

Immobilienmarkt

Oktober 2024

Höhere Preise wegen knappem Angebot und tieferen Zinsen

Der Kanton Zug zählt aufgrund der attraktiven Rahmenbedingungen zu den gefragtesten Wohnregionen der Schweiz. Die inzwischen wieder rückläufigen Zinsen haben das Interesse an Wohneigentum erneut geweckt. Aber auch Mietwohnungen sind in der Region sehr gesucht. Der hohen Nachfrage steht jedoch ein äusserst geringes Angebot an freiem Wohnraum gegenüber. Der Wohnungsmangel sorgt für kontinuierlich steigende Eigenheimpreise und Wohnungsmieten. Beide liegen im Kanton Zug deutlich über dem landesweiten Durchschnitt.

Landesweit tiefste Leerstandsquote

Der florierende Arbeitsmarkt, die Anbindung an dynamische Wirtschaftsräume und die vergleichsweise hohe Steuerattraktivität machen den Kanton Zug zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist 2023 erneut um 1,1 Prozent gestiegen, wie in den vergangenen Jahren vor allem wegen der starken Zuwanderung aus dem Ausland. Aufgrund des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs steht im Kanton Zug denn auch kaum eine Wohnung leer. 2024 ist die Leerwohnungsziffer erneut gesunken. Mit gerade mal 0,4 Prozent erreicht der Kanton Zug nun das vierte Jahr in Folge den landesweit tiefsten Wert (Schweizer Durchschnitt: 1,1 Prozent). Der ausgeprägte Mangel an Wohnraum zeigt sich auch in der geringen Anzahl verfügbarer und öffentlich inserierter Objekte in allen Segmenten.

Mehr Neubauten ab Mitte 2025

Nebst der starken Nachfrage ist die stockende Neubautätigkeit ein weiterer Grund für die angespannte Situation auf den Zuger Wohnungsmärkten. Hier zeichnet sich allerdings eine leichte Entspannung ab, auch wenn diese erst Mitte 2025 spürbar sein wird: In den letzten vier Quartalen erhielten rund 900 neue Wohneinheiten eine Baubewilligung. Das sind mehr als doppelt so viele wie in der Vorjahresperiode. Langfristig bieten zudem grössere Entwicklungsareale neues Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Einzelne Projekte dürften sich aber durch rechtliche Unsicherheiten verzögern, etwa im Zusammenhang mit der Umsetzung der Stadtzuger Initiative für preisgünstiges Wohnen. Auf absehbare Zeit wird der Wohnungsbau die grosse Angebotslücke kaum schliessen können. Sowohl die Eigenheimpreise als auch die inserierten Wohnungsmieten dürften damit weiter steigen.

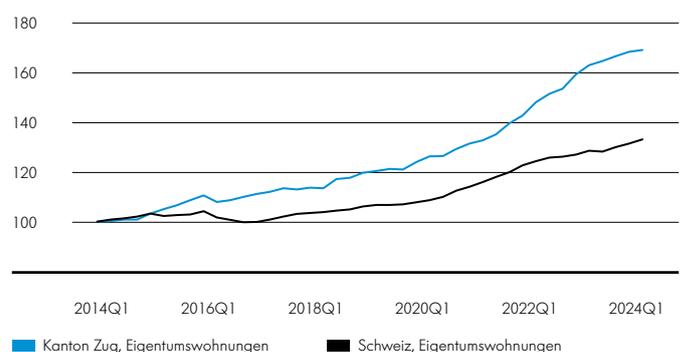
Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft

(jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2023	132'600	8'962'300
Veränderung ggü. Vorjahr	1,1 %	1,7 %
Einwohner ab 25 J. mit Tertiärausbildung, 2021	52,2 %	40,7 %
Firmenzahl, Veränderung 2024 Q2 ggü. Vorjahr	4,0 %	3,4 %
Arbeitslosenquote, Juli 2024	2,1 %	2,3 %
Reale BIP-Wachstumsrate, 2021	8,8 %	5,4 %
BIP pro Kopf in CHF, 2021	174'600	85'400

Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung

(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2014 = 100)



Mittlere Eigentumswohnung: 110 Quadratmeter Wohnfläche, fünf Jahre alt, leicht überdurchschnittliche Lage

Wir begleiten Sie im Leben.

