



HERBST 2022

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

STÄRKSTES PREISWACHSTUM SEIT ÜBER 15 JAHREN

Gestiegene Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten haben der Nachfrage nach Wohneigentum einen leichten Dämpfer versetzt. Trotzdem ist im Kanton Schwyz die Zahl der Kaufinteressierten immer noch weitaus grösser als das Angebot. Mitte 2022 verzeichneten die Schwyzer Eigenheimpreise gar die stärksten Jahreswachstumsraten seit über 15 Jahren.

Eigentumswohnungen

Nach dem pandemiebedingten Run auf Wohneigentum hat sich im Kanton Schwyz die Zahl derjenigen, die aktiv eine Eigentumswohnung suchen, wieder leicht verringert. Die gestiegenen Hypothekenzinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten dürften dazu beitragen, dass so manche Kaufabsicht kritisch hinterfragt wird. Trotzdem steht Wohneigentum im Kanton Schwyz sehr hoch im Kurs. Da auf dem Markt nur ein geringes Angebot besteht, hat sich das Preiswachstum unbeirrt fortgesetzt. Im 2. Quartal 2022 lag der Preis

für eine durchschnittliche Eigentumswohnung um 11.7 Prozent über dem Vorjahreswert – ein ähnlich starkes Wachstum wurde zuletzt im Jahr 2006 verzeichnet. Aufgrund der aktuell sehr geringen Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen ist auch in der zweiten Jahreshälfte von leicht steigenden Preisen auszugehen. Die nun anziehende Neubautätigkeit dürfte indes das Kaufangebot im Kanton Schwyz etwas vergrössern.

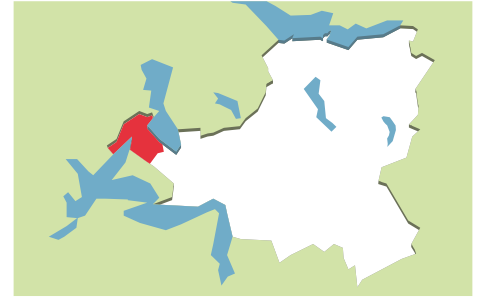
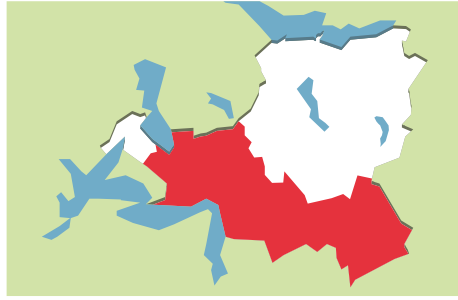
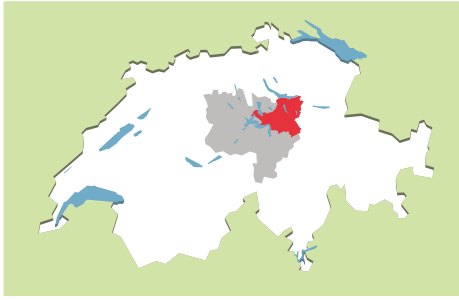
Einfamilienhäuser

Obschon im Juni 2022 rund 20 Prozent weniger Suchabos für Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz geschaltet waren als im Vorjahr, bleibt der Markt äusserst angespannt. Das erklärt zwar die abermals gestiegenen Einfamilienhauspreise, aber die Dynamik übertrifft dennoch: Mit einem Plus von 17 Prozent verzeichnete der Kanton Schwyz innerhalb der letzten zwölf Monate den landesweit stärksten Preisanstieg für ein mittleres Einfamilienhaus. In Anbetracht des grossen Nachfrageüberhangs ist es möglich, dass die Kaufpreise weiter aufwärts tendieren. Da sich aber die Finanzierungskosten bei

langfristigen Hypotheken erheblich verteuert haben, dürfte das Tempo nachlassen. Zudem sind die Unsicherheiten aufgrund des inflationären Umfelds derzeit gross, und bei anhaltenden Zinsanstiegen sind auch Preisrückgänge nicht auszuschliessen.

