



HERBST 2017

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

WOHNEIGENTUM IST ANHALTEND GEFRAGT

Die Preise für Wohneigentum haben im Kanton Schwyz jüngst wieder zugelegt. Im Bereich der Mietwohnungen übt das umfangreiche Angebot hingegen weiterhin Druck auf die erzielbaren Mietpreise aus.

Eigentumswohnungen

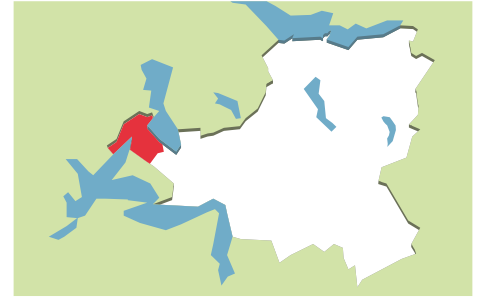
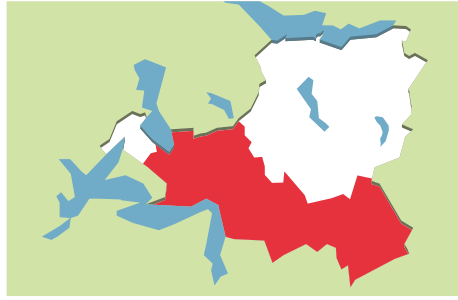
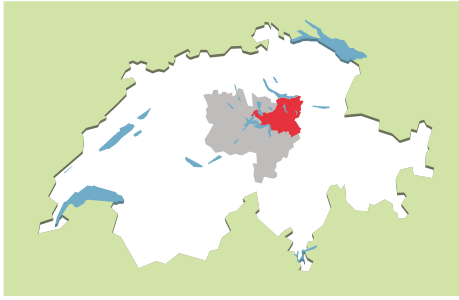
Die Schwyzer Wohneigentumsmärkte befinden sich in guter Verfassung. Während die Preise der am Markt inserierten Eigentumswohnungen immer noch ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres liegen, sind die mittleren Verkaufspreise nun wieder leicht angestiegen: Im ersten Halbjahr 2017 wurde ein Plus von zwei Prozent verzeichnet. Ein hoher Nachfragedruck ist vor allem in den Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau zu beobachten. Daneben konzentriert sich das Kaufinteresse auch auf die etwas preisgünstigere Region March und den Kantonshauptort Schwyz. Die Eigenheimnachfrage wird nach wie vor stark durch die attraktiven Zinskonditionen getrieben, die hierzulande vorherrschen. Eine nennenswerte Veränderung ist diesbezüglich zurzeit nicht absehbar.

Einfamilienhäuser

Frei stehende Einfamilienhäuser sind im Kanton Schwyz zwar begehrt, werden aber immer seltener auf dem Markt angeboten. Nach den Korrekturbewegungen der vergangenen Jahre ziehen deren Preise inzwischen wieder an: Im ersten Halbjahr 2017 wurden hier Einfamilienhäuser für durchschnittlich 5 Prozent mehr angeboten als im Vorjahr. Ebenfalls leicht positiv entwickelten sich im Kanton Schwyz die Handänderungspreise. Die Marktversorgung dürfte indes weiter zurückgehen, denn der im Mai 2017 genehmigte Richtplan für den Kanton sieht eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen vor. Das heisst, dass das verfügbare Wohnbauland effizienter genutzt werden muss, was wiederum bedeutet, dass die Produktion von Einfamilienhäusern mit hoher Wahrscheinlichkeit abnehmen wird. Da gleichzeitig die Nachfrage vor allem im günstigen und mittleren Qualitätssegment anhält, sind weitere Preisanstiege möglich. Objekte jenseits der Zwei-Millionen-Franken-Marke lassen sich dagegen nach wie vor eher schwer absetzen.

