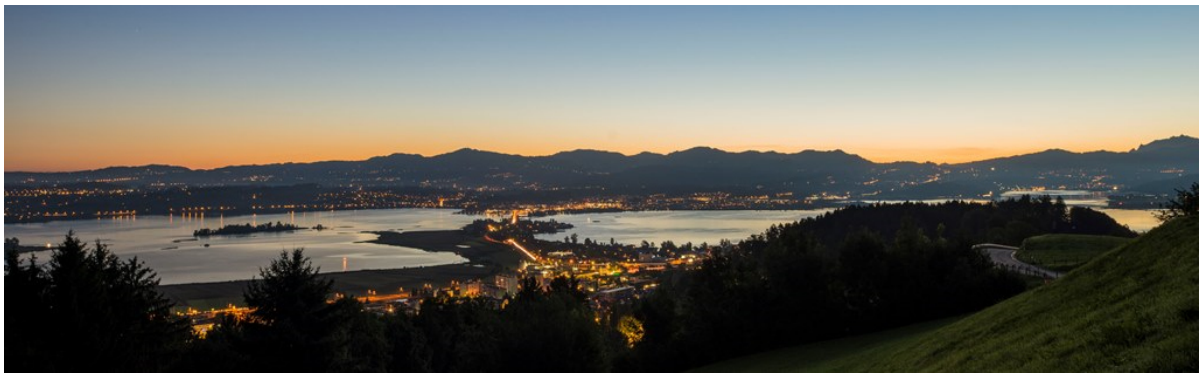
ETZEL IMMOBILIEN



Frühjahr 2017

Immobilienmarkt Höfe und March

Immobilienmärkte stabil – strengere Finanzierungsvorschriften dämpfen die Zahlungsbereitschaft

Der Immobilien-Marktbericht der Etzel Immobilien AG bietet Ihnen einen Überblick über die aktuelle Marktsituation in unserer Region. Die Immobilienexpertinnen und -experten der Etzel Immobilien AG durchleuchten aktuelle Trends und analysieren statistische Marktdaten sowie -studien, um fundierte Aussagen zum regionalen Immobilienmarkt zu treffen.

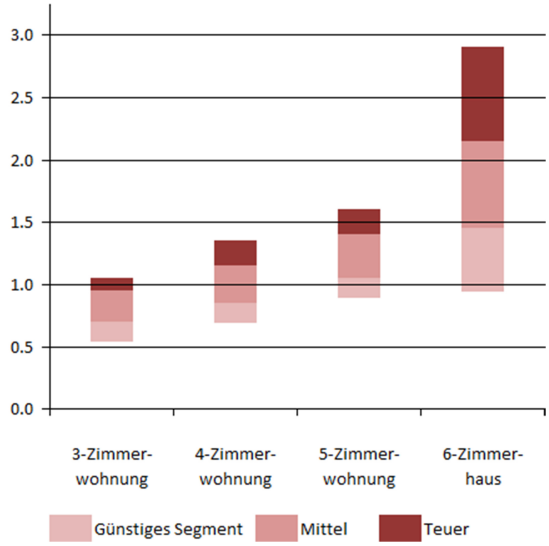
Wohneigentum Region Höfe – Verschiebung der Nachfrage

Im Eigentumsmarkt war 2016 eine Stagnation der Preise im Luxussegment zu beobachten. Die Region Höfe ist zwar noch immer ein begehrter Wohnstandort und entsprechend hoch sind die Wohneigentumspreise. Doch mehr und mehr begrenzen die erreichten Preisniveaus das Potenzial für weitere Anstiege und die inzwischen strengeren Finanzierungsvorschriften dämpfen die Zahlungsbereitschaft zusätzlich.

Besonders in der Region Höfe beobachten wir eine deutliche Verschiebung der Nachfrage in das günstigere Segment. Die Absorption von günstigen Wohnungen ist nach wie vor gut, auch wenn die restriktive Vergabe von Hypothekardarlehen sich markthemmend auswirken. Es erstaunt deshalb nicht, dass im vergangenen Jahr die Preise der einfachen Eigentumswohnungen zwischen fünf und neun Prozent zugelegt haben, während sich die Verkaufspreise im gehobenen Segment weiterhin tendenziell abwärts bewegten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Einfamilienhäusern.

