



Marktbericht Küssnacht (SZ) und Schwyz

## Entwicklungen im Wohneigentum

- Zwischen Zentren und See-Berg-Qualität
- Teilweise etwas mehr Neubautätigkeit, jedoch kein Neubauboom
- Hohe Preise mit unterschiedlicher Dynamik

# Zwischen Zentren und See-Berg-Qualität

Küssnacht (SZ) und Schwyz haben sich als Wohnstandorte zwischen den Arbeitsmärkten Zürich, Zug und Luzern klar etabliert. Die in den letzten Jahren verbesserte Erreichbarkeit über den Knoten Arth-Goldau mit regelmässigen Verbindungen Richtung Zug und Zürich sowie einem dichten Takt nach Luzern stärkt die Standortattraktivität. Gleichzeitig hat Homeoffice die Pendelrealität vieler Haushalte verändert: Wo das tägliche Zur-Arbeit-Fahren nicht mehr zwingend ist, fällt die Wohnwahl stärker nach Lebensqualität aus. Dazu kommt die steuerliche Attraktivität als Zuzugstreiber. Entsprechend wuchs die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren im Schnitt jährlich um +0.7% in Küssnacht (SZ) und um +1.0% in Schwyz. Ohne Wohnraumknappheit wäre das Bevölkerungswachstum wohl noch stärker gewesen. Die Leerwohnungsziffern liegen nahe am Minimum: Küssnacht (SZ) 0.5%, Schwyz 0.0%. Auf den Vermarktungsplattformen ist der Nachfrageüberhang

entsprechend gross. Bei Eigentumswohnungen kommen in Küssnacht (SZ) 8.6 Suchabonnemente auf ein Inserat, in Schwyz 14.3 (Kanton Schwyz: 12.3). Bei Einfamilienhäusern ist das Ungleichgewicht noch ausgeprägter: 50.5 Suchende pro Angebot in Küssnacht (SZ) und 33.5 in Schwyz, gegenüber 18.8 im kantonalen Mittel. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind damit in Küssnacht (SZ) und Schwyz ein rares Gut.

## Ausblick: Kurzfristig unterversorgt

Einige Signale einer zunehmenden Neubautätigkeit könnten das Angebot in den kommenden Monaten leicht erhöhen. Die Baugesuche deuten jedoch nicht auf einen nachhaltigen Bauboom hin. Damit bleibt der Markt unterversorgt: Die Nachfrage dürfte das Angebot vorerst übersteigen, was die Vermarktungschancen für gut positionierte Objekte hoch hält und das Preisniveau stützt.

## Kennzahlen

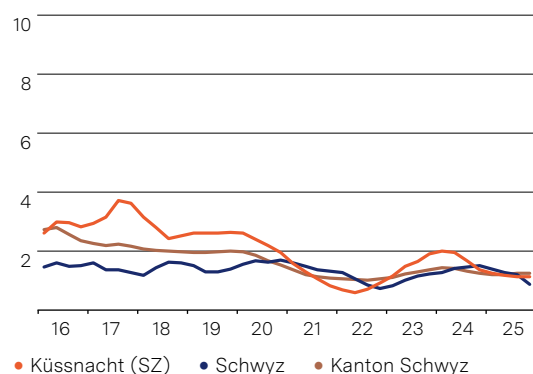
	Küssnacht (SZ)	Schwyz	Kanton Schwyz
<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner, 2024	14'148	16'446	168'931
Jährliche Wachstumsrate*	0.7%	1.0%	1.0%
<b>Immobilienmarkt</b>			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	6'876	8'125	84'292
Anteil Wohneigentum, 2024	34.4%	35.0%	41.8%
Leerwohnungen**, 2025	0.5%	0.0%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	1.1%	1.6%	1.4%

\*10 Jahre; \*\*in % des Bestands, Wohneigentum

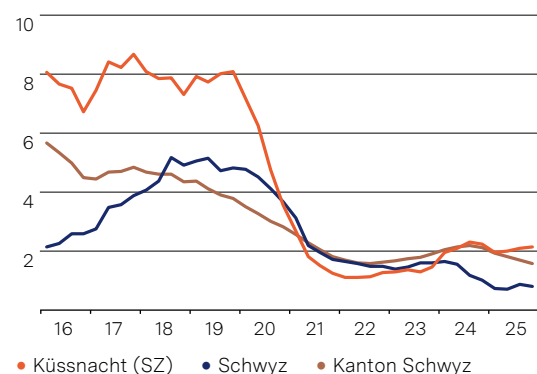


## Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

### Einfamilienhäuser



### Eigentumswohnungen



# Hohe Preise mit unterschiedlicher Dynamik

Bei Eigentumswohnungen liegen die Preise der inserierten Objekte in Küssnacht 2025 bei 12'870 Franken pro Quadratmeter. In der Gemeinde Schwyz liegt der Mittelwert aktuell bei 9'120 Franken. Im gehobenen Segment werden in Küssnacht etwa 17'910 Franken beobachtet. In Schwyz sind es 12'340 Franken oder je nach Objekt- und Lagequalität auch mehr.

