



HERBST 2018

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

ERNEUTER WERTANSTIEG BEIM WOHNHEIGENTUM

Die gute Wirtschaftslage, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie die grosse Beliebtheit dieser Wohnregion begünstigen im Kanton Schwyz die Eigenheimnachfrage. Entsprechend haben im Segment des Wohneigentums die Preise erneut zugelegt. Die inserierten Wohnungsmieten stehen aufgrund der grossen Auswahl unter Druck.

Eigentumswohnungen

Stockwerkeigentum ist im Kanton Schwyz abermals teurer geworden. Während die Angebotspreise im Sommer 2018 nur knapp über dem Vorjahresniveau zu liegen kamen, verzeichneten die Transaktionspreise ein Plus von 1.5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Am stärksten fielen die Wertanstiege in den Regionen March und Höfe aus – was angesichts der zum Teil bereits hohen Preisniveaus erstaunen mag, aber gute Gründe hat: Einerseits herrscht auf den dortigen Wohnungsmärkten aufgrund der guten Anbindung sowohl an Zürcher als auch Schwyzer Arbeitsmärkte ein verhältnismässig hoher Nachfragedruck. Andererseits

wird die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum durch den gegenwärtigen Schweizer Wirtschaftsaufschwung gestärkt – zunehmend auch wieder in den gehobenen Preisklassen. Objekte, die bereits mit durchschnittlichen Haushaltseinkommen tragbar sind, bleiben im Kanton Schwyz ohnehin sehr gesucht.

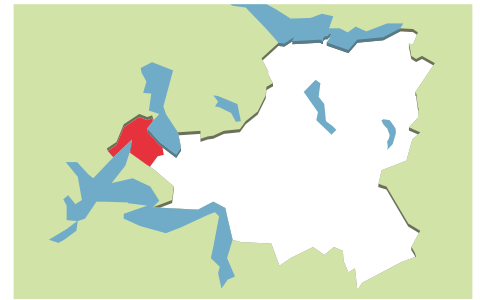
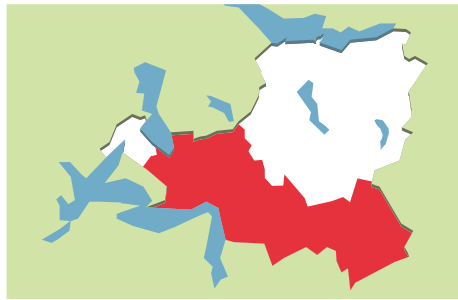
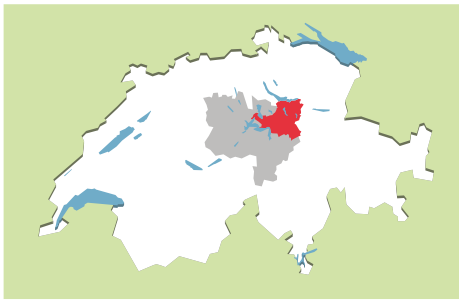
Einfamilienhäuser

Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist in der Schwyzer Bevölkerung nach wie vor fest verankert. Dabei ist es längst nicht immer einfach, ein geeignetes Kaufobjekt zu finden: Weniger als 2 Prozent des kantonalen Bestandes befinden sich in der Vermarktung, und neue Objekte entstehen infolge des verdichteten Bauens kaum noch. Dies hat dazu geführt, dass sich die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser während der letzten vier Quartale wieder spürbar nach oben entwickelten – bei mittelteuren Objekten beispielsweise um durchschnittlich 2.8 Prozent (Schweiz: 2.6 Prozent). Die Angebotspreise legten dagegen nur geringfügig zu, was in erster Linie mit der veränderten Zusammensetzung in den Inseraten zusammenhängt. So ist derzeit im Kanton

Schwyz eine grössere Anzahl an Häusern mit Kaufpreisen von unter 1.5 Millionen Franken ausgeschrieben als im vergangenen Jahr.

