

WKB-WIK Immobilienindikator

Walliser Immobilienmarkt, Tendenzen und Perspektiven

NOVEMBER 2020



Walliser
Kantonalbank

Inhalt

3	Editorial
4	Auf einen Blick
5	Preisentwicklung Eigentumswohnungen
6	Preisniveau Eigentumswohnungen
7	Preisentwicklung Einfamilienhäuser
8	Preisniveau Einfamilienhäuser
9	Leerstand
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 Eigentümerversammlung des französischsprachigen Wallis (WIK) publizieren seit 2014 regelmässig einen Immobilienindikator, der 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.

Dieses Immobilienbarometer der WKB und CIV bietet eine detaillierte Analyse der Leerstandsquote und ihrer Auswirkungen auf die Preise und Mieten sowie einen Blick auf die Aktivitäten im Bausektor und die Tendenzen beim Bevölkerungswachstum und Zuwanderungswachstum. Diese allemal sehr sensiblen Parameter haben einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung des kantonalen Immobilienmarktes. Diese Studie wäre nicht komplett gewesen, wenn sie – der Pandemie geschuldet – sich nicht mit den ersten Auswirkungen der COVID-Krise befasst hätte.

Die Walliser Kantonalbank misst diesem Markt eine besondere Bedeutung bei. Auf dem Hypothekemarkt ist sie besonders aktiv: Trotz sehr hoher Qualitätskriterien stiegen die Hypothekarkredite im Jahr 2019 um 4,3 % auf 10,3 Milliarden Franken.

Die Eigentümerversammlung WIK setzt sich seit mehr als fünfzig Jahren für die Förderung und Verteidigung des Grundeigentums ein. Diese Mission ist umso wichtiger, als das Wallis, die führende Region der Schweiz in Sachen Wohneigentum, dort mit einer Wohneigentumsquote von 60 % vertreten ist.

Vor diesem Hintergrund gibt der WKB-WIK-Indikator den Wirtschafts- und Politakteuren wie auch Fachleuten nützliche Informationen an die Hand, um auf die Folgen der Gesundheitskrise am Immobilienmarkt bestmöglich zu reagieren.

Gute Lektüre!

Auf einen Blick

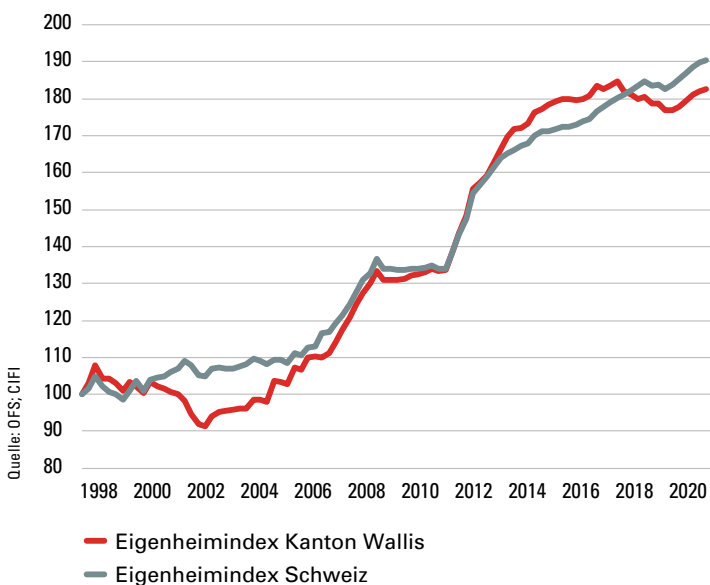
Trends

3Q2019-3Q2020	 Preise	 Mieten	 Leerstand
Kanton Wallis	↗	↗	↗
Unterwallis	↗	↗	↗
Mittelwallis	↗	↘	↗
Oberwallis	↗	↗	→
Touristische Gemeinden ¹⁾	↗	↗	→

Quelle: OFS, CIFI

¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Index Entwicklung Eigenheime



Quelle: OFS, CIFI

Steigender Leerstand bereitet Sorgen

Auf den ersten Blick hat sich der Walliser Immobilienmarkt in den vergangenen zwölf Monaten robust entwickelt. Die Wohneigentums- und Mietpreise steigen, was eigentlich auf eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hindeuten sollte. Unerfreulich besonders für Besitzer von Mietwohnungen präsentieren sich jedoch die aktuellsten Daten zum Leerstand: 6'251 Wohneinheiten standen am Stichtag 1. Juni leer im Kanton – ein Zuwachs von fast 900 Einheiten binnen eines Jahres. Bei rund zwei Dritteln der leerstehenden Objekte handelt es sich um Mietwohnungen. Gemessen am Bestand liegt die Leerwohnungsziffer von Mietwohnungen mittlerweile bei 3,8 % (2019: 3,3 %). Über alle Objekttypen hinweg beträgt die kantonale Leerstandsquote 2,4 %.

