



Herbst 2014

## Schwyzer Immobilienmarkt

### Preise weiterhin auf hohem Niveau

**Die Schwyzer Wohnungsmärkte erfreuen sich einer ungebrochenen Beliebtheit. Vor allem im Segment der Eigentumswohnungen stiegen die Preise nochmals an, während sie bei den Einfamilienhäusern auf hohem Niveau stagnieren.**

#### Eigentumswohnungen

Im ersten Halbjahr 2014 bekamen die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Schwyz erneuten Aufwind: Fast sechs Prozent betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr. In Anbetracht des umfangreichen Wohnungsangebots fiel die jüngste Marktentwicklung noch positiver aus als erwartet. Eine wichtige Rolle spielte dabei die anhaltende Zuwanderung. Auch die gesunkenen Hypothekenzinsen heizten das Kaufinteresse wieder an: Während zehnjährige Festhypotheken im letzten Herbst bei knapp 3 Prozent lagen, bewegen sie sich aktuell unter 2.4 Prozent. Auch künftig ist im Kanton Schwyz mit einer überdurchschnittlichen Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum zu rechnen. Allerdings muss – neben den noch anstehenden Regulatorien im Schweizer Hypothekarmarkt – die

Marktliquidität im Auge behalten werden. Die Baugesuche deuten auf einen abermaligen Entwicklungsschub im Mehrfamilienhaussegment hin. So dürften sich die Preise weiterhin auf hohem Niveau bewegen; Wachstumsraten von über zehn Prozent wie im Jahr 2012 werden jedoch vorerst wohl nicht mehr erreicht.

#### Einfamilienhäuser

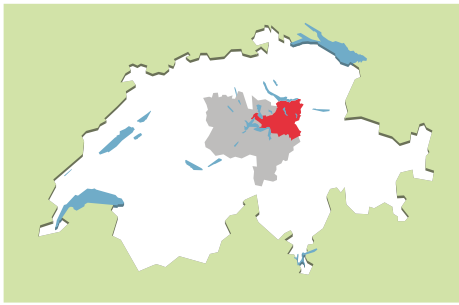
Die ruhigere Gangart im Schwyzer Markt für Einfamilienhäuser setzte sich im ersten Halbjahr 2014 fort. Ausgehend von hohen Niveaus legten die Preise kaum noch zu. Diese vergleichsweise moderate Entwicklung ist einerseits auf den hohen Anteil an «Occasions»-Objekten zurückzuführen: Aufgrund des begrenzten Einfamilienhausneubaus im Kanton Schwyz gelangen zusehends ältere Objekte ins Angebot, was sich insgesamt dämpfend auf die Preisentwicklung auswirkt. Andererseits hält die vielerorts stattfindende Verlagerung des Kaufinteresses in das günstige Segment an. So beschränken sich die Preisanstiege denn auch vor allem auf die Regionen Schwyz und Einsiedeln, während in den höherpreisigen Regionen

des Kantons längere Vermarktungsdauern zu beobachten sind. Einfamilienhäuser dürften im Kanton Schwyz auch weiterhin gefragt sein, doch die Käufer verhalten sich zunehmend selektiv.

