

WKB-WIK Immobilienindikator

Walliser Immobilienmarkt, Tendenzen und Perspektiven

NOVEMBER 2019



Walliser
Kantonalbank

Inhalt

3	Editorial
4	Auf einen Blick
5	Preisentwicklung Eigentumswohnungen
6	Preisniveau Eigentumswohnungen
7	Preisentwicklung Einfamilienhäuser
8	Preisniveau Einfamilienhäuser
9	Leerstand und Mieten
10	Bautätigkeit, Bevölkerung und Wanderung
11	Informationen

Editorial



Pascal Perruchoud
Präsident der
Generaldirektion der WKB



Paul-André Roux
Präsident der
Eigentümerversammlung WIK

Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Unterwalliser Eigentümerversammlung WIK veröffentlichen regelmässig seit 2014 ein Immobilienbarometer, das es ermöglicht, die Entwicklung des Marktes für Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen in den verschiedenen Regionen des Kantons zu messen. Diese Studie wird vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien IAZI durchgeführt.

Mit der vorliegenden Ausgabe schaffen die WKB und die WIK eine Innovation. Ihr Indikator ist mit neuen Daten angereichert; er enthält nun eine detaillierte Analyse der Leerstandsquote und ihrer Auswirkungen auf die Preise und Mieten sowie einen Blick auf die Aktivitäten im Bausektor und die Tendenzen des Bevölkerungswachstums und der Zuwanderung. Diese derzeit sehr sensiblen Parameter haben einen grossen Einfluss auf die Entwicklung des kantonalen Immobilienmarktes.

Die Walliser Kantonalbank misst diesem Markt einen besonderen Wert bei. Auf dem Hypothekenmarkt ist sie besonders aktiv: Die Hypothekarkredite stiegen 2018 um 5,1% auf 9,9 Milliarden Franken unter Einhaltung hoher Qualitätskriterien.




Der Hauseigentümerversband der WIK, welcher in diesem Jahr sein 50-jähriges Bestehen feiert, engagiert sich seit einem halben Jahrhundert für die Förderung und Verteidigung des Grundeigentums. Eine Mission, die notwendiger ist denn je, denn die Eigentümerquote nimmt ab, auch im Wallis!

In diesem Zusammenhang liefert der WKB-WIK-Indikator den Wirtschafts- und Politakteuren wie auch den Fachleuten nützliche Informationen zur Vorbereitung auf die Zukunft.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

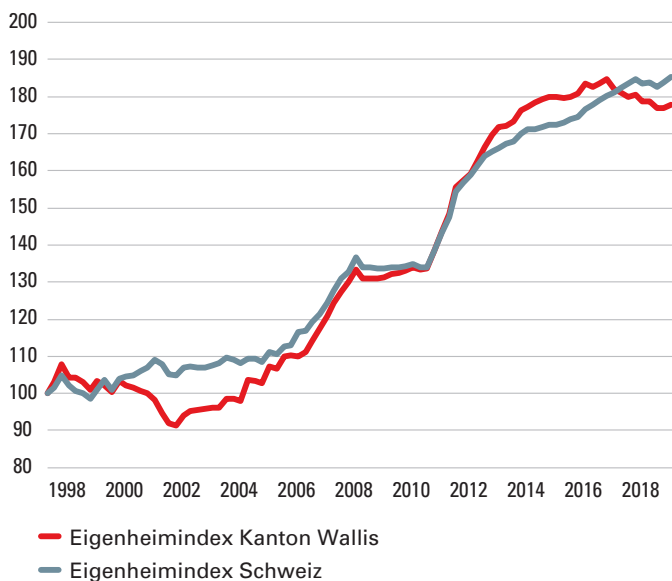
Auf einen Blick

Trends

3Q2018-3Q2019	 Preise	 Mieten	 Leerstand
Kanton Wallis	→	↘	↘
Unterwallis	↘	↘	↘
Mittelwallis	↘	↘	↘
Oberwallis	↗	↗	↘
Touristische Gemeinden ¹⁾	↘	↘	↘

¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Preisindex Eigenheime



Solide Marktentwicklung

Gegenläufige Trends prägen den Walliser Immobilienmarkt im Herbst 2019. Mit Blick auf die kantonalen Preise für Wohneigentum scheint eine mehrjährige Korrekturphase abgeschlossen: Die Eigenheimpreise halten sich auf dem Vorjahresniveau. Anders präsentiert sich der Jahresrückblick für den kantonalen Mietmarkt. Die Angebotsmieten sind im vergangenen Jahr gesunken. Mit dieser Korrektur der Mietzinsen reagieren die Vermieter auf den nach wie vor erhöhten Wohnungsleerstand mit Erfolg: Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton wieder rückläufig. Insgesamt hat sich der kantonale Markt damit solide entwickelt.