Je nach Region entwickelt sich der Immobilienmarkt unterschiedlich. So verzeichnet etwa das Oberwallis, das im Vergleich zu den anderen Kantonsteilen bereits einen wesentlich tieferen Leerstand aufweist, keinen Zuwachs der Leerwohnungsziffer. Gleiches gilt für die touristischen Gemeinden gemäss Definition des Bundesamts für Statistik. Ein Grossteil der zusätzlichen leerstehenden Wohnungen ist damit im Unterwallis und besonders im Mittelwallis zu finden. In dieser Region ist entsprechend auch eine Korrektur der Angebotsmieten zu beobachten.

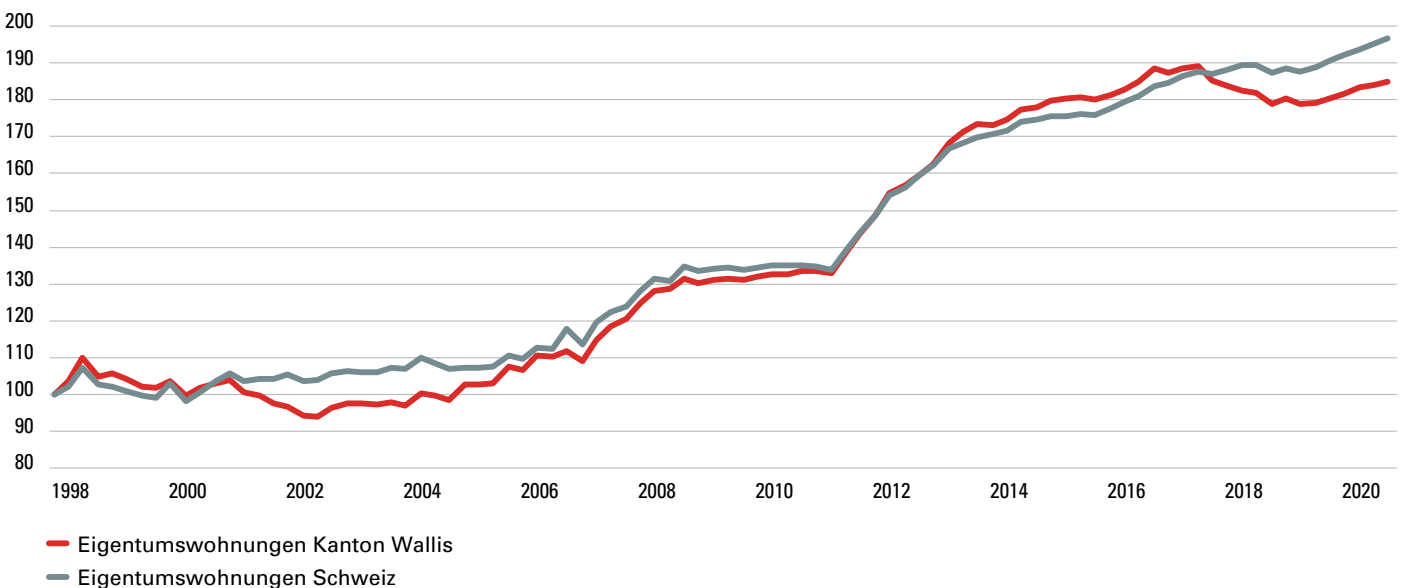
Anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum

Mit einer Wohneigentümerquote von fast 60 % ist das Wallis schweizweit Spitze. Diese hohe Nachfrage nach Häusern und Wohnungen spiegelt sich auch in der Wertentwicklung: So sind die Preise für Wohneigentum über die vergangenen zwölf Monate um 2,6 % gestiegen – und damit praktisch im Gleichtakt mit der landesweiten Wachstumsrate von 2,8 %. Was sind die Faktoren des Preisanstiegs? Der Kanton Wallis verzeichnete im vergangenen Jahr erneut eine zunehmende Wohnraumnachfrage aufgrund des Bevölkerungswachstums. Dieses geht vor allem auf die Zuwanderung aus dem In- und Ausland zurück, aber auch auf einen konstanten Geburtenüberschuss. Einen zusätzlichen Schub dürfte zudem die Coronapandemie ausgelöst haben: Durch diese ist die Bedeutung der eigenen vier Wände weiter gestiegen, der Wunsch nach mehr Raum und Nähe zur Natur gewachsen.