Eigentumswohnungen

Grosse Nachfrage trifft auf knappes Angebot

Auf den Zuger Eigenheimmärkten übersteigt die Nachfrage das Angebot weiterhin um ein Vielfaches. In den vergangenen Quartalen sind zwar mehr Eigentumswohnungen als zuvor auf den Markt gekommen, allerdings erreicht die Angebotsquote lediglich 2,4 Prozent des Wohnungsbestands. Damit beträgt sie etwa die Hälfte des schweizweiten Mittelwerts von 4,7 Prozent. Wohneigentum im Kanton Zug ist weiterhin sehr begehrt. Dank der erneut gefallen Zinsen sind die Finanzierungskonditionen attraktiver geworden. Allein seit Frühjahr 2024 ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen um 17 Prozent gestiegen, wenn man sie an der Zahl der Suchabos auf Onlineplattformen misst. Verfügbare Objekte werden dementsprechend schnell absorbiert. Die mittlere Insertionsdauer für Eigentumswohnungen liegt bei nur 47 Tagen (Schweizer Durchschnitt: 68 Tage).

Preise erneut gestiegen

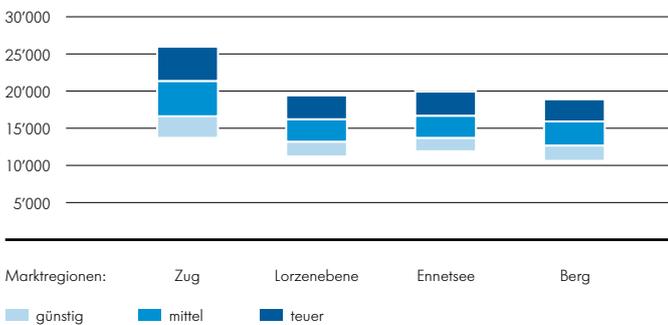
Der Mangel an verfügbaren Eigentumswohnungen treibt die Preise stetig nach oben. Zwischen dem zweiten Quartal 2023 und dem zweiten Quartal 2024 stiegen diese im Kanton Zug um 3,7 Prozent. Das Preiswachstum ist etwas schwächer als in den vergangenen Jahren, liegt aber leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 3,5 Prozent. Besonders markant stiegen die

Eigenheimpreise in der Region Berg. Dort stechen die Gemeinden Ober- und Unterägeri heraus mit Teuerungsraten von jeweils über 10 Prozent. Auch die Region Ennetsee verzeichnete mit 4,8 Prozent eine ausgeprägte Verteuerung. In der Stadt Zug und in der Gemeinde Walchwil, wo die Quadratmeterpreise für eine Standardwohnung bei 18'000 Franken oder deutlich darüber liegen, ergab sich nur noch eine moderate Verteuerung.

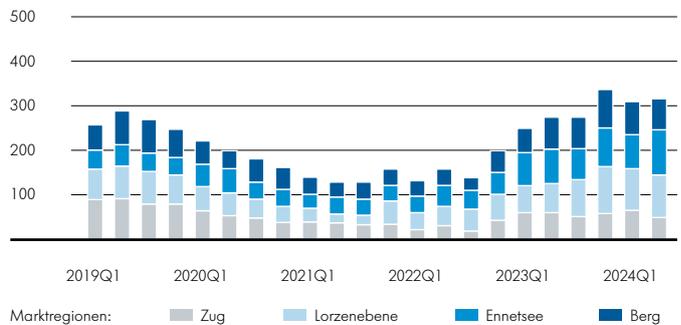
Keine Entspannung in Sicht

Die Neubautätigkeit dürfte sich im Kanton Zug zumindest kurzfristig intensivieren. Rund 300 Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen zwölf Monaten baubewilligt, was deutlich über dem langfristigen Trend liegt. Gebaut wird fast überall im Kanton mit Ausnahme der gefragten Region Berg. Der Markt dürfte die neuen Wohneinheiten problemlos absorbieren. Die Menge der zahlungsfähigen Kaufinteressenten übersteigt das momentane Wohnungsangebot um ein Vielfaches. Die neuerlichen Zinsenkungen stärken das Kaufinteresse zusätzlich. Die derzeit eingereichten Baugesuche deuten auf längere Frist zudem wieder auf eine Abschwächung im Wohnungsbau hin. Der Aufwärtstrend bei den Preisen dürfte sich fortsetzen. Nur die zum Teil sehr hohen Preisniveaus könnten diese Dynamik drosseln.

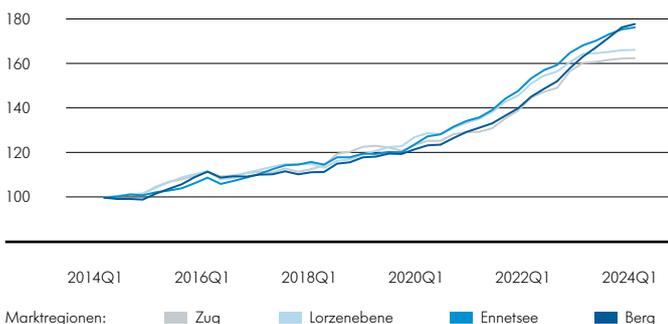
Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2024)



