

Immobilienmarkt

Oktober 2021

Knappheit prägt die Zuger Wohnungsmärkte

Wohneigentum ist in vielen Schweizer Regionen gesucht wie selten zuvor. Vermehrtes Homeoffice, das Bedürfnis nach mehr Wohnqualität sowie günstige Finanzierungsbedingungen lassen die Nachfrage weiter steigen. Das gilt in besonderem Masse für Wohneigentum im Kanton Zug. Das Kaufangebot wird immer knapper und dementsprechend teurer. Auch im Zuger Mietwohnungsmarkt besteht mittlerweile ein struktureller Nachfrageüberhang.

Schweizweit tiefste Leerstandsquote

Dank seiner attraktiven Rahmenbedingungen genießt der Kanton Zug als Wohnstandort eine ungebrochen starke Anziehungskraft. Im vergangenen Jahr stieg die Einwohnerzahl um 0,9 Prozent, womit das Bevölkerungswachstum erneut das landesweite Niveau von 0,7 Prozent übertraf. Die Zuwanderung ist ein erheblicher Treiber für den steigenden Wohnraumbedarf. Dadurch ist nicht nur das inserierte Angebot in den letzten Jahren laufend zurückgegangen, sondern es steht auch kaum noch Wohnraum leer: Per Mitte Juni 2021 verfügte der Kanton Zug über die landesweit tiefste Leerwohnungsziffer von 0,35 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 1,54 Prozent).

Grosser Wunsch nach Zuger Wohnraum

Trotz verhältnismässig hoher Immobilienpreise ist im Kanton Zug auch künftig mit intensiver Wohnraumnachfrage zu rechnen.

Die hiesige Wirtschaft befindet sich auf Wachstumskurs und bietet gute Beschäftigungsaussichten in wertschöpfungsstarken Branchen. Das fördert den Zuzug hochqualifizierter und entsprechend einkommensstarker Arbeitskräfte. Das schon heute hohe Aufkommen an Zupendlerinnen und Zupendlern aus anderen wirtschaftsstarke Regionen beinhaltet eine zusätzliche potenzielle Wohnraumnachfrage.

Dem grossen Interesse steht nur ein geringes Angebot gegenüber. In den vergangenen vier Quartalen wurden lediglich rund 500 Einheiten baubewilligt. In den vergangenen zehn Jahren lag der Durchschnitt bei 700 Wohnungen jährlich. Das mittelfristig neu hinzukommende Wohnungsangebot könnte der Markt rasch absorbieren, wenn es den Erwartungen der Suchenden entspricht. Somit dürften 2022 sowohl die Eigenheimpreise als auch die Wohnungsmieten tendenziell steigen.

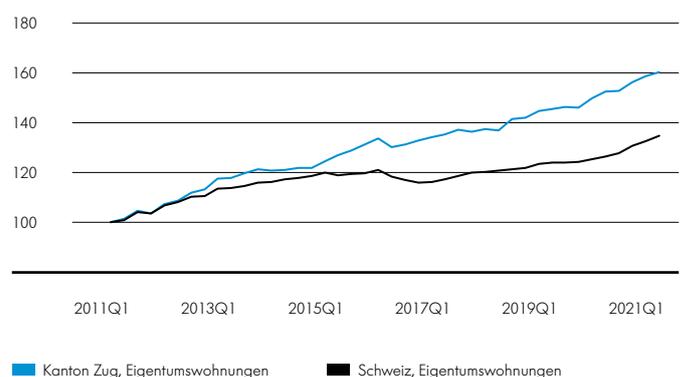
Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft

(jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2020	128'800	8'670'300
Veränderung ggü. Vorjahr	0,9%	0,7%
Anteil Hochqualifizierte, 2019	24,6%	18,6%
Firmenzahl, Veränderung 2021 Q2 ggü. Vorjahr	12,0%	10,0%
Arbeitslosenquote, August 2021	2,3%	2,7%
Reale BIP-Wachstumsrate, 2018	3,1%	3,0%
BIP pro Kopf in CHF, 2018	160'900	84'500

Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung

(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2011 = 100)



Eigentumswohnungen

Höchstpreise sind alltäglich

Die Transaktionspreise erreichten neue Höchststände. Mittlerweile wird eine gängige Wohnung, die vor zehn Jahren noch weniger als 1 Million Franken kostete, für knapp 1,6 Millionen Franken gehandelt. Nur schon zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 hat sich ein mittleres Objekt im Kanton Zug um 5,1 Prozent verteuert.

