



Herbstausgabe 2023

WALLISER IMMOBILIEN- MARKT

Situation und
Perspektiven



WKB



**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES**
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

Editorial



Oliver Schnyder

Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank



Benjamin Roduit

Präsident der Walliser
Immobilienkammer

Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Eigentümervereinigung der WIK (Walliser Immobilienkammer) präsentieren Ihnen ihren Immobilienindikator, der die Entwicklung des Marktes für Einfamilienhäuser sowie für Eigentums- und Mietwohnungen in den verschiedenen Regionen des Wallis misst. Diese thematische Studie wird in Zusammenarbeit mit der Firma Wüest Partner durchgeführt.

Dank einer niedrigen Arbeitslosenquote und der Schaffung vieler Arbeitsplätze durch zusätzliche Unternehmen im Kanton zieht die Walliser Wirtschaft immer mehr neue Einwohner an. Diese Faktoren stützen die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Eigentums- als auch nach Mietsegment. In der Folge stiegen die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen 2023 weiter an, wenn auch in einem moderateren Tempo als 2022. Bei den Einfamilienhäusern übertrifft der Preisanstieg den Schweizer Durchschnitt, während bei den Eigentumswohnungen eine Verlangsamung zu beobachten ist. Diese ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen, insbesondere auf den Anstieg der Hypothekarzinsen und die Inflation, welche die Kaufkraft der Haushalte und damit auch die Nachfrage nach Wohneigentum dämpfen. Auf dem Mietwohnungsmarkt führte die Wohnungsknappheit zu höheren Mieten. Diese Tendenz dürfte sich auch 2024 fortsetzen, wenn auch in einem geringeren Ausmass.

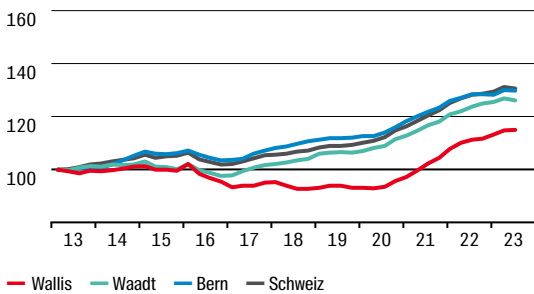
Energetische Sanierungen steigern nicht nur den Wert von Immobilien, sie erweisen sich als echter Trumpf sowohl in der Ebene als auch in den Bergen. Vor allem in höheren Lagen verbrauchen Immobilien viel Energie, was hohe Unterhaltskosten zur Folge hat. Die WKB ist sehr aktiv auf diesem Gebiet und unterstützt Eigentümer dabei, den Komfort und die Energieeffizienz ihres Heims zu verbessern und dabei von günstigen Konditionen zu profitieren. Die energetische Sanierung von Immobilien ist ein entscheidender Faktor, insbesondere im aktuellen Kontext geopolitischer Unsicherheiten und steigender Energiekosten. Von der Sanierung Ihrer Wohnung bis zur Begleitung auf dem Weg zur Energiewende ist die WKB die Partnerin für Ihre Projekte.

Die Eigentümervereinigung der WIK hat ihrerseits die Aufgabe, die Interessen der Immobilieneigentümer im französischsprachigen Wallis zu vertreten und diese zu unterstützen. Letztere machen die Mehrheit der Walliserinnen und Walliser aus, von denen fast 70% eine Immobilie (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Miet- oder Geschäftshaus, Zweitwohnung, Grundstück) besitzen. In diesem wirtschaftlich unsicheren Umfeld ist der WKB-WIK-Indikator ein besonders wertvolles und unverzichtbares Instrument, wenn es darum geht, die sich abzeichnenden Veränderungen auf diesem Markt zu messen und zu antizipieren.

