



HERBST 2019

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

EIGENHEIMPREISE WEITER IM AUFWIND

Die solide Wirtschaftslage und tiefe Zinsen fördern die Nachfrage nach Wohneigentum. Gleichzeitig werden im Kanton Schwyz nur wenige neue Eigentumsprojekte entwickelt, was deren Wert unentwegt steigen lässt. Die inserierten Wohnungsmieten haben sich hingegen abermals leicht reduziert.

Eigentumswohnungen

Die Finanzierungskosten für Wohneigentum sind im Sommer 2019 erneut gesunken. Damit ist der Erwerb von Stockwerkeigentum nach wie vor attraktiv. Im Kanton Schwyz gelangen aufgrund der geringen Neubautätigkeit allerdings kaum neue Objekte in die Vermarktung, während das starke Bevölkerungswachstum und robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen die Nachfrage anheizen. So erstaunt es nicht, dass die Preise für Wohneigentum in den hiesigen Gemeinden wieder gestiegen sind: Zurzeit werden die Eigentumswohnungen im kantonalen Mittel um 1.4 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr, und bei den Transaktionen ist für den gleichen Zeitraum ein Plus von

3 Prozent zu verzeichnen. Auch in den kommenden Monaten dürften die Verkaufspreise tendenziell steigen, da eine Ausdehnung des Angebots unwahrscheinlich ist.

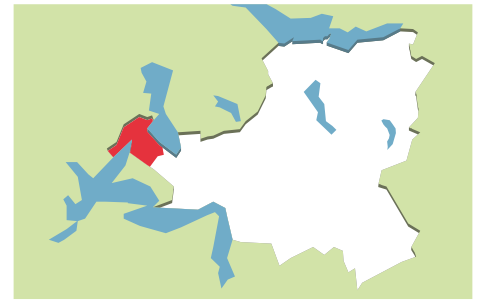
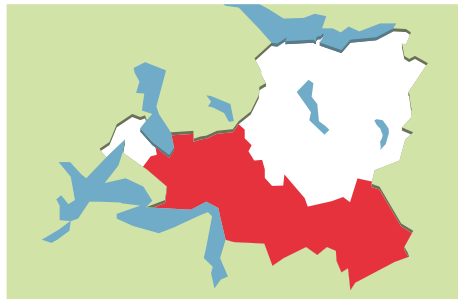
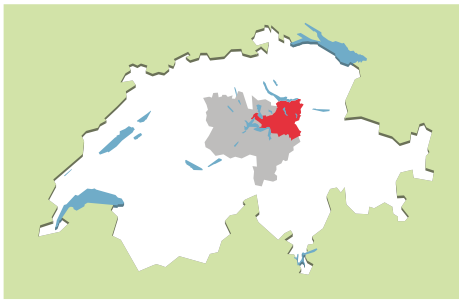
Einfamilienhäuser

Bei den Einfamilienhäusern setzt sich die positive Preisdynamik ebenfalls auf hohem Niveau fort. Im Sommer 2019 lagen die Preise für ausgeschriebene Häuser im Kanton Schwyz um knapp 1 Prozent über dem Vorjahreswert. Noch ausgeprägter waren die Preisanstiege bei den verkauften Objekten. In der Region March-Höfe, wo die mitunter höchsten Verkaufspreise erzielt werden, betrug der Anstieg der Handänderungspreise sogar mehr als 6 Prozent. Dass die Zahlungsbereitschaft stetig wächst, liegt zum einen an der kleinen Auswahl. Zum andern macht sich mancherorts der Nachfragedruck einer zum Teil sehr zahlungskräftigen Käuferschaft bemerkbar. Auch die jüngsten Steuersenkungen dürften zur anhaltend grossen Beliebtheit einzelner Gemeinden beigetragen haben. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschliessen, dass die Preise hier noch weiter zulegen werden.