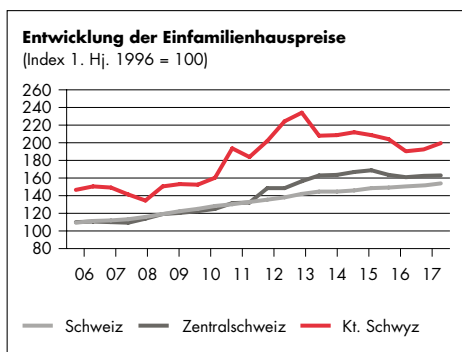
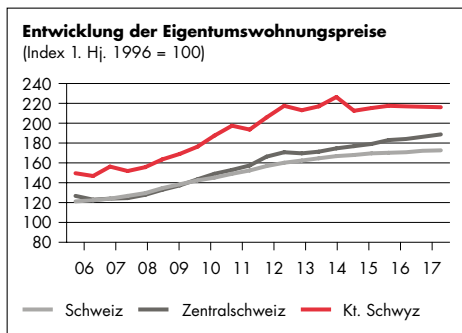
Mietwohnungen

Anders als die Eigenheimmärkte ist der Schwyzer Markt für Mietwohnungen überdurchschnittlich gut versorgt: Über 2'000 Objekte waren im Sommer 2017 zur Vermietung ausgeschrieben – das entspricht 8 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes. Vor zwei Jahren lag die kantonale Angebotsquote noch bei rund 6 Prozent und damit deutlich tiefer. In dieser Entwicklung spiegelt sich vor allem der Anlagedruck bei den Investoren, der hier die Neubautätigkeit in den letzten Jahren stark angefacht hat. Aufgrund der hohen Liquidität sind im Kanton Schwyz die Mietpreise nun leicht im Sinken begriffen: Die inserierten Wohnungsmieten gaben im Vorjahresvergleich um knapp 2 Prozent nach. Inzwischen zeichnet sich auf den kantonalen Wohnbaumärkten jedoch eine spürbare Beruhigung ab. So beträgt die Zahl der Mietwohnungen, die in den Schwyzer Gemeinden derzeit auf den Baustart warten, nur noch die Hälfte des im Jahr 2015 gemessenen Höchststandes. Insofern dürften sich auf längere Sicht auch die inserierten Wohnungsmieten wieder stabilisieren.



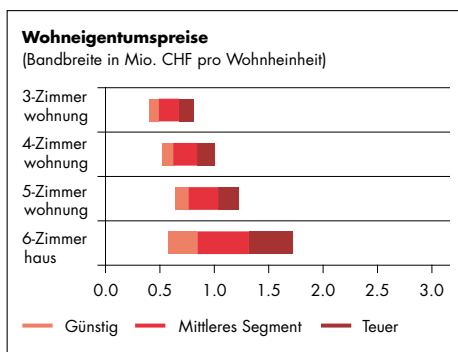
Immobarometer Kanton Schwyz

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).



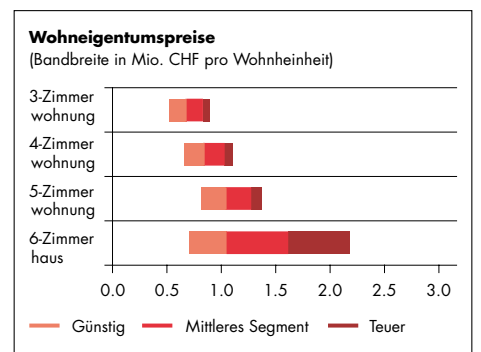
Region Schwyz

Das Interesse am Wohneigentum ist in der Region Schwyz ungebrochen. Entsprechend wurden die in den vergangenen Monaten neu erstellten Eigentumswohnungen insgesamt gut vom Markt aufgenommen, liegt doch das inserierte Angebot mit 4 Prozent am Bestand im kantonsweiten Durchschnitt. Von einer robusten Marktverfassung zeugt auch die Tatsache, dass hier die Verkaufspreise jüngst wieder zugelegt haben. Hoch in der Gunst der Käufer stehen neben dem Kantonshauptort zurzeit die Gemeinden Arth und Gersau; aber auch im etwas höherpreisigen Ingenbohl verteuerten sich im ersten Halbjahr 2017 sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser um jeweils 1 Prozent. Der Baumarkt bleibt indes lebhaft, vor allem im Kantonshauptort Schwyz: Auf dem Gebiet «Mättivor», einer der letzten grossen Baulandreserven in Zentrumsnähe, sollen innerhalb der nächsten zwei Jahre zahlreiche Wohnungen und Häuser zum Kauf entstehen.



