



HERBST 2021

# SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

## KNAPPES ANGEBOT AUF DEN SCHWYZER EIGENHEIMMÄRKTEN

**Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich im Kanton Schwyz immer schwerer verwirklichen: Wohneigentum ist hier kaum noch verfügbar, und die Preise sind markant angestiegen.**

### **Eigentumswohnungen**

Die Schwyzer Eigenheimmärkte haben sich klar zugunsten der Verkäufer entwickelt: Während das Interesse an Eigentumswohnungen Corona-bedingt stark gewachsen ist, nimmt die Angebotsverknappung hier immer gravierendere Ausmasse an. So bewegt sich die Angebotsziffer im Kanton Schwyz mit lediglich 1.5 Prozent auf dem tiefsten jemals gemessenen Niveau. Dass die Transaktionspreise im Sommer 2021 einen mittleren Anstieg von 7.5 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet haben, überrascht daher nicht. Und der Markt bleibt eng: Ein Blick in die Baubewilligungen zeigt, dass auch weiterhin kaum neue Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt werden. Gleichzeitig ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen, denn der Eigenheimerwerb wird durch die

Finanzierungsbedingungen weiterhin begünstigt und die derzeitige Konjunkturerholung stärkt die Zahlungsbereitschaft zusätzlich. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass die Preise weiter steigen werden.

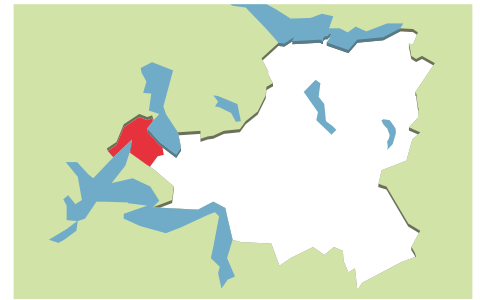
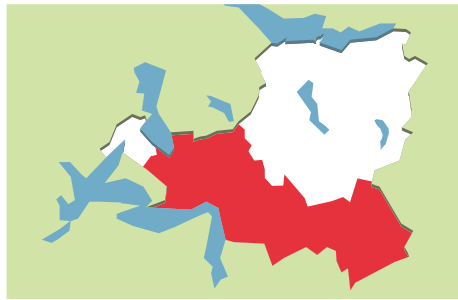
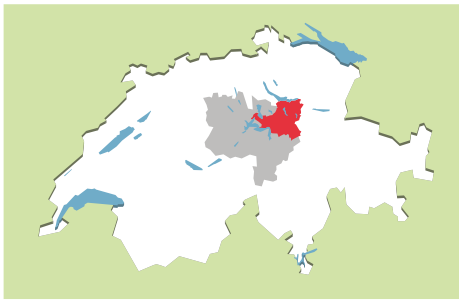
### **Einfamilienhäuser**

Im kantonalen Einfamilienhausmarkt ist das Angebot ebenfalls auf einen Tiefpunkt gefallen: Gerade einmal 160 Häuser sind hier aktuell zum Verkauf ausgeschrieben, was nur 1.0 Prozent des Bestandes entspricht. Die Zahl der Suchenden ist dagegen nach oben geschneilt. Die Erklärung liegt auf der Hand: Infolge der Corona-Pandemie hat das Thema Wohnen in weiten Teilen der Bevölkerung einen neuen Stellenwert erlangt. Besonders beliebt sind Einfamilienhäuser, welche in der Regel mehr Wohnfläche und private Aussenbereiche bieten als Wohnungen. Die angespannte Situation hat im Kanton Schwyz die Preise erneut in die Höhe klettern lassen. Für ein gut gelegenes, mittelgrosses Einfamilienhaus werden gegenwärtig 6.7 Prozent mehr gezahlt als noch im Vorjahr. Die Marktversorgung dürfte auch in Zukunft gering bleiben.

Aufgrund der Bodenknappheit werden kaum noch neue Einfamilienhäuser erstellt, während immer mehr ältere Objekte durch Häuser mit Eigentumswohnungen ersetzt werden.

