



Schwyzer Immobilienmarkt – Ausgabe Frühling 2026

Preise und Mieten steigen kontinuierlich

Der Kanton Schwyz zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Schweiz und verzeichnet einen regen Zuzug. Während das tiefe Zinsniveau das Interesse an Wohneigentum stützt, bleiben gleichzeitig auch Mietwohnungen sehr begehrt. Der anhaltende Nachfrageüberhang führte 2025 sowohl bei den Eigenheimpreisen als auch bei den Angebotsmieten zu einem kontinuierlichen Anstieg. Die Zuwanderung in den Kanton dürfte die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren stützen. Diese Publikation analysiert die aktuellen Entwicklungen auf den Schwyzer Immobilienmärkten und ordnet die zentralen Trends ein.

Preisentwicklung Kanton Schwyz



+11.8%

Einfamilienhäuser



+9.3%

Eigentumswohnungen



+4.8%

Angebotsmieten

Durchschnittliche Entwicklung im
Jahr 2025 für Wohneigentum
und Wohnungsmieten per Q4 2025.



Patrick Caspar
Leiter Privat- und Firmenkunden,
Mitglied der Geschäftsleitung



Schwyzer
Kantonalbank

Fokusthema: Zuwanderung verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt

Der Kanton Schwyz wächst weiter: Jährlich ziehen rund 1'200 Personen mehr zu als weg. Diese Dynamik stärkt Wirtschaft und Arbeitsmarkt – verschärft jedoch die Wohnungsknappheit.

Seit Jahren verzeichnet der Kanton Schwyz einen positiven Wanderungssaldo. Ein grosser Teil des Zuzugs stammt aus dem Ausland, insbesondere aus Deutschland, Polen und Italien. Gleichzeitig ziehen viele Menschen aus den Kantonen Zürich und Zug nach Schwyz – angezogen von steuerlicher Attraktivität, hoher Lebensqualität und der je nach Gemeinde vergleichsweise noch tieferen Wohnkosten. Die Zusammensetzung der Zuwanderung ist dabei regional unterschiedlich: Während in einzelnen Regionen eher kleinere Haushalte dominieren, ziehen andernorts auch vermögendere Personen zu, die gezielt Wohneigentum nachfragen. Insgesamt erhöht die zusätzliche Nachfrage den Druck auf das ohnehin knappe Wohnungsangebot. Welche strukturellen Entwicklungen dahinterstehen und was sie für den Immobilienmarkt bedeuten, zeigt die vertiefte Analyse.



Lesen Sie den vollständigen Artikel online via QR-Code oder unter qr.szkb.ch/bgcMV5.

Negativzinsen in Lauerstellung

In der Schweiz und im Euroraum ist der geldpolitische Spielraum nach unten weitgehend ausgeschöpft. Gleichzeitig könnten ein weiterhin starker Franken und ein robuster Euro dazu führen, dass Importe die Schweizer Preise senken. Die Deflationsgefahr könnte in der Schweiz daher wieder aufflammen. Dies würde den Druck auf die SNB erhöhen, den ungeliebten Schritt zurück zu negativen Leitzinsen zu vollziehen. In den USA hingegen sind weitere Zinssenkungen der Notenbank erst dann realistisch, wenn die hartnäckig hohe Inflation klar unter Kontrolle ist. Für kurzfristige Kredite rechnen wir mit einer Seitwärtsbewegung, allenfalls mit leicht tieferen Sätzen, während sich für mittlere und lange Laufzeiten moderat steigende Zinsen abzeichnen. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist im September 2025 nochmals gesunken. Für 2026 erwarten wir keine weitere Senkung und damit keine zinsbedingte Anpassungen der Mieten.

Unsere Zinsprognose: szkb.ch/zinsprognose.

Zinssatz	16.02.26	30.06.26	31.12.26	30.06.27	31.12.27
SARON	-0.04%	-0.26%	-0.19%	0.01%	0.07%
3-Jahres-Swap	-0.04%	0.04%	0.18%	0.29%	0.39%
5-Jahres-Swap	0.14%	0.21%	0.31%	0.36%	0.41%
10-Jahres-Swap	0.47%	0.57%	0.63%	0.71%	0.73%