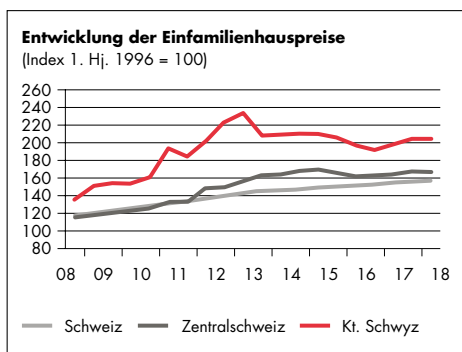
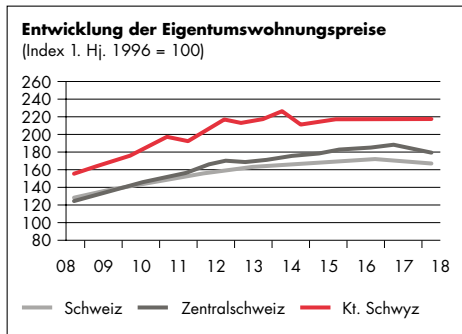
Mietwohnungen

Der Schwyzer Mietwohnungsmarkt ist übersättigt. Die umfangreichen Investitionen, die hier in den letzten Jahren getätigt wurden, haben das Wohnungsangebot deutlich stärker ansteigen lassen als die zusätzliche Nachfrage seitens der Endnutzer. Das Ergebnis sind sinkende Anfangsmieten und wachsende Leerstände: Allein im vergangenen Jahr hat sich im Kanton Schwyz die Zahl der unbewohnten Mietwohnungen verdoppelt – mit 2.7 Prozent ist die kantonale Leerwohnungsquote derzeit so hoch wie seit Ende der 1990er-Jahre nicht mehr. Die jüngsten Entwicklungen kommen vor allem den Wohnungssuchenden entgegen, die sich neben der umfangreichen Auswahl auch über reduzierte Mietpreise freuen können. Diese haben im Kanton seit 2015 bereits um insgesamt 10 Prozent nachgegeben. Da mit einer weiteren Zunahme in der Marktversorgung zu rechnen ist, bleibt der Markt mieterfreundlich.



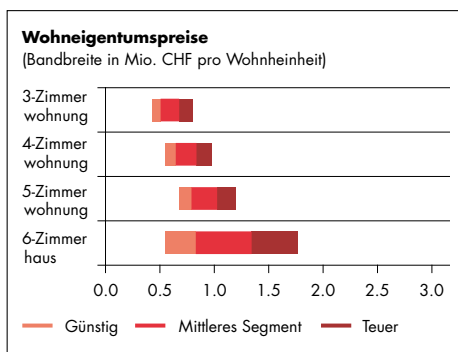
Immobarometer Kanton Schwyz

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).



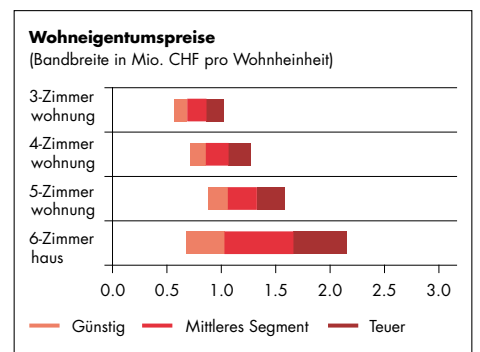
Region Schwyz

Obwohl sich die Neubautätigkeit in der Region Schwyz bislang auf hohem Niveau bewegte, präsentiert sich der Markt für Stockwerkeigentum anhaltend robust. Die Angebotsquote beträgt weiterhin moderate 4 Prozent, und mancherorts stiegen die Preise jüngst erneut an. Das Kaufinteresse konzentriert sich nach wie vor auf die Gemeinden Arth, Steinen und Sattel sowie auf das höherpreisige Ingenbohl. Dies brachte in den vergangenen zwölf Monaten eine Zunahme der Transaktionspreise von rund 2 bis 4 Prozent mit sich. Im Kantonshauptort stabilisierte sich dagegen der Preis für eine mittelteure Wohnung bei rund 900'000 Franken. Unter spürbarem Druck geblieben sind in dieser Region besonders die inserierten Wohnungsmieten, welche im Sommer 2018 um fast 4 Prozent unter dem Vorjahreswert lagen. Eine Verbesserung des vorherrschenden Marktungleichgewichts ist nicht in Sicht, liegen hier derzeit doch Baugesuche für mehr als 500 neue Mietwohnungen vor.