Kontext und Perspektiven

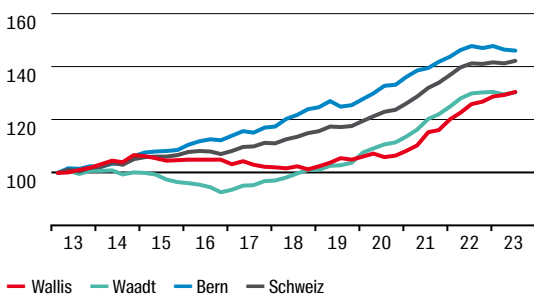
Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2013 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2013 = 100)



Trends auf dem Walliser Immobilienmarkt für das Jahr 2024

	Angebot	Nachfrage	Preise/Mieten
Eigentumswohnungen	→	→	→
Einfamilienhäuser	→	→	→
Mietwohnungen	↘	↗	↗
Büroflächen (Miete)	→	→	→

Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum hält an

Die Schweizer Wirtschaft hat sich als robust erwiesen: Das BIP könnte laut Seco-Prognose 2023 real um 1.3% wachsen. Gestützt wird diese Entwicklung schweizweit durch die Schaffung von 116'000 Arbeitsplätzen (2. Quartal 2022 bis 2. Quartal 2023). Auch das Wallis profitiert von einem starken Beschäftigungswachstum. Dank einer niedrigen Arbeitslosenquote (2% im September 2023) und einer Vielzahl an neuen Unternehmen wuchs auch die Bevölkerung: Im Jahr 2022 erreichte das Wachstum 1.2% und übertraf damit den nationalen Durchschnitt von 0.9%. Es gilt anzumerken, dass die Bevölkerung im Jahr 2023 noch stärker wachsen dürfte, denn zum Zustrom ausländischer Arbeitskräfte, die die Nachfrage nach Wohnraum ankurbeln, kommen viele ukrainische Flüchtlinge hinzu, die nach zwölf Monaten Aufenthalt statistisch gesehen Teil der ständigen Wohnbevölkerung werden.

Das monetäre Umfeld ist nach wie vor herausfordernd. Obwohl die Inflation seit Jahresbeginn zurückgegangen ist (1.7% im September 2023), dürfte sie in den kommenden Monaten, angetrieben von steigenden Mieten, Energiekosten und Löhnen, wieder anziehen. Es ist unwahrscheinlich, dass die SNB die Leitzinsen vor Mitte 2024 wieder senkt. Die Hypothekarzinsen dürften damit vorerst hoch bleiben.

Wohneigentum: moderatere Preissteigerungen

Die Immobilienmärkte unterliegen derzeit unterschiedlichen wirtschaftlichen Einflüssen: Auf der einen Seite stimulieren das Bevölkerungs- und das Beschäftigungswachstum die Nachfrage. Auf der anderen Seite mindern die Inflation sowie hohe Finanzierungskosten die Kaufkraft. Zwar stiegen die Wohneigentumspreise im Vergleich zu 2022, der Anstieg verlangsamt sich jedoch, und in der Schweiz und im Wallis ist mit einer Stabilisierung zu rechnen.