Region Küssnacht

Hier wird ebenfalls intensiv gebaut: Rund 150 Neubauwohnungen wurden im ersten Halbjahr 2017 bewilligt, wobei sich die Investoren wieder stärker auf das Segment des Stockwerkeigentums konzentrieren. Das prominenteste Bauprojekt ist der «Ribetschi Park» mit 84 Eigentumswohnungen, die derzeit mit Quadratmeterpreisen von bis zu 13'000 Franken vermarktet werden. Aufgrund der regen Bautätigkeit geniessen Wohnungssuchende in Küssnacht weiterhin eine grosse Auswahl: 7 Prozent aller Eigentumswohnungen stehen zum Verkauf, noch höher ist mit einer Angebotsquote von 9 Prozent die Liquidität im Mietwohnungsmarkt. Unter entsprechendem Druck stehen die inserierten Wohnungsmieten – und auch die Preise für Eigentumswohnungen, die sich in dieser Region bereits auf hohem Niveau bewegen, dürften vorerst kaum ansteigen. Wertzunahmen sind angesichts des knappen Angebots vor allem bei kleineren Einfamilienhäusern möglich.



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

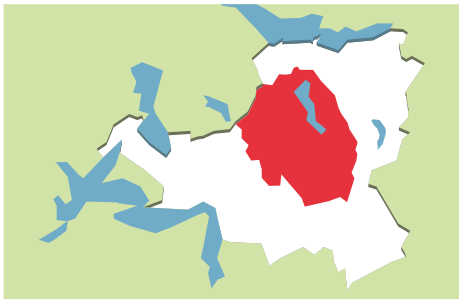
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

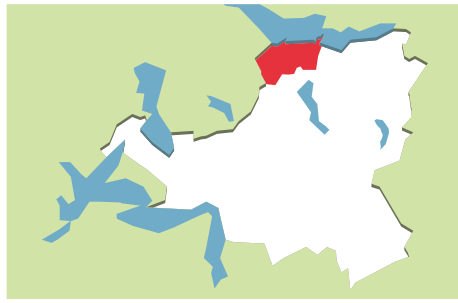
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	→	↗	↗	→
Einfamilienhaus	↗	→	→	→
Mietwohnung	↘	→	→	→

Ausblick 6 Monate



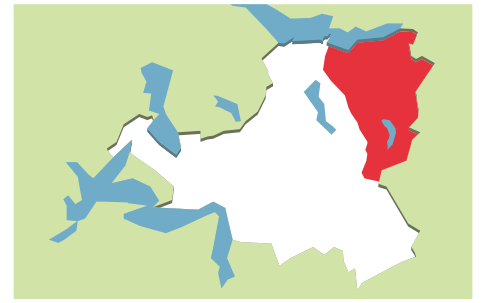
Region Einsiedeln

Die Region Einsiedeln verzeichnete im vergangenen Jahr mit einem Plus von 1.9 Prozent das kantonsweit stärkste Bevölkerungswachstum. Der rege Zuzug hat hier vor allem die Nachfrage nach Stockwerkeigentum angefangen, wodurch das zeitweise sehr grosse Angebot kontinuierlich abgebaut werden konnte: Inzwischen sind nur noch 3 Prozent des regionalen Bestandes zum Verkauf ausgeschrieben, vor zwei Jahren bewegte sich die Angebotsquote bei deutlich höheren 6 bis 7 Prozent. Im Segment der Mietwohnungen bestehen dagegen weiterhin Überkapazitäten. Grund dafür ist die intensive Bautätigkeit der vergangenen Jahre, denn neben zahlreichen Überbauungen mit Stockwerkeigentum ist so auch ein grosses Volumen an Mietwohnungen auf den Markt gelangt. Inzwischen sind nur noch vereinzelte Projektentwicklungen geplant – entsprechend dürften sich Angebot und Nachfrage am Einsiedler Mietwohnungsmarkt künftig wieder angleichen.



