

WKB-Immobilienindikator

Stand 2. Quartal 2018



August 2018



**Walliser
Kantonalbank**

www.wkb.ch

Vertrauen schafft Nähe

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Preisentwicklung - Wohneigentum	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.12.2017 – 30.06.2018)	-0.3%	1.3%
12 Monate (30.06.2017 – 30.06.2018)	-2.3%	2.4%
15 Jahre (30.06.2003 – 30.06.2018)	88.3%	72.4%

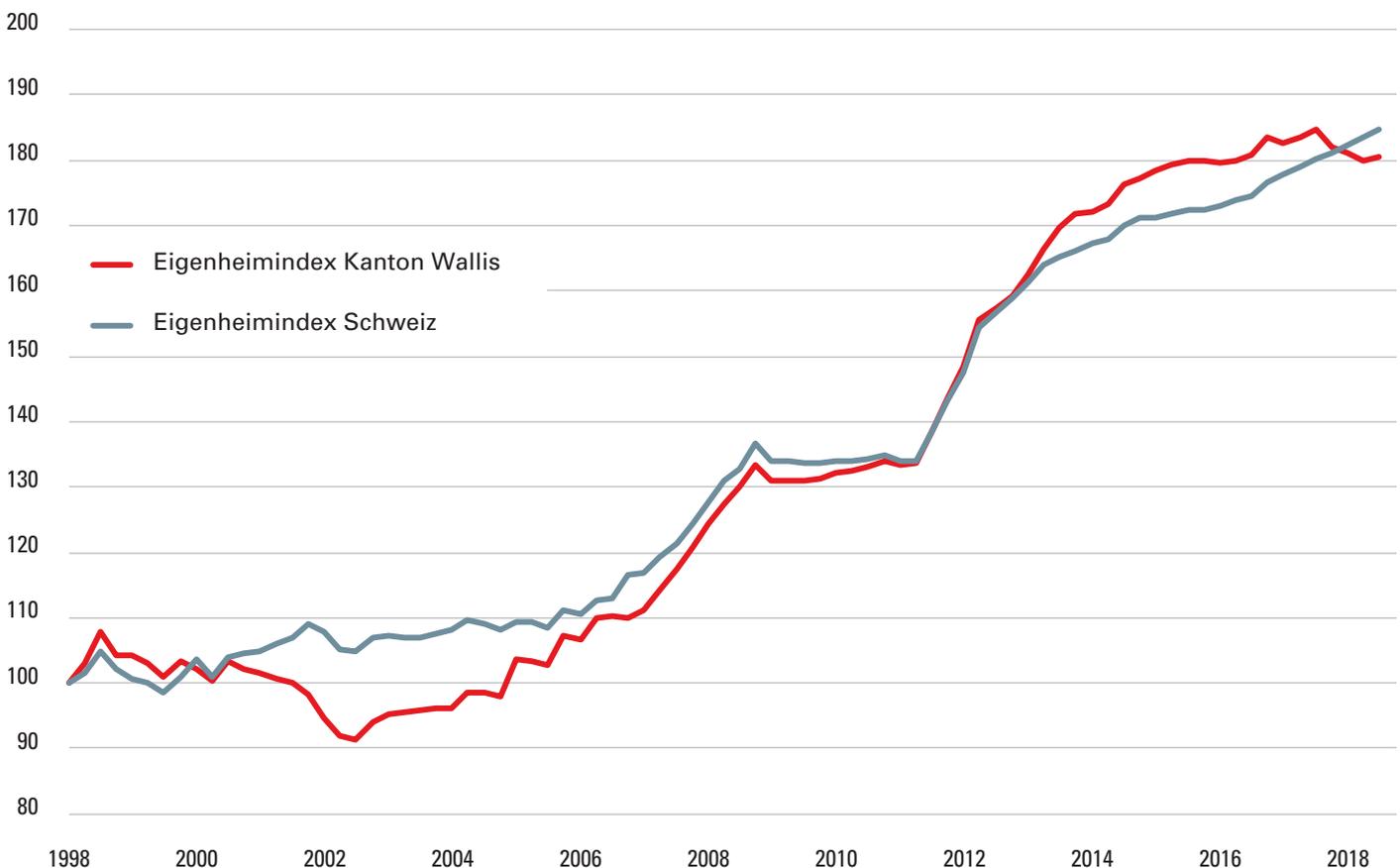
Wie steht es aktuell um den Walliser Immobilienmarkt? Nach einer leichten Abkühlungsphase im Vorjahr bewegen sich die Preise zurzeit mehrheitlich seitwärts. Mit einer Wachstumsrate von -0.3% zeigen die Eigenheime (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) über das vergangene Halbjahr kaum eine Wertveränderung. Landesweit hingegen ist im selben Zeitraum eine moderate Zunahme von 1.3% festzustellen. Ist die leichte Korrektur am Walliser Immobilienmarkt damit abgeschlossen? Tatsächlich sprechen einige Zeichen dafür, dass das in den vergangenen Jahren entstandene Überangebot an Wohnraum bald wieder schrumpfen könnte.

