



FRÜHLING 2015

# SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

## DER MARKT ENTSPANNT SICH

**Die Preise für Wohneigentum haben sich im Kanton Schwyz teilweise auf hohem Niveau stabilisiert. Auch die Wohnungsmieten entwickelten sich aufgrund des umfangreichen Angebots nicht weiter nach oben.**

### **Eigentumswohnungen**

Der Schwyzer Markt für Eigentumswohnungen hat sich spürbar abgekühlt: Vielerorts legten die Preise im vergangenen Winterhalbjahr nicht weiter zu. Die Wohnungsnachfrage ist nach wie vor robust – aber ähnlich wie in anderen hochpreisigen Regionen der Schweiz sind die Käufer im Kanton Schwyz nicht mehr ohne Weiteres dazu bereit, überzogenen Preisvorstellungen nachzukommen. Angesichts der Unsicherheiten, welche die jüngsten Währungsentwicklungen für die Schweizer Immobilienmärkte mit sich bringen, dürfte sich die Marktberuhigung fortsetzen. Zwar stützen die erneut gesunkenen Hypothekarzinsen die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum, aber aufgrund der eingetrübten wirtschaftlichen Perspektiven ist eine Abschwächung des Nachfragewachstums

längerfristig nicht auszuschliessen. Die im Kanton Schwyz beschlossene Steuererhöhung für höhere Einkommensklassen dürfte eine zusätzlich dämpfende Wirkung auf die Nachfrage im gehobenen Segment haben. Eine Trendwende ist dennoch nicht abzusehen, Wohneigentum dürfte weiterhin sehr beliebt bleiben.

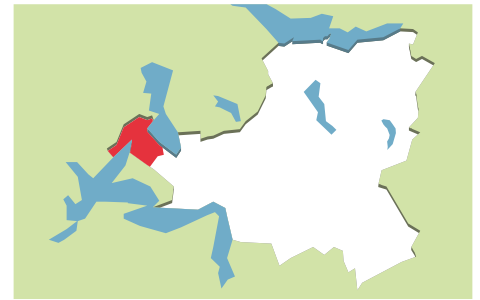
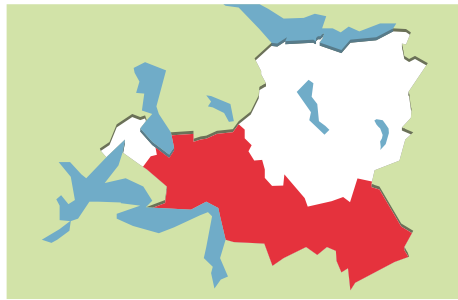
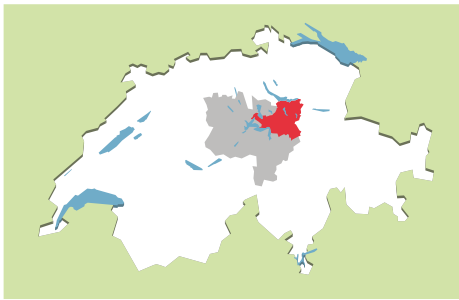
### **Einfamilienhäuser**

Die kantonalen Einfamilienhauspreise stiegen im Jahr 2014 nur noch um durchschnittlich zwei Prozent. Im Vergleich zu den jährlichen Zuwachsraten von über zehn Prozent in der Vergangenheit hat die Dynamik damit deutlich nachgelassen. Zum einen begrenzen die stattlichen Preise, die hier in manchen Gemeinden für ein gängiges Einfamilienhaus gezahlt werden, das Potenzial für weitere Anstiege. Zum andern wirken sich die abermals verschärften Richtlinien bei der Hypothekenvergabe in der Schweiz dämpfend auf die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum aus – trotz des äusserst attraktiven Zinsumfelds. So muss eine wachsende Zahl von Hauskäufern Zugeständnisse in Bezug auf Grösse,

Standard und Lagequalität machen. Das Einfamilienhaus wird im Kanton Schwyz auch zukünftig eine gefragte Wohnform bleiben. Die Preise dürften sich im laufenden Jahr aber erneut in ruhigen Bahnen entwickeln.

