

Immobilienmarkt

April 2020

Einschätzungen zum Einfluss der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt Zug

Rund um den Globus werden zurzeit drastische Massnahmen ergriffen, um die Ausbreitung des Coronavirus einzudämmen. Das hat gravierende Auswirkungen auf das individuelle und das gesellschaftliche Leben, auf die globale Wirtschaftsleistung und damit auch auf etliche Immobilienmärkte. Doch der aktuelle Ausnahmezustand birgt auch Chancen und Entwicklungspotenziale. So wird nicht nur die Digitalisierung stark vorangetrieben und die Innovationskraft zahlreicher Unternehmen gestärkt: Einzelne Branchen profitieren sogar von der Krise und verzeichnen bereits eine wachsende Nachfrage.

Konjunkturrückgang und erhöhte Unsicherheiten auch in der Schweiz

Auch die Schweizer Wirtschaft wird im laufenden Jahr gefordert sein. Die Ausfälle im Detailhandel, in der Gastronomie und im Tourismus sowie Einschränkungen in den Produktionsunternehmen und bei den Handelstätigkeiten werden das Konjunkturwachstum stark beeinträchtigen. Wurde noch Anfang des Jahres damit gerechnet, dass die hiesige Wirtschaft heuer um 1,5 Prozent zulegen würde, erscheint eine Rezession nun unausweichlich. Die Unsicherheiten sind gross – entscheidend wird sein, wie lange und wie intensiv die Abwehrmassnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus die Wirtschaftsaktivitäten beeinträchtigen.

Solide Schweizer Fundamentaldaten

Die Ausgangslage zur Bewältigung der Corona-Krise ist hierzulande gut. So kann die Schweiz auf eine ganze Dekade mit stetigem Wachstum zurückblicken, nachdem die Wirtschaftsleistung im Jahr 2019 um 0,9 Prozent angestiegen ist. Die schweizweite Arbeitslosenquote lag Anfang des Jahres bei ausserordentlich tiefen 2,3 Prozent. Im Kanton Zug betrug sie gar nur 1,9 Prozent. Zudem konnten der Bund und zahlreiche Kantone – darunter auch der Kanton Zug – in den letzten Jahren Überschüsse erwirtschaften. Das erhöht den Spielraum für die finanzielle Unterstützung, welche die hiesigen Unternehmen bei der Bewältigung dieser Situation dringend benötigen. Neben den vom Bund in Aussicht gestellten Mitteln zur Stabilisierung der Wirtschaft hat die Zuger Regierung bereits ergänzende Massnahmen beschlossen. Dazu zählt neben Steuersenkungen und Kreditausfallgarantien auch ein Sonderfonds für Härtefälle bei Kleinbetrieben, die im Kanton Zug die Mehrheit aller Arbeitsplätze stellen.

Diversifizierte Branchenstruktur stützt die Zuger Wirtschaft

Die Zuger Wirtschaft profitiert von ihrer breit diversifizierten Branchenstruktur, in der beispielsweise der stark gebeutelte Detailhandel und die Gastronomie stellenmässig untervertreten sind: Gemessen an der Gesamtbeschäftigung machen diese Bereiche im Kanton Zug lediglich 6,9 Prozent aus, im Schweizer Durchschnitt sind es 10,4 Prozent. Deutlich überrepräsentiert sind hier dagegen Wirtschaftsbereiche, die durch die Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus bislang weniger stark eingeschränkt wurden. Eine wichtige Branche ist im Kanton Zug der Grosshandel, der neben Rohstoffen auch auf pharmazeutische Produkte und Life-Science-Güter ausgerichtet ist. Ebenfalls stark vertreten sind diverse Dienstleistungsunternehmen, deren Mitarbeitende grösstenteils von zu Hause aus arbeiten können.

