

# Immobilienmarkt

Oktober 2020

## Immobilienpreise steigen in anspruchsvollem Umfeld

**Wohneigentum ist im Kanton Zug trotz der Unwägbarkeiten der Corona-Pandemie weiterhin sehr gesucht. Die stärkere Nachfrage nach den eigenen vier Wänden, ein knappes Angebot und überzeugende Finanzierungsbedingungen liessen die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im ersten Semester 2020 kräftig steigen. Auch der kantonale Mietwohnungsmarkt zeigte sich bemerkenswert robust.**

### Konstant hohe Nachfrage nach Wohnungen

Im Kanton Zug ist Wohnraum weiterhin stark gefragt. Die gute Verkehrsanbindung, ein dynamischer Arbeitsmarkt, die landschaftliche Attraktivität und die tiefe Steuerbelastung machen den Kanton Zug zu einer der begehrtesten Wohn- und Arbeitsregionen der Schweiz. Daran hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert. Entsprechend stiegen die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern jüngst nochmals deutlich an. Die Angebotsmieten für Wohnungen fielen ebenfalls leicht höher aus.

Die Zuger Immobilienmärkte haben sich im schweizweiten Vergleich bisher überaus gut behauptet. Dahinter stehen einerseits zahlreiche wertschöpfungsstarke Branchen, die ihren Mitarbeitenden vergleichsweise höhere Löhne bezahlen. Zum anderen wurde der Kanton Zug aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur von

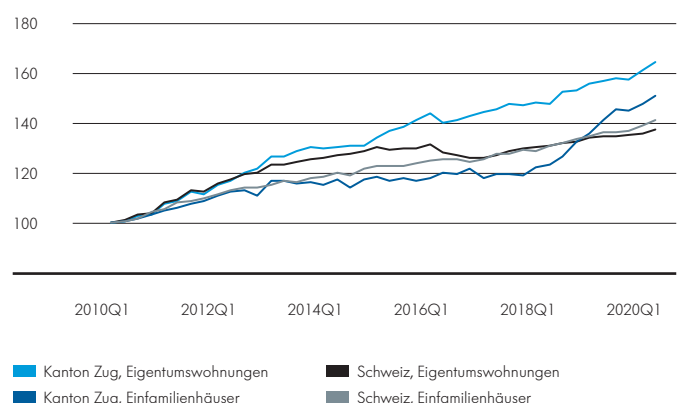
der Corona-Pandemie nur unterdurchschnittlich getroffen. Obwohl die Arbeitslosenzahlen gestiegen sind, lag die Quote im August 2020 mit 2,7 Prozent deutlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 3,3 Prozent. Das staatliche Corona-Hilfsprogramm und das Instrument der Kurzarbeit haben wesentlich zur Stabilisierung des Arbeitsmarkts beigetragen.

In den kommenden Monaten dürfte die für den Kanton Zug wichtige Zuwanderung aus dem Ausland voraussichtlich nachlassen. Die im Vergleich zur restlichen Schweiz höhere Attraktivität des hiesigen Arbeitsmarkts dürfte allerdings auch die Auswanderung bremsen. Für die Zukunft ist deshalb eine dynamische Nachfrage nach Wohnraum absehbar. Darüber hinaus sind die täglich rund 40'000 Zupendler eine bedeutende potenzielle Nachfragegruppe für Wohnraum.

### Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft (jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2019	127'600	8'603'900
Veränderung ggü. Vorjahr	0,6%	0,7%
Anteil Hochqualifizierte, 2018	23,5%	19,1%
Firmenzahl, Veränderung 2020 Q2 ggü. Vorjahr	2,7%	2,9%
Arbeitslosenquote, August 2020	2,7%	3,3%

### Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung (Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2010 = 100)



# Eigentumswohnungen

## Anhaltend steigende Verkaufspreise

Im Frühjahr 2020 verunsicherte zwar der Beginn der Corona-Pandemie die Immobilienmärkte, negative Auswirkungen sind bislang jedoch ausgeblieben. Im Gegenteil: Die Nachfrage nach Wohneigentum ist im Kanton Zug nochmals gestiegen. Ebenso zogen die Preise in allen Zuger Regionen nochmals kräftig an. Im zweiten Quartal 2020 war der mittlere Verkaufspreis für eine neuwertige Eigentumswohnung um 4,9 Prozent höher als im Vorjahresquartal (gesamtschweizerischer Durchschnitt: plus 1,9 Prozent). Hinter dem Preisauftrieb steht weiterhin das Tiefzinsumfeld, das den Kauf von Wohneigentum besonders attraktiv macht. Ausserdem gilt Wohneigentum jetzt mehr denn je als hervorragende Wohnform und langfristige Wertanlage.

## Verfügbare Wohnraum bleibt knapp

Die deutlichen Preissteigerungen im Kanton Zug liegen allerdings auch am sehr kleinen Angebot. In den letzten Jahren wurde in den Zuger Gemeinden so wenig neuer Wohnraum im Stockwerkeigentum erstellt, dass derzeit nur rund 2 Prozent des gesamten Bestands am Markt verfügbar sind. Das ist weniger als die Hälfte des Schweizer Durchschnittswerts von 5,3 Prozent. Insbesondere im Segment von Wohnungen für 1,0 bis 1,5 Mio. Franken ist

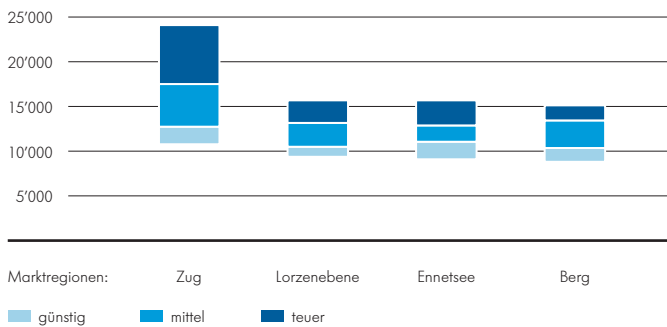
die Zahl der Interessenten um ein Mehrfaches grösser als das inserierte Angebot. Im Kanton Zug wird eine Eigentumswohnung mit einer durchschnittlichen Vermarktungszeit von unter 40 Tagen am schnellsten in der ganzen Schweiz verkauft.

In den vergangenen Quartalen stieg die Zahl der Baubewilligungen leicht an. Von Mitte 2019 bis Mitte 2020 wurden kantonsweit total 250 Baubewilligungen für Eigentumswohnungen erteilt, insbesondere in den Regionen Berg und Lorzenebene. Insgesamt wird sich die Neubautätigkeit aber weiterhin deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt bewegen.

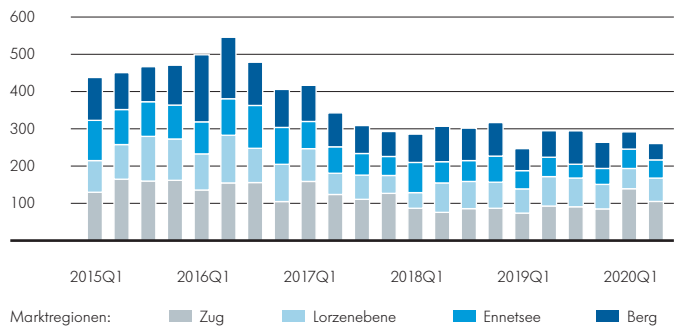
## Hohes Kaufinteresse vorhanden

Die stattlichen Eigenheimpreise lassen die finanziellen Anforderungen an Erstkäufer im Kanton Zug zwar nochmals steigen, in den Wirtschaftsräumen Zug und Zürich gibt es aber nach wie vor eine breite, zahlungskräftige Käuferschicht. Angesichts der weiterhin sehr tiefen Finanzierungskosten bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum sehr lebhaft. Weil das Angebot aller Voraussicht nach sehr gering bleiben wird, können weiter steigende Preise keineswegs ausgeschlossen werden.