Mietwohnungen

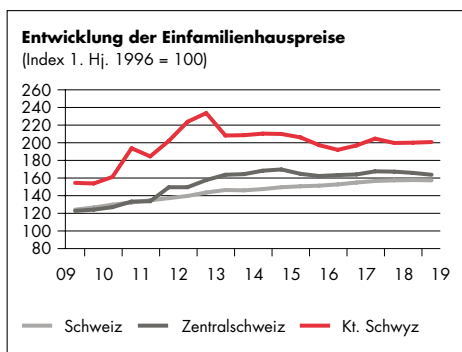
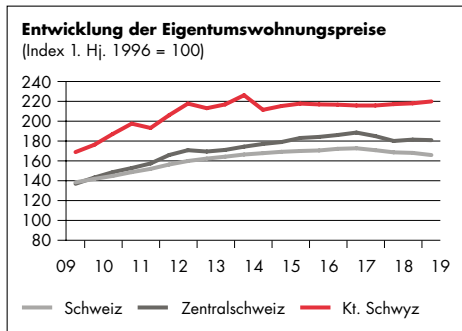
Die Schwyzer Mietwohnungsmärkte wurden im Sommer 2019 weiterhin kräftig mit Neubauten versorgt. Mit 7.3 Prozent des Bestandes verharrt das inserierte Angebot deutlich über dem langfristigen Mittelwert, und die Wohnungsauswahl wird sich voraussichtlich noch weiter ausdehnen. Derzeit bewegt sich das projektierte Bauvolumen im kantonalen Mietwohnungsmarkt rund 50 Prozent über dem Vorjahresniveau. Weiter nach unten tendieren dagegen die am Markt beobachteten Angebotsmietpreise – gegenwärtig liegen sie um 1.2 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Die Bauaktivitäten konzentrieren sich immer noch stark auf den Schwyzer Talkessel. Aber auch die Region March steht unverändert hoch im Kurs – sowohl bei Investoren als auch bei Wohnungssuchenden. Somit ist im Kanton Schwyz die Entwicklung der Mietwohnungsleerstände zwar weiter im Auge zu behalten, dennoch kann vielerorts von intakten Vermarktungschancen und überdurchschnittlich hohen Wohnungsmieten ausgegangen werden.



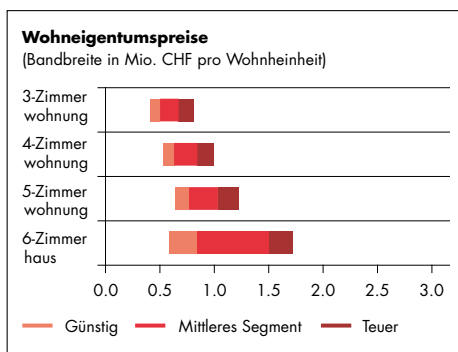
Immobarometer Kanton Schwyz

Die Immobilienpreisindizes zeigen die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz über die letzten zehn Jahre auf. Sie basieren auf einer Auswertung von Immobilienangeboten, welche aus einer Vollerhebung, sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen, stammen. Die Pfeilrichtungen geben die erwarteten Entwicklungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren über die nächsten sechs Monate an (steigend, grösstenteils gleichbleibend oder sinkend).