Die hohe Eigentümerquote hat jedoch gerade für Besitzer von Mehrfamilienhäusern eine Kehrseite: Der kantonale Mietermarkt ist äusserst umkämpft. Auch dieses Jahr sind wieder zahlreiche Mietwohnungen auf den Markt gekommen, was zu einem erneuten Anstieg der Leerwohnungsziffer geführt hat (siehe oben). Damit kippt die Verhandlungsmacht weiter auf die Seite des verhältnismässig kleineren Segments von Mieterinnen und Mietern im Kanton.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Index Entwicklung Eigentumswohnungen



Preisentwicklung - Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2020 – 30.09.2020)	0,8 %	1,5 %
12 Monate (30.09.2019 – 30.09.2020)	2,4%	3,2 %
seit 1998 (31.12.1997 – 30.09.2020)	84,9 %	96,8 %

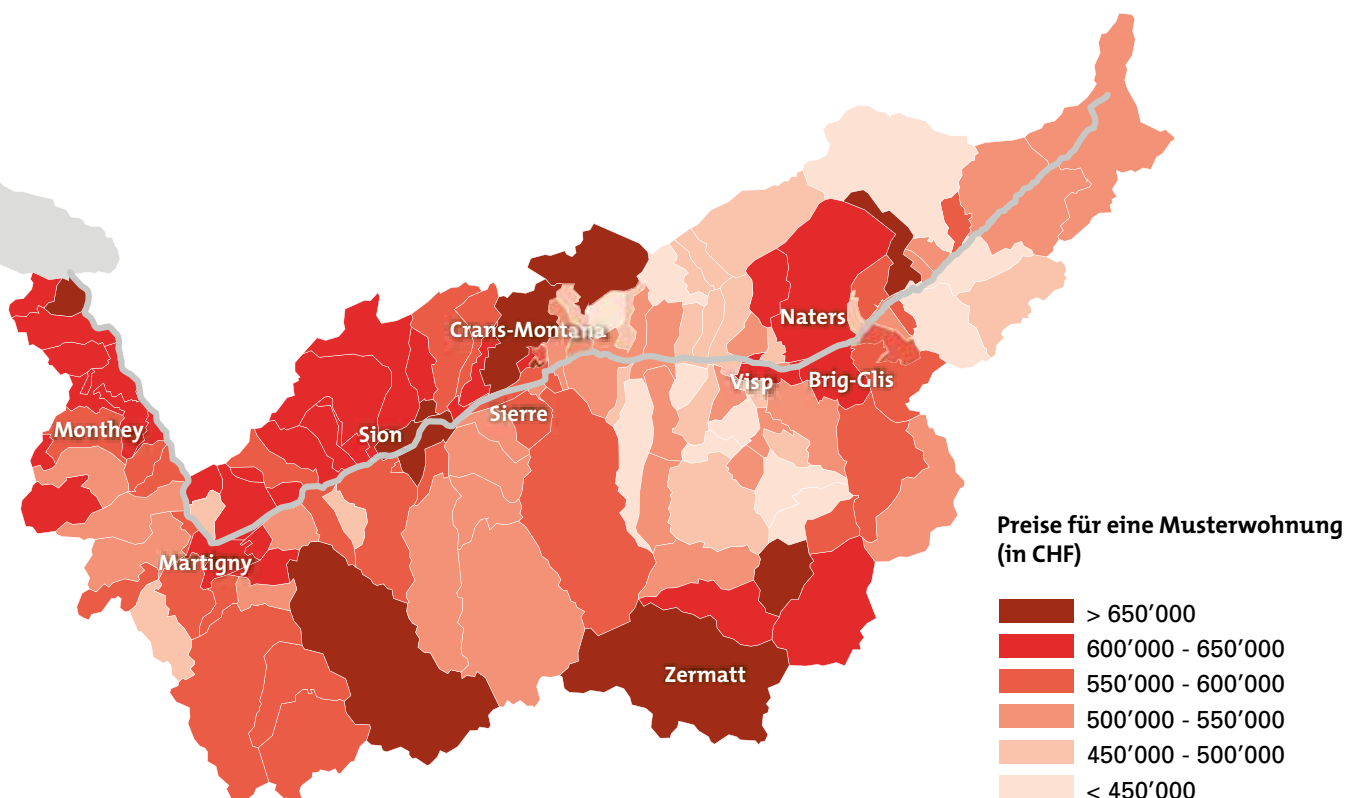
Wohnungen werden etwas teurer

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Wallis hat erneut zugenommen. Über die letzten sechs Monate sind die Wohnungspreise um 0,8 % gestiegen, wie die Auswertung der aktuellen Markttransaktionen zeigt. Der Wachstumstrend bestätigt sich auch in der Ganzjahresperspektive: Wohnungen werden zu 2,4 % höheren Preisen gehandelt als vor zwölf Monaten. Damit vermag die kantonale Marktdynamik nicht ganz an die gesamtschweizerische herankommen. Im Landesmittel sind die Wohnungspreise im letzten Halbjahr um 1,5 % gestiegen, in der Jahresfrist beträgt die Preiszunahme sogar 3,2 %.

Dennoch ist das leichte Plus bei den Wohnungspreisen als positives Signal zu werten: Offenbar ist die Nachfrage trotz der Corona-Krise noch nicht allzu stark unter Druck geraten. Von dieser ist der Kanton Wallis als Tourismusdestination besonders betroffen. Daneben gibt es aber auch Branchen, die von der Pandemie profitieren könnten, etwa die Pharma- und die chemische Industrie. Noch bleiben die langfristigen Auswirkungen auf die kantonale Wirtschaft und Bevölkerung abzuwarten.

