

DER IMMOBILIENMARKT IM KANTON ZUG IM WANDEL

Wie hat sich der Immobilienmarkt in den letzten zehn Jahren verändert? Zug ist bekannt für die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bleibt dies so, und wird künftig mehr gebaut? Die Experten Markus Risi und Peter Bucher von der Zuger Kantonalbank schauen zurück auf die letzten zehn Jahre und wagen einen Blick in die Zukunft.

Welches war vor zehn Jahren das prägendste Ereignis auf dem Immobilienmarkt Zug?

Markus Risi: Das war ganz klar der Spatenstich für den Bau der BOSSARD Arena und des Uptown-Hochhauses. Ein wichtiger und prägender Meilenstein für den ganzen Kanton und die Stadt Zug.

Wie hat sich der Immobilienmarkt für Wohnbauten seither entwickelt?

Peter Bucher: Der Immobilienmarkt im Kanton Zug ist seit Jahren sehr attraktiv und grundsolid. Wohneigentum und Mietwohnungen werden unverändert stark

nachgefragt. Damit nicht mithalten konnte das Angebot: Im 10-Jahres-Vergleich wurde in den letzten Jahren weniger gebaut. Deshalb weist der Kanton Zug im schweizweiten Vergleich seit Jahren tiefste Leerstände auf. Und dies seit zehn Jahren bei permanent steigenden Preisen für Wohneigentum.

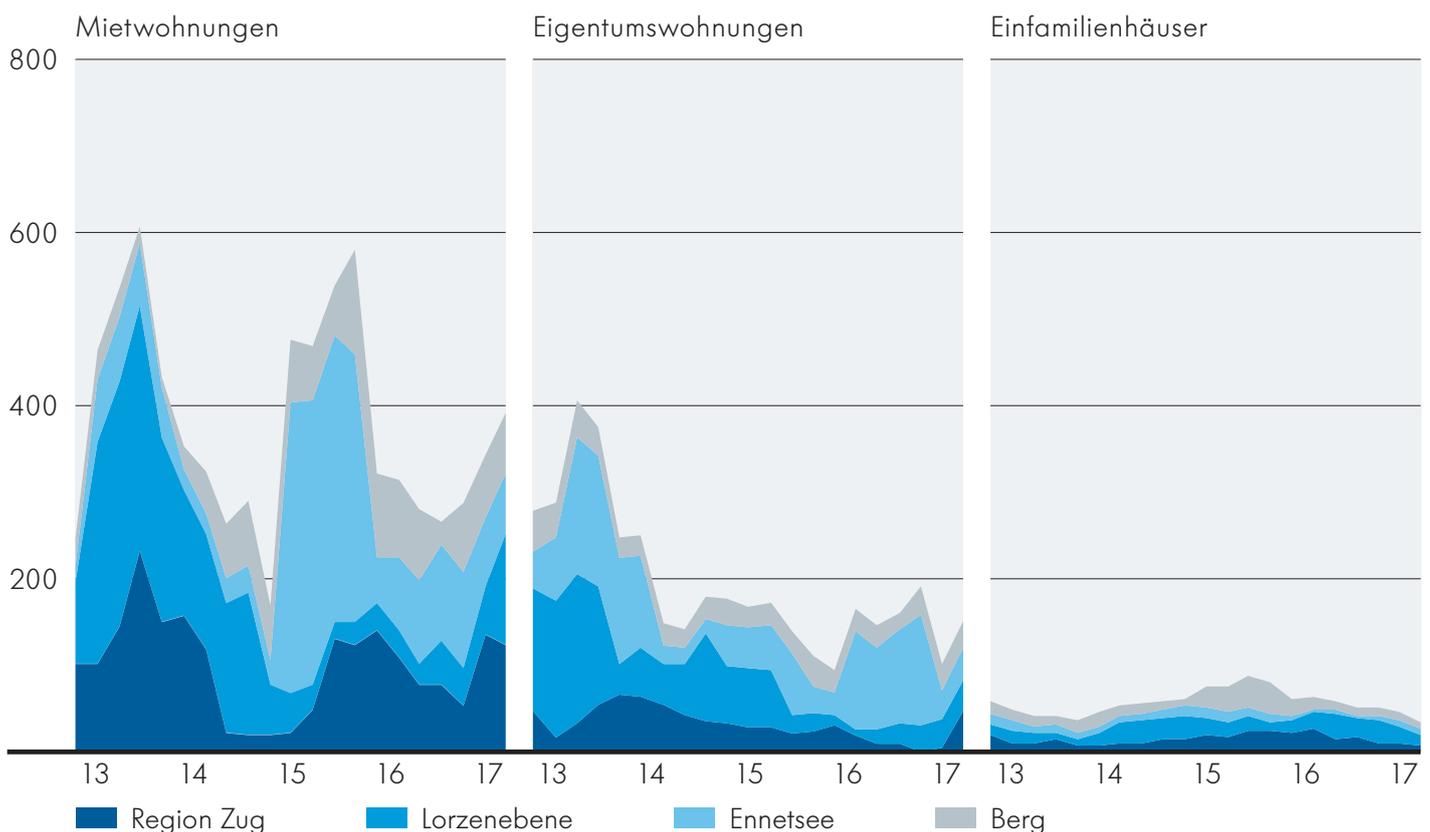
Markus Risi: Oft wird gefragt, warum im Kanton Zug nicht mehr gebaut wird. Ein Grund ist, dass der Kanton im Rahmen des neuen Raumplanungsgesetzes verpflichtet wurde, keine neuen Baulandflächen zusätzlich einzuzonen. Deshalb gehen die

