

# MEDIENMITTEILUNG

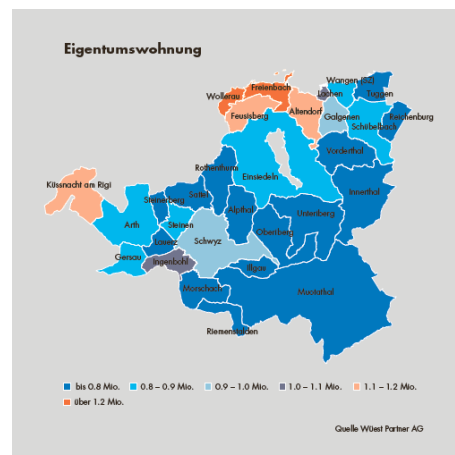
Schwyz, 12. März 2018 / Autor SZKB

## Schwyzer Immobilienmarkt: Wohneigentum ist noch immer gefragt

Die Preise für Wohneigentum sind im Kanton Schwyz Ende 2017 wieder angestiegen. Bei den Mietwohnungen ist das Angebot nach wie vor sehr gross, was die Mietpreise sinken lässt.

### Eigentumswohnungen

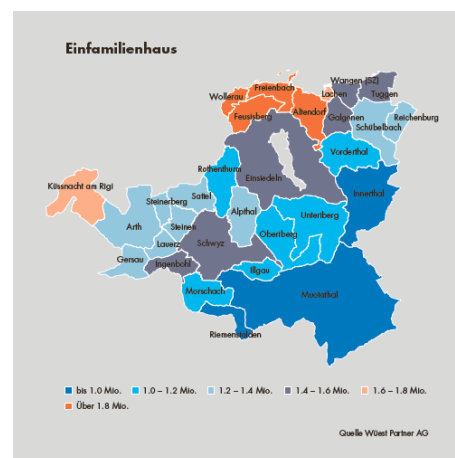
Die Schwyzer Wohneigentumsmärkte befinden sich in guter Verfassung. Jüngst waren wieder beachtliche Preissteigerungen zu beobachten: Im vierten Quartal 2017 lagen die Transaktionspreise für durchschnittliche Eigentumswohnungen mit gutem Ausbaustandard um 3.7 Prozent über dem Vorjahreswert. Besonders hoch im Kurs stehen bei Wohnungskäufern die Regionen March und Höfe. Darüber hinaus wird das Angebot an Stockwerkeigentum in Küsnacht, aber auch in Schwyz erweitert. Aufgrund der guten Wirtschaftslage und attraktiver Finanzierungskonditionen ist im gesamten Kanton mit einer anhaltend regen Nachfrage nach Eigentumswohnungen zu rechnen.



Bildlegende: Verkaufspreis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung im Kanton Schwyz, 4. Quartal 2017

### Einfamilienhäuser

Im Segment der Einfamilienhäuser entwickeln sich die Preise ebenfalls nach oben, wenn auch nicht so stark wie bei den Eigentumswohnungen. Derzeit wird im kantonalen Mittel ein durchschnittliches, fünfjähriges Einfamilienhaus mit gutem Ausbaustandard für knapp zwei Prozent mehr gehandelt als noch vor einem Jahr. Am deutlichsten stieg die Zahlungsbereitschaft im Bezirk Einsiedeln sowie der Region Schwyz an, wo zum Teil noch Objekte für 1.5 Millionen Franken und weniger zu haben sind. Aber auch in höherpreisigen Gebieten wie beispielsweise in Wollerau oder Altendorf zogen die Preise jüngst wieder an. Auch künftig dürfte im Kanton Schwyz das knappe Angebot an Häusern auf eine hohe Nachfrage treffen.



