



Schwyzer Immobilienmarkt – Herbst 2024

# Erneut markante Preisanstiege

Die Wohnungsnachfrage im Kanton Schwyz ist ungebrochen. Der Mangel an verfügbaren Wohnobjekten treibt sowohl die Eigenheimpreise als auch die Wohnungsmieten markant nach oben. Wegen der gesunkenen Zinsen sind zudem die Finanzierungsbedingungen wieder attraktiver geworden. Die Preise sind deshalb im ersten Halbjahr 2024 stärker angestiegen als im Vorjahr. Besonders gefragt sind neuwertige Objekte und solche, die den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen. Lohnt sich also die Sanierung eines bestehenden Hauses aus Sicht der Eigentümer? Antworten auf diese Frage können Sie auf Seite 5 in unserem Fokusthema nachlesen.

## Preisentwicklung Kanton Schwyz



**+4.0%**

Einfamilienhäuser



**+8.0%**

Eigentumswohnungen



**+4.5%**

Angebotsmieten

Q2 2023 bis Q2 2024, mittleres Wohneigentum  
und durchschnittliche Wohnungsmieten



Patrick Caspar  
Mitglied der Geschäftsleitung

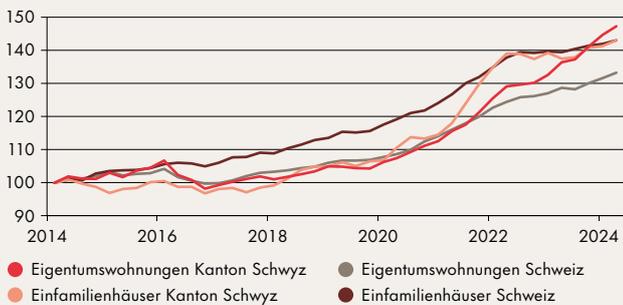


Schwyz  
Kantonalbank

# Der Schwyzer Eigenheimmarkt im Überblick

## Entwicklung der Transaktionspreise

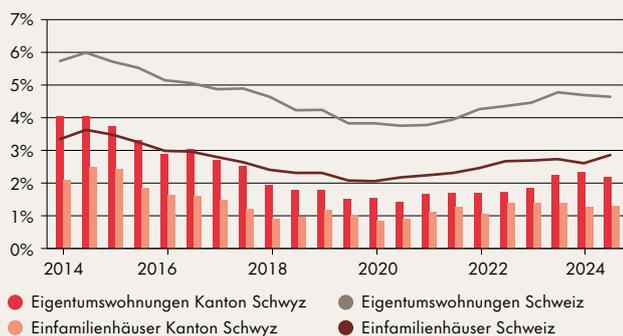
Index Q1 2014 = 100



## Eigenheimindex: Markantes Preiswachstum

- Eigentumswohnungen sind im Kanton Schwyz erneut teurer geworden. Zwischen Q2 2023 und Q2 2024 stieg der Transaktionspreis für ein mittleres Objekt um 8.0% (Schweizer Durchschnitt: +3.5%).
- Auch die Einfamilienhauspreise ziehen nach der letztjährigen Verschnaufpause wieder an. Im Q2 2024 lag der Preis für ein gängiges Einfamilienhaus um 4.0% über dem Vorjahreswert (Schweizer Durchschnitt: +2.5%).
- In Anbetracht der tieferen Zinsen und der robusten Nachfrage dürfte sich die Aufwärtstendenz der Preise fortsetzen.