Wolken am Horizont bahnen sich zudem aufgrund der steigenden Leerwohnungszahl an. Auch im Segment der Eigentumswohnungen hat der Leerstand in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen und liegt mittlerweile bei 2,1 %. Rund 1'500 Stockwerkeinheiten im Kanton Wallis warten derzeit auf Käufer. Gepaart mit dem ebenfalls grossen Angebot an modernen Mietwohnungen dürfte dies den Spielraum für weitere Preissteigerungen in den kommenden Quartalen in engen Grenzen halten.

Preisniveau Eigentumswohnungen



Erhöhte Preise im Unter- und Mittelwallis

Eine typische Eigentumswohnung¹⁾ mit 120 m² Nettowohnfläche und Baujahr 2015 kann im Kanton Wallis für gut CHF 500'000 erworben werden. Damit ist das lokale Preisniveau im Vergleich zu anderen Landesteilen insgesamt nach wie vor sehr attraktiv. Je nach Gemeinde und Region zeigen sich aber auch innerhalb des Kantons beträchtliche Unterschiede. So sind die Preise im Unter- und Mittelwallis in den vergangenen Jahren überproportional gestiegen: In grossen Teilen der Agglomerationen Sion, Sierre, Martigny und Monthey liegen die Werte für die Musterwohnung bei CHF 600'000 und mehr.

In den Städten selbst sowie in den bekannten Tourismusgemeinden wie Verbier, Crans-Montana oder Zermatt können Wohnungen aber auch zu weit höheren Summen die Hand wechseln. Demgegenüber präsentiert sich die Region Oberwallis preislich gemässiger. In zahlreichen Gemeinden liegen die Transaktionspreise für die Musterwohnung unter der Marke von CHF 500'000, in einigen sogar deutlich.

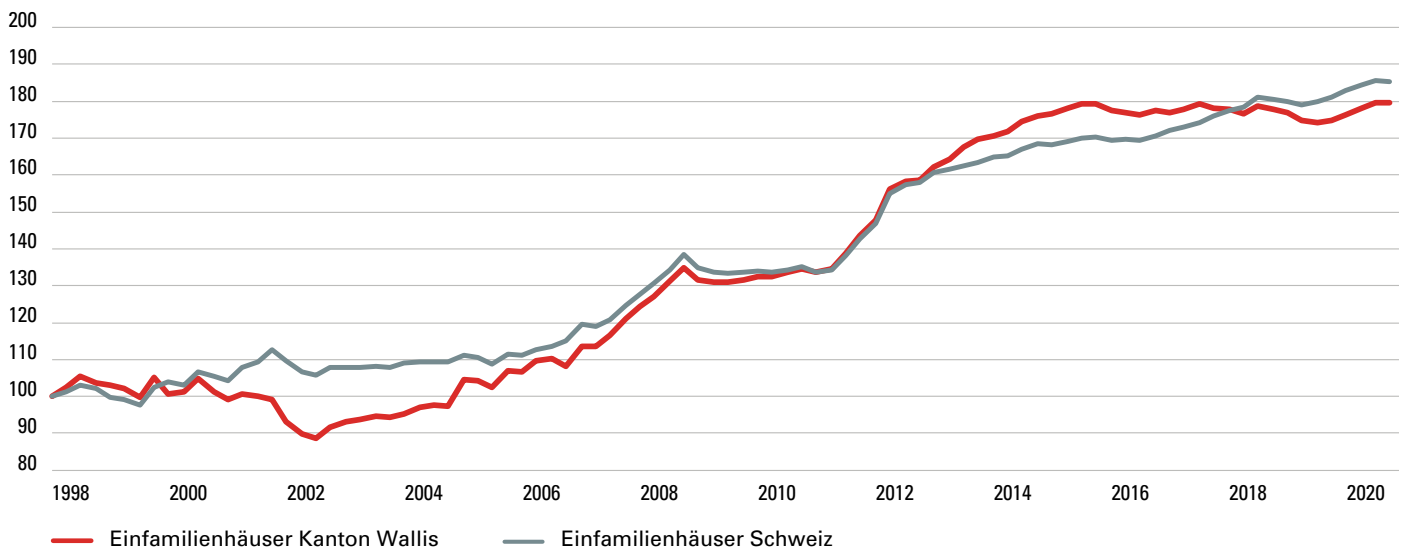
¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Muster-Eigentumswohnung per Q3 2019 (in CHF)

Gemeinde	Preis Q3 20	Preis Q3 19	Delta
Brig-Glis	635'000	622'000	2,1 %
Naters	632'000	613'000	3,1 %
Bagnes	700'000	687'000	1,9 %
Martigny	647'000	664'000	-2,6 %
Champéry	626'000	648'000	-3,4 %
Monthey	648'000	649'000	-0,2 %
Sierre	590'000	581'000	1,5 %
Crans-Montana	664'000	674'000	-1,5 %
Sion	697'000	665'000	4,8 %
Saas Fee	693'000	642'000	7,9 %
Visp	615'000	630'000	-2,4 %
Zermatt	928'000	957'000	-3,0 %

