



Marktbericht Zug und Oberägeri (ZG)

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Marktliquidität: Dünne Auswahl, besonders in Zug
- Etwas mehr Impulse bei der Neubautätigkeit
- Premium ist oft der Standard

# Nachfrage trifft auf knappen Markt

Sowohl die Stadt Zug als auch Oberägeri sind in den letzten Jahren weiter stark gewachsen. In Zug leben heute 32'122 Einwohnerinnen und Einwohner, in Oberägeri 6'578. Die jährliche Wachstumsrate der letzten zehn Jahre beträgt +1.2% (Zug) und +1.0% (Oberägeri). Diese Dynamik wäre wohl noch ausgeprägter, wenn mehr Wohnungsangebot zur Verfügung gestanden hätte.

## Marktliquidität: Dünne Auswahl, besonders in Zug

Gemessen am Bestand ist die Auswahl sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen gering. Nach einer kurzen Angebotsausdehnung im Zuge einzelner Neubauprojekte und der Hypothekarzinsanstiege, die die Kauffreudigkeit gebremst haben, hat sich die Angebotsquote wieder auf tiefe Werte von unter 2% eingependelt. Die Gegenüberstellung von Angeboten und digitalen Suchaufträgen macht die Kräfteverhältnisse

deutlich. In der Stadt Zug ist der Markt besonders stark angespannt: Auf eine inserierte Eigentumswohnung kommen 59 Suchende, bei Einfamilienhäusern sogar 74. Oberägeri präsentiert sich auf den ersten Blick weniger angespannt, verzeichnet aber ebenfalls einen klaren Nachfrageüberhang. Hier werden 7 Suchende pro Eigentumswohnung und 12 pro Einfamilienhaus registriert.

## Bautätigkeit: Impuls ja, Entlastung nein

Die Baubewilligungen im Wohneigentum deuten zwar auf etwas mehr Aktivität hin, doch der Effekt dürfte begrenzt bleiben. In Zug entspricht das bewilligte Volumen 1.0% des Bestands, in Oberägeri 0.7% (kantonaler Schnitt: 0.7%). Angesichts der sehr tiefen Leerstände und der grossen Nachfrage wird zusätzlicher Wohnraum rasch absorbiert. Eine spürbare Entspannung ist damit kurzfristig wenig wahrscheinlich.

## Kennzahlen

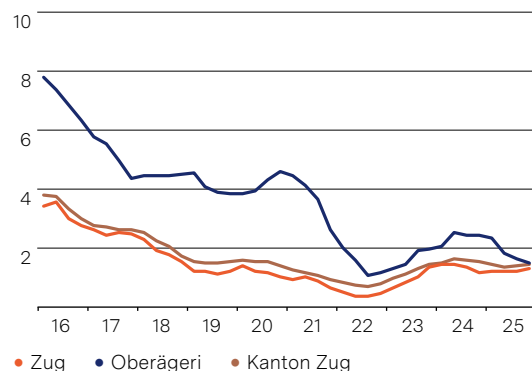
	Zug	Oberägeri	Kanton Zug
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner, 2024	32'122	6'578	<b>133'739</b>
Jährliche Wachstumsrate*	1.2%	1.0%	<b>1.1%</b>
<b>Immobilienmarkt</b>			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	15'868	3'066	<b>62'454</b>
Anteil Wohneigentum, 2024	24.0%	45.3%	<b>31.9%</b>
Leerwohnungen**, 2025	0.3%	0.3%	<b>0.5%</b>
Baubewilligungen**, 2025	1.0%	0.7%	<b>0.7%</b>

\*10 Jahre; \*\*in % des Bestands, Wohneigentum

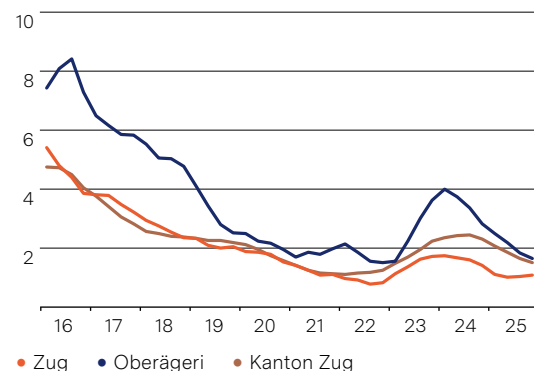


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Weitere Preisanstiege auf hohem Niveau

## Stadt Zug: Premium ist oft der Standard

In der Stadt Zug zeigt sich weiterhin eine grosse Preisspanne, die in beiden Segmenten spürbar ist. Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer) werden im Mittel für rund 2.7 Mio. Franken angeboten, Objekte an sehr guter Lage für 3.9 Mio. Franken – oft auch darüber. Gleichzeitig setzt sich der Preisauftrieb fort: +8.2% im Jahr 2025, über zehn Jahre +61.7%. Auch bei Eigentumswohnungen bleibt der Markt klar aufwärtsgerichtet: Der mittlere Quadratmeterpreis liegt bei 19'500 Franken, im gehobenen Segment bei über 20'000 Franken; die Jahresveränderung 2025 beträgt +8.3%.