Ersten Schätzungen zufolge beträgt der Anteil der Beschäftigten, deren Betrieb aufgrund der Corona-Krise vorübergehend geschlossen wurde, auf nationaler Ebene rund 20 Prozent. Ein wesentlich geringerer Beschäftigtenanteil, nämlich nur rund 15 Prozent, dürfte von den aktuellen Betriebsschliessungen im Kanton Zug direkt betroffen sein. Nochmals milder fallen die monatlichen Wertschöpfungsverluste aus, welche die Zuger Wirtschaft verglichen mit der Schweizer Wirtschaft derzeit zu verkraften hat. Provisorische Berechnungen von Wüest Partner weisen darauf hin, dass der aktuelle Wertschöpfungsverlust in der Schweiz um 80 Prozent höher ausfällt als im Kanton Zug. Damit stärkt die Branchenstruktur die relative Position der Zuger Wirtschaft, die sich den gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen aber nicht entziehen kann.

Eigenheimmarkt

Mögliche Auswirkungen auf den Zuger Wohneigentumsmarkt

Der Zuger Wohneigentumsmarkt dürfte nur unwesentlich von der aktuellen Situation betroffen sein. In Anbetracht der konjunkturellen Turbulenzen ist es zwar möglich, dass sich die Corona-Krise kurzfristig auch auf die Zuger Eigenheimmärkte auswirken könnte; ein starker und anhaltender Einbruch der Nachfrage ist aus heutiger Sicht jedoch eher unwahrscheinlich. Denn auch wenn der Wohneigentumsmarkt im Kanton Zug nur etwa 40 Prozent des Gesamtmarkts ausmacht, sind Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser äusserst begehrt. Daran dürfte sich auf längere Sicht nichts Wesentliches ändern.

Das Finanzierungsumfeld bleibt günstig

Der zurzeit wichtigste Nachfragetreiber ist das günstige Finanzierungsumfeld. Zuletzt wurden im Zuge der Coronavirus-Pandemie zwar Zinsschläge nach oben beobachtet; als wahrscheinliches Zukunftsszenario gilt jedoch, dass sich die Hypothekenzinsen mittelfristig auf einem Niveau um das Allzeittief des vergangenen Jahres einpendeln werden. Damit bleiben für Kaufinteressenten die Finanzierungsbedingungen immer noch sehr attraktiv. Nicht zu vernachlässigen sind ausserdem die gut ausgebauten Sozialsysteme. Diese stellen sicher, dass bestehende Hypotheken auch bei Lohnausfällen weiterhin bedient werden können. Darüber hinaus hat der Kanton Zug im Zusammenhang mit der Corona-Krise bereits Steuersenkungen beschlossen, die Privatpersonen und Firmen stärker entlasten und die Attraktivität des Kantons als Wohnstandort festigen sollen.

Temporär gedämpfte Nachfrage zu erwarten

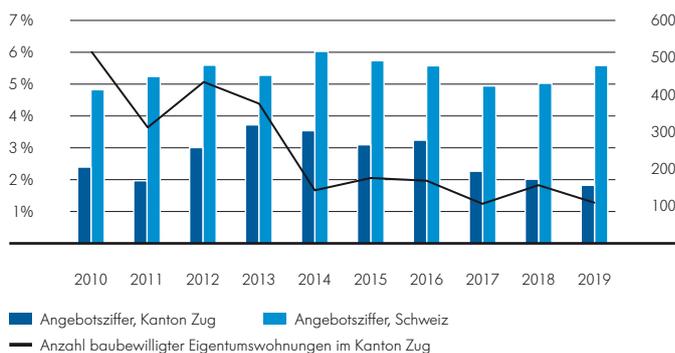
Doch selbst wenn vieles dafür spricht, dass sich die Zuger Wohneigentumsmärkte trotz Corona-Krise gut behaupten werden, muss mit einer temporären Nachfragedelle gerechnet werden. Viele Käuferinnen und Käufer dürften sich wegen der erhöhten Unsicherheit bezüglich ihrer Arbeitsplätze zum jetzigen Zeitpunkt gegen die Investition in ein Eigenheim entscheiden. Erschwerend kommt dazu, dass während der Bekämpfung der Pandemie Objektbesichtigungen und Kaufverhandlungen stark eingeschränkt sind. Zudem ist davon auszugehen, dass die für Wohneigentum so wichtigen höheren Einkommensklassen sinkende Gesamtlöhne und Wertverluste bei ihren Eigenmitteln in Kauf nehmen müssen – Letztere infolge der jüngsten Talfahrt an den Aktienmärkten. Für die kommenden Monate ist deshalb zu erwarten, dass die Zahl der Eigenheimtransaktionen zurückgehen wird.