Eigentümer mit den heute noch verfügbaren Baulandflächen und Baulandreserven sorgfältig und weitsichtig um.

Peter Bucher: Gleichzeitig nimmt der Kanton Zug eine Sonderstellung ein durch die weit überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnflächen. Die Gründe dafür sind breit abgestützt: einerseits durch die sehr zentrale Verkehrsanbindung auf der Strasse und im öffentlichen Verkehr. So erreichen innerhalb einer Autostunde rund 3 Millionen Menschen die Stadt Zug. Andererseits werden erfolgreich neue Arbeitgeber angesiedelt, die attraktive Arbeitsplätze anbieten. Die Kombination dieser beiden Punkte - Erreichbarkeit und attraktive Arbeitsplätze - resultiert in einem gewaltigen Pendlerstrom. Täglich pendeln rund 37'000 Personen in den Kanton Zug. Wenn nur jeder Zehnte dieser Pendler in den Kanton Zug ziehen möchte, suchen 3800 Haushalte eine Wohnung im Kanton Zug. Pro Jahr werden im Kanton jedoch nur rund 500 bis 600 Wohneinheiten gebaut. Beliebte ist Zug natürlich auch wegen der hohen Lebensqualität, der gesuchten Wohnlagen und der attraktiven Rahmenbedingungen, die der Kanton Zug potenziellen Neuzuzügern bietet.

Der Zuger Immobilienmarkt

Anzahl baubewilligte Wohneinheiten der letzten 5 Jahre



Quelle: Wüest Partner AG

Wohin sind die Investitionen in den letzten zehn Jahren geflossen?

Markus Risi: Wenn wir die Investitionen im Wohnungsbau betrachten, unterschieden wir in Wohneigentum und Mietwohnungen: Vor rund zehn Jahren war es attraktiver, Überbauungen im Stockwerkeigentum zu realisieren und zu verkaufen. Derzeit wird – aus verschiedenen Gründen – wieder vermehrt in Renditeobjekte investiert.

Peter Bucher: In den letzten fünf Jahren hat sich dieses Bild zugunsten des Mietwohnungsbaus gewandelt. Die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten, die für den Mietwohnungsbau vorgesehen sind, war in den letzten drei Jahren praktisch doppelt so hoch wie die Anzahl geplanter Stockwerkeinheiten für den Verkauf. Die historisch tiefen Zinssätze und damit verbunden der generelle Anlagenotstand sind verantwortlich für diese starke Nachfrage nach Renditeobjekten.

Welche Rolle spielte die Zuger Kantonalbank im Immobilienmarkt Zug in den letzten zehn Jahren?

Peter Bucher: Als Marktführerin bei der Finanzierung von Immobilien sind wir sehr nahe am Puls des Immobilienmarkts. Vom Eigenheim bis zur grossen Überbauung sind wir als finanzierende Bank im Kanton Zug die erste Adresse.

