



Schwyzer Immobilienmarkt – Herbst 2025

Zinsentwicklung befeuert Preisanstiege

Der Kanton Schwyz zählt zu den begehrtesten Wohnregionen der Schweiz. Und die zuletzt rückläufigen Zinsen haben die ohnehin starke Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich angekurbelt. In der Folge erfuhren die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den vergangenen Monaten nochmals Aufwind. Auch die Mieten inserierter Wohnungen steigen aufgrund der anhaltenden Knappheit weiter an. Auf nationaler Ebene steht am 28. September 2025 eine wegweisende Abstimmung an: die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbst genutztes Wohneigentum. Wer profitiert, wer verliert – und was bedeutet das für den Kanton Schwyz? Diese Publikation liefert Antworten.

Preisentwicklung Kanton Schwyz



+11.8%

Einfamilienhäuser



+6.8%

Eigentumswohnungen



+6.1%

Angebotsmieten

Durchschnittliche Entwicklung der letzten zwölf Monate für Wohneigentum und Wohnungsmieten per Q2 2025



Patrick Caspar
Leiter Privat- und Firmenkunden,
Mitglied der Geschäftsleitung



Schwyzer
Kantonalbank

Fokusthema: Falls der Eigenmietwert abgeschafft wird

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird seit mehr als zwanzig Jahren diskutiert. Im September kommt eine neue Vorlage vors Volk, bei der über die Einführung der Objektsteuer abgestimmt wird. Wird diese angenommen, würde dies die Abschaffung des Eigenmietwerts nach sich ziehen.

Am 28. September 2025 stimmt das Schweizer Stimmvolk über die Vorlage zur Einführung von Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften ab. Aufgrund der Verknüpfungsklausel wird damit auch über die Abschaffung des Eigenmietwerts für selbst genutztes Wohneigentum entschieden. Was trocken klingt, hätte für Wohneigentümerinnen und -eigentümer spürbare finanzielle Folgen. Im aktuellen System sind Fremdfinanzierungen tendenziell begünstigt. Mit einem möglichen Ende dieser umstrittenen Steuerpraxis würden nicht nur neue Regeln für Hypothekarabzüge gelten. Auch eine neue Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen steht im Raum. Wer profitiert, wer verliert – und was gilt speziell für den Kanton Schwyz?



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

Minizinsen bleiben

In der Schweiz und in der Eurozone erreichen die Leitzinsen wohl bald den Tiefpunkt. Bei der US-Notenbank erwarten wir hingegen ein Umschwenken auf Zinssenkungen ab September. Die Zinspause der EZB nimmt Druck vom Franken, der im Vergleich zum Euro kaum Aufwertungstendenzen zeigt. Dennoch halten die Deflationsrisiken in der Schweiz an. Der SNB-Leitzins dürfte daher bis zum Jahresende unter null fallen. Für kurzfristige Kredite erwarten wir eine Seitwärtsbewegung, womöglich sogar noch leicht tiefere Zinsen. Für mittlere und langfristige Laufzeiten zeichnen sich hingegen leicht steigende Zinsen ab.

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist im März 2025 erstmalig wieder gesunken. Aufgrund des Rückgangs der Hypothekarzinsen bleibt eine zweite Senkung dieses Jahr realistisch. Dies würde eine weitere Mietpreisreduktion um knapp 3% ermöglichen.

