

Bevölkerungs- und Wohnbau- dynamik im Kanton Zug

Oktober 2024

04	1	In Kürze
-----------	----------	-----------------

06	2	Einleitung
-----------	----------	-------------------

07	3	Wachstum als Chance
07	3.1	Der Kanton Zug wächst
08	3.2	Hoher Familienanteil dämpft Alterung
10	3.3	Druck auf den Wohnungsmarkt

12	4	Neubau gegen Überalterung
12	4.1	Neubau ermöglicht demografische Stabilität
12	4.2	Auf die Art der Neubauten kommt es an
14	4.3	Zukünftige Entwicklung

16	5	Zentralität als Herausforderung
16	5.1	Was ist Zentralität?
16	5.2	Zersiedelung geht weiter

18	6	Fazit
-----------	----------	--------------

1 In Kürze

Wachstum als Chance

Wachstum dämpft Überalterung

Die Bevölkerung des Kantons Zug ist zwischen 2013 und 2022 um rund 12 Prozent gewachsen. Dies ist deutlich mehr als im schweizweiten Vergleich (Abbildung 1). Dieses hohe Wachstum trägt dazu bei, dass die Bevölkerung im Kanton Zug weniger stark altert als in der übrigen Schweiz. Auch wenn der Anteil der über 65-Jährigen im Kanton Zug stark zunimmt, sorgt der stabil bleibende Anteil der unter 18-Jährigen weiterhin für eine ausgewogene Altersstruktur (Abbildung 2).

Hoher Anteil Familienhaushalte

Der Kanton Zug hat im schweizweiten Vergleich einen hohen Anteil an Familienhaushalten und vergleichsweise wenige ältere Haushalte (Abbildung 3). Für die demografische Stabilität sind Familien wichtig. Die bisherige Entwicklung im Kanton Zug darf in dieser Hinsicht als Erfolg gewertet werden.

Druck auf den Wohnungsmarkt

Trotz des Bevölkerungswachstums steigt die Anzahl der Wohnungen nicht im gleichen Mass. Der zunehmende Wohnraummangel und die steigenden Preise führen zu einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt. Allerdings anders als erwartet: Die Mietpreisbelastung im Kanton Zug ist nicht höher als der schweizweite Durchschnitt (Abbildung 7). Die steigenden Mietpreise werden durch die stark steigenden Einkommen – insbesondere der Neuzuziehenden – kompensiert. Dies führt allerdings dazu, dass der Wohnungsmarkt für die bestehende Bevölkerung unerschwinglich wird.

Weiteres Wachstum bis 2034

Ohne Neubautätigkeit würde die Bevölkerungszahl im Kanton Zug stagnieren. Mit Neubautätigkeit ist davon auszugehen, dass die kantonale Bevölkerung bis im Jahr 2034 knapp 150'000 Personen zählen und damit im Vergleich zu heute um weitere 10 Prozent wachsen wird (Abbildung 11). Der Anteil der über 65-Jährigen wird in Zukunft auf jeden Fall steigen. Mit Neubautätigkeit kann dieser Anstieg jedoch gedämpft werden (Abbildung 13).

Neubau als Grundlage für Wachstum

Neue Wohnungen werden rasch absorbiert

Damit ein Bevölkerungswachstum möglich ist, braucht es genügend neue Wohnungen. In den meisten Kantonen übertrifft das Wachstum der Wohnungen jenes der Bevölkerung, was im Kanton Zug nicht der Fall ist. Hier hält das Wohnungswachstum mit dem Bevölkerungswachstum gerade mit (Abbildung 5). Dies lässt darauf schliessen, dass die neu erstellten Wohnungen im Kanton Zug rasch absorbiert werden.

Neue Wohnungen sichern demografische Stabilität

In Bestandswohnungen befinden sich vor allem ältere Haushalte. In Neubauten wiederum ist der Anteil der Familien und der jungen Haushalte besonders hoch (Abbildung 8). Um Wachstum zu ermöglichen und einer Überalterung der Gesellschaft entgegenzuwirken, sind Neubauten deshalb essenziell.

Zentralität als Herausforderung

Neubauten entstehen an dezentralen Lagen

Wenn im Kanton Zug neu gebaut wird, geschieht dies an dezentralen Lagen. Grundlage dafür bildet ein Zentralitätsmass, das von Sotomo entwickelt wurde und die in Gehdistanz erreichbaren Angebote (z. B. Läden) sowie die Erschliessung von Arbeitsplätzen abbildet. Mit den bereits realisierten Neubauten ist der Zentralitätsgrad des Gesamtwohnungsbestands klar gesunken. Mit den Wohnungen, die in Planung oder projektiert sind, verschärft sich dies nochmals deutlich (Abbildung 15).

Gezielte Massnahmen gegen Zersiedelung

Um dieser Zersiedelung entgegenzuwirken, sollten einerseits neue Wohnungen vermehrt an zentralen Lagen projektiert werden. Andererseits müsste mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden, dass die Zentralität an dezentralen Lagen, wo eine Neubautätigkeit stattfindet, durch die Schaffung von Dienstleistungsangeboten und Arbeitsplätzen erhöht werden kann. Zudem sollte sich die Neubautätigkeit auf Wohnungen mit mehr Zimmern konzentrieren, um attraktive Angebote für Familien zu schaffen.

2 Einleitung

Der Kanton Zug hat sich wegen seiner optimalen Verkehrsanbindung und der niedrigen Steuern zu einem Magneten für internationale Unternehmen und hoch qualifizierte Fachkräfte entwickelt. Diese wirtschaftliche Attraktivität spiegelt sich in einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung wider. Dadurch gerät der Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck, was in steigenden Mieten zum Ausdruck kommt.

Diese Studie widmet sich der Analyse der Bevölkerungs- und Wohnbaudynamik im Kanton Zug und beleuchtet die zentralen Herausforderungen und Chancen, die sich durch das starke Bevölkerungswachstum ergeben. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie dieses Wachstum genutzt werden kann, um langfristig eine stabile demografische Entwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig die negativen Folgen – wie Wohnraummangel und Zersiedelung – zu minimieren.

Zunächst wird untersucht, wie der Wohnungsneubau helfen kann, die wachsende Bevölkerung zu versorgen und den Druck auf den Wohnungsmarkt abzufedern. Dabei wird auf die demografische Alterung des Kantons fokussiert und analysiert, inwieweit der Neubau zur Verjüngung der Bevölkerung beitragen kann. Eine besondere Rolle spielt die Frage, welche Art von Neubauten benötigt wird, um sowohl Familien als auch ältere Menschen angemessen zu versorgen.

