

WOHNMARKT-ANALYSE

ZUG & HÖFE

Historische Preisentwicklung, Hypothekarstabilität und evidenzbasierte Szenariokorridore 2026-2056

Fokus: neue Wohnungen im relativen unteren bis mittleren Preissegment

Disziplin der Investmentthese

Dieser Bericht trennt empirische Historie, kurzfristige Expertenprognosen und langfristige mechanische Szenariokorridore. Er unterstützt diszipliniertes Underwriting; er verspricht keine garantierte Wertsteigerung und keine risikofreien Immobilien.

Stand	09.06.2026
Geografie	Kanton Zug und Bezirk Höfe, SZ
Verwendung	Strategische Marktanalyse - keine Anlageberatung

DATA FIRST. DISCIPLINED UNDERWRITING. LONG-TERM RESILIENCE.

1. Management Summary

Die empirische Evidenz spricht für eine robuste, aber nicht risikofreie Wohnimmobilien-These in Zug und Höfe. Das Segment ist durch sehr knappe Verfügbarkeit, starke langfristige Preisentwicklung und eine weiterhin günstige Zinslandschaft gestützt. Gleichzeitig warnen SNB und FINMA ausdrücklich vor erhöhten Tragbarkeits- und Korrekturrisiken im Schweizer Hypothekar- und Wohnimmobilienmarkt. [S5] [S12] [S13]

Kernaussage

Für Crowdfol.io ist die belastbare Strategie keine pauschale Wertsteigerungsgarantie. Sie ist eine selektive Ankaufs- und Finanzierungsstrategie: neue, kompakte Wohnungen im relativen unteren bis mittleren lokalen Preisband, konservative Belehnung, Stress-Tragbarkeit und mehrere Exit-Kanäle.

- Schweiz: Der nominale BIS-Wohnimmobilienpreisindex stieg von 25,5 im Q4 1970 auf 170,0 im Q4 2025. Das entspricht rund 3,5% p.a. über 55 Jahre. Der Markt war jedoch nicht linear: 1990-2000 verlor der Index nominal rund 5,5%. [S1]
- Zug: Wohnungen verteuerten sich laut RealAdvisor über 25 Jahre um 183,1%; Häuser um 170,5%. Die Leerwohnungsziffer lag per 1. Juni 2025 bei nur 0,42%, seit Jahren der tiefste kantonale Wert der Schweiz. [S3] [S5]
- Höfe: Wohnungen verteuerten sich laut RealAdvisor über 25 Jahre um 176,6%; Häuser um 166,7%. Die Bezirksdaten werden im Bericht als modellbasierte lokale Evidenz verwendet, nicht als amtlicher Transaktionsindex. [S4]
- UBS erwartet für Schweizer Wohneigentum 2026 rund +3% und für 2026/27 eine Abschwächung auf ungefähr 2-3% p.a. Die UBS Bubble-Risiko-Einstufung blieb im Q1 2026 moderat. [S8]
- Hypotheken: Kurzfristig erwarten UBS und PostFinance weitgehend stabile SARON- und Festhypothekarzinsen. Ein seriöser 20- oder 30-jähriger Zins-Punktforecast ist nicht verfügbar. [S9] [S16]

Entscheidungsrahmen

Frage	Evidenzbasierte Antwort
Ist langfristige Wertsteigerung garantiert?	Nein. Die Schweiz erlebte nominale Mehrjahreskorrekturen. Korridore statt Versprechen verwenden.
Sind Zug und Höfe strukturell attraktiv?	Ja. Amtliche und modellbasierte Evidenz zeigt Knappheit und starke lokale Langfristentwicklung.
Ist der Hypothekarmarkt stabil?	Institutionell robust, aber stark fremdfinanziert. Regulierung und Stress-Tragbarkeit sind zentral.
Wie lautet die richtige Crowdfol.io-Positionierung?	Massmarket-Resilienz durch disziplinierte Objektselektion, nicht Luxusspekulation.

2. Umfang, Segment und Datenarchitektur

Der Bericht fokussiert Wohneigentum und insbesondere Wohnungen. Dies entspricht dem Crowdfol.io-Zielsegment: neue Entwicklungen mit kompakten Einheiten im relativen unteren bis mittleren lokalen Preisband, nicht Luxusobjekte. In Zug und Höfe ist "Massmarket" relativ zu verstehen: Das lokale Preisniveau bleibt hoch; relevant sind kleinere Ticketgrößen, standardisierte Grundrisse und breitere Käufergruppen im Vergleich zu Luxussegmenten.