Zuger Eigenheimmarkt ist strukturell gesund

Ein allfälliger temporärer Nachfragerückgang trifft im Kanton Zug jedoch auf einen strukturell sehr gesunden Eigenheimmarkt. Sowohl im Markt für Eigentumswohnungen als auch im Bereich der Einfamilienhäuser steht der Nachfrage ein sehr begrenztes Angebot gegenüber. Bei den Eigentumswohnungen kommen derzeit auf jedes Inserat, das auf Vermarktungsplattformen im Internet geschaltet wird, im Schnitt zwölf Suchende. Und im praktisch ausgetrockneten Einfamilienhausmarkt liegt das Verhältnis noch deutlich höher. Selbst wenn ein Teil des Nachfrageüberhangs im

Zuge der Corona-Krise wegfällt, dürfte ein erheblicher Kreis von Kaufinteressenten erhalten bleiben – vorausgesetzt, die derzeitige Ausnahmesituation ist nicht von allzu langer Dauer. Angesichts der bereits vor der Krise dürftigen Bautätigkeit ist denkbar, dass im Zuge einer konjunkturellen Erholung die Eigenheimnachfrage auf ein noch geringeres Angebot treffen wird.

Eigentumswohnungen: Angebot und Baubewilligungen

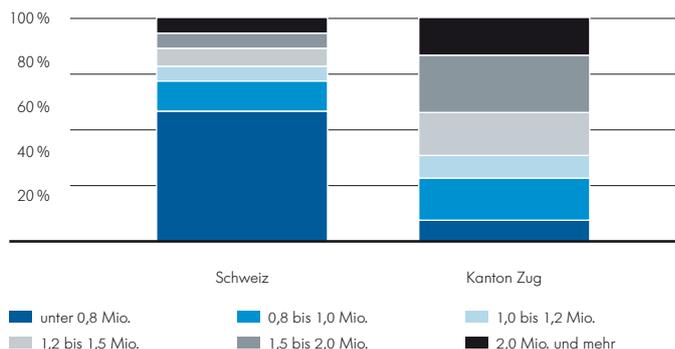


Leichte Preiseinbussen bei Transaktionen möglich

Von substantiellen Preiseinbrüchen oder schwerwiegenden Rückgängen der Marktwerte ist im Kanton Zug in Anbetracht des sehr knappen Angebots nicht auszugehen. Leicht reduzierte Eigenheimpreise sind aufgrund der konjunkturellen Schwierigkeiten dennoch in beiden Teilsegmenten möglich. In einem solchen Szenario dürften die Preise von Eigentumswohnungen etwas stärker sinken als die Preise von Einfamilienhäusern. Auch die Frage der Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird zunehmend in den Vordergrund rücken, weshalb Rückgänge bei den Preisen von Luxusimmobilien nicht ausgeschlossen sind. Diesbezüglich wären einige Anbieter im Kanton Zug stärker exponiert als in anderen Regionen der Schweiz, machten doch Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis von mindestens 2 Millionen Franken im letzten Jahr rund 17 Prozent aller Inserate aus. Zum Vergleich: Im Gesamtschweizer Markt für Eigentumswohnungen entfielen nur etwa 7 Prozent aller Inserate auf diese Preisklasse.