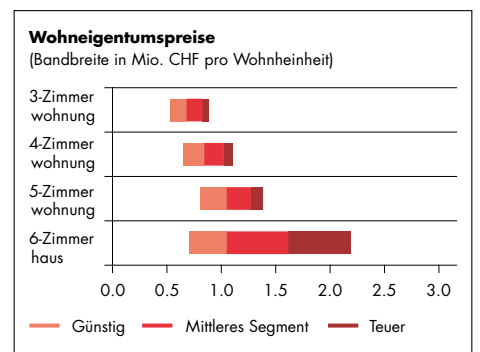
Region Schwyz

Die rege Zusatznachfrage nach Wohneigentum löste in der Region Schwyz jüngst wieder bemerkenswerte Preisanstiege aus. Auf grosses Interesse bei potenziellen Käufern stossen neben dem Kantonshauptort vor allem die Gemeinden Arth und Ingenbohl, wo sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen im Sommer 2019 bis zu 7 Prozent teurer gehandelt wurden als im Vorjahr. In der Gemeinde Schwyz hat sich die Zahlungsbereitschaft dagegen nicht weiter erhöht: Nach wie vor wechselt dort ein mittleres Einfamilienhaus für rund 1.5 Millionen Franken die Hand, eine Wohnung für 900'000 Franken. Da sich die Neubautätigkeit auf wenige Objekte beschränkt, darf in dieser Region auch künftig mit tendenziell steigenden Preisen gerechnet werden. Insbesondere im Bereich der familientauglichen Eigentumswohnungen mit mindestens vier Zimmern gibt es derzeit noch Versorgungslücken. Eine grosse Auswahl bietet dagegen fast flächendeckend der regionale Mietwohnungsmarkt.



Region Küssnacht

Küssnacht verzeichnete im vergangenen Jahr mit einem Plus von 1.9 Prozent das stärkste Bevölkerungswachstum unter allen Schwyzer Regionen. Auf eine entsprechend rege Nachfrage stiess das zusätzliche Wohnungsangebot, welches die bislang rege Neubautätigkeit mit sich brachte. Die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen stiegen zwischen dem zweiten Quartal 2018 und dem zweiten Quartal 2019 um durchschnittlich 1.5 Prozent an, noch höher war die mittlere Wertsteigerung von 4.5 Prozent bei den Einfamilienhäusern. Auch die inserierten Wohnungsmieten legten im vergangenen Jahr wieder leicht zu – im Gegensatz zu den anderen Schwyzer Regionen ist hier die Auswahl an Mietwohnungen eher begrenzt, was deren Vermarktung erleichtert. Im Bereich des Stockwerkeigentums zeigt sich der Küssnachter Wohnungsmarkt durchschnittlich liquide, wobei ein leichter Überfluss an Wohnungen im gehobenen Preissegment zu beobachten ist.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↘	↘	↘
Einfamilienhaus	↗	→	→	↘
Mietwohnung	→	↗	↗	↗

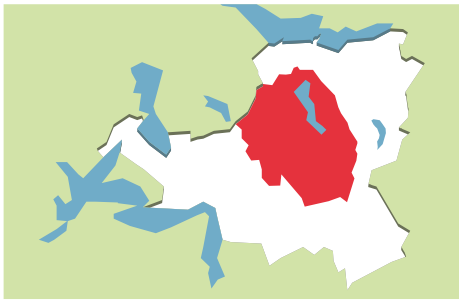
Ausblick 6 Monate

	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↘	↘	↘
Einfamilienhaus	↗	↘	↘	→
Mietwohnung	↘	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate

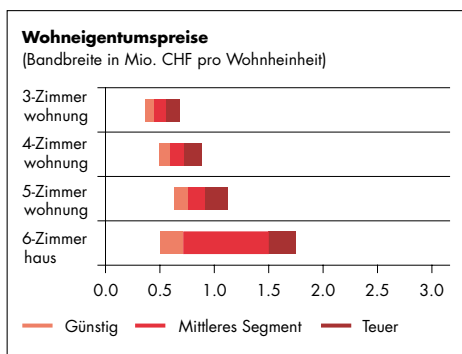
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	→	↘
Einfamilienhaus	↗	→	→	→
Mietwohnung	→	↗	↗	→

