Zuger Kantonalbank

Immobilienmarkt

Oktober 2026

Zuger Wohnungsmarkt unverändert einer der gefragtesten der Schweiz

Wohnraum im Kanton Zug ist seit Jahren sehr begehrt. Die Zahl der Zugezogenen steigt dank der ungebrochenen wirtschaftlichen Strahlkraft und der hohen Standortqualität der Region. Damit nimmt der Wohnflächenbedarf zu. Eigenheime verteuerten sich im Sommer 2026 erneut. Angesichts der angespannten Marktlage dürften die Preise weiter steigen. Die Angebotsmieten ziehen ebenfalls an, wenn auch in gemässigterem Tempo.

Schweizweit tiefster Leerstand

Am 1. Juni 2026 betrug die Leerwohnungsziffer nur noch 0,20 Prozent – der tiefste Wert aller Kantone und deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,42 Prozent. Dem kleinen Wohnungsangebot steht eine grosse Nachfrage gegenüber. Die Zuger Bevölkerung wächst stärker als die gesamtschweizerische und der Kanton hat eine überdurchschnittliche Wirtschaftskraft. Das BIP pro Kopf ist mit rund 317'700 Franken gut dreimal so hoch wie im Schweizer Mittel. Im Jahr 2024 arbeiteten erstmals mehr Personen im Kanton Zug, als dort wohnhaft waren.

Wohnkosten steigen stärker als Einkommen

Die Wohnbevölkerung im Kanton Zug hat die landesweit höchste Kaufkraft. Deren Entwicklung hält mit der Preisdynamik am Wohnungsmarkt jedoch nicht Schritt: Die realen (inflationsbereinigten) Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen in den vergangenen zehn Jahren um rund 60 Prozent und die Angebotsmieten nahmen um 23 Prozent zu. Die Reallöhne stagnierten seit 2016 jedoch nahezu. Bezahlbarer Wohnraum bleibt für viele Haushalte im Kanton Zug eine grosse Herausforderung.

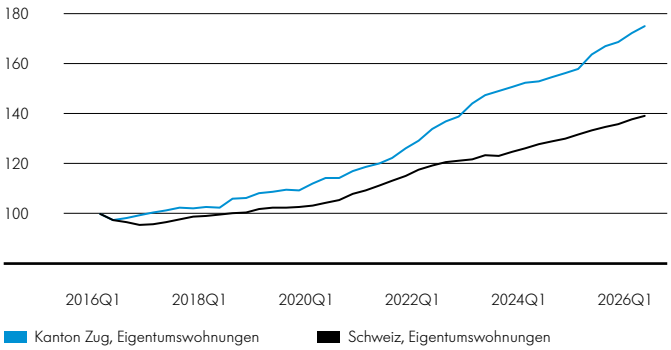
Keine Entspannung absehbar

Die preistreibende Lücke zwischen geringem Angebot und hoher Nachfrage wird in absehbarer Zeit nicht kleiner. Während sich der Wohnungsbau gesamtschweizerisch beleben dürfte, zeichnet sich im Kanton Zug das Gegenteil ab: Auf Basis der geplanten Bauprojekte dürfte bis Ende 2027 pro Jahr weniger zusätzlicher Wohnraum entstehen als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der Wohnraumpolitik dürfte kurzfristig keine Entlastung gelingen. Die Wohnpolitische Strategie 2030 der Zuger Regierung soll zwar mehr Wohnungen schaffen, dies dürfte jedoch erst mittel- bis langfristig spürbar werden.

Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft
(jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2025	135'018	9'127'125
Veränderung ggü. Vorjahr	1,0%	0,8%
Einwohner ab 25 J. mit Tertiärausbildung, 2024	55,6%	42,8%
Firmenzahl, Veränderung 2026 Q2 ggü. Vorjahr	4,8%	3,8%
Arbeitslosenquote, September 2026	2,8%	3,0%
Reale BIP-Wachstumsrate, 2024	11,0%	1,5%
BIP pro Kopf in CHF, 2024	317'700	95'500

Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung
(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2016 = 100)



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

Eigentumswohnungen

Kurze Vermarktungszeiten

Als eine der attraktivsten Wohnregionen der Schweiz verzeichnet der Kanton Zug eine anhaltend positive Nettozuwanderung. Das fördert die Nachfrage nach Wohneigentum. Die hohe Kaufkraft der Wohnungssuchenden und das günstige Finanzierungsumfeld verstärken die Nachfrage – obwohl die Preise bereits sehr hoch sind. Die Bautätigkeit mildert diese Dynamik nicht. Das Angebot an inserierten Eigentumswohnungen hat sich nach dem pandemiebedingten Einbruch immerhin etwas erholt. Mit 1,7 Prozent des Bestands lag es im zweiten Quartal 2026 aber weiterhin deutlich unter dem landesweiten Mittelwert von 3,9 Prozent – und bei nur rund der Hälfte des Niveaus von vor zehn Jahren. Verfügbare Wohnungen sind nur sehr kurz auf dem Markt. Im Sommer 2026 betrug die mittlere Insertionsdauer 35 Tage gegenüber 82 Tagen im landesweiten Durchschnitt.

Alle Zuger Regionen mit steigenden Preisen

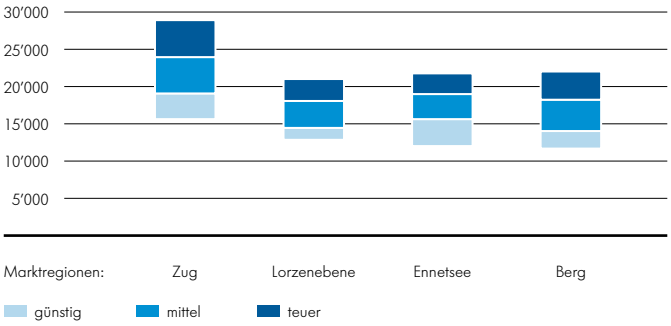
Der Mangel an Angeboten treibt die Eigenheimpreise im gesamten Kanton Zug nach oben. Zwischen dem zweiten Quartal 2025 und dem zweiten Quartal 2026 stiegen die Transaktionspreise für mittlere Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 7,0 Prozent. Das ist genauso viel wie in der Vorjahresperiode und erneut deutlich mehr als im gesamtschweizerischen Mittel (4,3 Prozent).

Dieses Bild zeigt sich in allen Marktregionen des Kantons. Die Preissteigerungen lagen in den vergangenen zwölf Monaten zwischen 5,3 Prozent (Berg) und 8,3 Prozent (Lorzenebene) – und damit durchwegs über dem Schweizer Durchschnitt. Selbst in der bereits sehr hochpreisigen Marktregion Zug/Walchwil, wo die Quadratmeterpreise für eine gängige Eigentumswohnung erst bei rund 20'000 Franken beginnen, liess die Zahlungsbereitschaft nicht nach: Die Preise legten dort nochmals um 5,8 Prozent zu.

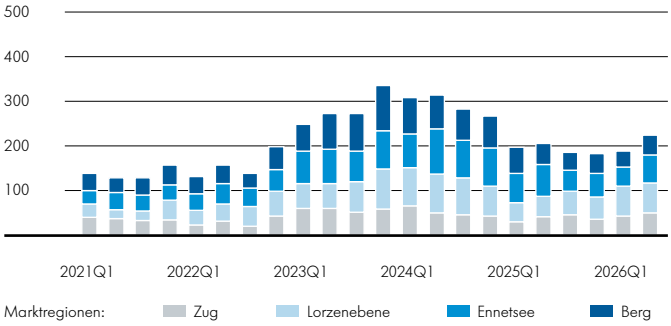
Angebot bleibt weiterhin gering

Beim Stockwerkeigentum ist die Bautätigkeit verhalten, denn die Zahl der baubewilligten Einheiten sank bis Mitte 2026 erneut. Immerhin darf man angesichts der zuletzt eingereichten Baugesuche für rund 300 neue Wohnungen darauf hoffen, dass wieder etwas mehr Schub in die Bautätigkeit kommt. Bis aus den Plänen jedoch Angebote werden, wird noch einige Zeit vergehen. In den kommenden Monaten dürften die Eigenheimpreise im Kanton Zug deshalb weiter steigen. Die attraktiven Finanzierungskonditionen und die erwartete konjunkturelle Belebung dürften die rege Nachfrage stützen. Das Angebot wird sich nur wenig ausweiten. Die Ausweichmöglichkeiten auf den Zuger Mietmarkt sind zudem begrenzt, da dort ebenfalls kaum Wohnraum verfügbar ist.