Eigentumswohnungsangebote nach Preisklassen

(in CHF pro Objekt, 2019)



Renditeliegenschaften

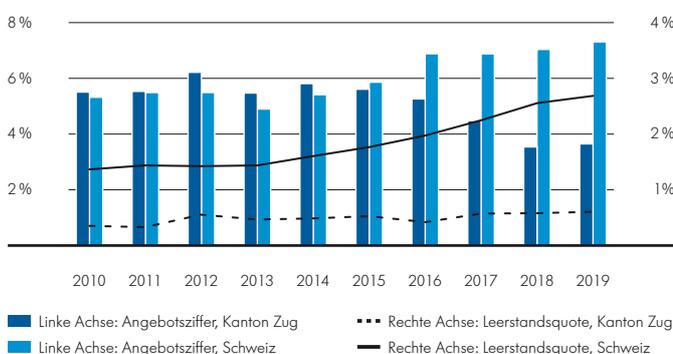
Zuger Mietwohnungsmarkt resistent

Der Zuger Mietwohnungsmarkt dürfte am wenigsten von der Corona-Krise betroffen sein. Mit einem Anteil von 60 Prozent macht er die Mehrheit des kantonalen Wohnungsbestands aus. Da das Wohnbedürfnis grundsätzlich gegeben ist, wird die Nachfrage nach Wohnraum auch im derzeitigen Umfeld nicht wegbrechen. Stützend wirken in diesem Segment die staatlichen Hilfen, allen voran die Arbeitslosenversicherung. Ein weiterer gewichtiger Vorteil des Kantons Zug sind seine rund 40'000 Zupendler, die ein hohes Potenzial von möglichen Mietern darstellen. Trotzdem ist nicht auszuschliessen, dass die heute sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen einen leichten Dämpfer erfahren könnte. Denn einerseits wird wegen der Grenzschiessungen und sinkender Beschäftigungsmöglichkeiten die Zuwanderung abnehmen. Andererseits könnten im Zuge von Budgeteinschränkungen weniger Kleinhaushalte gebildet werden. Gerade diese hatten zuletzt zur Haushaltneubildung beigetragen und für einen wachsenden Mietwohnungsbedarf gesorgt.

Nachfrage liegt deutlich über dem Angebot

Im Kanton Zug, der bislang eine überdurchschnittlich hohe Einwanderung aus dem Ausland verzeichnete, wird sich dieser Zusatzbedarf an Mietwohnungen in den kommenden Monaten wohl abschwächen. Dennoch dürfte sich der hiesige Mietwohnungsmarkt als relativ krisenresistent erweisen, denn er befindet sich in einer äusserst robusten Verfassung. Sowohl das inserierte Angebot als auch die Zahl der leer stehenden Wohnungen sind im Kanton Zug ausgesprochen tief. Und anders als fast überall sonst in der Schweiz herrscht hier sogar eine Wohnungsknappheit. Entsprechend positiv entwickeln konnten sich die Angebotsmieten im letzten Jahr mit einem Plus von 2,7 Prozent, während sie im nationalen Durchschnitt um knapp 1 Prozent sanken. Auch die rückläufige Neubautätigkeit dürfte sich stabilisierend auswirken: Die Zahl der innert Jahresfrist bewilligten Wohnungen liegt mit 340 Einheiten um 5,8 Prozent unter dem Vorjahreswert, wodurch im laufenden Jahr nur mit einem geringen Zusatzangebot zu rechnen ist.

