

## In Zug sind Wohnungen für Normalverdiener in Sicht

Zug ist einer der wichtigsten Schweizer Wirtschaftsmotoren. Entsprechend teuer sind in der Region Häuser und Wohnungen. Das zeigt das aktuelle Regionenrating des TA für den Raum Zug.

Von **Reto Westermann**

**Zug.** – Die Kleinstadt am Zugersee ist seit Jahren der Top-Wirtschaftsstandort der Schweiz, wie verschiedene Untersuchungen zeigen. Allein zwischen 1985 und heute hat die Zahl der Firmen im Kanton sich fast verdoppelt, die der Beschäftigten um rund 50 Prozent zugenommen. Die Eröffnung der Autobahn A 4 zwischen Zürich und Knonau im Herbst wird die Position von Zug nochmals stärken, rücken dadurch doch die Stadt Zürich und der Flughafen einiges näher. Innerhalb des Kantons sorgt bereits seit 2004 die Stadtbahn für eine verbesserte Erschliessung – vor allem in der Lorzenebene zwischen Rotkreuz und Zug sowie Baar und Walchwil.

Die wirtschaftliche Zugkraft widerspiegelt sich auch auf dem Wohnungsmarkt: Zwischen 2004 und 2008 haben die Preise für Wohnungen und Häuser in der Region nochmals teilweise massiv angezogen. Einzig in Sins, das zwar zum Kanton Aargau gehört, aber stark auf Zug ausgerichtet ist, stagnierten die Preise im gleichen Zeitraum. Das zeigen die Modellrechnungen der Abteilung Immobilien-Research der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für das TA-Regionenrating. Auch ein Blick auf die Erhebungen des kantonalen Amts für Wohnungswesen zeigt den Druck auf den Wohnungsmarkt: Im Dezember 2008 standen gerade mal 92 der 48 956 Wohnungen im Kanton leer, das entspricht 0,19 Prozent. Dies trotz starker Wohnbautätigkeit: «Allein in den letzten fünf Jahren wurden fast 5000 neue Wohnungen erstellt», sagt Kurt Landis, Leiter des Amts für Wohnungswesen im Kanton Zug.

### Hunderte preiswerte Wohnungen

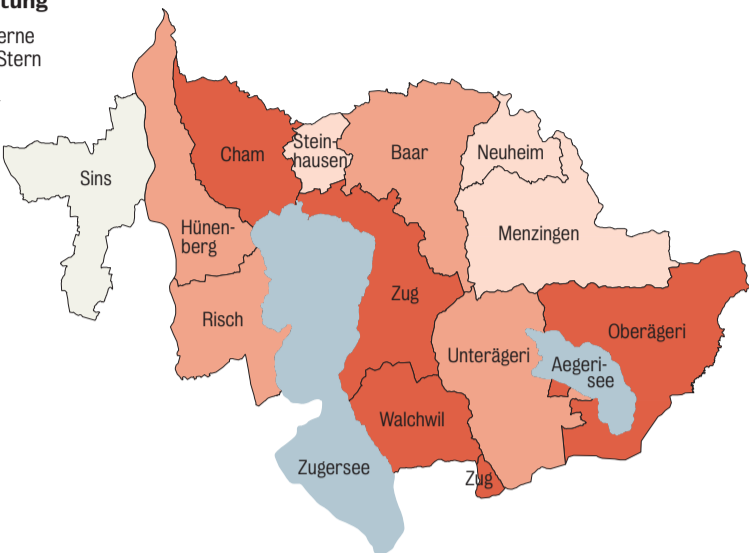
Trotzdem hatten es Normalverdiener angesichts des knappen Angebots und der gestiegenen Preise immer schwerer, in der Region Zug zahlbaren Wohnraum zu finden, und mussten in Nachbarkantone ausweichen. «Vor allem Einfamilienhäuser sind im Kanton fast nicht zu erschwinglichen Preisen zu haben», sagt der Zuger Kantonsbaumeister René Hutter.

Die Zuger Regierung hat das Problem schon länger erkannt und verschiedene Möglichkeiten zur Entspannung der Lage

