



Weiterhin solide Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage im Kanton Schwyz ist nach wie vor äusserst robust. Deshalb konnten in den letzten sechs Monaten sowohl der Mietwohnungsmarkt als auch das Wohneigentum im schweizweiten Quervergleich überdurchschnittliche Preisanstiege verzeichnen.

Mietwohnungen

Die Mietpreise im Kanton Schwyz sind in der zweiten Jahreshälfte 2010 nach einem kurzen Zwischenhalt wieder auf ihren langjährigen Wachstumspfad zurückgekehrt. Mit einem Plus von knapp fünf Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode lag der dann erfolgte Preisanstieg merklich über dem nationalen Durchschnitt von zwei Prozent. Allerdings deutet das Volumen der eingereichten Baugesuche auf einen erneuten Anstieg in der kantonalen Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment hin. Darin spiegelt sich die schweizweit bekannte Tatsache, dass die Assetklasse Wohnimmobilie mangels Anlagealternativen bei den Investoren immer noch äusserst hoch im Kurs steht. Dementsprechend dürfte sich im Kanton Schwyz das

einschlägige Wohnungsangebot im Laufe des Jahres 2011 wieder ausweiten, was mit einer gewissen Abflachung in der Mietpreisentwicklung einhergehen könnte.

Eigentumswohnungen

Im Kanton Schwyz haben sich die Eigentumswohnungspreise in den letzten zehn Jahren um 67 Prozent erhöht, während auf nationaler Ebene eine Zunahme von 53 Prozent stattfand. Angesichts dieser für Schweizer Verhältnisse substanziellen Preisanstiege wird die Frage einer möglichen Preisblase immer häufiger und intensiver diskutiert. Besteht die Gefahr einer solchen Marktüberhitzung? Insbesondere die Verfügbarkeit von «billigem» Geld und ein spekulatives Kaufverhalten tragen massgeblich zum Entstehen einer Preisblase bei, doch beide Faktoren geben im Gesamtschweizer Kontext bis anhin kaum Grund zur Beunruhigung. Zwar ist das Geld – bedingt durch die tiefen Zinsen – derzeit günstig, aber der Fremdfinanzierungsgrad liegt hierzulande auf vergleichsweise tiefem Niveau. Auch was die Kaufmotivation betrifft, sind die Transaktionen vielmehr auf einen hohen Nachfragedruck

nach Wohnraum zurückzuführen als auf schiere Spekulation respektive weiter steigende Preise. Kommt hinzu, dass sowohl die Schwyzer als auch die nationalen Preisanstiege zwar beachtlich, aber im internationalen Vergleich durchaus moderat ausgefallen sind. So beschränkt sich das Gefahrenpotenzial für eine mögliche Marktüberhitzung auf knapp 60 der rund 2500 Schweizer Gemeinden. Im Lichte des anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds bleibt es aber unabdingbar, die Entwicklungen aufmerksam weiterzuverfolgen.

Einfamilienhäuser

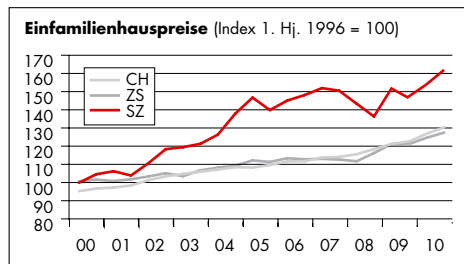
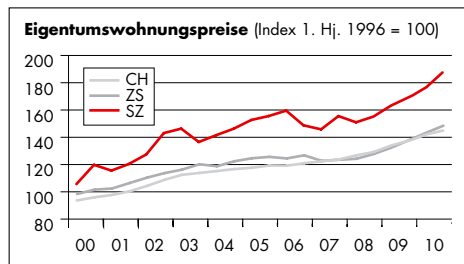
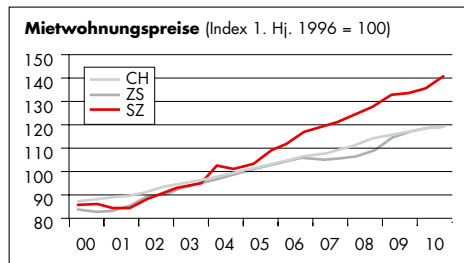
Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen haben im Kanton Schwyz auch die Angebots-