Angebot und Leerstand im Zuger Mietwohnungsmarkt



Vermarktung im Hochpreissegment anspruchsvoller

Der im Zuge der Corona-Krise zu erwartende Druck auf die inserierten Wohnungsmieten ist aufgrund der gesunden Nachfrage begrenzt. Allerdings muss im hochpreisigen und luxuriösen Segment mit einer anspruchsvollen Vermarktung gerechnet werden, da nun auch in den höheren Einkommensklassen sinkende Gesamtlöhne möglich sind. Und gerade dieser Teilmarkt fällt im Kanton Zug vergleichsweise stark ins Gewicht: Rund 17 Prozent der im vergangenen Jahr inserierten Mietwohnungen lagen oberhalb der 3500-Franken-Marke, schweizweit sind es nur knapp 4 Prozent.

Geschäftsflächen sind stärker betroffen

Wesentlich stärker als auf die Wohnungsmärkte könnte sich die Corona-Krise auf die Geschäftsflächenmärkte auswirken. Vor allem im Detailhandel mit Non-Food-Produkten und in der Gastronomie sind die Umsätze durch die vom Bund verordneten Massnahmen eingebrochen. Aber auch in anderen Branchen dürften Expansionsbestrebungen zurückgestellt oder die Beschäftigungszahlen abgebaut werden. So schmälert der unvermeidbare Konjunkturrückgang zumindest kurzzeitig die zusätzliche Flächen nachfrage. Diesen Entwicklungen wird sich auch der Kanton Zug nicht entziehen können. Die einzelnen Teilmärkte sind jedoch differenziert zu betrachten.

Robuster Büroflächenmarkt

Der Zuger Büroflächenmarkt präsentiert sich robust und dürfte imstande sein, einen temporären Nachfragerückgang gut abzufedern. Die verfügbare Flächenauswahl ist zwar hoch, war zuletzt jedoch rückläufig. Zudem ist das Angebot in erster Linie von neuen, qualitativ hochwertigen Flächen geprägt, die gute Absorptionchancen besitzen. Während sich kein namhafter Ausbau des Neubauangebots abzeichnet, muss allerdings damit gerechnet werden, dass vermehrt kleinere Bestandsflächen auf den Markt kommen. Erhöhte Vermarktungsaufwände und Mietzinsausfälle sind dann vor allem bei älteren Flächen und an B-Lagen absehbar. Nichtsdestotrotz gibt es durchaus Branchen, die im Fahrwasser der Corona-Krise ein erhöhtes Entwicklungspotenzial aufweisen. So könnte beispielsweise vom Gesundheits- und vom Bildungswesen eine wachsende Flächennachfrage ausgehen, da deren Leistungen weiterhin oder sogar vermehrt nachgefragt werden. Das Gleiche gilt für die IT-Industrie, die im Kanton Zug recht stark vertreten ist.

Grosse Herausforderungen für die Verkaufsflächenmärkte

Ungleich schwieriger präsentiert sich die Situation für die Zuger Verkaufsflächenmärkte. Das ohnehin schon vom Strukturwandel geplagte stationäre Einzelhandelsgeschäft ist nun fast gänzlich zum Erliegen gekommen, während der Online-Handel einen weiteren Schub erhält. Hinzu kommt, dass die Verkaufsflächenkapazität im Kanton Zug schon jetzt überdurchschnittlich hoch ist und sich zahlreiche Neubauvorhaben mit Verkaufsflächen in der Entstehung befinden. Dementsprechend dürfte die Zahl der leer stehenden Ladenlokale künftig weiter zunehmen. Die Vermieter werden unter immer stärkeren Druck geraten, die Mietpreiskonditionen nach unten anzupassen.

Längerfristige Trends und Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise

Wohnimmobilien bleiben aus Investorensicht attraktiv

Infolge der konjunkturellen Unsicherheiten dürfte die Wohnbautätigkeit, die im Kanton Zug ohnehin schon sehr gering ausfällt, vorübergehend nachlassen. Allerdings ist davon auszugehen, dass Anlagen in Wohnimmobilien aus Investorensicht auch längerfristig attraktiv bleiben werden. Dahinter stehen nicht nur die weiterhin tiefe Verzinsung risikoloser Anlagen, sondern auch die vergleichsweise sicheren Mieteinnahmen. Dies gilt insbesondere für den Zuger Mietwohnungsmarkt, der kaum Leerstände und einen strukturellen Nachfrageüberhang aufweist. Sobald sich die Lage wieder normalisiert, ist damit zu rechnen, dass geplante Bauvorhaben fortgesetzt und neue Entwicklungsmöglichkeiten gesucht werden.