Markus Risi: Das war vor zehn Jahren schon so. Die enge persönliche Zusammenarbeit mit unseren Kunden, aber auch mit Behörden, Anwälten, Treuhändern usw. war immer die Grundlage für oftmals generationenübergreifende Kundenbeziehungen zur Zuger Kantonalbank.

Peter Bucher: Für uns ist es wichtig, den Immobilienmarkt Zug sehr gut zu kennen und diese Fachkompetenz für unsere Kunden einzusetzen. Diese Marktkenntnisse basieren auf drei Säulen: Da ist einerseits unsere Nähe zu den professionellen Investoren und Immobilienentwicklern. Zudem profitieren wir vom unabhängigen Immobilien-Dienstleistungszentrum der Zuger Kantonalbank, das nebst internen Bewertungen auch externe Bewertungsexpertisen im Auftrag vornimmt und selbst selektiv Verkaufsmandate ausübt. Und wir zählen seit bald 20 Jahren auf eine enge Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG, einem schweizweit führenden Analysten von Immobilienmärkten.

Wie hat sich die Vermarktung von Immobilien verändert?

Markus Risi: Hier hat ein grosser Wandel stattgefunden. Noch vor zehn Jahren wirkte die Immobilienmesse, die wir seit 1978 durchgeführt hatten, wie ein Magnet. Mit dem zunehmenden Internetauftritt der Investoren und der Liegenschaftsverkäufer nahm die Nachfrage nach einer solchen Messe stetig ab.

Peter Bucher: Anstelle der Immobilienmesse haben wir in den letzten Jahren den Verkaufsprozess von Immobilien digitalisiert. Dies in enger Zusammenarbeit mit den Investoren und Liegenschaftsverkäufern. Dazu zwei Beispiele: Wir haben eine Projektlandkarte entwickelt. Unter www.zugerkb.ch/zugerbau können sich interessierte Eigenheimkäufer über Projekte informieren, die erst in Planung sind. Und bei ausgewählten Investoren kann ein Kaufinteressent für sein Wunschobjekt mit wenigen Eingaben auf digitalem Weg eine provisorische Finanzierungsofferte der Zuger Kantonalbank

einholen. So weiss er bereits zu Beginn seiner Suche, in welchem Rahmen die Finanzierbarkeit möglich ist.

Hat sich die Philosophie in der Beratung von Immobilienfinanzierungen geändert?

Peter Bucher: Wir legen seit jeher grossen Wert darauf, unsere Kunden ganzheitlich zu verstehen. Daran wird sich nichts ändern. Auch wenn unseren Kunden unter www.zugerkb.ch moderne digitale Hilfsmittel zu Verfügung stehen: das persönliche Gespräch ist beim Kauf und bei der Finanzierung von Wohneigentum von zentraler Bedeutung.

Wie sieht der Immobilienmarkt des Kantons Zug in zehn Jahren aus?

Markus Risi: Das verdichtete Bauen wird im Kanton Zug weiter Einzug halten und Planer und Entwickler fordern. Sie müssen darauf achten, dass die Lebensqualität in den Aussenbereichen, die als Grün- oder Erholungsflächen dienen sollen, nicht verloren geht.

Peter Bucher: Die Entwicklung von Immobilien wird immer komplexer und anspruchsvoller, die äusseren Einflüsse immer vielfältiger. Fragen zur Energieeffizienz, zum nachhaltigen Bauen oder zur Mobilität müssen beantwortet werden. Die Zuger Investoren sind jedoch erfahren und professionell genug, um die anstehenden Herausforderungen und Bedürfnisse des Marktes erfolgreich zu meistern. Zurück zur Frage: Der Zuger Immobilienmarkt wird auch in zehn Jahren im schweizweiten Vergleich eine Spitzenposition einnehmen. Und die Zuger Kantonalbank ist weiterhin die erste Adresse für Finanzierungen von Immobilien.



Peter Bucher

ist seit 2015 Leiter Immobilieninvestoren bei der Zuger Kantonalbank.

Der passionierte Reiter und Jogger ist ein profunder Kenner des Immobilienmarkts der Region Zug.

Markus Risi

war 40 Jahre bei der Zuger Kantonalbank tätig, die letzten Jahre als Leiter Immobilienmarkt. Seit seiner Pensionierung Ende 2015 engagiert er sich vermehrt im gemeinnützigen Wohnungsbau bei der Baugenossenschaft Familia Zug, bei der er seit 1986 im Vorstand wirkt.