Bei Einfamilienhäusern (5 bis 5.5 Zimmer) zeigt sich die Differenz noch deutlicher: In Küssnacht kostet ein mittleres Objekt rund 2.1 Mio. Franken, in Schwyz 1.6 Mio., kantonale 1.8 Mio. In hochwertigen Lagen werden in Küssnacht bei den inserierten Angeboten etwa 3.4 Mio. Franken oder mehr verlangt; Schwyz liegt mit knapp 2.0 Mio. etwas tiefer.

## Preisentwicklung: Küssnacht dynamisch, Schwyz zurückhaltender

2025 stiegen die Wohnungspreise in Küssnacht um 7%, in Schwyz um 9%. Damit entspricht die

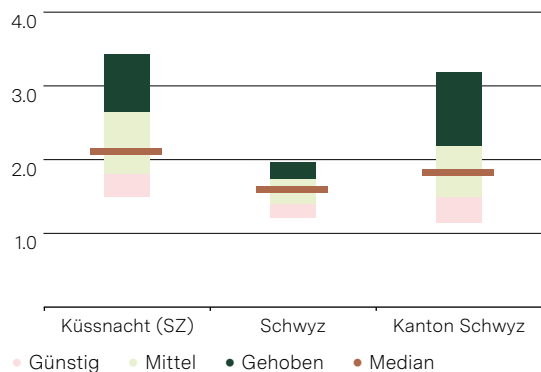
kurzfristige Entwicklung in etwa dem kantonalen Schnitt von 9%. Über zehn Jahre bleibt Küssnacht mit +28% jedoch hinter Schwyz (+43%) und dem Kanton (+53%). Dieser Unterschied relativiert sich teilweise durch die unterschiedlichen Ausgangsniveaus: In Küssnacht lag das Preisniveau bereits vor zehn Jahren deutlich höher.

Bei Einfamilienhäusern ziehen die Preise in Küssnacht 2025 kräftig an (+15.8%) und liegen über dem kantonalen Plus (+11.8%). Die Schwyzer Preise wachsen moderater (+5.9%). Über zehn Jahre zeigt sich bei Küssnacht nahezu das kantonale Muster (+64.6% vs. +65.1%), während Schwyz mit +39.0% zurückhaltender bleibt.

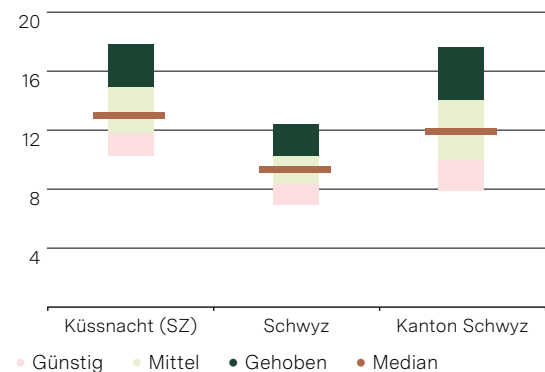
Kurzfristig ist keine Entspannung beim Preiswachstum absehbar. Solange Bauland knapp bleibt und die Neubautätigkeit nur zögerlich zunimmt, bleibt das Angebot dünn. Der Nachfrageüberhang dürfte damit bestehen bleiben und das Preisniveau weiter stützen.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)

**Einfamilienhäuser** (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

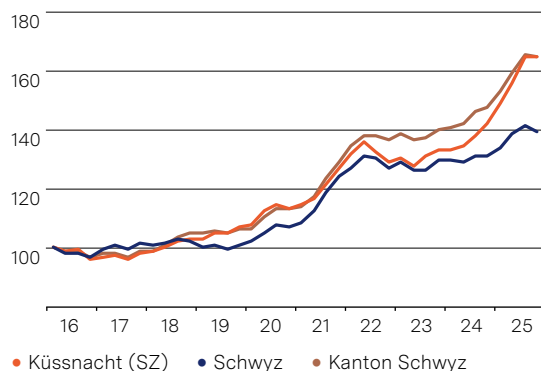


**Eigentumswohnungen** (in Tausend CHF pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

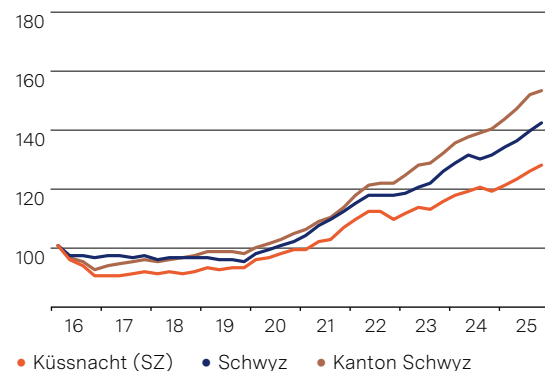


## Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

**Einfamilienhäuser**



**Eigentumswohnungen**



## Marktumfeld

### **Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend**

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Anna Weishaupt  
Leiterin Geschäftsstelle Zug

## Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG  
Aegeristrasse 25  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 727 82 83  
E-Mail: [anna.weishaupt@walde.ch](mailto:anna.weishaupt@walde.ch)

**Impressum:** Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).