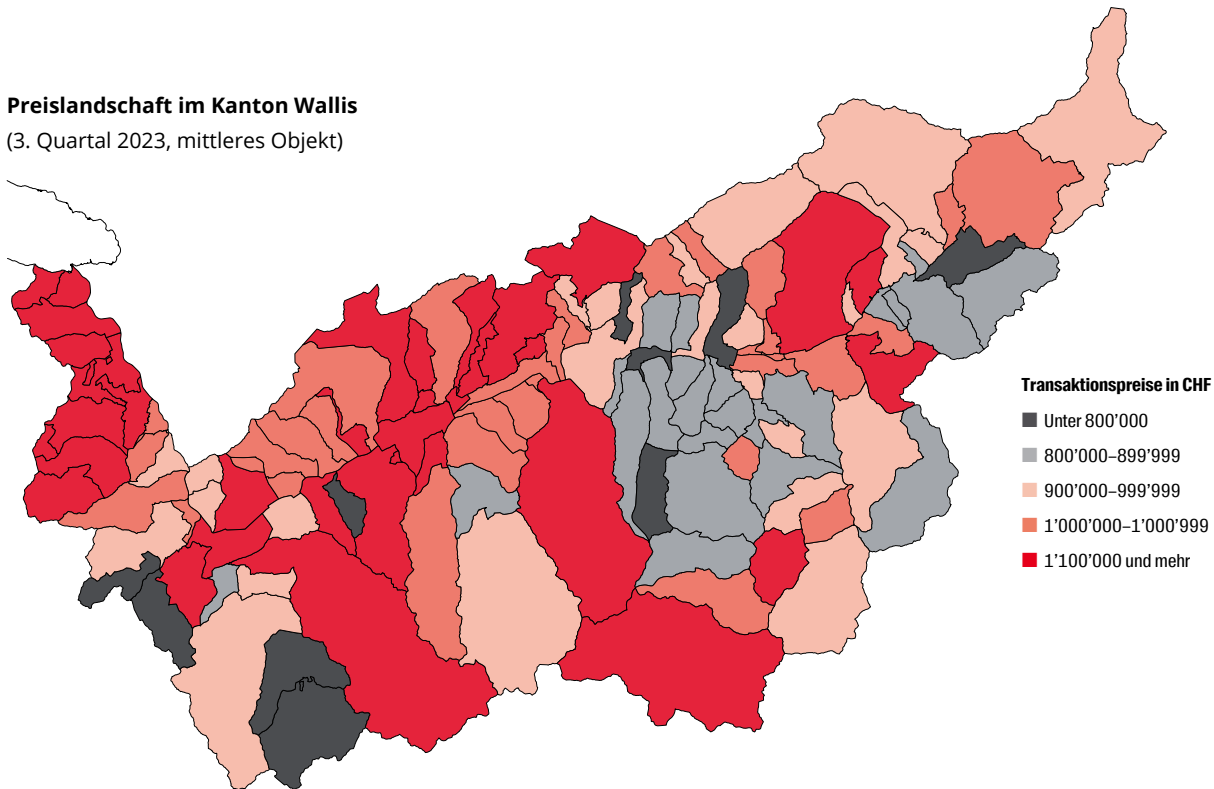
Trends für 2024 in der Schweiz und im Wallis

Das Wohnungsangebot dürfte auch 2024 nicht zunehmen. Die Bautätigkeit verharrt auf tiefem Niveau und die Bau- und Finanzierungskosten bleiben hoch. Die Nachfrage nach Wohneigentum könnte aufgrund der gestiegenen Hypothekarzinsen und der erwarteten Verlangsamung des Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums ebenfalls zurückgehen. Es wird daher mit einer Konsolidierung der Preise auf ihrem derzeitigen Niveau gerechnet. Im Mietsegment wird die Wohnungsknappheit immer akuter. Dies zeigt sich bei der Leerstandsquote: Diese sank im Wallis von 2.4% (2020) auf 1.7% (2023). In Kombination mit dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes dürfte dies 2024 zu einem starken Anstieg der Mieten führen.

Einfamilienhäuser

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2023, mittleres Objekt)



Der Kanton Wallis zieht weiterhin zahlreiche neue Arbeitsplätze und Einwohner an. Das Bevölkerung- und Beschäftigungswachstum übersteigt dasjenige der Nachbarkantone und der Gesamtschweiz deutlich, was die Nachfrage nach Wohnraum befeuert.

Hohe Zinssätze dämpfen die Nachfrage

Seit 2021 haben sich die Finanzierungsbedingungen für den Immobilienkauf erheblich verschärft. Der Zinssatz für eine 10-jährige Festhypothek stieg von rund 1.6% im Jahr 2021 auf über 3% im 1. Halbjahr 2023. Dieser Anstieg reduziert die Nachfrage: Im Wallis gingen die Suchabonnements im September 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 10% zurück. Trotz des Zinsanstiegs steigen die Preise für Einfamilienhäuser jedoch weiter an (+6.2%) und übertreffen damit den Schweizer Durchschnitt (+2.6%) und den der Nachbarkantone. Die vierteljährliche Entwicklung deutet aber durchaus auf eine Abschwächung hin (+1% zwischen dem 2. und dem 3. Quartal 2023). Das ist ein solider, aber im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen deutlich weniger dynamischer Preisanstieg.