Der Blick auf die regionalen Tendenzen ermöglicht eine differenziertere Betrachtung des kantonalen Immobilienmarktes. Hier zeigt sich, dass einzig die robuste Preisentwicklung im Oberwallis für den neutralen Jahrestrend im Kanton verantwortlich ist. Sowohl im Unter- als auch im Mittelwallis sind die Eigenheimpreise leicht gesunken. Sogar einen starken Preisrückgang verzeichnen die touristischen Gemeinden gemäss Definition des Bundesamts für Statistik. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Angebotsmieten. Einheitlich ist der Trend beim Leerstand: Sämtliche Regionen profitieren von einem Rückgang.

Abwärtstendenz vorläufig gestoppt

Seit dem Höchststand im Jahr 2017 sind die Walliser Eigenheimpreise kontinuierlich gesunken. Nun zeigen sich über die vergangenen sechs Monate erstmals wieder verhalten positive Vorzeichen: Der Wert von Wohneigentum im Kanton ist um 0,5% gestiegen, wie die Analyse der Markttransaktionen zeigt. Deutlich dynamischer verläuft die Wachstumskurve aus gesamtschweizerischer Sicht. Im Landesmittel haben die Eigenheimpreise im letzten Halbjahr um 1,5% zugelegt. Aus langfristiger Sicht befinden sich die kantonalen wie die landesweiten Preise trotz gewisser Korrekturen in den Vorjahren auf hohem Niveau. Über 20 Jahre beträgt die Wertsteigerung nominal rund 80%.

Verschiedene Faktoren spielen bei der Preisentwicklung eine Rolle: Einerseits ist die Finanzierung von Wohneigentum dank der tiefen Zinsen günstiger denn je. Dies stimuliert die Nachfrage. Andererseits steigen mit den höheren Preisen die Anforderungen an Einkommen und Vermögen der Haushalte beim Haus- oder Wohnungskauf. Im Wallis dürfte deshalb preislich in den letzten Jahren eine vorläufige Grenze erreicht worden sein. Die insgesamt günstige wirtschaftliche Entwicklung lässt aber eine positive Fortsetzung des Trends durchaus denkbar erscheinen.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Index Entwicklung Eigentumswohnungen



Preisentwicklung - Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2019 – 30.09.2019)	0,9%	1,7%
12 Monate (30.09.2018 – 30.09.2019)	0,9%	1,8%
seit 1998 (31.12.1997 – 30.09.2019)	80,6%	90,7%

Leichte Erholung der Wohnungspreise

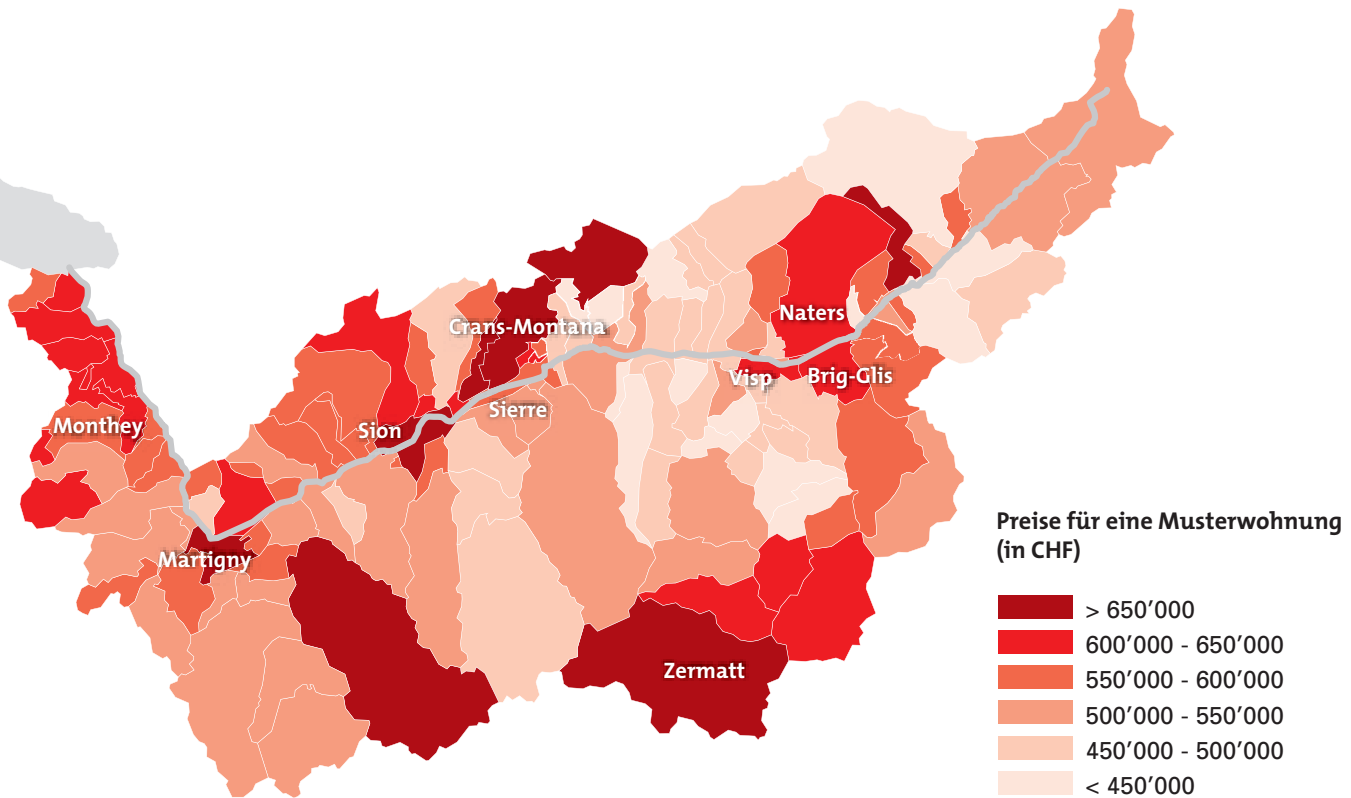
Die Walliser Wohnungspreise sind zurück in der Wachstumszone. Stockwerkeigentum wird im Kanton aktuell zu 0,9% höheren Preisen gehandelt als vor sechs Monaten. Dies entspricht der Ganzjahrestendenz, die ebenfalls eine Zunahme von 0,9% aufweist. Auch der gesamtschweizerische Wohnungsmarkt erfreut sich einer steigenden Dynamik, die die kantonale Preisentwicklung sogar übertrifft. Im Landesdurchschnitt hat sich Stockwerkeigentum um 1,7% verteuert – wie im Kanton deckt sich die Veränderung in etwa mit der Jahresrate (1,8%).