Die Wohnqualität wird wichtiger

Die Wahrnehmung und die Wertschätzung von Wohnqualität dürften sich während der Krise verändern. Da die Menschen angehalten sind, sich mehrheitlich zu Hause aufzuhalten, könnten sie künftig zusätzliche Bedürfnisse an den Wohnraum oder höhere Anforderungen an die Aufenthaltsqualitäten stellen. So könnte die Nachfrage nach Wohnobjekten, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten, neuen Auftrieb erhalten. Auch das Vorhandensein grosszügiger Aussenflächen wird womöglich einen höheren Stellenwert erlangen. Damit gelangen jene Zuger Gemeinden stärker in den Fokus der Nachfrage, in denen entsprechende Objekte verfügbar und erschwinglich sind.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Wohnräume werden nachgefragt

Die rasche Verbreitung des Coronavirus hat dazu geführt, dass viele Unternehmen auf Homeoffice umgestellt haben. Auch nach der Krise dürfte – sofern sich dies bewähren sollte – das Arbeiten von zu Hause als gängige Arbeitsform häufiger praktiziert werden. Die technischen Voraussetzungen sind geschaffen, und die arbeitgeberseitige Akzeptanz dafür ist möglicherweise gestiegen. Damit würden auch die Ansprüche an die Wohnung als zeitweise kombinierten Wohn- und Arbeitsort zunehmen.

Eine grössere Bedeutung dürften flexibel nutzbare und aufteilbare Räume erhalten, die auch die technischen Anforderungen für einen Arbeitsplatz erfüllen. Und je nach Budget könnte auch das Bedürfnis nach einem zusätzlichen Zimmer für eine allfällige Büronutzung steigen.

Eigenheimnachfrage wird gestärkt

Nicht zuletzt könnte durch die aktuellen Erfahrungen der Wunsch nach den eigenen vier Wänden gar noch gestärkt werden. Diese bieten einerseits die Freiheit zur individuellen Gestaltung und werden andererseits als langfristige Wertanlage wahrgenommen.

Bedarf an Lager- und Logistikflächen im Geschäftsbereich wird steigen

Auch im Geschäftsflächenbereich zeichnen sich Veränderungen ab. Durch die vorübergehenden Ladenschliessungen hat sich die Zahl der Online-Einkäufe in kürzester Zeit rasant beschleunigt. Insbesondere im Food-Bereich, der in der Schweiz bislang nur wenig vom Online-Shopping geprägt war, mussten die Anbieter ihre Kapazitäten seit Beginn der Corona-Krise laufend erhöhen, um den Bestellungen nachkommen zu können. Dieser Wandel im Einkaufsverhalten hin zum Online- und Versandhandel dürfte auch nach der Krise fortbestehen und dazu führen, dass künftig mehr Lager- und Logistikflächen benötigt werden. Ebenfalls durch die Folgen der Pandemie ausgelöst gewinnt zudem die Vorratshaltung gegenüber der Just-in-time-Produktion an Bedeutung. Und da die Anforderungen hinsichtlich der Zustelleistungen und der Liefergeschwindigkeit stetig zunehmen, wird die sogenannte Letzte-Meile-Logistik – also die Belieferung der Endverbraucher – ständig ausgebaut. Dadurch rücken immer mehr auch stadtnahe Lagen für die Erstellung von Verteilerzentren in den Fokus. Im Kanton Zug dürfte die Nachfrage nach entsprechenden Flächen anziehen.

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

Datenquellen

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

Impressum

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