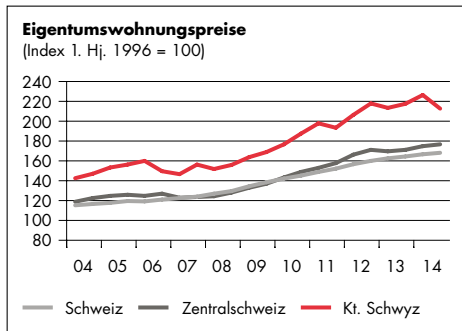
### **Mietwohnungen**

Die intensive Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hat das Mietwohnungsangebot im Kanton Schwyz sukzessive vergrössert. Entsprechend wenig Aufwärtsbewegung zeigen die inserierten Wohnungsmieten. Vor allem bei den gehobenen Mietwohnungen haben die Vermarktungszeiträume zugenommen – rund zwei Monate kann in diesem Segment die Mietersuche dauern. Aufgrund der eingetrübten konjunkturellen Erwartungen muss damit gerechnet werden, dass die Wohnungsnachfrage mittelfristig schweizweit unter Druck geraten wird. Im gesamten Kanton ist deshalb auf absehbare Zeit von nur noch geringen Anstiegen bei den Angebotsmieten auszugehen. Die Mietpreise unter bestehenden Verträgen dürften indes weiter abwärts tendieren, denn erwartungsgemäss wird der Referenzzinssatz erneut sinken.



**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).

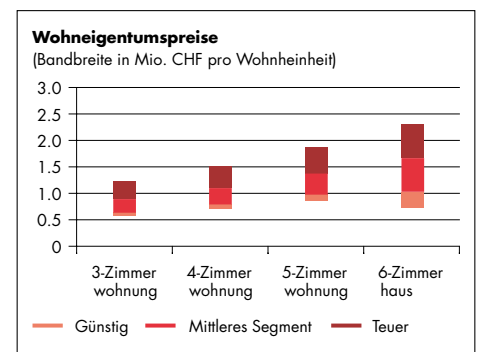
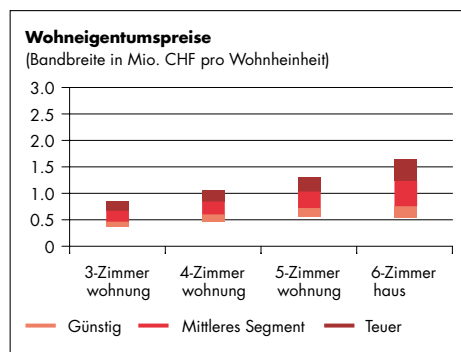
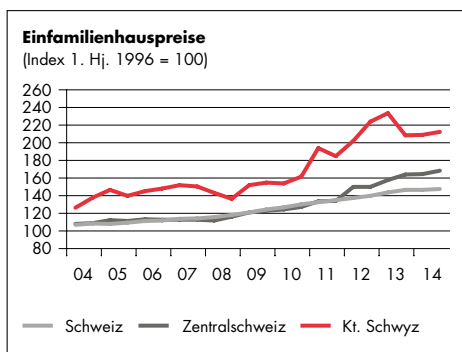