Im Rahmen der Studie werden zu diesem Zweck zwei Zukunftsszenarien entwickelt: ein Szenario ohne signifikante Zu- oder Abwanderung und ein «realistisches» Szenario, das den geplanten Wohnungsbau und die erwartete Zuwanderung berücksichtigt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der räumlichen Entwicklung des Kantons. Es wird untersucht, wie sich das Wachstum auf die Zentrumsbildung und die Zersiedelung auswirkt und welche Massnahmen nötig sind, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

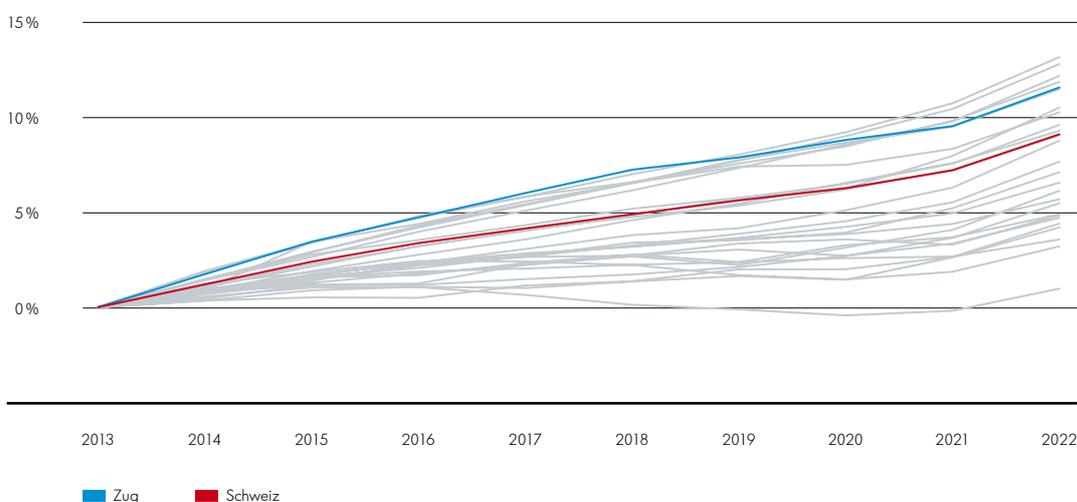
3 Wachstum als Chance

3.1 Der Kanton Zug wächst

Der Kanton Zug verzeichnete in den letzten zehn Jahren ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Abbildung 1 zeigt die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2013 und 2022 in allen Schweizer Kantonen. Seit 2013 ist die Bevölkerung im Kanton Zug um etwa 12 Prozent gestiegen – also deutlich stärker als der landesweite Durchschnitt von 9 Prozent.

Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kantonen 2013–2022 (Abb. 1)

Kumulierte prozentuale Entwicklung der Bevölkerungszahl

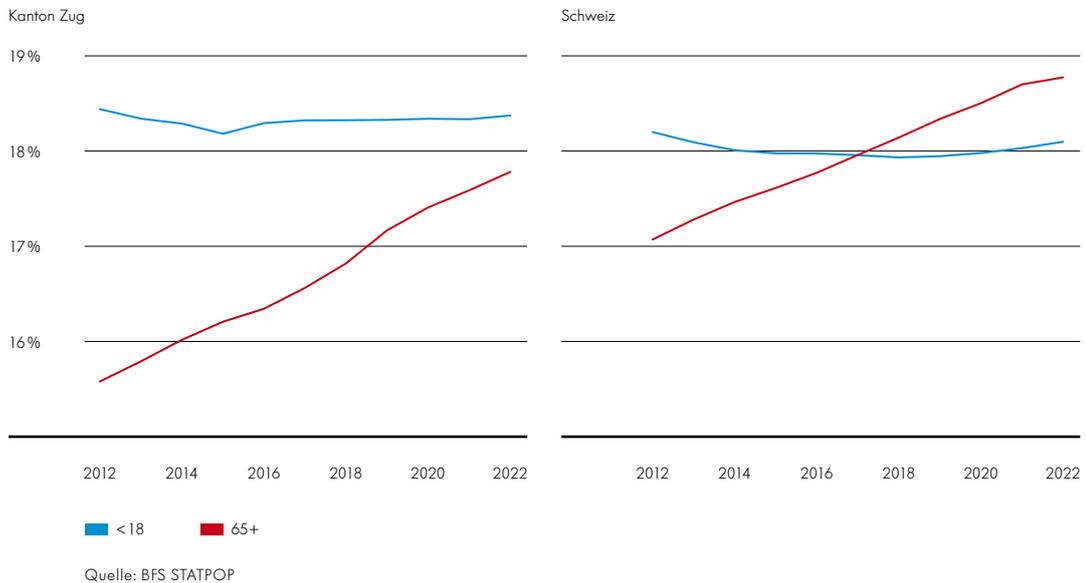


Wie aber verteilt sich dieses Wachstum auf die verschiedenen Altersklassen? Der Kanton Zug zeigt hier eine vergleichbare Entwicklung wie der Rest der Schweiz. Abbildung 2 veranschaulicht die prozentuale Veränderung der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der über 65-Jährigen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

Der Anteil der über 65-Jährigen stieg von 2012 bis 2022 kontinuierlich an, während der Anteil der unter 18-Jährigen weitgehend stabil blieb oder leicht rückläufig war – ein Trend, der sowohl für den Kanton Zug als auch für die Schweiz gilt. Zug steht dabei relativ gut da: Trotz des starken Anstiegs der Senioren bleibt der Anteil der jungen Bevölkerung konstant, was für eine ausgewogene Altersstruktur sorgt. Dennoch bleibt die demografische Alterung auch für den Kanton Zug eine ernst zu nehmende Herausforderung.