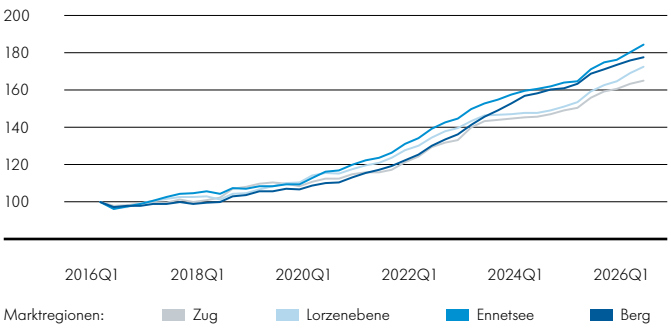
Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2026)



Regionale Angebotsmengen: Eigentumswohnungen
(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2016 = 100)



Marktausblick Eigentumswohnungen 2027

	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

Kaum noch Leerstände

Die Suche nach einer Mietwohnung ist im Kanton Zug weiterhin eine Herausforderung, und das Angebot nimmt dabei weiter ab. Vor zehn Jahren wurden pro Quartal noch mehr als 2000 Mietwohnungen ausgeschrieben. 2026 waren es pro Quartal nur noch rund 800 Inserate – ein Minus von 61 Prozent. Am deutlichsten zeigt sich dieser Trend in der Stadt Zug. Doch die strukturelle Knappheit betrifft den ganzen Kanton. Im zweiten Quartal 2026 lag die Angebotsquote in sämtlichen Zuger Gemeinden zwischen 1,5 und 2,5 Prozent. Das ist deutlich unter dem gesamtschweizerischen Referenzwert von 3,6 Prozent. Die Leerstände sanken im Sommer 2026 nochmals: Per Stichtag im Juni standen kantonsweit lediglich 53 Mietwohnungen leer. Das ist der tiefste Stand seit Beginn der Erhebung im Jahr 1994. Unverändert stark ist hingegen die Nachfrage: Auf eine ausgeschriebene Wohnung entfallen im Schnitt 13 Interessenten. Schweizweit wird dieser Wert nur im Kanton Nidwalden übertroffen.

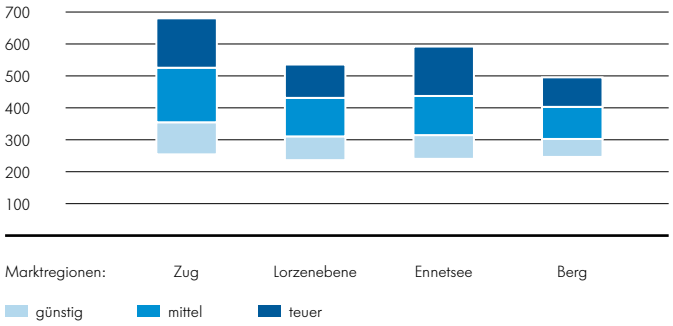
Neuvermietungen werden immer teurer

Die Angebotsmieten im Kanton Zug ziehen spürbar an – getrieben von der hohen Nettozuwanderung und vom anhaltenden Nachfrageüberhang. Im zweiten Quartal 2026 lagen die qualitätsbereinigten Angebotsmieten 5,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Sie stiegen wesentlich stärker als der gesamtschweizerische Durchschnitt (1,5 Prozent). Für eine 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung werden derzeit rund 2800 Franken pro Monat bezahlt, im hochwertigen Segment rund 4200 Franken. In der Stadt Zug und an Toplagen sind die Preise teils noch deutlich höher. Trotz dieses Preisniveaus wird die Nachfrage in allen Segmenten nicht gedeckt – die Kaufkraft der zuzugswilligen Haushalte ist auffallend hoch. Gleichzeitig sanken die Bestandsmieten wegen des tieferen Referenzzinssatzes leicht, was die Differenz zu den Marktmieten noch vergrössert.