Der erneute Anstieg der Eigenheimpreise hat gute Gründe: Die tiefen Zinsen machen Finanzierungen billiger. Wegen Corona ist die zu Hause verbrachte Zeit gestiegen. Deshalb ist Wohneigentum begehrt denn je. Die Suchportale im Kanton Zug zählen 25 Prozent mehr Nachfrage als Anfang 2020. Bei grossen Wohnungen mit 5,5 und mehr Zimmern beträgt der Zuwachs gar 35 Prozent. Die wachsende Nachfrage ergibt immer kürzere Vermarktungszeiträume – mittlerweile sind es nur noch 28 Tage. In kaum einem anderen Schweizer Kanton werden die angebotenen Objekte so schnell absorbiert wie in Zug.

Gebaut wird weniger denn je

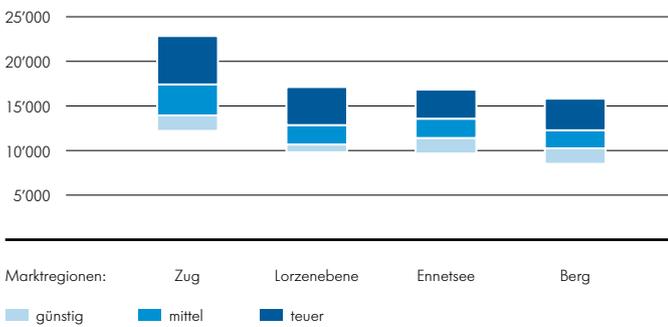
Eine weitere Ursache für die rasant gestiegenen Preise ist das notorisch knappe Angebot. Anfang 2016 wurden auf Internetportalen oder in Printmedien quartalsweise jeweils mehr als

500 Eigentumswohnungen zum Verkauf inseriert. Mittlerweile sind es weniger als ein Drittel. Im zweiten Quartal 2021 befanden sich knapp 130 Eigentumswohnungen in der Vermarktung. Das ist weniger als 1 Prozent des Wohnungsbestands und das tiefste je gemessene Niveau im Kanton Zug. Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum wurden in den letzten Jahren nur noch in geringerer Zahl neu gebaut. Was auf den Markt kam, wurde rasch abgesetzt.

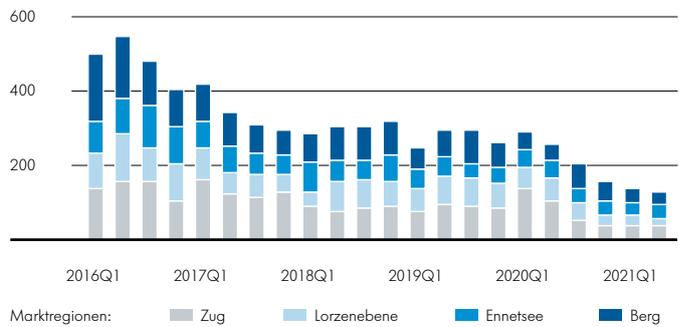
Hoher Nachfragedruck

Trotz hoher Preise bleiben Eigentumswohnungen im Kanton Zug umworben. Es gibt kaum Leerstand. Per 1. Juni 2021 zählte man im Kanton lediglich 55 leerstehende Eigentumswohnungen. Eine ausgesprochen zahlungskräftige Klientel zieht es weiterhin hierher. Gründe dafür sind die tiefe Steuerbelastung, die hochdotierten Arbeitsmöglichkeiten und die Nähe zu den Wirtschaftsräumen Zürich und Luzern. Weil das Kaufangebot aller Voraussicht nach klein bleiben wird, können weiter steigende Preise nicht ausgeschlossen werden.

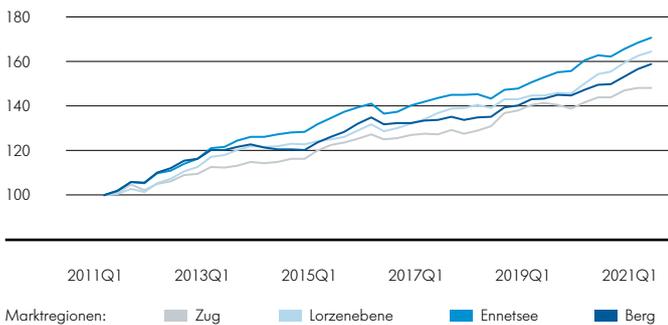
Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2021)



Regionale Angebotsmengen: Eigentumswohnungen
(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Marktausblick Eigentumswohnungen 2022