Ausblick 6 Monate



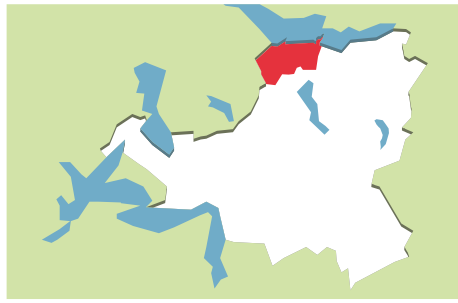
Region Einsiedeln

Wie fast überall im Kanton Schwyz kommt auch in der Region Einsiedeln das Einfamilienhausangebot der lebhaften Nachfrage bereits seit längerem nicht mehr entgegen. Beim Stockwerkeigentum ist hier die Auswahl inzwischen ebenfalls dünn gesät, nachdem die Neubautätigkeit im regionalen Mehrfamilienhausmarkt nachgelassen hat. Lediglich 2 Prozent des Bestandes werden in und um Einsiedeln aktuell zum Kauf angeboten (Schweizer Durchschnitt: 5 Prozent), und im Sommer 2019 waren kaum neue Eigentumswohnungen baubewilligt. Die engen Marktverhältnisse spiegeln sich in konstant steigenden Kaufpreisen – so wird im Bezirk Einsiedeln, wo der Nachfragedruck am grössten ist, eine mittlere Eigentumswohnung heute für knapp 900'000 Franken gehandelt und damit 2.5 Prozent teurer als im Vorjahr. Einfamilienhäuser gewannen im letzten Jahr ebenfalls leicht an Wert und wechseln in Einsiedeln mittlerweile für durchschnittlich 1.5 Millionen Franken die Hand.



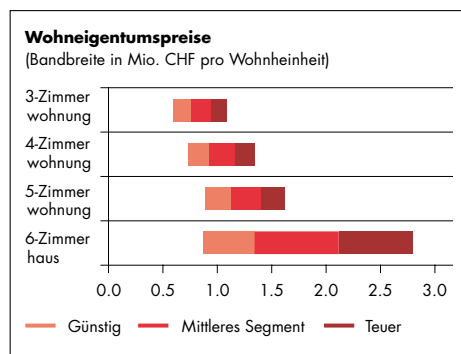
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	↘	↘
Einfamilienhaus	↗	→	→	↘
Mietwohnung	↘	→	→	→

Ausblick 6 Monate



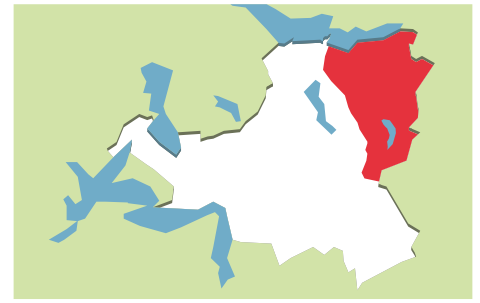
Region Höfe

In der steuergünstigen Region Höfe haben die Preise der Wohnimmobilien abermals auf hohem Niveau zugelegt: Im ersten Halbjahr 2019 verteuerten sich die inserierten Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 3.5 Prozent. Eine ebenfalls klar steigende Tendenz wiesen im selben Zeitraum die Einfamilienhauspreise auf. Dies ist angesichts der bereits erzielten Marktpreise in dieser Region bemerkenswert – offensichtlich besteht hier nach wie vor ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Verhältnismässig hohe Einkommen sowie rekordtiefe Hypothekenzinsen beflügeln die Eigenheimmärkte zusätzlich. So lässt sich anhand der für die Höfner Gemeinden online geschalteten Suchabos eine ungedeckte Nachfrage bis in die höheren Preisklassen von über 2 Millionen Franken pro Objekt nachweisen. Und selbst am sehr liquiden Mietwohnungsmarkt sind die Vermarktungschancen gut, denn aufgrund des regen Zuzugs besteht ein anhaltender Wohnungsbedarf.



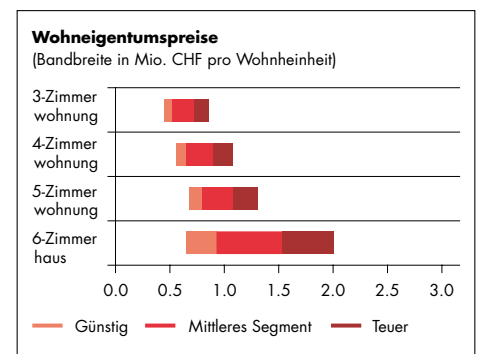
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↘	↘	↘
Einfamilienhaus	↗	→	→	↘
Mietwohnung	→	↗	↗	→