Aktuelle Konjunkturprognosen gehen von einem kräftigen Wirtschaftswachstum im Kanton Wallis aus. Gestützt wird diese Annahme auch durch die fortschreitende Erholung der Tourismusindustrie, die von steigenden Übernachtungszahlen in- und ausländischer Touristen profitiert. Mit der positiven Wirtschaftsentwicklung dürfte auch die Nachfrage nach Wohneigentum erstarken, wobei die nach

wie vor sehr tiefen Hypothekarzinsen die Attraktivität von Eigenheimen ebenfalls erhöhen. Es gibt aber auch Hinweise, die gegen eine steigende Marktdynamik in naher Zukunft sprechen. So ist die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton Wallis im ersten Halbjahr 2018 nur etwa halb so hoch wie in den Vorjahren. Dies wirkt sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Wenn sich die Wirtschaft aber tatsächlich vorteilhaft entwickelt, könnte dieser Rückgang im zweiten Halbjahr zumindest teilweise kompensiert werden.

Die gegenläufigen Tendenzen, welche derzeit aufeinandertreffen, erschweren eine Prognose der weiteren Entwicklung des Walliser Immobilienmarkts. Bei der Betrachtung der vergangenen zwei Jahrzehnte wird jedoch deutlich, welche beträchtliche Preissteigerungen im Eigenheimbereich aufgetreten sind. Sowohl regional wie national betragen die Wachstumsraten nominal, also ohne Berücksichtigung von Teuerung- oder Alterungseffekten, jeweils über 80%.

Preisindex Eigenheime



Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden ¹⁾
6 Monate (31.12.2017 – 30.06.2018)	1.4%	-0.3%	-1.2%	0.1%
12 Monate (30.06.2017 – 30.06.2018)	-1.4%	-3.1%	-1.8%	-1.8%
15 Jahre (30.06.2003 – 30.06.2018)	76.5%	89.1%	95.0%	84.2%

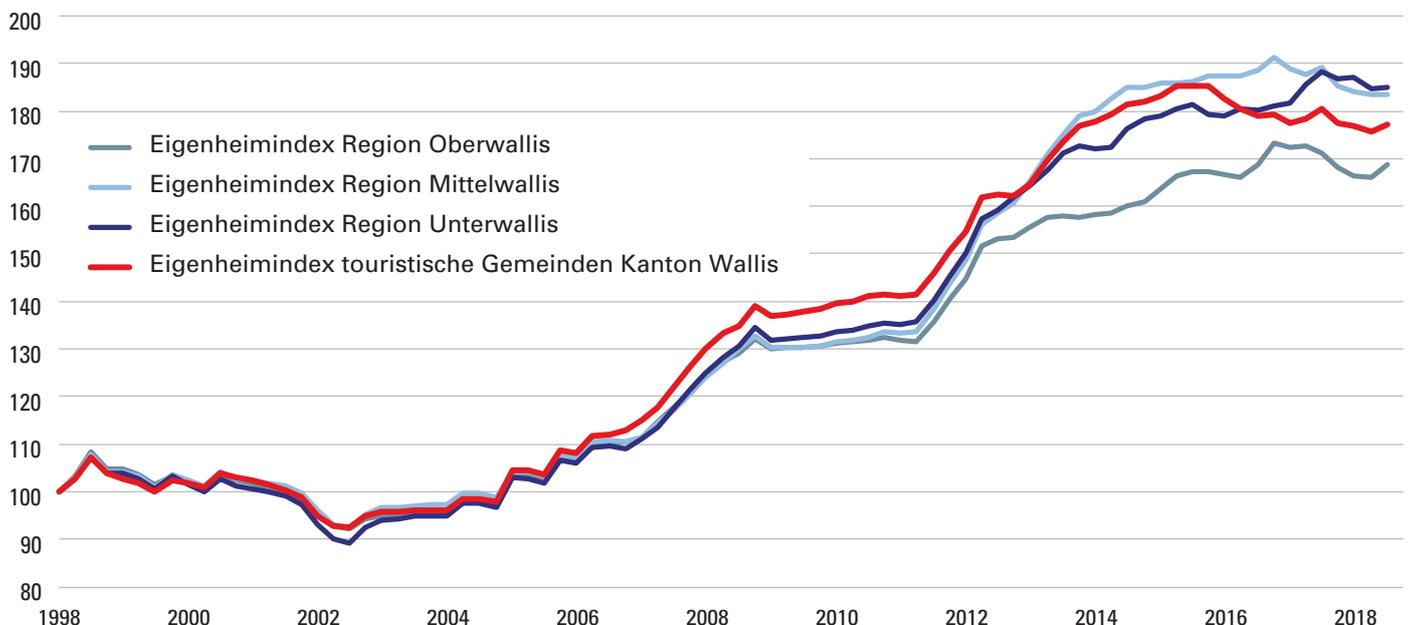
Der Walliser Immobilienmarkt ist geprägt von unterschiedlichen regionalen Dynamiken. Interessante Eigenheiten der kantonalen Teilmärkte lassen sich anhand einer Analyse der drei Subregionen Ober-, Mittel- und Unterwallis sowie der touristischen Gemeinden aufzeigen. Auffällig ist vor allem die Entwicklung im Oberwallis: Hier sind die Immobilienpreise in den letzten sechs Monaten um 1.4% gestiegen – das erste verhaltene Wachstum in der Region seit mehreren Quartalen. In der Vorperiode etwa verzeichnete das Oberwallis noch einen starken Rückgang. So resultiert bei Betrachtung der letzten zwölf Monate insgesamt weiterhin ein Minus von 1.4%.