#### Mietwohnungen

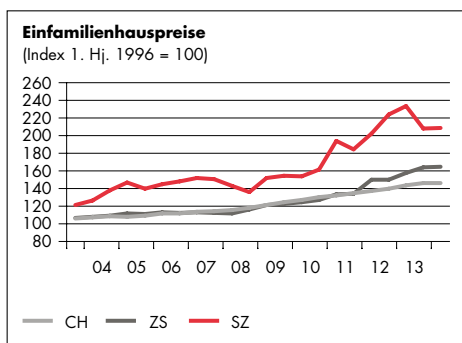
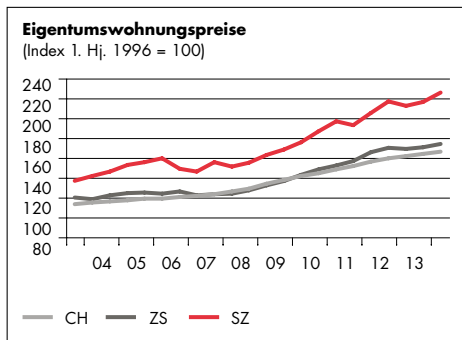
Die zeitweise grosse Auswahl an Mietwohnungen ist im Kanton Schwyz leicht zurückgegangen. Auch die Vermarktungsdauer, die hier mit rund 30 Tagen im Schweizer Durchschnitt liegt, deutet auf eine gute Absorption hin. Entsprechenden Auftrieb erhielten die inserierten Wohnungsmieten im vergangenen Halbjahr. Auch weiterhin ist mit einer robusten Mietwohnungsnachfrage zu rechnen: Die positiven Konjunkturtendenzen in der Schweiz dürften auch im Kanton Schwyz für einen Stellenaufbau – und damit für den Zuzug von Arbeitskräften – sorgen. Allerdings wird sich das Wohnungsangebot wieder ausdehnen, denn das projektierte Bauvolumen im kantonalen Mehrfamilienhaussegment liegt zurzeit knapp 20 Prozent über dem Vorjahresniveau. So ist in absehbarer Zeit nur mit moderaten Zunahmen der inserierten Wohnungsmieten zu rechnen.

# Wohnmärkte



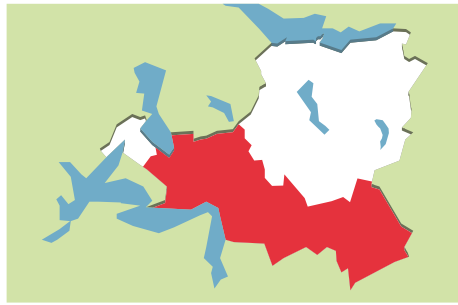
## Immobarometer Kanton Schwyz

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).



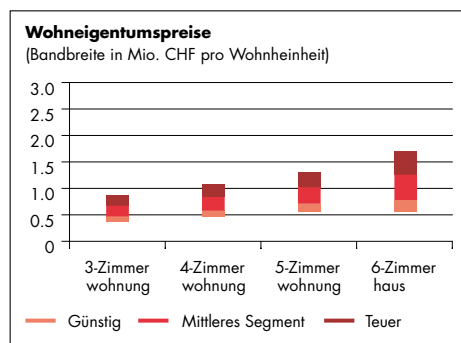
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	↗	➔
Einfamilienhaus	➔	➔	↘	➔
Mietwohnung	➔	↗	↗	➔

Ausblick 6 Monate



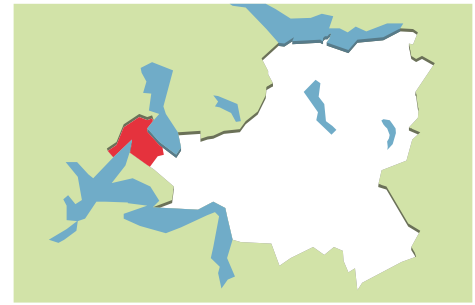
## Region Schwyz

Die Wohneigentümmärkte der Region Schwyz entwickelten sich im vergangenen Halbjahr erfreulich: Bei einer mittleren Vermarktungsdauer von rund 60 Tagen werden sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser hier schneller verkauft als im restlichen Kanton. Auch das inserierte Angebot liegt unter dem kantonsweiten Durchschnitt. Entsprechend setzte sich die Aufwärtstendenz bei den regionalen Angebotspreisen fort: Bei den Eigentumswohnungen wurde erneut ein Preisanstieg von vier Prozent beobachtet, etwas geringer fiel er im Segment der Einfamilienhäuser mit einem Plus von zwei Prozent aus. Auch künftig ist in der Region Schwyz mit einer lebhaften Nachfrage zu rechnen. Entsprechend günstig sind die Vorzeichen für jene Projekte, die in den nächsten Monaten in die Vermarktung gelangen werden. Längerfristig deutet die Entwicklung der Baugesuche auf eine nachlassende Bautätigkeit im regionalen Mehrfamilienhaussegment hin.