Region Küssnacht

Infolge der regen Neubautätigkeit besteht in Küssnacht weiterhin eine grosse Auswahl an Wohnungen. Im Segment des Stockwerkeigentums wird das Angebot massgeblich durch die Vermarktung von Grossprojekten im Ortsteil Immensee bestimmt: Hier lassen sich knapp drei Viertel aller in Küssnacht zum Verkauf ausgeschriebenen Eigentumswohnungen lokalisieren (Stand Sommer 2018). Der hohe Anteil an neu erstellten Wohnungen hat zunächst zu einem leichten Anstieg der mittleren Angebotspreise geführt. Inzwischen machen sich allerdings erste Anzeichen bemerkbar, dass die hohe Marktversorgung Druck auf die Preise auszuüben beginnt. Eine Fortsetzung fand im vergangenen Jahr vor allem der Rückgang bei den inserierten Wohnungsmieten, während die weit weniger verfügbaren Einfamilienhäuser aktuell die stärksten Wertzuwächse verzeichnen: Im Sommer 2018 wurde ein mittelteures Objekt für 3.3 Prozent mehr gehandelt als im Vorjahr.



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

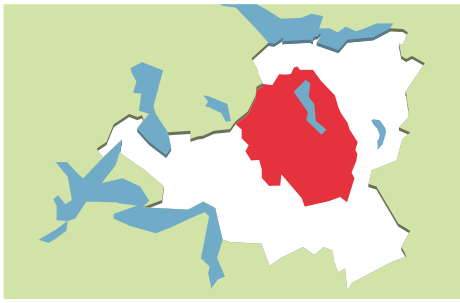
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

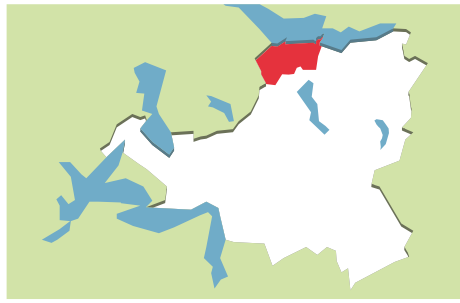
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	→	↘	↘	→
Einfamilienhaus	→	→	→	→
Mietwohnung	↘	→	→	→

Ausblick 6 Monate



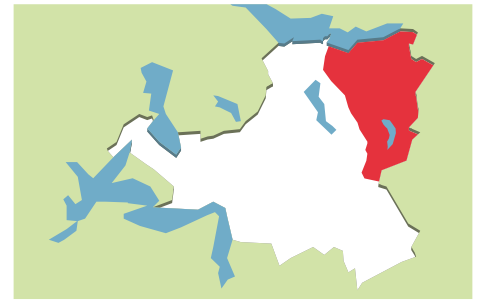
Region Einsiedeln

Die Region Einsiedeln wird zunehmend als attraktive Wohnregion wahrgenommen, und das rege Bevölkerungswachstum kurbelt den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum kontinuierlich an. Dies führt zu einer angespannten Lage insbesondere auf dem Einfamilienhausmarkt: Auf jedes der auf den wichtigsten Onlineportalen geschalteten Inserate kommen hier aktuell fünf Suchabos. Der Nachfrageüberhang liess die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser während der vergangenen zwölf Monate um durchschnittlich 2 Prozent ansteigen. Aber auch die Zahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen kann mit der Nachfrage nicht Schritt halten. Dass die inserierten Kaufpreise im Sommer 2018 um 3.1 Prozent über dem Vorjahr lagen, widerspiegelt den wachsenden Optimismus unter den Anbietern. Die mit Abstand grösste Auswahl geniessen in der Region Einsiedeln derzeit die Mietwohnungssuchenden: Für jede zehnte Wohnung wird hier ein Neu- oder Nachmieter gesucht.