Ein Grund für die steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen liegt in der höheren Verfügbarkeit an zentralen Lagen. Die Bevölkerung wächst in den Städten, doch in diesen wird der Platz für Einfamilienhäuser stets knapper. In dicht bebauten Gebieten ist eine Wohnung somit oft die einzige Option für angehende Eigentümer und aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs ist Stockwerkeigentum – in absoluten Werten – auch preislich attraktiver als Einfamilienhäuser. Relativ gesehen sind die Wohnungspreise über die letzten 20 Jahre jedoch stark gestiegen: Seit 1998 haben sich die Werte im Wallis wie schweizweit annähernd verdoppelt.

Konkurrenz erwächst diesem Segment jedoch vonseiten des Mietwohnungsmarkts. Die sinkenden Mieten erhöhen die Attraktivität von Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen. Dennoch spielt der Mietmarkt im Kanton mit der schweizweit höchsten Eigentümerquote von rund 60% eine untergeordnete Rolle. Auch hier schlägt sich der Wohnungs-Boom der letzten Jahrzehnte nieder: Mit einem Anteil von 25% Stockwerkeigentümern belegt das Wallis in dieser Kategorie ebenfalls den Spitzenplatz.

Noch ist es zu früh, um eine nachhaltige Erholung der Wohnungspreise feststellen zu können. Sollte die Walliser Bevölkerung aber weiterhin überdurchschnittlich wachsen und sich der positive konjunkturelle Ausblick bestätigen, steht einer moderaten, positiven Wertentwicklung in diesem Teilmarkt auch in den kommenden Quartalen nichts im Weg.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Beliebte zentrale Standorte

Je nach Standort können die Preise für Eigentumswohnungen über den Kanton hinweg stark variieren. Obenstehende Karte zeigt die Wertbandbreite, in der ein typisches Objekt¹⁾ mit 120 m² Nettowohnfläche und Baujahr 2014 die Hand wechselt. Nicht berücksichtigt in der Analyse sind Ferienobjekte, da sich die Marktbedingungen für solche Objekte stark vom Erstwohnungsmarkt unterscheiden. Die höchsten Preise von CHF 650'000 und mehr erzielen Wohnungen dennoch in den klassischen Tourismusdestinationen, weil die lokale Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung durch den Tourismus angetrieben werden – und mit diesen die Nachfrage nach Erstwohnungen.

Überdurchschnittlich ist das Preisniveau auch in Zentren wie Sion, Sierre, Martigny, Monthey und Brig-Glis. Sie punkten mit Ihrem Angebot an Arbeitsplätzen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr und weiteren Infrastrukturen. Wie die Tabelle zeigt, sind die Preise in den Zentren im letzten Quartal mit wenigen Ausnahmen gestiegen. Mit steigender Distanz von den Städten sinken Nachfrage und Preise. So kann eine vergleichbare Wohnung an abgelegeneren Standorten für CHF 450'000 und weniger erworben werden.