Das Oberwallis zieht immer mehr Käufer an

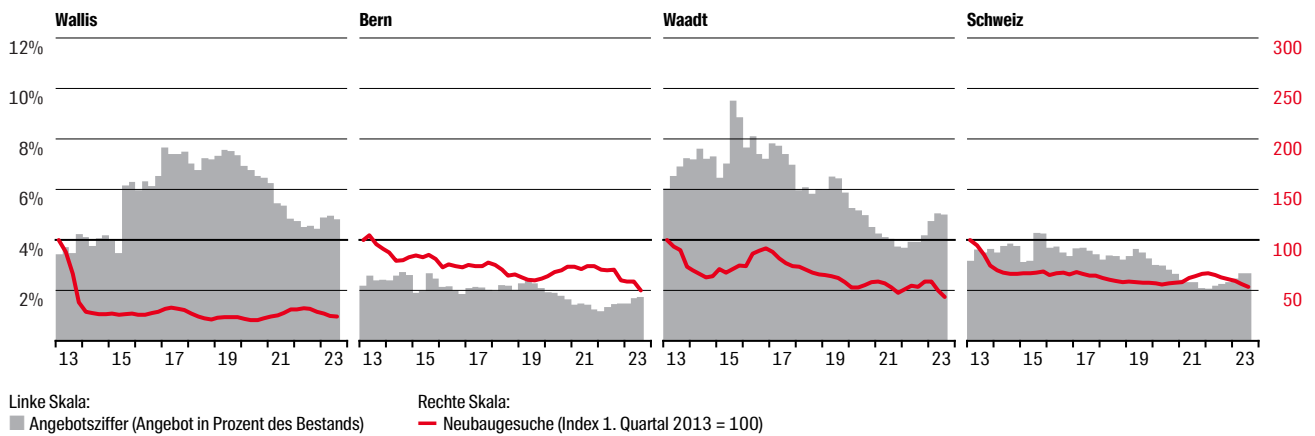
Bemerkenswert ist, dass das Oberwallis, wo die Preise traditionell am niedrigsten sind, im letzten Jahr die Region mit dem stärksten Anstieg war (+7.4%). Dies kann auf die hier herrschende Dynamik zurückgeführt werden (Beschäfti-

gung: +5.6%; Bevölkerung: +1.3%). Darüber hinaus ist das Oberwallis die einzige Region, wo der Preis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus bis anhin die Millionengrenze nicht überschreitet. Mit der zunehmenden Verbreitung von Homeoffice werden periphere und damit auch günstige Regionen für viele Haushalte immer attraktiver, gerade auch jetzt, wo die Inflation auf die Kaufkraft drückt.