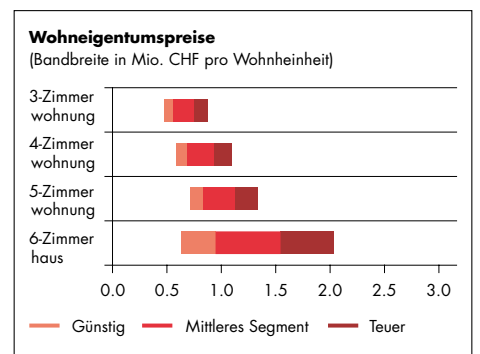
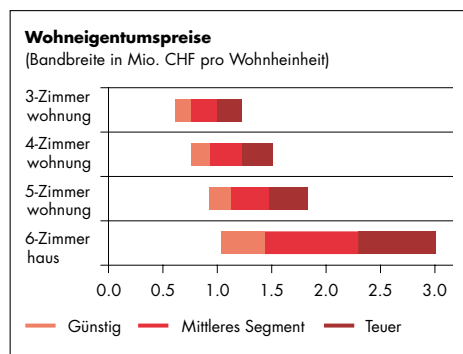
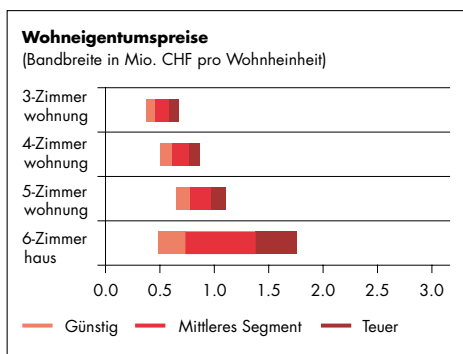
Region Höfe

In der Region Höfe hatte der spärliche Neubau von Eigentumswohnungen im letzten Jahr deutliche Preisanstiege zur Folge, und das trotz der bereits hohen Niveaus. So werden in Wollerau und Freienbach für eine mittlere Eigentumswohnung mit 110 Quadratmetern rund 1.3 Millionen Franken gezahlt, hochwertige Wohnungen mit mindestens 150 Quadratmetern kosten meist über 2 Millionen Franken. Eine steigende Tendenz wiesen hier jüngst auch wieder die Einfamilienhauspreise auf – sowohl im Angebot als auch bei den beobachteten Verkäufen. Einfamilienhäuser gewinnen hier allein aufgrund ihrer zunehmenden Knappheit stetig an Wert; vor allem im dicht besiedelten Höfe, wo Bauland rar und teuer ist, werden ältere Häuser immer häufiger durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. In Anbetracht der erfreulichen Arbeitsmarktentwicklung ist in dieser Region mit einem anhaltenden Zuzug von einkommensstarken Haushalten zu rechnen – und folglich auch mit einer regen Eigenheimnachfrage.



Region March

Schon seit geraumer Zeit entwickeln sich die Eigenheimpreise in der Region March nach oben. Im Sommer 2018 wurden die hiesigen Eigentumswohnungen für Preise inseriert, die im Schnitt 3.3 Prozent höher lagen als im Vorjahr; die Preise der am Markt angebotenen Einfamilienhäuser legten über den gleichen Zeitraum um knapp 2 Prozent zu. Auch der Bau von Mehrfamilienhäusern zeichnet sich durch viel Dynamik aus: Ein Blick in die Baubewilligungen zeigt, dass die Marcher Gemeinden künftig wieder mit einer erheblichen Zahl an neuen Wohnungen versorgt werden. Während sich dabei die Produktion von Mietwohnungen auf gleichbleibend hohem Niveau bewegt, sind aktuell mehr als doppelt so viele Eigentumswohnungen baubewilligt als noch vor einem Jahr, der Grossteil davon in Lachen und Wangen. Die rege Wohnungsproduktion könnte die Vermarktung von Stockwerkeigentum künftig etwas erschweren, zumal das Bevölkerungswachstum nachgelassen hat.