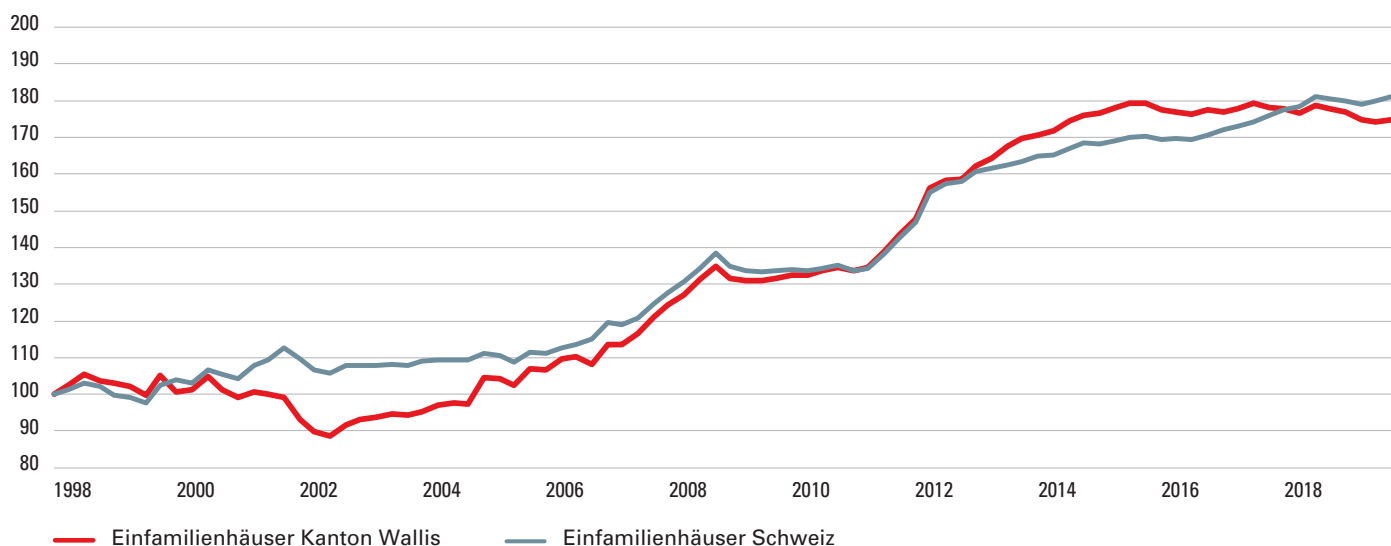
¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Muster-Eigentumswohnungen per Q3 2019 (in CHF)

Gemeinde	Preis 3Q19	Preis 2Q19	Delta
Brig-Glis	622'000	615'000	1,1%
Naters	613'000	595'000	3,0%
Bagnes	687'000	678'000	1,3%
Martigny	664'000	664'000	0,0%
Champéry	648'000	663'000	-2,3%
Monthey	649'000	631'000	2,9%
Sierre	581'000	595'000	-2,4%
Crans-Montana	674'000	687'000	-1,9%
Sion	665'000	662'000	0,5%
Saas Fee	642'000	629'000	2,1%
Visp	630'000	617'000	2,1%
Zermatt	957'000	923'000	3,7%

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

Preisindex Einfamilienhäuser



Preisentwicklung – Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2019 – 30.09.2019)	0,1%	1,2%
12 Monate (30.09.2018 – 30.09.2019)	-1,7%	0,2%
seit 1998 (31.12.1997 – 30.09.2019)	74,9%	81,0%

Häusermarkt pendelt sich ein

Kaum Bewegung zeigt sich aktuell im kantonalen Markt für Einfamilienhäuser. Die minimale Veränderung von 0,1% über die vergangenen sechs Monate lässt auf eine gleichbleibende Nachfrage schliessen. Negativ zeigt sich der kantonale Jahrestrend mit einem Preisrückgang von -1,7%. Die gesamtschweizerische Perspektive wartet demgegenüber mit einem moderaten Wachstum auf. Im Landesdurchschnitt liegen die Preise 1,2% über dem Wert von vor sechs Monaten beziehungsweise 0,2% über der Vorjahresmarke.