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

Preisindex Einfamilienhäuser



Preisentwicklung – Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2020 – 30.09.2020)	0.8 %	0.6 %
12 Monate (30.09.2019 – 30.09.2020)	2.7 %	2.4 %
seit 1998 (31.12.1997 – 30.09.2020)	79.6 %	85.4 %

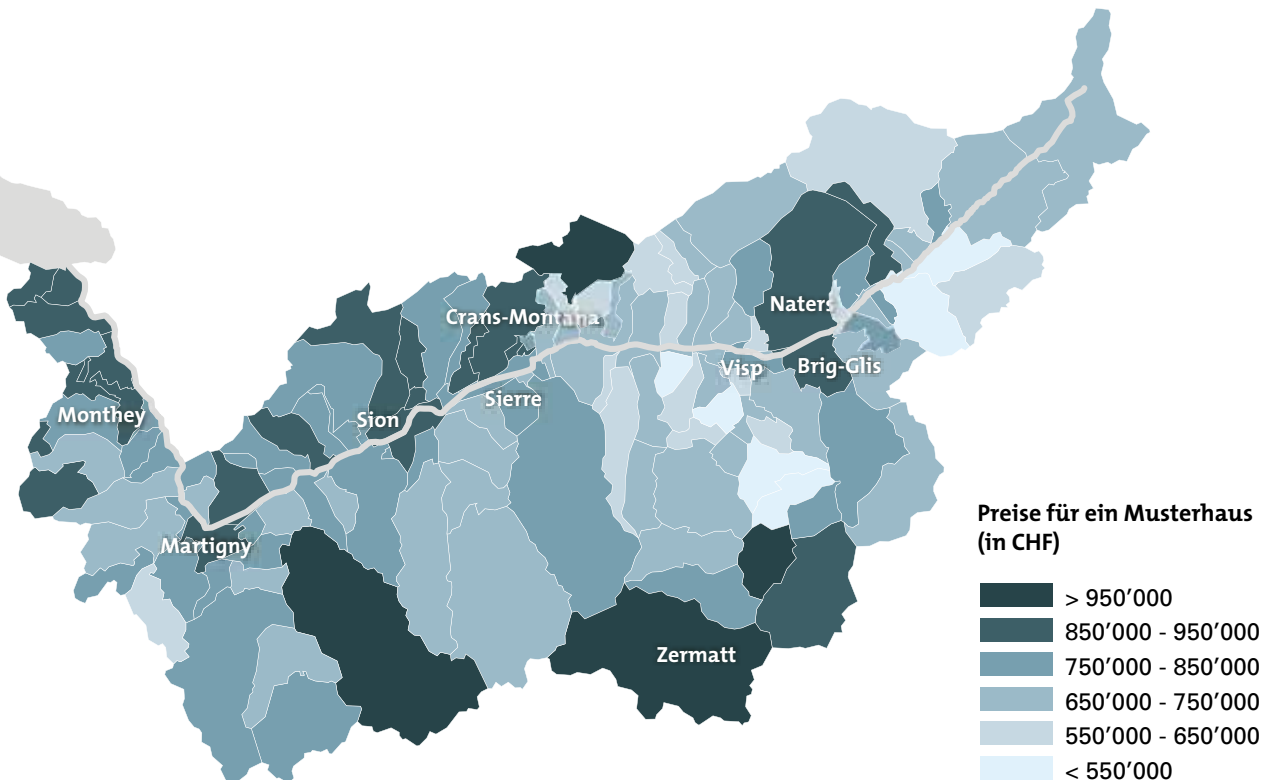
Corona-Krise treibt Hauspreise

Auch bei den Einfamilienhäusern zeigen sich trotz des bereits hohen Preisniveaus erneute Wertsteigerungen: Häuser werden im Kanton Wallis per Ende des dritten Quartals zu 0,8 % höheren Werten gehandelt als vor sechs Monaten. Die Zunahme bestätigt sich auch in längerfristiger Optik mit einem Plus von 2,7 % über das vergangene Jahr. Damit übertrifft der kantonale Markt die im Landesmittel beobachteten Preissteigerungen von 0,6 % (6 Monate) respektive 2,4 % (zwölf Monate) leicht.

Kurzfristig dürfte auch die Corona-Pandemie zu der gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern beigetragen haben. Die Wohnsituation hat in Zeiten eingeschränkter Mobilität für viele an Bedeutung gewonnen. Kaufinteressierte sehen sich nach mehr Freiraum und Nähe zur Natur – also nach dem klassischen Einfamilienhaus im Grünen. Jene, die von zuhause aus arbeiten können, benötigen zudem mehr Fläche für einen Arbeitsplatz in den eigenen vier Wänden. Für Berufspendler, die nicht mehr täglich an den Arbeitsplatz fahren müssen, kommen nun auch weiter von den Zentren entfernte Lagen als Wohnort in Frage. Auch wenn viele nach einem Abflauen der Corona-Pandemie zu den früheren Gewohnheiten zurückkehren dürften: Bei einigen dürfte der Wandel von Dauer sein und damit auch einen spürbaren Effekt auf den Häusermarkt haben.