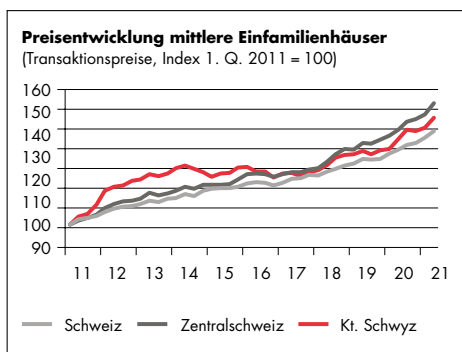
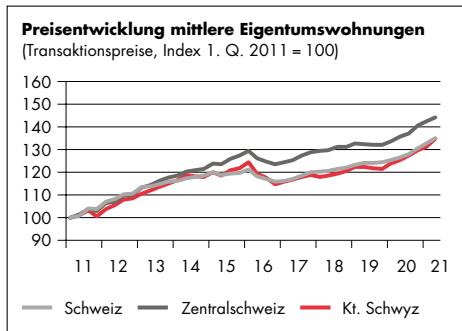
### **Mietwohnungen**

Entgegen dem landesweiten Trend weist der Schwyzer Mietwohnungsmarkt keine nennenswerten Überkapazitäten mehr auf: Die Zahl der inserierten Mietwohnungen beträgt hier 4 Prozent des Bestands (Gesamtsschweizer Mittelwert: 6.8 Prozent). Auch die Leerstandszahlen entwickeln sich im Kanton Schwyz rückläufig. Darin spiegelt sich das seit einigen Jahren überdurchschnittlich starke Bevölkerungswachstum. Denn viele Schwyzer Gemeinden geniessen eine hohe Anziehungskraft als Wohnstandort – sowohl für Eigenheimsuchende als auch für Mieterhaushalte. Der immer noch regen Neubautätigkeit steht somit ein stetig wachsender Wohnungsbedarf gegenüber. Besonders gute Vermarktungschancen haben derzeit geräumigere Mietobjekte, wobei die Nachfrage das vorhandene Angebot in allen Wohnungsgrössen übertrifft.



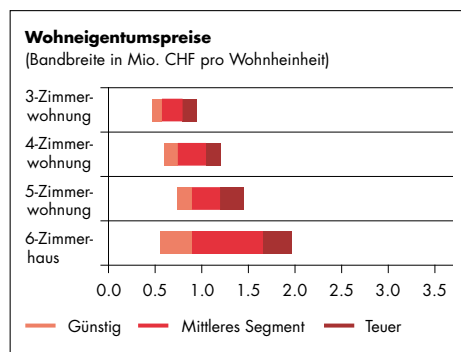
### Immobarometer Kanton Schwyz

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).



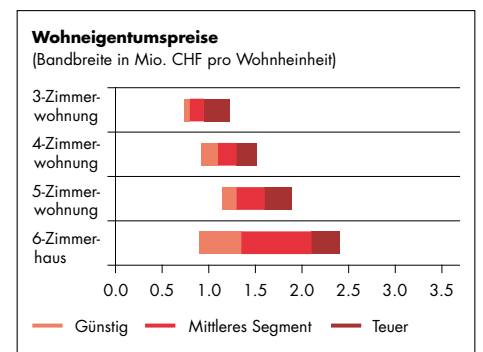
### Region Schwyz

Der zusätzliche Wohnraum, der jüngst in der Region Schwyz entstanden ist, wurde problemlos absorbiert. Sowohl bei den Mietwohnungen als auch im Segment der Eigentumswohnungen sind die Angebotsmengen trotz reger Neubautätigkeit gesunken und befinden sich bei 3.4 respektive 1.9 Prozent des jeweiligen Bestandes. Und ein absolut rares Gut sind hier Einfamilienhäuser: Im zweiten Quartal 2021 befanden sich in der gesamten Region nur 50 Objekte im inserierten Angebot, welchen ein Vielfaches an Kaufinteressenten gegenüberstand. Dass die Kaufpreise für Wohneigentum in sämtlichen Gemeinden nochmals kräftig angezogen haben, überrascht vor diesem Hintergrund wenig: Bei Wohnungsverkäufen wurde im Durchschnitt ein Preiswachstum von 7.5 Prozent im Jahresvergleich verzeichnet, während sich die gehandelten Einfamilienhäuser um 6.4 Prozent verteuerten. Wenig Bewegung lässt sich dagegen bei den inserierten Wohnungsmieten ausmachen.