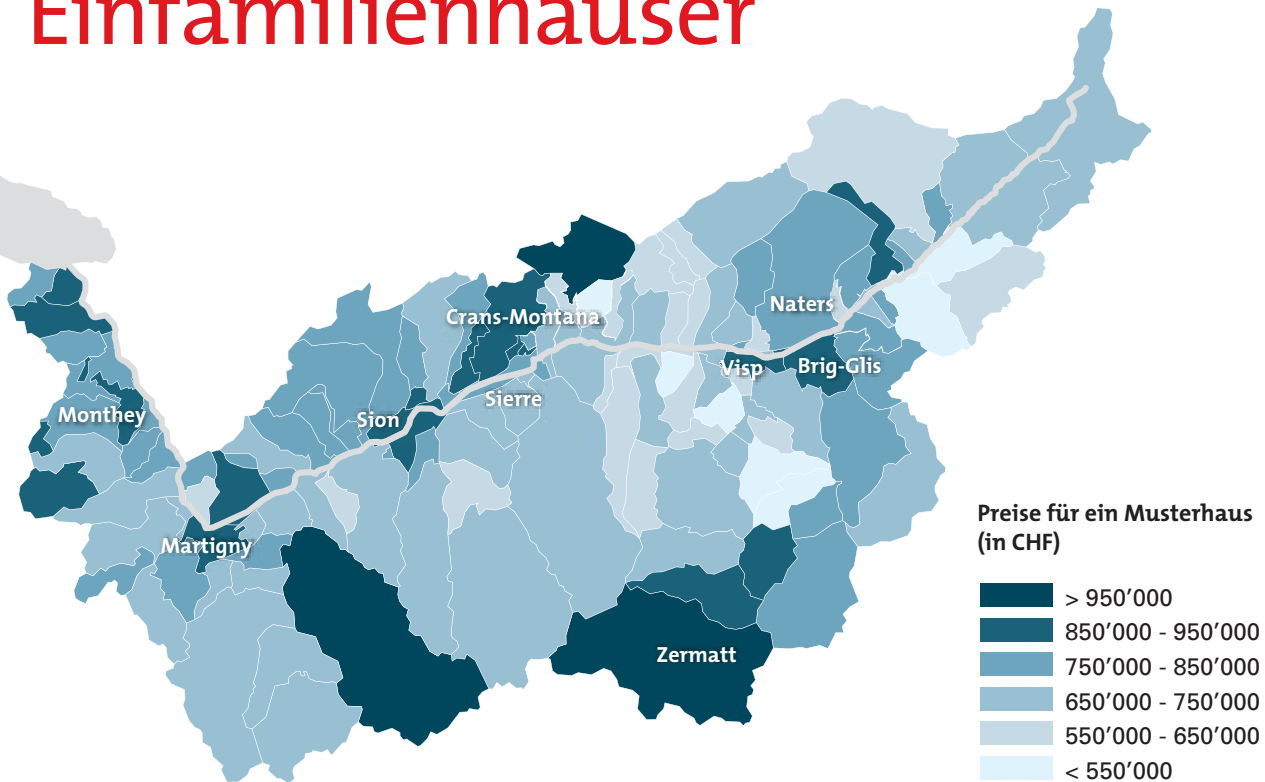
Hat der Traum vom eigenen Haus im Kanton Wallis an Glanz verloren? Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus dürfte in der Bevölkerung noch immer weit verbreitet sein. Die geringe Marktdynamik

stellt eher einen Effekt des bereits sehr hohen Preisniveaus dar. Viele Haushalte tun sich schwer mit der Erfüllung der Finanzierungsbedingungen. Auch für jene, die ein entsprechendes Einkommen vorweisen können, bleibt es aufgrund der tiefen Zinsen zunehmend anspruchsvoll, die benötigten Eigenmittel anzusparen. Erschwinglichere Objekte an dezentralen Standorten vermögen hingegen die hohen Ansprüche an die Lage nicht zu erfüllen.

Doch auch ein anderer Faktor prägt den Teilmarkt für Einfamilienhäuser: Noch immer wird viel gebaut im Kanton. In den vergangenen Jahren ist der Bestand an Einfamilienhäusern im Wallis weit rascher gestiegen als im Landesdurchschnitt. Wenn wie in diesem Fall das Angebot wächst und die Nachfrage nicht Schritt hält, wirkt sich dies preisdämpfend aus. Die aktuelle Seitwärtsbewegung ist ein Zeichen dafür, dass sich Angebot und Nachfrage im Wallis auf hohem Niveau einpendelt haben.

Dass das Wallis als Wohnort nach wie vor sehr beliebt ist, zeigt die jüngste Entwicklung der Zuwanderung. Zwar ist die Zahl der Zuzüger aus dem Ausland stark zurückgegangen. Im Gegenzug sind per Saldo so viele Personen aus anderen Kantonen ins Wallis gezogen wie seit über 20 Jahren nicht mehr. Die meisten dieser Neuzuzüger stammen aus den Kantonen Waadt, Genf und Bern.