Zinsprognose	13.08.25	31.12.25	30.06.26	31.12.26	30.06.27
SARON	0.00%	-0.26%	-0.27%	-0.28%	0.01%
3-Jahres-Swap	-0.11%	-0.10%	-0.06%	0.10%	0.17%
5-Jahres-Swap	0.05%	-0.07%	0.17%	0.31%	0.36%
10-Jahres-Swap	0.41%	0.47%	0.57%	0.63%	0.71%



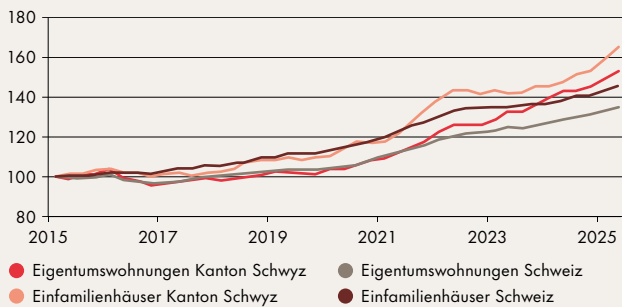
Thomas Rühl
Chief Investment Officer
und Leiter Research

Unsere Zinsprognose: szkb.ch/zinsprognose.

Der Schwyzer Eigenheimmarkt im Überblick

Entwicklung der Transaktionspreise mittlere EFH/EWG

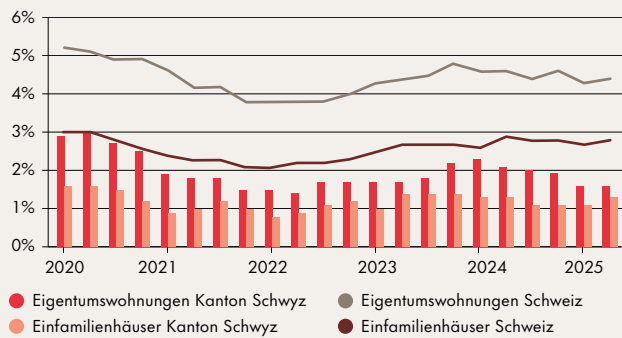
Index Q1 2015 = 100



Eigenheimindex: Starke Preisanstiege

- Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen im Kanton Schwyz sind mit einem Preiszuwachs von 6.8% zwischen Q2 2024 und Q2 2025 erneut stärker angestiegen als im nationalen Durchschnitt (+4.4%).
- Noch kräftiger legten die Einfamilienhauspreise zu: Mit einem Anstieg von 11.8% im Vergleich zum Vorjahr gehört der Kanton Schwyz schweizweit zu den Spitzenreitern (Schweizer Durchschnitt: +5.4%).
- Angesichts der Attraktivität der Region und des günstigen Finanzierungsumfelds dürfte sich die Preisdynamik in den kommenden Monaten fortsetzen.

Angebotsziffer

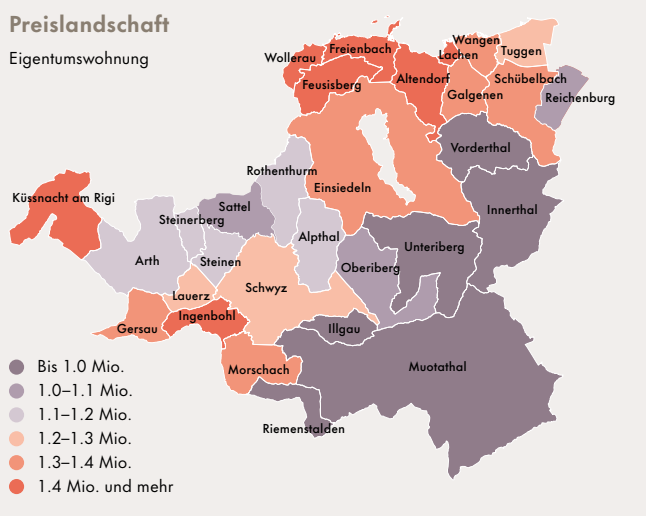


Angebotsentwicklung: Weiterhin knappes Angebot

- Im Kanton Schwyz sind aktuell nur 1.3% der bestehenden Einfamilienhäuser zum Verkauf ausgeschrieben. Dies sind trotz eines leichten Anstiegs deutlich weniger als im schweizweiten Durchschnitt (2.8%).
- Bei den Eigentumswohnungen ist das Angebot weiter zurückgegangen: Der Anteil inserierter Objekte sank von 2.1% (Q2 2024) auf 1.6% (Q2 2025).
- Eigentumswohnungen werden besonders schnell verkauft: Mit einer mittleren Insertionsdauer von 49 Tagen ist der Vermarktungszeitraum im Kanton Schwyz landesweit am kürzesten (Schweizer Durchschnitt: 86 Tage).