Genau umgekehrt präsentiert sich das Bild in der Region Unterwallis: Hier gaben die Werte im vergangenen Halbjahr um 1.2% nach, während in der näheren Vergangenheit mehrheitlich ein Zuwachs verzeichnet werden konnte. Verkehrte Welt im Walliser Immobilienmarkt? Die aufgezeigten Unterschiede dürften sich mit den wirtschaftlichen und demografischen Tendenzen erklären lassen. Zahlreiche Menschen zogen in den letzten Jahren ins Unterwallis – aus dem Ausland, aber auch aus dem Kanton Waadt. Angezogen wurden die interkantonalen Zuwanderer von den im Vergleich zum Genferseegebiet gemässigten Immobilienpreisen. Diese zusätzliche

Nachfrage liess entsprechend das Preisniveau im Unterwallis steigen. Als Reaktion darauf – und befeuert durch die anhaltend tiefen Zinsen – wurden zahlreiche neue Häuser und Wohnungen geplant. Diese Objekte kommen nun auf den Markt. Gleichzeitig sinkt die Zuwanderung aus dem In- und Ausland wieder, womit die Gefahr eines Überangebots entsteht. Die fallenden Preise im Unterwallis sind ein Zeichen dieser Entwicklung.

Kaum eine Veränderung der Marktpreise zeigt sich in der Region Mittelwallis, wo die Immobilienwerte in den letzten sechs Monaten um 0.3% gesunken sind. Auch in den touristischen Gemeinden (siehe untenstehende Definition gemäss Bundesamt für Statistik) ist mit einem Plus von 0.1% kaum eine Bewegung auszumachen. Aufgrund der Rückgänge in der Vorperiode resultieren in diesen Regionen aus Jahressicht jedoch Wertkorrekturen von -3.1% beziehungsweise -1.8%. Blickt man auf die Marktentwicklung seit 1998, zeigen sich deutliche Unterschiede: Am stärksten gestiegen sind die Preise mit einem Plus von rund 85% im Unter- und Mittelwallis. Deutlich tiefer liegt der Eigenheimindex in den touristischen Gemeinden sowie im Oberwallis.

Index Entwicklung Eigenheime Sub-Regionen



Touristische Gemeinden ¹⁾

Anniviers	Crans-Montana	Ayent	Nendaz	Bagnes	Fiesch	Riederalp
Grächen	Saas-Fee	Leukerbad	Saas-Grund	Leytron	Zermatt	

¹⁾ gemäss Gemeindetypen-Definition von BFS, Stand 2017
(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen.html>)