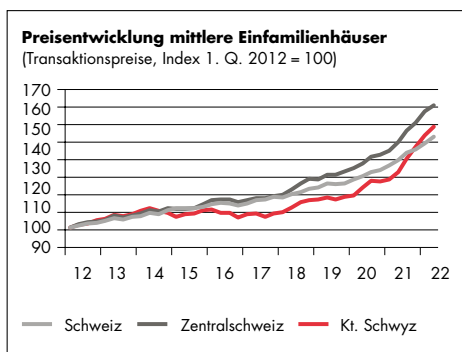
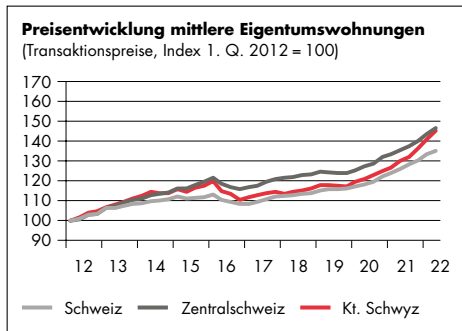
Mietwohnungen

Trotz florierender Neubautätigkeit ist der Schwyzer Mietwohnungsmarkt sehr knapp versorgt. Die kantonale Angebotsziffer beträgt lediglich 2.9 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 6.2 Prozent). Das anhaltende Bevölkerungswachstum sorgt für einen steigenden Wohnungsbedarf, während mit den höheren Finanzierungskosten für Wohneigentum die relative Attraktivität von Mietwohnungen zugenommen hat. Derzeit liegt die mittlere Insertionsdauer bei nur 15 Tagen – noch nie seit Messbeginn wurden Mietwohnungen im Kanton Schwyz so schnell vermarktet. Die abnehmende Liquidität hat sich bereits auf die Entwicklung der Schwyzer Angebotsmieten ausgewirkt, die nach jahrelangen Rückgängen nun wieder deutlich aufwärts tendieren.



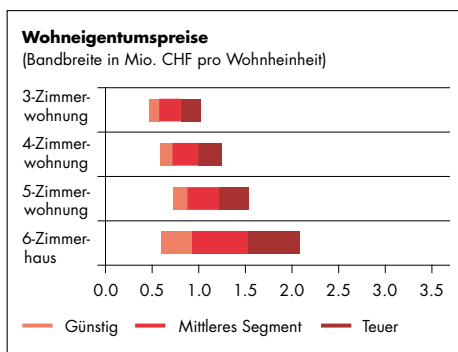
Immobarometer Kanton Schwyz

Die Immobilienpreisindizes basieren auf realen Transaktionen und zeigen die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz über die letzten zehn Jahre auf. Ausgewiesen wird dabei jeweils die Preisentwicklung eines mittleren Objektes (durchschnittliche Grösse, Ausbaustandard und Lagequalität). Die Pfeilrichtungen geben die erwarteten Entwicklungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren über die nächsten sechs Monate an (steigend, grösstenteils gleichbleibend oder sinkend).



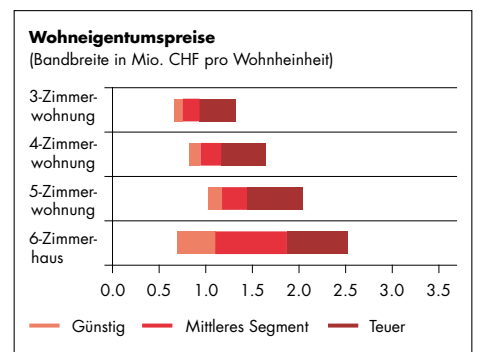
Region Schwyz

Die Region Schwyz verzeichnet bereits seit einigen Jahren eine überdurchschnittlich rege Neubautätigkeit. Zusätzlicher Wohnraum ist insbesondere in den Gemeinden Schwyz, Ingenbohl und Arth entstanden. Dieser findet jedoch schnell Abnehmer, weshalb die Angebotsmengen in den letzten Monaten abermals gesunken sind. Lediglich 0.7 Prozent aller Eigentumswohnungen werden hier aktuell zum Kauf angeboten, und Einfamilienhäuser gibt es nur noch sehr vereinzelt. Folglich haben die Preise im 2. Quartal 2022 wieder kräftig angezogen: Bei den Wohnungsverkäufen zeigt sich gegenüber dem Vorjahr ein durchschnittliches Preiswachstum von 11.8 Prozent, während sich die Einfamilienhäuser mit einem Plus von 18.7 Prozent kantonsweit am stärksten verteuert haben. Mietwohnungen sind in der Region Schwyz zwar besser verfügbar als Wohneigentum, aber auch in diesem Segment liegt die Angebotsquote mit 2.9 Prozent am Bestand weit unter dem Schweizer Mittelwert.