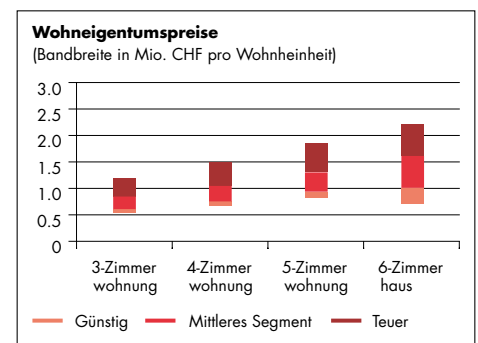
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↗	↘	➔
Einfamilienhaus	↗	➔	➔	➔
Mietwohnung	➔	↗	↘	➔

Ausblick 6 Monate



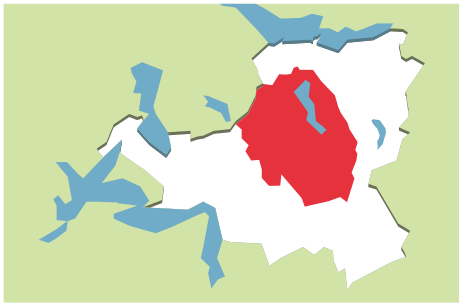
## Region Küssnacht

Die Zahl der Eigentumswohnungen, die sich in der Region Küssnacht in der Vermarktung befinden, hat sich in den letzten zwölf Monaten beinahe verdoppelt. Ein Ende der aktiven Bautätigkeit ist zudem nicht in Sicht – das projektierte Bauvolumen liegt derzeit deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Wie schon im vergangenen Halbjahr dürften sich die inserierten Wohnungspreise somit auch in den kommenden Monaten kaum nach oben bewegen. In Anbetracht des umfangreichen Neubauangebots muss insbesondere bei älteren Bestandesobjekten mit längeren Vermarktungszeiträumen gerechnet werden. Die Küssnächter Einfamilienhauspreise haben sich im Sommer 2014 auf hohem Niveau stabilisiert. Nachdem das starke Preiswachstum der vergangenen Jahre dazu geführt hat, dass ein typisches Einfamilienhaus für knapp zwei Millionen Franken gehandelt wird, ist die Zahlungsbereitschaft vor allem im gehobenen Segment inzwischen limitiert.



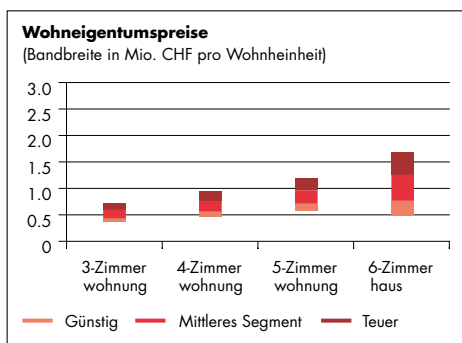
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↘	➔	↗	↗
Einfamilienhaus	➔	➔	↘	➔
Mietwohnung	↘	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