Entwicklung der jüngeren und der älteren Bevölkerung im Kanton Zug vs. Schweiz (Abb. 2)

Anteile der unter 18- und der über 65-Jährigen in Bezug zur Gesamtbevölkerung, 2012–2022



3.2 Hoher Familienanteil dämpft Alterung

Im Vergleich der Schweizer Kantone sticht Zug durch einen besonders hohen Anteil junger Personen hervor. In Abbildung 3 ist der Anteil älterer Haushalte (65+ Jahre) auf der horizontalen Achse und der Anteil der Familienhaushalte auf der vertikalen Achse dargestellt. Jeder Punkt im Streudiagramm repräsentiert einen Kanton. Zusammen mit den Kantonen Genf, Freiburg und Waadt liegt Zug im oberen linken Bereich der Grafik, was auf einen vergleichsweise niedrigen Anteil älterer Haushalte und einen hohen Anteil von Familien hinweist.

Familien spielen eine zentrale Rolle für die demografische Stabilität, da sie den Alterungsprozess der Bevölkerung verlangsamen. Dies erklärt, warum die Überalterung in Zug auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bleibt. Die bisherige Entwicklung des Kantons in dieser Hinsicht kann als Erfolg gewertet werden.

Abbildung 3 zeigt einen negativen Zusammenhang zwischen dem Anteil älterer und jüngerer Haushalte: Kantone mit einem höheren Anteil älterer Haushalte verzeichnen tendenziell einen geringeren Anteil Familienhaushalte.

Kantonaler Vergleich der Haushaltsstruktur (Abb. 3)

Anteil Familienhaushalte und älterer Haushalte, 2022

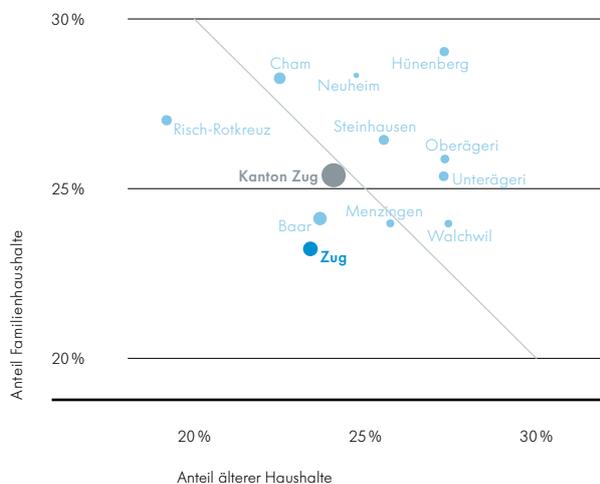


Quelle: BFS STATPOP

Innerhalb des Kantons gibt es diese Korrelation nicht. So befinden sich auf der einen Seite Gemeinden mit einem hohen Anteil Familien und einem hohen Anteil älterer Haushalte wie zum Beispiel die Gemeinde Hünenberg und Gemeinden mit einem niedrigen Anteil älterer Haushalte und Familien wie die Städte Baar und Zug. Die eher ländlichen Gemeinden Walchwil, Menzingen sowie Unterägeri und Oberägeri haben einen hohen Anteil älterer Haushalte und einen tiefen Anteil Familien (Abbildung 4). Gerade für diese Gemeinden stellt sich die Herausforderung der demografischen Stabilität in besonderem Masse.

Haushaltsstruktur in den Gemeinden des Kanton Zug 2022 (Abb. 4)

Anteil Familienhaushalte vs. Anteil älterer Haushalte, 2022



Quelle: BFS STATPOP

3.3 Druck auf den Wohnungsmarkt

Wie beeinflussen demografische und bauliche Entwicklungen einander? Trotz eines überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen nur durchschnittlich gestiegen. Dies wird in Abbildung 5 deutlich, die den Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und dem Anstieg der Anzahl Wohnungen in den Schweizer Kantonen von 2012 bis 2022 veranschaulicht. Die horizontale Achse stellt die prozentuale Entwicklung der Anzahl Wohnungen und die vertikale Achse die prozentuale Entwicklung der Bevölkerung dar. Die Grafik zeigt, wenig erstaunlich, eine positive Korrelation zwischen dem Bevölkerungswachstum und dem Wohnungswachstum.

In den allermeisten Kantonen wächst die Anzahl Wohnungen deutlich stärker als die Bevölkerung. Diese Kantone finden sich unterhalb der eingezeichneten Diagonalen. Lediglich drei Kantone befinden sich unmittelbar auf oder über der Diagonalen: Genf, Zürich und Zug. Dies deutet darauf hin, dass in diesen Kantonen neu gebaute Wohnungen schnell vom Markt absorbiert werden. Entsprechend hoch ist der Druck auf den Wohnungsmarkt, was sich in sehr niedrigen Leerstandsquoten und stark steigenden Wohnungspreisen widerspiegelt. Wenn mehr Personen gemeinsam in einer Wohnung leben, lässt sich das Bevölkerungswachstum auch mit weniger Wohnungen auffangen. Auch wenn die Anzahl Personen pro Haushalt im Kanton Zug höher ist als in den meisten anderen Kantonen, so ist die Haushaltsgrösse im Kanton Zug seit 2012 doch leicht gesunken. In den meisten anderen Kantonen sinkt sie allerdings stärker.

Bevölkerungs- vs. Wohnungswachstum im kantonalen Vergleich (Abb. 5)

Vergleich des prozentualen Wachstums der Bevölkerung und der Wohnungen 2012–2022

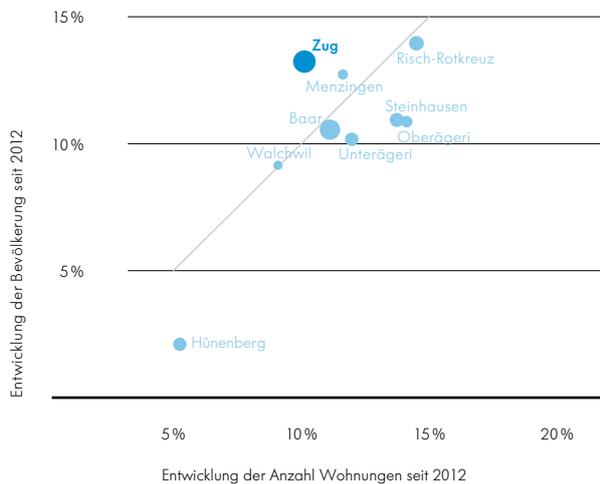


Quelle: BFS STATPOP, BFS GWS

Dieses Bild des Kantons Zug zeigt sich auch für die allermeisten Gemeinden im Kanton. Abbildung 6 zeigt, dass bei fast allen Gemeinden im Kanton Zug die Entwicklung der Bevölkerung derjenigen der Wohnungen gleichkommt. Nur vier Gemeinden liegen deutlich unterhalb der Diagonalen: Steinhausen, Unterägeri und Oberägeri sowie Hünenberg. In diesen Gemeinden übertrifft die Zunahme der Wohnungen das Bevölkerungswachstum. In der Stadt Zug hingegen wächst die Bevölkerung deutlich stärker als die Anzahl Wohnungen.

