



## Teilweise Entspannung

**Im Kanton Schwyz zeichnet sich nicht nur im Mietwohnungsmarkt eine Entspannung ab – auch die Preise für Einfamilienhäuser steigen inzwischen nur noch moderat, während der Preistrend bei den Eigentumswohnungen weiter deutlich nach oben zeigt. Allerdings dürfte auch in diesem Eigenheimsegment die anhaltende Neubautätigkeit in absehbarer Zukunft zu einer Entwicklung in ruhigeren Bahnen führen.**

### Mietwohnungen

Nachdem der Kanton Schwyz seit 2004 im Gesamtschweizer Vergleich überdurchschnittliche Anstiege bei den Mietwohnungspreisen verzeichnet hat, ist nun eine gewisse Abflachung eingetreten. So vermochten die Angebotspreise in den letzten zwölf Monaten nur noch um rund zwei Prozent anzusteigen, verglichen mit einem mittleren Preiszuwachs von fünf Prozent über die letzten zehn Jahre hinweg. In dieser Entwicklung spiegelt sich zum Teil der spürbare Rückgang der Nettozuwanderung: Im Jahr 2009 betrug der Wanderungssaldo im Kanton Schwyz

nur noch gut die Hälfte des Vorjahresniveaus. Hinzu kommt, dass – bedingt durch die gegenwärtig niedrigen Zinsen – die Attraktivität der Mietwohnung gegenüber dem Wohneigentum an Boden eingebüsst hat. Der Mietwohnungsmarkt bleibt aber intakt. Insbesondere bei anziehenden Zinsen und weiter steigenden Wohneigentumspreisen hat dieses Segment für Investoren seinen Charme.

### Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Kanton Schwyz bleibt ungebrochen hoch, was sich neben einer prosperierenden demografischen Entwicklung durch drei weitere Faktoren erklären lässt: Erstens durch die relativ hohe Attraktivität als Wohnkanton, zweitens durch die bis dato überraschend solide Volkswirtschaft und drittens durch die nach wie vor historisch tiefen Zinsen. So wird trotz der weiterhin starken Bautätigkeit das vorhandene Angebot noch gut vom Markt absorbiert. Diese Konstellation schlägt sich in den Preisen nieder: Während diese im Schweizer Mittel in den letzten zwölf Monaten um knapp sechs Prozent zulegen, ver-

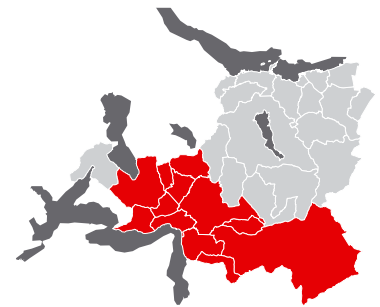
zeichnete der Schwyzer Markt eine Zunahme von acht Prozent. Ein Blick auf die Baugesuche zeigt aber, dass die Pipeline für Neubauten noch stärker als in der Vergleichsperiode zuvor gefüllt ist. Mittelfristig wird sich zeigen, ob dieses Zusatzangebot auf eine hinreichend grosse Nachfrage stossen wird; Noch sind in diesem Segment keine nennenswerten Anzeichen für einen strukturellen Umschwung erkennbar.

### Einfamilienhäuser

Während zu Beginn der letzten Dekade die Preise im Schwyzer Einfamilienhausmarkt noch rasant angestiegen waren, tendiert deren Entwicklung seit einigen Jahren seitwärts. Dass diese Marktentspannung mit einer nur

### Immobilienbarometer

	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	➔	⬆	⬆	⬆
EWG	➔	⬇	⬆	➔
EFH	➔	⬇	➔	➔