Drei Evidenzebenen

- Langfristiger Schweizer Referenzindex: BIS/FRED, nominal, quartalsweise, 1970-2025. Dieser Index liefert den längsten konsistenten empirischen Verlauf. [S1]
- Regionaler institutioneller Layer: SNB publiziert regionale Immobilienpreisindizes für ein Referenzobjekt im mittleren Segment, qualitätsbereinigt nach hedonischer Methode; Quelle Wüest Partner. [S2]
- Lokaler Layer: RealAdvisor publiziert für Zug und Höfe modellbasierte Horizonte bis 25 Jahre. Die Methode kombiniert Inserate, historische Verkäufe, professionelle Bewertungen und Geodaten. [S3] [S4]

Methodischer Hinweis

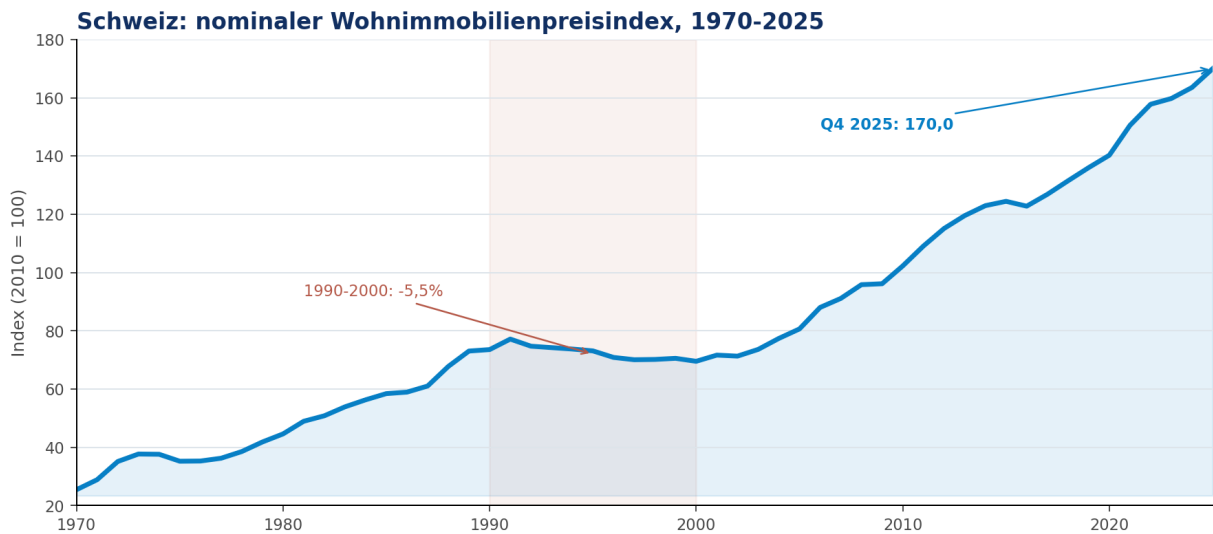
Lokale 25-Jahres-Zahlen sind keine vollständige amtliche jährliche Transaktionszeitreihe. Die Grafiken rekonstruieren explizit publizierte Horizontanker. Dazwischen wird keine scheinpräzise Jahresreihe erfunden.

Datenhierarchie

Ebene	Quelle	Horizont	Verwendung
National	BIS / FRED	1970-2025	Langfristzyklus und Korrekturbenchmark
Regionales Mittelsegment	SNB / Wüest Partner	Öffentliche SNB-Reihe	Institutionelle Validierung des Mittelsegment-Fokus
Lokal Zug	RealAdvisor	Bis 25 Jahre	Lokales kumuliertes Wachstum und Preisniveau
Lokal Höfe	RealAdvisor	Bis 25 Jahre	Lokales kumuliertes Wachstum und Preisniveau
Hypothekarmarkt	FINMA / SNB / Banken	Aktuell + kurzfristig	Tragbarkeit und Finanzierungsresilienz

3. Historische Preisentwicklung

Der Schweizer Langfristindex zeigt ein robustes, aber zyklisches Muster, Zwischen Q4 1970 und Q4 2025 stieg der nominale Index von 25,5 auf 170,0; die annualisierte Rate beträgt 3,51% p.a. Die 1990er-Jahre sind der zentrale Gegenbeleg gegen lineare Wertsteigerungsannahmen: von Q4 1990 bis Q4 2000 sank der Index nominal um -5,5%, [S1]

