

Immobilienmarkt

Oktober 2025

Starker Nachfrageüberhang prägt Zuger Wohnungsmärkte

Dank seiner attraktiven Rahmenbedingungen gehört der Kanton Zug unverändert zu den begehrtesten Wohnlagen der Schweiz. Die anhaltend tiefen Zinsen verstärken die Nachfrage nach Wohneigentum erneut. Die Wohnkosten von Eigenheimen sind unter Umständen wieder tiefer als die Wohnungsmiete. Das dürfte die Nachfrage ebenfalls gestützt haben. Gleichzeitig bleiben auch Mietwohnungen sehr gefragt. Das begrenzte Angebot lässt die Preise für Wohneigentum und auch die Mieten kontinuierlich steigen.

Nach wie vor kaum Leerstände

Im Jahr 2024 ist die Bevölkerung des Kantons Zug erneut um 0,9 Prozent gewachsen. Während der Bedarf an Wohnraum stetig zunimmt, steigt die Anzahl neuer Wohnungen nicht im gleichen Ausmass. Deshalb stehen im Kanton Zug nur äusserst wenige Wohnobjekte leer. Im Juni 2025 betrug die kantonale Leerwohnungsziffer nur gerade 0,42 Prozent, was den zweittiefsten Wert in der gesamten Schweiz markierte. Das grosse Wohnungsdefizit führt in sämtlichen Marktsegmenten zu einer geringen Anzahl ausgeschriebener Objekte.

Preise für Wohneigentum steigen seit 2000

Seit der Jahrtausendwende sind die Transaktionspreise für eine mittlere Wohnung im Kanton Zug jedes Jahr nominal gestiegen. Sie haben sich seitdem mehr als verdreifacht. Real betrach-

tet brachten die vergangenen knapp 25 Jahre ein substantielles jährliches Preiswachstum von durchschnittlich 4,8 Prozent.

Mittelfristig keine Entspannung

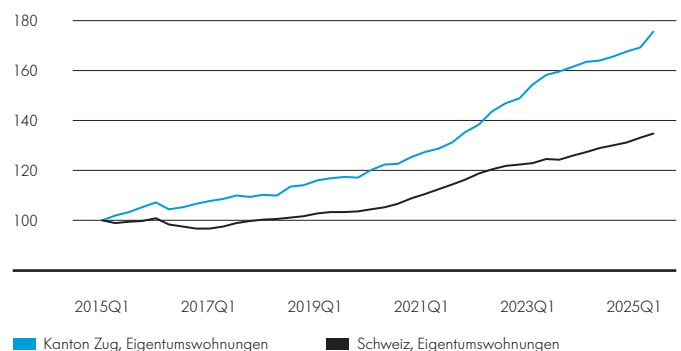
Trotz einer leichten Zunahme der Bautätigkeit hat sich die Lage auf den Zuger Wohnungsmärkten bislang kaum entspannt. Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen hat sich im Sommer 2025 zwar auf tiefem Niveau stabilisiert, liegt jedoch weiterhin deutlich unter den schweizweiten Durchschnittswerten. Die dringend notwendige Schaffung zusätzlichen Wohnraums steht mit der im Herbst 2024 verabschiedeten «Wohnpolitischen Strategie 2030» nun auf der politischen Agenda des Kantons. Es dürfte aber eine gewisse Zeit dauern, bis die Umsetzung am Markt spürbar wird. Somit ist davon auszugehen, dass der Nachfrageüberhang auf hohem Niveau verharret. Gleichzeitig bleibt die Kaufkraft der Wohnungssuchenden unverändert hoch.