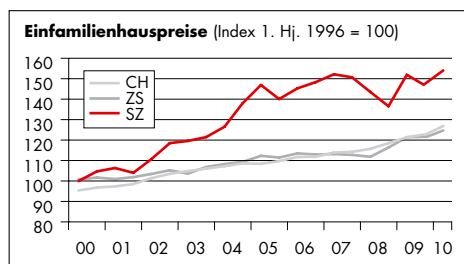
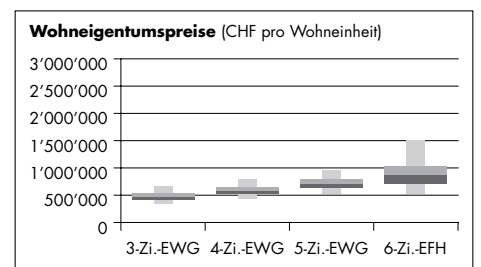
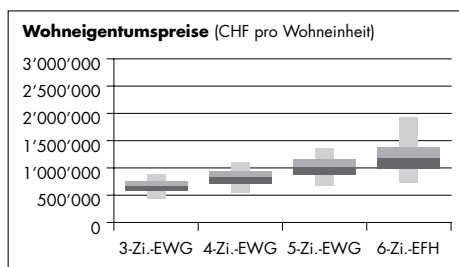
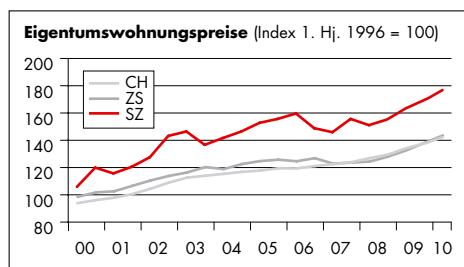
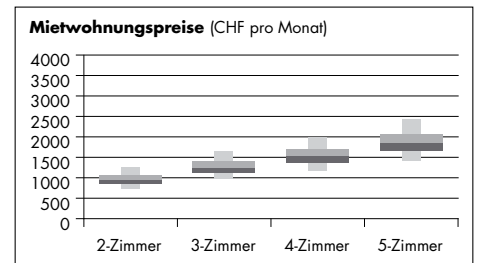
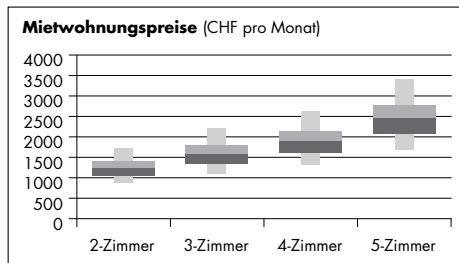
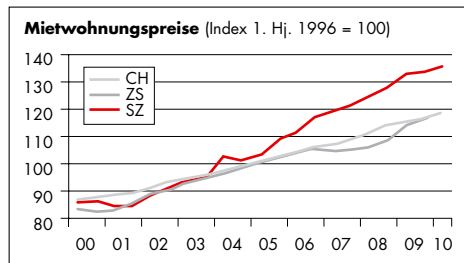
durchschnittlichen Bautätigkeit und einer rückläufigen Marktliquidität einhergeht, deutet darauf hin, dass eine Nachfrageverschiebung in Richtung Eigentumswohnungen stattfindet. Weiter existiert ein bedeutsamer Markt von «Occasions»-Einfamilienhäusern – zusätzlich zu den Neubauten vergrössern diese Objekte das Angebot spürbar. Trotzdem bewegen sich die Einfamilienhauspreise hier deutlich über dem Schweizer Mittelwert. Obwohl sich für dieses Segment kein klarer Trend ausmachen lässt, darf man für die nächsten Monate von einem stabilen Marktumfeld ausgehen. Allerdings gilt wie auch bei den Eigentumswohnungen, dass die beflügelnde Wirkung, die das seit längerem günstige Zinsumfeld auf die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hat, tendenziell nachlassen wird.

**Region Küssnacht**

In der Region Küssnacht besteht in allen drei Wohnungsmärkten seit geraumer Zeit ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage vor Ort. Konkret ist sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Mietwohnungen die Nachfrage wesentlich stärker als das vorhandene Angebot. Dazu kommt, dass sich die hiesige Bautätigkeit in den letzten Jahren auf sehr bescheidenem Niveau bewegt hat. Dementsprechend konnte der kleinste der Schwyzer Wohnungsmärkte im vergangenen Jahr die höchsten Preisanstiege verzeichnen. Mit knapp über 18 Prozent fielen diese besonders stark bei den Mietwohnungen aus, aber auch die Eigentumswohnungen verteuerten sich nochmals substantziell.