Regionale Angebotsmengen: Eigentumswohnungen
(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2014 = 100)



Marktausblick Eigentumswohnungen 2025

	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

Beschränktes Wohnungsangebot

Der Zuger Mietwohnungsmarkt präsentiert sich angespannt: Gerade mal 2,5 Prozent aller Mietwohnungen waren im zweiten Quartal 2024 zur Vermietung ausgeschrieben. Damit zählt Zug nach wie vor zu den Kantonen mit dem tiefsten Mietwohnungsangebot. Dieses wird entsprechend schnell absorbiert. Die mittlere Insertionsdauer für Mietwohnungen lag im Sommer 2024 bei knapp 10 Tagen, was halb so viel ist wie der landesweite Wert von 20 Tagen. Auch die Anzahl der tatsächlich leer stehenden Mietwohnungen ist im Kanton Zug äusserst gering. Am 1. Juni 2024 betrug die Leerstandsquote bei Mietwohnungen nur 0,2 Prozent (Schweiz: 1,4 Prozent). Am Stichtag waren im Kanton Zug also nur knapp 100 Mietwohnungen unbewohnt. In der Stadt Zug ist der Leerstand erneut gesunken auf das tiefste Niveau seit 2009.

Nachfrageüberhang in allen Preisklassen

Dank der hohen Kaufkraft liegen die Mietpreise im Kanton Zug rund 50 Prozent über dem Schweizer Durchschnitt. Die Abschlussmieten sind wegen des knappen Angebots überdurchschnittlich gestiegen und waren im zweiten Quartal 2024 um 3,7 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Landesweit erreichte die Mietpreiszunahme nur 1,2 Prozent. Auch die

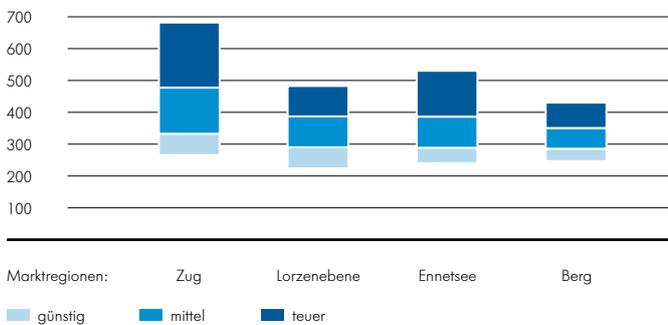
Angebotsmieten im Kanton Zug sind markant höher. Mittlerweile wird eine gängige 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung für rund 2400 Franken pro Monat inseriert. Für sehr hochwertige Wohnungen dieser Grösse lassen sich deutlich höhere Angebotsmieten von rund 4500 Franken pro Monat beobachten, an sehr gesuchten Lagen noch weitaus mehr. Dennoch ist die Nachfrage im Kanton Zug deutlich grösser als das Angebot, ganz besonders in den mittleren Preisklassen.

Mieten steigen auf breiter Front

Die Wohnbautätigkeit dürfte laut den aktuellsten Daten bald zunehmen. Rund 540 neue Mietwohnungen waren Mitte 2024 kantonsweit baubewilligt, und für mehr als 700 Wohnungen wurden Baugesuche gestellt. Das geplante Bauvolumen ist mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr und liegt rund 70 Prozent über dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre. Wegen der grossen Nachfrage sind die Leerstandsrisiken dennoch gering. Die zunehmende Wohnbautätigkeit wird frühestens Mitte 2025 spürbar sein. Deshalb dürfte der Aufwärtssdruck auf die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen im kommenden Jahr anhalten. Aus Investorensicht bietet der Zuger Mietwohnungsmarkt somit – trotz regulatorischer Unsicherheiten – weiterhin interessante Anlageperspektiven.

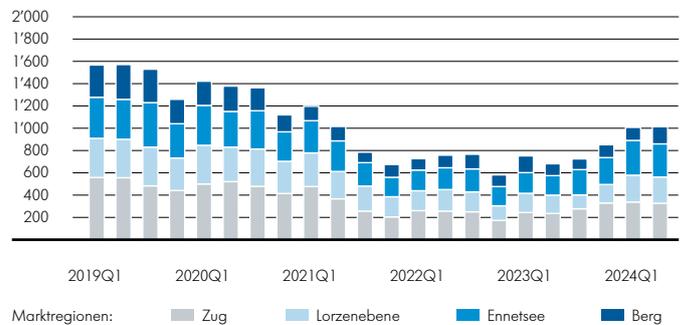
Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen

(in CHF pro Quadratmeter, 2024)



