



Foto: Einsiedeln Tourismus

SEPTEMBER 2016

# WOHNEN UND KAUFEN

## SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

**Wohneigentum ist im Kanton Schwyz weiterhin sehr gesucht, aber die Nachfrage verlagert sich immer mehr in das Segment der günstigen Objekte. Das kantonale Mietwohnungsangebot ist im Sommer 2016 nochmals gewachsen, unter entsprechendem Druck stehen die inserierten Wohnungsmieten.**

### Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen steigen im Kanton Schwyz nur noch geringfügig: In den vergangenen zwölf Monaten verteuerten sich sowohl die gehandelten Objekte als auch die zum Verkauf angebotenen Wohnungen um jeweils weniger als 1%. Dabei akzentuierte sich die Verschiebung der nach wie vor hohen Nachfrage in Richtung preisgünstiger Wohnungen. So lagen im Sommer 2016 die Preise für einfache Objekte rund 6% über dem Vorjahreswert, während Eigentumswohnungen des gehobenen Standards Wertebussen von durchschnittlich 3% verzeichneten.

### Einfamilienhäuser

Ähnliche Verhältnisse wie bei den Eigentumswohnungen herrschen auf dem Schweizer Einfamilienhausmarkt. Zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 waren vor allem einfache Objekte gefragt, was die entsprechenden Verkaufspreise um 5% ansteigen liess. Grosse Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichem Ausbaustandard verloren dagegen rund 2% an Wert.

### Mietwohnungen

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt hat sich zugunsten der Wohnungssuchenden entwickelt: Im Sommer 2016 lagen die inserierten Wohnungsmieten knapp 6% unter dem Vorjahreswert. In Anbetracht der zahlreichen Mietwohnungen, die im Kanton Schwyz derzeit noch erstellt werden, dürften Mietpreisanstiege bei Neu- und Wiedervermietungen auf absehbare Zeit noch ausbleiben.

Mehr Informationen finden Sie unter

[LINK](#) Schweizer Immobilienmarkt

### HABEN SIE GEWUSST?



### Ausserterminlich kündigen

Das Traumhaus ist gefunden, die Finanzierung steht. Da es aber unter Umständen schwierig ist, auf einen bestimmten Termin das neue Wohneigentum beziehen zu können, ist eine ausserterminliche Kündigung der bestehenden Mietwohnung vorteilhaft. Hierzu muss ein zahlungsfähiger und zumutbarer Nachmieter gefunden werden, welcher die Wohnung zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Sie müssen dabei Ihrem Vermieter nur einen Nachmieter vorschlagen. Es empfiehlt sich jedoch, mehrere Nachmieter zu melden, im Falle, dass sich ein Interessent umentscheidet und die Wohnung doch nicht übernehmen möchte.



**Schwyzer  
Kantonalbank**

# DER OPTIMALE HYPOTHEKEN-MIX

Mit dem passenden Hypotheken-Mix der Schwyzer Kantonalbank geniessen Sie unbeschwert die eigenen vier Wände.

Die Finanzierung Ihres Wohneigentums bedarf vielfach einer langfristigen Planung. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie vor dem Erstkauf oder vor der Verlängerung Ihrer Hypothek stehen. Damit Sie Ihr Eigenheim auch in Zukunft sorgenfrei geniessen können, ist der optimale Mix aus kurz- und langfristigen Hypotheken entscheidend. Ihr persönliches Hypothekenprofil und unsere Finanzierungserfahrung sind hierfür die Basis.

Als Beimischung zur zinssicheren Festhypothek bietet sich beispielsweise die Rollover-Hypothek an. Diese ist eine flexible Finanzierungsvariante, bei welcher sich der Zinssatz alle 3, 6 oder 12 Monate den aktuellen Gegebenheiten am Geldmarkt anpasst. Mit der Rollover-Hypothek sind



Sie an keine feste Laufzeit gebunden und haben die Möglichkeit, jeweils auf Ablauf der Zinsbindung in ein anderes Finanzierungsprodukt der Schwyzer Kantonalbank zu wechseln.

Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen Sie gerne bei der Bestimmung der für Sie optimalen Hypothekenstrategie. In einem persönlichen Gespräch werden Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten aufgezeigt und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Lösungen erarbeitet.

## «MASSGESTICKTE» VORSORGEFONDS

Im Vergleich zum Kontosparen eröffnen die SZKB Vorsorgefonds langfristig höhere Renditechancen. Dabei ist eine starke Säule 3a auch eine gute Voraussetzung für die indirekte Amortisation Ihrer Hypothek.

Da die Gelder der Säule 3a oftmals über viele Jahre oder gar Jahrzehnte angelegt sind, eignen sie sich besonders für die Investition in Wertschriften. Dabei gilt der Grundsatz, dass eine längere Investition mit tendenziell höheren Ertragschancen einhergeht. Unsere SZKB Vorsorgefonds sind deshalb die ideale Lösung für Sie, wenn Sie bei der privaten Altersvorsorge langfristige Renditechancen wahrnehmen und gleichzeitig auf die Kompetenz und Eigenständigkeit der SZKB zählen möchten. Eine starke Säule 3a dient gleichzeitig als solide Basis für eine indirekte Amortisation Ihrer Hypothek (siehe Infobox).



Wählen Sie eine der vier strategischen Varianten und erhalten Sie eine «massgestickte» Lösung, die optimal zu Ihnen passt. Tipp: Bis Ende 2016 können Sie kommissionfrei in die SZKB Vorsorgefonds und damit in Ihre Zukunft investieren.

Noch mehr stichhaltige Argumente für die neuen Vorsorgefonds erhalten Sie von Ihrem persönlichen Kundenberater oder unter

[LINK szkb.ch/vorsorgefonds](http://szkb.ch/vorsorgefonds)

## ZINSPROGNOSEN

Prognose über			
	3 Mt.	6 Mt.	12 Mt.
—	→	→	→
—	→	→	↗
—	→	→	↗
—	→	↗	↗

— Libor 3 Mt.  
— Festhypothek 3 Jahre  
— Festhypothek 5 Jahre  
— Festhypothek 10 Jahre

## SZKB SPARTIPP

### Indirekte Amortisation

Mit der direkten Amortisation wird eine Hypothek in jährlichen Raten zurückbezahlt. Umgekehrt verhält es sich bei der indirekten Amortisation. Der Kreditnehmer zahlt die jährliche Amortisation nicht auf die Hypothek, sondern auf ein Konto der Säule 3a, das der Bank als Sicherheit und Pfand dient. Der grosse Vorteil dabei ist, dass die Einzahlungen in die Säule 3a vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden dürfen. Gleichzeitig nehmen die Hypothekarzinsen im Gegensatz zur direkten Amortisation nicht ab und lassen sich ebenfalls steuerlich absetzen. Die indirekte Amortisation ist somit eine vorteilhafte Variante zum Steuern sparen.

## NEWHOME



Das kostenlose Immobilienportal für private und professionelle Immobilien-Anbieter und -Suchende.

[LINK newhome.ch](http://newhome.ch)