Preisniveau Einfamilienhäuser



Moderate Preise im Mittel- und Oberwallis

Was kostet ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Wallis? Die Preisniveauekarte zeigt die Bandbreite der Transaktionspreise für ein Musterobjekt¹⁾ mit 160 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstücksfläche in sämtlichen Gemeinden des Kantons, wobei Ferien- und Luxusobjekte nicht berücksichtigt werden. Wie beim Stockwerkeigentum würde sich die stark internationale Marktausrichtung dieser Hochpreissegmente verzerrend auf die Analyse auswirken. Doch auch in der Kategorie der Einfamilienhäuser strahlt die wirtschaftliche Dynamik des Tourismus stark auf den regulären Markt ab. So wechselt das Musterhaus in Zermatt zu weit über CHF 1 Mio. die Hand, in Leukerbad oder Bagnes mit seinem Wintersportgebiet Verbier liegen die Preise nur wenig unter der Grenze von CHF 1 Mio.

Im kantonalen Durchschnitt wird das Musterhaus zu Preisen um rund CHF 750'000 gehandelt. In Zentren wie Sion oder Martigny liegt das Preisniveau mit rund CHF 900'000 deutlich höher. Zu moderateren Preisen gehandelt wird das Objekt in schlechter erschlossenen Gemeinden, die in der Mehrheit im Mittel- und Oberwallis liegen. In diesen kann das Musterhaus zu Preisen um CHF 550'000 und weniger auf den Markt kommen.

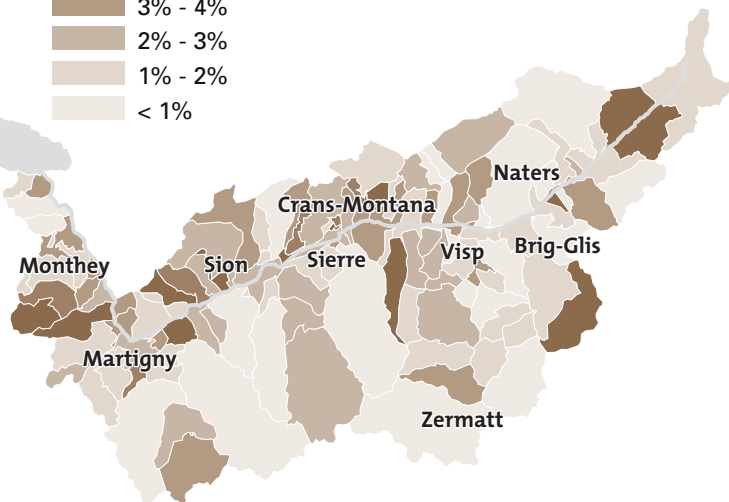
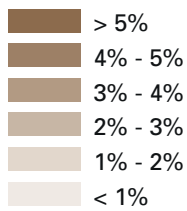
¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Muster-Einfamilienhaus per Q3 2019 (in CHF)

Gemeinde	Preis 3Q19	Preis 2Q19	Delta
Brig-Glis	864'000	855'000	1,1%
Naters	847'000	823'000	2,9%
Bagnes	951'000	941'000	1,1%
Martigny	915'000	917'000	-0,2%
Champéry	889'000	912'000	-2,5%
Monthey	893'000	870'000	2,6%
Sierre	801'000	821'000	-2,4%
Crans-Montana	902'000	920'000	-2,0%
Sion	886'000	884'000	0,2%
Saas Fee	900'000	884'000	1,8%
Visp	873'000	857'000	1,9%
Zermatt	1'370'000	1'324'000	3,5%

Leerstand und Mieten

Leerstand

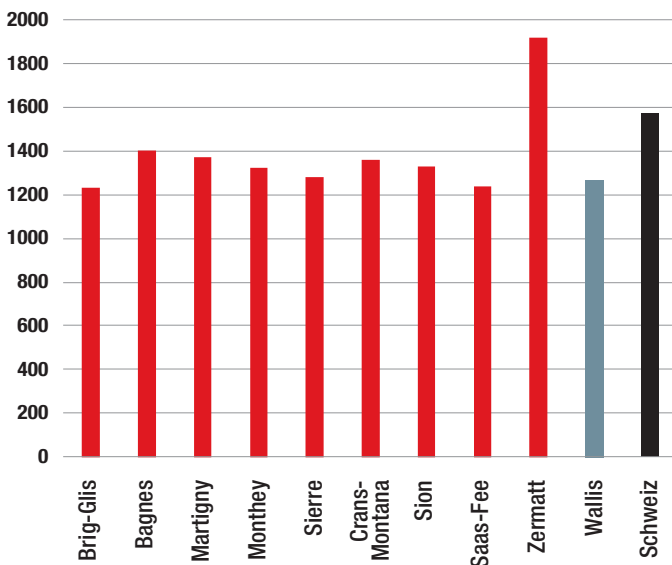


Weniger leere Wohnungen

Erfreuliche Nachrichten bringt die amtliche Leerwohnungszählung für das Wallis. Erstmals seit fast zehn Jahren ist die kantonale Leerwohnungsziffer wieder gesunken und liegt derzeit bei rund 2,1%. Dieser Wert bezieht den Anteil leerstehender Wohneinheiten am Gesamtbestand. Der Leerstand ist verglichen mit dem Schweizer Durchschnitt von 1,7% aber noch immer beträchtlich. Am Stichtag der Zählung Mitte Jahr waren im Kanton rund 5400 Wohneinheiten ohne ständigen Bewohner, im Vorjahr waren es noch fast 6000. Aussergewöhnlich ist dabei der hohe Anteil an Wohneigentum: Fast ein Drittel der leerstehenden Objekte besteht aus Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser. Dennoch dürfte die – zumindest vorläufige – Trendumkehr viele Marktteilnehmer etwas beruhigen.