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

Ausblick 6 Monate

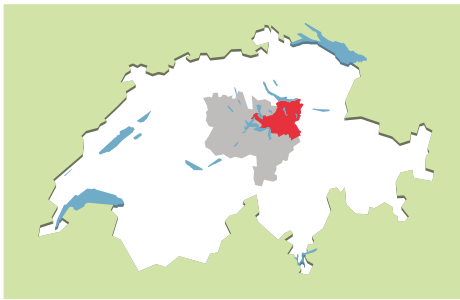
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	→	↘
Einfamilienhaus	↗	→	→	↘
Mietwohnung	→	↘	↘	→

Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

Geschäftsflächenmärkte

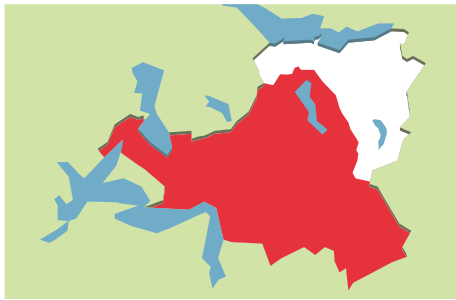


Geschäftsflächenmärkte

Das konjunkturelle Umfeld gestaltet sich für den Kanton Schwyz zunehmend freundlich – dies nicht zuletzt deshalb, weil das verarbeitende Gewerbe von einer robusten Exportnachfrage profitiert. Ausserdem dürfte die regionale Bauwirtschaft wieder kräftig anziehen und die kantonale Wirtschaft ankurbeln. Für das Jahr 2018 wird im Kanton Schwyz ein Konjunkturanstieg von 2.2 Prozent erwartet, womit das hiesige Wirtschaftswachstum ähnlich stark ausfallen könnte wie jenes der Gesamtschweiz.

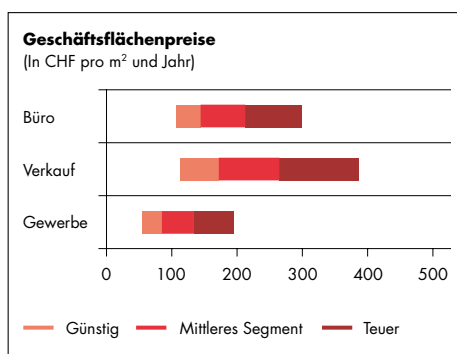
Auf dem Markt für kommerzielle Immobilien, der schon seit geraumer Zeit als anspruchsvoll gilt, hat sich die Situation bereits leicht verbessert. So reduzierte sich das noch vor ein paar Jahren sehr umfangreiche Flächenangebot und liegt heute mit 7 Prozent des Bestands im Gesamtschweizer Durchschnitt. Die Tatsache, dass in letzter Zeit kaum zusätzliche Flächen auf den Markt gekommen sind, hat die inserierten Büromietpreise stabilisiert: Nachdem diese zwischen 2013 und 2017 um durchschnittlich 4 Prozent pro Jahr gesunken waren, lagen sie im Sommer 2018 nur noch knapp unter dem Niveau des Vorjahres. Das erwartete Konjunktur- und Beschäftigungswachstum dürfte der Geschäftsfächennachfrage im Kanton Schwyz neue Impulse verleihen. Das Potenzial für Mietpreisanstiege bleibt dennoch begrenzt und konzentriert sich auf die sehr gesuchten Standorte innerhalb des Kantons. Liegenschaften, die hinsichtlich Lage und Nutzbarkeit den aktuellen Marktanforderungen nicht optimal entsprechen, sind dagegen auch weiterhin von Leerständen bedroht.

