Millionen Franken für eine durchschnittliche Wohnung. Aber auch im restlichen Kanton wird es immer teurer – inzwischen findet sich in kaum einer Gemeinde noch eine neuere, mittelgrosse Eigentumswohnung für weniger als 1,5 Millionen Franken.

## Angebotsmarkt wird immer kleiner

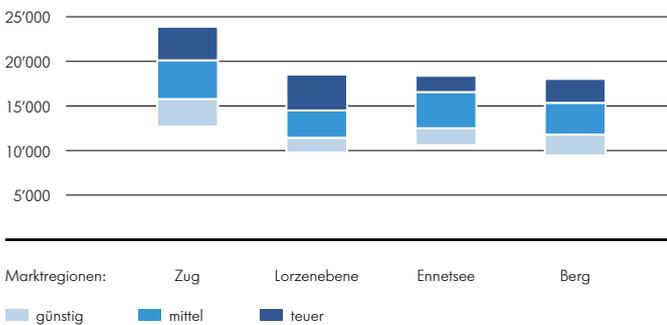
Die starke Zunahme der Zahlungsbereitschaft ist angesichts der höheren Fremdfinanzierungskosten zwar überraschend, sie spiegelt aber die nach wie vor sehr grosse Kaufkraft in der Region. Für vermögende Immobilienkäufer aus dem Ausland bleibt der Kanton Zug aufgrund seiner vorteilhaften Rahmenbedingungen eben-

falls attraktiv. Darüber hinaus ist das Kaufangebot äusserst knapp, obwohl sich die Auswahl jüngst vergrössert hat. So waren im zweiten Quartal 2022 rund 30 Prozent mehr Eigentumswohnungen auf dem Markt inseriert als im Vorjahr. Im Kanton Zug ist dies aber lediglich ein Tropfen auf den heissen Stein: Nur knapp über 1 Prozent aller Wohnungen sind in der Vermarktung. Während der vergangenen zehn Jahre erreichte die Angebotsquote jedoch rund 3 Prozent. Daraus resultiert nun eine sehr kurze Vermarktungsdauer pro Wohnung.

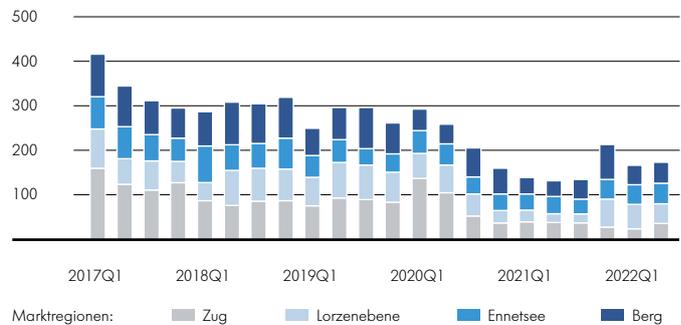
## Nachfrage bleibt weiterhin hoch

Die höheren Finanzierungskosten dämpfen in der gesamten Schweiz die Nachfrage nach Wohneigentum. Inzwischen hat sich auch im Kanton Zug die Zahl der Suchenden etwas reduziert. Dennoch bleiben Eigenheime in Zug mit durchschnittlich 22 Kaufinteressierten pro inserierter Wohnung ausserordentlich begehrt (Mittel der Schweiz: 2 pro Wohnung). Gleichzeitig steigt das Neubauangebot wegen des eingeschränkt verfügbaren Bau-lands und der zunehmend komplexen und damit zeitintensiven Innenverdichtung nur schwach. Damit ist ein substanzieller Rückgang der Wohneigentumspreise unwahrscheinlich. Das zuletzt fulminante Preiswachstum dürfte sich jedoch abschwächen.

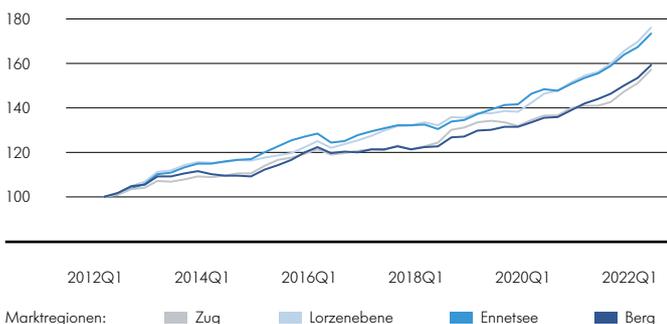
**Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen**  
(in CHF pro Quadratmeter, 2022)



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



**Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen**  
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



**Marktausblick Eigentumswohnungen 2023**

	Angebot	Nachfrage	Preise
Marktregion Zug	➔	➔	↗
Marktregion Lorzenebene	➔	➔	➔
Marktregion Ennetsee	↗	➔	➔
Marktregion Berg	↗	➔	➔