### Region Küssnacht

Der Markt für Eigentumswohnungen ist in der Region Küssnacht praktisch ausgetrocknet. Im zweiten Quartal 2021 waren hier weniger als 10 Objekte inseriert, was lediglich 0.4 Prozent aller bestehenden Eigentumswohnungen entspricht. Ähnlich leer gefegt ist der hiesige Einfamilienhausmarkt mit einer Angebotsquote von 0.5 Prozent. Die landesweiten Vergleichswerte tendieren zwar ebenfalls nach unten, betragen aber immer noch deutlich höhere 4.3 und 2.5 Prozent. Aufgrund der Knappheit werden auch in Küssnacht immer höhere Eigenheimpreise gezahlt: Der Preis eines mittleren Einfamilienhauses überschreitet nun die Marke von 2 Millionen Franken, für eine gängige Eigentumswohnung müssen mindestens 1.2 Millionen Franken budgetiert werden. Auch im Mietsegment hat das Angebot abgenommen und liegt mengenmässig weit unter der Zahl der Suchenden. Die derzeit rund 80 baubewilligten Mietwohnungen dürften demnach gut am Markt absorbiert werden.



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

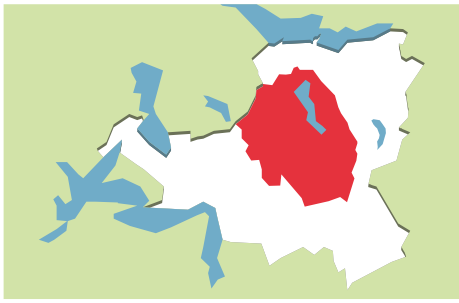
Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

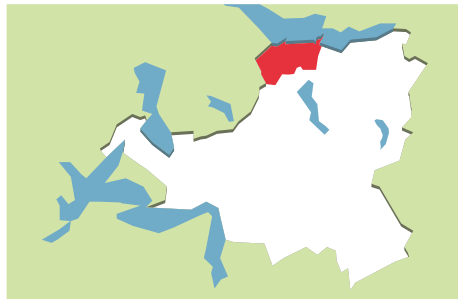
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	→	→	↘
Einfamilienhaus	↗	→	↘	→
Mietwohnung	→	↗	↘	→

Ausblick 6 Monate



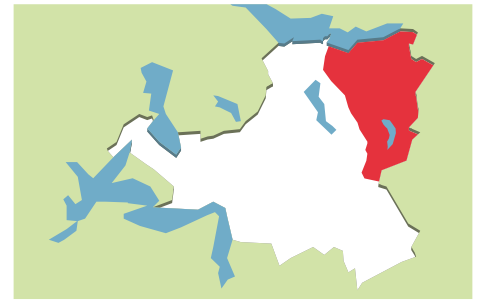
### Region Einsiedeln

Der Wunsch nach Wohneigentum ist im Bezirk Einsiedeln ungebrochen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf den Internetportalen markant zugenommen, und in beiden Segmenten liegt die Zahl der Kaufinteressenten um ein Vielfaches über dem inserierten Angebot. Zudem konzentriert sich die Suche zurzeit stärker auf geräumigere Objekte als noch vor der Pandemie. Die geringe Auswahl und die abermals gestiegene Nachfrage hatten erneute Preisanstiege zur Folge, sodass Einfamilienhäuser heute um durchschnittlich 5.4 Prozent teurer gehandelt werden als im Vorjahr; bei Eigentumswohnungen liegt in Einsiedeln die mittlere Wertsteigerung bei 8.6 Prozent. Neuer Wohnraum entsteht hier derweil kaum noch. Damit hat sich auch am regionalen Mietwohnungsmarkt das Blatt gewendet: Nachdem dieser letztes Jahr noch Überkapazitäten aufgewiesen hatte, reduzierte sich das hiesige Angebot um fast 40 Prozent.