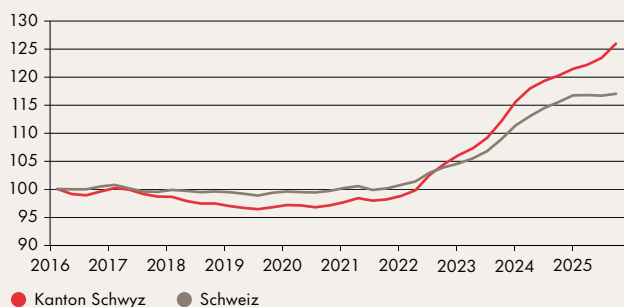


Thomas Rühl
Chief Investment Officer
und Leiter Research

Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten

Angebotsmieten von Mietwohnungen

Qualitätsbereinigter Index Q1 2016 = 100

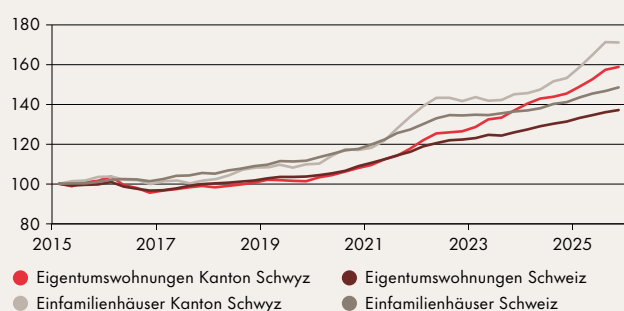


Mietwohnungen: Anhaltende Marktlücke und steigende Mieten

- Der Schwyzer Mietwohnungsmarkt bleibt einer der angespanntesten der Schweiz: Auf jede ausgeschriebene Wohnung kommen durchschnittlich neun Suchende, entsprechend kurz sind die Vermarktungsdauern.
- Die Angebotsknappheit schlägt sich in der Preisentwicklung nieder. 2025 legten die inserierten Wohnungsmieten um 4.8% zu und damit deutlich kräftiger als landesweit (+1.3%).
- Die 2025 erneut gestiegene Zahl an Suchabos (+8%) auf Online-Plattformen unterstreicht die Attraktivität der Schwyzer Gemeinden und die anhaltend hohe Nachfrage.

Entwicklung der Transaktionspreise

Mittlere Objekte, Index Q1 2015 = 100

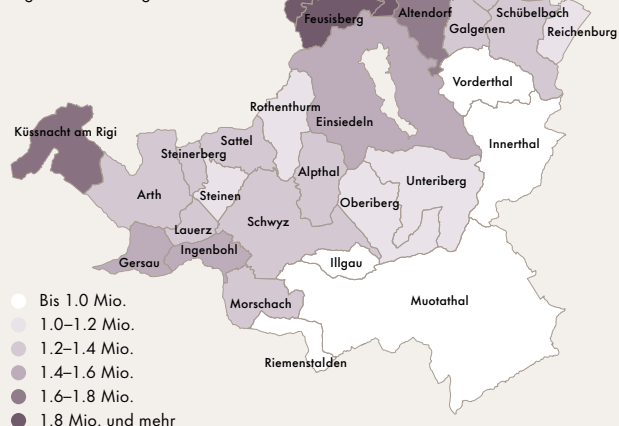


Überdurchschnittliche Preiszuwächse auch beim Wohneigentum

- Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen stiegen 2025 im Kanton Schwyz um 9.3% – erheblich stärker als im nationalen Durchschnitt (+4.5%).
- Noch ausgeprägter fiel der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern aus: Mit einem Plus von 11.8% gegenüber dem Vorjahr zählt der Kanton Schwyz landesweit zu den Spitzenreitern (Schweizer Durchschnitt: +5.3%).
- 2025 verzeichnete der Kanton Schwyz bei Eigentumswohnungen den höchsten Preisanstieg aller Kantone, bei Einfamilienhäusern hinter Graubünden den zweithöchsten.