Kennzahlen zur Zuger Wirtschaft (jeweils aktueller Datenstand)

	Kanton Zug	Schweiz
Bevölkerung, 2024	133'700	9'051'000
Veränderung ggü. Vorjahr	0,9%	1,0%
Einwohner ab 25 J. mit Tertiärausbildung, 2022	54,0%	39,2%
Firmenzahl, Veränderung 2025 Q2 ggü. Vorjahr	3,0%	2,5%
Arbeitslosenquote, August 2025	2,6%	2,8%
Reale BIP-Wachstumsrate, 2022	3,0%	3,0%
BIP pro Kopf in CHF, 2022	193'000	90'100

Zuger Wohneigentum: Preisentwicklung

(Transaktionspreise, Index 1. Quartal 2015 = 100)



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

Wir begleiten Sie im Leben.

Eigentumswohnungen

Kurze Vermarktungszeiten

Im Kanton Zug herrscht beim Erwerb von Wohneigentum grosse Konkurrenz. Die zuletzt sinkenden Hypothekarzinsen befeuern die ohnehin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen zusätzlich. Auf der Angebotsseite bringt die verhaltene Neubauaktivität nur wenig Entlastung. Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken. Auch wenn sich die Angebotsquote Mitte 2025 bei 1,6 Prozent des Bestands stabilisiert hat, liegt das Angebot gegenüber dem landesweiten Mittelwert von 4,4 Prozent auf einem ausserordentlich tiefen Niveau. Die wenigen Eigentumswohnungen, die im Kanton Zug auf den Markt gelangen, werden entsprechend rasch absorbiert: Im zweiten Quartal 2025 lag die mittlere Insertionsdauer bei weniger als 40 Tagen. In keinem anderen Kanton werden Eigentumswohnungen schneller vermarktet.

Kräftige Preisanstiege

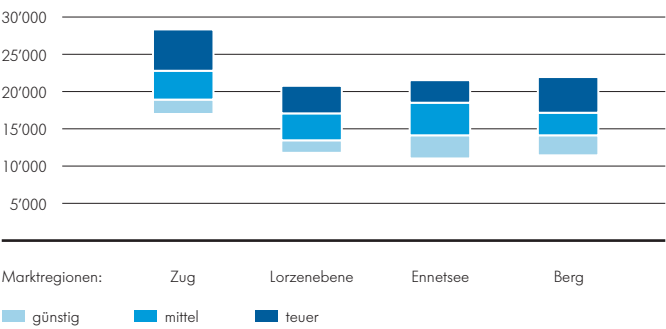
Der anhaltende Wohnungsmangel und die durch eine hohe Kaufkraft getragene Nachfrage treiben die Eigenheimpreise im Kanton Zug weiter nach oben. Zwischen dem zweiten Quartal 2024 und dem zweiten Quartal 2025 sind die Transaktionspreise für mittlere Eigentumswohnungen im Durchschnitt um 7,0 Prozent gestiegen, also um fast das Doppelte im Vergleich zur Vorjahres-

periode. Sämtliche Zuger Marktregionen verzeichneten in den vergangenen zwölf Monaten überdurchschnittliche Preissteigerungen. Besonders markant haben sich die Eigentumswohnungen in Steinhausen und Hünenberg verteuert, wo die Preise um mehr als 8,0 Prozent zugelegt haben. Doch auch in Gemeinden mit bereits hohen Ausgangsniveaus gab es nochmals deutliche Aufschläge: In der Stadt Zug liegt der Quadratmeterpreis für eine standardmässig ausgestattete Eigentumswohnung mittlerweile sogar bei über 20'000 Franken.