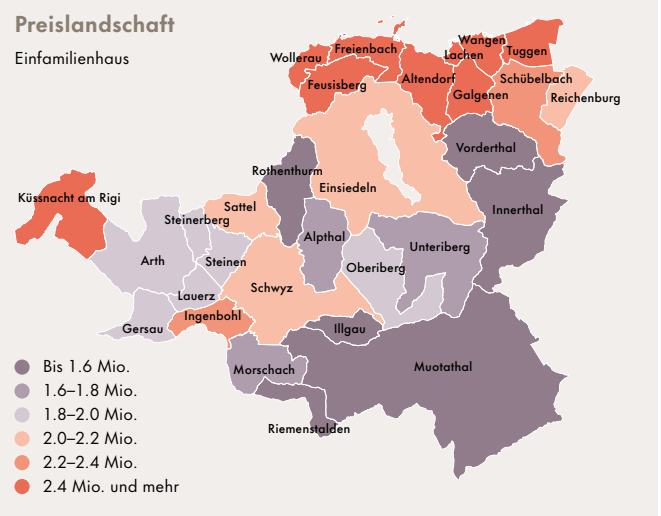
Preislandschaft

Eigentumswohnung



Preislandschaft

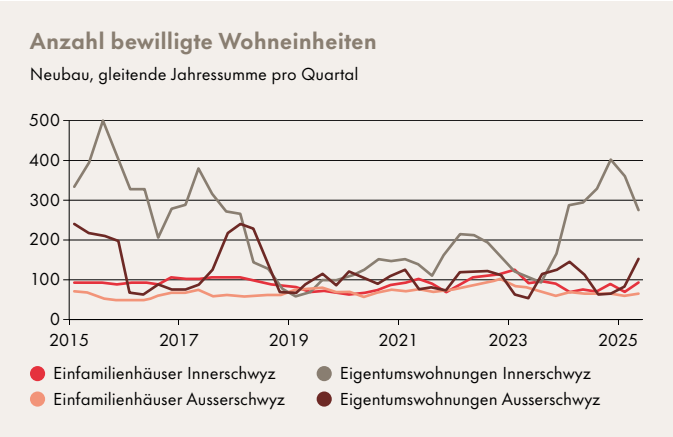
Einfamilienhaus



Preise in CHF für eine mittlere Eigentumswohnung im Kanton Schwyz, Q2 2025
Definition: 110 m² Wohnfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

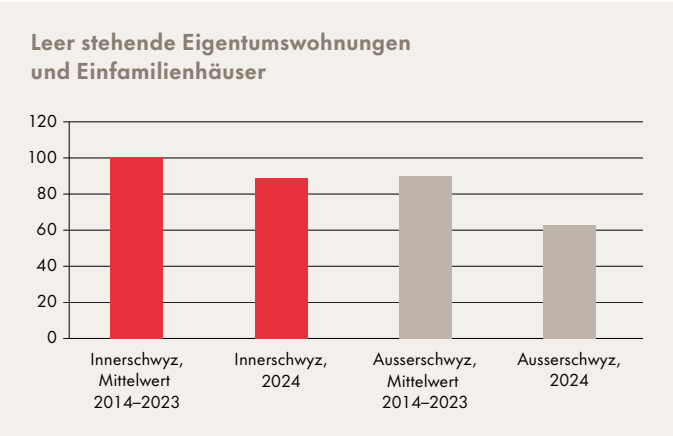
Preise in CHF für ein mittleres Einfamilienhaus im Kanton Schwyz, Q2 2025.
Definition: 920 m³ Volumen, 500 m² Grundstücksfläche, 5 Jahre alt und an leicht überdurchschnittlicher Lage.

