Zuger Kantonalbank

Medienmitteilung

Zug, 29. Oktober 2026

Starke Nachfrage und knappes Angebot prägen Zuger Wohnungsmarkt

Die aktuelle Studie «Immobilienmarkt 2026» der Zuger Kantonalbank zeigt: Der Zuger Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr gefragt. Die Attraktivität des Standorts und die wirtschaftliche Strahlkraft des Kantons sorgen weiterhin für eine starke Zuwanderung und eine ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig bleibt das Angebot knapp, wodurch die bereits hohen Preise weiter steigen.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zug erreichte am 1. Juni 2026 mit 0,20 Prozent einen Rekordtiefstand. Sie war damit die niedrigste aller Kantone und lag deutlich unter dem Vorjahreswert von 0,42 Prozent. Dem knappen Wohnungsangebot steht eine hohe Nachfrage gegenüber, die sich mittelfristig kaum abschwächen dürfte. «Dazu trägt auch die starke Wirtschaftskraft des Kantons Zug bei. 2024 überstieg die Zahl der Arbeitsplätze erstmals die gesamte Wohnbevölkerung», sagt Peter Bucher, Leiter Immobilieninvestoren bei der Zuger Kantonalbank.

Wohneigentum

Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Zug bleibt hoch. Dazu Peter Bucher: «Verfügbare Wohnungen finden rasch Käuferinnen oder Käufer. Im Sommer 2026 betrug die mittlere Insertionsdauer nur 35 Tage gegenüber 82 Tagen im Schweizer Durchschnitt. Zudem kommen nur wenige neue Wohnungen auf den Markt; das knappe Angebot treibt die Eigenheimpreise im Kanton Zug weiter in die Höhe.» Die Preissteigerungen lagen in den vergangenen zwölf Monaten zwischen 5,3 Prozent (Berg) und 8,3 Prozent (Lorzenebene) und damit über dem Schweizer Durchschnitt. In den kommenden Monaten dürften die Eigenheimpreise im Kanton Zug weiter steigen.

Mietwohnungen

Das weiter abnehmende Angebot erschwert die Mietwohnungssuche im Kanton Zug. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in der Stadt Zug, die strukturelle Knappheit betrifft jedoch den gesamten Kanton. Im Sommer 2026 sanken die Leerstände erneut: Am Stichtag im Juni standen kantonsweit nur 53 Mietwohnungen leer. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage unverändert hoch. Im zweiten Quartal 2026 lagen die Angebotsmieten um 5,4 Prozent über dem Vorjahreswert und stiegen damit deutlich stärker als im Schweizer Durchschnitt. Eine Entspannung zeichnet sich nicht ab: Die Zahl der Mietwohnungen in den bis Sommer 2026 eingereichten Baugesuchen hat sich in den vergangenen zwei Jahren halbiert. Regulatorische Anforderungen und lange Bewilligungsverfahren bremsen die Ausweitung des Angebots.

Geschäftsliegenschaften

Das Angebot an Büroflächen im Kanton Zug liegt bei hohen 8,4 Prozent des Bestands. Grund dafür sind grössere Neubauprojekte in Cham, Baar und Risch-Rotkreuz. Die Nachfrage dürfte weiterhin robust bleiben, weil der Kanton Zug als Dienstleistungs- und Finanzstandort gefragt ist. Bei den Gewerbeflächen zeigt sich ein anderes Bild: Die geopolitische Lage belastet die Industrie, und die Aussichten für die Zentralschweizer Unternehmen bleiben verhalten.

Ausblick

Der Zuger Wohnungsmarkt bleibt weiterhin sehr begehrt: Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte das begrenzte Angebot auch künftig übersteigen. Die «Wohnpolitische Strategie 2030» der Zuger Regierung soll zwar zusätzlichen Wohnraum schaffen, dies dürfte jedoch erst mittel- bis langfristig Wirkung zeigen.

Detaillierte Informationen zum Immobilienmarkt 2026 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 600 Mitarbeitenden bietet die Zuger Kantonalbank das gesamte Geschäftsspektrum einer Universalbank an. Per 31. Dezember 2025 weist die Zuger Kantonalbank eine Bilanzsumme von 19,3 Mrd. Franken aus. www.zugerkb.ch