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

Aktuelles Niveau (Erläuterung siehe unten) hoch mittel tief

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

Robuste Nachfrage, überschaubares Angebot

Der Bedarf an Mietwohnungen ist im Kanton Zug inzwischen derart gross, dass verfügbare Angebote sehr rasch aufgenommen werden. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Zahl der pro Quartal inserierten Mietwohnungen halbiert. Im 2. Quartal 2021 waren auf den gängigen Kanälen im gesamten Kantonsgebiet rund 930 Mietwohnungen ausgeschrieben. Das erscheint auf den ersten Blick viel, doch es sind nur 2,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Im Schweizer Durchschnitt liegt diese Kennzahl mit 6,7 Prozent deutlich höher. Die rekordtiefen Insertionszeiten belegen die Trockenheit des Zuger Mietwohnungsmarkts: Nur 8 Tage dauert die erfolgreiche Vermarktung einer Mietwohnung durchschnittlich.

Hohe Wohnungsmieten, leichtes Plus

Zuletzt stiegen die Abschlussmieten im Kanton Zug leicht um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr an. Der schweizweite Durchschnitt betrug 0,8 Prozent. Schon seit über zehn Jahren entwickeln sich die Zuger Mietpreise grossteils wie der Gesamtschweizer Index, allerdings auf einem deutlich höheren Niveau. Im kantonalen Mittel beträgt die inserierte Wohnungsmiete derzeit 290 Franken pro Quadratmeter und Jahr – das

sind 50 Prozent mehr als der Schweizer Durchschnitt. In der Stadt Zug ist der Nachfragedruck am grössten. Dort liegen die Mieten bei rund 320 Franken pro Quadratmeter und Jahr – das ist nicht mehr weit vom Stadtzürcher Mietpreisniveau entfernt.

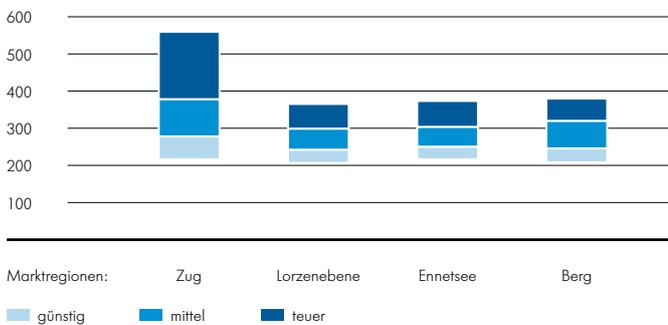
Mietwohnungsbau kommt nicht nach

Die derzeit recht intensive Neubautätigkeit im Kanton Zug dürfte sich schon bald wieder abschwächen: Das innert zwölf Monaten bewilligte Investitionsvolumen für neue Mietwohnungen beläuft sich per Mitte Jahr auf 188 Millionen Franken. Das sind 40 Prozent weniger als im Vorjahr, was dem Durchschnittsniveau der vergangenen Dekade entspricht.

In den Regionen Lorzenebene und Ennetsee befinden sich allerdings noch zahlreiche Wohnungen in der Produktionspipeline. Diese werden zwar nur einen Teil des grossen Nachfrageüberhangs aufnehmen, doch auf längere Sicht sollten weitere Grossprojekte für ein sukzessive zunehmendes Mietflächenangebot sorgen.

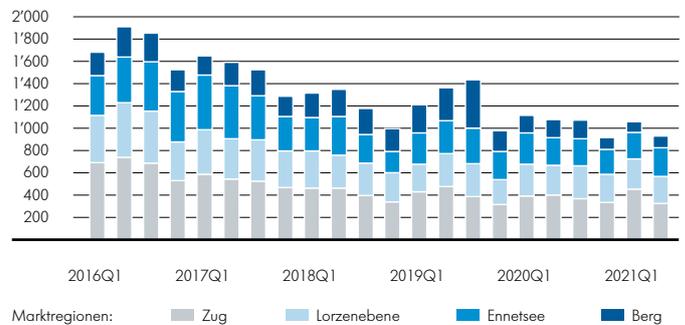
Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen

(in CHF pro Quadratmeter, 2021)



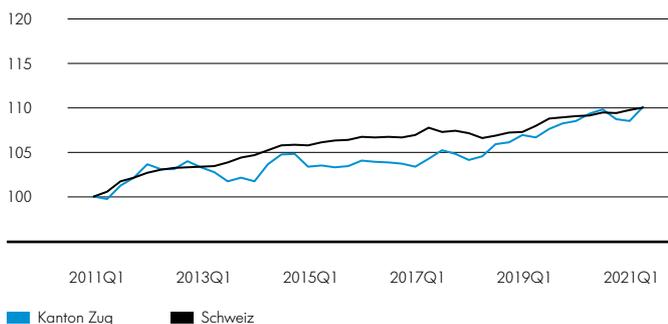
Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen

(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



Regionale Preisentwicklung: Mietwohnungen

(Index 1. Quartal 2011 = 100)



Marktausblick Mietwohnungen 2022

	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

Vielfältiges Büroflächenangebot

Im Kanton Zug besteht ein weiterhin überdurchschnittlich grosses Büroflächenangebot. Im 2. Quartal 2021 waren Flächen von rund 200'000 Quadratmeter inseriert, immerhin gegen 10 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Ursache ist die Vermarktung von grösseren Neubauprojekten an sehr guten Lagen, die auch den erneuten Anstieg der Angebotsmieten für Büroflächen erklärt. Der Grossteil der verfügbaren Objekte befindet sich mittlerweile nicht mehr in der Stadt Zug, sondern in den Gemeinden Baar und Risch. Beide gerieten mittlerweile in den Fokus der Immobilienentwickler.

Die für Firmen weiterhin hohe Standortattraktivität des Kantons Zug dürfte indessen die Geschäftsfächernachfrage hoch halten. Dank der aktuellen wirtschaftlichen Erholung ist mit erneuten Impulsen auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen. Vermehrtes Homeoffice könnte zwar den Bedarf an zusätzlichen Büroflächen schmälern – gleichzeitig bringt eine hybride Arbeitsweise aber auch ganz neue Platzbedürfnisse mit sich, die abgedeckt werden müssen. Vor allem neu erstellte, qualitativ hochwertige Flächen haben weiterhin gute Absorptionschancen.

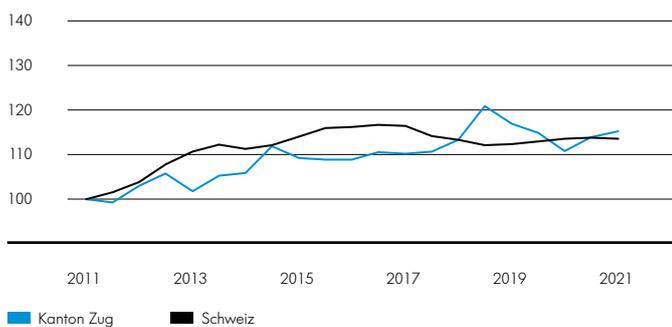
Stabilität bei Gewerbeflächen

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen zeigt sich derweil stabil. Schon seit einigen Jahren werden durchschnittliche Flächen- und Lagequalitäten dieses Segments in Baar und Cham für konstant rund 120 Franken pro Quadratmeter und Jahr angeboten, in der Stadt Zug sind es derzeit 150 Franken. Die Neubautätigkeit zieht zwar auch im gewerblichen Bereich wieder an, es handelt sich jedoch zumeist um Eigenbedarfsbauten. Da es nur vereinzelte Neubauprojekte mit Mietflächen gibt, ist auf der Angebotsseite wenig Bewegung zu erwarten.

Anspruchsvolles Umfeld für Verkaufsflächen

Bei Verkaufsflächen bleibt die Situation – wie fast überall in der Schweiz – herausfordernd für die Eigentümerschaft. Der Detailhandel ist zwar bislang recht gut durch die Corona-Pandemie gekommen, doch das Online-Geschäft gewinnt stetig Marktanteile und setzt den stationären Handel unter Druck. Immerhin: Dieser profitiert grundsätzlich von der überdurchschnittlich grossen Kaufkraft im Zuger Einzugsgebiet. Allerdings ist das Gesamtvolumen der im Kanton Zug angebotenen Verkaufsflächen zuletzt wieder gestiegen. Die neuen Flächen entstehen zumeist in begrenztem Umfang, meist als ein Element gemischt genutzter Überbauungen. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass wegen der steigenden Leerstände die Mietpreise bei Neu- und Wiedervermietungen nach unten angepasst werden müssen.

Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen
(Index 1. Halbjahr 2011 = 100)



Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2022

	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» 2022 | 1 (Herbstausgabe). Bestellung direkt bei Wüest Partner: www.wuestpartner.com

Noch schneller – noch einfacher

Möchten Sie diese Publikation künftig elektronisch erhalten? Registrieren Sie sich einfach unter www.zugerkb.ch/newsletter. Im Herbst 2022 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.