Bevölkerungs- vs. Wohnungswachstum in den Gemeinden des Kantons Zug (Abb. 6)

Vergleich des prozentualen Wachstums der Bevölkerung und der Wohnungen 2012–2022

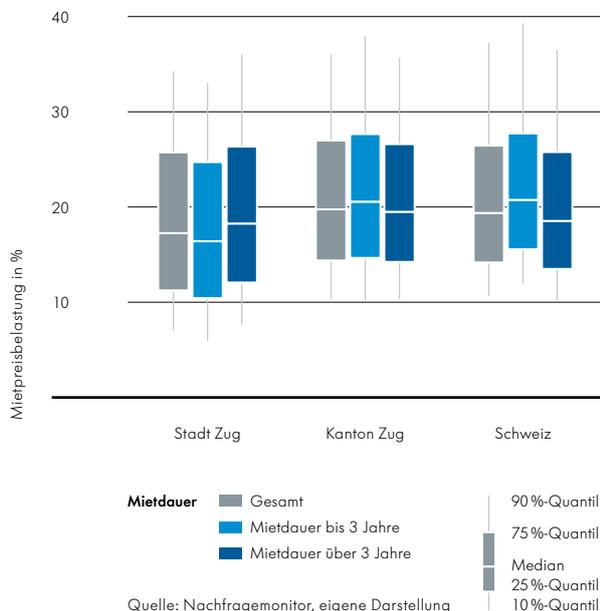


Quelle: BFS GWS

Die stark steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt im Kanton Zug sind gut dokumentiert und ein häufig diskutiertes Thema. Allerdings werden diese Preisanstiege durch die ebenso stark wachsenden Einkommen in der Region abgefedert. Wie Abbildung 7 zeigt, ist die Mietpreisbelastung in der Stadt und der Region Zug im Vergleich zur Schweiz insgesamt nicht höher. Auffällig ist dabei, dass in der Kernstadt Zug die Mietbelastung bei kürzeren Mietdauern sogar geringer ist als bei längeren Mietverhältnissen. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere Neuzuziehende mit höheren Einkommen in die Stadt kommen und sich die höheren Mieten problemlos leisten können.

Mietpreisbelastung (Abb. 7)

Mietpreisbelastung = Miete/verfügbares Einkommen



Quelle: Nachfragemonitor, eigene Darstellung

4 Neubau gegen Überalterung

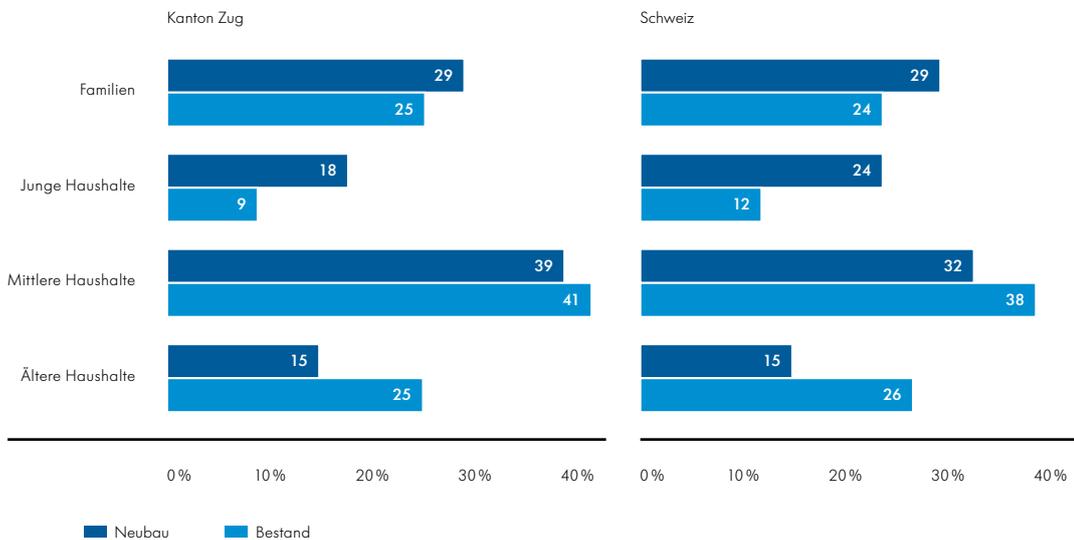
4.1 Neubau ermöglicht demografische Stabilität

In der Schweiz und im Kanton Zug zeigt sich, dass Neubauten vermehrt von jüngeren Bevölkerungsgruppen bewohnt werden, während in Bestandsgebäuden tendenziell mehr ältere Menschen leben. Ältere Personen ziehen seltener um und bleiben oft in ihren angestammten Wohnungen.

In Neubauten finden sich daher, sowohl im Kanton Zug als auch schweizweit, höhere Anteile junger Haushalte und von Familien (Abbildung 8). Dies verdeutlicht, wie wichtig der Neubau ist, um weiterhin ausreichend geeigneten Wohnraum für Familien und jüngere Menschen sicherzustellen.

Haushaltsstruktur nach Neubautypen im Kanton Zug und in der Schweiz (Abb. 8)

Prozentualer Anteil von Haushalten einer bestimmten Lebensphase nach Neubautypen, Kanton Zug vs. Schweiz



Junger Haushalt: Die älteste Person ist jünger als 35 Jahre, oder die älteste Person ist jünger als 39 Jahre, es lebt aber noch mindestens eine weitere Person im Haushalt, die mindestens zehn Jahre jünger ist.

Älterer Haushalt: Keine Person ist jünger als 55 Jahre, und es lebt mindestens eine pensionierte Person (65 Jahre oder älter) im Haushalt.