**Region Schwyz**

Das Interesse an Eigentumswohnungen ist in der Region Schwyz nach wie vor gross. Obwohl in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnungen erstellt wurden, gibt es noch keine Anzeichen einer Marktsättigung: Das inserierte Angebot liegt mit drei Prozent am Bestand deutlich unter dem kantonsweiten Durchschnitt. Von einer robusten Marktverfassung zeugt auch die Tatsache, dass die Verkaufspreise jüngst wieder zugelegt haben – vor allem in den Gemeinden Schwyz und Arth, aber selbst in der etwas höherpreisigen Gemeinde Ingenbohl verteuerten sich die Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um mehr als fünf Prozent. Deutlich geringer fiel die Dynamik bei den Einfamilienhäusern aus. Lediglich im Kantonshauptort stieg die Zahlungsbereitschaft, während die Preise in den meisten anderen Gemeinden stabil blieben. Der Neubau wird künftig wieder anziehen. So ist mit einer wachsenden Preiskonkurrenz auf den regionalen Eigenheimmärkten zu rechnen.

**Region Küssnacht**

Die Preise der inserierten Eigentumswohnungen sind in der Region Küssnacht wieder gestiegen. Grund dafür ist der grosse Anteil an qualitativ hochwertigen Neubauwohnungen im Angebot – darunter auch luxuriöse Objekte, für welche Quadratmeterpreise von bis zu 15'000 Franken verlangt werden. Bei den tatsächlich realisierten Handänderungen haben sich die Preise hingegen auf hohem Niveau stabilisiert – ein Zeichen dafür, dass die Vorstellungen von Anbietern und Käufern immer häufiger auseinandergehen. Im Segment der Einfamilienhäuser hat sich – angesichts eines mittleren Verkaufspreises von 1.9 Millionen Franken pro Objekt – der potenzielle Käuferkreis weiter eingeschränkt. Im laufenden Jahr sind punktuelle Preiskorrekturen auf den Küssnächter Wohnungsmärkten nicht auszuschliessen. Denn während die Baugesuche auf eine anhaltende Neubautätigkeit hindeuten, verlagert sich die Nachfrage zusehends in preisgünstigere Regionen.



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

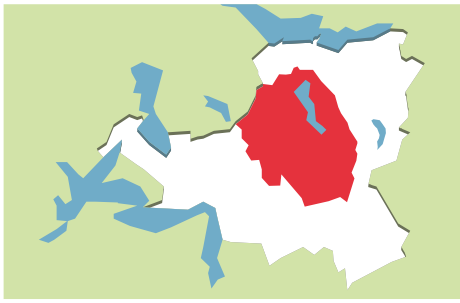
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

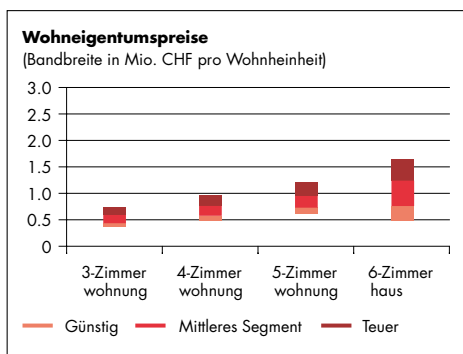
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↘	↗	↗	↗
Einfamilienhaus	➔	➔	↘	➔
Mietwohnung	↘	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