Region Küssnacht

Trotz zum Teil hoher Kaufpreise und gestiegener Finanzierungskosten ist in der Region Küssnacht die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich grösser als das zur Verfügung stehende Angebot. Die hohe Marktanspannung brachte im ersten Halbjahr 2022 wieder markante Preisanstiege bei den getätigten Handänderungen mit sich: Eigentumswohnungen verteuerten sich innert Jahresfrist um durchschnittlich 10.7 Prozent, Einfamilienhäuser gar um 16.8 Prozent. Damit kostet in der Region Küssnacht eine gängige Eigentumswohnung mehr als 1.3 Millionen Franken, und für ein mittelgrosses, neuwertiges Einfamilienhaus muss inzwischen mit 2.3 Millionen Franken kalkuliert werden. Auch das Mietwohnungsangebot hat in Küssnacht abgenommen und liegt mit weniger als 1 Prozent am Bestand auf dem tiefsten Niveau seit Messbeginn im Jahr 2003. Eine spürbare Entspannung ist nicht absehbar, denn gemäss aktuellem Stand sind hier nur wenige neue Mietwohnungen in Planung.



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

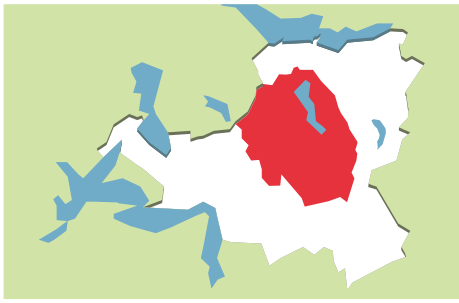
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

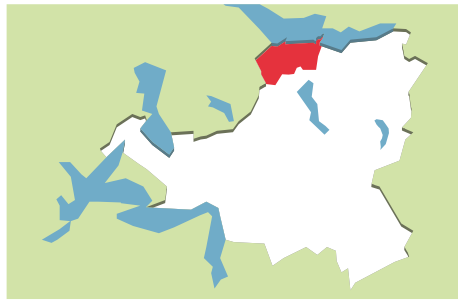
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	↘	↘
Einfamilienhaus	↗	→	↘	↘
Mietwohnung	↗	→	→	→

Ausblick 6 Monate



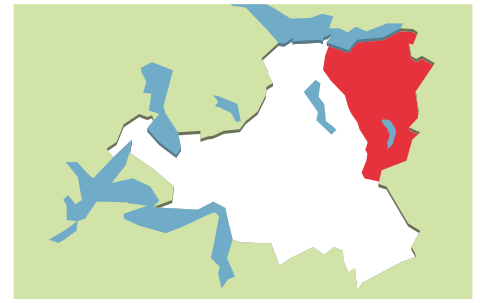
Region Einsiedeln

Der Bezirk Einsiedeln gilt zwar als verhältnismässig erschwingliche Alternative zu den Wohnungsmärkten der angrenzenden Region Höfe; allerdings wird es auch hier immer anspruchsvoller, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. So finden sich auf den hiesigen Eigenheimmärkten kaum noch Angebote, und die bestehenden werden immer teurer. Allein im vergangenen Jahr verzeichneten sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser einen mittleren Preisanstieg von 6.8 respektive 8.6 Prozent. In Kombination mit den höheren Finanzierungskosten haben sich damit die finanziellen Anforderungen an die Kaufinteressierten stark erhöht. Auch die Mietwohnungssuche kann in Einsiedeln zur Herausforderung werden, denn das inserierte Angebot beträgt derzeit nur noch ein Drittel des Höchststands vom Jahr 2018. Und da momentan keine zusätzlichen Impulse beim Wohnungsneubau zu erwarten sind, dürfte die Knappheit anhalten und die Mieten nach oben treiben.



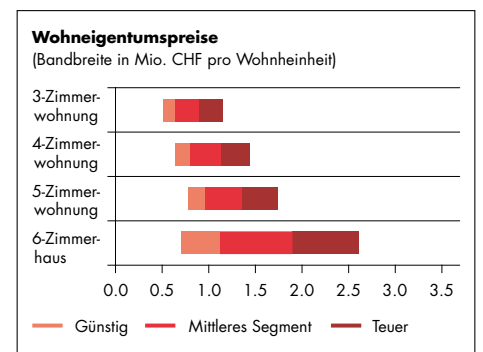
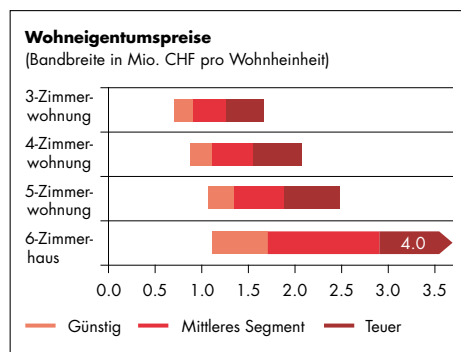
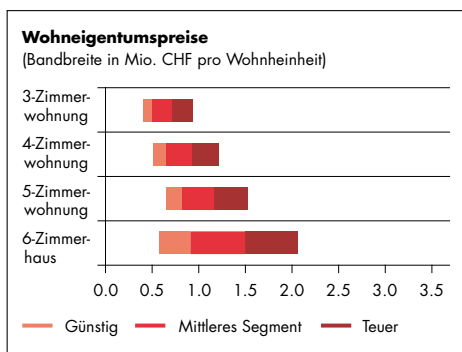
Region Höfe