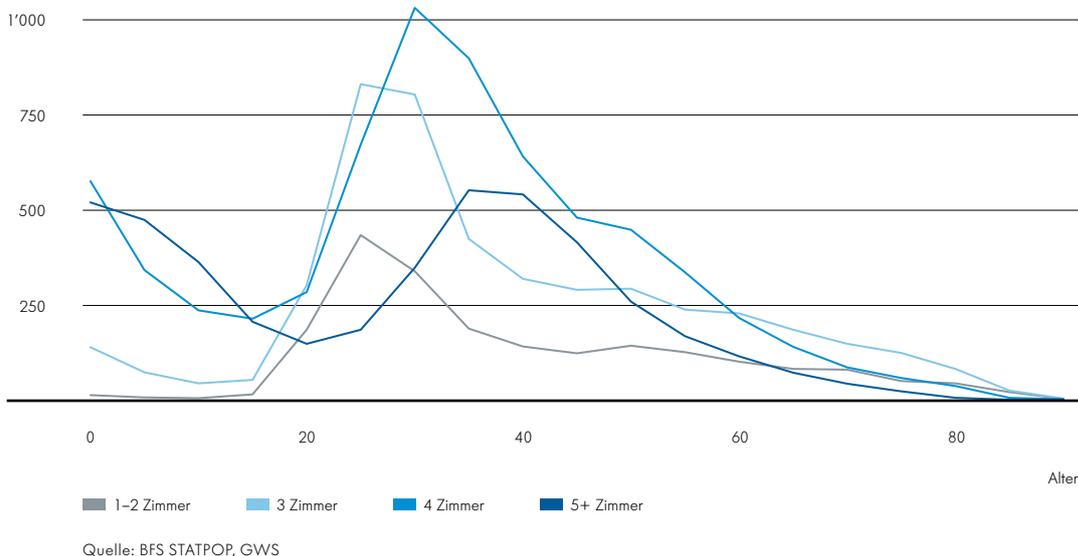
Quelle: BFS STATPOP, GWS

4.2 Auf die Art der Neubauten kommt es an

Die Altersverteilung in Neubauten hängt stark von der Anzahl Zimmer ab (Abbildung 9). Kleinere Wohnungen mit ein bis drei Zimmern sind vor allem bei jüngeren Erwachsenen nachgefragt (Altersgruppe 20 bis 35 Jahre). Familien benötigen grössere Wohnungen, denn die Altersgruppen 30 bis 45 Jahre und 0 bis 10 Jahre sind – wie in Abbildung 9 zu sehen – in Neubauwohnungen mit vier und mehr Zimmern stark überrepräsentiert. Ältere Personen sind in allen Wohnungstypen des Neubaus unterrepräsentiert. Am ehesten scheinen sie allerdings in 3-Zimmer-Wohnungen zu ziehen.

Altersverteilung nach Anzahl Zimmer in Neubauten im Kanton Zug (Abb. 9)

Anzahl Personen je 5-Jahres-Altersklasse in Neubauten, 2013–2022



Um den Anteil Familien zu halten und zu erhöhen sowie ältere Personen dazu zu bewegen, aus grösseren Bestandswohnungen in kleinere Neubauwohnungen zu ziehen, bedarf es eines Angebots an neuen 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Abbildung 10 zeigt die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Zimmer in Bestandsbauten, bestehenden Neubauten und geplanten/projektierten Bauten. Die neuen und die geplanten Wohnungen weisen hingegen einen deutlich höheren Anteil an 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen auf als die Bestandswohnungen. Dementsprechend weniger wurden und werden 4- und 5-Zimmer-Wohnungen gebaut.

Wohnungen pro Anzahl Zimmer nach Gebäudetyp im Kanton Zug (Abb. 10)

Neubau: letzte 10 Jahre, geplant: im Bau, bewilligt und projektiert



4.3 Zukünftige Entwicklung

Um zukünftige Entwicklungen vorzusehen und mögliche Handlungsoptionen zu bewerten, haben wir zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung erstellt. Das erste Szenario ist ein rein theoretisches, das davon ausgeht, dass es keinerlei Zu- und Abwanderung in den und aus dem Kanton geben wird. Das zweite Szenario ist ein «realistisches» Szenario, das davon ausgeht, dass sämtliche geplanten und projektierten Neubauwohnungen im Kanton Zug realisiert und durch Migrationsbewegungen in den Kanton wie bis anhin absorbiert werden. Beobachtete Migrationsmuster nach Wohnungstyp und -grösse fliessen in diese Berechnungen ein.

Abbildung 11 zeigt die absolute Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zug von 2012 bis 2034 für diese beiden Szenarien. Die Kurve «ohne Migration» zeigt ein eher moderates Wachstum. Die Kurve «mit Neubau» zeigt einen signifikanten Anstieg der Bevölkerung bis 2034. Dies unterstreicht, dass die Erweiterung des Wohnraums durch Neubauten und der dadurch ermöglichte Zuzug massgebliche Faktoren für das Bevölkerungswachstum im Kanton Zug sind.

Bevölkerungsszenario Kanton Zug (Abb. 11)

