



Foto: Einsiedeln Tourismus

HERBST 2016

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

INTERESSE AN ERSCHWINGLICHEM WOHNHEIGENTUM WÄCHST

Wohneigentum ist im Kanton Schwyz weiterhin sehr gesucht, aber die Nachfrage verlagert sich immer mehr in das Segment der günstigen Objekte. Das kantonale Mietwohnungsangebot ist im Sommer 2016 nochmals gewachsen, unter entsprechendem Druck stehen die inserierten Wohnungsmieten.

Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen steigen im Kanton Schwyz nur noch geringfügig: In den vergangenen zwölf Monaten verteuerten sich sowohl die gehandelten Objekte als auch die zum Verkauf angebotenen Wohnungen um jeweils weniger als ein Prozent. Dabei akzentuierte sich die Verschiebung der nach wie vor hohen Nachfrage in Richtung preisgünstiger Wohnungen. So lagen im Sommer 2016 die Preise für einfache Objekte rund sechs Prozent über dem Vorjahreswert, während Eigentumswohnungen des gehobenen Standards Werteinbussen von durchschnittlich drei Prozent verzeichneten. Der Nachfragedrift in günstigere Segmente ist im Kanton

Schwyz auch in den Suchabos auf diversen Internetkanälen erkennbar: Das Interesse an Eigentumswohnungen bleibt lebhaft, wobei Objekte mit einem Verkaufspreis von unter einer Million Franken derzeit etwas stärker gesucht sind als im Vorjahr.

Einfamilienhäuser

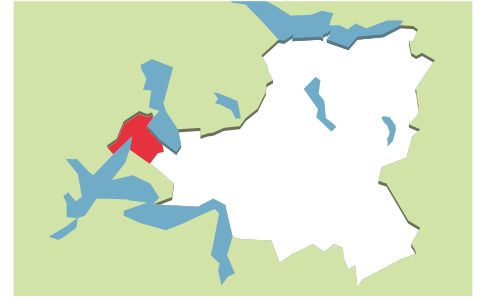
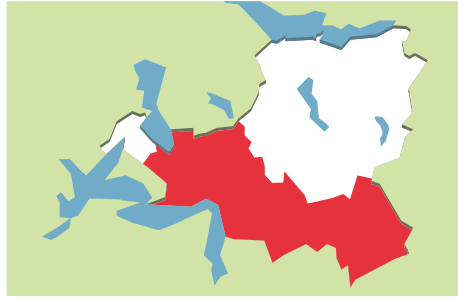
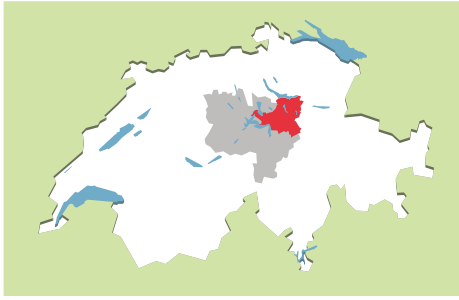
Ähnliche Verhältnisse wie bei den Eigentumswohnungen herrschen auf dem Schwyzer Einfamilienhausmarkt. Zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 waren vor allem Objekte im günstigen Teilsegment gefragt, was die entsprechenden Verkaufspreise um fünf Prozent ansteigen liess. Grosse Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichem Ausbaustandard verloren dagegen rund zwei Prozent an Wert. Die strengeren Finanzierungsvorschriften und konjunkturelle Unsicherheiten begrenzen hierzulande die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum, und dies macht sich beim Verkauf von Objekten in den höheren Preisklassen bemerkbar. Im Kanton Schwyz haben die Anbieter ihre Erwartungen bereits den veränderten Marktbedingungen angepasst: Die inserierten Einfamilienhauspreise entwickelten sich im vergan-

genen Jahr auf hohem Niveau rückläufig. Dennoch haben Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz weiterhin gute Vermarktungschancen, zumal die äusserst tiefen Hypothekarzinsen das Interesse am Wohneigentum stützen.