## Angebotsziffer

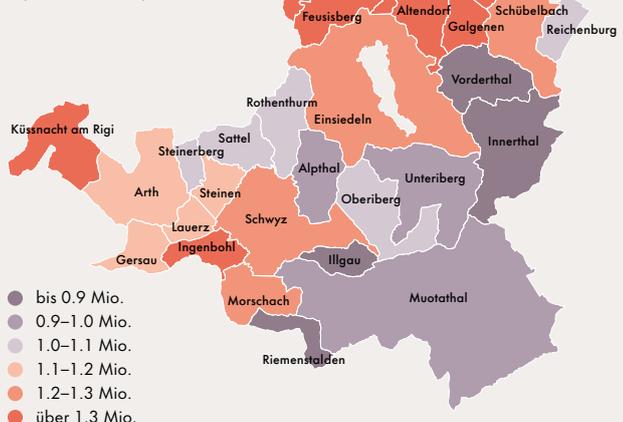


## Angebotsentwicklung: Wohneigentum bleibt knapp

- Das Angebot an Schwyzer Eigenheimen ist nach wie vor sehr knapp und wird rasch vom Markt absorbiert.
- Nur 1.3% der Einfamilienhäuser und 2.2% der Eigentumswohnungen werden derzeit zum Verkauf angeboten. Diese Werte liegen deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (Einfamilienhäuser: 2.9%, Eigentumswohnungen: 4.6%).
- Vor allem die angebotenen Eigentumswohnungen lassen sich schnell vermarkten. Im Kanton Schwyz bewegt sich die mittlere Insertionsdauer bei 52 Tagen (Schweizer Durchschnitt: 68 Tage).

## Preislandschaft

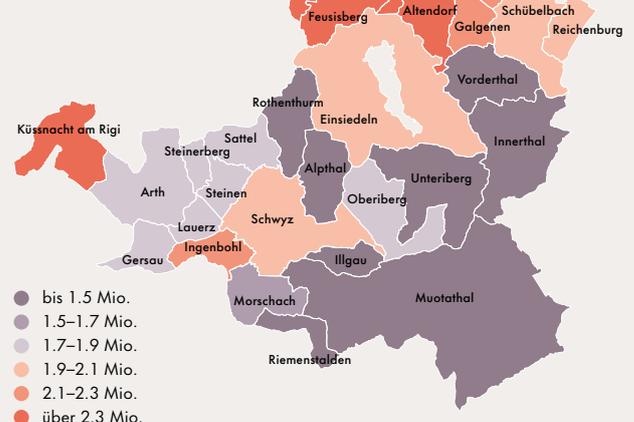
Eigentumswohnung



Preise in CHF für eine mittlere Eigentumswohnung im Kanton Schwyz, 2. Quartal 2024. Definition: 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

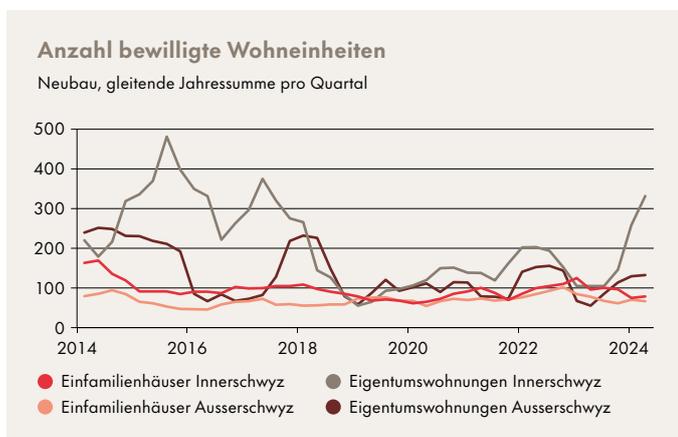
## Preislandschaft

Einfamilienhaus



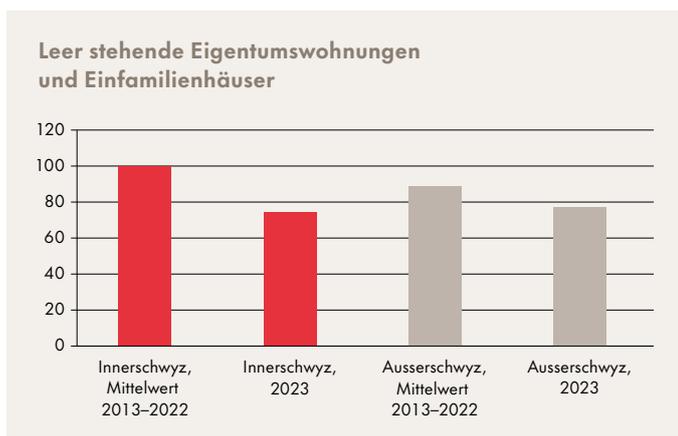
Preise in CHF für ein mittleres Einfamilienhaus im Kanton Schwyz, 2. Quartal 2024. Definition: 920 m<sup>3</sup> Volumen, 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

