



HERBST 2023

# SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

## WEITERHIN DEUTLICHER NACHFRAGEÜBERHANG IN ALLEN WOHNSEGMENTEN

**Die Zinsanstiege und das eingetrübte Wirtschaftsumfeld machen sich am Schwyzer Immobilienmarkt bemerkbar. Die starken Preisanstiege der vergangenen Jahre sind zu Ende gegangen.**

Das Angebot an Wohneigentum hat sich nur leicht erhöht. Gleichzeitig erweist sich der Kanton Schwyz weiterhin als gefragter Wohnort, die Bevölkerung wächst kontinuierlich. Das führt dazu, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Während bei den Preisen für Einfamilienhäuser eine leichte Korrektur eingesetzt hat, setzt sich der Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen fort. Die gestiegenen Finanzierungskosten werfen die Frage auf, ob sich Wohneigentum im Vergleich zu Mieten noch lohnt. Die Analysen in unserem Fokusthema auf Seite 5 zeigen, dass bereits ein vergleichsweise tiefes Preiswachstum ausreicht, um Eigentum langfristig finanziell attraktiv zu machen.



Patrick Caspar  
Mitglied der Geschäftsleitung

### PREISENTWICKLUNG KANTON SCHWYZ

Q2 2022 bis Q2 2023, mittleres Wohneigentum  
und durchschnittliche Wohnungsmieten



-1.1%

EINFAMILIENHÄUSER



+5.6%

EIGENTUMSWOHNUNGEN

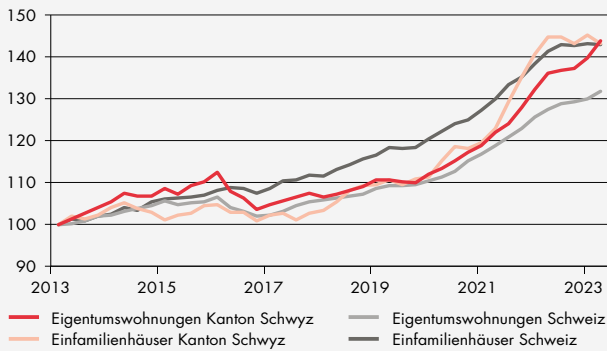


+1.1%

ANGEBOTSMIETEN

# DER SCHWYZER EIGENHEIMMARKT IM ÜBERBLICK

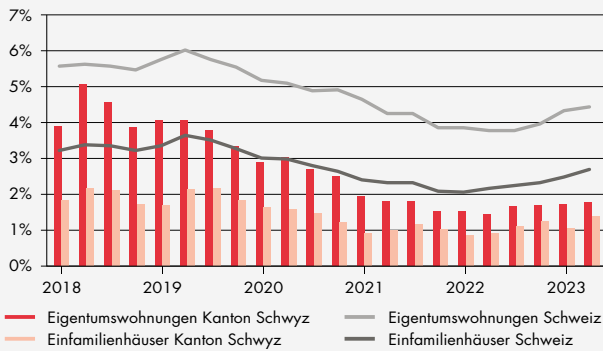
Entwicklung der Transaktionspreise, Index Q1 2013 = 100



## Eigenheimindex: Unterschiedliche Tendenzen

- Die Phase der stark steigenden Einfamilienhauspreise hat im Kanton Schwyz ein vorläufiges Ende gefunden. Zwischen Q2 2022 und Q2 2023 erfolgte ein leichtes Minus von 1.1%, während die Preise schweizweit um 1.2% zulegten.
- In den vorangegangenen fünf Jahren hatten sich hier die mittleren Einfamilienhäuser um durchschnittlich 7.1% pro Jahr verteuert und damit deutlich stärker als im Schweizer Durchschnitt (5.1%).
- Die Preise für Eigentumswohnungen setzten ihren Höhenflug hingegen fort: Mit einem Plus von 5.6% im Vorjahresvergleich übertraf der Kanton Schwyz im 2. Quartal 2023 das schweizweite Preiswachstum von 3.4% deutlich.