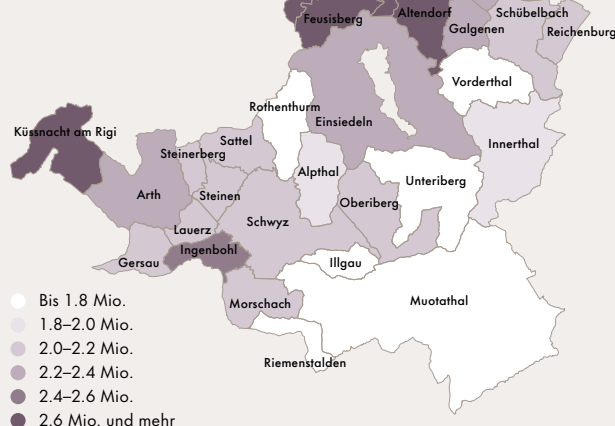
Preislandschaft

Eigentumswohnung



Preislandschaft

Einfamilienhaus

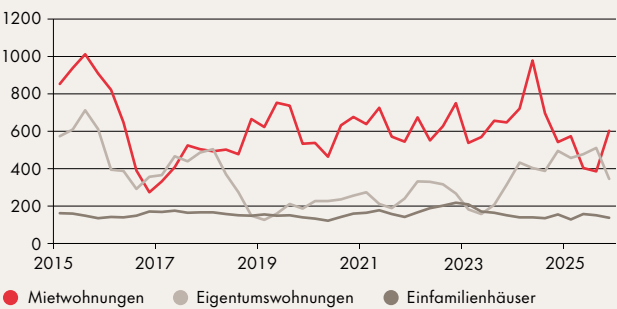


Preise in CHF für eine mittlere Eigentumswohnung im Kanton Schwyz, Q4 2025.
Definition: 110 m² Wohnfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

Preise in CHF für ein mittleres Einfamilienhaus im Kanton Schwyz, Q4 2025.
Definition: 920 m³ Volumen, 500 m² Grundstücksfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

Wohnbautätigkeit und Investmentmarkt

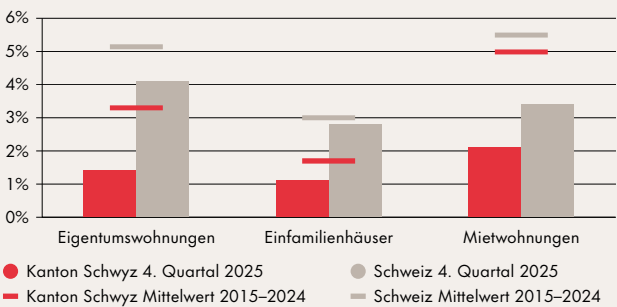
Anzahl bewilligte Wohneinheiten im Kanton Schwyz
Neubau, gleitende Jahressumme pro Quartal



Leichte Belebung im Mietwohnungsbau

- Nach dem starken Anstieg 2024 hat der Mietwohnungsbau zwar nachgelassen, seit Ende 2025 zeichnet sich jedoch wieder eine Zunahme ab: Mit rund 600 baubewilligten Mietwohnungen lag das geplante Bauvolumen im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre und 11% über Vorjahresquartal.
- Bei den Eigentumswohnungen ist das bewilligte Bauvolumen aktuell noch etwas erhöht, wobei sowohl in Inner- als auch Ausserschwyz das Angebot erweitert wird. Die bis Ende 2025 erteilten Baubewilligungen deuten jedoch auf eine leichte Abschwächung der Neubautätigkeit hin.
- Einfamilienhäuser bleiben ein knappes Gut, da Neubauprojekte in diesem Segment nach wie vor selten realisiert werden.

Angebotsquoten
Inserierte Objekte im Verhältnis zum Bestand



Unterdurchschnittliche Angebotsquoten

- Das Mietwohnungsangebot hat sich weiter verringert: Im vierten Quartal 2025 entsprach die Zahl der inserierten Objekte im Kanton Schwyz 2.1% des Bestands.
- Auch beim Wohneigentum bleibt das Angebot knapp: Mit Angebotsquoten von 1.4% bei Eigentumswohnungen und 1.1% bei Einfamilienhäusern liegt der Kanton Schwyz unter dem Schweizer Durchschnitt und dem Mittel der letzten zehn Jahre.
- Der anhaltend grosse Bedarf führt zu sehr tiefen Leerständen. Die im Juni 2025 ausgewiesene Leerwohnungsziffer von 0.52% zählt zu den niedrigsten Werten schweizweit (Schweiz: 1.00%).

Erwartete Entwicklung 2026	Angebot	Nachfrage	Preise
Eigentumswohnungen	➔	↗	↗
Einfamilienhäuser	➔	↗	↗
Mietwohnungen	↗	➔	↗
Mehrfamilienhäuser	➔	↗	↗