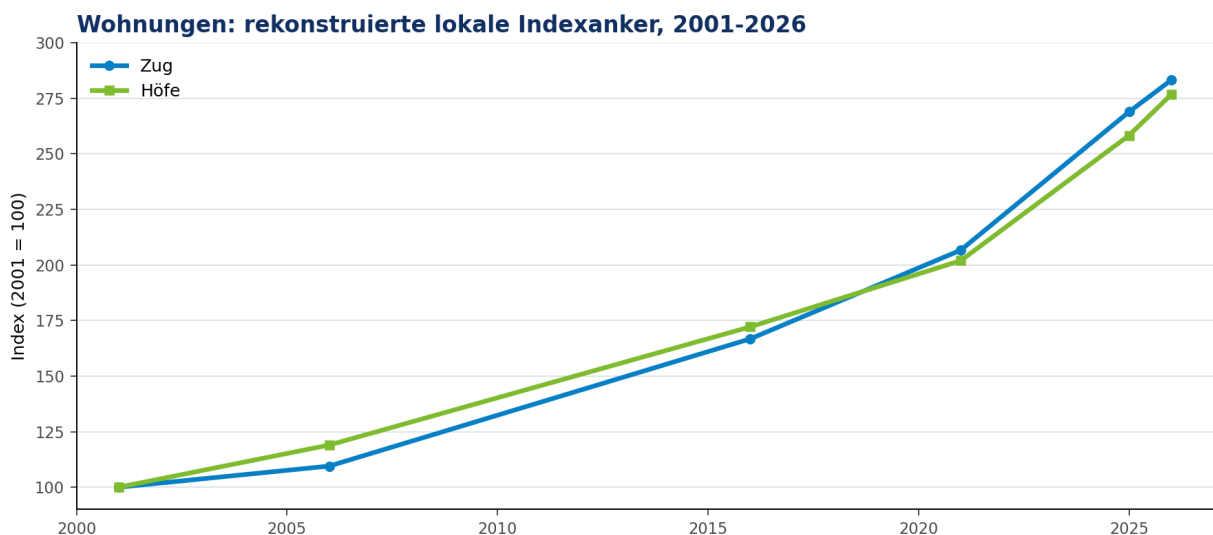


Quelle: BIS via FRED, Q4-Werte. Nominal, nicht saisonbereinigt.

Abbildung 1: Nationale Zykusevidenz.

Zug und Höfe: lokale Marktevidenz

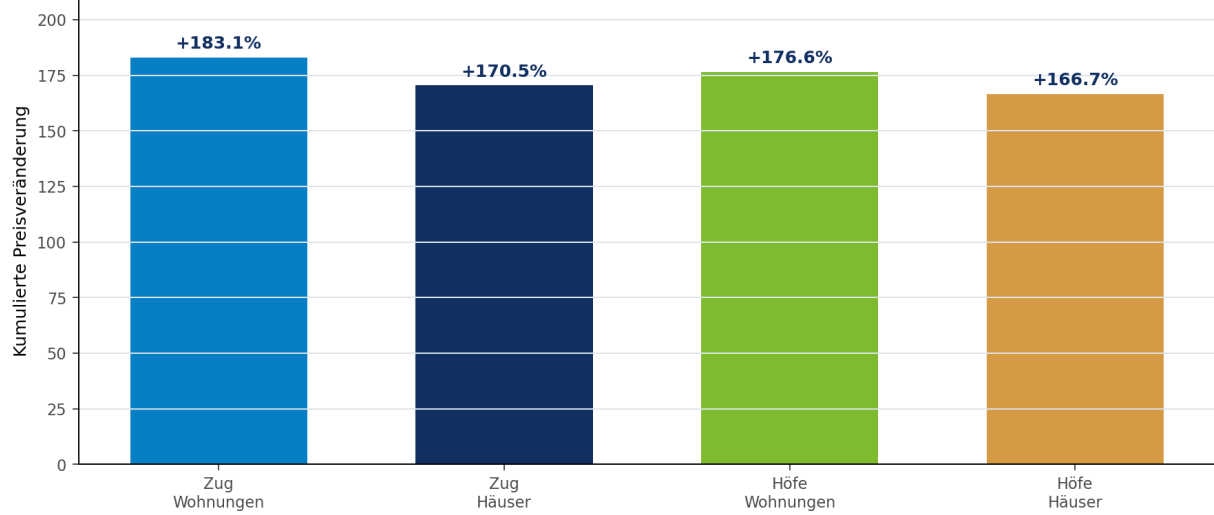
Die lokalen Daten zeigen über 25 Jahre eine deutlich stärkere Entwicklung als der Schweizer Langfristindex. Für Wohnungen weist RealAdvisor in Zug +183,1% und in Höfe +176,6% aus. Häuser entwickelten sich ebenfalls stark, aber etwas schwächer. [S3] [S4]



Quelle: kumulierte Horizontdaten von RealAdvisor. Rekonstruktion von Ankerpunkten; keine Jahresinterpolation.