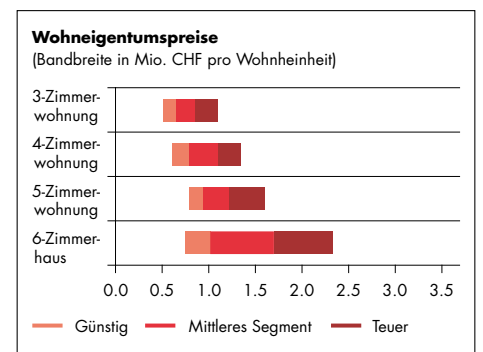
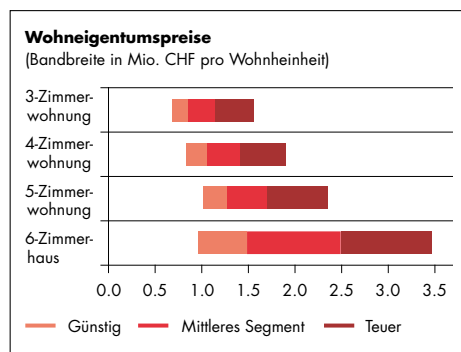
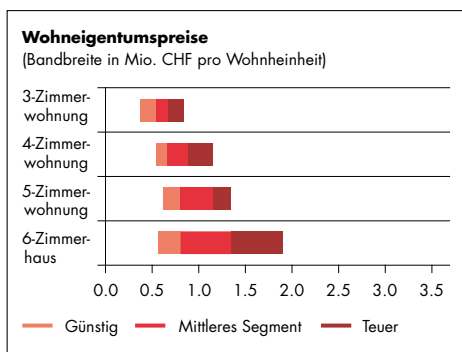
### Region Höfe

In der Region Höfe hat sich der Anstieg der bereits hohen Eigenheimpreise nochmals beschleunigt. Mittlere Eigentumswohnungen wurden im Sommer 2021 für 6.6 Prozent mehr gehandelt als im Vorjahr, Einfamilienhäuser verteuerten sich um 6.0 Prozent. Diese Entwicklung mag zwar erstaunen, ist aber nachvollziehbar: Gerade die gut verdienenden Käufergruppen, welche in dieser Region stark vertreten sind, waren bislang unterdurchschnittlich von den Corona-bedingten Einschränkungen betroffen – entsprechend hoch blieb die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum. Angesichts der wirtschaftlichen Erholung ist damit zu rechnen, dass die Eigenheimnachfrage auch in diesem Jahr sehr hoch bleiben wird. Zudem besitzen die Höfner Gemeinden durch die tiefe Steuerbelastung und deren Nähe zu einem breiten Arbeitsplatzangebot eine hohe Standortattraktivität. Sowohl Miet- als auch Wohneigentumsangebote dürften hier deshalb weiterhin auf ein lebhaftes Interesse stossen.



### Region March

Wohneigentum wird auch in der March immer teurer. Innert Jahresfrist stiegen hier die Preise für Einfamilienhäuser im Durchschnitt um über 9 Prozent. Gemeinden wie Altendorf und Reichenburg stechen gar mit Zunahmen von 14 respektive 11 Prozent heraus. Diese Entwicklung zeugt von der anhaltend starken Nachfrage, die insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser auf ein kaum vorhandenes Angebot trifft. Ähnlich hohe Preisanstiege wurden hier im letzten Jahr bei Wohnungsverkäufen verzeichnet. Damit sind die finanziellen Anforderungen an Neuerwerber zwar deutlich gewachsen. Dennoch ist in dieser Region, welche aufgrund der guten Erreichbarkeit grösserer Wirtschaftszentren eine breite und zahlungskräftige Käuferschicht anzieht, mit einem anhaltenden Kaufinteresse zu rechnen. Der regionale Mietwohnungsmarkt ist etwas liquider als die Eigenheimmärkte, wobei derzeit insbesondere Altendorf und Lachen eine nennenswerte Bautätigkeit verzeichnen.



