



ETZEL IMMOBILIEN

Immobilienmarkt Höfe und March: Hohe Nachfrage bleibt

Der Immobilien-Marktbericht der Etzel Immobilien AG gibt einen Überblick über die aktuelle Situation in den Regionen Höfe und March. Unsere Immobilienexpertinnen und -experten analysierten Trends, statistische Marktdaten und –studien und gewannen daraus fundierte Erkenntnisse über den regionalen Immobilienmarkt.

Die Preise für Wohneigentum sind in der Schweiz während Jahrzehnten gestiegen. In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Immobilienpreise in der Höfe um rund 40 Prozent, mit einem Höhepunkt zwischen 2012 und 2014. In der Region March stiegen die Preise sogar um über 60 Prozent – hier wurde der Höhepunkt zwischen 2014 und 2016 erreicht. Seither sank das Preisniveau leicht. Doch die attraktiven Zinskonditionen treiben die Nachfrage nach Wohneigentum unvermindert an; diesbezüglich ist zurzeit keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Regulierungsmassnahmen der Banken greifen, lassen aber den Traum vom Eigenheim für junge Interessenten wieder etwas in die Ferne rücken.

Die Preise für Wohneigentum weisen mehrheitlich eine leicht steigende Tendenz auf, während bei den Mietwohnungen die Mietzinse stagnieren oder tendenziell zurückgehen. In einigen Gemeinden beobachten wir bereits längere Absorptionszeiten, also längere Zeiten eines Leerstandes bis zur (Wieder-)Vermietung.

Wohneigentum Region Höfe: Attraktive Zinskonditionen treiben Nachfrage an

In den Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau ist die Nachfrage nach Wohneigentum besonders hoch. Die Verkaufspreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Gross ist die Nachfrage nach Objekten, die eher preisgünstig sind, aber einige Vorzüge bieten.

Auch im höheren Preissegment verzeichnen wir eine leichte Steigerung der Nachfrage. Die Preise zogen jüngst wieder leicht an, nachdem sie in den letzten Jahren rückläufig waren. Gerade im oberen Preissegment sind aber die Käufer kritischer geworden und stellen höhere Ansprüche an eine Immobilie. Eine bevorzugte Lage alleine reicht nicht mehr aus, um einen guten Verkaufspreis zu erzielen. Interessenten legen vermehrt Wert auf eine attraktive Raumaufteilung und einen zeitgemässen Innenausbau.

Eine durchschnittliche Eigentumswohnung kostet rund 1.2 Millionen Franken, für ein mittelgrosses Einfamilienhaus sollten etwa 2 Millionen Franken budgetiert werden. Angesichts der günstigen Zinsen rechnen wir weiterhin mit einer ansehnlichen Nachfrage nach Objekten, die sich durch ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen.

Wohneigentum Region March: Nachfrage nach Einfamilienhäusern hoch

Die vergleichsweise hohen Eigenheimpreise im benachbarten Bezirk Höfe führen unmittelbar dazu, dass mehr Kaufinteressenten sich in der Region March nach erschwinglicherem Wohnraum umsehen. So profitiert die March weiterhin von einem



ETZEL IMMOBILIEN

regen Zuzug. Das Bevölkerungswachstum in der Region hat die Nachfrage nach Einfamilienhäusern angefacht, als Folge davon steigen die Verkaufspreise kontinuierlich. In diesem Jahr erwarten wir leicht steigende Kaufpreise für Einfamilienhäuser. Die Preise für Eigentumswohnungen dagegen dürften stagnieren, weil sie durch die sinkenden Kosten für Mietwohnungen einem verschärften Wettbewerb ausgesetzt sind. Weil die Finanzierungsbedingungen anhaltend günstig bleiben, ist eine deutliche Korrektur aber unwahrscheinlich.

In der Region March kann die Absorption neuer Immobilien noch immer als sehr gut bezeichnet werden: Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern, insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment, bleibt weiterhin hoch. In fast allen Gemeinden stiegen die Wohneigentumspreise. Objekte jenseits der Zwei-Millionen-Franken-Marke lassen sich nach wie vor eher schwer verkaufen.

Besonders gross ist die Nachfrage nach Wohneigentum in den Gemeinden Lachen und Altendorf. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern übersteigt das Angebot bei Weitem. Altendorf hat weiterhin ein intaktes Angebot an Eigentumswohnungen, während die Lage in Lachen inzwischen angespannt ist.

Mietwohnungen: Sättigung deutlich spürbar

Der teilweise starke Anstieg der Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren sowie die Regulierungsmassnahmen der Banken haben dem Mietwohnungsmarkt einen kleinen Aufschwung beschert, gerade im Luxussegment. Dieser flachte aber mit den vielen Neubauten und sanierten Immobilien schnell ab. Derzeit herrscht vor allem ein Überangebot an 4½-Zimmer-Wohnungen. Diese werden vom Markt nicht absorbiert, weil sie die häufigsten Suchkriterien nicht erfüllen und wegen ihrer oft zu grossen Grundrisse und ihres zu hohen Ausbaustandards für viele Interessenten zu teuer sind.

Die Mietzinse werden auch im ersten Semester 2018 weiterhin leicht sinken. Kleinere Wohnungen lassen sich besser vermarkten und können mit geringem Leerstandsrisiko wiedervermietet werden. Doch auch hier machen sich das grosse Angebot und die gestiegene Kantonssteuer bemerkbar. Die Mietpreise stagnieren auf hohem Niveau.

Der jahrelange Anstieg der Preise für Wohneigentum in der Höfe liess Interessenten in den Bezirk March ausweichen. Wohnungssuchende waren gezwungen, auf das Mietangebot auszuweichen. Diverse Rendite-Neubauten, vornehmlich in der Gemeinde Altendorf, aber auch in der Obermarch, beendeten den Anstieg der Mietzinsen für Familienwohnungen, bevor er überhaupt beginnen konnte. Der Markt ist gesättigt. Die Mietzinse für Kleinwohnungen wurden im gut erschlossenen Lachen leicht angehoben. Ideale Zugverbindungen unterstützten die Vermarktung von Wohnungen in der Region um den Siebner Bahnhof. Allerdings führte der letzte Fahrplanwechsel zu schlechteren ÖV-Verbindungen, was einen Rückgang der Mietzinse in der Obermarch, allen voran in Reichenburg, begünstigt.

Der Bericht basiert einerseits auf Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen und andererseits auf unseren eigenen Erkenntnissen aus der Vermarktung von Immobilien in der Region Höfe und March.