Abbildung 2: Lokale Wohnungs-Indexanker, rekonstruiert aus publizierten Horizonten.

Lokale Preisentwicklung über 25 Jahre



Quelle: RealAdvisor, Juni 2026. Modellbasierte Marktevidenz.

Abbildung 3: Lokales kumuliertes Preiswachstum über 25 Jahre.

4. Lokale Fundamentaldaten und Massmarket-Perspektive

Zug: Knappheit ist messbar

Im Kanton Zug standen am 1. Juni 2025 nur 261 Wohnungen zur Miete oder zum Kauf leer. Die Leerwohnungsziffer betrug 0,42%. Die kantonale Statistik bezeichnet Zug seit Jahren als den Kanton mit der tiefsten Leerwohnungsziffer. [S5]

RealAdvisor beziffert den durchschnittlichen Wohnungspreis im Kanton Zug im Juni 2026 auf CHF 15'693 pro m². Das Niveau zeigt, weshalb ein Massmarket-Ansatz in Zug nicht "billig" bedeutet, sondern relativ erschwinglich: kleinere Wohnungen, effiziente Grundrisse, neue Standardprodukte und ein möglichst breiter Exit-Markt. [S3]

Zug: Bevölkerung bis 2055

Die offiziellen BFS-Szenarien für den Kanton Zug reichen bis 2055: rund 140'900 Personen im tiefen Szenario, 157'400 im Referenzszenario und 174'100 im hohen Szenario. Zusätzlich altert die Zuger Bevölkerung überdurchschnittlich; kompakte, zugängliche Wohnungen können damit an Relevanz gewinnen. [S6] [S7]

Höfe: starke lokale Wertentwicklung

Für den Bezirk Höfe weist RealAdvisor über 25 Jahre +176,6% für Wohnungen aus. Die amtliche Schwyzer Open-Data-Plattform publiziert Leerwohnungen nach Gemeinde seit 1997; für die Due Diligence einzelner Projekte sollte deshalb immer die konkrete Standortgemeinde geprüft werden. [S4] [S18]

Massmarket ist eine relative Kategorie

In hochpreisigen Regionen erhöht eine kompakte Einheit den potenziellen Käuferkreis gegenüber Luxusobjekten. Sie eliminiert das Preis-, Zins- oder Exit-Risiko nicht. Die These muss projektbezogen über Ticketgrösse, Gemeinde, Mikrolage und Finanzierbarkeit geprüft werden.

Segmentimplikationen für Crowdfol.io

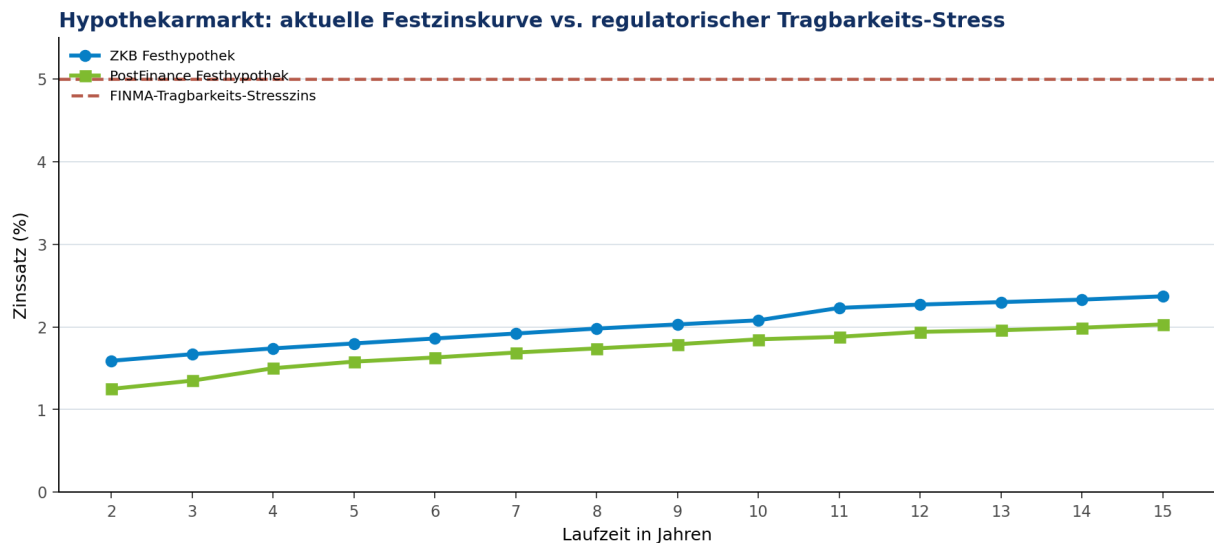
Filter	Begründung	Prüfevidenz
Neubauwohnung	Tiefere frühe Unterhaltslast; standardisiertes Produkt; breiterer Käuferkreis	FINMA-Unterhaltsannahme Neubau; lokale Vergleichswerte
Relativ unteres bis mittleres Ticket	Verbessert Finanzierbarkeit und Exit-Liquidität gegenüber Luxus	Ticketgrösse, Käufer-Einkommenstest, Bankbewertung
Gemeindespezifische Knappheit	Bezirksmittel können lokale Unterschiede verdecken	Leerstand, Pipeline, Absorption
Mehrere Exits	Reduziert Abhängigkeit von einem Käufersegment	Eigennutzerverkauf, Vermietung, Refinanzierung