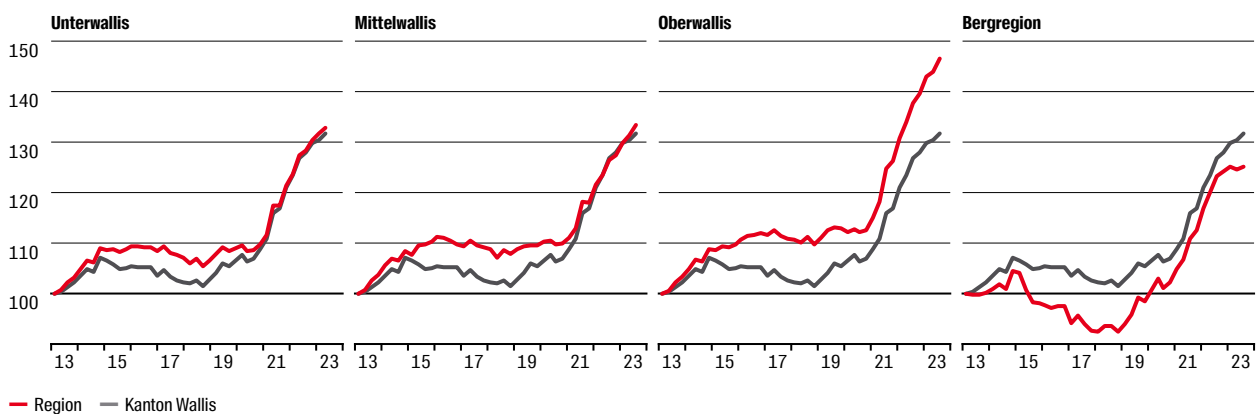
Bautätigkeit verliert jegliche Dynamik

Zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2023 ging die Zahl der Baugesuche im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 24% zurück. Auch auf nationaler Ebene zeigt sich ein Rückgang der Bautätigkeit. Mehrere Faktoren sind dafür verantwortlich: Steigende Bau- und Finanzierungskosten belasten die Bauprojekte, insbesondere seit die Investoren wieder über attraktive Anlagealternativen verfügen. Auch die begrenzte Verfügbarkeit und die hohen Kosten von Grundstücken sowie die Herausforderungen bei der Verdichtung nach innen wirken sich hemmend aus. Zudem haben regulatorische Hürden wie die Lex Weber den Bau von Zweitwohnungen in bestimmten Gebieten eingefroren. Schliesslich lassen sich die Investoren immer wieder durch langwierige Bewilligungsverfahren und häufige Einsprachen entmutigen. Derzeit gibt es keine Anzeichen dafür, dass die Bautätigkeit wieder Fahrt aufnimmt. Die Knappheit des Angebots gleicht den Rückgang der Nachfrage aus und verlängert so den Aufwärtstrend der Preise.

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100)



Einfamilienhäuser: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2021–2022	+1.2%	+0.4%	+0.9%	+0.9%
2012–2022	+1.1%	+0.6%	+1.2%	+0.9%
Beschäftigung				
Entwicklung 2020–2021	+3.6%	+1.0%	+2.9%	+2.0%
Neubaquote				
Stand 2021	0.8%	0.4%	0.7%	0.5%
Durchschnitt 2013–2021	1.0%	0.6%	0.8%	0.7%
Angebotsziffer				
Stand 2023	4.8%	4.6%	5.3%	2.7%
Durchschnitt 2013–2023	5.7%	2.0%	6.1%	3.2%
Preise				
Preise 2022	1'071'000	1'348'000	1'690'000	1'556'000
Preise 2023	1'137'000	1'375'000	1'756'000	1'597'000
Entwicklung 2022–2023	+6.2%	+2.0%	+3.9%	+2.6%
Entwicklung 2013–2023	+2.1%	+3.6%	+1.9%	+3.0%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2021–2022	+1.6%	+1.0%	+1.3%	+0.5%
2012–2022	+1.4%	+1.2%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2020–2021	+2.1%	+3.1%	+5.6%	+4.3%
Neubaquote				
Stand 2021	0.9%	1.1%	0.6%	0.6%
Durchschnitt 2013–2021	1.0%	1.2%	0.8%	0.8%
Angebotsziffer				
Stand 2023	4.6%	5.3%	2.1%	6.2%
Durchschnitt 2013–2023	5.4%	6.1%	3.0%	7.2%
Preise				
Preise 2022	1'026'000	1'054'000	906'000	1'221'000
Preise 2023	1'091'000	1'117'000	974'000	1'292'000
Entwicklung 2022–2023	+6.3%	+6.0%	+7.4%	+5.9%
Entwicklung 2013–2023	+2.2%	+2.2%	+3.4%	+1.6%