Immobilienbarometer

	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	➔	➘	➕	➕
EWG	➔	➘	➕	➘
EFH	➔	➘	➔	➘

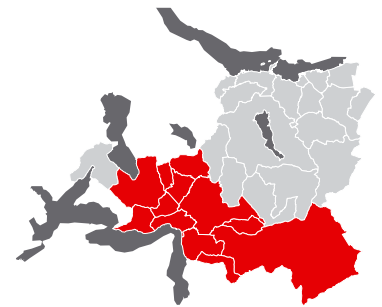
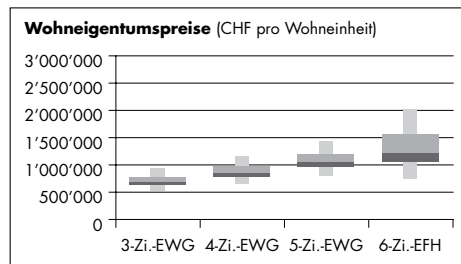
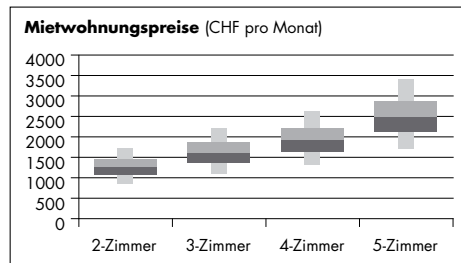


preise für Einfamilienhäuser gegen Ende 2010 nochmals kräftig zugelegt, denn seit geraumer Zeit ist das Angebot in diesem Segment dünn gesät. Längerfristig betrachtet dürften der strukturelle Wandel von Gesellschaft und Wirtschaft sowie energetische Anforderungen die Wohnpräferenzen dahingehend verändern, dass sich beim Wohneigentum der Fokus noch weiter in Richtung zeitgemässer Eigentumswohnung verschieben wird. So ist in Zukunft eine etwas moderatere Preisentwicklung nicht auszuschliessen. Schliesslich gilt es in diesem Segment wie auch bei den Eigentumswohnungen, die möglichen Veränderungen bei der Besteuerung des Eigenmietwertes im Auge zu behalten. Je nach Stossrichtung können Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht ausgeschlossen werden.



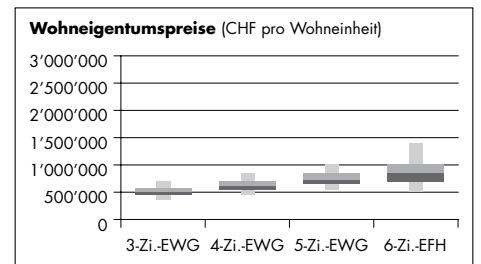
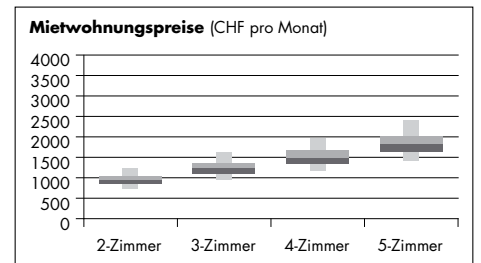
Region Küssnacht

Im vergangenen Jahr haben die Investoren auf die hohe Wohnungsnachfrage in der Region Küssnacht Schritt für Schritt reagiert und das Angebot an Mietwohnungen spürbar vergrössert. So hat sich der vorübergehend starke Anstieg der Mietpreise zwar wieder etwas verflacht, lag aber mit einem Plus von 8.3 Prozent immer noch weit über dem kantonalen Durchschnitt. Auch beim Wohneigentum zeigt der Preistrend weiter nach oben. Insbesondere in der Gemeinde Küssnacht lassen sich Anzeichen einer gewissen Marktüberhitzung ausmachen – allerdings haben die dortigen Preisanstiege noch nicht dasselbe Ausmass erreicht wie beispielsweise am rechten Zürichseeufer oder in ausgewählten Tourismusdestinationen.