5. Stabilität des Hypothekarmarkts: Stärken und Leitplanken

Die Schweiz verfügt über einen tiefen, regulierten Hypothekarmarkt, aber die Fremdfinanzierung ist hoch. UBS beziffert das Schweizer Hypothekarvolumen auf rund CHF 1 Billion. Das Verhältnis aus ausstehenden Hypotheken und verfügbarem Haushaltseinkommen liegt laut UBS bei rund 180%; in EU und USA seien es etwa 70% bzw. 50%. In der ersten Hälfte 2025 lag die Belehnung bei ungefähr der Hälfte der Neuhypotheken bei mindestens 70%. [S11]

FINMA setzt bewusst konservative Tragbarkeitspuffer: Für selbstgenutztes Wohneigentum nennt das Faktenblatt bis zu 38% des Nettoeinkommens, einen kalkulatorischen Hypothekarzins von 5% des Darlehens und 0,8% Unterhaltskosten des Belehnungswerts bei Neubauten. Die Hypothek ist durch Amortisation auf zwei Drittel des Belehnungswerts zurückzuführen. Für Renditeobjekte und Buy-to-let sind interne Belehnungs- und Amortisationsanforderungen strenger. [S12]

Die SNB hält den sektoriellen antizyklischen Kapitalpuffer für inländische Wohnhypotheken bei 2,5%. Sie verweist auf persistierende Verwundbarkeiten, erhöhte Tragbarkeitsrisiken und ein erhöhtes Korrekturrisiko im Schweizer Hypothekar- und Wohnimmobilienmarkt. [S13]



Quellen: ZKB- und PostFinance-Richtwerte Neugeschäft, 09.06.2026; FINMA-Faktenblatt, Juni 2025.

Abbildung 4: Aktuelle Festzins-Richtwerte und FINMA-Tragbarkeits-Stresszins.

Interpretation

Aktuelle Marktzinssätze um rund 1,25-2,37% liegen deutlich unter dem kalkulatorischen 5%-Stresszins. Das ist ein Stabilitätspuffer für Kreditvergabe, aber keine Wertgarantie. Er schützt Banken und Kreditnehmer vor zu aggressiver Tragbarkeit, nicht vor jeder Marktpreis-Korrektur.