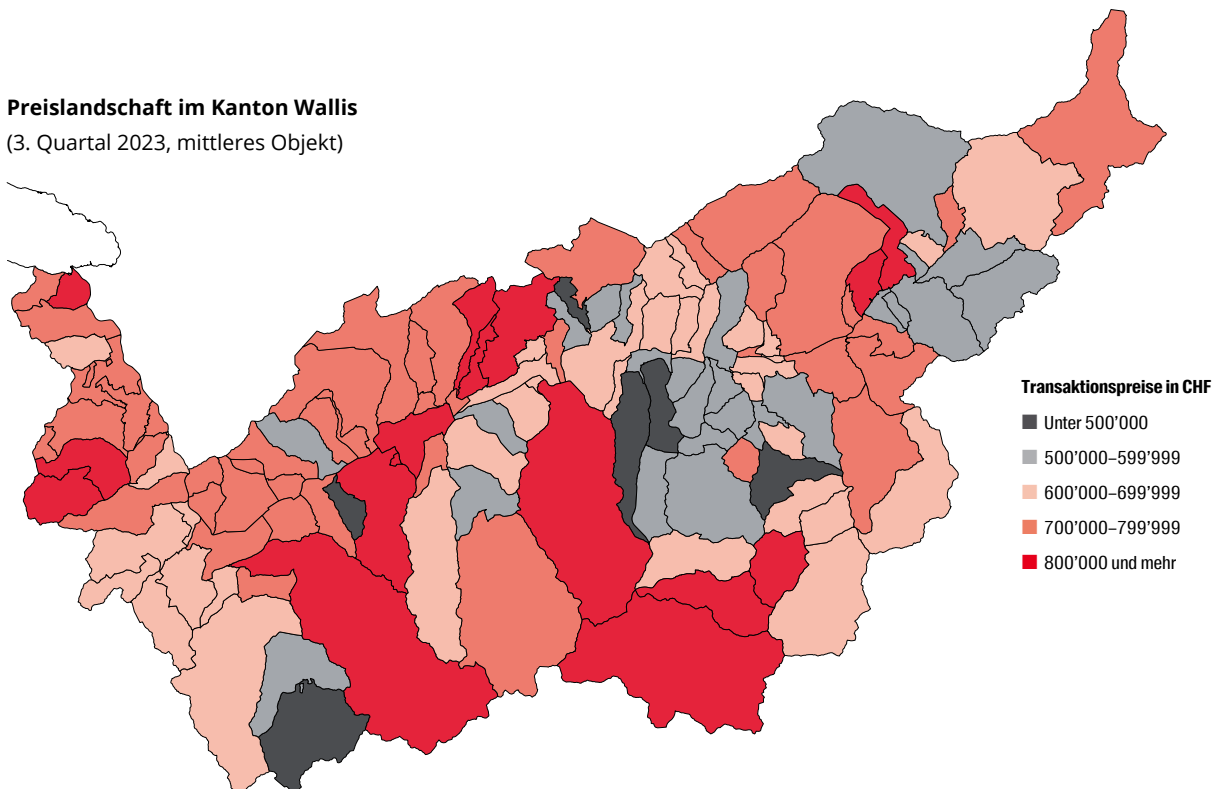
Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2022: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2023: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Neubaquote und Angebotsziffer: jeweils aktueller Stand sowie Durchschnitt über die angegebene Periode

Eigentumswohnungen

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2023, mittleres Objekt)



Im Wallis sind Eigentumswohnungen weiterhin attraktiv: Im 3. Quartal 2023 lagen die Preise 6.7% höher als 12 Monate zuvor. Im Vorjahr betrug das Preiswachstum allerdings noch 8.2%. Trotz des soliden Wachstums ist die Verlangsamung offensichtlich, wie der Anstieg von nur noch 0.1% im Vergleich zum 2. Quartal 2023 bestätigt.

Erschwingliche Preise stützen die Nachfrage

Mehrere Faktoren begünstigen derzeit die Nachfrage nach Eigentumswohnungen:

Erstens kostet eine durchschnittliche Eigentumswohnung 884'000 Franken und damit 22% weniger als ein Einfamilienhaus. Angesichts der inflationsbedingten Erosion der Kaufkraft könnten sich immer mehr Haushalte für Stockwerkeigentum entscheiden, da ein Einfamilienhaus schlicht nicht finanzierbar ist. In diesem Zusammenhang zeigt eine aktuelle Studie von Wüest Partner, dass der Anteil der Haushalte, die sich gemäss den Tragbarkeitsregeln der Banken für die Vergabe von Hypotheken eine Eigentumswohnung leisten können, im Kanton Wallis 64% beträgt (siehe Methodik auf Seite 12). Bei den Einfamilienhäusern erfüllen nur 30% der Haushalte diese Kriterien.

Zweitens sind die Alternativen auf dem Mietwohnungsmarkt rar: Die Leerstandsquote sinkt, und die Mieten steigen. Daher könnten Haushalte, die über die entsprechenden finanziellen Möglichkeiten verfügen, einen Anreiz haben, den Schritt in Richtung Wohneigentum zu wagen.

Drittens fördert das anhaltende Bevölkerungswachstum die Nachfrage. Der dynamische Arbeitsmarkt mit seiner niedrigen Arbeitslosenquote bietet vielen Haushalten ein Gefühl der Arbeitsplatzsicherheit und ermutigt sie so, den Kauf einer Immobilie mit mehr Gelassenheit anzugehen.