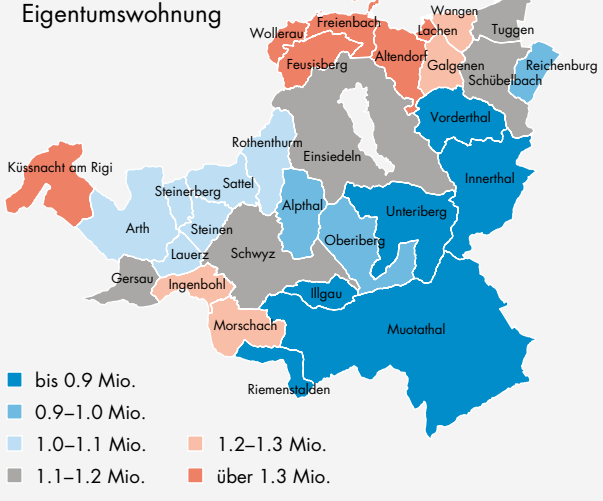
Angebotsziffer Wohneigentum



## Angebotsentwicklung: Wohneigentum bleibt knapp

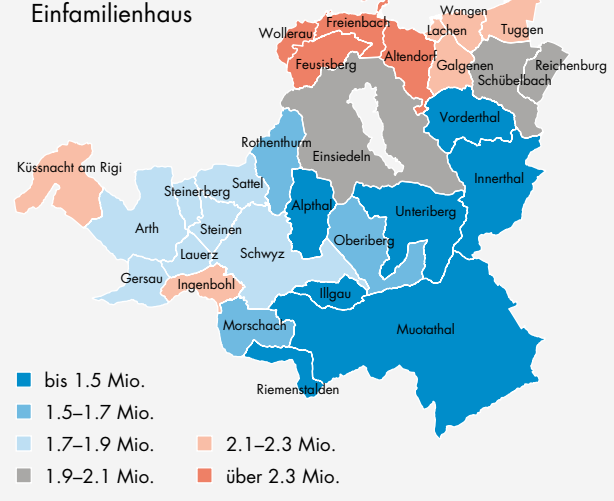
- Obwohl auch im Kanton Schwyz jüngst ein leichter Anstieg des verfügbaren Angebots an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern festgestellt wurde, bleibt Wohneigentum ein knappes Gut.
- Nur 1.8% der Eigentumswohnungen und 1.4% der Einfamilienhäuser werden derzeit zum Verkauf angeboten. Diese Werte liegen deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (Eigentumswohnungen 4.4%, Einfamilienhäuser 2.7%).
- Damit besteht im Kanton Schwyz weiterhin ein starker Nachfrageüberhang: Auf 1 Immobilieninserat kommen im Schnitt 13 Suchende pro Eigentumswohnung und sogar 17 Suchende pro Einfamilienhaus.

## Preislandschaft Eigentumswohnung



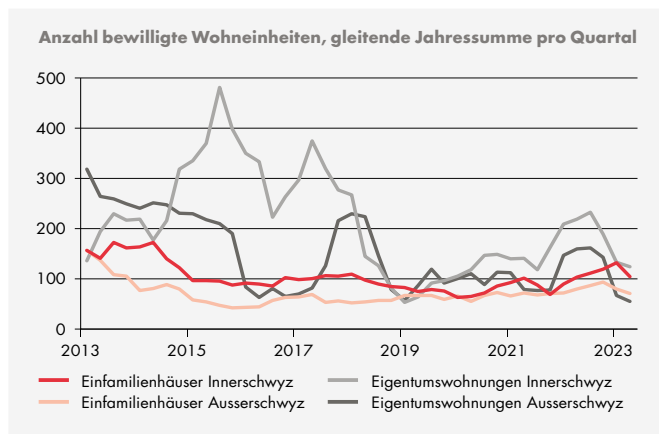
Preise in CHF für eine mittlere Eigentumswohnung im Kanton Schwyz, 2. Quartal 2023. Definition: 110m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

## Preislandschaft Einfamilienhaus



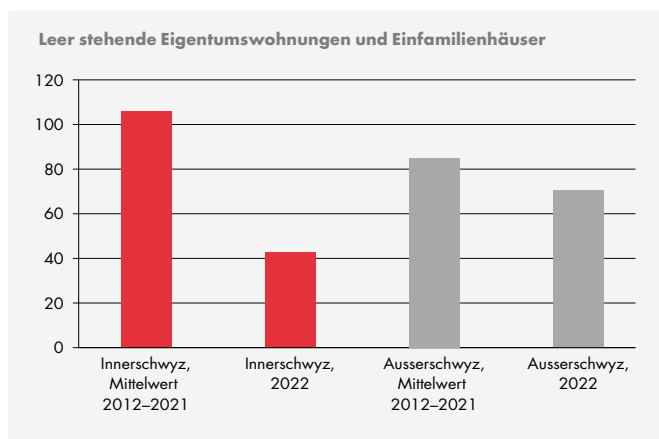
Preise in CHF für ein mittleres Einfamilienhaus im Kanton Schwyz, 2. Quartal 2023. Definition: 920m<sup>3</sup> Volumen, 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