Dank der günstigen Zinsen darf weiterhin mit einer guten Nachfrage nach Objekt mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis gerechnet werden.

Wohneigentumspreise
(Bandbreite in Mio. CHF pro Wohneinheit)



Etzel Immobilien AG Churerstrasse 23 CH-8808 Pfäffikon SZ Mitglied Schweizerische Maklerkammer
Telefon +41 44 787 80 00 Fax +41 44 787 80 09 info@etzel-immobilien.ch www.etzel-immobilien.ch

Wohneigentum Region March – Angebotspreise nach längerer Phase der Erhöhung stabilisiert

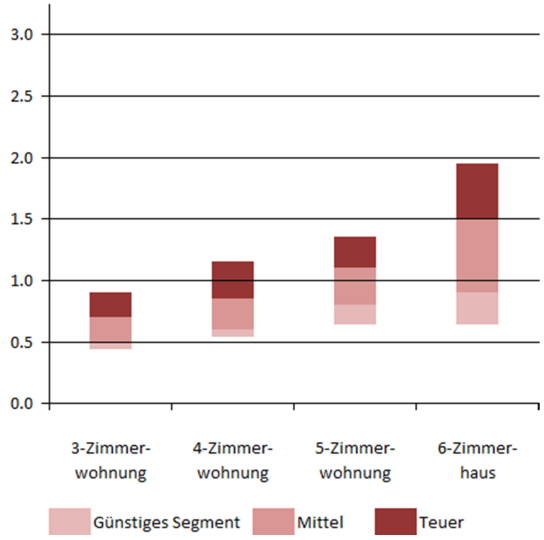
Die Region March verzeichnete im Jahr 2015 das stärkste Bevölkerungswachstum innerhalb des Kantons. Dies hatte dann auch zur Folge, dass sich die Angebotspreise über eine längere Phase erhöht haben. Im 2016 hat sich der Markt vorläufig etwas stabilisiert und die Preisanstiege sind, im Vergleich zu den Vorjahren, moderater ausgefallen.

Wir stellen fest, dass in Lachen und Altendorf noch immer eine grosse Nachfrage besteht und dort erneut Preisanstiege zu verzeichnen waren. Inzwischen müssen in Altendorf potenzielle Käufer mit CHF 1.3 bis 1.4 Millionen Franken für eine typische Eigentumswohnung rechnen. Auch günstigere Gemeinden profitieren vom Bevölkerungswachstum und verzeichnen eine wachsende Nachfrage und entsprechend ist die Zahl der Handänderungen gestiegen. Unter anderem bedingt durch das vergleichsweise niedrige Preisniveau und die entsprechend hohe Nachfrage nach günstigen Objekten, kletterten in den Gemeinden Wangen und Reichenburg, in welchen ein vergleichbares Objekt zum Teil noch für weniger als eine Million Franken zu haben ist, die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen um fast vier Prozent nach oben.

Einfamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in Reichenburg, während sich die Preise für Einfamilienhäuser in Lachen und Altendorf auf hohem Niveau leicht reduzierten.

Die Absorption ist noch immer sehr gut und die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser, insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment, bleibt weiterhin hoch.

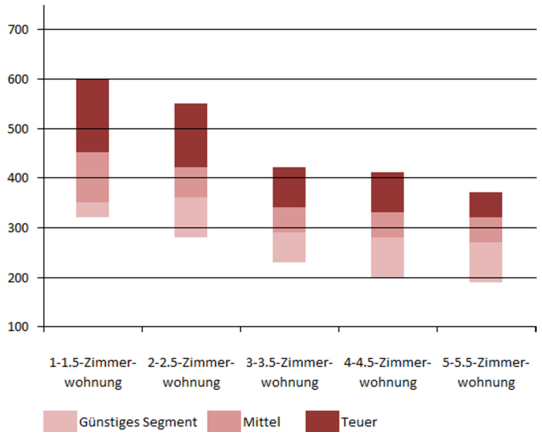
Wohneigentumspreise
(Bandbreite in Mio. CHF pro Wohneinheit)