### Rating für die Region Zug

#### Gesamtwertung

höchste = 4 Sterne  
niedrigste = 1 Stern



Gemeinden Stand: 7. 4. 2009	Gesamtwertung in der Region <sup>1)</sup>	Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich <sup>1)</sup>	Zentralität ÖV/Individ. Verkehr <sup>2)</sup>	Steuerbelastung <sup>3)</sup>	Einkommen <sup>4)</sup>	Wohn-u. Marktdynamik <sup>5)</sup>	Einkaufsmöglichkeiten <sup>6)</sup>	Arbeitsplatzangebot <sup>7)</sup>	Wanderungsbilanz <sup>8)</sup>	Minergieanteil Neubauten <sup>9)</sup>	Kinderbetreuungsangebot <sup>10)</sup>	Einwohnerzahl	Preis in Franken für folgende Objekte: Bruttomiete, Wohnung <sup>11)</sup>	Einfamilienhaus <sup>11)</sup>	Eigentumswohnung <sup>11)</sup>	Preistrend <sup>12)</sup>
Walchwil	★★★★	8	2	6	6	5	2	1	4	4	3	3440	3300	1 630 000	1 180 000	↑
Zug	★★★★	11	6	6	5	6	5	6	6	5	6	25 486	3300	1 630 000	1 170 000	↑
Oberägeri	★★★★	14	2	3	5	4	1	2	5	2	3	5365	2900	1 620 000	1 180 000	↑
Cham	★★★★	21	5	5	4	5	3	4	2	5	3	13 981	2900	1 400 000	1 000 000	↔
Risch	★★★	22	3	4	4	3	4	5	3	1	2	8499	2600	1 360 000	980 000	↑
Baar	★★★	26	6	6	4	5	3	5	4	2	5	21 319	3100	1 360 000	960 000	↑
Hünenberg	★★★	27	3	4	5	4	2	4	3	4	4	8263	2900	1 350 000	960 000	↑
Unterägeri	★★★	37	2	2	2	5	5	3	4	3	3	7835	3000	1 310 000	910 000	↑
Steinhausen	★★	43	3	5	2	2	6	5	1	6	5	8724	2900	1 260 000	880 000	↔
Neuheim	★★	51-75	4	2	3	1	2	4	1	6	1	1940	2700	1 150 000	850 000	↑
Menzingen	★★	101-150	1	2	1	2	4	2	2	4	3	4289	2700	980 000	750 000	↑
Sins	★	201-250	2	1	1	3	4	4	5	1	k. A.	3648	2300	860 000	680 000	↔

#### Erklärungen zu den Bewertungskriterien:

##### Gesamtwertung:

<sup>1)</sup> **TA-Gesamtwertung in der Region:** Je grösser die Zahl der Sterne, desto grösser die Wertschätzung der Gemeinde aus Sicht von Immobilienkäufern. Die Gesamtwertung spiegelt das aktuelle Preisniveau der Wohnlagen in den Gemeinden ausschliesslich im Vergleich innerhalb der jeweiligen Region. In den gefragtesten Gemeinden ist die Zahlungsbereitschaft am höchsten. Die Bewertung reicht von ★ bis ★★★★★.

**Rangfolge:** Die Sortierung erfolgt nach folgenden Kriterien: 1. Gesamtwertung in der Region, 2. Rang(stufe) im Wirtschaftsraum Zürich, 3. Wohn- und Marktdynamik.

<sup>1)</sup> **Rangstufe im Wirtschaftsraum Zürich:** Der Rang oder die Rangstufe geben an, wie die Gemeinde im Vergleich zu den 292 anderen im Wirtschaftsraum Zürich positioniert ist. Da die Resultate für die einzelnen Gemeinden nach der Modellberechnung auf den Rängen 51 bis 292 sehr dicht beieinander liegen, ist hier nur eine Zuteilung zu einer Ranggruppe möglich.

##### Einzelnoten:

- Noten von 1 (schlechteste) bis 6 (beste)
- <sup>2)</sup> **Zentralität:** Je höher die Note, desto besser sind die nächsten Gross- und Mittelzentren mit ÖV/IV erreichbar. Basis ist ein vom Bundesamt für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) erstelltes Modell.
- <sup>3)</sup> **Steuerbelastung:** Je höher die Note, desto tiefer ist die Steuerbelastung im Schnitt für zwei beispielhafte Steuerfälle: (Doppelverdienerepaar mit Einkommen / Vermögen 170 000 / 120 000 Fr., Familie mit 2 Kindern mit Einkommen / Vermögen 120 000 / 150 000 Fr.) Quelle: Brain-Group Zürich
- <sup>4)</sup> **Einkommen:** Je höher die Note, desto höher das durchschnittliche Einkommen und damit die Finanzkraft der Gemeinde.
- <sup>5)</sup> **Marktdynamik:** Je höher die Note, umso mehr

**Achtung:** Die Einzelnoten (beispielsweise für die Steuerbelastung, die Zentralität oder das Einkommen) lassen keine direkten Rückschlüsse auf die Gesamtnote zu. Sie zeigen nur, wie eine Gemeinde in einzelnen, ausgewählten Kriterien abschneidet.