Mietwohnungen

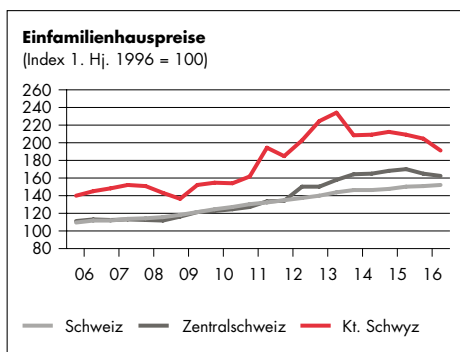
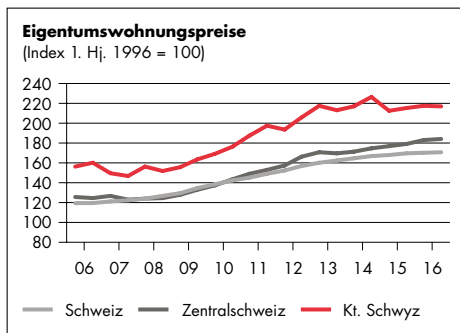
Der Schwyzer Mietwohnungsmarkt hat sich zugunsten der Wohnungssuchenden entwickelt: Im Sommer 2016 lagen die inserierten Wohnungsmieten knapp sechs Prozent unter dem Vorjahreswert. Diese Entwicklung widerspiegelt einerseits die Beliebtheit des Wohneigentums, aufgrund derer sich die Nachfrage nach Mietobjekten abgeschwächt hat. Andererseits macht sich im Kanton Schwyz das wachsende Angebot bemerkbar, denn in den vergangenen zwei Jahren ist die Zahl der inserierten Wohnungen um rund 30 Prozent angestiegen. In Anbetracht der zahlreichen Mietwohnungen, die im Kanton Schwyz derzeit noch erstellt werden, kann kurzfristig nicht mit einer Reduktion des Angebots gerechnet werden. Dementsprechend dürften Mietpreisanstiege bei Neu- und Wiedervermietungen auf absehbare Zeit noch ausbleiben.

Wohnmärkte



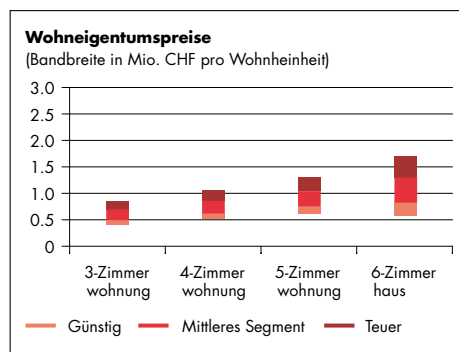
Immobarometer Kanton Schwyz

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).



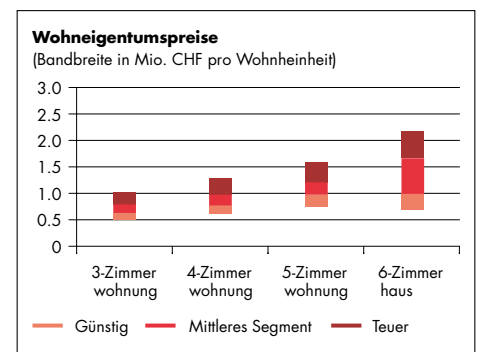
Region Schwyz

Die Neubautätigkeit auf dem regionalen Mehrfamilienhausmarkt bleibt vorerst noch intensiv. Dabei gerät neben dem Kantonshauptort Schwyz zunehmend die Gemeinde Arth in den Fokus. Im Zuge der NEAT-Eröffnung wird das dortige Bahnhofsgebiet zum regionalen Verkehrs- und Entwicklungsschwerpunkt ausgebaut – entsprechend gross ist das investorensseitige Interesse an der Gemeinde: Die Zahl der Baugesuche für Mehrfamilienhäuser hat sich im Sommer 2016 wieder spürbar erhöht, wobei sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen in Planung sind. Während sich die Wohnungsnachfrage in der Region Schwyz als robust erweist, steigt die Zahlungsbereitschaft nicht überall an. Nennenswerte Preiszuwächse bei Einfamilienhäusern ebenso wie bei Eigentumswohnungen verzeichnete im vergangenen Jahr vor allem die Gemeinde Schwyz. Die inserierten Wohnungsmieten gaben hingegen in praktisch allen Gemeinden leicht nach.



Region Küssnacht

Auch in der Region Küssnacht wird immer noch eifrig Wohnraum erstellt. Das inzwischen gestiegene Wohnungsangebot wirkte sich jüngst auf die Angebotspreise aus: Die der Eigentumswohnungen lagen im Sommer 2016 knapp fünf Prozent unter dem Vorjahreswert, und bei den inserierten Wohnungsmieten haben sich die starken Zuwächse des vergangenen Jahres wieder zurückgebildet. Bei den tatsächlich getätigten Verkäufen von Wohneigentum gab es hingegen erneut Wertsteigerungen. Eine Trendumkehr mit Preisabschlägen ist aus heutiger Perspektive nicht zu erwarten. Einerseits wird die Bautätigkeit in diesem Jahr ihren Zenit überschreiten, liegen aktuell doch nur noch vereinzelt Baugesuche für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Andererseits dürften zukunftsweisende Projekte – wie beispielsweise der geplante Ausbau des Arbeitsplatzangebots im Gebiet Fänn – die bereits hohe Attraktivität der Region Küssnacht als Wohnstandort weiter steigern.