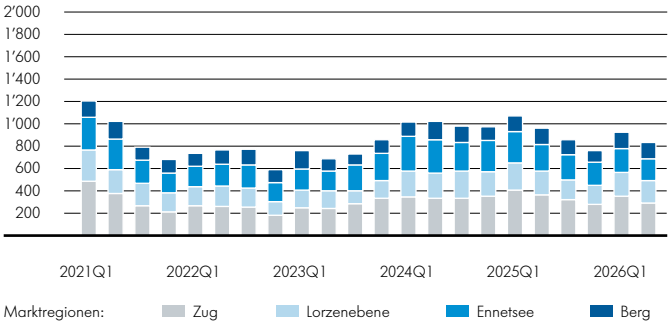
Neubauaktivitäten lassen wieder nach

Obwohl der Zuger Mietwohnungsmarkt für Investoren ein äusserst attraktives Anlagesegment ist, dürfte der Mietwohnungsbau nicht zunehmen. Von Mitte 2025 bis Mitte 2026 wurden im Kanton Zug lediglich 280 neue Mietwohnungen baubewilligt – 36 Prozent weniger als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Auch die vorauslaufenden Indikatoren deuten nicht auf eine Entspannung hin: Die Zahl der Mietwohnungen bei den bis im Sommer 2026 eingereichten Baugesuchen hat sich in den vergangenen zwei Jahren halbiert. Regulatorische Anforderungen und lange Bewilligungsverfahren bremsen die Ausweitung des Angebots. Vor diesem Hintergrund dürfte der Aufwärtsdruck auf die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen bestehen bleiben. Möglicherweise werden die starken Wachstumsraten des vergangenen Jahres aber nicht mehr erreicht.

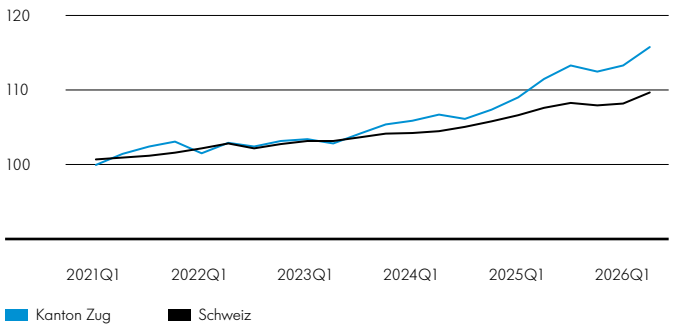
Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2026)



Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen
(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Entwicklung der Abschlussmieten
(Abschlussmieten, Index 2021 Q1 = 100)



Marktausblick Mietwohnungen 2027

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

Aktuelles Niveau (Erläuterung auf Seite 2) hoch mittel tief
Erwartete Tendenzen ↗ 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

Geschäftsliegenschaften

Nachfrage nach attraktiven Büroflächen intakt

Das Büroflächenangebot im Kanton Zug beträgt hohe 8,4 Prozent des Bestands. Grund dafür sind grössere Neubauprojekte in Cham, Baar und Risch-Rotkreuz. In der Stadt Zug dagegen ist die Angebotsquote auf 3,1 Prozent gesunken und liegt damit klar unter dem Schweizer Mittelwert von 5,3 Prozent. Gleichzeitig profitiert der Kanton Zug als gefragter Dienstleistungs- und Finanzstandort von einer robusten Nachfrage nach Büroflächen, was die Mietpreisentwicklung unterstützt. Nach dem kräftigen Vorjahresanstieg gaben die Angebotsmieten zwischen Mitte 2025 und Mitte 2026 zwar nach. Über die letzten zehn Jahre liegt Zug mit plus 7,2 Prozent aber deutlich über dem nationalen Mittel (minus 4,4 Prozent). Angesichts der überdurchschnittlichen Wertschöpfung und Wachstumsdynamik der Zentralschweizer Wirtschaft dürfte der Bedarf an modernen, hochwertigen Büroflächen daher auch künftig gegeben sein.