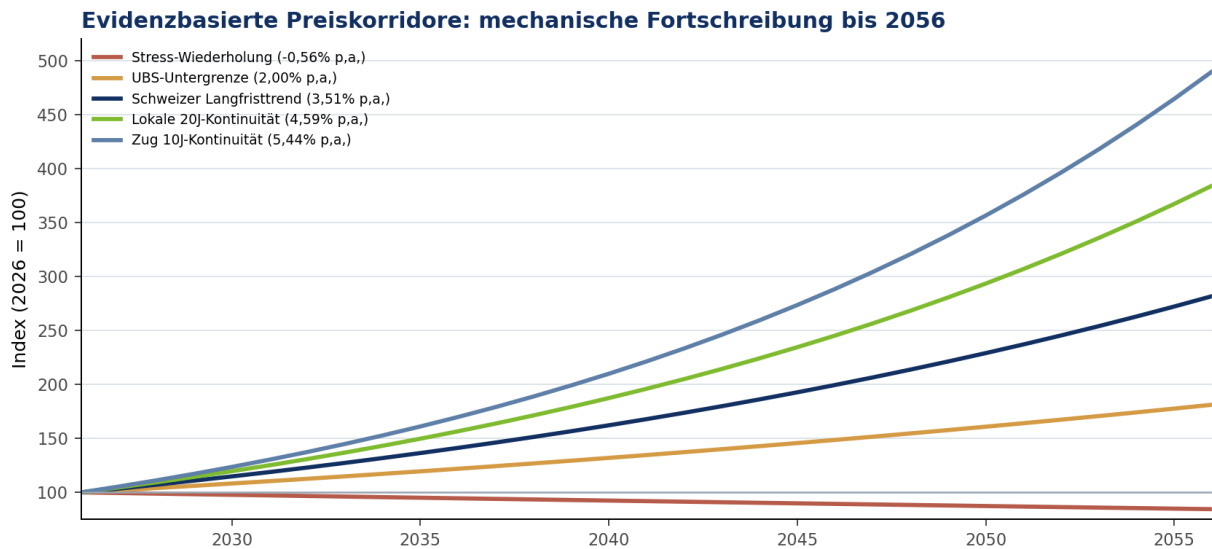
Kurzfristiger Bankenausblick

- UBS: keine weitere Senkung des Leitzinses erwartet; Renditen von Bundesobligationen und Hypothekarzinsen dürften in den kommenden Quartalen in der aktuellen Bandbreite bleiben. [S9]
- PostFinance: SARON-Hypotheken dürften über die kommenden Monate weitgehend stabil bleiben; mittlere und längere Festhypotheken dürften seitwärts tendieren. [S16]
- UBS Referenzzins: aktuell 1,25%; ein Rückgang auf 1,0% gilt als unwahrscheinlich. Bei leicht steigenden Durchschnittszinsen sei bis Mitte 2027 ein Anstieg auf 1,50% möglich. [S10]

6. Preisausblick: publizierte Prognosen vs. Evidenzkorridore

Für 20 oder 30 Jahre publizieren Banken keine seriösen lokalen Punktprognosen für Zug und Höfe. Eine solche Scheingenauigkeit wäre methodisch nicht vertretbar. UBS publiziert einen belastbaren kurzfristigen Referenzpunkt: Schweizer Wohnimmobilienpreise dürften 2026 um rund 3% steigen; für 2026/27 wird eine Verlangsamung auf etwa 2-3% erwartet. [S8]

Der Bericht zeigt deshalb keine erfundenen Wahrscheinlichkeiten, sondern mechanische Preiskorridore. Jeder Korridor verlängert einen beobachteten oder publizierten Benchmark. Er ist eine Sensitivitätsrechnung, keine Garantie und keine Aussage, dass der jeweilige Pfad eintreten wird.



Keine Wahrscheinlichkeitsprognosen. Jenseits publizierter Bankhorizonte werden beobachtete oder publizierte Benchmarks mechanisch fortgeschrieben.

Abbildung 5: Mechanische, evidenzbasierte Preiskorridore.

Korridor	Anker	p.a.	2036	2046	2056
Stress-Wiederholung	Schweizer nominale CAGR Q4 1990-Q4 2000	-0,56%	95	89	84
UBS-Untergrenze	Unteres Ende UBS-Guidance 2026/27, mechanisch verlängert	2,00%	122	149	181
Schweizer Langfristtrend	Schweizer nominale CAGR Q4 1970-Q4 2025	3,51%	141	199	282
Lokale 20J-Kontinuität	Mittel der 20J-CAGR Wohnungen Zug und Höfe	4,59%	157	245	384
Zug 10J-Kontinuität	10J-CAGR Wohnungen Zug	5,44%	170	288	490

Wie die Korridore zu lesen sind

Der Stresspfad wiederholt mechanisch das schwache Schweizer Jahrzehnt 1990-2000. Die UBS-Untergrenze verlängert 2% p.a. über den publizierten Horizont hinaus ausschliesslich als Sensitivität. Die lokalen Pfade zeigen, was eine Fortsetzung historischer Zug/Höfe-Raten bedeuten würde - nicht, was garantiert eintreten wird.