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

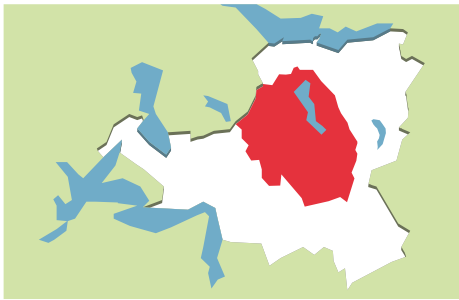
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

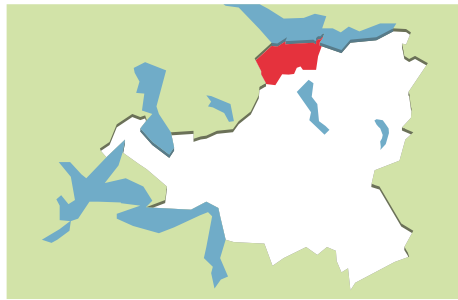
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↘	↘	➔
Einfamilienhaus	➔	➔	➔	➔
Mietwohnung	➔	↘	↘	➔

Ausblick 6 Monate



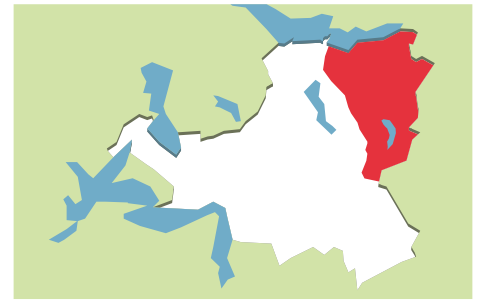
Region Einsiedeln

Der Bauboom hat auf dem Einsiedler Mehrfamilienhausmarkt Spuren hinterlassen. Vor allem bei den Mietwohnungen lassen steigende Leerstände und eine zunehmende Anzahl inserierter Objekte darauf schliessen, dass die Nachfrage überkompensiert wird. Im Segment der Eigentumswohnungen wurde das umfangreiche Angebot zwar teilweise abgebaut: Im zweiten Quartal 2016 standen nur noch fünf Prozent aller Wohnungen zum Verkauf, verglichen mit sieben Prozent im Vorjahr. Dennoch dauert die Vermarktung hier noch immer länger als in den anderen Schwyzer Regionen, und die Preise entwickeln sich nur punktuell nach oben. Zahlreiche Wohnungen befinden sich derzeit noch in der Erstellung, auf längere Sicht dürfte die regionale Bautätigkeit dann allerdings abnehmen. Der regionale Einfamilienhausmarkt präsentiert sich robust, aber auch in diesem Teilsegment haben sich die zum Teil regen Preisanstiege der vergangenen Jahre abgeschwächt.



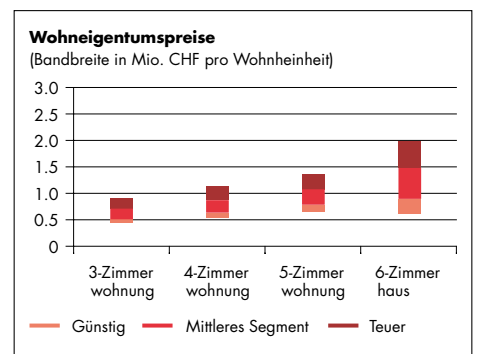
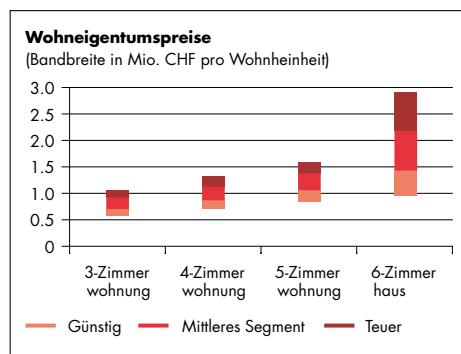
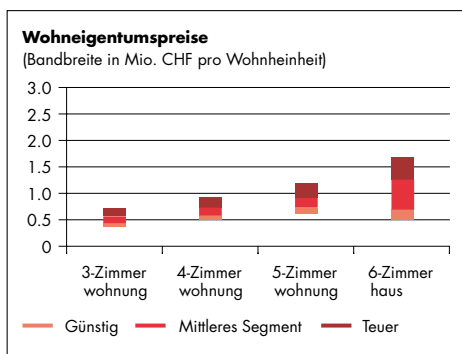
Region Höfe