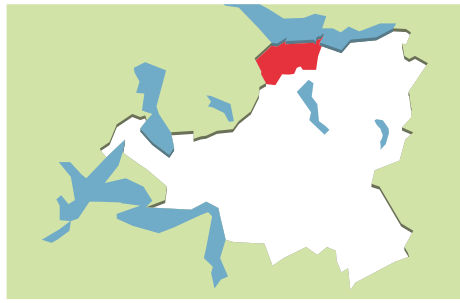
### Region Einsiedeln

Auf den Eigenheimmärkten der Region Einsiedeln hat die bisher hohe Preisdynamik nachgelassen. Das war zu erwarten, denn der anhaltend expansive Baumarkt hat das Wohnungsangebot spürbar vergrössert. Obwohl die stetig wachsende Bevölkerung in dieser Region für einen anhaltenden Zusatzbedarf an Wohnraum sorgt, verharren sowohl die angebotenen Wohnungsmieten als auch die inserierten Preise für Eigentumswohnungen auf dem Vorjahresniveau. Im Segment der Einfamilienhäuser wurden gar punktuelle Preiskorrekturen nach unten beobachtet. Grundsätzlich steht die Region Einsiedeln weiterhin im Fokus einer breiten Nachfrage. Doch es warten derzeit noch einige Wohnbauprojekte – darunter auch grössere Überbauungen wie das «Rappenmöösl» mit mehr als 60 Miet- und Eigentumswohnungen – auf den Baustart. So ist bei der Preisentwicklung auch in den kommenden Monaten nicht mit grossen Ausschlägen nach oben zu rechnen.



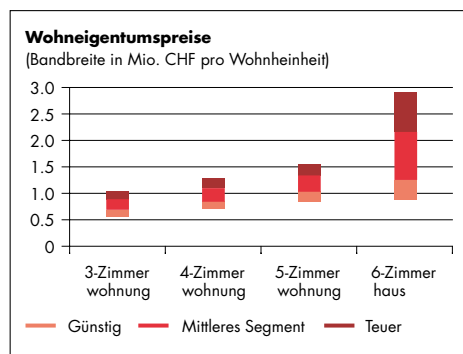
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	↗	➔
Einfamilienhaus	↗	↘	↘	➔
Mietwohnung	➔	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



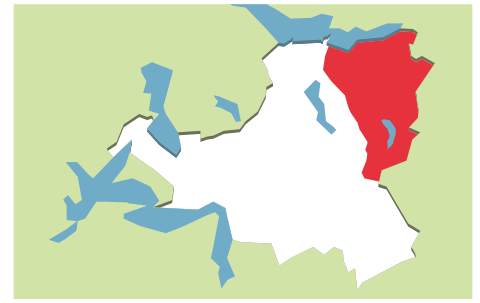
### Region Höfe

In der Region Höfe macht sich das Zusammenspiel folgender zwei Faktoren bemerkbar: die generell rückläufige Nachfrage im hochpreisigen Segment und eine rege Wohnungsproduktion. Vor allem in der Gemeinde Wollerau, die zu den teuersten Wohnstandorten der Schweiz zählt, übersteigt das Angebot an Eigentumswohnungen schon seit geraumer Zeit die Nachfrage. Seit Anfang 2014 haben sich die dortigen Verkaufspreise denn auch spürbar nach unten entwickelt: Inzwischen wechselt in Wollerau eine typische Eigentumswohnung für knapp sieben Prozent weniger die Hand als im Vorjahr. Auch in Freienbach und Feusisberg steigen die Preise der gehandelten Objekte kaum noch. Im Segment der Einfamilienhäuser wurden jüngst vor allem in Freienbach steigende Vermarktungszeiträume und Preiskorrekturen auf hohem Niveau beobachtet. Da die Bautätigkeit im laufenden Jahr nachlassen wird, dürfte das Überangebot ein wenig abgebaut werden.



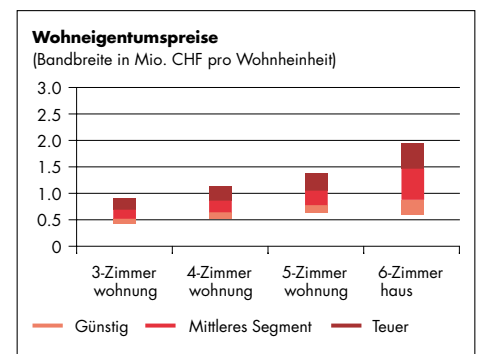
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	➔	↘	➔
Einfamilienhaus	↘	➔	➔	➔
Mietwohnung	➔	➔	↘	↗

