

Medienmitteilung

Zug, 24. Oktober 2024

Zuger Immobilienmarkt: grosse Nachfrage bei knappem Angebot

Die jährlich erscheinende Studie «Immobilienmarkt» der Zuger Kantonalbank zeigt klar: Die Zuger Eigenheim- und Mietwohnungsmärkte sind weiterhin geprägt von einer ungebrochen hohen Nachfrage. Das knappe Angebot sorgt für kontinuierlich steigende Eigenheimpreise. Auch die Angebotsmieten für Wohnungen erhöhen sich laufend. Diese Preissteigerungen liegen im Kanton Zug deutlich über dem landesweiten Durchschnitt.

Der florierende Arbeitsmarkt, die Anbindung an dynamische Wirtschaftszentren und die vergleichsweise hohe Steuerattraktivität machen den Kanton Zug zu einem begehrten Wohnstandort. Massgeblich getrieben durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland, ist 2023 die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 1,1 Prozent gestiegen. In der Folge ist die Leerstandsquote erneut gesunken auf einen landesweiten Tiefstwert von 0,4 Prozent.

Wohneigentum

Die Nachfrage nach Wohneigentum übersteigt das Angebot im Kanton Zug bei Weitem. Die zahlungskräftigen Kaufinteressenten und die fallenden Hypothekarzinsen treiben die Preise weiter in die Höhe. Die mittlere Insertionsdauer für Eigentumswohnungen liegt bei nur 47 Tagen, während sie im schweizerischen Durchschnitt bei 68 Tagen liegt. In der Region Berg stiegen die Eigenheimpreise zwischen dem zweiten Quartal 2023 und dem zweiten Quartal 2024 besonders stark. Dort weisen die Gemeinden Oberägeri und Unterägeri Steigerungsraten von jeweils mehr als 10 Prozent auf. Auch die Region Ennetsee verzeichnete mit 4,8 Prozent eine ausgeprägte Verteuerung. Der Aufwärtstrend dürfte sich fortsetzen.

Mietwohnungen

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. Am 1. Juni 2024 betrug die Leerstandsquote nur 0,2 Prozent gegenüber dem Durchschnitt in der gesamten Schweiz von 1,4 Prozent. Eine 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung wird 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. Mitte 2024 waren rund 540 neue Mietwohnungen kantonsweit baubewilligt, und für mehr als 700 Wohnungen wurden Baugesuche gestellt. Die im langjährigen Vergleich deutlich zunehmende Wohnbautätigkeit wird frühestens ab Mitte 2025 spürbar sein. Deshalb dürfte der Aufwärtsdruck auf die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen im kommenden Jahr anhalten.

Geschäftsliegenschaften

Der Kanton Zug bietet als Firmenstandort attraktive Rahmenbedingungen, und das Büroflächenangebot wird gut absorbiert. Die Nachfrage wird sich verstärkt auf neuwertige Büroimmobilien an zentralen Standorten konzentrieren. Zweitklassige Liegenschaften an peripheren Lagen haben weiterhin ein höheres Leerstandsrisiko. Der Gewerbeflächenmarkt zeigt sich stabil, und es gibt keine wesentlichen Überkapazitäten. Für Verkaufsflächen bleibt der Onlinehandel eine grosse Herausforderung. Das inserierte Flächenangebot für Ladengeschäfte ist im zweiten Quartal 2024 deutlich gestiegen. Für Objekte an Toplagen dürften die Mieten dennoch stabil bleiben. Abseits der hoch frequentierten Lagen wird die Vermietung je nach Objektqualität wohl preisliche Zugeständnisse erfordern.

Detaillierte Informationen über den Immobilienmarkt 2024 unter www.zugerkb.ch/immobilienmarkt.

Auskunft

Doris Zetzema
Medienstelle Zuger Kantonalbank
Bahnhofstrasse 1, 6301 Zug
Telefon 041 709 16 59
medien@zugerkb.ch

Zuger Kantonalbank

Die 1892 gegründete Zuger Kantonalbank ist das führende Finanzinstitut in der Wirtschaftsregion Zug. Sie ist eine spezialgesetzliche Aktiengesellschaft. Ihre an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien sind zu 50 Prozent im Besitz des Kantons. Die weiteren 50 Prozent verteilen sich auf rund 11'000 Privataktionärinnen und -aktionäre. In total 14 Geschäftsstellen im ganzen Kanton Zug und mit rund 530 Mitarbeitenden bietet die Zuger Kantonalbank das gesamte Geschäftsspektrum einer Universalbank an. Per 30. Juni 2024 weist die Zuger Kantonalbank eine Bilanzsumme von 19,0 Mrd. Franken aus. www.zugerkb.ch