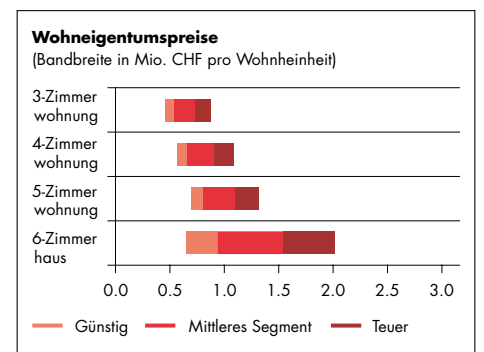
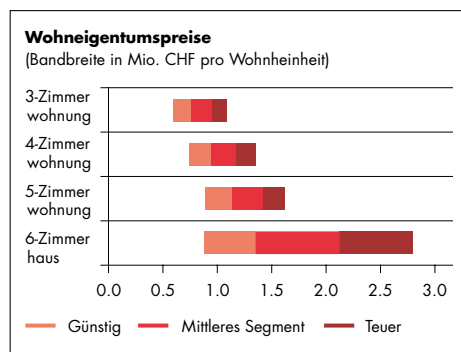
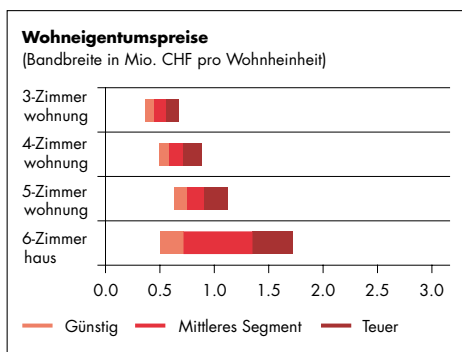
Region Höfe

Im ersten Halbjahr 2017 entwickelten sich die Eigenheimpreise in der Region Höfe wieder nach oben. Aktuell liegt der typische Verkaufspreis für eine gängige Eigentumswohnung hier bei 1.2 Millionen Franken, für ein mittelgrosses Einfamilienhaus müssen um die 2 Millionen Franken budgetiert werden. Angesichts der hohen Preisniveaus konzentriert sich die Nachfrage zwar weiterhin stark auf das preisgünstigere Segment, aber selbst die Preise der gehobenen Objekte, die im vergangenen Jahr noch zurückgegangen waren, stiegen jüngst wieder an. Dagegen stehen die inserierten Wohnungsmieten aufgrund des grossen Angebots noch unter Druck. Der Bedarf an Wohnraum dürfte hier jedoch kaum nachlassen: Mit dem Wirtschaftszentrum Freienbach verfügt die Region Höfe nicht nur über ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot; auch die gute Vernetzung mit dem Metropolitanraum Zürich zählt zu den Standortvorteilen der hiesigen Gemeinden.



Region March

In der Region March zeigte sich in den letzten Jahren eine beachtliche Entwicklungsdynamik. Parallel zur zeitweise starken Expansion auf den Wohnungsmärkten war hier ein anhaltender Zuzug zu beobachten. Dieser dürfte sich auch künftig fortsetzen, denn die vergleichsweise hohen Eigenheimpreise im benachbarten Bezirk Höfe lassen automatisch die Zahl der Kaufinteressenten ansteigen, die sich in der Region March nach erschwinglicherem Wohnraum umsehen. Besonders angespannt ist die Lage inzwischen in der Gemeinde Lachen: Sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern übersteigt die Zahl der auf den Internetportalen geschalteten Suchabos das spärliche Angebot um ein Vielfaches. Deutlich besser versorgt sind die hiesigen Mietwohnungsmärkte. Entsprechend gering ist das Aufwärtspotenzial bei den Angebotsmieten, während fast alle Gemeinden jüngst einen Anstieg der Wohneigentumspreise verzeichneten.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	↗	→	→	↘
Einfamilien- haus	↗	→	↘	↘
Miet- wohnung	→	↘	↘	→