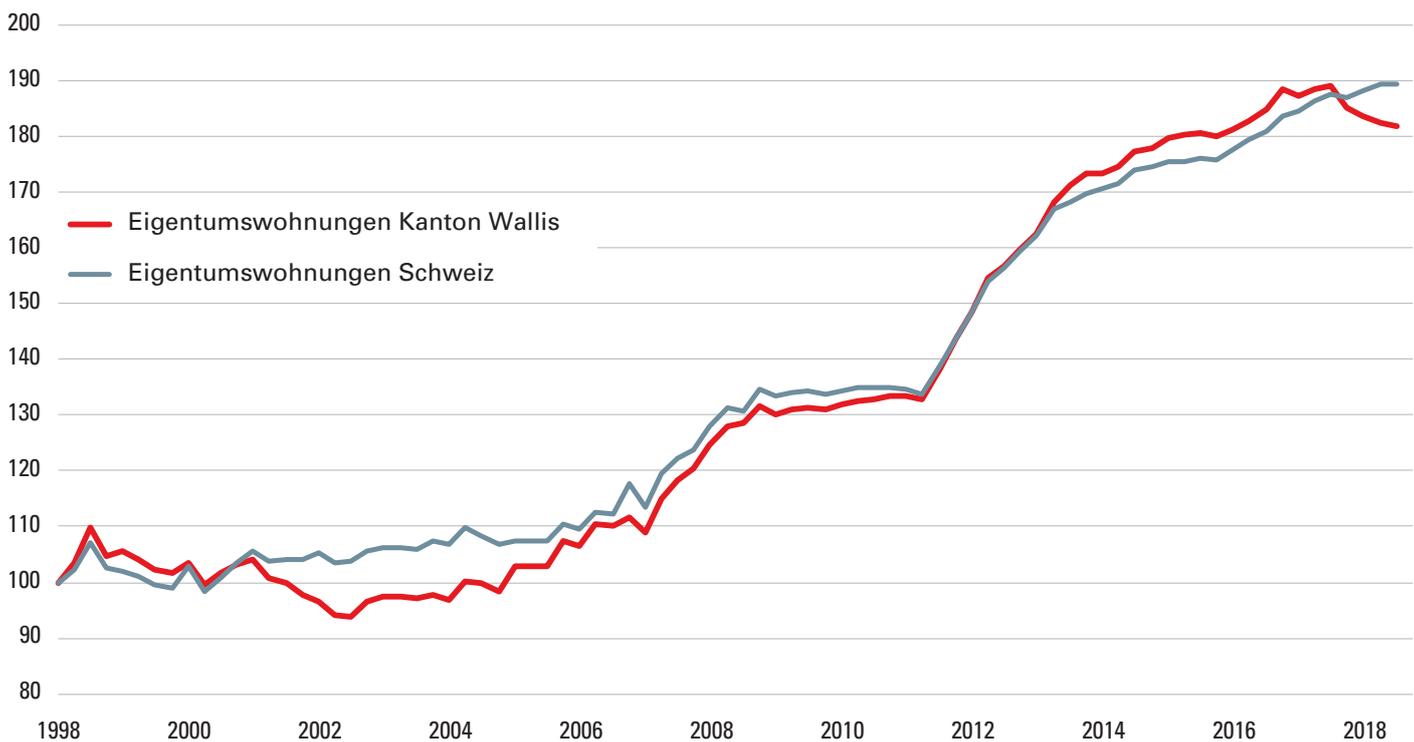
Preisindex Eigentumswohnungen

Preisentwicklung – Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.12.2017 – 30.06.2018)	-1.1%	0.7%
12 Monate (30.06.2017 – 30.06.2018)	-4.0%	1.0%
15 Jahre (30.06.2003 – 30.06.2018)	86.9%	78.9%

Neben der Betrachtung der Teilregionen kommen auch bei der Analyse der einzelnen Objektsegmente interessante Erkenntnisse zu Tage. Für die Kategorie der Walliser Eigentumswohnungen lassen sich beispielsweise in den letzten Quartalen stetig sinkende Transaktionspreise beobachten. Während der kantonale Rückgang im letzten Halbjahr 1.1% beträgt, resultiert auf Jahresbasis eine deutliche Wertminderung von 4.0%. Auch landesweit sind die Wachstumsraten im Vergleich zu den Vorjahren etwas zurückgegangen. Die Untersuchung der am Markt erzielten Preise zeigt jedoch, dass die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in den letzten 12 Monaten weiterhin leicht zugenommen hat.

Beim Blick auf die langfristige Marktentwicklung akzentuieren sich die gegenläufigen Trends, die aktuell beim Vergleich zwischen dem Kanton Wallis und der Gesamtschweiz herrschen. Mitte 2017 ist der WKB-Immobilienindikator für Eigentumswohnungen erstmals seit Jahren unter das landesweite Niveau gesunken. Die Korrekturen deuten auf die anhaltende Konkurrenz hin, die dem Stockwerkeigentum aus dem Mietwohnungsmarkt erwächst. Das kumulierte Preiswachstum liegt seit 1998 in der Region bei rund 82%. Schweizweit beträgt die Zunahme in diesem Zeitraum fast 90%.