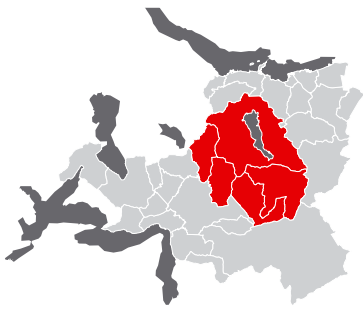
**Region Schwyz**

Die derzeit allgemein hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeichnet sich auch in der Preisentwicklung der Region Schwyz ab. Nachdem sich innerhalb eines Jahres die Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohnungen fast um die Hälfte reduziert hatte, konnte in dieser Region ein Anstieg der Angebotspreise von fast zehn Prozent beobachtet werden. Ein Blick auf die Zahl der projektierten Neubauten zeigt aber, dass die Investoren reagieren und das Angebot wieder vergrössern werden. Kurzfristig darf in diesem Segment mit stabilen Preisen gerechnet werden. Bei den Mietwohnungen und Einfamilienhäusern verharren die Angebotspreise seit dem Sommer 2009 auf konstantem Niveau.



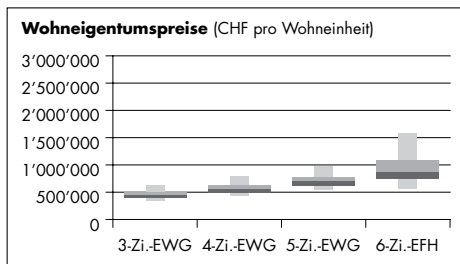
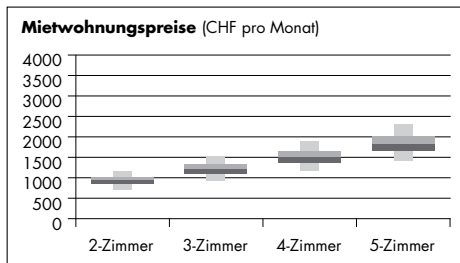
	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	↑	↑	↑	↑
EWG	↑	↗	↑	↗
EFH	↗	→	↑	↑

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



### Region Einsiedeln

Obwohl sich die Neubautätigkeit in der Region Einsiedeln auf hohem Niveau bewegt, präsentiert sich der Wohnungsmarkt fortwährend stabil. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen tendieren seit dem zweiten Quartal 2009 merklich aufwärts. Nach wie vor ist jedoch Vorsicht geboten. Wie auch in anderen Regionen scheinen sich die Investoren angesichts der hohen Nachfrage nach Wohneigentum geradezu auf den Markt zu drängen: Im Vorjahresvergleich haben sich die Baugesuche für Mehrfamilienhäuser volumenmässig verdoppelt. Dieses potenzielle Neubauangebot an Eigentumswohnungen dürfte dafür sorgen, dass die entsprechenden Preise nicht mehr wesentlich zulegen.

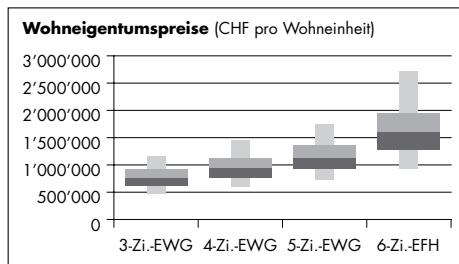
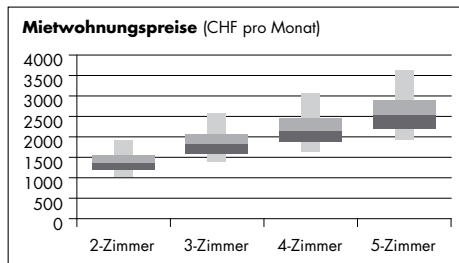


	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	→	↑	↓
EWG	↗	↘	↑	↑
EFH	→	↘	↓	↓



### Region Freienbach

In der Region Freienbach hat sich die Preisentwicklung nach den kräftigen Anstiegen, die in den letzten Jahren vor allem bei den Eigentumswohnungen stattfanden, wieder beruhigt. Zwar legten die Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr um knapp fünf Prozent zu, im längerfristigen Vergleich fiel diese Entwicklung aber moderat aus. In einzelnen Gemeinden verteuerten sich im vergangenen Jahr die Eigentumswohnungen erneut – jene im obersten Preissegment werden heute für bis zu 20 Prozent mehr angeboten als im zweiten Quartal 2009. Im teuren Segment sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen grundsätzlich dünn gesät. Stimmt die Standortqualität, sind diese Objekte für Preisanstiege besonders empfänglich.