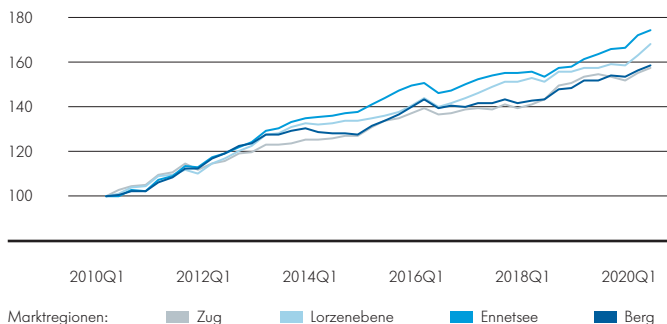
**Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen**  
(in CHF pro Quadratmeter, 2020)



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



**Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen**  
(Index 1. Quartal 2010 = 100)



**Marktausblick Eigentumswohnungen 2021**

	Preise	Angebot	Bautätigkeit
Marktregion Zug	↗	↘	→
Marktregion Lorzenebene	→	↗	↗
Marktregion Ennetsee	↗	→	→
Marktregion Berg	→	↗	↗

**Aktuelles Niveau** (Erläuterung siehe unten)

**Erwartete Tendenzen**

hoch mittel tief  
↗ 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 und Bautätigkeit:** 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

# Einfamilienhäuser

## Preisanstieg über dem Schweizer Durchschnitt

Mit der Corona-Pandemie stieg die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiter an. Obwohl der Lockdown die Transaktionsaktivitäten vorübergehend beschränkte, liegt die Zahl der Handänderungen im ersten Halbjahr insgesamt im langfristigen Rahmen. Die Preise stiegen jedoch nochmals kräftig an. Ein durchschnittliches, gut gelegenes Einfamilienhaus im Kanton Zug war 2020 um rund 6 Prozent teurer als im Vorjahr. Der Preisanstieg ist dabei fast doppelt so hoch wie der schweizweite Durchschnittswert von 3,3 Prozent. Das ist allerdings auch der ausserordentlich tiefen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre geschuldet, der eine unverändert rege Nachfrage gegenübersteht.

## Einfamilienhäuser als rares Gut

Im Kanton Zug mangelt es nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern erst recht an Einfamilienhäusern. Im zweiten Quartal 2020 waren lediglich 1,4 Prozent aller Objekte zum Verkauf inseriert. Das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage reflektiert auch die Tatsache, dass kantonsweit auf 40 Internet-Suchabos für Einfamilienhäuser nur ein einziges Verkaufsinserat kommt. In den vergangenen zwölf Monaten ist die Zahl der Suchabos zudem um mehr als 25 Prozent gestiegen. Die teilweise deutlich höheren

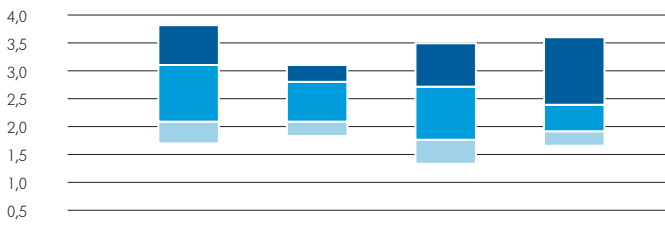
Preise scheinen dem Kaufinteresse keinen Abbruch zu tun. Am ehesten werden potenzielle Einfamilienhauskäufer derzeit in der Region Berg fündig. Im Sommer 2020 sind in der Gemeinde Oberägeri einige Objekte auf den Markt gekommen, die jedoch vorrangig ins gehobene Preissegment gehören.