Die Region Höfe zählt nach wie vor zu den begehrtesten Wohnstandorten der Schweiz. Entsprechend hoch sind hier sowohl die Wohneigentumspreise als auch die inserierten Wohnungsmieten. Doch mehr und mehr begrenzen in dieser Region die erreichten Preisniveaus das Potenzial für weitere Anstiege, und die inzwischen strengeren Finanzierungsvorschriften dämpfen die Zahlungsbereitschaft zusätzlich. So erstaunt es nicht, dass sich in den drei Höfner Gemeinden die Verschiebung der Nachfrage in das günstigere Segment besonders deutlich beobachten lässt: Im vergangenen Jahr legten die Preise der einfachen Eigentumswohnungen zwischen fünf und neun Prozent zu, während sich die Abwärtstendenz der Verkaufspreise im gehobenen Segment fortsetzte. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Einfamilienhäusern. Auch künftig dürfte sich hier die Wohneigentumsnachfrage auf Objekte mit einem vorteilhaften Preis-Leistungs-Verhältnis konzentrieren.



Region March

Die Region March verzeichnete im Jahr 2015 wiederum das stärkste Bevölkerungswachstum innerhalb des Kantons. Dies brachte im aktuell stark nachgefragten Wohnungsmarkt der Gemeinde Altendorf jüngst erneut Preisanstiege mit sich – inzwischen müssen potenzielle Käufer dort mit 1.3 Millionen Franken für eine typische Eigentumswohnung rechnen. Gleichzeitig ist aber auch ein wachsender Nachfragedruck in den günstigeren Gebieten zu beobachten. So ist in den Gemeinden Wangen und Reichenburg, in welchen ein vergleichbares Objekt noch für rund eine Million Franken oder deutlich weniger zu haben ist, nicht nur die Zahl der Handänderungen gestiegen. In Wangen kletterten im vergangenen Jahr auch die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen um fast vier Prozent nach oben. Einfamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in Reichenburg, während sich die Preise in Lachen und Altendorf auf hohem Niveau leicht reduzierten.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➔	➔	➡
Einfamilien- haus	➔	➔	➡	➡
Miet- wohnung	➡	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate

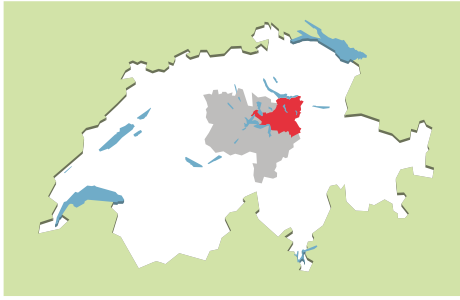
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➡	➡	➔
Einfamilien- haus	➔	➔	➔	➔
Miet- wohnung	➡	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate

	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➡	➡	➔
Einfamilien- haus	➔	➔	➔	➡
Miet- wohnung	➡	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate

Geschäftsflächenmärkte



Kanton Schwyz

Im vergangenen Jahr entwickelte sich die Schwyzer Wirtschaft trotz der Frankenstärke dynamischer als die Gesamtschweizer Konjunktur. Dabei reagierte die Exportindustrie im hiesigen Kanton weniger stark auf die Wechselkursthematik und verzeichnete entgegen dem Schweizer Trend sogar einen Anstieg von rund zwei Prozent. Dennoch übt der hoch bewertete Franken bei den Firmen weiterhin Druck auf die Margen aus. In der Folge verlangsamte sich jüngst der Beschäftigungsaufbau, und im Zusammenspiel mit Massnahmen zur Effizienzsteigerung hat auch im Kanton Schwyz der Bedarf an zusätzlichen Geschäftsflächen einen Dämpfer erfahren. So ist nicht nur das Angebot mit einer kantonsweiten Vermarktung von knapp zehn Prozent aller Büroflächen gestiegen – auch die Büromieten im Angebot gaben in den vergangenen zwölf Monaten um weitere zwei Prozent nach.