Szenarien zur absoluten Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zug

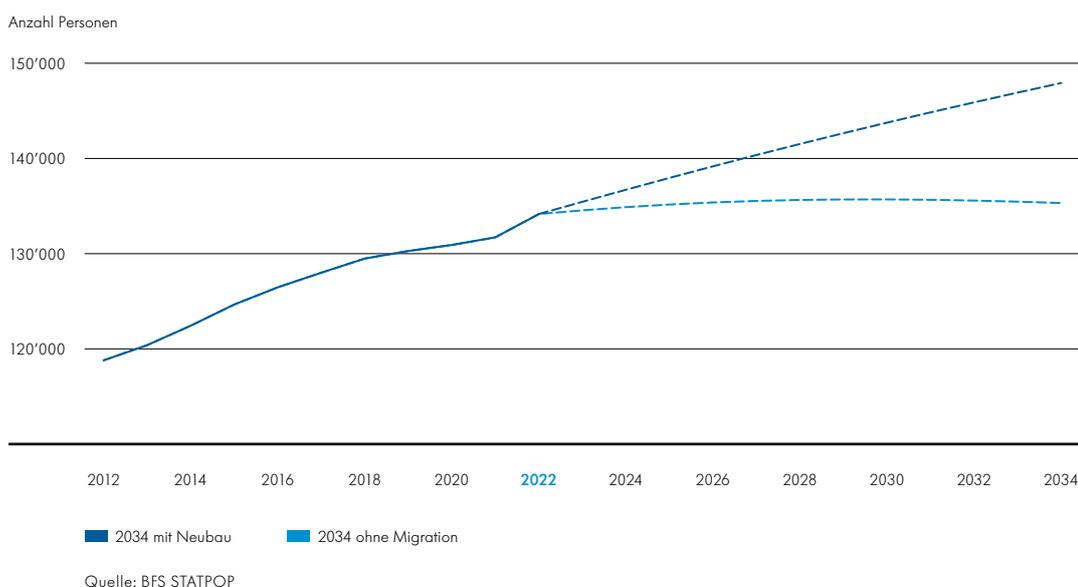


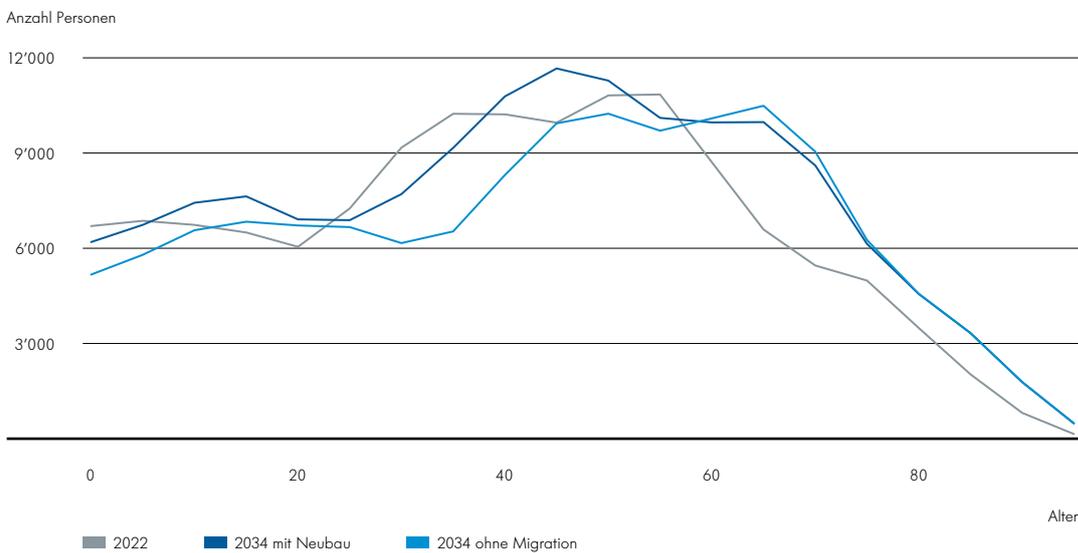
Abbildung 12 zeigt die Altersverteilung im Kanton Zug für das Jahr 2022 sowie die prognostizierte Altersverteilung im Jahr 2034 für die beiden Szenarien.

Im theoretischen Szenario «ohne Migration» zeigt sich bis 2034 eine deutliche Alterung der Gesellschaft, die durch Migration nicht kompensiert wird. Durch die tiefe Geburtenrate sinkt in diesem Szenario auch die Anzahl der Kleinkinder im Vergleich zu 2022. Die demografische Stabilität im Kanton Zug ist ohne Migration also sehr tief. Die Bevölkerung kann sich ohne Zuwanderung nicht erneuern.

Im Szenario «mit Neubau» wird die Alterung in den Altersgruppen bis 60 Jahre durch Zuwanderung deutlich abgedämpft. Für die jüngeren und mittleren Altersgruppen (5 bis 20 und 40 bis 50 Jahre) resultiert dadurch im Vergleich zu 2022 sogar ein Bevölkerungszuwachs, was auf eine hohe Zuwanderung von Familien hinweist. Dieser Zuwachs könnte entsprechend grösser sein, wenn mehr 4- und 5-Zimmer-Wohnungen geplant wären. Die älteren Altersgruppen (ab 60 Jahren) wachsen im Szenario «mit Neubau» zahlenmässig genauso wie im Szenario «ohne Migration». Die Anzahl der Älteren steigt also bis ins Jahr 2034 auf jeden Fall deutlich – unabhängig vom Szenario. Der relative Anteil dieser Altersgruppen lässt sich nur durch den Zuzug von jüngeren Personen verringern.

Entwicklung der Altersverteilung im Kanton Zug (Abb. 12)

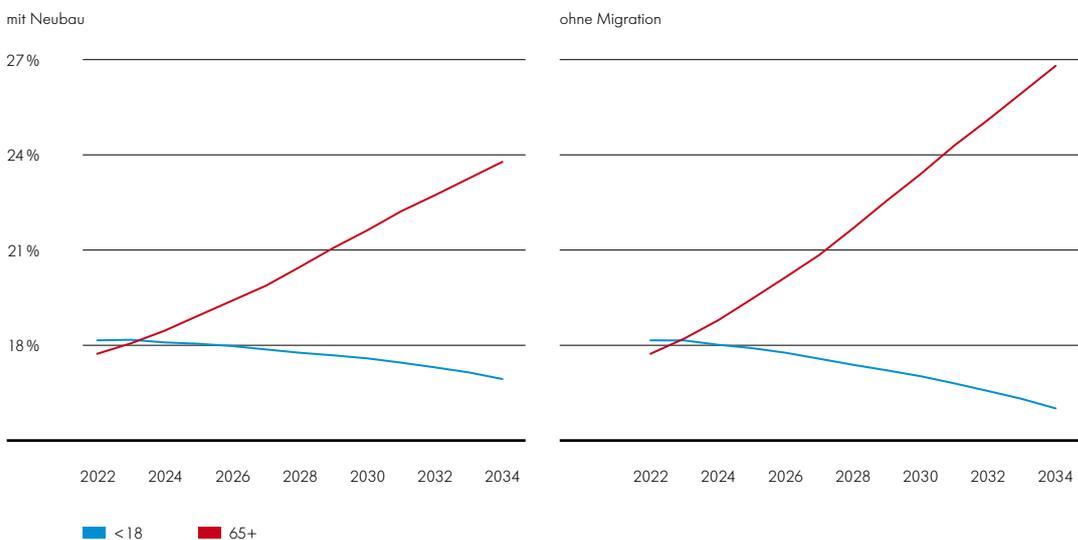
Dargestellt sind die möglichen Altersverteilungen unter den verschiedenen Szenarien



Dieser Zusammenhang ist in Abbildung 13 verdeutlicht. Sie zeigt die prozentuale Altersentwicklung der Altersgruppen <18 und 65+ im Kanton Zug von 2022 bis 2034 für die beiden Szenarien «ohne Migration» und «mit Neubau». In beiden Szenarien zeigt sich, dass der Anteil der unter 18-Jährigen sinkt und der Anteil der über 65-Jährigen steigt. Mit Neubauten wird dies allerdings deutlich abgeschwächt. Um die demografische Alterung abzdämpfen, sind Neubauten und Zuwanderung essenziell.