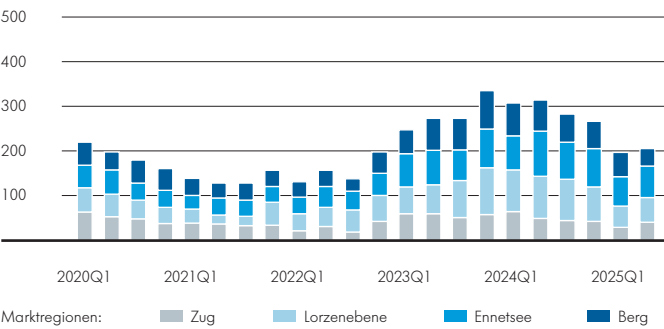
Angebot bleibt knapp

Auch in den kommenden Monaten dürfte das Angebot nicht ausreichen, um die starke Nachfrage zu decken. Nach einer vorübergehenden Zunahme der Bautätigkeit zeichnet sich bereits wieder eine Abschwächung der Wohnungsproduktion ab. In den vergangenen zwölf Monaten sind lediglich 200 neue Eigentumswohnungen bewilligt worden – deutlich weniger als im Vorjahr. Ein Blick auf die eingereichten Baugesuche lässt eine weiterhin nur stockende Neubautätigkeit erwarten. Das Kaufinteresse bleibt hingegen gross – gestützt durch das aktuell tiefe Zinsniveau. Es macht die Nutzungskosten von Wohneigentum rund 20 Prozent günstiger als die Miete. Folglich ist bei den Eigenheimpreisen auf absehbare Zeit keine Entspannung zu erwarten.

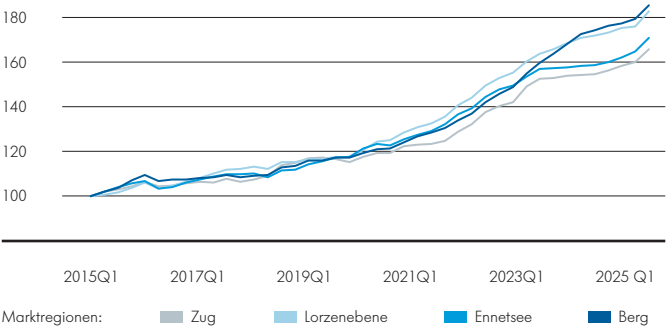
Regionale Preisbandbreiten: Eigentumswohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2025)



Regionale Angebotsmengen: Eigentumswohnungen
(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Regionale Preisentwicklung: Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Marktausblick Eigentumswohnungen 2026

	Angebot	Nachfrage	Preise
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: 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

Grosser Nachfrageüberhang

Der Zuger Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls sehr klein: Im zweiten Quartal 2025 waren lediglich 2,3 Prozent aller Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben. Die Angebotsquote liegt damit deutlich unter dem nationalen Vergleichswert von 3,7 Prozent. Die Nachfrage bleibt indessen hoch: Auf eine angebotene Wohnung entfallen im Schnitt knapp 14 Interessenten, das ist schweizweit der höchste Wert. Zug gehört neben Genf und Schwyz zu den Kantonen mit dem geringsten Mietwohnungsangebot. Wohnungen bleiben auch nicht lange leer: Die mittlere Insertionsdauer lag im Sommer 2025 bei nur 15 Tagen, der landesweite Durchschnitt beträgt 23 Tage. Die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen ist 2025 zwar marginal auf 0,4 Prozent gestiegen, im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt von 1,3 Prozent ist das aber immer noch äusserst wenig.

Angebots- und Abschlussmieten steigen

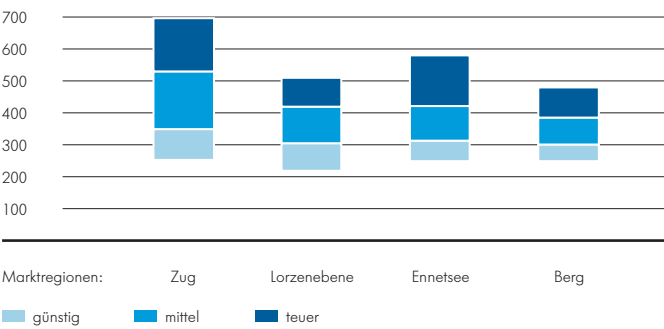
Der anhaltende Nachfragedruck und die stete Zuwanderung einkommensstarker Haushalte liessen das kantonale Mietpreisniveau spürbar steigen. Im zweiten Quartal 2025 lagen die Abschlussmieten um 4,5 Prozent über dem Vorjahreswert – ein deutlich kräftigerer Anstieg als die landesweite Preissteigerung von 3,0 Prozent. Auch die Angebotsmieten haben sich erhöht, obwohl sie