Region Schwyz

In der Region Schwyz erfreuen sich die Eigentumswohnungen weiterhin hoher Beliebtheit, doch das Angebot verharrt nun deutlich unter dem kantonalen Vergleichswert. Als Folge der engen Marktconstellation konnten die Angebotspreise im Jahr 2010 nochmals kräftig zulegen. Dagegen bewegen sich die Wohnungsmieten angesichts eines wenig ausgeprägten regionalen Bevölkerungswachstums – dem wichtigsten Treiber der Mietwohnungsnachfrage – seitwärts. Dieser Markttrend dürfte sich zunächst noch fortsetzen, denn die Baugesuche deuten auf einen Angebotszuwachs hin. Deutlich gestiegen ist die Marktliquidität bei den Einfamilienhäusern, folglich verzeichnete dieses Segment keine Preisanstiege.



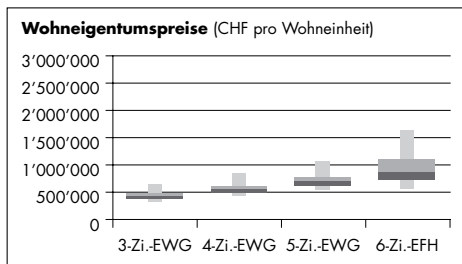
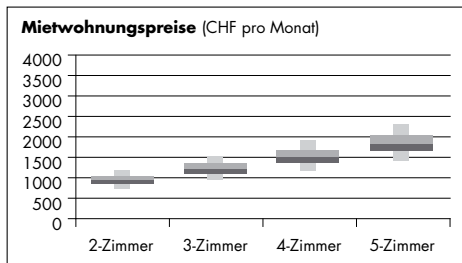
	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	↗	↑	↓	↓
EWG	↗	↘	↓	↑
EFH	↗	↓	↘	↓

	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↘	↑	↗
EWG	↗	↓	↑	↗
EFH	→	↑	↘	↓



Region Einsiedeln

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in der Region Einsiedeln verliefen im vergangenen Jahr in vergleichsweise ruhigen Bahnen. Infolge einer temporären Zunahme der Neubautätigkeit konnten im Mehrfamilienhaussegment keine wesentlichen Preisanstiege beobachtet werden. Damit haben sich die kräftigen Preiszuwächse, die noch in der ersten Jahreshälfte bei den Eigentumswohnungen beobachtet wurden, nicht fortgesetzt. Zwar befinden sich noch einige Neubauprojekte in der Entwicklungspipeline, aber die Baugesuche zeigen zurzeit wieder nach unten. Kurzfristig fehlt es an Impulsen, welche die skizzierte Marktsituation in die eine oder andere Richtung wesentlich verändern könnten.

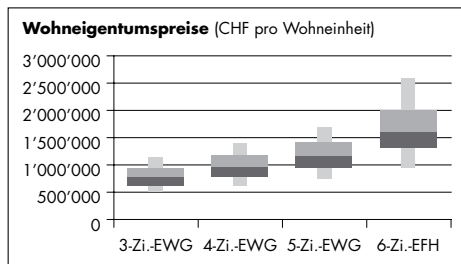
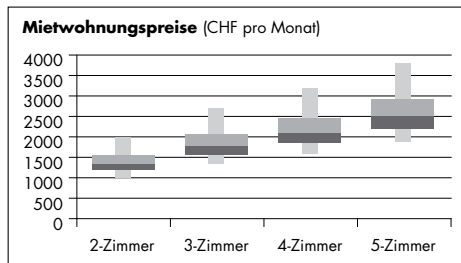


	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↓	↑	↑
EWG	→	→	↑	↑
EFH	→	↓	↓	↓



Region Höfe

Die Abstimmung zur Steuerinitiative im letzten Herbst brachte kurzfristige Turbulenzen; danach konnte der regionale Markt, der sowohl innerkantonal als auch gesamtschweizerisch eine Sonderstellung einnimmt, wieder zum «Tagesgeschäft» übergehen. Die Preise für Eigentumswohnungen legten im Jahr 2010 nochmals zu. Mit einem Plus von acht Prozent fiel der Preisanstieg in der Gemeinde Wollerau besonders stark aus. Neben Küssnacht befindet sich Wollerau auf dem Radar der schweizweit rund 60 kommunalen «Hotspots», die in der vergangenen Dekade einen markanten Anstieg der Preise für Wohnimmobilien verzeichnete. Auch hier gilt es, die Entwicklung mit der gebührenden Sorgfalt im Auge zu behalten.