# DIE REGIONALE ENTWICKLUNG IM KANTON SCHWYZ



## Bautätigkeit: Kaum mehr neue Eigentumswohnungen

- In den letzten vier Quartalen wurde im Kanton Schwyz der Bau von nur 184 Eigentumswohnungen und 181 Einfamilienhäuser bewilligt.
- Vor allem bei den Eigentumswohnungen führten die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie das knappe Bauland zu einer stark rückläufigen Bautätigkeit.
- In den vergangenen zehn Jahren wurden Baubewilligungen für durchschnittlich 364 Eigentumswohnungen pro Jahr erteilt. In den letzten vier Quartalen halbierte sich dieser Wert beinahe. Das Minus betrug in Innerschwyz 41.9%, in Ausserschwyz sogar 60.7%.



## Leerstand: Deutlicher Rückgang

- Zwischen 2021 und 2022 sank die Zahl der leer stehenden Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die schweizweit zum Verkauf standen, um 15.6%. Im Kanton Schwyz reduzierte sich dieser Leerstand im selben Zeitraum sogar um 21.2%.
- 2022 standen im Kanton Schwyz lediglich 115 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen leer.
- In Innerschwyz waren es sogar nur 41 Objekte. Das sind knapp 60% weniger als im Mittel der vergangenen zehn Jahre. Bei Redaktionsschluss lagen die Leerstandszahlen 2023 noch nicht vor, es ist allerdings mit wenigen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu rechnen.

Region	Durchschnitt 5 Jahre	Letztes Jahr	Letztes Quartal	Tendenz
<b>Innerschwyz</b>				
Mittlere Eigentumswohnungen	5.3%	4.4%	2.6%	➔
Mittlere Einfamilienhäuser	5.2%	-3.3%	-2.4%	➔

Region	Durchschnitt 5 Jahre	Letztes Jahr	Letztes Quartal	Tendenz
<b>Ausserschwyz</b>				
Mittlere Eigentumswohnungen	6.9%	7.0%	3.2%	↗
Mittlere Einfamilienhäuser	7.2%	0.6%	-0.4%	➔

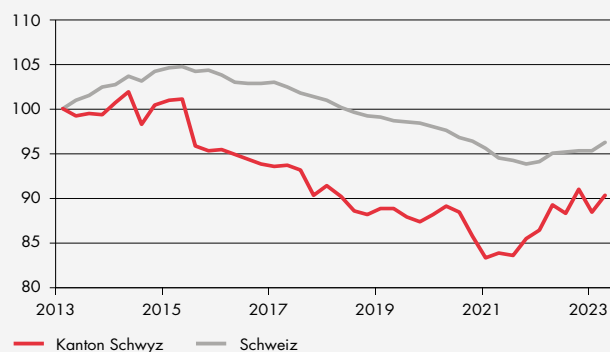
Innerschwyz: Bezirke Schwyz, Küssnacht, Einsiedeln, Gersau  
Ausserschwyz: Bezirke March und Höfe

## Preisentwicklung: Regionale Unterschiede

- **Einfamilienhäuser:** Die Ausserschwyz Gemeinden Tuggen (5.9%) und Wollerau (2.5%) verzeichnen die stärksten Preisanstiege – und dies, obwohl in Wollerau ein mittleres Einfamilienhaus bereits rund 3.7 Millionen Schweizer Franken kostet, so viel wie nirgends sonst im Kanton.
- **Eigentumswohnungen:** Neben den Ausserschwyz Gemeinden sticht die Region Einsiedeln mit einem besonders starken Preiswachstum ins Auge. Eine mittlere Eigentumswohnung kostet in Einsiedeln gegenwärtig rund 1.2 Millionen Schweizer Franken und liegt damit im kantonalen Mittel.
- Weniger dynamisch entwickeln sich die Preise in den Regionen Küssnacht und Schwyz.
- In den kommenden Monaten dürften die Preise für Wohneigentum mehrheitlich seitwärts tendieren. Leichte Preisanstiege sind vor allem beim Handel mit Eigentumswohnungen in der Region Ausserschwyz zu erwarten.