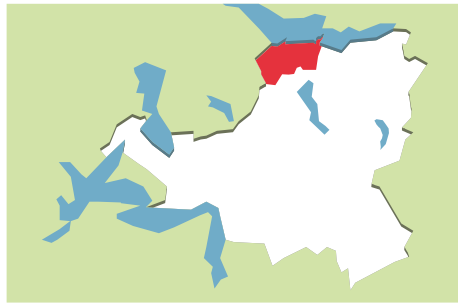
### Region Einsiedeln

Die Region Einsiedeln zeigt sich anhaltend dynamisch. Der expansive Baumarkt sorgt für ein stetig wachsendes Angebot an Neubauwohnungen, welche in der Regel auch gut absorbiert werden. Davon zeugen überdurchschnittliche Zuwachsraten in der Wohnbevölkerung und Preisanstiege auf den regionalen Wohnungsmärkten. So wurde im Bezirk Einsiedeln eine typische Eigentumswohnung im Sommer 2014 erstmals für knapp über 1 Million Franken gehandelt, ein mittelgrosses Einfamilienhaus wechselte für 1.6 Millionen Franken die Hand. Dies entspricht einem Anstieg von sechs respektive drei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Grundsätzlich ist zwar weiterhin mit einer regen Nachfrage zu rechnen. Im Segment der Eigentumswohnungen zeichnet sich längerfristig aber eine Sättigung ab: Mehrere Wohnbauprojekte mit Stockwerkeigentum befinden sich in Einsiedeln noch in Planung. Damit dürfte sich die Preisentwicklung hier zusehends verflachen.



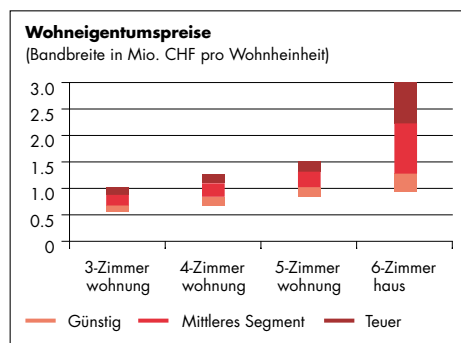
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	↗	→
Einfamilienhaus	↗	→	↘	→
Mietwohnung	↗	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



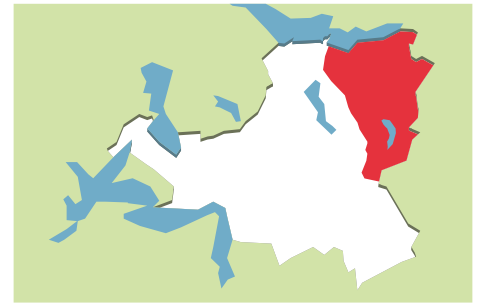
### Region Höfe

Die Region Höfe verfügt über ein umfangreiches Wohnungsangebot. Gemessen am Bestand befinden sich in allen Teilmärkten deutlich mehr Objekte in der Vermarktung als im restlichen Kanton. So überrascht es nicht, dass die inserierten Mietpreise im Sommer 2014 um fünf Prozent unter dem Vorjahreswert lagen. Im Wohneigentumsmarkt lassen sich derweil unterschiedliche Tendenzen ausmachen: In Freienbach und Feusisberg stiegen die Handänderungspreise erneut. Hingegen waren in Wollerau, der Gemeinde mit dem höchsten Preisniveau im Kanton Schwyz, leichte Rückgänge auf hohem Niveau zu beobachten. Darin spiegelt sich – neben der gestiegenen Liquidität – die generell rückläufige Nachfrage im hochpreisigen Segment. Auf längere Sicht scheinen die Investoren ihre Projektentwicklungen in der Region Höfe allerdings zurückzufahren: Das Volumen der Baugesuche für Mehrfamilienhäuser beträgt nur die Hälfte des Vorjahresniveaus.



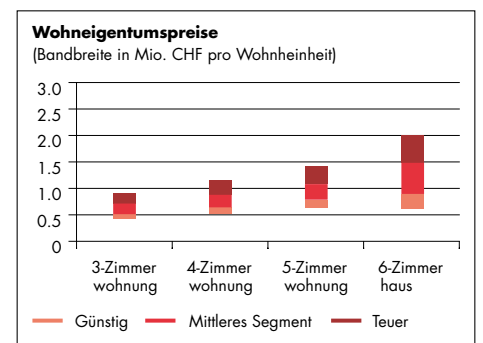
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↘	→	↗	→
Einfamilienhaus	↘	→	↘	→
Mietwohnung	→	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate



### Region March

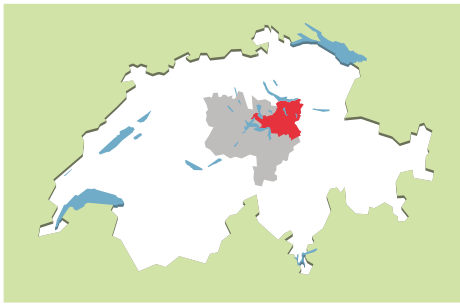
Die March zählt zu den wachstumsstärksten Regionen des Kantons Schwyz: Im Jahr 2013 betrug hier die Bevölkerungszunahme 1.7 Prozent, verglichen mit 1 Prozent auf kantonaler Ebene. Dass die angebotenen Wohnungsmieten im ersten Halbjahr 2014 dennoch kaum Aufwärtsbewegung zeigten, liegt an der grossen Auswahl: Derzeit sind 570 Mietwohnungen verfügbar, das entspricht sieben Prozent des regionalen Bestands. Weiterhin hoch im Kurs steht das Segment der Eigentumswohnungen. Sowohl im Angebot als auch bei den Handänderungen belegen Preisanstiege eine lebhaftere Nachfrage. Vor allem die Gemeinden Schübelbach, Wangen und Galgenen profitieren von noch vergleichsweise attraktiven Preisniveaus. Auch das Investoreninteresse an der Region March scheint wieder aufzuleben. Die Zahl der eingereichten Baugesuche hat klar angezogen und umfasst auch grössere Projekte mit rund 50 Eigentumswohnungen in Altendorf und Lachen.



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

Ausblick 6 Monate

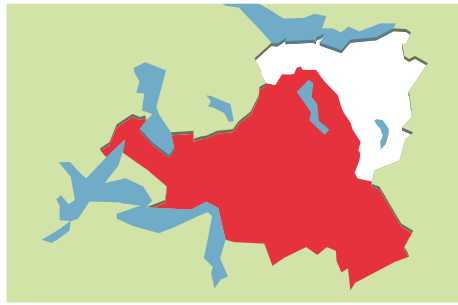
## Geschäftsflächenmärkte



### Kanton Schwyz

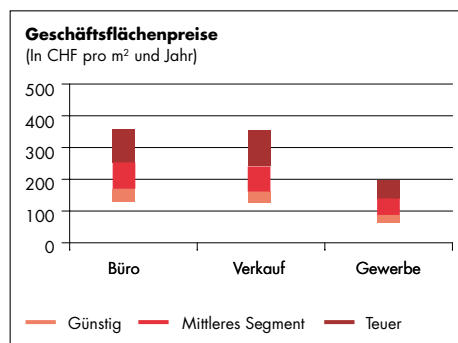
Im Zuge des robusten Wachstums der Gesamtkonjunktur entwickelt sich auch die Schwyzer Wirtschaft vorteilhaft. Im Jahr 2013 erlebte das kantonale Bruttoinlandprodukt mit einem Plus von 2.3 Prozent sogar einen – im nationalen Vergleich – überdurchschnittlichen Anstieg. Ebenfalls schneller als im gesamtschweizerischen Tempo wuchs hier die Zahl der Erwerbstätigen. Trotzdem bleibt die Situation im Schwyzer Geschäftsflächenmarkt angespannt, denn die bestehenden Überkapazitäten konnten bisher nicht abgebaut werden: Nach wie vor bewegt sich die hiesige Angebotsziffer für Büroflächen um die zwölf Prozent, verglichen mit sechs Prozent in der gesamten Schweiz. Entsprechend wenig Aufwärtstendenz zeigen die hiesigen Büromieten. Angesichts des konjunkturell positiven Ausblicks kann im Kanton Schwyz mit einem weiteren Beschäftigungsaufbau gerechnet werden; die Konkurrenz zwischen Neubauten und bestehenden Liegenschaften dürfte jedoch anhalten – zumal die Zahl der Baugesuche auf eine erneute Zunahme der Bautätigkeit hindeutet. Während sich hochwertige Liegenschaften mit hoher Lagequalität weiterhin gut vermarkten lassen werden, sind Preiskorrekturen bei älteren Flächen im unteren Qualitätsbereich möglich. Längerfristig zeichnen sich für die kantonalen Büromärkte neue Herausforderungen aus dem fiskalischen Umfeld ab. Noch ist die Ausgestaltung der anstehenden Unternehmenssteuerreform (USR III) offen, ein Rückgang der Flächennachfrage seitens international tätiger Unternehmen ist aber je nach Regimeänderung vorstellbar.