Ausblick 6 Monate

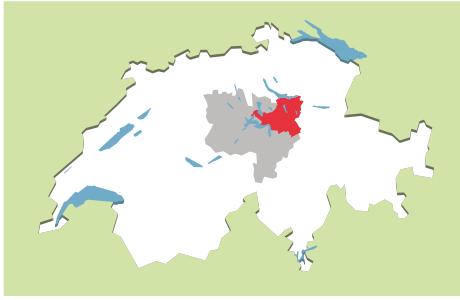
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	↗	↘	↘	↘
Einfamilien- haus	→	→	→	↘
Miet- wohnung	↘	↘	↘	→

Ausblick 6 Monate

	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	↗	→	→	→
Einfamilien- haus	↗	→	↗	↘
Miet- wohnung	↘	↗	↗	→

Ausblick 6 Monate

Geschäftsflächenmärkte

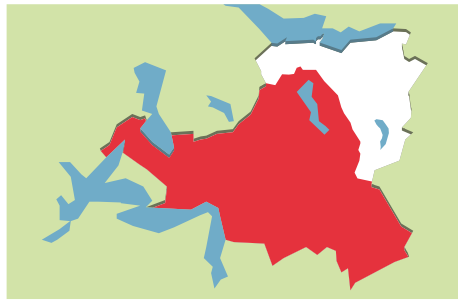


Geschäftsflächenmärkte

Die Ausgangslage für die Schwyzer Wirtschaft präsentiert sich verhalten positiv. Mit 1.8 Prozent zählt die kantonale Arbeitslosenquote nach wie vor zu den tiefsten der Schweiz. Im vergangenen Jahr betrug das Konjunkturwachstum im Kanton Schwyz 1.4 Prozent. Überdurchschnittlich gut entwickelt sich aufgrund steigender Exportzahlen das produzierende Gewerbe. Hingegen vermeldeten im vergangenen Jahr manche Dienstleistungsbereiche – allen voran der Tourismus und der Handel – Einbussen in den Umsatzzahlen. Für das Jahr 2017 dürfte zudem auch der inzwischen eingetretene Umsatzrückgang in der Bauindustrie die Wachstumsperspektiven etwas bremsen. Laut aktuellen Prognosen wird die kantonale Wirtschaftsleistung 2017 nur noch um 1.1 Prozent zunehmen, verglichen mit 1.6 Prozent im nationalen Durchschnitt.

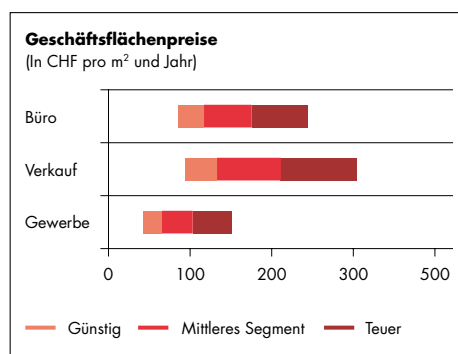
Vor diesem Hintergrund haben sich die Herausforderungen für die Schwyzer Geschäftsflächenmärkte wieder leicht akzentuiert. Denn während das hiesige Angebot an Büroflächen mit 9 Prozent am Bestand als hoch einzustufen ist, sind nur geringe zusätzliche Nachfrageimpulse absehbar: Zum einen wächst im Kanton Schwyz die Zahl der Beschäftigten nur schwach, zum anderen lässt sich in der gesamten Schweiz eine zunehmende Flächeneffizienz beobachten. So geht die beanspruchte Mietfläche pro Arbeitsplatz zurück – eine Tendenz, die auch im Kanton Schwyz die Expansion der Geschäftsfächennachfrage einschränkt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Druck auf die inserierten Schwyzer Büromieten mittelfristig nicht nachlassen wird.