# MIETWOHNUNGEN UND MEHRFAMILIENHÄUSER

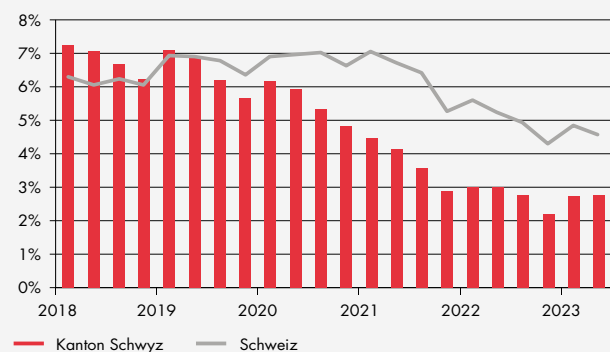
Entwicklung der Angebotsmieten, Index Q1 2013 = 100



## Mietwohnungen: Steigende Mieten in Aussicht

- Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotsmieten im Schweizer Durchschnitt um 1.3% angestiegen. Im Kanton Schwyz fiel das Plus mit 1.1% etwas moderater aus.
- Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist angespannt, die Mieten dürften weiter steigen.
- Im Mittel bleiben Mietwohnungen im Kanton Schwyz nur 13 Tage im Angebot. Damit ist der Kanton Schwyz einer von lediglich vier Kantonen mit einer mittleren Insertionsdauer von unter zwei Wochen.
- Nachdem der Referenzzinssatz erstmals seit dessen Einführung 2008 einen Anstieg verzeichnete und weiter steigen dürfte, werden wohl nun auch die Bestandesmieten zulegen.

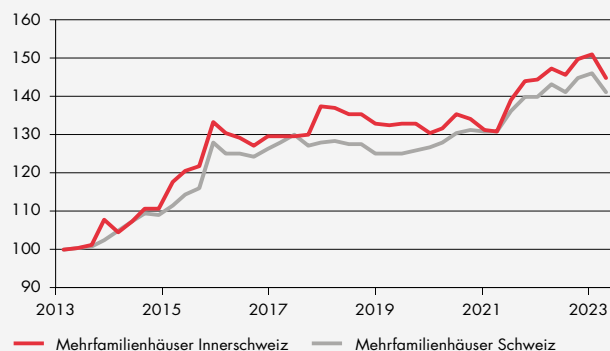
Angebotsziffer Mietwohnungen



## Mietwohnungsangebot: Knappheit spitzt sich zu

- Vor fünf Jahren lag das Mietwohnungsangebot im Kanton Schwyz noch über dem Schweizer Mittel. Diese Situation hat sich nun drastisch geändert.
- Im Kanton Schwyz stehen derzeit nur 2.7% der Mietwohnungen im Angebot. Schwyz ist damit einer der Kantone mit dem knappsten Angebot in der ganzen Schweiz (Schweizer Durchschnitt: 4.6%).
- Seit Ausbruch der Pandemie hat sich das verfügbare Angebot an Mietwohnungen mehr als halbiert. Besonders angespannt ist der Markt in Ausserschwyz. Hier kommen auf ein Mietwohnungsinserat knapp dreizehn Suchabos.

Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser, Index Q1 2013 = 100



## Mehrfamilienhäuser: Leicht sinkende Preise

- Die steigenden Zinsen drücken auf die Bewertungen von Mehrfamilienhäusern. Zudem eröffnen sie institutionellen Anlegern wieder mehr Anlagealternativen.
- Schweizweit sind die Preise von Mehrfamilienhäusern im 1. Quartal 2023 im Vorjahresvergleich um 1.3% gesunken. In der Grossregion Innerschweiz resultierte ein Minus von 1.7%.
- Wegen des hohen Bevölkerungswachstums und der niedrigen Bautätigkeit ist das Leerstandsrisiko gering. Zudem stützen die steigenden Mieten die Cashflow-Renditen der Investoren.
- Dennoch ist aufgrund der Zinserhöhungen weiterhin mit einem Abwärtsdruck auf die Mehrfamilienhauspreise zu rechnen.

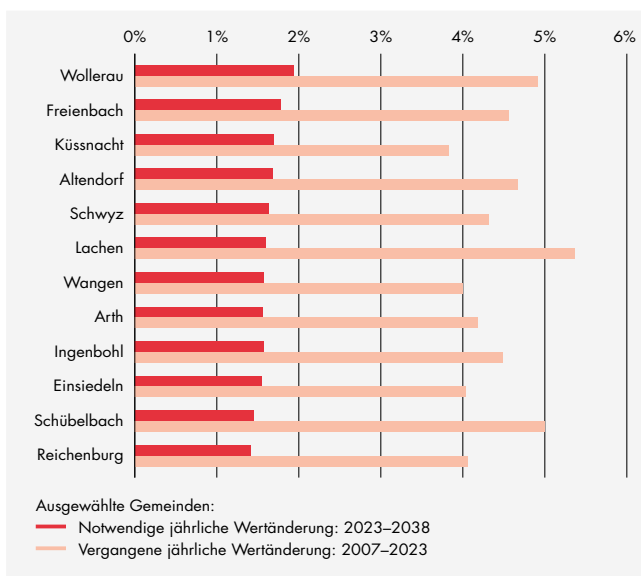
# FOKUSTHEMA: EIGENTUMSWOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

## Lohnt sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage im Kanton Schwyz trotz höherer Finanzierungskosten überhaupt noch?