Die drei Höfner Gemeinden Wollerau, Freienbach und Feusisberg zählen zu den angespanntesten Eigenheimmärkten im Kanton Schwyz. Obwohl auch hier die Zahl der Suchabos im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist, blieb der Nachfragedruck im Sommer 2022 hoch: Je nach Segment standen einem inserierten Objekt zwischen 30 und 40 Suchende gegenüber, viele davon mit einer sehr grossen Kaufkraft. In der Folge sind die Preise erneut in die Höhe geklettert – durchschnittliche Eigentumswohnungen haben sich innert Jahresfrist um 13.1 Prozent, Einfamilienhäuser um 17.5 Prozent verteuert. So kostet beispielsweise in Freienbach eine mittelgrosse Eigentumswohnung inzwischen 1.5 Millionen Franken, und für ein Einfamilienhaus müssen gar 2.8 Millionen Franken oder zum Teil deutlich mehr budgetiert werden – sofern überhaupt ein passendes Objekt verfügbar ist. Sowohl Miet- als auch Wohneigentumsangebote dürften hier auf ein anhaltend lebhaftes Interesse stossen.



Region March

Die Region March entwickelt sich äusserst dynamisch: Mit einem Plus von 1.3 Prozent ist die Wohnbevölkerung im Jahr 2021 erneut überdurchschnittlich stark angewachsen. Die damit einhergehende Zusatznachfrage nach Wohnraum spiegelt sich einerseits auf den Eigenheimmärkten – aufgrund des reduzierten Angebots erlebten im vergangenen Jahr sämtliche Gemeinden in dieser Region eine Erhöhung der Transaktionspreise von Wohneigentum im zweistelligen Prozentbereich. Andererseits ist auch im regionalen Mietwohnungsmarkt eine rasche Absorption zu beobachten, und qualitativ hochwertige Mietobjekte an guten Lagen sind nur kurz am Markt inseriert. Dem erhöhten Wohnungsbedarf wird aktuell mit dem Bau neuer Wohnobjekte begegnet – Mitte 2022 waren wesentlich mehr Miet- und Eigentumswohnungen baubewilligt als im Vorjahr. Ob sämtliche Projekte angesichts der rasant gestiegenen Baupreise auch tatsächlich in Angriff genommen werden, bleibt allerdings abzuwarten.



	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

ZINSAUSSICHTEN



Herr Rühl, wo stehen wir bei den Zinsen?

Anfang Jahr hat kaum jemand damit gerechnet, dass die Zinswende so rasch kommt. Um die Inflation zu bekämpfen, haben die SNB und andere Zentralbanken ihre Leitzinsen angehoben. Wir gehen davon aus, dass die SNB den Leitzins bis Ende Jahr auf mindestens 0.25% erhöht. Die Negativzinsen wären damit Geschichte.

Und bei den Langfristzinsen?

Die Inflationsgefahr ist noch lange nicht gebannt, insbesondere in der Eurozone. Die Zentralbanken werden also weitere Zinserhöhungen beschliessen. In diesem Umfeld werden die Langfristzinsen tendenziell weiter ansteigen.

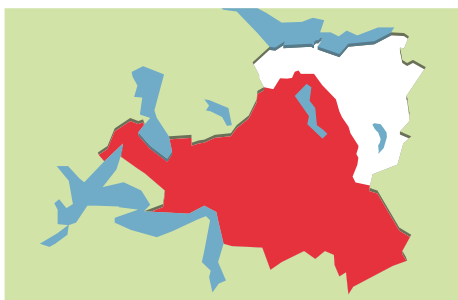
Was bedeutet dies für Wohneigentümer?

Wer noch vor der Zinswende eine Festhypothek abgeschlossen hat, ist natürlich im Vorteil. Neue Festhypotheken sind nun generell teurer. Im langfristigen Vergleich sind sie jedoch weiterhin sehr günstig. Risikobereite Wohneigentümer können auf Rollover-Finanzierungen ausweichen. Sie sollten die absehbaren Zinserhöhungen jedoch unbedingt in ihre persönliche Budgetplanung einbeziehen. Eine sorgfältige Finanzierungsplanung mit der Hausbank lohnt sich im Moment besonders.