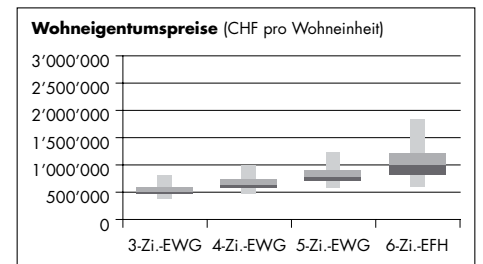
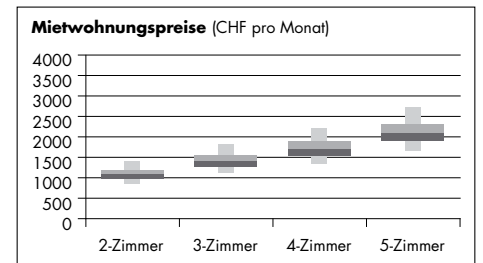


	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↓	↓	↓
EWG	→	↓	↓	↓
EFH	→	↓	↑	↓



Region March

Der Mietwohnungsmarkt in der Region March entwickelte sich im Jahr 2010 zugunsten der Nachfrager, nachdem sich die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen innert Jahresfrist verdoppelt hatte. So kam es in dieser Region nicht wie andernorts zu einer fulminanten Zunahme der Mieten. Die Nachfrage nach Wohnraum orientiert sich hier klar am Wohneigentum: Sowohl die Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser verzeichneten im vergangenen Jahr beträchtliche Preisanstiege von jeweils acht Prozent. Wie in anderen Regionen der Schweiz zeigen sich auch im Kanton Schwyz räumliche Verlagerungen der Nachfrage von hochpreisigen Standorten hin zu Gemeinden, die über ein relativ moderates Preisniveau verfügen.



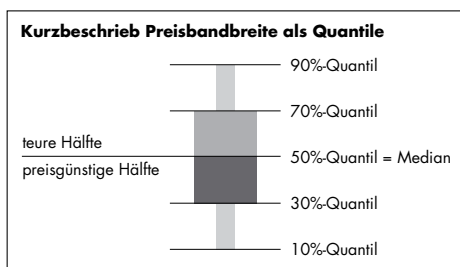
	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↑	↑	↑
EWG	→	→	↑	↑
EFH	→	↓	↓	↑

Geschäftsflächenmärkte



Geschäftsflächenmärkte

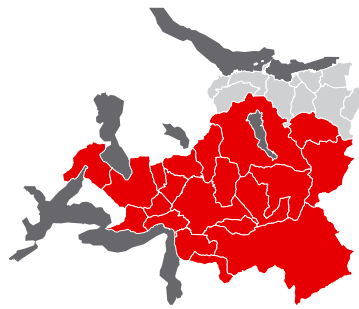
Dank anhaltender Geschäftsflächennachfrage entwickelt sich der Schwyzer Büromietpreisindex seit nunmehr drei Jahren stetig nach oben. Die Gefahr einer Preisblase betrifft den Markt für Geschäftliegenschaften aber weder im Kanton Schwyz noch in der gesamten Schweiz. Im Fokus steht diesbezüglich ausschliesslich das Wohnsegment. Zwar profitieren auch voll vermietete Geschäftliegenschaften, die sich an vorteilhaften Standorten befinden, von der starken Beliebtheit von Immobilieninvestitionen. Aber von Exzessen, wie sie Ende der Achtzigerjahre in diesem Segment an der Tagesordnung waren, fehlt heute jede Spur. Auch für die kommenden Monate präsentieren sich die Aussichten für den hiesigen Geschäftsflächenmarkt weitgehend vorteilhaft. Angesichts der günstigen Konjunkturprognosen darf mit einem weiteren Beschäftigungsaufbau im Dienstleistungssektor gerechnet werden, sodass derzeit projektierte Neuflächen auf eine solide Nachfrage stossen sollten – zumal es an spekulativen Neubauten fehlt, die den Markt belasten könnten.