# Die regionale Entwicklung im Kanton Schwyz



## Bautätigkeit: Bau von Eigentumswohnungen nimmt zu

- In den letzten vier Quartalen wurden im Kanton Schwyz 466 neue Eigentumswohnungen und 148 neue Einfamilienhäuser zum Bau bewilligt.
- Im Segment der Eigentumswohnungen zeichnet sich damit ein markanter Anstieg der Neubautätigkeit ab. Dies betrifft vor allem die Region Innerschwyz, in welcher das bewilligte Bauvolumen um 60% über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre liegt.
- Die Zahl der zum Bau bewilligten Einfamilienhäuser hat dagegen in beiden Regionen abgenommen und liegt leicht unter den langfristigen Durchschnittswerten.



## Leerstand: Anstieg auf tiefem Niveau

- Zwischen 2022 und 2023 nahm die Zahl der leer stehenden Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz auf tiefem Niveau zu.
- Im Juni 2023 standen im ganzen Kanton lediglich 151 zum Verkauf angebotene Häuser und Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote im Verhältnis zum Bestand an Eigentumsobjekten von rund 0.4% entspricht.
- In den Regionen Innerschwyz und Ausserschwyz bewegen sich die Zahlen der leeren Wohneigentumsobjekte nach wie vor unter den langjährigen Durchschnittswerten.

Region	Durchschnitt 5 Jahre	Letztes Jahr	Letztes Quartal	Tendenz
<b>Innerschwyz</b>				
Mittlere Eigentumswohnungen	6.4%	6.4%	1.9%	↗
Mittlere Einfamilienhäuser	5.3%	3.3%	0.4%	→

## Preisentwicklung: Beschleunigte Aufwärtstendenz

- Die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser haben sich in den letzten zwölf Monaten in sämtlichen Ausserschwyzern Gemeinden erhöht. Besonders markante Anstiege verzeichneten Tuggen mit über 10% sowie die bereits höherpreisigen Gemeinden Feusisberg (9.3%) und Freienbach (8.3%).
- In der Region Innerschwyz haben sich die Einfamilienhauspreise vor allem in Küsnacht, Einsiedeln und Ingenbohl erhöht, während sie in Gersau, Rothenthurm und Morschach unter Druck stehen.
- Die Eigentumswohnungen haben sich überall im Kanton Schwyz verteuert. Auch in diesem Segment verzeichneten die Ausserschwyzern Gemeinden die stärkeren Preisanstiege als jene in der Region Innerschwyz; in Altendorf, Freienbach und Wollerau betragen sie 10% und mehr.

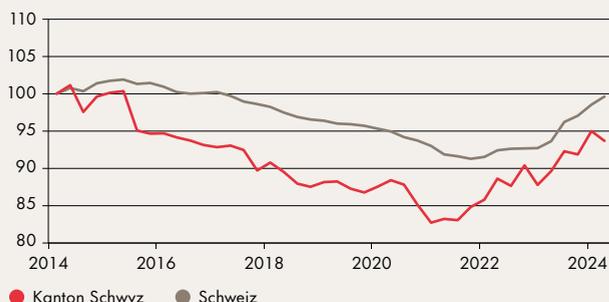
Region	Durchschnitt 5 Jahre	Letztes Jahr	Letztes Quartal	Tendenz
<b>Ausserschwyz</b>				
Mittlere Eigentumswohnungen	7.7%	9.2%	1.8%	↗
Mittlere Einfamilienhäuser	6.9%	5.1%	1.9%	↗