Ausblick 6 Monate



### Region March

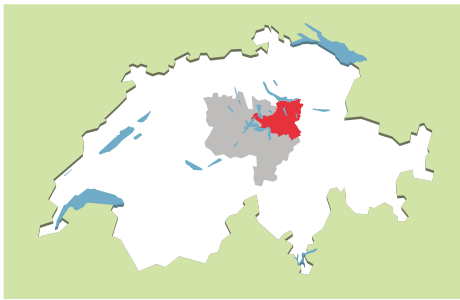
Die Region March hat sich in den letzten Jahren äusserst dynamisch entwickelt. So wurden hier, gemessen am Bestand, doppelt so viele Wohnungen erstellt wie im restlichen Kanton. Gleichzeitig sorgte ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum für eine starke Wohnungsnachfrage. Dies hat vor allem in Lachen, Altendorf und Schübelbach die Preise für Wohneigentum zum Teil markant steigen lassen. Die Beliebtheit dieser Gemeinden als Wohnstandort wird – neben ihrer für viele Wohnungssuchende interessanten Lage – durch die vergleichsweise hohen Preise in der benachbarten Region Höfe gestützt. Allerdings stieg im vergangenen Halbjahr auch in der Region March die Zahlungsbereitschaft kaum noch. In der Folge stabilisierten sich die Preise der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf breiter Ebene. Die inserierten Wohnungsmieten bewegen sich aufgrund der grossen Auswahl an Mietwohnungen schon seit längerem seitwärts.



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

Ausblick 6 Monate

## Geschäftsflächenmärkte

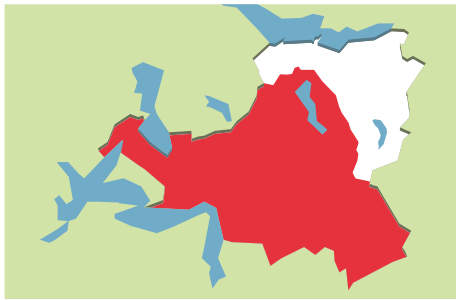


### Kanton Schwyz

Die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre hat im Kanton Schwyz zu einer substanziellen Ausdehnung des Büroflächenangebots geführt. Dies wirkt sich seit einiger Zeit dämpfend auf die Entwicklung der Mietpreise aus: Der kantonale Angebotspreisindex für Büroflächen lag im vierten Quartal 2014 knapp drei Prozent unter dem Vorjahresniveau. Zudem kommen bei der Vermietung von Büroflächen angesichts des breiten Angebots vermehrt Incentives, wie beispielsweise mietfremde Perioden, zum Einsatz. Die Situation im Kanton Schwyz widerspiegelt die allgemeine Lage auf den Schweizer Geschäftsflächenmärkten: Insbesondere in Zürich und Genf sind die Geschäftsflächenmärkte nach dem Bauboom der letzten Jahre gut versorgt – entsprechend gerieten die inserierten Büromieten dort unter Druck.

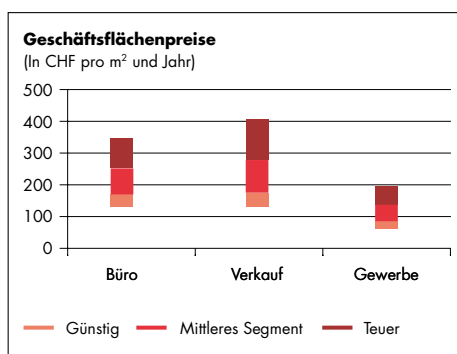
Die jüngsten konjunkturellen Unsicherheiten, welche die Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Franken mit sich bringt, führen zu einer deutlichen Eintrübung der Aussichten für die Schweizer Geschäftsflächenmärkte. Zum jetzigen Zeitpunkt muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge der erwarteten Abschwächung der Wirtschaftsleistung weniger neue Stellen geschaffen werden. Dadurch dürfte die Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen nachlassen, und die Angebotsmieten könnten in der Folge vielerorts weiter unter Druck geraten. Obwohl der Kanton Schwyz als Wirtschaftsstandort innerhalb der Schweiz grundsätzlich eine hohe Attraktivität geniesst, wird ein Nachlassen der hiesigen Marktdynamik kaum zu verhindern sein.