Entwicklung der jüngeren und der älteren Bevölkerung im Kanton Zug (Abb. 13)

Anteile der unter 18- und der über 65-Jährigen in Bezug zur Gesamtbevölkerung, 2022–2034



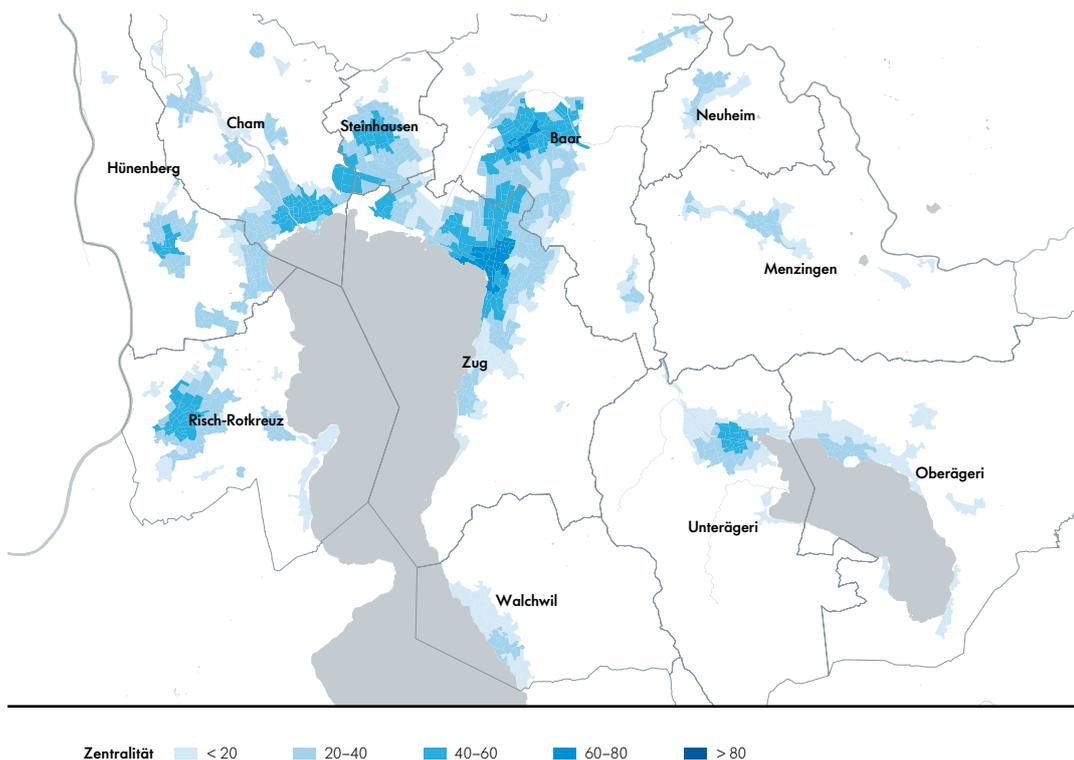
5 Zentralität als Herausforderung

5.1 Was ist Zentralität?

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten neue Wohnungen an zentralen Orten entstehen, um die Zersiedelung nicht weiter voranzutreiben. In der unten stehenden Karte (Abbildung 14) ist die Zentralität im Kanton Zug dargestellt. Das verwendete Zentralitätsmass ist Bestandteil des Sotomo-Gemeindeatlas und wurde für jede Sotomo-Nachbarschaft (entspricht Kleinquartieren) berechnet. Das Zentralitätsmass kombiniert die Messung der Erreichbarkeit von Angeboten in Gehdistanz mit der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und dem privaten Verkehr. Auf der Karte ist ersichtlich, dass die höchsten Zentralitätsmasse nur in den Zentren von Baar und Zug erreicht werden. In den Gemeinden Cham, Risch-Rotkreuz, Steinhausen, Unterägeri und Hünenberg ist ebenfalls eine Zentrumsbildung erkennbar – wenn auch auf tieferem Niveau. In den Gemeinden Neuheim, Menzingen, Walchwil und Oberägeri wird in keiner Nachbarschaft eine signifikante Zentrumsfunktion erreicht.

Zentralität im Kanton Zug (Abb. 14)

Zentralität je Sotomo-Nachbarschaft



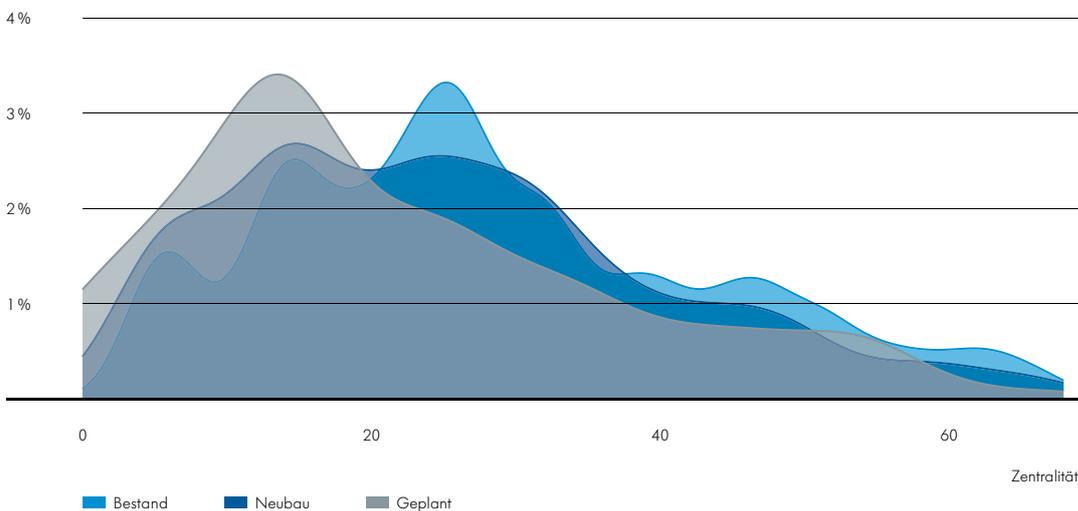
Quelle: Sotomo-Gemeindeatlas

5.2 Zersiedelung geht weiter

Diese Zentralitätswerte wurden mit der Anzahl Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudetypen (Bestandsbauten, bestehende Neubauten, geplante Bauten) kombiniert. Die Verteilung der Zentralitätswerte zeigt, dass die Bestandswohnungen deutlich zentraler gelegen sind als die Neubaugewohnungen. Neubaugewohnungen liegen besonders an dezentralen Lagen (Abbildung 15) und erzeugen so einen höheren Grad an Zersiedelung. Dieser Trend verstärkt sich deutlich mit den projektierten Wohnungen, deren Schwerpunkt an peripheren Lagen entstehen wird.