Je nach Gemeinde kann die Leerwohnungsziffer stark variieren, wie die nebenstehende Karte zeigt. Erhöhte Leerstände zeigen sich dabei vor allem in Zentren und ihren Agglomerationsgemeinden. Viele der relativ leicht erschliessbaren Baulandreserven im Umkreis der Städte wurden in den vergangenen Jahren mit Miet- und Eigentumswohnungen überbaut, in zahlreichen Fällen ohne eine entsprechende Nachfrage.

Niveau Angebotsmieten



Mieter im Vorteil

Nicht für alle Marktteilnehmer bedeutet Leerstand eine Last. Wer derzeit im Wallis eine Mietwohnung sucht, profitiert von dem Überangebot. Je länger dieses dauert, desto eher sehen sich Eigentümer und Verwalter gezwungen, die Mietzinsen nach unten anzupassen. Solche Korrekturen waren in den letzten Jahren in vielen Walliser Regionen zu beobachten – oft zulasten von älteren Wohnungen im Bestand. Wenn sich die Mietpreise für Neubauwohnungen jenen von angejahrten Objekten nähern, steigt der Anreiz zu einem Wohnungswechsel in einen Neubau stark.

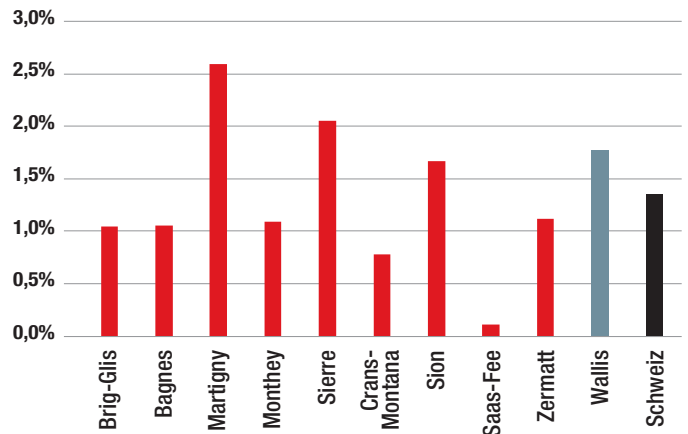
Für eine Muster-Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche beträgt die ausgeschriebene Monatsmiete (netto) im kantonalen Mittel CHF 1270. Diese liegt damit deutlich unter dem schweizweiten Wert von CHF 1570. Der ermittelte Mietpreis variiert je nach Gemeinde, wobei er sich in den Zentren in der Bandbreite von CHF 1200-1400 bewegt. Die hier gezeigten Angebotsmieten spiegeln die in Inseraten ausgeschriebenen Mietpreise wider. Sie beschreiben die Marktbewegungen und sind zu unterscheiden von bestehenden Mietverhältnissen, deren Mietzinsen dem Mietrecht unterliegen.

Bautätigkeit, Bevölkerung und Wanderung

Bautätigkeit noch immer erhöht

Ein Grund für die Preiskorrekturen im kantonalen Markt für Wohneigentum sowie im Mietmarkt liegt in der starken Ausweitung des Angebots. Über die vergangenen fünf Jahre ist der Bestand an Wohneinheiten im Wallis jährlich um 1,8% gewachsen – dies entspricht gesamthaft einer Zunahme von über 20'000 Einheiten an Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Mietwohnungen. Die mittlere Wachstumsrate liegt damit deutlich über dem bereits hohen Schweizer Durchschnitt von 1,4%. Innerhalb des Kantons sind je nach Standort grosse Unterschiede in der Intensität der Wohnbautätigkeit zu beobachten: Besonders viele Einheiten wurden in den Zentren Martigny, Sierre und Sion erstellt.