Die regionale Entwicklung im Kanton Schwyz



Bautätigkeit: Anhaltende Dynamik bei Eigentumswohnungen

- In den vergangenen zwölf Monaten wurden im Kanton Schwyz rund 160 Einfamilienhäuser und 430 Eigentumswohnungen zum Bau bewilligt.
- Im Segment der Eigentumswohnungen bleibt das Bewilligungsniveau im Zehnjahresvergleich überdurchschnittlich hoch. Während die Neubautätigkeit in Ausserschwyz vor allem durch eine Grossüberbauung in Wangen mit knapp 80 Wohnungen angeregt wird, zeigt sich in der Region Innerschwyz ein Rückgang, ausgehend von einem hohen Stand.
- Bei den Einfamilienhäusern verbleiben die Neubaubewilligungen in beiden Teilregionen auf tiefem Niveau.



Leerstand: Regional unterschiedliche Entwicklungen

- Im Juni 2024 standen im Kanton Schwyz 152 Häuser und Wohnungen leer, die zum Verkauf ausgeschrieben waren – nur ein Objekt mehr als im Vorjahr.
- Zwischen den beiden Regionen zeigten sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen: Während der Leerstand in Ausserschwyz um 14 Objekte auf 63 sank, waren in Innerschwyz 89 und somit 15 mehr als im Vorjahr unbewohnt.
- In beiden Regionen liegt der Leerstand beim Wohneigentum weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre: in Innerschwyz rund 10%, in Ausserschwyz sogar 28% darunter.

Region	Durchschnitt	Letzte	Letztes	Tendenz
Innerschwyz	5 Jahre	12 Monate	Quartal	
Mittlere Eigentumswohnungen	7.2%	6.8%	2.3%	↗
Mittlere Einfamilienhäuser	6.7%	10.5%	3.9%	↗

Preisentwicklung: Vielerorts markanter Auftrieb

- Im Q2 2025 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser in allen Schwyzer Gemeinden. Auffällig starke Zuwächse verzeichneten die Innerschwyz Gemeinde Küsnacht sowie die Ausserschwyz Gemeinden Lachen und Freienbach, wo die Preise im Vorjahresvergleich jeweils um deutlich mehr als 10% zulegten.
- Bei den Eigentumswohnungen zeigten sich besonders markante Preisanstiege in den Innerschwyz Gemeinden Gersau und Ingenbohl (jeweils über 10% Zuwachs), während Sattel als einzige Gemeinde im Kanton einen leichten Preistrückgang (–1.8%) verzeichnete.
- In Ausserschwyz erhöhten sich die Preise für gängige Eigentumswohnungen in allen Gemeinden. Besonders kräftig waren die Anstiege in Freienbach (+9.6%), Lachen (+8.6%) und Schübelbach (+7.4%).

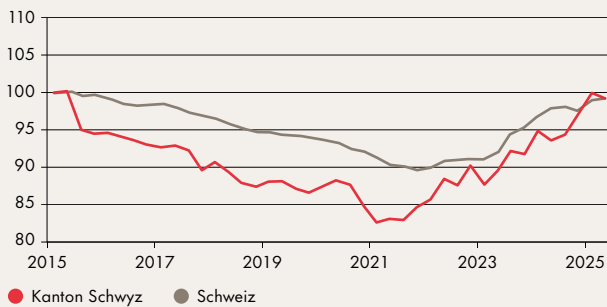
Region	Durchschnitt	Letztes	Letztes	Tendenz
Ausserschwyz	5 Jahre	Jahr	Quartal	
Mittlere Eigentumswohnungen	8.6%	6.8%	2.7%	↗
Mittlere Einfamilienhäuser	8.5%	12.8%	3.9%	↗

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

Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Entwicklung der Angebotsmieten