## Oberägeri: Hohes Tempo in der langen Frist

Oberägeri wirkt aktuell etwas ruhiger, ist preislich aber ebenfalls weit oben positioniert. Ein mittleres Einfamilienhaus (5 bis 5.5 Zimmer) kostet 2025 rund 2.5 Mio. Franken, im Premiumsegment gegen

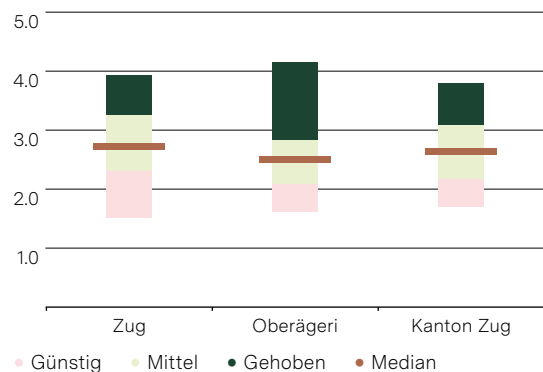
4.2 Mio. Franken. Kurzfristig fällt das Plus mit +1.2% moderater aus, über zehn Jahre steht jedoch ein Zuwachs von +82.6%. Eigentumswohnungen liegen im Mittel bei 15'400 Franken pro Quadratmeter (gehoben über 20'000 Franken), bei +6.3% im Jahr 2025 und +73.9% über zehn Jahre.

## Hintergründe und Ausblick

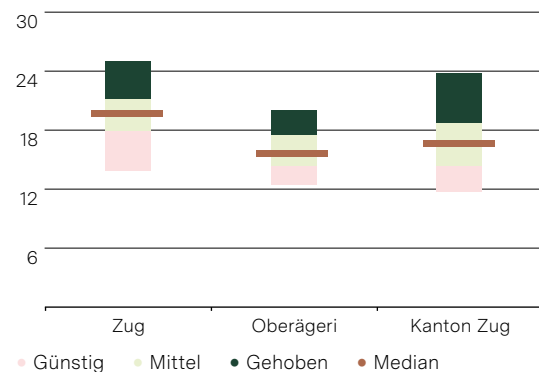
Treiber dieser Entwicklung bleiben die Mischung aus knappem Angebot, hoher Kaufkraft und der Strahlkraft des Standorts. Dass sich die Preissteigerungen zwischen Gemeinden unterscheiden, spricht weniger für Entspannung als für eine stärkere Differenzierung nach Lage, Objektqualität und Zahlungsbereitschaft. Zudem sind temporäre Entschleunigungen bei den kommunalen Preiszuwächsen nichts Aussergewöhnliches. Für 2026 deutet vieles auf weiter steigende, aber selektivere Preise hin: Hochwertige Objekte bleiben gesucht, doch der Markt entscheidet strenger.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

**Einfamilienhäuser** (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

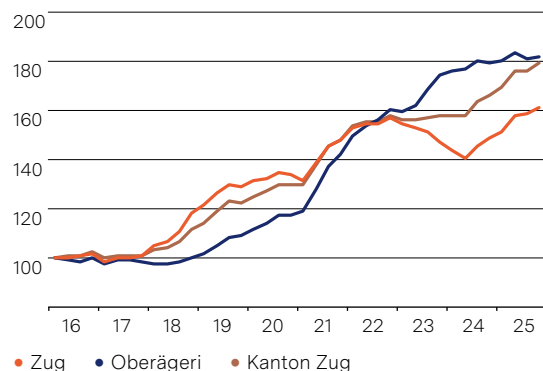


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

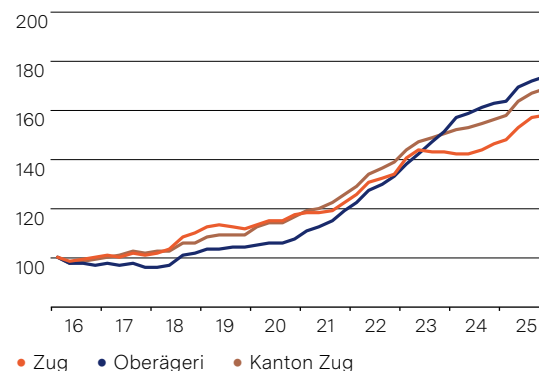


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



## Marktumfeld

### **Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend**

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Anna Weishaupt  
Leiterin Geschäftsstelle Zug

## Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG  
Aegeristrasse 25  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 727 82 83  
E-Mail: [anna.weishaupt@walde.ch](mailto:anna.weishaupt@walde.ch)

**Impressum:** Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).