Preisindex Eigentumswohnungen

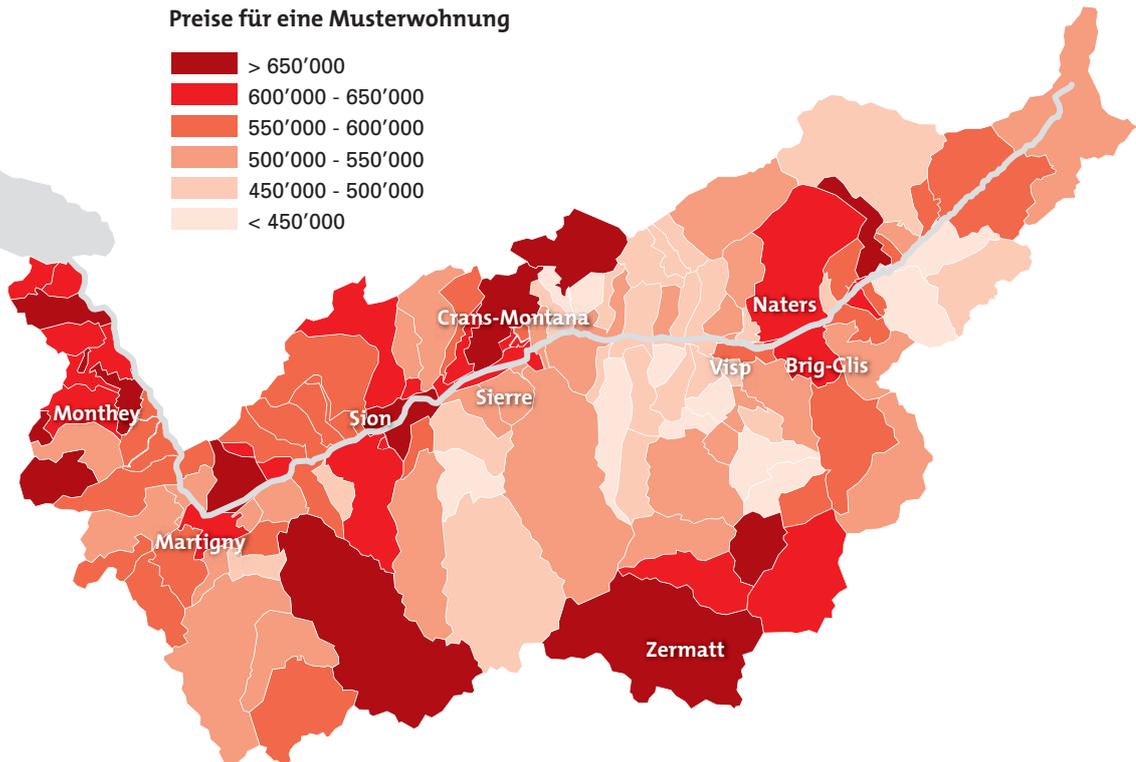
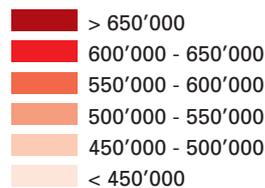


Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Die Preislandschaft innerhalb des Kantons Wallis zeichnet sich durch ein erhebliches Gefälle aus. Dies zeigt der Gemeindevergleich anhand einer typischen Musterwohnung mit einer Nettowohnfläche von 120m² und untenstehenden Eigenschaften. In den begehrtesten Gemeinden des Kantons wie Zermatt, Crans-Montana oder Saas-Fee werden für die Musterwohnung Preise von teils weit über CHF 650'000 bezahlt, auch wenn diese nicht als Ferienobjekt

genutzt wird. In den regionalen Zentren wie Brig, Sion oder Martigny liegt das Preisniveau ebenfalls deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Dieser beträgt rund CHF 550'000, was etwa den mittleren bezahlten Preisen im Bezirk Goms entspricht. Günstiger zu haben ist die Musterwohnung in einigen Gemeinden der Bezirke Raron und Leuk, wo diese für CHF 450'000 und weniger die Hand wechseln kann.