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

Ausblick 6 Monate

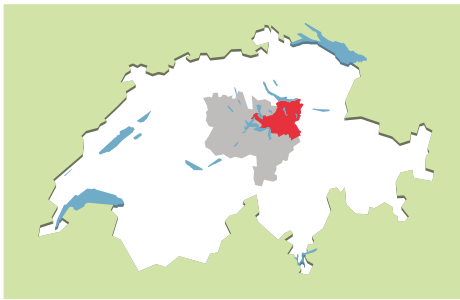
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↘	↘	→
Einfamilienhaus	↗	→	↗	↘
Mietwohnung	→	↘	↘	→

Ausblick 6 Monate

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

Ausblick 6 Monate

## Geschäftsflächenmärkte

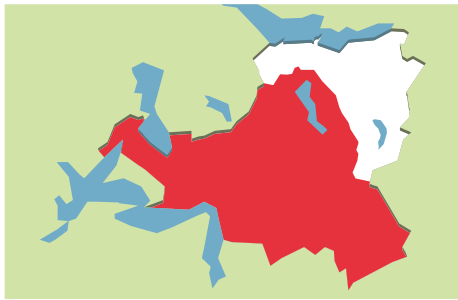


### Geschäftsflächenmärkte

Nach der letztjährigen Rezession, welche die Corona-Pandemie mit sich brachte, befindet sich die Schwyzer Wirtschaft auf Erholungskurs. Für 2021 wird hier ein BIP-Wachstum von 3.0 Prozent erwartet, eine noch stärkere Zunahme dürfte im nächsten Jahr erfolgen. Vergleichsweise unbeschadet durch die Krise gekommen ist der kantonale Arbeitsmarkt, nicht zuletzt dank staatlicher Hilfen. So sind die Arbeitslosenzahlen zwar auch im Kanton Schwyz angestiegen, was im Jahresdurchschnitt 2020 jedoch lediglich zu einer kantonalen Arbeitslosenquote von 1.5 Prozent (Gesamtsschweizer Durchschnitt: 3.1 Prozent) führte. Im ersten Halbjahr 2021 nahm hier die Beschäftigung sogar wieder leicht zu, sodass sich die Zahl der gemeldeten Stellen zurzeit auf Vorkrisenniveau bewegt.

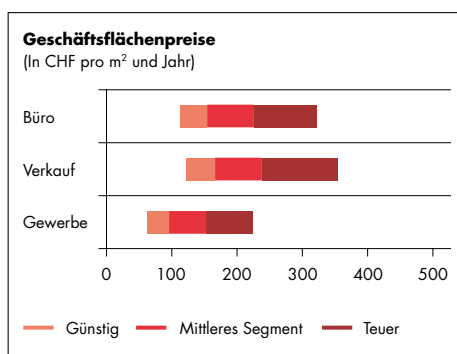
In vielen Bürobranchen stehen im Sommer 2021 die Zeichen auf Wachstum. Dies widerspiegelt sich auch in den Schwyzer Büromärkten, die jüngst eine gute Absorption verzeichneten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Gesamtangebot um 30 Prozent reduziert, womit sich die hiesige Liquiditätsziffer nur noch leicht über dem landesweiten Durchschnitt bewegt. Stabile Mietpreise und gleichbleibend lange Vermarktungsdauern von inserierten Büroflächen zeugen ebenfalls von einem robusten Geschäftsflächenmarkt. Trotzdem stellt sich auf längere Sicht die Frage nach dem künftigen Wachstum des Büroflächenbedarfs, da der steigende Anteil des Homeoffice an den Arbeitstätigkeiten die Zusatznachfrage abdämpfen könnte.