Nach den jüngsten Zinsanstiegen stellt sich die Frage, ob sich der Kauf einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage im direkten Vergleich zu einer gleichartigen Mietwohnung noch immer lohnt. Denn beim Kauf einer Wohnung stehen der eingesparten Wohnungsmiete die nun höheren Finanzierungskosten sowie weitere Kosten (Unterhalt, entgangene Rendite auf das gebundene Kapital, Steuern und Nebenkosten bei einem allfälligen Verkauf) gegenüber.

Entscheidend ist aber vor allem, wie sich die Immobilienpreise in den nächsten Jahren entwickeln werden. Nimmt man beispielsweise an, dass eine gängige Wohnung heute gekauft und in 16 Jahren verkauft wird (was der durchschnittlichen Halbdauer in der Schweiz entspricht), zeigt eine detaillierte Analyse für den Kanton Schwyz: Die jährlichen Preisanstiege, die notwendig sind, um eine Eigentumswohnung trotz der anfallenden Kosten gegenüber einer Mietwohnung rentabel zu machen, reichen von 0.9% in Riemenstalden bis zu 1.9% in Wollerau.

Solche Wertsteigerungen sind durchaus realistisch: In den letzten 16 Jahren betrug der mittlere jährliche Preisanstieg für Eigentumswohnungen beispielsweise 4.9% in Wollerau, 4.3% in der Gemeinde Schwyz und 4.0% in Einsiedeln.



### Fazit:

Unter Berücksichtigung zukünftiger Wertsteigerungen von Wohneigentum sind wir von der Schwyzer Kantonalbank der Meinung, dass sich Wohneigentum im Kanton Schwyz auch bei höheren Finanzierungskosten weiterhin als attraktive Kapitalanlage erweisen kann. Denn der Immobilienmarkt im Kanton Schwyz zeigt sich nach wie vor robust. Zudem bewegen wir uns in einem hervorragenden Umfeld mit erstklassigen Infrastrukturen und tiefen Steuern in einer landschaftlich hochattraktiven Region.

## WIE GEHT ES MIT DEN ZINSEN WEITER?

Selten sind die Zinsen so schnell angestiegen wie 2022 und 2023. Aber mittlerweile sind wir (fast) auf dem Gipfel angekommen. Denn die Inflation in der Schweiz hat sich abgeschwächt und lag im Juni und Juli unter der 2%-Schwelle, die als «Preisstabilität» gilt. Wegen der absehbaren Mieterhöhungen ab Oktober und nochmals höheren Strompreisen erwarten wir im Herbst wieder eine leicht höhere Teuerung. Die Zeichen stehen jedoch gut, dass die SNB den Fuss bald wieder von der Bremse nehmen wird. Wir rechnen mit einer letzten Erhöhung des Leitzinses am 21. September 2023.

Bis wir wieder Zinssenkungen sehen, dauert es aber noch eine Weile. Nach unserer Einschätzung wird der Leitzins ab der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder sinken. Bis dann müssten die aktuellen Inflationsbrandherde abgekühlt sein. Deshalb haben längerfristige Kredite nur einen kleinen Aufpreis auf den SARON.

Unsere aktuellen Zinsprognosen finden sie auch jederzeit unter [www.szkb.ch/zinsprognose](http://www.szkb.ch/zinsprognose).

Zinsprognose	aktuell	30.09.23	31.12.23	30.06.24	31.12.24
SARON	1.70%	1.95%	1.96%	1.97%	1.71%
3-Jahres-Swap	1.85%	2.05%	1.97%	1.88%	1.78%
5-Jahres-Swap	1.79%	2.00%	1.96%	1.85%	1.81%
10-Jahres-Swap	1.79%	1.96%	1.92%	1.84%	1.84%



*Thomas Rühl*

Thomas Rühl, Chief Investment Officer und Leiter Research

Die Broschüre «Schwyzer Immobilienmarkt» wird jährlich in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner erstellt. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, der «Baublatt Info»-Dienst, Realmatch360 und die Datenbestände von Wüest Partner.



Für mehr Informationen –  
besuchen Sie uns auf  
[www.szkb.ch/hypotheken](http://www.szkb.ch/hypotheken)