Preise für eine Musterwohnung



Muster-Eigentumswohnungen per Q2 2018 (in CHF)			
Gemeinde	Preis 2Q18	Preis 4Q17	Diff.
Brig-Glis	631'000	607'000	4,0%
Naters	605'000	586'000	3,2%
Bagnes	722'000	735'000	-1,8%
Martigny	647'000	631'000	2,5%
Champéry	705'000	704'000	0,1%
Monthey	652'000	683'000	-4,5%
Sierre	612'000	605'000	1,2%
Crans-Montana	713'000	680'000	4,9%
Sion	667'000	692'000	-3,6%
Saas-Fee	690'000	726'000	-5,0%
Visp	599'000	600'000	-0,2%
Zermatt	957'000	967'000	-1,0%

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2018	
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	120
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	20
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein

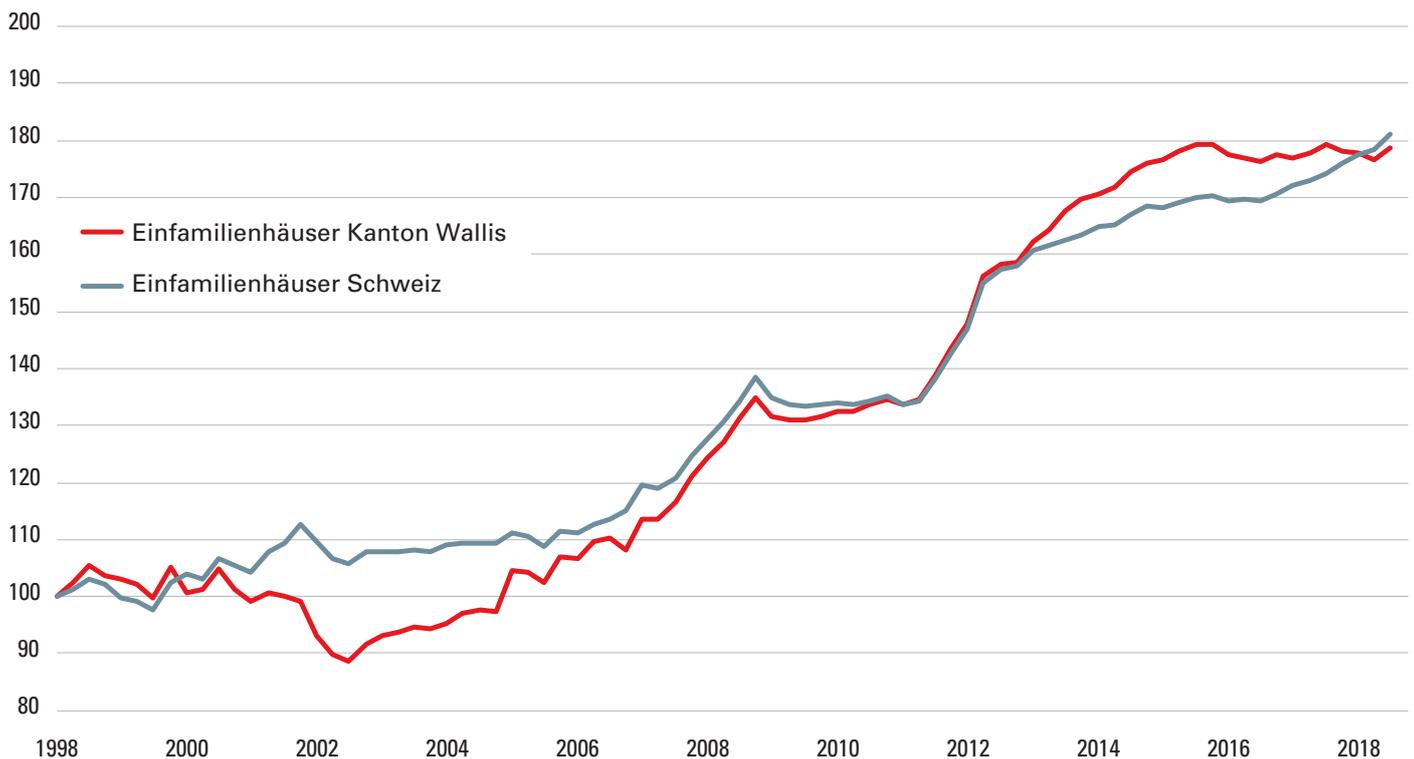
Preisindex Einfamilienhäuser

Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.12.2017 – 30.06.2018)	0.6%	2.0%
12 Monate (30.06.2017 – 30.06.2018)	-0.2%	3.9%
15 Jahre (30.06.2003 – 30.06.2018)	89.0%	67.5%

Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen sind die bezahlten Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Wallis kurzfristig leicht gestiegen. Über das vergangene Halbjahr weisen diese ein Wachstum von 0.6% auf. Nimmt man hingegen das volle Jahr als Massstab, ergibt sich aufgrund von Rückgängen in der Vorperiode eine minimale Wertminderung von 0.2%. Schweizweit ist die Dynamik in diesem Marktsegment mit einem Plus von 2.0% in den letzten sechs Monaten deutlich grösser. Dieser Eindruck bestätigt sich auch mit Blick auf das gesamte Jahr. Mit einem Zuwachs von 3.9% sind die Transaktionspreise von Einfamilienhäusern gar noch rascher gestiegen als im langjährigen Durchschnitt.

Die längerfristige Perspektive offenbart, dass sich der kantonale Markt für Einfamilienhäuser bereits seit 2015 seitwärts entwickelt. Die kumulierte Wertsteigerung seit 1998 hält sich seit diesem Zeitpunkt – mit kleineren Schwankungen – stets knapp unter 80%. Der gesamtschweizerische Preisindex für Einfamilienhäuser weist über die lange Sicht einen sehr ähnlichen Verlauf aus. Die sich öffnende Schere nach der Jahrtausendwende hat sich wieder geschlossen, und auch die Divergenzen der vergangenen Jahre sind mittlerweile wieder ausgeglichen.