Ausblick 6 Monate



Region March

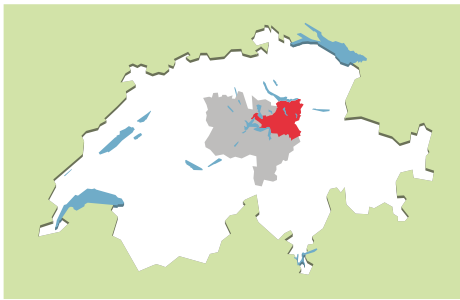
Auch in der Region March entwickeln sich die Eigenheimpreise überdurchschnittlich: Sämtliche Gemeinden verzeichneten 2019 gegenüber dem Vorjahr Anstiege von bis zu 8 Prozent. Aufgrund der hohen Preise in Gemeinden wie Altendorf und Lachen zieht es Einfamilienhaussuchende vermehrt in Gebiete, wo noch erschwinglichere Objekte im Angebot sind. Infolgedessen verteuerten sich mittelgrosse Häuser in den Gemeinden Wangen, Reichenburg und Schübelbach zuletzt am stärksten. Trotz der zeitweise regen Neubautätigkeit ist die Auswahl auf den regionalen Wohnungsmärkten beschränkt: Nur 4 Prozent der Eigentumswohnungen und 2 Prozent der Einfamilienhäuser befinden sich zurzeit in der Vermarktung. Mietwohnungen sind deutlich besser verfügbar, und das grosse Volumen der erteilten Neubaubewilligungen deutet auf einen weiteren Angebotsschub hin. Bei den angebotenen Wohnungsmieten besteht entsprechend wenig Aufwärtspotenzial.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↘	↘	→
Einfamilienhaus	↗	→	→	↘
Mietwohnung	↘	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate

Geschäftsflächenmärkte



Geschäftsflächenmärkte

Der Kanton Schwyz ist nicht nur eine beliebte Wohnregion, sondern bietet Unternehmen ebenfalls eine hohe Standortattraktivität – und mit der im Mai 2019 verabschiedeten Unternehmenssteuerreform gilt dies auch weiterhin für internationale Firmen. Entsprechend robust entwickelt sich die Schwyzer Wirtschaft: Mit aktuell 1.1 Prozent zählt die kantonale Arbeitslosenquote zu den tiefsten in der Schweiz, und die Zahl der Firmensiedlungen steigt kontinuierlich an. Im letzten Jahr sind wieder zahlreiche neue Dienstleistungsfirmen hinzugekommen. Auch der Industriesektor blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück, und nicht zuletzt sorgt hier die expansive Bauwirtschaft für positive Impulse auf dem Arbeitsmarkt.

Auf den kantonalen Geschäftsflächenmärkten ist eine robuste Absorption zu beobachten; die Insertionsdauern für Büroflächen bewegen sich im Mittel bei 60 bis 70 Tagen und damit unter dem Schweizer Durchschnitt. Auch die Entwicklung der inserierten Büromieten deutet mit einem leichten Plus auf eine solide Marktvorfassung hin. Wie in anderen Büromärkten werden allerdings auch hier bei der Vermietung nicht selten Zugeständnisse mit mietfreien Zeiten zu Beginn der Nutzung gewährt.

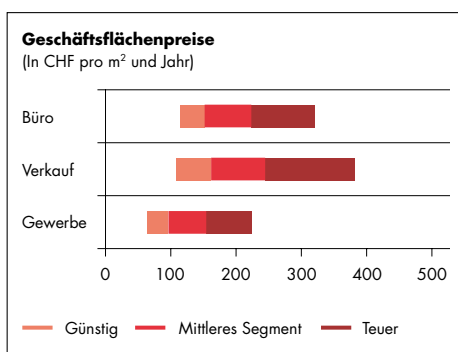
Die stabilen wirtschaftlichen Aussichten lassen eine weitere Belegung der Geschäftsfächernachfrage erwarten. Dennoch könnte die Vermarktung etwas anspruchsvoller werden. Vor allem die Entwicklung der Marktliquidität ist im Auge zu behalten, denn in einzelnen Gemeinden befindet sich ein beachtliches Investitionsvolumen im Bau oder in Planung.