Innerschwyz: Bezirke Schwyz, Küsnacht, Einsiedeln, Gersau  
Ausserschwyz: Bezirke March und Höfe

# Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

## Entwicklung der Angebotsmieten

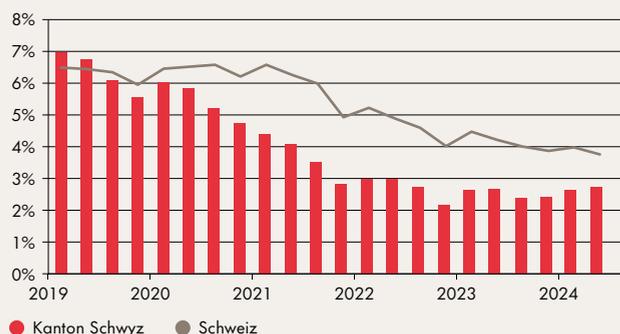
Index Q1 2014 = 100



## Mietwohnungen: Steigende Angebotsmieten

- Die Wohnungsknappheit treibt die Mietpreise im Kanton Schwyz in die Höhe: Innerhalb Jahresfrist sind hier die Angebotsmieten bis zum Q2 2024 um 4.5% angestiegen. Noch stärker (6.3%) haben sich die inserierten Wohnungsmieten im landesweiten Durchschnitt verteuert.
- Die mittlere Insertionsdauer beträgt im Kanton Schwyz nur rund zwei Wochen. Schneller vermietet werden die angebotenen Wohnungen lediglich in den Kantonen Zug und Zürich.
- Die intensive Wohnungsnachfrage spricht klar für weitere Mietpreisanstiege.

## Angebotsziffer Mietwohnungen

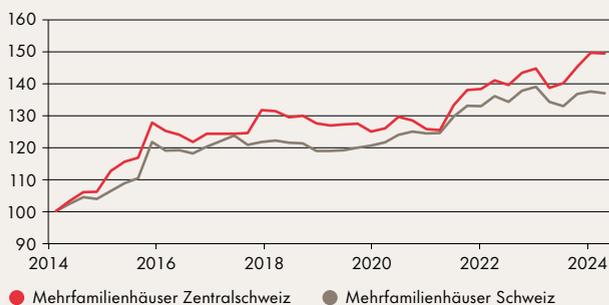


## Mietwohnungsangebot: Die Neubautätigkeit nimmt zu

- Der Kanton Schwyz verfügt über ein begrenztes Mietwohnungsangebot. Im Q2 2024 standen nur 2.7% der Objekte zur Vermarktung bereit (Schweizer Durchschnitt: 3.8%).
- Aufgrund des regen Bevölkerungswachstums steht dem Angebot eine intensive Nachfrage gegenüber: Im kantonalen Durchschnitt kommen auf jedes Mietwohnungsinserat rund fünf Suchende.
- Die Bautätigkeit zieht aber merklich an: Innerhalb der letzten zwölf Monate wurden im Kanton Schwyz 936 neue Mietwohnungen zum Bau bewilligt – fast 70% mehr als im Vorjahreszeitraum.

## Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Index Q1 2014 = 100



## Mehrfamilienhäuser: Positive Preisentwicklung

- Wegen der mittlerweile deutlich gesunkenen Zinsen sind Wohnrenditeliegenschaften wieder vermehrt in den Fokus der Anlegerinnen und Anleger geraten.
- Nach einer kurzen Korrekturphase kletterten die Preise von Mehrfamilienhäusern im Q1 2024 gegenüber Q1 2023 landesweit um 2.0% in die Höhe. In der Zentralschweiz resultierte im selben Zeitraum ein sehr deutliches Plus von 7.8%.
- In Anbetracht der starken nutzerseitigen Nachfrage ist das Leerstandsrisiko im Kanton Schwyz trotz ansteigender Wohnbautätigkeit gering.
- Die Aussicht auf steigende Mieterträge dürfte die investorenseitige Zahlungsbereitschaft für gut gelegene Wohnliegenschaften auch in den kommenden Monaten stützen.