**Aktuelles Niveau** (Erläuterung siehe unten)    hoch (dark blue)    mittel (grey)    tief (light blue)  
**Erwartete Tendenzen**    ↗ 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

## Niedriges Mietwohnungsangebot

Der Zuger Mietwohnungsmarkt ist ausgetrocknet. Im zweiten Quartal 2022 betrug die Angebotsziffer – sie beschreibt das Verhältnis von inserierten Mietwohnungen zum Bestand – nur noch 1,8 Prozent. Das ist nicht nur im landesweiten Vergleich äusserst wenig, sondern entspricht auch dem tiefsten jemals gemessenen Wert seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2003. Per Anfang Juni 2022 ist die Zahl der effektiven Mietwohnungsleerstände im Kanton Zug erneut um 16 Prozent gesunken. Wie knapp versorgt der Zuger Mietwohnungsmarkt ist, zeigt sich zudem in immer kürzeren Insertionszeiten: Eine Mietwohnung ist hier durchschnittlich weniger als eine Woche auf dem Markt. In keiner anderen Region der Schweiz finden freie Mietwohnungen schneller Abnehmer.

## Wohnungsmieten klettern

Ähnlich wie die Eigenheimpreise liegen im Kanton Zug auch die Wohnungsmieten auf verhältnismässig hohem Niveau. Im kantonalen Mittel wird eine Wohnung für 300 Franken pro Quadratmeter und Jahr inseriert – und damit über 50 Prozent teurer als im Schweizer Durchschnitt. In der Stadt Zug werden Mieten verlangt, die nicht weit vom Stadtzürcher Mietpreisniveau entfernt sind: Im Mittel sind es rund 330 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Für sehr hochwertige Wohnungen an gesuchten Lagen sind die An-

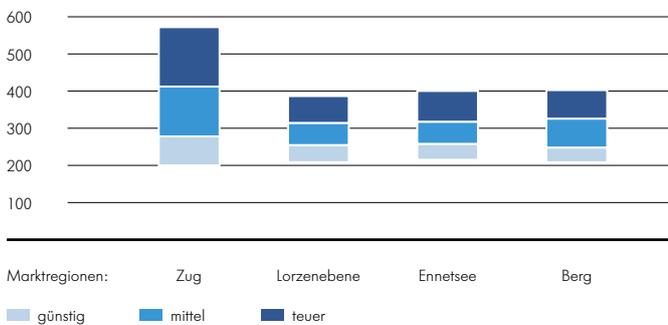
gebotsmieten allerdings noch weit höher. Dadurch ist inzwischen der Nachfragedruck in vergleichsweise günstigeren Regionen wie der Lorzenebene und in Ennetsee gestiegen. Im Kanton Zug treibt der grosse Andrang die Wohnungsmieten nach oben: Die Abschlussmieten stiegen im zweiten Quartal 2022 um 1,4 Prozent und legten damit stärker als im Vorjahreszeitraum zu.

## Nachfrageüberhang bleibt bestehen

Die Zuwanderung in den Kanton Zug dürfte anhalten und den Wohnungsbedarf weiter steigern. Ausserdem schmälern die gestiegenen Hypothekarzinsen die Attraktivität von Wohneigentum. Dadurch erhöht sich die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich. Im August 2022 lag die Zahl der entsprechenden Suchabos auf Vermarktungsplattformen um 12 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Angebotsseitig ist keine baldige Entspannung absehbar. Immerhin befinden sich einige Bauprojekte in der Umsetzung. Hingegen wurden in den vergangenen zwölf Monaten rund 50 Prozent weniger neue Mietwohnungen baubewilligt als im Durchschnitt der vorangegangenen zwei Jahre. Dadurch dürften die Leerstände im Zuger Mietwohnungsmarkt weiter sinken.

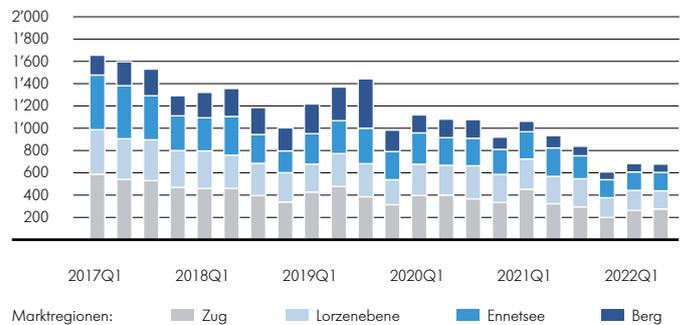
### Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen

(in CHF pro Quadratmeter, 2022)