Verteilung der Zentralität von Bestands-, Neubau- und geplante Wohnungen (Abb. 15)

Anteile der Wohnungen nach Zentralität

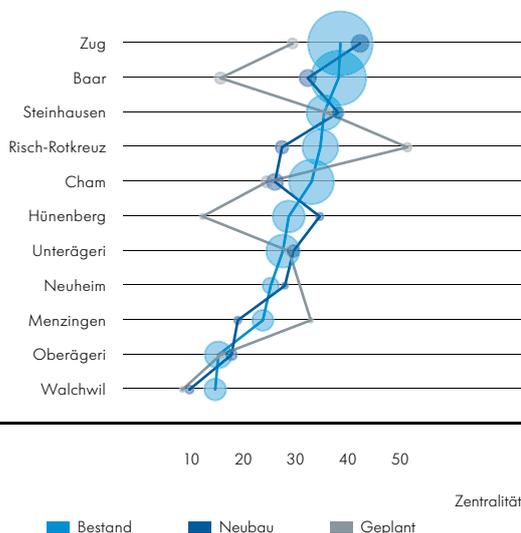


Quelle: BFS GWS, Sotomo-Gemeindeatlas

Abbildung 16 zeigt die Mittelwerte der Zentralität pro Gemeinde im Kanton Zug, sowohl für Bestands- und Neubauwohnungen als auch für geplante Wohnungen. Hier werden die Unterschiede bei den Zentralitätswerten zwischen den Gemeinden deutlich. Die Reihenfolge wird durch die Zentralitätsmasse der Bestandswohnungen bestimmt. Nicht in allen Gemeinden wird durch Neubauten die Zersiedelung verstärkt. In Steinhausen, Unterägeri und Oberägeri sowie in Neuheim entstanden und entstehen auch in Zukunft Neubauwohnungen an zentraleren Standorten innerhalb der Gemeinde. In Zug sind die Neubauwohnungen der letzten Jahre an zentralen Standorten entstanden, die geplanten sind hingegen deutlich dezentraler. In Risch-Rotkreuz verhält es sich umgekehrt: Hier wird der Zersiedelung in Zukunft entgegengewirkt.

Durchschnittliche Zentralität von Bestands-, Neubau- und geplanten Wohnungen (Abb. 16)

Mittelwert pro Gemeinde, die Grösse der Kreise entspricht der Anzahl Wohnungen



Quelle: BFS GWS, Sotomo-Gemeindeatlas

6 Fazit

Mit der Bautätigkeit im Kanton Zug wurde und wird – mit Ausnahme einiger Gemeinden – die Zersiedelung verstärkt. Dadurch werden die Herausforderungen, die auch durch die demografische Alterung entstehen, mit infrastrukturellen Problemen überlagert. Die Ziele einer 15-Minuten-Stadt, in der Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheits-, Bildungs- und Kultureinrichtungen schnell und ohne Auto erreichbar sind, können nur dann erreicht werden, wenn entweder Zentralität mitgebaut oder stärker nach innen verdichtet wird. Zentralität mitzubauen, ist insbesondere bei grösseren Bauprojekten und Planungen möglich. Hier ist es daher von essenzieller Bedeutung, dass neben Wohnungen auch Dienstleistungsangebote und Arbeitsplätze entstehen.

Daneben zeigt die Studie, dass die gebauten und die geplanten Neubauwohnungen tendenziell den falschen Wohnungsmix aufweisen. Die ältere Bevölkerung wohnt derzeit in ihren angestammten – meist zu grossen und nicht altersgerechten – Wohnungen. Um die Chancen zu erhöhen, dass diese Bevölkerungsgruppe, die unabhängig vom Szenario im Kanton Zug älter werden wird, zu einem Umzug in eine Neubauwohnung zu motivieren, muss Neubau nicht nur an zentralen Standorten entstehen, sondern sich zudem wieder verstärkt auf Wohnungen mit drei und mehr Zimmern konzentrieren.

Nur so kann die notwendige Voraussetzung geschaffen werden, damit günstigere Bestandswohnungen frei werden, die auch für Familien der Mittelschicht bezahlbar sind. Um allerdings zu erreichen, dass ältere Haushalte in altersgerechte Neubauwohnungen ziehen, reicht es nicht aus, diese an zentralen Orten zu errichten, sondern sie müssen auch erschwinglich sein. Bestandswohnungen sind vielfach günstiger als Neubauwohnungen, sodass ein Umzug auch aus finanzieller Hinsicht nicht lohnenswert ist. Bezahlbarer Wohnraum wird aber auch zunehmend wichtiger, wenn es darum geht, weiterhin attraktiven Wohnraum für Familien zu schaffen.

Auch wenn sich steigende Mieten und Einkommen bislang die Waage zu halten scheinen, stellt sich für immer mehr Personen im Kanton Zug die Frage, inwiefern die Mittelschicht noch bezahlbaren Wohnraum findet. Dieses Problem stellt sich zunehmend für die ansässige Bevölkerung.

Kontakt

Zuger Kantonalbank
Peter Bucher
Bahnhofstrasse 1
6301 Zug
Telefon 041 709 13 44

service@zugerkb.ch
www.zugerkb.ch

Impressum

Auftrag

Zuger Kantonalbank

Ausführung

Sotomo, Dolderstrasse 24, 8032 Zürich

Projektteam

Michael Hermann, Corinna Heye, Gordon Bühler,
Lorenz Bosshardt, Sebastian Gmür

Zuger Kantonalbank
Bahnhofstrasse 1
6301 Zug
Telefon 041 709 11 11

service@zugerkb.ch
www.zugerkb.ch

Wir begleiten Sie im Leben.

 **Zuger Kantonalbank**