7. Szenariointerpretation für Crowdfol.io

Szenario	Marktlogik	Crowdfol.io-Reaktion
A. Stress / Korrektur	Nominale Stagnation oder Rückgang über mehrere Jahre. Höhere Refinanzierungskosten, schwächere Kreditverfügbarkeit oder makroökonomischer Schock.	Keine Wertsteigerung in Underwriting einrechnen; Belehnung begrenzen; Liquiditätsreserve; Exit-Fristen verlängern.
B. Gedämpftes Wachstum	Rund 2% p.a. als mechanische Verlängerung der UBS-Untergrenze. Nachfrage bleibt vorhanden, aber hohe Preise begrenzen Dynamik.	Projekte müssen auch bei moderater Wertsteigerung tragfähig sein; Kosten- und Margendisziplin zentral.
C. Schweizer Langfristrend	Rund 3,5% p.a., abgeleitet aus 1970-2025. Normalisierung mit Zyklen und zwischenzeitlichen Rücksetzern.	Geeigneter Referenzkorridor für langfristige Sensitivität, aber nicht für garantierte Exit-Preise.
D. Lokale Kontinuität	Rund 4,6% p.a. aus dem Mittel der 20-Jahres-Raten von Wohnungen in Zug und Höfe. Lokale Knappheit bleibt wirksam.	Upside-Sensitivität; nur verwenden, wenn Mikrolage, Ticketgrösse und Pipeline die These stützen.
E. Lokaler Hochpfad	Rund 5,4% p.a. aus der 10-Jahres-Rate von Zuger Wohnungen.	Bullischer Benchmark, nicht Basiccase. Nicht zur Rechtfertigung aggressiver Belehnung nutzen.

Hypothekarmarkt-Szenarien

- Unterstützend: tiefe SARON- und Festhypothekarzinsen bleiben stabil. Das stärkt Nachfrage und Refinanzierung, kann aber gemäss SNB Verwundbarkeiten weiter erhöhen. [S9] [S13] [S16]
- Normalisierung: längerfristige Zinsen steigen leicht; der Referenzzins könnte laut UBS bis Mitte 2027 auf 1,50% steigen. Das trifft Miet- und Kapitalisierungsrechnungen mit Verzögerung. [S10]
- Stress: Zinsen oder Bankmargen steigen deutlich; der regulatorische 5%-Tragbarkeitstest bleibt die zentrale Grenze. Crowdfol.io sollte nicht auf aktuelle Tiefzinsen angewiesen sein. [S12]

8. Empfohlene Underwriting-Regeln

Die Marktevidenz unterstützt einen fokussierten Crowdfol.io-Ansatz. Sie rechtfertigt jedoch keine allgemeine Aussage, die ersten 10-20 Jahre eines Neubaus seien wirtschaftlich "risikofrei". Gewährleistungen, Gebäudeversicherung und tiefere frühe Unterhaltslast reduzieren technische Risiken. Sie sichern weder den Wiederverkaufspreis noch die Tragbarkeit oder Refinanzierung.

Regel	Anwendung
1. Kein garantierter Exit-Preis	Basiscase ohne Wertsteigerung modellieren; Preissteigerung nur als Szenario ausweisen.
2. Relatives Massmarket-Ticket	Kleinere, standardisierte Neubauwohnungen priorisieren; Luxus, Spezialgrundrisse und übergrosse Tickets vermeiden.
3. Stress-Tragbarkeit	Objekt und Exit-Käufer mit 5%-Kalkulationszins und Neubau-Unterhalt von 0.8% prüfen; strengere Buy-to-let-Regeln berücksichtigen. [S12]
4. Konservative Belehnung	Ausreichend Equity-Puffer; keine Abhängigkeit von laufender Neubewertung; Amortisationspfad dokumentieren.
5. Gemeinde statt nur Region	Leerstand, Neubaupipeline, Absorption und Preisband je Gemeinde/Mikrolage prüfen.
6. Mehrfach-Exit	Verkauf an Eigennutzer, Vermietung und Refinanzierung als separate Pfade modellieren.
7. Szenariodisziplin	Stress, gedämpft, langfristig und lokales Upside getrennt zeigen; lokalen Hochpfad nie als Basiscase verwenden.

Monitoring-Dashboard

Kennzahl	Warum relevant	Frequenz
Gemeindeleerstand	Frühsignal für lokale Angebots-Nachfrage-Balance	Jährlich + Projekt-Refresh
Lokale Wohnungs-Preisanker	Exit-Wert-Evidenz im Zielsegment	Quartalsweise / monatlicher Provider-Update
Hypothekar-Zinskurve und SARON	Finanzierbarkeit und Käufertragbarkeit	Monatlich
Referenzzins	Mietertrag und verzögerter Bewertungskanal	Quartalsweise
SNB-CCyB und Verwundbarkeitskommentar	Systemrisiko-Temperatur	Bei SNB-Publikation
Neubaupipeline und Absorption	Projektspezifischer Wettbewerb	Je Akquisition