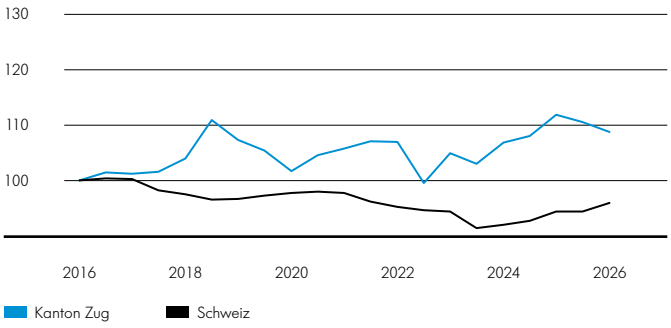
Anspruchsvolles Umfeld für Gewerbeflächen

Für die Zentralschweizer Industrie bleiben die Aussichten insgesamt verhalten, auch wenn die Auftragseingänge und die Kapazitätsauslastung zuletzt leicht zulegten. Unter den Industriebranchen zeigt sich vor allem die für Zug bedeutsame Chemie- und Pharmaindustrie robust: Sie wuchs im zweiten Quartal 2026 dank steigender Exporte schweizweit um 10,5 Prozent und trug damit massgeblich zum BIP-Wachstum bei. Dieser Rückenwind dürfte sich jedoch abschwächen, nicht zuletzt deshalb, weil seit Ende September 2026 die 15-prozentigen US-Pharmazölle vollständig greifen. Hinzu kommen geopolitische Risiken aufgrund des andauernden Iran-Konflikts. Für den Zuger Gewerbeflächenmarkt dürften die Folgen dank der diversifizierten Branchenstruktur jedoch begrenzt bleiben.

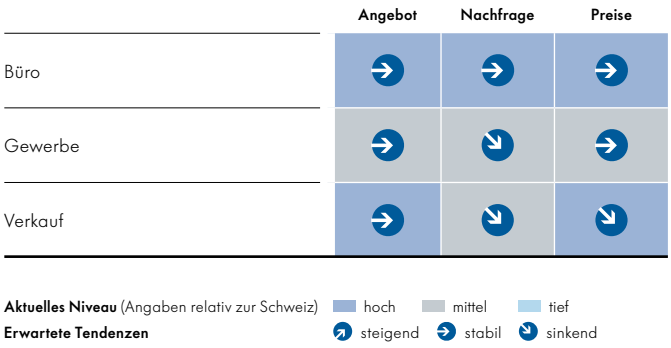
Verkaufsflächenangebot bleibt hoch

Der Zuger Detailhandel profitiert vom starken Bevölkerungswachstum, von der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft der Einwohnenden und vom hohen Pendleraufkommen in die Region. Gemäss Quartalsanalyse der Industrie- und Handelskammer Zentralschweiz IHZ erwarten die Unternehmen im zweiten Halbjahr eine Verbesserung. Gleichzeitig bleibt das Umfeld der Zuger Verkaufsflächenmärkte aus strukturellen Gründen herausfordernd. Die Konkurrenz durch den Onlinehandel setzt vor allem dem Non-Food-Segment weiter zu, während das im Kanton Zug inserierte Flächenangebot über dem langfristigen Durchschnitt liegt. Die Mieten an Toplagen dürften sich stabil entwickeln. Abseits der stark frequentierten Lagen ist – je nach Objektqualität – weiterhin mit Preiszugeständnissen zu rechnen.

Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen
(Index 1. Halbjahr 2016 = 100)



Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2027



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; Infopro Digital Schweiz; «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 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 2027 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.

Wir begleiten Sie im Leben.

Zuger Kantonalbank