#### Lesebeispiele:

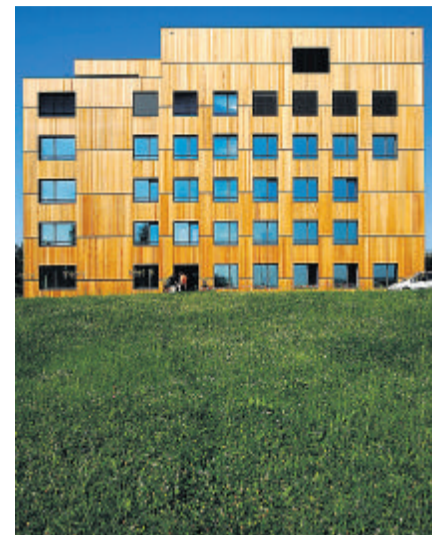
Risch erhält in der Gesamtwertung für die Region ★★ von ★★★★★ Sternen, innerhalb des gesamten Wirtschaftsraumes Zürich schafft es die Gemeinde gar auf den 22. Rang. Die Kaufpreise für Eigenheime wie auch die Mietpreise für Wohnungen bewegen sich innerhalb der Region im Mittelfeld und haben zwischen 2004 und 2008 nochmals zugelegt.

#### Vorteile des Standortes:

Risch verfügt über ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen (Note 5), die Steuerbelastung, das durchschnittliche Einkommen der Einwohner und das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bewegen sich im Vergleich innerhalb der Region auf mittlerem Niveau (je Note 4).

#### Nachteile des Standortes:

Die Fahrverbindungen in die nächsten Gross- und Mittelzentren sind vergleichsweise lang (Note 3), die Bautätigkeit und das Angebot auf dem Mittelmarkt sind leicht ungenügend (Note 3), und die Wanderungsbilanz fällt eher negativ aus (Note 3), Neubauten nach dem Standard von Minergie sind schwierig zu finden (Note 1), und auch das Kinderbetreuungsangebot bewegt sich auf vergleichsweise tiefem Niveau (Note 2).



Minergie-Holzhaus, Steinhausen ZG

Wohnbautätigkeit hat die Gemeinde, und desto schneller werden Neubauten verkauft oder vermietet.

<sup>6)</sup> **Einkaufsmöglichkeiten:** Je höher die Note, desto besser ist die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (kurze Wege und/oder grosses Angebot) in der Gemeinde (Berücksichtigt wurden Migros, Coop, Eurospar, Spar, Volg, Landi, Aldi, Manor Food, PAM, Rewe).

<sup>7)</sup> **Arbeitsplatzangebot:** Je höher die Note, desto grösser ist das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde.

<sup>8)</sup> **Wanderungsbilanz:** Je höher die Note, desto mehr Leute wanderten in den letzten vier Jahren zu. Tiefe Noten weisen auf wenig Zuwanderung oder sogar eine Abwanderung hin.

<sup>9)</sup> **Minergieanteil Neubauten:** Je höher die Note, desto höher ist der Anteil der Neubauten in der Gemeinde, die in den letzten zehn Jahren nach dem Minergiestandard erstellt wurden.

<sup>10)</sup> **Kinderbetreuungsangebot:** Je höher die Note, desto besser ist das Angebot an familienexterner Kinderbetreuung (Krippe, Hort etc.).

<sup>11)</sup> **Preise:** Zur Bestimmung der Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in den einzelnen Gemeinden wurden Musterhäuser herbeigezogen und deren Preise auf Basis einer Vielzahl erfolgter Verkäufe bestimmt. **Einfamilienhaus:** Reihenhäuser, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, 500 m<sup>2</sup> Land, gute Lage, 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche. **Eigentumswohnung:** Etagenwohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Mietwohnung:** Etagenwohnung in 6-Familien-Haus, jüngeren Baudatums, gute Qualität, 5 Zimmer, gute Lage, 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Gehandelte Preise 4. Quartal 2008)

<sup>12)</sup> **Preistrend:** Entwicklung der Immobilienpreise im Zeitraum 2004 bis 2008.

## «Selbst Reiche müssen manchmal leer schlucken»

Viele Reiche haben ihren Wohnsitz im Kanton Zug oder wollen dort hinziehen. Makler Magnus Schnellmann kennt die speziellen Sorgen und Wünsche dieser Klientel.

Mit **Magnus Schnellmann\*** sprach **Reto Westermann**



*Sehr wohlhabende Immobilienkäufer zieht es gerne nach Zug. Welche Orte sind bei dieser Gruppe besonders gefragt?*

Ganz oben auf der Wunschliste der wohlhabenden Immobilienkäufer stehen im Kanton Zug die Seegemeinde Walchwil, die Hanglagen in der Stadt Zug, Ober- und Unterägeri sowie Risch.

*Sind dort die gewünschten Liegenschaften überhaupt zu finden?*

Die sind relativ rar. Dazu kommt, dass die Budgets auch bei dieser solventen Kundengruppe Grenzen haben. So müssen selbst sehr wohlhabende Kunden manchmal leer schlucken, wenn sie erfahren, wie viel ein Grundstück mit Seeanstoss kostet.