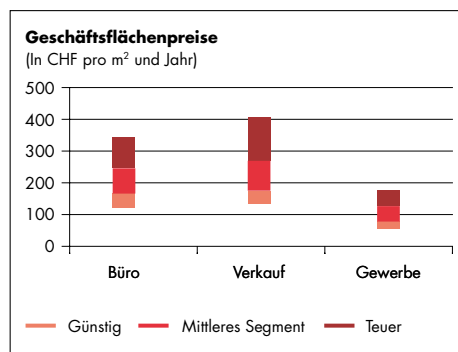
Für 2016 ist im Kanton Schwyz mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von rund einem Prozent zu rechnen. Vor allem vom Handel und vom Baugewerbe werden positive Impulse erwartet, längerfristig dürfte die Schwyzer Wirtschaft zudem durch die Nähe des Kantons zur neuen Eisenbahn-Alpentransversale (NEAT) profitieren. So kann davon ausgegangen werden, dass die damit einhergehende Kapazitätsverbesserung des Schienenverkehrs den Wirtschaftsstandort Schwyz künftig noch attraktiver machen wird. Und nicht zuletzt soll auch der geplante Ausbau des wertschöpfungsstarken Health-Tech-Clusters der kantonalen Wirtschaftsleistung einen Schub verleihen.

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.



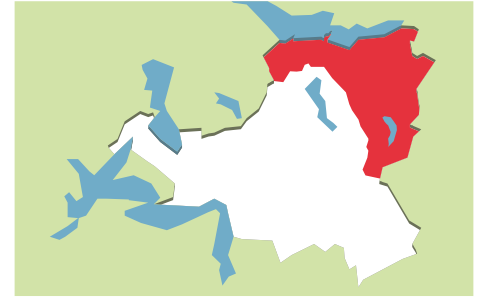
Region Innerschwyz

Auf den Innerschwyz Geschäftsflächenmärkten hat sich die zurückhaltende Bautätigkeit der letzten Jahre positiv auf die Mietpreisentwicklung ausgewirkt: In der ersten Jahreshälfte 2016 konnten die inserierten Büromieten ihr Niveau insgesamt halten, in der Gemeinde Küsnacht legten sie sogar nochmals zu. Im inneren Kantonsteil darf von einer steigenden Entwicklungsdynamik ausgegangen werden, denn die aktuelle Cluster-Strategie des Kantons Schwyz sieht hier den Ausbau von Arbeitsplätzen im Bereich der Gesundheitstechnologien vor. Insbesondere im Küsnachter Industriegebiet Fänn befinden sich Areale, die auf die Ansiedlung von Health-Tech-Unternehmen ausgelegt sind und entsprechend vermarktet werden. Im März 2016 wurde beim in Küsnacht geplanten «MedTech-Park» die erste Bauetappe mit 14'000 Quadratmeter Nutzfläche bewilligt. Zusätzliche Flächen sollen in Brunnen sowie Seewen und Arth-Goldau zur Verfügung gestellt werden.



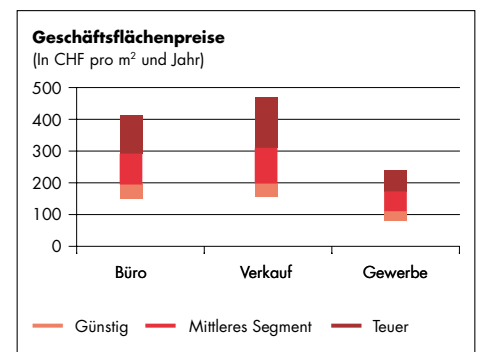
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	→	↗	↗
Verkauf	↘	→	→
Gewerbe	↘	↗	↗

Ausblick 6 Monate



Region Ausserschwyz

Die Flächenkapazitäten konnten auf dem Ausserschwyz Geschäftsflächenmarkt zwar reduziert werden. Dennoch bleibt die Liquidität an den beiden wichtigsten Standorten hoch: In Freienbach waren im zweiten Quartal 2016 rund 10 Prozent aller Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben, in Wollerau lag die Quote gar bei über 20 Prozent. Wie erwartet hat sich das Mietpreinsniveau bei Neu- und Wiedervermietungen im Verlauf der letzten zwölf Monate erneut zurückgebildet – im regionalen Mittel betrug der Rückgang rund 4 Prozent. In der Gemeinde Freienbach werden für Büroflächen im mittleren Qualitätsbereich aktuell 260 Franken pro Quadratmeter und Jahr verlangt, vor einem Jahr waren noch rund 280 Franken üblich. Zudem sind vermehrt ausgebaute Flächen gefragt. Die nun schwächere Bautätigkeit dürfte sich stabilisierend auf die Mietpreisentwicklung auswirken, jedoch muss vor allem an Randlagen und bei älteren Liegenschaften mit Qualitätsdefiziten weiterhin mit Korrekturen gerechnet werden.



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

Ausblick 6 Monate