bereits deutlich über dem Schweizer Mittelwert liegen. Für eine gängige 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung werden mittlerweile rund 2'600 Franken pro Monat verlangt. Noch vor einem Jahr waren es 2'400 Franken. Im hochwertigen Segment betragen die Angebotsmieten für diese Wohnungsgrösse über 4'000 Franken – in der Stadt Zug und an besonders begehrten Lagen auch wesentlich mehr. Dennoch besteht im Kanton Zug in allen Preisklassen eine ungedeckte Nachfrage.

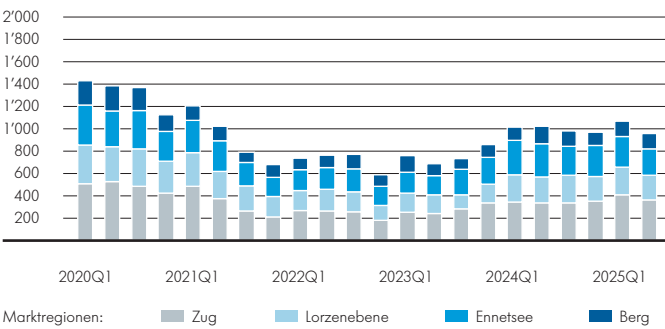
Neubauten lassen auf Entspannung hoffen

Das Tiefzinsumfeld und die geringen Leerstandsrisiken machen Wohnliegenschaften für renditeorientierte Investoren attraktiv. Entsprechend hält die Bautätigkeit im Mietsegment an, wenn auch auf moderatem Niveau. Von Mitte 2024 bis Mitte 2025 wurden im Kanton 550 neue Mietwohnungen baubewilligt. Damit erreicht das projektierte Bauvolumen zwar nicht den Spitzenwert von mehr als 800 Wohnungen aus dem Jahr 2020, liegt aber rund 40 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Dies dürfte auf längere Sicht zu einer gewissen Entspannung beitragen. Es wird aber noch einige Zeit dauern, bis die Projekte jeweils bezugsbereit sind. Deshalb ist auf absehbare Zeit mit weiter steigenden Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen zu rechnen.

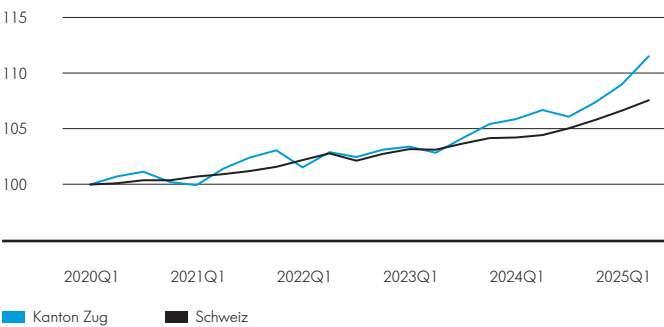
Regionale Preisbandbreiten: Mietwohnungen
(in CHF pro Quadratmeter, 2025)



Regionale Angebotsmengen: Mietwohnungen
(Anzahl angebotene Objekte pro Quartal)



Entwicklung der Abschlussmieten
(Abschlussmieten, Index 2020 Q1 = 100)