**Impressum:** Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstr. 3, 6430 Schwyz, [www.szk.ch](http://www.szk.ch). 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.



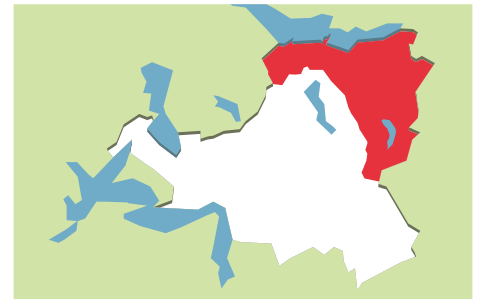
### Region Innerschwyz

In den letzten Jahren durchliefen die Innerschwyz Geschäftsflächenmärkte eine vergleichsweise moderate Entwicklung. Aufgrund des geringen Neubaus fällt das hiesige Angebot an Büroflächen merklich geringer aus als in der Region Ausserschwyz. Allerdings bewegt sich auch die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt in ruhigen Bahnen. Die Marktpreise tendierten grösstenteils seitwärts. Leichte Anstiege wurden im vergangenen Halbjahr im Kantonshauptort Schwyz verzeichnet. Auf den Gewerbeflächenmärkten herrschen grundsätzlich ebenfalls robuste Marktverhältnisse. Künftig wird mehr Bewegung in die regionalen Baumärkte kommen. In Brunnen hat die Umnutzung der ehemaligen Zementfabrik zu einem neuen Quartier mit Büro-, Gewerbe- und Wohnräumen begonnen. Die rund 10'000 Quadratmeter Dienstleistungsflächen werden bereits vermarktet. Ausserdem sind in Küsnacht und Einsiedeln einzelne Projekte mit Geschäftsnutzung geplant.



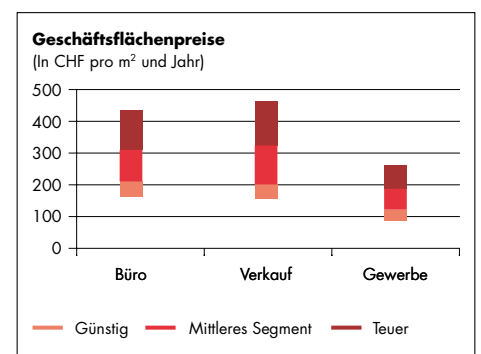
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	↘	↗	↗
Verkauf	↘	↗	↗
Gewerbe	↗	↘	↘

Ausblick 6 Monate



### Region Ausserschwyz

Die Lage auf dem Büroflächenmarkt der Region Ausserschwyz bleibt angespannt. Obwohl sich die Zahl der inserierten Flächen inzwischen zurückgebildet hat, ist der Markt weiterhin von beachtlichen Kapazitäten geprägt. In der Gemeinde Freienbach befanden sich im vierten Quartal 2014 rund ein Viertel aller Büroflächen in der Vermarktung. Längerfristig zeichnet sich zwar ein Nachlassen der Bautätigkeit ab. Zunächst ist in dieser Region aufgrund der grossen Auswahl an Büroflächen aber noch mit einem anhaltenden Preiswettbewerb zu rechnen. Zudem könnte sich das Marktumfeld verschlechtern, nachdem sich die konjunkturellen Erwartungen für die Schweiz mittlerweile eingetrübt haben. So dürften nennenswerte Nachfrageimpulse, welche die angebotenen Flächen absorbieren, vorerst ausbleiben. Grundsätzlich ist die Region Ausserschwyz aufgrund ihrer attraktiven Rahmenbedingungen jedoch auch weiterhin gut als Unternehmensstandort positioniert.



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

Ausblick 6 Monate