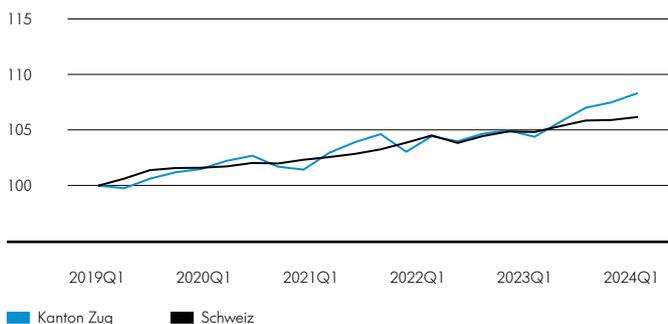
Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen

(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Entwicklung der Abschlussmieten

(Abschlussmieten, Index 2019 Q1 = 100)



Marktausblick Mietwohnungen 2025

	Angebot	Nachfrage	Preise
Marktregion Zug	→	↗	↗
Marktregion Lorzenebene	↗	↗	↗
Marktregion Ennetsee	↗	↗	↗
Marktregion Berg	→	→	→

Aktuelles Niveau (Erläuterung auf Seite 2)

Erwartete Tendenzen



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

Büroflächenangebot gut absorbiert

Die Perspektiven für Geschäftsliegenschaften sind solide. Zum einen bietet der Kanton Zug attraktive Rahmenbedingungen als Firmenstandort, zu denen nicht zuletzt auch das Angebot an neuen, qualitativ hochwertigen Flächen zählt. Zum anderen profitieren die hiesigen Büromärkte von einem dynamischen Arbeitsmarkt: Im Sommer 2024 lag das Beschäftigungswachstum in der Zentralschweiz mit 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr wieder über dem landesweiten Durchschnitt. 2025 dürfte sich die wirtschaftliche Lage trotz anhaltender Risiken nochmals verbessern. Ein grosser Teil der zusätzlichen Flächennachfrage wird zwar weiterhin durch das Homeoffice und die entsprechend höhere Flächeneffizienz kompensiert. Gleichzeitig ist das Volumen der verfügbaren Flächen im Kanton Zug aber rückläufig, und auch die Flächenproduktion nimmt weiter ab. Die nutzerseitige Nachfrage wird sich verstärkt auf neuwertige Büroimmobilien an zentralen Standorten konzentrieren. Zweitklassige Liegenschaften an peripheren Lagen haben weiterhin ein höheres Leerstandsrisiko.

Stabiler Gewerbeflächenmarkt

Der Markt für Mietflächen in Industrie- und Gewerbebauten zeigt sich im Kanton Zug nach wie vor stabil. Schon seit einigen Jahren bestehen keine wesentlichen Überkapazitäten mehr. Im zweiten Quartal 2024 sank das inserierte Flächenvolumen

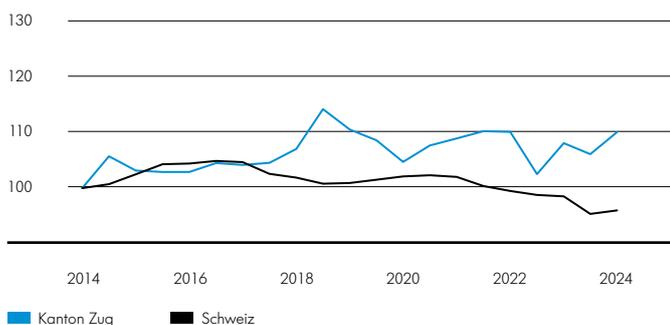
gemessen am Bestand auf etwa die Hälfte des Schweizer Durchschnittswerts. Das geringe Mietflächenangebot verteilt sich derzeit fast gleichmässig auf die vier Standorte Zug, Baar, Cham und Steinhausen. Die Neubautätigkeit ist hier aber lebhafter als bei Büro- und Verkaufsflächen. Grössere Neubauprojekte gibt es in Baar und Cham und nun auch in der Stadt Zug, seit der Grundstein für das SHL-Produktionsgebäude am Tech Cluster gelegt ist.

Mehr Verkaufsflächen

Ladengeschäfte im Kanton Zug profitieren zwar vom robusten Arbeitsmarkt, von der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft der Bevölkerung und vom hohen Pendleraufkommen in der Region. Dennoch bleibt der Onlinehandel eine grosse Herausforderung für den stationären Detailhandel. Das inserierte Flächenangebot ist im zweiten Quartal 2024 deutlich gestiegen. Die Mieten für Objekte an Toplagen dürften stabil bleiben. Die Vermietung abseits der hoch frequentierten Lagen wird aber – je nach Objektqualität – preisliche Zugeständnisse erfordern.

Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen

(Index 1. Halbjahr 2014 = 100)



Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2025

	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 auf der Plattform «Immo-Monitoring» von Wüest Partner. Abonnement direkt unter: 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 2025 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.

Wir begleiten Sie im Leben.

 Zuger Kantonalbank