## Positive Preistrends ungebrochen

Sollte sich die Schweizer Wirtschaft in absehbarer Zeit von der Corona-Krise erholen, dürfte die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gross bleiben. Dies gilt umso mehr, als gegenwärtig nicht mit rasch steigenden Zinsen zu rechnen ist. Viele potenzielle Eigenheimkäufer legen zudem vermehrten Wert auf private Ausenflächen. In den Zuger Gemeinden dürfte es allerdings schwierig bleiben, ein passendes Objekt zu finden. Auf der grünen Wiese wird nur noch sehr selten neu gebaut. Aus freistehenden Altbauten auf grösseren Parzellen werden oft Gebäude mit Eigentumswohnungen. Somit dürften die Einfamilienhauspreise weiter auf hohem Niveau bleiben, selbst wenn die aktuelle Preisdynamik abflachen sollte.

### Regionale Preisbandbreiten: Einfamilienhäuser

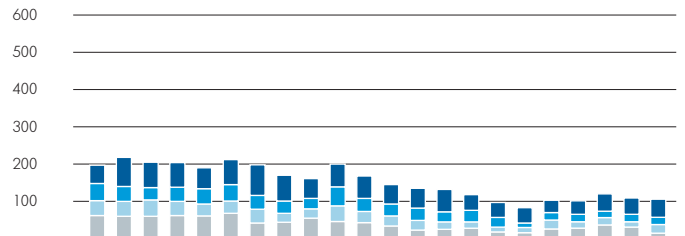
(in Mio. CHF pro Objekt, 2020)



Marktregionen: Zug Lorzenebene Ennetsee Berg  
 günstig mittel teuer

### Regionale Angebotsmengen: Einfamilienhäuser

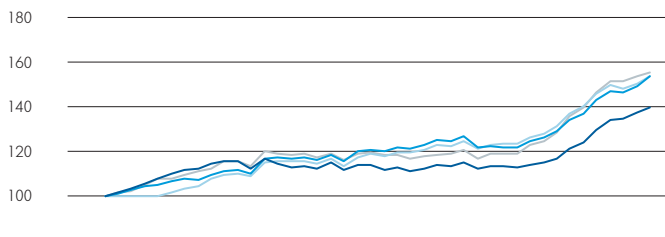
(Anzahl angebotene Objekte im Quartal)



Marktregionen: Zug Lorzenebene Ennetsee Berg

### Regionale Preisentwicklung: Einfamilienhäuser

(Index 1. Quartal 2010 = 100)



Marktregionen: Zug Lorzenebene Ennetsee Berg

### Marktausblick Einfamilienhäuser 2021

	Preise	Angebot	Bautätigkeit
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

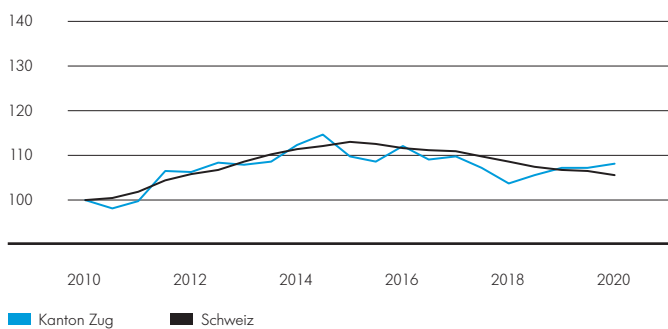
# Renditeliegenschaften

## Mietwohnungen

Der Zuger Mietwohnungsmarkt, der sich bereits vor der Corona-Pandemie ausserordentlich robust zeigte, wurde kaum beeinträchtigt. Die Insertionsdauer für eine Mietwohnung im mittleren Preissegment betrug im ersten Halbjahr 2020 weiterhin weniger als 20 Tage. Die starke Nachfrage nach Mietwohnungen im Kanton spiegelt sich auch in einem Preisniveau, das den Schweizer Durchschnitt um rund 50 Prozent übertrifft. Im Sommer 2020 lagen die Angebotsmieten nochmals um 0,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Derzeit sind im Kanton Zug weniger als 3 Prozent des Mietwohnungsbestands zur Vermietung ausgeschrieben – schweizweit sind es rund 7 Prozent.