Marktausblick Mietwohnungen 2026

	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

Mehr verfügbare Büroflächen

Das Büroflächenangebot im Kanton Zug ist binnen Jahresfrist von 8,1 auf 9,4 Prozent des Bestands gestiegen. Das liegt vor allem an grösseren Neubauprojekten in Baar und Cham. In der Stadt Zug selbst blieb die Angebotsquote im zweiten Quartal 2025 mit 5,1 Prozent stabil. Sie liegt weiterhin unter dem Schweizer Durchschnitt von 6,3 Prozent. Trotz des grösseren Angebots erweist sich der Markt als widerstandsfähig: Als etabliertes Dienstleistungs- und Finanzzentrum profitiert Zug von einer soliden Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, was die Mieten auf hohem Niveau stützt. Rückenwind erhält die Nachfrage auch durch das Beschäftigungswachstum in den Dienstleistungsbranchen. In der Zentralschweiz war es im zweiten Quartal 2025 mit einem Plus von 1,6 Prozent deutlich höher als der nationale Durchschnittswert von 0,8 Prozent. Insgesamt präsentiert sich der Zuger Büroflächenmarkt weiterhin robust, und neuwertige Liegenschaften an Toplagen haben gute Vermarktungschancen.

Gewerbeflächen nicht risikofrei

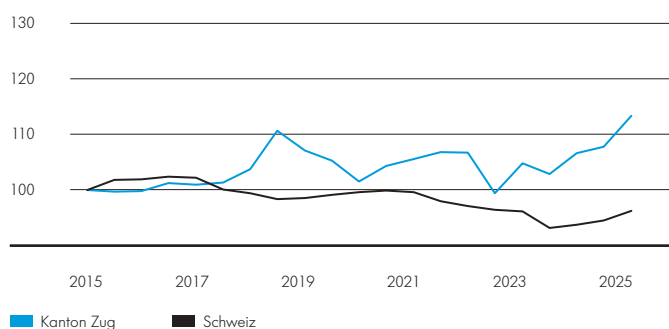
Die Neubautätigkeit im Zuger Industrie- und Gewerbeflächenmarkt ist lebhafter als bei den Büro- und Verkaufsflächen. Das inserierte Flächenvolumen legte im zweiten Quartal 2025 erheblich zu und stieg weit über den Schweizer Durchschnittswert.

Gleichzeitig wuchsen die Unsicherheiten angesichts des geopolitischen Umfelds, insbesondere für exportorientierte Industriebetriebe. Die neuen US-Zölle dürften für den Kanton Zug aufgrund der diversifizierten Branchenstruktur nur begrenzte Auswirkungen haben. Trotz der grundsätzlich hohen Standortattraktivität ist eine abflauende Nachfrage nach Industrieflächen somit nicht auszuschliessen.

Grösseres Verkaufsflächenangebot

Ladengeschäfte im Kanton Zug profitieren vom anhaltenden Bevölkerungswachstum, von der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft und vom umfangreichen regionalen Pendleraufkommen. Auch der Tourismus stützt die Nachfrage im lokalen Detailhandel. Dennoch bleibt das Umfeld für die Zuger Verkaufsflächenmärkte aufgrund der starken Konkurrenz durch den Onlinehandel anspruchsvoll. Das gilt vor allem für den Non-Food-Detailhandel. Schweizweit zeigt sich das gleiche Bild. Das im Kanton Zug inserierte Flächenangebot ist jüngst gestiegen und lag im zweiten Quartal 2025 über dem langfristigen Durchschnitt. An Toplagen darf man mit einer stabilen Mietpreisentwicklung rechnen. Abseits der hoch frequentierten Lagen wird die Vermietung aber je nach Objektqualität durchaus auch Preiszugeständnisse erfordern.

Entwicklung der Angebotsmieten: Büroflächen
(Index 1. Halbjahr 2015 = 100)



Marktausblick Geschäftsflächenmarkt 2026

	Angebot	Nachfrage	Preise
Büro	➔	➔	➔
Gewerbe	↗	↘	↘
Verkauf	➔	↘	↘

Aktuelles Niveau (Angaben relativ zur Schweiz)

hoch mittel tief
↗ 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

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 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 2026 erhalten Sie die nächste Ausgabe rasch und bequem per E-Mail.