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.



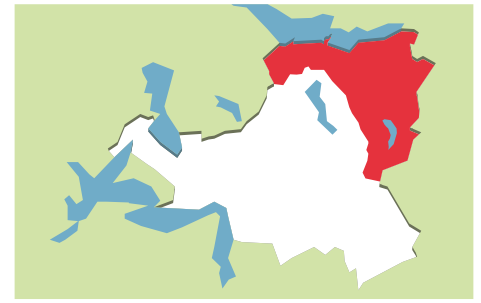
Region Innerschwyz

Der Innerschwyz Geschäftsfächenmarkt besteht zum Grossteil aus Bestandesliegenschaften, die von den Eigentümern selbst genutzt werden. Nur wenige Flächen wurden in den letzten Jahren durch institutionelle Investoren erstellt und zur Vermietung angeboten. Entsprechend stabil entwickelten sich vor allem im industriell genutzten Bereich die inserierten Mietpreise. Künftig dürfte jedoch etwas mehr Bewegung in den regionalen Geschäftsfächenmarkt kommen. So nehmen die Bebauungspläne für das Küssnacher Industriegebiet «Fänn» konkrete Formen an: Die Health Tech Küssnacht Immobilien AG (HTKI) realisiert dort rund 7'500 Quadratmeter vermietbare Büro-, Produktions- und Logistikflächen, die bis 2019 bezugsbereit sein sollen. Als weiterer Entwicklungsschwerpunkt für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung ist laut aktueller Richtplanung das Gebiet «Seewen-Schwyz» vorgesehen. Auf längere Sicht ist auf dem dortigen Zeughausareal eine Expansion im Geschäftsfächenangebot möglich.



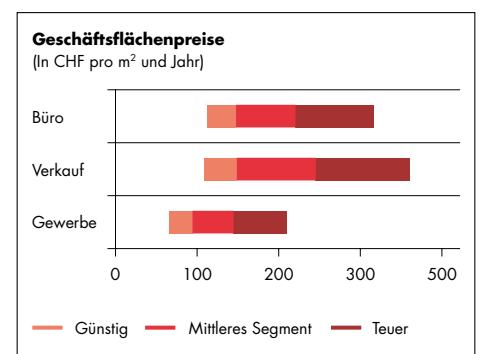
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	↘	↗	↗
Verkauf	↘	→	→
Gewerbe	→	↗	↗

Ausblick 6 Monate



Region Ausserschwyz

Die Ausserschwyz Büroflächenmärkte verfügen nach wie vor über viel Kapazität: Knapp 11 Prozent des regionalen Bestandes sind hier zur Vermietung ausgeschrieben, und ausserdem geht vor allem in der Gemeinde Freienbach der Angebotsausbau ungebremst weiter. So soll das 4'300 Quadratmeter umfassende Bürogebäude beim Seedamm Center demnächst leer stehen und einem Ersatzneubau mit rund 250 Büroarbeitsplätzen weichen. Ebenfalls in Freienbach ist zudem ein weiteres Bauprojekt mit einem umfangreichen Büroflächenangebot geplant. Zwar dürfte die Region Ausserschwyz dank den vorteilhaften Rahmenbedingungen für Firmenansiedlungen auch zukünftig attraktiv bleiben, was die Geschäftsfächennachfrage grundsätzlich stützen sollte. Allerdings wird der hier vorherrschende Druck auf die erzielbaren Mietpreise aufgrund der zunehmenden Konkurrenz zwischen den Anbietern bestehen bleiben – insbesondere im Falle älterer und weniger zentral gelegener Liegenschaften mit Qualitätsdefiziten.



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

Ausblick 6 Monate