Mietwohnungen - Teure Wohnungen weniger gefragt

In den beiden Regionen Höfe und March ist die Nachfrage nach Mietwohnungen nach wie vor gut, jedoch sind besonders die Mietpreise von grossen und teuren Wohnungen stark unter Druck. Die Preise mussten nach unten korrigiert werden und die Vermarkungsdauer hat sich insgesamt verlängert. Dies mag wohl mitunter daran liegen, dass die Zuwanderung im 2016 abgenommen und zugleich die Auswanderung zugenommen hat. Unter dem Strich wächst die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz damit noch immer – doch sie tut es bedeutend langsamer als zuvor. Andererseits widerspiegelt es die Beliebtheit des Wohneigentums, aufgrund derer sich die Nachfrage nach Mietobjekten abgeschwächt hat.

Mietwohnungspreise
(Bandbreite in CHF pro Quadratmeter pro Jahr)



Investmentmarkt – Druck auf die Renditen dürften weiter anhalten

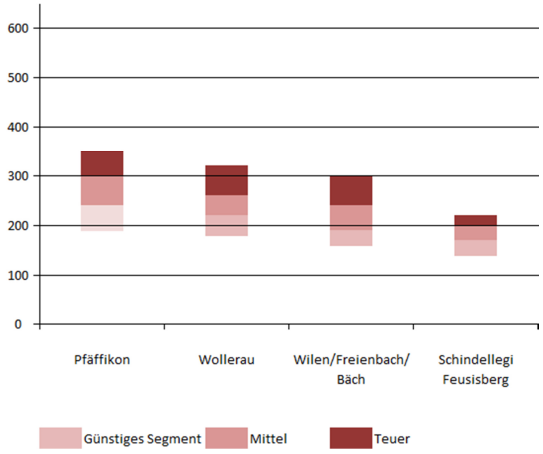
Im Investmentmarkt macht sich weiterhin der durch mangelnde Alternativen gestützte Anlagedruck bemerkbar und die Akteure sehen sich gezwungen, sich an das aktuelle Niedrigzinsumfeld anzupassen. Eine übliche Strategie ist dabei die verstärkte Entwicklung von Projekten sowie Investitionen in den Bestand. Auch eine stärkere Akquisition in Agglomerationsgebieten ist festzustellen.

Die Renditen bei neu erworbenen Immobilien, insbesondere diejenigen von qualitativ guten Objekten, sind weiter gesunken und befinden sich auf einem historisch tiefen Niveau. Dies verdeutlicht der starke Nachfragedruck seitens Investoren und die damit verbundenen hohen Preise. Dem gegenüber stehen qualitativ weniger gute Immobilien, z.B. Büroimmobilien mit auslaufenden Mietverträgen oder Wohnimmobilien in ländlichen Gebieten, bei welchen mit zum Teil bedeutend höheren Renditen gerechnet werden muss.

Geschäftsflächenmarkt Region Aussserschwyz - Trotz Rückgang der Flächenkapazitäten, Angebotspreise weiter unter Druck

Obwohl die Flächenkapazitäten in der Region reduziert werden konnten, bleibt das Angebot in den Gemeinden Freienbach und Wollerau hoch. In Freienbach waren im zweiten Quartal 2016 rund zehn Prozent aller Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben, in Wollerau lag die Quote gar bei über 20 Prozent. Das grosse Marktangebot bringt die Mietinteressenten in eine sehr günstige Verhandlungsposition. In den letzten zwölf Monaten hat sich das Mietpreisniveau bei Wieder- und Neuvermietungen erneut zurück gebildet. Im regionalen Mittel betrug der Rückgang rund vier Prozent. Vermehrt sind ausgebaute Flächen und eine zentrale Lage in Bahnhofsnähe gefragt. Bei älteren Liegenschaften an schlechteren Lagen muss weiterhin mit Preiskorrekturen gerechnet werden. Die Vermietung von Büros im Rohbau, bei welchen höhere Ausbaukosten auf den Mieter übertragen werden sollen, erweist sich als äusserst schwierig.

Geschäftsflächenpreise
(in CHF pro m² und Jahr)



Der Bericht basiert einerseits auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, welcher zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können, und andererseits auf unseren eigenen Erkenntnissen aus der Vermarktung.