Erstmals seit Langem zeichnet sich jedoch eine wachsende Dynamik bei der kantonalen Neubautätigkeit ab: Bis Ende Juli 2020 wurden binnen Jahresfrist über 820 Mietwohnungen baubewilligt – das sind doppelt so viele wie im zehnjährigen Durchschnitt. Die Investoren konzentrieren sich dabei auf die Regionen Ennetsee und Lorzenebene. Dort befindet sich die überwiegende Mehrheit der geplanten Wohnbauprojekte. Auf längere Sicht könnte der Wohnungsbau mittels grossflächiger Überbauungspläne jedoch auch in der Stadt Zug und in der Gemeinde Steinhausen wieder an Fahrt gewinnen. In Anbetracht der grossen Mietwohnungsnachfrage im Kanton Zug darf man von einer guten Absorption weiterer Angebote ausgehen.

Entwicklung der Angebotsmieten: Mietwohnungen  
(Index 1. Halbjahr 2010 = 100)

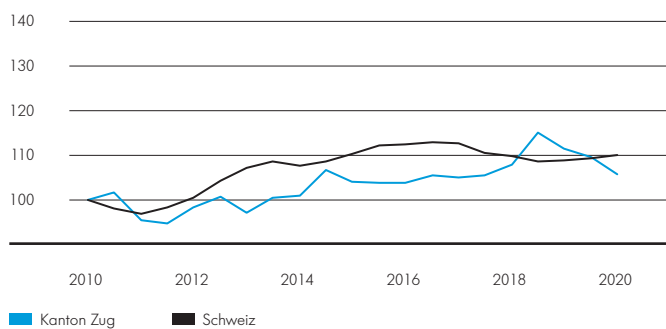


## Büroflächen

Das Büroflächenangebot im Kanton Zug ist und bleibt gross. Jüngst erfolgte deshalb bei den inserierten Objekten eine Preiskorrektur nach unten. Die stabilen Vermarktungsdauern (rund 70 bis 80 Tage) zeigen jedoch, dass neu erstellte oder frei gewordene Büroräumlichkeiten weiter nachgefragt werden. Ein umfangreiches Flächenangebot besteht derzeit in Baar. In der Stadt Zug wurden gegenüber dem Vorjahr die Kapazitäten deutlich reduziert. Im zweiten Quartal 2020 waren dort noch 8,8 Prozent der Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben. Im schweizerischen Durchschnitt beträgt diese Quote 6,5 Prozent. Ferner zeichnet sich kein nennenswerter Anstieg in den Neubautätigkeiten ab.

Die Corona-Pandemie hat die Arbeitsmarktlage spürbar eingetrübt. Ein steigender Anteil von Homeoffice-Arbeit könnte die Nachfrage nach Büroflächen dämpfen. Dennoch erscheint uns ein einschneidender Nachfragerückgang eher unwahrscheinlich. Allerdings dürfte der zusätzliche Büroflächenbedarf in den kommenden Monaten wohl auch im Kanton Zug tendenziell tiefer ausfallen als bisher. Viele der neuen und qualitativ hochwertigen Flächen haben aber gute Absorptionschancen. Bei älteren Flächen und an weniger attraktiven Lagen muss mit einem erhöhten Vermarktungsaufwand gerechnet werden.

Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen  
(Index 1. Halbjahr 2010 = 100)



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

### Zusatzinformationen

Wissenswertes zu den Entwicklungen der Bau- und Immobilienmärkte finden Sie in der Publikation «Immo-Monitoring» 2021 | 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 2021 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.