Noch ist es allerdings zu früh, um die ökonomische Tragweite der Corona-Krise im Kanton Wallis abzuschätzen. Wenn die Wirtschaft weiter unter Druck gerät, dürfte sich dies längerfristig auch in der Breite auf Unternehmen, Stellenangebot, Einkommen und Demografie durchschlagen. Dies könnte zu sinkenden Hauspreisen führen. Allerdings wurde bei diesen in rund 20 Jahren mit steigenden Preisen auch ein gewisses «Polster» aufgebaut: Aktuell liegt das Preisniveau rund 85 % über dem Stand von 1998.

Preisniveau Einfamilienhäuser



Chance für periphere Standorte?

160 m² Wohnfläche auf einem 600 m² grossen Grundstück an guter Mikrolage plus Garagenplatz – solch ein Muster-Einfamilienhaus¹⁾ ist im Kanton Wallis für durchschnittlich CHF 750'000 zu haben, wie aus den aktuellen Markttransaktionen hervorgeht. Je nach Region und Gemeinde variiert das Preisniveau allerdings deutlich. Überdurchschnittliche Preise von CHF 850'000 und mehr werden für das Musterhaus etwa an vielen Standorten im Unter- und Mittelwallis bezahlt. In vielen Gemeinden zählt nicht nur die Nähe zu den lokalen Zentren, sondern auch zum Genferseegebiet. So dauert die Fahrt von Sion in den Grossraum Lausanne rund eine Stunde, per Zug ist die Stadt im 30-Minuten-Takt erreichbar. Die hohe Erreichbarkeit und andere Standortfaktoren haben die Nachfrage und damit die Hauspreise in den vergangenen Jahren steigen lassen.

Die Corona-Pandemie rückt nun allerdings auch periphere Lagen wieder in den Fokus. Wenn die Distanz zum Arbeitsplatz aufgrund flexiblen Arbeitens und Homeoffice nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, vergrössert sich der Radius an potenziellen Wohnorten für viele Kaufinteressierte stark. Standorte abseits der Zentren versprechen zudem eine geringere Wohndichte und tendenziell günstigere Preise.

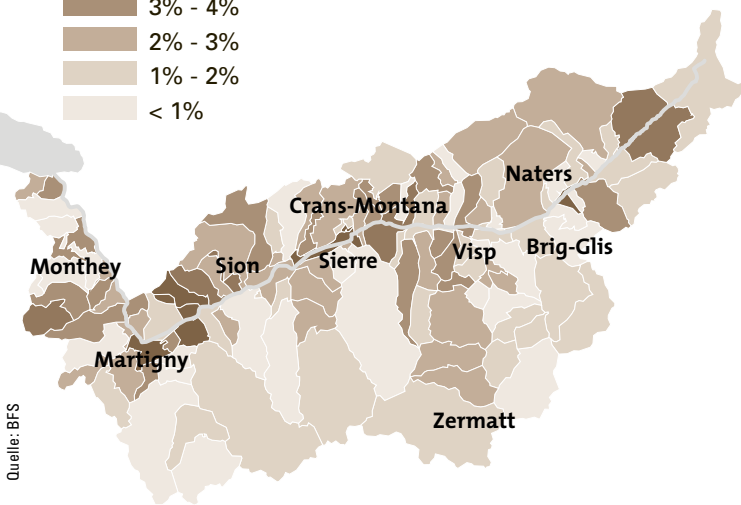
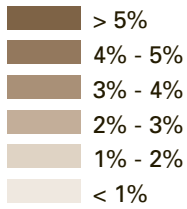
¹⁾ siehe Tabelle auf S. 11

Muster-Eigentumswohnung per Q3 2019 (in CHF)

Gemeinde	Preis Q3 20	Preis Q3 19	Delta
Brig-Glis	877'000	864'000	1,5 %
Naters	869'000	847'000	2,6 %
Bagnes	964'000	951'000	1,4 %
Martigny	887'000	915'000	-3,1 %
Champéry	854'000	889'000	-3,9 %
Monthey	888'000	893'000	-0,6 %
Sierre	808'000	801'000	0,9 %
Crans-Montana	896'000	902'000	-0,7 %
Sion	929'000	886'000	4,9 %
Saas Fee	965'000	900'000	7,2 %
Visp	847'000	873'000	-3,0 %
Zermatt	1'319'000	1'370'000	-3,7 %