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

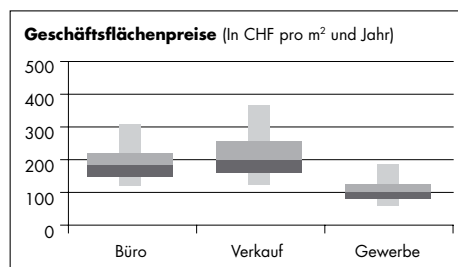
Immobilienbarometer: Das Immobilienbarometer zeigt die Veränderungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren im Vergleich zum Vorjahr. Stichtaggrößen per letztes Semester. Angebotsmengen sind Monatsdurchschnitte. Pfeilrichtungen: Senkrecht nach unten: $\leq -15\%$; 45° nach unten: -15 bis -5% ; waagrecht: -5 bis $+5\%$; 45° nach oben: $+5$ bis $+15\%$; senkrecht nach oben: $\geq +15\%$.

Regional



Region Innerschwyz

Obwohl die Region Innerschwyz bezogen auf den Geschäftsflächenbestand fast gleich viel Bedeutung hat wie die Region Ausserschwyz, fällt das dortige Flächenangebot seit einigen Jahren merklich geringer aus. Diese Entwicklung widerspiegelt einerseits die Struktur des regionalen Geschäftsflächenmarktes, auf dem nur wenige institutionelle Investoren mit grossen Liegenschaften erscheinen, und andererseits einen seit geraumer Zeit vergleichsweise geringen Flächenneubau. In diesem Marktumfeld haben sich die Angebotsmieten sowohl für Büro- als auch für Verkaufliegenschaften in den letzten Jahren gut halten können. Allerdings hat sich insbesondere das Büroflächenangebot in Innerschwyz gegen Ende des Jahres 2010 für regionale Verhältnisse deutlich vergrössert. Dies hat dazu geführt, dass die entsprechenden Mietpreise in fast allen Teilen der Region Innerschwyz mittlerweile etwas unter Druck geraten sind. Grundsätzlich ist in diesem Segment jedoch nicht mit einer generellen Trendumkehr in der Preisentwicklung zu rechnen.

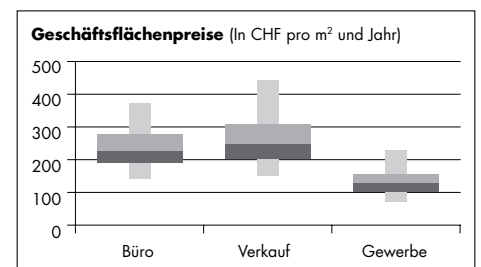


	Preise	Angebot	Baugesuche
Büro	→	↑	↑
Verkauf	→	↓	↑
Gewerbe	↗	↑	↓



Region Ausserschwyz

Aufgrund seiner Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich und der moderaten Steuerbelastung bietet der Kanton Schwyz günstige Rahmenbedingungen als Unternehmensstandort. Davon profitiert insbesondere die Region Ausserschwyz: Im wirtschaftlichen Zentrum Pfäffikon / Freienbach haben sich in den letzten Jahren neben zahlreichen kleineren Dienstleistungsfirmen auch international ausgerichtete Unternehmen niedergelassen. In den kommenden Monaten sollen weitere Arbeitsplätze in den Bereichen Dienstleistung und Forschung aus dem europäischen Ausland nach Freienbach verlagert werden. Während des jüngsten Konjunkturerinbruchs zeigte sich die Geschäftsflächennachfrage in Ausserschwyz erstaunlich robust. Angesichts der verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage dürfte diese Region auch in Zukunft für Firmenansiedlungen attraktiv bleiben. Allerdings hat die anhaltende Flächenproduktion der letzten Jahre das entsprechende Angebot deutlich vergrössert. Vorerst ist deshalb keine nennenswerte Aufwärtsbewegung in den regionalen Büroflächenpreisen zu erwarten.



	Preise	Angebot	Baugesuche
Büro	→	↑	↓
Verkauf	→	↑	→
Gewerbe	→	↑	↑