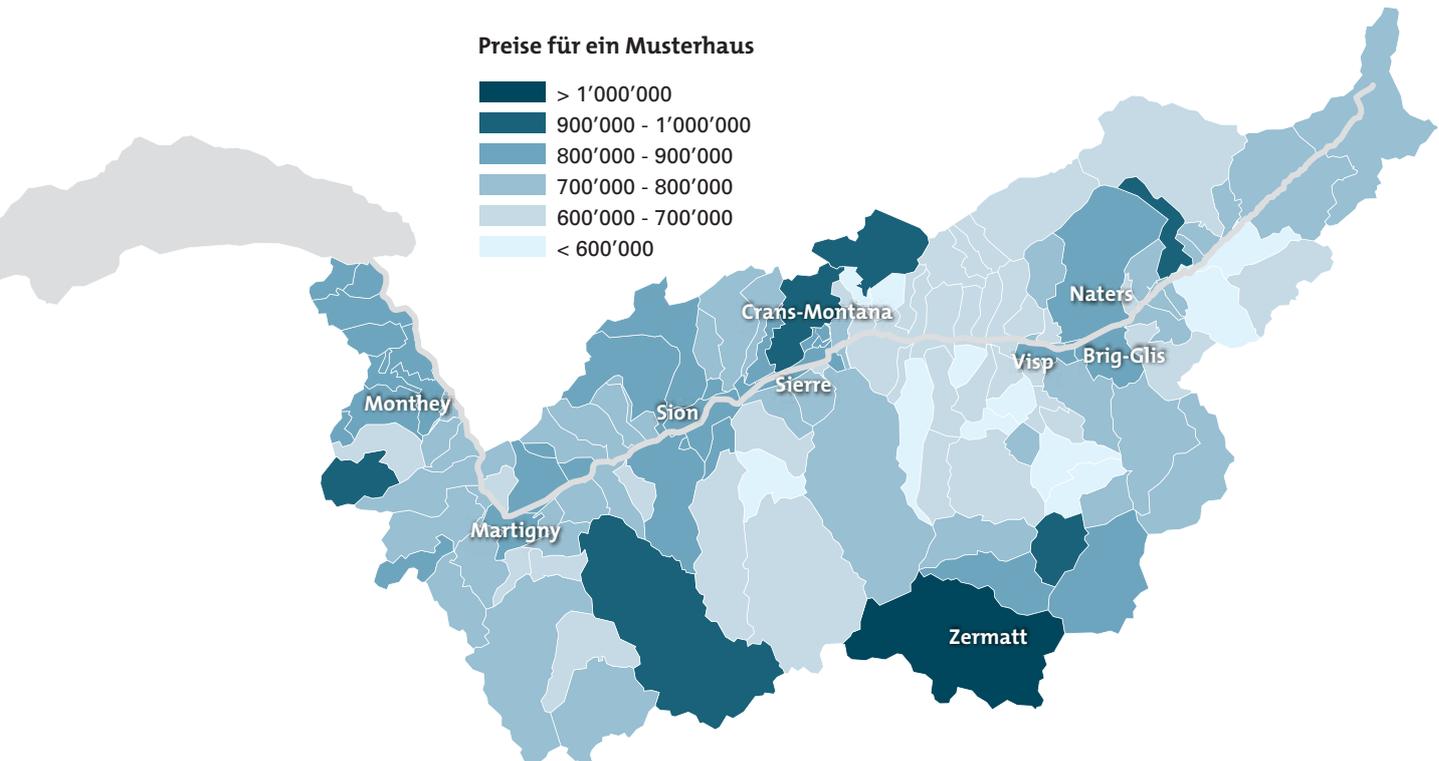
Preisindex Einfamilienhäuser



Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Ein ähnliches Bild wie bei den Eigentumswohnungen zeigt die kantonale Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser. Diese verbildlicht die durchschnittliche Höhe der Transaktionspreise pro Gemeinde für ein typisches Objekt mit einer Nettowohnfläche von 160m² und einer Grundstücksfläche von 600m². Ferienhäuser werden in der Analyse nicht berücksichtigt – diese bewegen sich preislich oft in weit höheren Gefilden. Auch bei den normalen Einfamilienhäusern werden jedoch die höchsten Preise in den bekannten Tourismus-

zentren erzielt. Allerdings sind die Werte an diesen Standorten im vergangenen Halbjahr leicht gesunken, sodass nur noch Zermatt die Grenze von CHF 1'000'000 übertrifft. Das kantonale Mittelfeld bewegt sich um rund CHF 800'000, was etwa dem Preisniveau von Visp oder Saint-Maurice entspricht. Für CHF 600'000 und weniger kann das Musterhaus in einigen Gemeinden im Mittel- und Oberwallis erworben werden.



Muster-Einfamilienhaus per Q2 2018 (in CHF)

Gemeinde	Preis 2Q18	Preis 4Q17	Diff.
Brig-Glis	873'000	839'000	4,1%
Naters	832'000	806'000	3,2%
Bagnes	996'000	1'015'000	-1,9%
Martigny	888'000	866'000	2,5%
Champéry	966'000	964'000	0,2%
Monthey	895'000	936'000	-4,4%
Sierre	841'000	830'000	1,3%
Crans-Montana	951'000	909'000	4,6%
Sion	889'000	919'000	-3,3%
Saas-Fee	963'000	1'016'000	-5,2%
Visp	827'000	829'000	-0,2%
Zermatt	1'365'000	1'384'000	-1,4%

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2018

Objekttyp	freistehend
Alter	11 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	160
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	800
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in separater Garage	1
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein

Kurzbeschreibung

WKB-Immobilienindikator

Seit dem Herbst 2016 analysiert IAZI¹⁾ im Auftrag der Walliser Kantonalbank den regionalen Immobilienmarkt und publiziert speziell für den Kanton Wallis den WKB-Immobilienindikator. Als Grundlage für die Auswertungen dienen seit 1994 IAZI anonymisierte Angaben zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also auf echten Markttransaktionen und nicht auf in Inseraten publizierten Wunschpreisen.

Grundidee von Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und eine Messung von Veränderungen über einen bestimmten Zeitraum ermöglicht. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht.

Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering und die regionalen Unterschiede erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, bringen daher gewisse Probleme und systematische Verzerrungen mit sich. Um diese zu vermeiden, wird für den WKB-Immobilienindikator die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich vor allem dank der hedonischen Preis- und Performanceindizes erheblich verbessert. Die hedonische Bewertung ist die Anwendung der statistischen multiplen Regressionsanalyse auf effektive Immobilienhandänderungen. Der Immobilienpreis wird dabei durch ca. 20 Eigenschaften zum Gebäude und ca. 50 Faktoren zur Lage erklärt. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei jährlich über die Hälfte der schweizweit erfolgten Handänderungen einfließen.

Der Vorteil dieser Methode liegt insbesondere darin, dass mit der Zerlegung der Immobilie in die einzelnen Eigenschaften der Markt abgebildet wird und keine Glättung der Preisentwicklung entsteht. Ebenso verändert sich der Index nicht durch den Umstand, dass in einer Periode übermässig viele Objekte einer bestimmten Preislage gehandelt werden. Gewisse Grenzen sind der Methode bei der Beurteilung von Spezialobjekten jedoch gesetzt, da für diese in der Regel die Zahl der beobachteten Transaktionen limitiert ist.

¹⁾ IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, wurde 1994 mit dem Ziel gegründet, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Heute zählt IAZI zu den führenden Beratungsunternehmen in diesem Bereich (siehe auch www.iazi.ch)