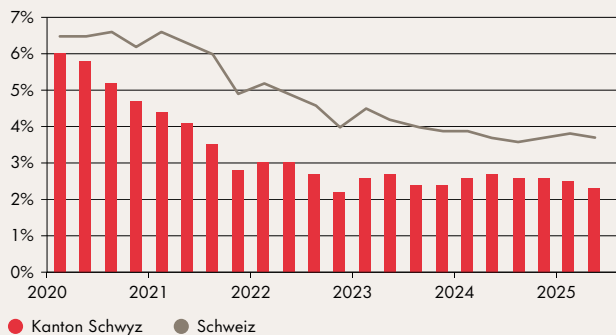
Index Q1 2015 = 100



Mietwohnungen: Angebotsmieten legen kräftig zu

- Die Mieten inserierter Wohnungen legten im Kanton Schwyz zwischen Q2 2024 und Q2 2025 mit einem Plus von 6.1% weit stärker zu als im landesweiten Durchschnitt (+1.3%).
- Mietwohnungen sind im Kanton Schwyz im Schnitt nur 17 Tage inseriert – das ist deutlich kürzer als im Schweizer Mittel (25 Tage) und sogar weniger lang als im Kanton Zürich (19 Tage).
- Die wachsende Zahl an Suchabos auf Onlineplattformen unterstreicht die hohe Attraktivität der Schwyzer Gemeinden und signalisiert eine ungebrochen starke Nachfrage.

Angebotsziffer Mietwohnungen

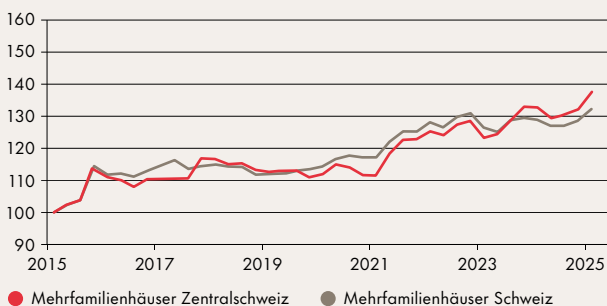


Mietwohnungsangebot: Auswahl nimmt weiter ab

- Das Mietwohnungsangebot hat sich im Kanton Schwyz erneut verringert: Im Q2 2025 lag die Zahl der inserierten Objekte, gemessen am Gesamtbestand, nur noch bei 2.3% (Schweizer Mittelwert: 3.7%).
- Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch: Auf eine angebotene Wohnung kommen hier im Schnitt knapp neun Suchende – der schweizweit dritthöchste Wert.
- In den letzten vier Quartalen wurden im Kanton Schwyz 470 neue Mietwohnungen zum Bau bewilligt. Damit liegt das geplante Bauvolumen unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (610 Wohnungen pro Jahr).

Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Index Q1 2015 = 100



Mehrfamilienhäuser: Preisaufschwung im Zuge sinkender Zinsen

- Die Leitzinssenkungen der SNB seit Anfang 2024 haben Immobilieninvestments im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wieder attraktiver gemacht.
- Nachdem die Transaktionspreise von Schweizer Wohnrenditeobjekten im vergangenen Jahr noch seitwärts tendierten, hat die Preisentwicklung an Dynamik gewonnen.
- In der Zentralschweiz lagen im Q1 2025 die Preise von Wohnrenditeliegenschaften um 3.6% über dem Vorjahreswert – der Preisanstieg war nicht nur stärker als im schweizweiten Mittel (+2.6%), sondern lag auch über dem regionalen Zehnjahresdurchschnitt (+3.2%).
- Das aktuell wieder vorherrschende Nullzinsumfeld sowie die geringen Leerstandsrisiken dürften der Nachfrage nach Renditeobjekten im weiteren Jahresverlauf zusätzlichen Rückenwind verleihen.

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

Gut beraten, Schwyzer Art.



Schwyzer
Kantonalbank