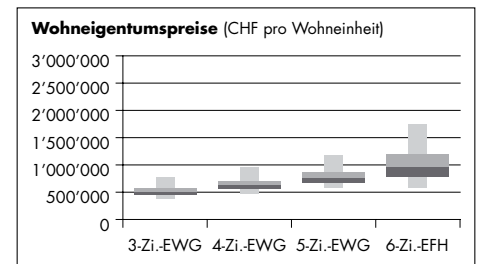
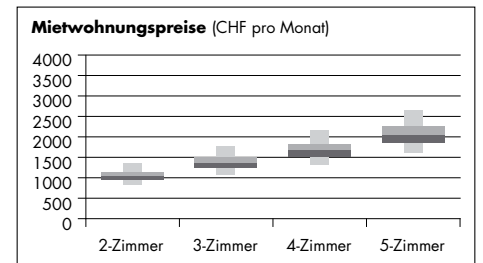


	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↑	↑	↑
EWG	→	↓	↑	↑
EFH	→	↓	↘	↑



### Region Obersee

Die hohe Wohnungsproduktion der letzten Jahre hält die Preisentwicklung in der Region Obersee weiterhin unter Druck. So sind angesichts eines wachsenden Angebots insbesondere die Mietwohnungspreise im vergangenen Jahr unverändert geblieben, obwohl das Bevölkerungswachstum eine überdurchschnittliche Dynamik aufweist. Bei den Eigentumswohnungen ist die Marktliquidität zwar nach wie vor auf hohem Niveau, aber in der Tendenz eher rückläufig. Dementsprechend konnten punktuelle Preisanstiege beobachtet werden – vor allem in Altendorf, der teuersten Gemeinde der Region Obersee. Allerdings ist auch in diesem Mehrfamilienhausmarkt mittelfristig nicht mit einem Nachlassen der Neubautätigkeit zu rechnen.



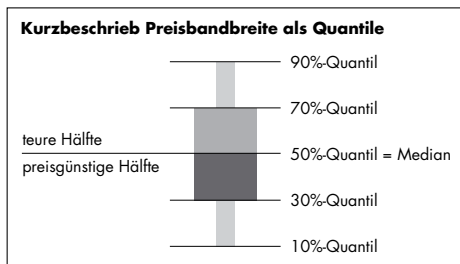
	Preise	Angebot	Baugesuche	Leerstände
MWG	→	↑	↑	↑
EWG	→	↓	↑	↓
EFH	→	→	↓	↑

## Geschäftsflächenmärkte



### Geschäftsflächenmärkte

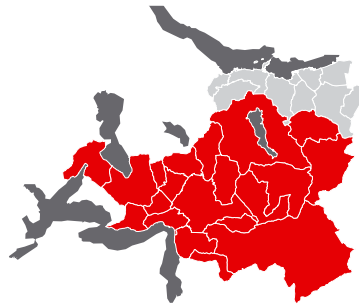
Der Kanton Schwyz ist nicht nur eine beliebte Wohnregion, er bietet auch als Unternehmensstandort günstige Rahmenbedingungen. Bezogen auf die Zahl der Arbeitsplätze wurde hier während der letzten zehn Jahre fast doppelt so viel in Geschäftsflächen investiert wie in der gesamten Schweiz. Auch eine seit Jahren positive Bilanz hinsichtlich Firmenzuzügen und Neuansiedlungen zeugt von der relativen Standortattraktivität gegenüber anderen Regionen. In der jüngsten Vergangenheit hat die stärker als erwartete Konjunkturerholung, welche die kantonale Arbeitslosenquote auf 2.2 Prozent gedrückt hat, der Nachfrage nach Geschäftsflächen weiter Aufwind gegeben. So hat sich das Büroflächenangebot, gemessen am Bestand, seit Mitte 2009 um fast die Hälfte reduziert und liegt nun unter dem Schweizer Durchschnitt. Entsprechend stiegen die Mietpreise während der letzten zwölf Monate um 4.2 Prozent. Die derzeit optimistischen Wirtschaftsaussichten lassen eine weiterhin positive Entwicklung auf dem Schwyzer Geschäftsflächenmarkt erwarten.