*Kommen Käufer für solch teure Grundstücke einfach bei Ihnen vorbei, wenn sie ihr Lieblingsobjekt entdeckt haben?*

Oft nehmen im Auftrag der Interessenten erst Mittelsleute mit uns Kontakt auf und prüfen die Liegenschaft auf seine grundsätzliche Tauglichkeit. Erst in einer zweiten Runde schauen dann die späteren Besitzer vorbei. Das ist uns auch wichtig, denn wir verkaufen grundsätzlich keine Objekte an Leute, die ein Haus noch nie besichtigt haben.

*Von den Mittelsleuten abgesehen läuft der Verkauf aber wie bei jedem anderen Objekt ab?*

Oft sind die Verhandlungen aufwendiger als bei Standardobjekten, weil viele zusätzliche Abklärungen gemacht werden müssen. Etwa zur Steuersituation für den Käufer oder zu den Um- und Ausbaumöglichkeiten des Objektes.

*Die Wirtschaftskrise trifft auch die Wohlhabenden. Hat das nach Ihren Erfahrungen einen Einfluss auf den Markt für hochpreisige Immobilien im Kanton Zug?*

Bis jetzt habe ich davon nichts gespürt. Die Nachfrage ist nach wie vor gut. Dafür kommt es manchmal zu etwas ungewöhnlicheren Wünschen. So fragte kürzlich der Käufer einer teuren Liegenschaft, ob er den ganzen Kaufpreis sofort überweisen dürfe, da er Angst hatte, dass die Liquidität seiner Bank bis zum endgültigen Abschluss des Vertrages gefährdet sein könnte.

\* Magnus Schnellmann (39) ist Besitzer der Lofthome Immobilien AG in Zug und spezialisiert auf exklusive Immobilien.

geprüft, unter anderem auch eine Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den benachbarten Kantonen. Eine Idee, die aber wieder fallen gelassen wurde. Helfen soll nun eine Aufstockung der Wohnbauförderung innerhalb des Kantons: 1500 Wohnungen sind heute schon subventioniert, 800 weitere sollen künftig dazukommen.

### Formel-1-Star und Fiat-Boss

Neben den geplanten Subventionen werden zwei weitere Faktoren im Kanton Zug schon bald für eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt für Normalverdiener sorgen: Zum einen werden durch die Wirtschaftskrise Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau frei, auf denen Eigentumswohnungen geplant waren, zum anderen können verschiedene Wohnbauprojekte realisiert werden, die durch Einsparungen blockiert waren. Etwa die Überbauung Roost in Zug, wo das Verwaltungsgericht im März die Einsparungen abgewiesen hat. «Zusammen mit Projekten in Cham und Baar kommen so bald einige Hundert zahlbare Wohnungen dazu», sagt Peter Rupper, Präsident der Baugenossenschaft Familia in Zug. Auch private Investoren sind nicht untätig: So hat die Baarer Generalunterneh-

mung Alfred Müller in der Lorzenebene Projekte mit bis zu 600 Wohneinheiten in der Pipeline. «Die Nachfrage ist vorhanden, deshalb sind wir zuversichtlich, alles realisieren zu können», sagt David Spiess, Marketingverantwortlicher bei Alfred Müller. Gefragt ist Wohnraum in Zug aber nicht nur bei Normalverdienern, sondern auch bei den Reichen (siehe Interview). So wohnen etwa Fiat-Boss Sergio Marchionne und Formel-1-Jungstar Sebastian Vettel in Walchwil, der Top-Gemeinde im Regionenrating. Und selbst in diesem Segment ist das Angebot knapp: So soll Vettel laut einer Meldung der «Neuen Zuger Zeitung» erfolglos nach einem Bauernhaus zum Kaufen gesucht haben – und nun deshalb einen Umzug in den Thurgau planen.

### Mehr Infos im Internet

Weitere Informationen, das Gesamtrating für den Wirtschaftsraum Zürich sowie alle Ratings der letzten Staffel (2006–2008) sind im Internet zu finden. Nächstes Rating: Region Sihltal und linkes Seeufer am 29. Mai.

[www.regionenrating.tagesanzeiger.ch](http://www.regionenrating.tagesanzeiger.ch)

ANZEIGE

## Beste Aussichten auf Wohneigentum und Pensionierung: Mit Ihrem ZKB Profi klappts.

Gemeinsam mit Ihrem ZKB Kundenbetreuer finden Sie massgeschneiderte Lösungen in allen Lebensphasen, auch wenn es um Liegenschaften geht. Sie erreichen uns in jeder ZKB Filiale oder per Telefon 0800 801 041.

[www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

Die nahe Bank Zürcher Kantonalbank