9. Grenzen und korrekte Verwendung

- Der Schweizer BIS/FRED-Index ist nominal und national. Er misst nicht spezifisch Zug, Höfe oder Neubauwohnungen im unteren bis mittleren Segment. [S1]
- RealAdvisor liefert wertvolle lokale Marktevidenz, aber modellbasierte Werte. Sie sind nicht identisch mit einem amtlichen Transaktionsindex. [S3] [S4]
- Die SNB-Regionalindizes sind die passende institutionelle Ergänzung für ein mittleres Referenzobjekt. Bei Investitionsentscheiden sollten lizenzierte Detaildaten und konkrete Bankbewertungen projektbezogen einbezogen werden. [S2]
- Die 20- bis 30-jährigen Korridore sind mechanische Sensitivitäten, keine Wahrscheinlichkeitsprognosen. Sie eignen sich für Robustheitsprüfungen, nicht für garantierte Renditekommunikation.
- Gebäudeversicherung und Gewährleistung senken technische Risiken eines Neubaus, aber nicht Markt-, Kredit-, Zins-, Liquiditäts- oder Refinanzierungsrisiken.

Kommunikationsregel

Extern sollte Crowdfol.io von "resilienter, datenbasierter Segmentselektion" sprechen - nicht von "risikofreien" Immobilien oder garantierter Wertsteigerung.

10. Quellen und Datenhinweise

Alle Links wurden für diese Analyse bis zum 09.06.2026 geprüft. Quellen mit kurzfristigen Marktdaten sind als Stichtagsinformationen zu lesen. Die CSV-Anhänge enthalten die im Bericht verwendeten Index- und Szenariowerte.

[S1] **BIS / FRED**. Residential Property Prices for Switzerland (QCHN628BIS), quarterly nominal index, 2010=100. [Open source](#)

[S2] **SNB data portal**. Real estate price indices by market area; quality-adjusted transaction prices for a reference property in the middle segment, source Wüest Partner. [Open source](#)

[S3] **RealAdvisor**. Canton of Zug price evidence, June 2026; model based on listings, historical sales, appraisals and geodata. [Open source](#)

[S4] **RealAdvisor**. District of Höfe price evidence, June 2026; cumulative local horizon changes. [Open source](#)

[S5] **Canton Zug statistics**. Vacant dwellings in Canton Zug, reference date 1 June 2025. [Open source](#)

[S6] **Canton Zug statistics / FSO**. Population scenarios for Canton Zug to 2055. [Open source](#)

[S7] **FSO**. Population scenarios for Switzerland and cantons 2025-2055. [Open source](#)

[S8] **UBS**. Swiss owner-occupied residential price outlook and UBS Bubble Index, May 2026. [Open source](#)

[S9] **UBS**. Mortgage interest rates and forecast, June 2026. [Open source](#)

[S10] **UBS**. Mortgage reference rate: current level and outlook, June 2026. [Open source](#)

[S11] **UBS**. Real Estate Focus 2026: Swiss mortgage leverage and affordability context. [Open source](#)

[S12] **FINMA**. Mortgage market fact sheet, June 2025: affordability and LTV standards. [Open source](#)

[S13] **SNB**. Basel III countercyclical capital buffer stance, 12 February 2026. [Open source](#)

[S14] **ZKB**. Indicative mortgage rates by term, last updated 9 June 2026. [Open source](#)

[S15] **PostFinance**. Indicative new-business mortgage rates, 9 June 2026. [Open source](#)

[S16] **PostFinance**. Mortgage interest rate forecast: broadly stable SARON and sideways medium/long fixed rates. [Open source](#)

[S17] **UBS Asset Management**. Real Estate Outlook Switzerland, Edition 1H26: structural and demographic demand support. [Open source](#)

[S18] **Canton Schwyz Open Data**. Vacant dwellings by municipality since 1997. [Open source](#)

Anhang: Szenariomechanik

Jeder Szenarioindex startet 2026 bei 100 und wird als $100 \times (1 + \text{jährliche Rate})^{(\text{Jahr} - 2026)}$ berechnet. Die Jahresraten stammen aus den in der Tabelle bezeichneten historischen oder publizierten Benchmarks. Die Fortschreibung ist bewusst mechanisch und stellt keine Schätzung einer Eintrittswahrscheinlichkeit dar.

Anhangdateien

Datei	Inhalt
scenario_corridors.csv	Szenarioraten und Indexwerte 2026-2056
swiss_hpi_q4_1970_2025.csv	Nationale BIS/FRED-Q4-Werte der Grafik
local_apartment_anchor_indices.csv	Rekonstruierte lokale Wohnungs-Indexanker