Leerstand

Leerstand



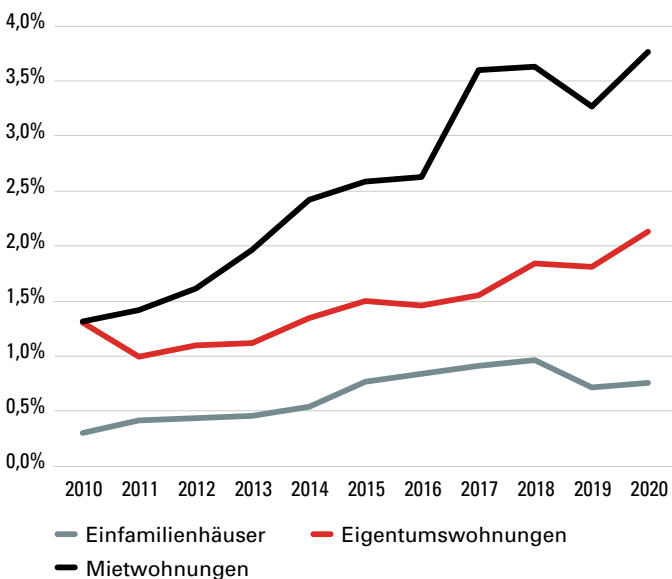
Quelle: BFS

Neuer Rekord-Leerstand

Nach einem kurzen Rückgang im Vorjahr klettert die Zahl der leeren Wohnungen im Kanton Wallis auf einen neuen Rekordwert: 6'251 Wohneinheiten standen am Stichtag 1. Juni 2020 gemäss Bundesamt für Statistik leer, wobei es sich mehrheitlich um Mietwohnungen handelt (siehe unten). Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr liegt bei rund 900 zusätzlichen Leerwohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 2,4 %. Im Vergleich zum Landesmittel von 1,7 % ist die Walliser Leerwohnungsziffer deutlich erhöht.

Ein Blick auf die Karte zeigt, dass nicht alle Gemeinden und Regionen gleichermaßen betroffen sind. Hohe Leerstände zeigen sich besonders im Unter- und Mittelwallis, etwa in den Städten Martigny (5,2 %) und Siere (6,1 %) sowie ihren jeweiligen Agglomerationsgemeinden. Gemässiger präsentiert sich die Leerstandssituation im Oberwallis. In Brig-Glis und Visp verharret der Leerstand mit 1,3 % beziehungsweise 1,2 % auf tiefem Niveau, in Naters liegt die Quote mit 2,2 % ebenfalls unter dem kantonalen Mittel. Doch auch im Oberwallis gibt es vereinzelte Gemeinden mit hohem Leerstand, so sind in Goms 4,0 % der Wohneinheiten ungenutzt.

Leerwohnungsziffer nach Objekttyp, Kanton Wallis



Quelle: BFS, IAZI

Vor allem Mietwohnungen stehen leer

Bei rund 4'200 oder zwei Dritteln der leerstehenden Objekte im Kanton Wallis handelt es sich um Mietwohnungen. Gemessen am Gesamtbestand liegt die Leerwohnungsziffer in dieser Kategorie somit bei 3,8 %. Diese ist in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos gewachsen. So lag der Mietwohnungsleerstand im Jahr 2010 noch bei moderaten 1,3 %. Wieso wurden und werden trotz hohem Leerstand weiter Mietobjekte erstellt? Die Zahl leerer Wohneinheiten wächst parallel mit dem Andauern von Tief- und Negativzinsen. Auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten leiten Investoren immer mehr Kapital in den Erwerb und Bau von Mehrfamilienhäusern. Offenbar nehmen zahlreiche Marktteilnehmer auch langfristige Leerstände in Kauf in der Hoffnung auf zukünftige Mieterträge.

Auffällig im Kanton Wallis ist auch der verhältnismässig hohe Leerstand im Wohneigentum, genauer bei Eigentumswohnungen. Rund 1'500 Einheiten sind aktuell unverkauft, was einer Leerstandsquote von 2,1 % entspricht. Relativ konstant und auf weit tieferem Niveau bewegt sich demgegenüber die Leerwohnungsziffer von Einfamilienhäusern mit 0,8 % des Bestandes.

Bautätigkeit, Bevölkerung und Wanderung

Über 3000 zusätzliche Wohnungen

Der hohe Leerstand scheint die Bauaktivität im Kanton Wallis kaum zu bremsen. Im letzten Jahr ist der Gebäudebestand um über 3000 Wohnungen gewachsen. Über die vergangenen fünf Jahre wurde der Bestand im Mittel jährlich um 1,6 % ausgeweitet. Im Kanton wird damit deutlich mehr gebaut als im Landesmittel, das eine durchschnittliche jährliche Bestandeserweiterung von 1,3 % ausweist. Wieso werden trotz bereits hohen Leerständen so viele Wohneinheiten erstellt? Der Grund liegt im Tief- und Negativzinsumfeld: Institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen müssen fortlaufend hohe Kapitalsummen renditebringend anlegen. Immobilien stellen trotz erhöhtem Leerstandsrisiko eine anhaltend begehrte Anlagealternative dar.