Thomas Rühl, Chief Investment Officer und Leiter Research

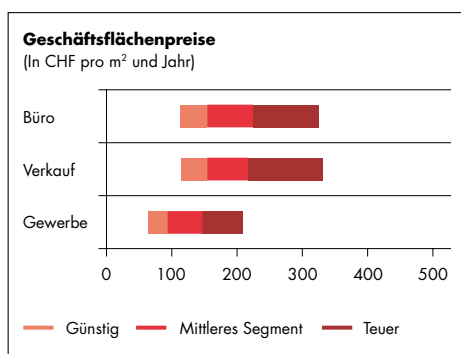
Impressum: Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstrasse 3, 6430 Schwyz, www.szkb.ch. Die Broschüre «Schwyzer Immobilienmarkt» wird jährlich in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner erstellt. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, der Baublatt Info-Dienst und die Datenbestände von Wüest Partner.

Geschäftsflächenmärkte



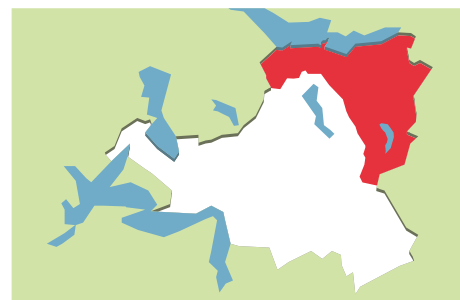
Region Innere Schwyz

Die Region Innere Schwyz vereint zwar fast die Hälfte des kantonalen Büroflächenbestandes; aufgrund der geringen Präsenz institutioneller Investoren fällt das hiesige Mietangebot aber merklich geringer aus als auf den Ausserschwyz Geschäftsflächenmärkten: Lediglich 1.9 Prozent aller Büroflächen waren hier Mitte 2022 zur Vermietung ausgeschrieben, verglichen mit 12.9 Prozent in Ausserschwyz. Allerdings bewegt sich in Innere Schwyz auch die Nachfrage in ruhigen Bahnen, sodass die Marktpreise grösstenteils seitwärts tendieren. Das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen ist ebenfalls moderat und erstreckt sich in erster Linie auf die Gemeinde Küssnacht. Die Bautätigkeit zieht in diesem Segment zwar gegenwärtig an – in Küssnacht und Einsiedeln hat das Volumen der eingereichten Baugesuche zuletzt zugenommen. Das Vermietungsangebot dürfte diese Entwicklung jedoch kaum beeinflussen, da es sich dabei grösstenteils um eigengenutzte Betriebsliegenschaften handelt.



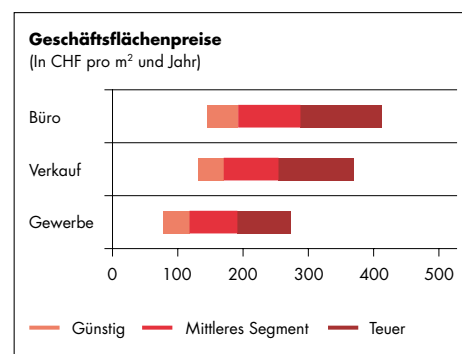
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	→	→	↗
Verkauf	↘	→	→
Gewerbe	→	→	↗

Ausblick 6 Monate



Region Aussere Schwyz

Die Ausserschwyz Geschäftsflächenmärkte sind erneut von hohen Kapazitäten geprägt, nachdem das Büroflächenangebot wieder spürbar angestiegen ist. In der Gemeinde Freienbach befanden sich im 2. Quartal 2022 rund 26'000 Quadratmeter Bürofläche in der Vermarktung, was knapp 20 Prozent des dortigen Bestandes entspricht. Auch in Altendorf werden aktuell mehr Flächen inseriert als noch vor einem Jahr. Für qualitativ hochwertige Flächen sind die Vermietungsperspektiven dennoch gut. Trotz des derzeit risikobehafteten Marktumfelds wird im Kanton Schwyz mit einem Beschäftigungsaufbau gerechnet, was zusätzliche Nachfrageimpulse auf den hiesigen Geschäftsflächenmärkten mit sich bringen dürfte. Die Region Aussere Schwyz ist zudem wegen ihrer attraktiven Rahmenbedingungen ein bevorzugter Unternehmensstandort. Darüber hinaus zeichnet sich ein Nachlassen der Bautätigkeit ab, was ebenfalls zu einer Reduktion des Flächenangebots beitragen dürfte.



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

Ausblick 6 Monate