**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.

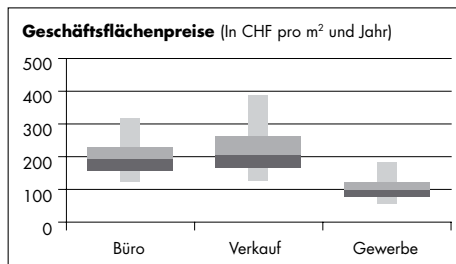
**Immobilienbarometer:** Das Immobilienbarometer zeigt die Veränderungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren im Vergleich zum Vorjahr. Stichtagsgrößen per letztes Semester. Angebotsmengen sind Monatsdurchschnitte. Pfeilrichtungen: Senkrecht nach unten:  $\leq -15\%$ ;  $45^\circ$  nach unten: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

## Regional

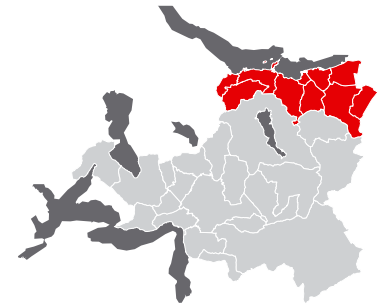


### Region Innerschwyz

Das Innerschwyz Branchenbild wird neben dem Detailhandel von der öffentlichen Verwaltung dominiert, die fast ein Drittel der Arbeitsplätze ausmacht. In entsprechend ruhigen Bahnen ist die Entwicklung auf dem Geschäftsflächenmarkt in den letzten Jahren verlaufen: Die hiesigen Bauinvestitionen betragen nur rund die Hälfte des in der Region Ausserschwyz üblichen Volumens und sind in der Tendenz rückläufig. Eine vergleichsweise moderate Dynamik weist auch der Firmenbestand auf. Einzig die Gemeinde Küsnacht verbuchte in den vergangenen Monaten eine nennenswerte Zahl an Neuansiedlungen. Dennoch legten die Büromietpreise in der Region Innerschwyz wieder deutlich zu. Im Wesentlichen hängt diese Entwicklung damit zusammen, dass das Angebot an Geschäftsflächen seit geraumer Zeit durch die geringe Neubautätigkeit tief gehalten wird. Im Kantonshauptort Schwyz werden Büroflächen heute für 240 Franken pro Quadratmeter und Jahr angeboten, was einem Anstieg von rund 15 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2010 entspricht.

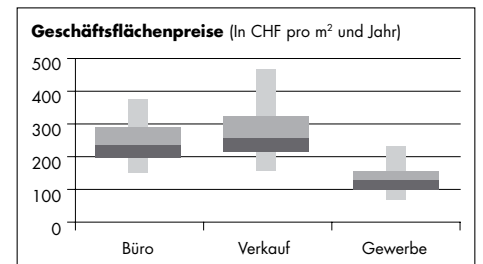


	Preise	Angebot	Baugesuche
Büro	↗	↘	↘
Verkauf	→	↘	↗
Gewerbe	↗	↘	↘



### Region Ausserschwyz

Der Geschäftsflächenmarkt der Region Ausserschwyz hat sich in den letzten Jahren als äusserst dynamisch präsentiert. So wurden seit dem Jahr 2000 mehr als doppelt so viele neue Geschäftsflächen erstellt wie in der Region Innerschwyz. Über den gleichen Zeitraum ist die Zahl der Dienstleistungsfirmen um ein Viertel angestiegen, während der Firmenbestand im restlichen Kanton praktisch konstant blieb. Was die Branchenkonstellation betrifft, so gewinnt die Finanzindustrie in dieser Region weiter an Bedeutung. Angesichts dieser Entwicklungen erstaunt es nicht, dass das Mietpreinsniveau mittlerweile rund 20 Prozent über jenem der Region Innerschwyz liegt. In Wollerau, der teuersten Gemeinde der Region, werden im Mittel 300 Franken pro Quadratmeter und Jahr für Büroflächen verlangt. Das nun rückläufige Volumen an Baugesuchen deutet darauf hin, dass sich die überdurchschnittliche Neubautätigkeit der letzten Jahre wieder beruhigen wird. Somit dürften sich die Geschäftsflächenpreise auch weiterhin halten können.



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