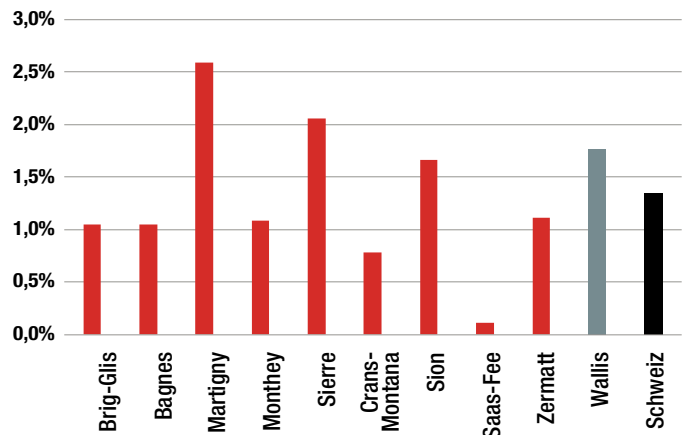
Rund 2000 neue Einwohner

345'525 Einwohner lebten per Ende 2019 im Kanton Wallis. Das starke Bevölkerungswachstum ist ein weiterer Grund, wieso im Kanton Wallis viel gebaut wird: Rund 2000 Einwohner sind im vergangenen Jahr hinzugekommen, wobei diese überwiegend aus anderen Kantonen und dem Ausland stammen. In geringerer Zahl sind diese aber auch dem Geburtenüberschuss zu verdanken. Auch langfristig ist das Wachstum eindrücklich: Seit dem Jahr 2000 hat sich die Walliser Bevölkerung um 25 % vergrössert, während die Einwohnerzahl der Schweiz um 19 % gestiegen ist. Mit Blick auf Städte wie Sion, Martigny oder Brig-Glis gibt es jedoch Anzeichen, dass sich das Bevölkerungswachstum abschwächen könnte: In diesen Zentren ist die Einwohnerzahl im letzten Jahr konstant geblieben.

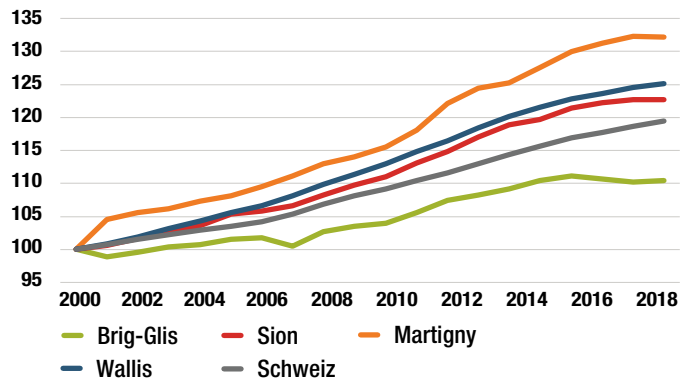
Weniger internationale Zuzüger

Dass die Bevölkerung nicht mehr so rasch wächst wie in der Vergangenheit, ist vor allem auf die Entwicklung der Zuwanderung zurückzuführen. So haben sich im vergangenen Jahr per Saldo, also Einwanderer abzüglich Auswanderer, rund 1800 Menschen im Kanton niedergelassen. Dies ist zwar immer noch ein beachtlicher Wert, liegt aber deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von über 3000 Netto-Zuwanderern. Gut 60 % der Wallis-Einwanderer stammen aus anderen Kantonen, 40 % aus dem Ausland. Die internationale Zuwanderung hängt vor allem von dem konjunkturellen Gefälle zwischen der Schweiz und europäischen Staaten ab. Die inländische Zuwanderung widerspiegelt demgegenüber das im Vergleich zum Genferseebogen tiefere Immobilienpreinsniveau im Wallis.

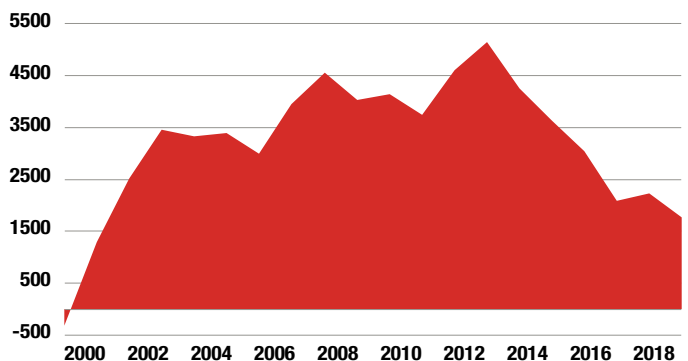
Mittlere jährliche Wohnbautätigkeit (2014-2019)



Bevölkerungsentwicklung (2000-2019)



Wanderungssaldo international und national (2000-2019)



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 Bewertungsmethode.

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**