**Impressum:** Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstrasse 3, 6430 Schwyz, [www.szk.ch](http://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 Informationsdienst und die Datenbestände von Wüest Partner.



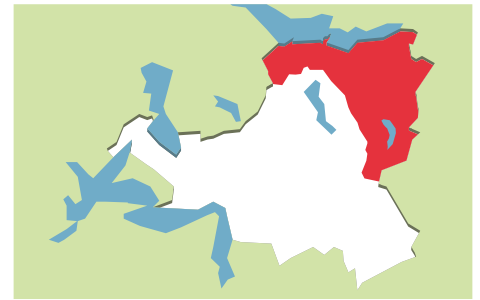
### Region Innerschwyz

In der Region Innerschwyz wurden in den letzten Jahren nur wenige Geschäftsflächen durch institutionelle Investoren erstellt. Aufgrund des geringen Neubaus fällt das hiesige Mietangebot merklich geringer aus als in der Ausserschwyz und erstreckt sich im Bereich der Büroflächen fast ausschliesslich auf die Gemeinden Schwyz, Einsiedeln und Ingenbohl. In Bezug auf Industrie- und Gewerbeflächen dominiert die Gemeinde Küssnacht. Dort waren im Sommer 2021 rund 8'000 Quadratmeter zur Vermietung ausgeschrieben, was mehr als der Hälfte des regionalen Gesamtangebots entspricht. Auch mittelfristig dürfte der Innerschwyzer Geschäftsflächenmarkt von einer moderaten Neubautätigkeit geprägt sein, denn das Volumen der erteilten Neubaubewilligungen bleibt auf tiefem Niveau. Allerdings bewegt sich in Innerschwyz auch die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt in ruhigen Bahnen. Entsprechend tendieren die Marktpreise grösstenteils seitwärts.



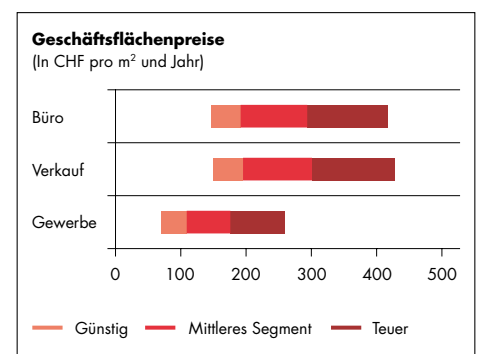
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➔	➔	➘
Verkauf	➔	➔	➔
Gewerbe	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate



### Region Ausserschwyz

Die konjunkturelle Erholung wird vor allem durch die Ausserschwyzer Bezirke mit dem Wirtschaftszentrum Freienbach angetrieben. Dementsprechend fanden sich grössere Abnehmer frei stehender Büroflächen: Waren hier Mitte 2020 rund 75'000 Quadratmeter Bürofläche zur Vermietung ausgeschrieben, sind es derzeit nur noch 46'000 Quadratmeter. Damit wurden zwar Kapazitäten abgebaut, aber mit einem Anteil von 13 Prozent am Bestand bewegt sich die regionale Angebotsquote immer noch deutlich über dem landesweiten Durchschnitt. Die Perspektiven für Vermieter von Geschäftsgebäuden bleiben somit auch weiterhin herausfordernd – zumal mit dem vermehrten Arbeiten im Homeoffice selbst wachsende Unternehmen eine Erweiterung der Büroflächen kritisch hinterfragen dürften. Einschneidende Flächenreduktionen sind dennoch unwahrscheinlich, da die zunehmend hybriden Arbeitsweisen auch neue Platzbedürfnisse mit sich bringen, die gedeckt werden müssen.



	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➔	↗	↗
Verkauf	➘	➔	➔
Gewerbe	➔	➔	↗

Ausblick 6 Monate