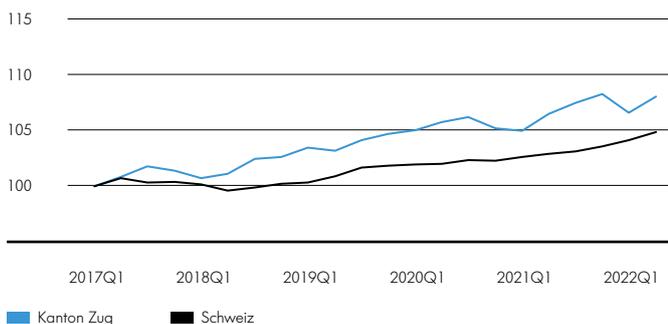
### Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen

(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



### Entwicklung der Abschlussmieten

(Abschlussmieten, Index 2017 Q1 = 100)



### Marktausblick Mietwohnungen 2023

	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

## Grosse Auswahl an hochwertigen Büroflächen

Das Büroflächenangebot ist im Kanton Zug überdurchschnittlich gross: Im zweiten Quartal 2022 umfasste das inserierte Flächenvolumen 11 Prozent des Gesamtbestands und lag damit deutlich über dem landesweiten Vergleichswert. Gegenüber dem Vorjahr sind aber rund ein Viertel weniger Flächen in der Vermarktung. Besonders stark zurückgegangen ist das Büroflächenangebot in der Stadt Zug. Auch in Baar und Risch wurde ein Teil der neu erstellten Flächen absorbiert, auch wenn weiterhin viel Angebot besteht.

Obwohl sich die Wirtschaftslage aufgrund gestörter Lieferketten und steigender Rohstoff- und Energiepreise eingetrübt hat, dürften die freien Mietflächen auf eine solide Nachfrage treffen. Der Kanton Zug verfügt über einen attraktiven Arbeitsmarkt, und angesichts der zahlreichen offenen Stellen (plus 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr) ist ein weiterer Beschäftigungsaufbau absehbar. Zudem dominieren hochwertige Objekte an gefragten Lagen die Flächeninserate. Das manifestiert sich in steigenden Angebotsmieten für Büroflächen.

## Stabiler Gewerbeflächenmarkt

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen umfasst primär die Stadt Zug und die Gemeinde Baar, die rund die Hälfte des Flächenbestands auf sich vereinen. Der hohe Anteil an selbstgenutzten Betriebsliegenschaften wirkt in diesem Segment stabilisierend.

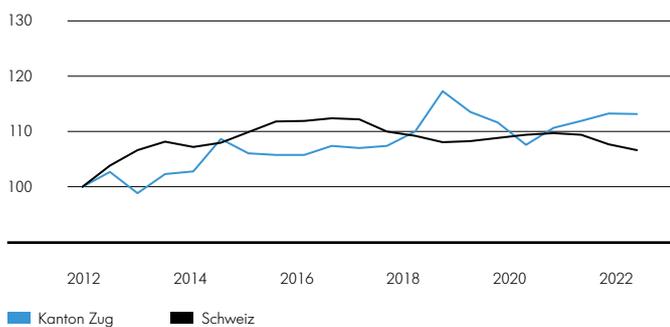
Auch die überwiegende Mehrheit der neu geplanten Flächen ist für den Eigenbedarf bestimmt. Überkapazitäten an Mietflächen gibt es demnach kaum. Qualitativ durchschnittliche Flächen werden in Baar schon seit einigen Jahren für rund 120 Franken pro Quadratmeter und Jahr angeboten, in der Stadt Zug beträgt das mittlere Mietpreisniveau rund 140 Franken.

## Anspruchsvolles Umfeld für den Detailhandel

Für die Verkaufsflächen bleibt das Umfeld anspruchsvoll. Die hiesigen Ladengeschäfte profitieren zwar grundsätzlich von der grossen Kaufkraft und der Wachstumsdynamik im Zuger Einzugsgebiet. Allerdings belasten derzeit die starke Zunahme der Konsumentenpreise und die wirtschaftlichen Unsicherheiten den Detailhandel, weil sie die Kauflust der Bevölkerung bremsen. Zudem setzt das Online-Geschäft mit seinen hohen Marktanteilen den stationären Handel anhaltend unter Druck. Diesen Herausforderungen kann sich auch der Zuger Detailhandel nicht entziehen. Immerhin sind im Kanton Zug die zur Vermietung ausgeschriebenen Verkaufsflächen zurückgegangen. Das deutet darauf hin, dass sich die Geschäfte trotz schwieriger Ausgangslage bislang gut halten. Die Mieten für Verkaufsflächen dürften dennoch unter Druck bleiben.

### Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen

(Index 1. Halbjahr 2012 = 100)



### Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2023

	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» 2023 | 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 2023 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.