**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.



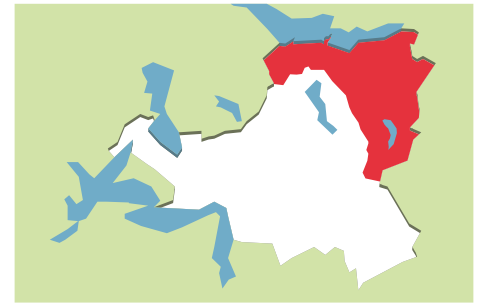
### Region Innerschwyz

Der Innerschwyz Geschäfts- und Gewerbeflächenmarkt präsentierte sich im ersten Halbjahr 2014 unverändert robust. Im Vergleich mit anderen Regionen sind die Angebotsverhältnisse ausgeglichen, und die Mietpreise entwickelten sich aus Sicht der Eigentümer erfreulich: Im Kantonshauptort Schwyz, dem grössten Geschäftsflächenmarkt innerhalb der Region, liegen die inserierten Büromieten bei knapp 270 Franken pro Quadratmeter und Jahr und damit 7 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im gewerblich genutzten Bereich wurden auch in den Bezirken Einsiedeln und Küssnacht moderate Mietpreisanstiege beobachtet. Für die kommenden Jahre zeichnet sich eine beachtliche Entwicklungsdynamik ab: Im Bezirk Küssnacht liegt ein Baugesuch für ein Bürohochhaus mit einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Franken vor, und weitere Projekte mit Geschäftsnutzungen sind in Immensee, Goldau und Einsiedeln geplant.



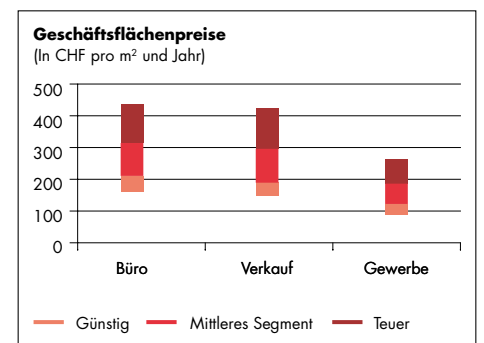
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	→	↗	↗
Verkauf	→	→	→
Gewerbe	→	↘	↘

Ausblick 6 Monate



### Region Ausserschwyz

Das grosse Angebot im Ausserschwyz Geschäftsflächenmarkt konnte im ersten Halbjahr 2014 zwar etwas abgebaut werden; trotzdem befinden sich noch immer rund 55'000 Quadratmeter Bürofläche in der Vermarktung. So ist die Aufwärtstendenz bei den Mietpreisen jüngst wieder ins Stocken geraten. Auch in den kommenden Monaten dämpft die hohe Marktliquidität die Mietpreiserwartungen im regionalen Geschäftsflächenmarkt. Längerfristig deutet das tiefe Volumen an Baugesuchen jedoch darauf hin, dass nur noch wenige Büroflächen auf den Markt gelangen werden: Seit nunmehr fast zwei Jahren bewegt sich das projektierte Investitionsvolumen für die Region Ausserschwyz bei rund 20 Millionen Franken pro Quartal. Damit präsentiert sich die Entwicklungspipeline nur etwa halb so voll wie in den Vorjahren. Zudem lassen günstige Konjunkturtendenzen und eine vorteilhafte Positionierung der Region eine anhaltende Basisnachfrage erwarten.



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

Ausblick 6 Monate