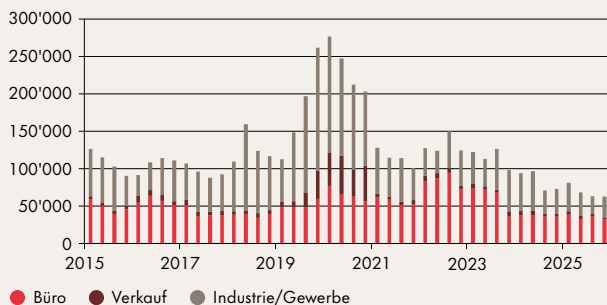
Marktumfeld und Ausblick

Die hohe Attraktivität der gesamten Region stützt die Wohnungsmärkte im Kanton Schwyz nach wie vor. Im Segment des Wohneigentums ist aufgrund der ausgeprägten Knappheit auch in den kommenden Monaten mit steigenden Preisen zu rechnen, wenngleich sich die zuletzt sehr starke Dynamik verringern dürfte. Für die Angebotsmieten wird ebenfalls eine weiterhin positive, aber gedrosselte Entwicklung erwartet. Das Tiefzinsumfeld in Kombination mit den sehr geringen Leerständen sorgt zudem für ein reges Investoreninteresse am Schwyzer Mehrfamilienhausmarkt, was sich in einer anhaltenden Bautätigkeit widerspiegelt.

Schwyzer Geschäftsflächenmärkte

Flächenangebot

Inserierte Flächen pro Quartal, in Quadratmeter

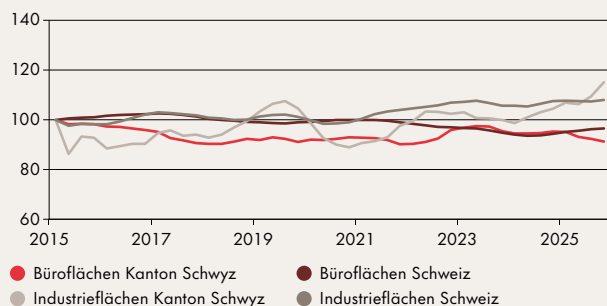


Keine Anzeichen von Überkapazitäten

- Obwohl im Kanton Schwyz während der letzten Jahre viel in den Industrie- und Gewerbeflächenmarkt investiert wurde, gibt es kein Überangebot. Aufgrund der Dominanz der Selbstnutzer entstehen nur wenige Mietflächen.
- Das inserierte Büroflächenangebot hat sich auf 4.4% des Bestands reduziert (Schweiz: 5.4%). Auch auf den Verkaufsfächenmärkten liegt die Angebotsquote mit 0.5% unter dem landesweiten Durchschnitt von 1.7%.
- Im Büroflächenmarkt dürfte die bislang verhaltene Neubauproduktion an Dynamik gewinnen – vor allem in Ausserschwyz sind derzeit grössere Flächenvolumen in Planung.

Angebotsmieten von Büro und Industrie

Index Q1 2015 = 100



Büromieten unter Druck, Industrieflächen im Aufwind

- Die Büromieten entwickeln sich im Kanton Schwyz zwar im langfristigen Vergleich mehrheitlich stabil, gerieten jüngst jedoch aufgrund der anspruchsvolleren Vermarktung unter Druck und lagen im vierten Quartal 2025 um 4.2% unter dem Vorjahreswert (Schweiz: +1.9%).
- Trotzdem bewegt sich das Mietniveau für neuwertige Flächen in Pfäffikon, dem wichtigsten Bürostandort des Kantons, mit rund CHF 320.00 pro Quadratmeter im Jahr über dem landesweiten Vergleichswert von CHF 285.00.
- Bei den inserierten Industrieflächen stiegen die mittleren Mieten im Jahr 2025 um 10%, teilweise aber bedingt durch die veränderte Zusammensetzung der Angebote.

Erwartete Entwicklung 2026

Angebot Nachfrage Preise

Büroflächen



Industrie-/Gewerbeflächen



Verkaufsflächen



Marktumfeld und Ausblick

Der Kanton Schwyz bietet nach wie vor günstige Rahmenbedingungen als Firmenstandort. Das derzeit unsichere Wirtschaftsumfeld dämpft allerdings die zusätzliche Flächennachfrage, wobei sich gemäss dem «PMI Kanton Schwyz» die wirtschaftlichen Aussichten zuletzt aufgeheitert haben: Die Ende 2025 vereinbarte Zollregelung zwischen der Schweiz und den USA hat zur Stabilisierung der Auftragsbestände beigetragen und die Zuversicht in der Industrie gestärkt. Der Dienstleistungssektor verzeichnet ein robustes Wachstum, während die Beschäftigung stagniert – nicht zuletzt infolge struktureller Veränderungen am Arbeitsmarkt.

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

Gut beraten, Schwyzer Art.



Schwyzer
Kantonalbank