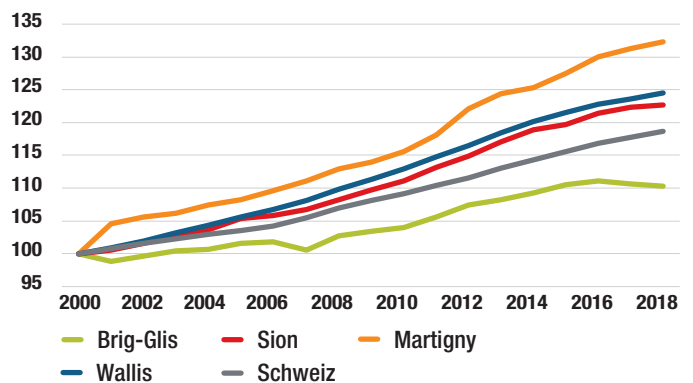
Mittlere jährliche Wohnbautätigkeit (2013-2018)



Bevölkerung wächst überdurchschnittlich

Die Walliser Bevölkerung wächst seit Jahren in hohem Tempo – schon bald wird die Marke von 350'000 Einwohnern erreicht sein. Dies ist ein Zeichen für die ungebrochene Attraktivität des Kantons als Wohnort. Fast 70'000 zusätzliche Einwohner zählt er seit dem Jahr 2000, was einer Zunahme von rund 25% entspricht. Diese liegt weit über dem landesweiten Wachstum von 19%. Auch bei der Bevölkerungsentwicklung variieren die Werte je nach Gemeinde stark: Während der Hauptort Sion eine Zunahme von 23% verzeichnet, liegt das Wachstum in Martigny mit 32% nochmals weit über dem kantonsweiten Mittel. Brig-Glis verzeichnet mit rund 10% hingegen ein moderateres Wachstum.

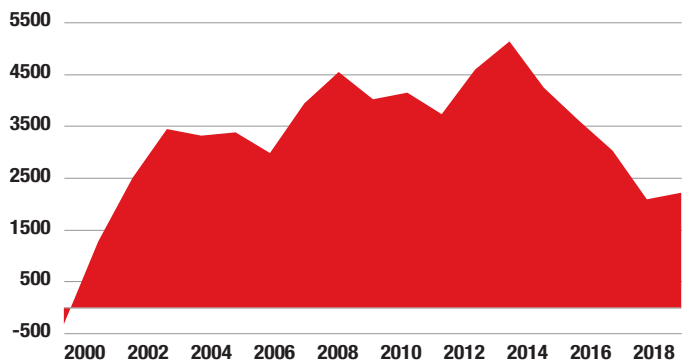
Bevölkerungsentwicklung (2000-2018)



Weniger internationale Zuzüger

Das rasche Bevölkerungswachstum im Wallis ist hauptsächlich auf die Migration zurückzuführen. Der sogenannte Wanderungssaldo bezeichnet die Nettozuwanderung aus dem In- und Ausland, also Zuzüger abzüglich Wegzüger. Die Zuwanderung hat zu Beginn der 2000er-Jahre stark zugenommen und erreichte 2013 mit über 5000 Neuankömmlingen ihren vorläufigen Höchststand. Eine grosse Mehrheit der Zuwanderer stammt aus dem Ausland, wobei Frankreich, Italien und Portugal die häufigsten Herkunftsländer sind. Seither ist die Zuwanderung stark zurückgegangen und erreichte 2018 einen Wert von gut 2000 Personen. Erstmals seit vielen Jahren sind mehr Zuzüger aus anderen Kantonen als aus dem Ausland zu verzeichnen.

Wanderungssaldo international und national (2000-2018)



Informationen

Der WKB-WIK Immobilienindikator

Seit Herbst 2016 publiziert die Walliser Kantonalbank und die Eigentümervereinigung WIK in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI den WKB-WIK Immobilienindikator für den Kanton Wallis. Die zugrundeliegenden Daten stammen dabei ausschliesslich von tatsächlichen Markttransaktionen, die im freien Verkehr abgewickelt wurden. Somit wird sichergestellt, dass die Preisindizes für Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) die Marktbewegungen korrekt abbilden. Die Preisindizes zeigen die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus einer geografischen Region und eines Marktsegments und machen Preisveränderungen über einen bestimmten Zeitraum messbar. Zu Vergleichszwecken wird der Index auf 100er-Basis festgesetzt. Verglichen mit der Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen ist die Berechnung der Immobilienindizes komplex. Naturgemäss ist jede Immobilie aufgrund ihrer Eigenschaften und ihres Standorts einzigartig. Diese Heterogenität erfordert eine statistische Eigenschaftsbereinigung anhand der sogenannten hedonischen Bewertungs-Methode.

Eigenschaften Muster-Eigentumswohnung	
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Nettowohnfläche (m ²)	120
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	20
Bauqualität	Gut
Parkplätze in der Tiefgarage	1

Eigenschaften Muster-Eigentumswohnung	
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
Parkplätze in separater Garage	1

Touristische Gemeinden	
Gemäss Definition des Bundesamts für Statistik, Stand 2017	
Anniviers	Leytron
Ayent	Nendaz
Bagnes	Riederalp
Crans-Montana	Saas-Fee
Fiesch	Saas-Grund
Grächen	Zermatt
Leukerbad	



**Walliser
Kantonalbank**