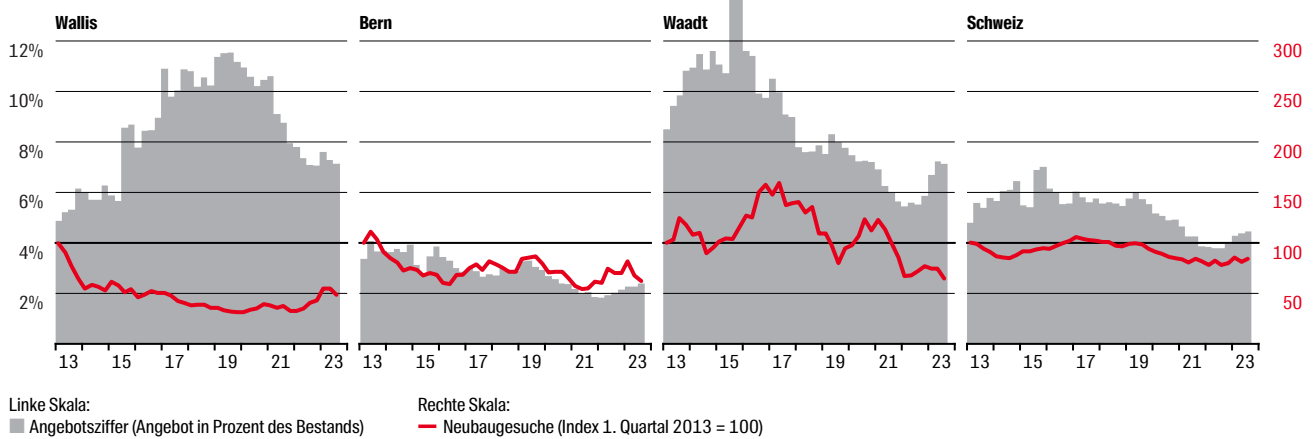
Die Angebotsquote bleibt stabil

Die Bautätigkeit hat nicht zu einer Ausweitung des Angebots beigetragen: Die Zahl der Baugesuche sank im Jahr 2023. Die Angebotsquote blieb im Wallis im Vergleich zum Vorjahr stabil und lag im 3. Quartal 2023 bei 7.1%. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zum nationalen Trend zunehmender Liquidität. Die Angebotsquote im Wallis liegt jedoch weiterhin über dem Schweizer Mittel von 4.5%, obwohl sich dieser Abstand in letzter Zeit verringert hat.

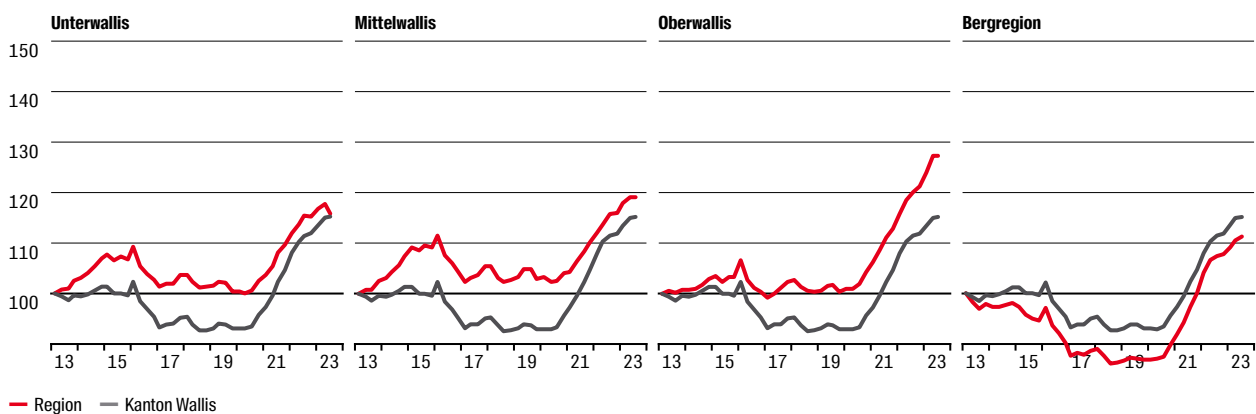
Preissteigerungen in den erschwinglichsten Regionen

Das Wallis zeichnet sich weiterhin durch erhebliche regionale Unterschiede aus. So kostet eine Eigentumswohnung in der günstigsten Region, im Oberwallis, nur 663'000 Franken, während in den Tourismusgemeinden die Milliongrenze überschritten wird. Wie bei den Einfamilienhäusern stiegen auch die Preise für Stockwerkeigentum im Oberwallis am stärksten. Dies unterstreicht die Attraktivität von erschwinglichem Wohnraum für potenzielle Käufer.