Impressum: Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstrasse 3, 6430 Schwyz, www.szk.ch. Die Broschüre «Schwyzer Immobilienmarkt» wird vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner, Zürich, jährlich im Auftrag der Schwyzer Kantonalbank erstellt. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, der Baublatt Info-Dienst und die Datenbestände von Wüest Partner.



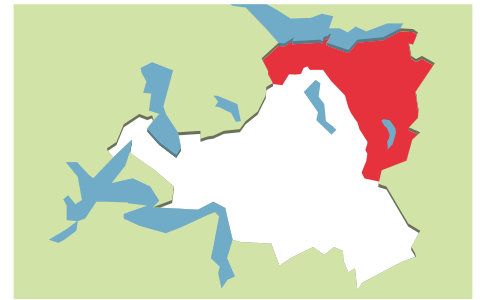
Region Innerschwyz

Der Innerschwyz Geschäftsfächenmarkt zeigt sich robust. Einerseits sorgt hier die teilweise Fokussierung auf wertschöpfungsstarke Branchen wie dem Gesundheitssektor für einen konstanten Flächenbedarf. Andererseits gibt es aufgrund der bislang moderaten Investitionstätigkeit keine grösseren Überkapazitäten. Im Gegensatz zu manch anderen Büromärkten der Schweiz ist hier das inserierte Angebot mit rund 4 Prozent des Bestandes tief. Aus Sicht der Eigentümer ebenfalls erfreulich entwickelten sich in dieser Region zuletzt die Mietpreise: Die mittleren Büromieten bewegten sich im zweiten Quartal 2019 um gut 5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Auch im gewerblich genutzten Bereich stiegen die Mietpreise in Schwyz, Küssnacht und Ingenbohl erheblich an. Die Realisierung grösserer Entwicklungsareale wird zwar für eine wachsende Auswahl an Geschäftsfächern sorgen – angesichts der vorteilhaften Positionierung der Region ist aber von einer guten Absorption auszugehen.



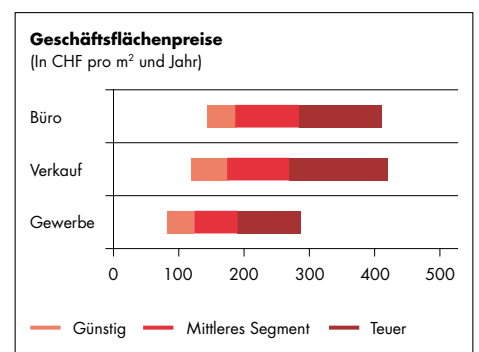
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	↗	→	→
Verkauf	↘	↗	↗
Gewerbe	↗	→	→

Ausblick 6 Monate



Region Ausserschwyz

Nachdem in Ausserschwyz einige Entwicklungsprojekte in die Vermarktung gelangt sind, hat sich das lokale Mietangebot erneut vergrössert. So waren im zweiten Quartal 2019 am regionalen Büroflächenmarkt mehr als 10 Prozent der Flächen verfügbar. Auf längere Sicht sind zudem vor allem in Freienbach weitere Büroneubauten vorgesehen. Trotz der grösseren Auswahl zeigt sich die Vermietungssituation bislang robust: Die Insertionsdauer bewegt sich mit derzeit rund 60 Tagen unter dem Schweizer Mittel, und die Angebotsmieten lagen im Sommer 2019 um 3.8 Prozent über dem Vorjahreswert – ein Anstieg, der zum Teil dem vergleichsweise hohen Anteil an Neubaufächen geschuldet ist. Bei diesen handelt es sich vorwiegend um qualitativ hochstehende Flächen mit gutem Verkehrsanschluss, die teurer angeboten werden können als viele der zum Teil älteren Flächen. Bei Neu- und Wiedervermietungen ist in den kommenden Monaten tendenziell mit stabilen Mietpreisen zu rechnen.



	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	→	↗	↗
Verkauf	↘	→	→
Gewerbe	→	↗	↗

Ausblick 6 Monate