# Fokusthema: Rentabilität energetischer Sanierungen

Wie rentabel sind energetische Sanierungen bei Wohneigentum im Kanton Schwyz? Wir haben nachgerechnet und haben eine Antwort für Sie.

Immer mehr Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer steigen für die Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energien um. Entscheidende Beweggründe sind Nachhaltigkeitsaspekte und die Aussicht auf tiefere Energiekosten. Aber führen energetische Sanierungen auch zu einem Mehrwert der Immobilie?

Ob und unter welchen Umständen ein solcher Mehrwert generiert wird, wurde von Wüest Partner anhand eines statistischen Modells geschätzt. Bei den untersuchten Einfamilienhäusern liess sich im landesweiten Durchschnitt ein positiver Wertunterschied von 4.6% nachweisen, wenn – bei sonst identischen Gegebenheiten – anstatt einer fossilen Heizung eine Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik für die Wärmeerzeugung eingesetzt wurde.

Was bedeutet das für einen Eigenheimbesitzer oder eine Eigenheimbesitzerin im Kanton Schwyz? Stellt man die Nettoinvestitionskosten dieser Massnahme (nach Abzug

von Subventionen und Steuereinsparungen) dem möglichen Wertzuwachs eines durchschnittlichen Einfamilienhauses gegenüber, könnte die getätigte Investition bei einem Verkauf der Immobilie zu einem Gewinn von insgesamt knapp CHF 55'000 führen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine vollständige Entschädigung der Investitionskosten durch den Markt nicht garantiert ist.

Profitabel ist in jedem Fall auch der Verbleib der Besitzerinnen und Besitzer in ihrer energetisch sanierten Immobilie. Zum einen aufgrund der nach wie vor bestehenden (wenn auch latenten) Marktwertsteigerung und zum andern deshalb, weil die regelmässig anfallenden Energiekosten nach der Sanierung um einiges tiefer ausfallen als zuvor.



Ein ausführliches Rechenbeispiel zum Fokusthema finden Sie online via QR-Code oder unter [szkb.ch/magazin](https://szkb.ch/magazin).

## Zurück zu den Minizinsen

Die Schweiz ist für einmal Vorreiterin: Seit Sommer 2023 ist die Inflation Geschichte. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) ist ab März 2024 vorgeprescht und hat die Leitzinsen bereits zweimal gesenkt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juni nachgezogen, die US-Notenbank FED dürfte im September folgen. Angesichts des starken Frankens erwarten wir von der SNB weitere Zinssenkungen von insgesamt 0.5 Prozentpunkten bis Ende 2024. Die Zinssätze für langfristige Kredite sind ebenfalls gesunken. Wir erwarten, dass kurzfristige Kredite ab Mitte 2025 wieder günstiger gehandelt werden als langfristige.

2023 ist der hypothekarische Referenzzinssatz zweimal angestiegen, was Mieterhöhungen erlaubt hat. Das allgemeine Zinsumfeld deutet darauf hin, dass der Referenzzinssatz in diesem Jahr stabil bleibt.

Unsere Zinsprognose finden Sie unter [szkb.ch/zinsprognose](https://szkb.ch/zinsprognose).

Zinsprognose	13.08.24	31.12.24	30.06.25	31.12.25	30.06.26
SARON	1.21%	0.70%	0.45%	0.46%	0.47%
3-Jahres-Swap	0.64%	0.60%	0.50%	0.51%	0.52%
5-Jahres-Swap	0.66%	0.63%	0.66%	0.65%	0.67%
10-Jahres-Swap	0.75%	0.75%	0.78%	0.80%	0.82%



Thomas Rühl  
Chief Investment Officer  
und Leiter Research



Schwyzer Kantonalbank  
+41 58 800 20 20  
kundenzentrum@szkb.ch  
www.szkb.ch

Gut beraten, Schwyzer Art.



Schwyzer  
Kantonalbank