Impressum: Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstrasse 3, 6430 Schwyz, www.szkb.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.



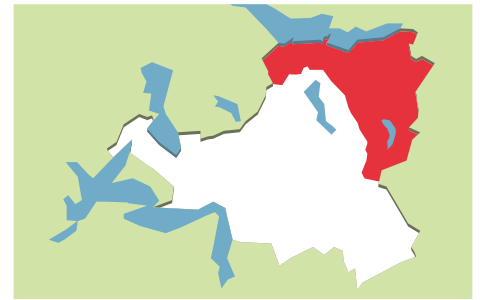
Region Innerschwyz

Nicht nur die öffentliche Verwaltung prägt den Innerschwyz Geschäftsfächenmarkt, sondern schon von jeher auch die Industrie: Rund ein Drittel aller Vollzeitangestellten ist im verarbeitenden Gewerbe tätig, in der Region Ausserschwyz beträgt der entsprechende Anteil an der Gesamtbeschäftigung dagegen nur ein Viertel. Neben dem Baugewerbe und der Metallindustrie ist hier auch der wertschöpfungsstarke Maschinenbau verhältnismässig stark vertreten. Der breit abgestützte Wirtschaftsaufschwung dürfte den Eigentümern von Geschäftsfächen zugutekommen. Einerseits ist in der Produktion mit mehr neuen Stellen und einem wachsenden Platzbedarf zu rechnen. Andererseits dürfte aufgrund der damit verbundenen Bürotätigkeiten auch die Nachfrage nach Dienstleistungsflächen steigen. Die zusätzlichen Kapazitäten, die längerfristig an kantonalen Entwicklungsschwerpunkten in Küssnacht und Schwyz entstehen sollen, haben damit aus heutiger Sicht intakte Vermarktungschancen.



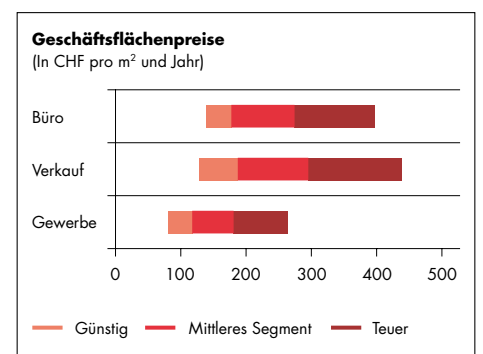
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➔	➔	➔
Verkauf	➘	➔	➔
Gewerbe	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate



Region Ausserschwyz

In der Region Ausserschwyz hat sich das Büroflächenangebot zurückgebildet. Aktuell sind 7.6 Prozent der Flächen zur Vermietung ausgeschrieben – noch vor einem Jahr betrug die Angebotsquote mehr als 10 Prozent. Nichtsdestotrotz stehen die Mietpreise unter Druck, offenbar erfordern die immer noch umfangreichen Kapazitäten bei der Vermarktung zum Teil Preiskonzessionen seitens der Anbieter. Aufgrund der erfreulichen Konjunkturaussichten hellen sich die Perspektiven für den regionalen Geschäftsfächenmarkt allerdings zusehends auf. Damit dürfte sich die Mietpreisentwicklung bei Neu- und Wiedervermietungen tendenziell etwas stabilisieren. Auf längere Sicht ist in dieser Region aber wieder mit einem erneuten Flächenzuwachs zu rechnen. Vor allem in Freienbach kommen in den nächsten Jahren grössere Neubauprojekte auf den Markt. Neben dem Ersatzneubau fürs Seedamm-Center ist ein weiteres Bauprojekt mit einem umfangreichen Büroflächenangebot geplant.



	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➔	➔	↗
Verkauf	➘	➔	➔
Gewerbe	➔	↗	↗

Ausblick 6 Monate