Bildlegende: Verkaufspreis eines durchschnittlichen Einfamilienhauses im Kanton Schwyz, 4. Quartal 2017

### Mietwohnungen

Anders als die Eigenheimmärkte ist der Schwyzer Markt für Mietwohnungen überdurchschnittlich gut versorgt. Letztes Jahr waren über 2'000 Objekte zur Vermietung ausgeschrieben. Das entspricht 8% des gesamten Mietwohnungsbestandes. Vor zwei Jahren lag die kantonale Angebotsquote noch bei rund 6%. Grund für diese Entwicklung ist die stark angestiegene Neubautätigkeit. Die Mietpreise sind deshalb nun leicht am Sinken. Die inserierten Wohnungsmieten gaben im Vorjahresvergleich um knapp zwei Prozent nach. Inzwischen zeichnet sich jedoch eine spürbare Beruhigung ab. So beträgt die Zahl der Mietwohnungen, die in den Schwyzer Gemeinden neu entstehen, nur noch die Hälfte des im Jahr 2015 gemessenen Höchststandes. Insofern dürften sich auf längere Sicht die inserierten Wohnungsmieten wieder stabilisieren.

## **Zinstrend zeigt nach oben**

Die Weltwirtschaft läuft auf Hochtouren. Zahlreiche Frühindikatoren lassen eine Fortsetzung der globalen Wachstumsdynamik erwarten. Ausserdem spricht die vorerst weniger expansive, gegen Ende Jahr unter dem Strich sogar etwas restriktivere Geldpolitik der Notenbanken für steigende Kapitalmarktrenditen. Das Ausmass und die Geschwindigkeit des Zinsanstiegs sind jedoch schwierig vorauszusagen. Schon im vergangenen Jahr sind die Zinsen in einem ähnlichen Umfeld nicht im erwarteten Ausmass gestiegen. Passiert nichts Aussergewöhnliches, zeigt der Trend am Ende der Zinskurve aber nach oben. Die noch immer tiefe Inflation limitiert den Aufwärtsdruck auf die Zinsen allerdings. Die Experten der SZKB rechnen deshalb im laufenden Jahr nur mit leicht höheren Langfristzinsen.

## **Region Schwyz**

Das Interesse an Wohneigentum ist in der Region Schwyz ungebrochen hoch. Entsprechend wurden die in den vergangenen Monaten neu erstellten Eigentumswohnungen insgesamt gut vom Markt aufgenommen. Hoch in der Gunst der Käufer stehen neben dem Kantonshauptort zurzeit die Gemeinden Arth und Gersau. Auch im etwas höherpreisigen Ingenbohl werden Wohnungen und Häuser nach wie vor gut verkauft.

## **Region Küssnacht**

Auch in der Region Küssnacht wird intensiv gebaut. Wohnungssuchende geniessen weiterhin eine grosse Auswahl: Sieben Prozent aller Eigentumswohnungen stehen zum Verkauf. Noch höher ist das Angebot im Mietwohnungsmarkt. Unter entsprechendem Druck stehen die inserierten Wohnungsmieten. Auch die Preise für Eigentumswohnungen, die sich bereits auf hohem Niveau bewegen, dürften vorerst kaum ansteigen.

## **Region Einsiedeln**

Die Region Einsiedeln verzeichnete im vergangenen Jahr das kantonsweit stärkste Bevölkerungswachstum. Der rege Zuzug hat die Nachfrage nach Stockwerkeigentum angefacht, wodurch das zeitweise sehr grosse Angebot kontinuierlich abgebaut werden konnte. Im Segment der Mietwohnungen sind dagegen aufgrund der intensiven Bautätigkeit weiterhin Überkapazitäten vorhanden, was die Mietpreise unter Druck setzt.

## **Region Höfe**

Im vergangenen Jahr entwickelten sich auch in der Region Höfe die Eigenheimpreise wieder nach oben. Angesichts des hohen Preisniveaus konzentriert sich die Nachfrage weiterhin stark auf das preisgünstigere Segment. Aber selbst die Preise der gehobenen Objekte, die im Vorjahr noch zurückgegangen waren, stiegen jüngst wieder an. Dagegen stehen die inserierten Wohnungsmieten aufgrund des grossen Angebots noch unter Druck.

## **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 erschwinglichem Wohnraum umsehen.

Die Einschätzungen zum Schwyzer Immobilienmarkt wurden vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG, Zürich, im Auftrag der Schwyzer Kantonalbank erarbeitet.

### **Weiterführende Informationen erhalten Sie bei:**

Schwyzer Kantonalbank

Peter Geisser

Leiter Kommunikation / Mediensprecher

Telefon: 058 800 21 12 / E-Mail: peter.geisser@szkb.ch