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100)



Eigentumswohnungen: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2021–2022	+1.2%	+0.4%	+0.9%	+0.9%
2012–2022	+1.1%	+0.6%	+1.2%	+0.9%
Beschäftigung				
Entwicklung 2020–2021	+3.6%	+1.0%	+2.9%	+2.0%
Neubaquote				
Stand 2021	1.5%	0.8%	1.1%	1.3%
Durchschnitt 2013–2021	1.6%	1.0%	1.6%	1.5%
Angebotsziffer				
Stand 2023	7.1%	2.0%	7.1%	4.5%
Durchschnitt 2013–2023	8.5%	2.4%	8.7%	5.3%
Preise				
Preise 2022	828'000	866'000	1'176'000	1'056'000
Preise 2023	884'000	901'000	1'249'000	1'109'000
Entwicklung 2022–2023	+6.7%	+4.1%	+6.2%	+5.0%
Entwicklung 2013–2023	+0.8%	+2.1%	+1.7%	+2.0%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2021–2022	+1.6%	+1.0%	+1.3%	+0.5%
2012–2022	+1.4%	+1.2%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2020–2021	+2.1%	+3.1%	+5.6%	+4.3%
Neubaquote				
Stand 2021	3.0%	1.7%	1.2%	0.4%
Durchschnitt 2013–2021	2.6%	2.2%	1.3%	0.7%
Angebotsziffer				
Stand 2023	9.3%	15.2%	3.4%	5.5%
Durchschnitt 2013–2023	11.2%	14.1%	4.7%	7.7%
Preise				
Preise 2022	709'000	700'000	614'000	1'024'000
Preise 2023	740'000	741'000	663'000	1'081'000
Entwicklung 2022–2023	+4.5%	+5.8%	+8.0%	+5.6%
Entwicklung 2013–2023	+0.8%	+1.0%	+1.8%	+0.5%

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2022: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2023: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Neubaquote und Angebotsziffer: jeweils aktueller Stand sowie Durchschnitt über die angegebene Periode

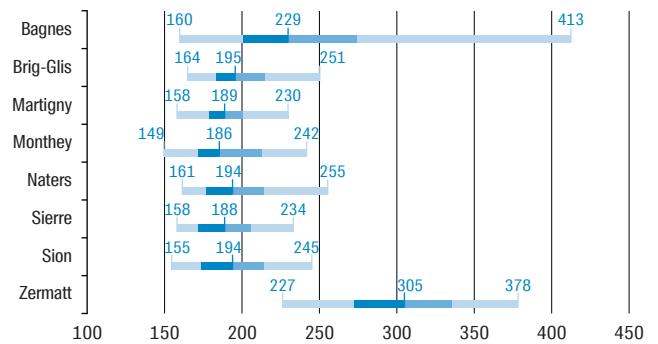
Renditeimmobilien

Mietwohnungen: Mieten steigen stark an

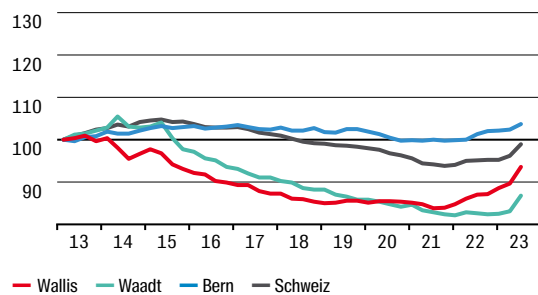
Der Mietwohnungsmarkt zeigt eine ganz andere Dynamik als der Markt für Wohneigentum. Während die Nachfrage nach Wohneigentum durch die Zinswende geschwächt wurde, steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen aufgrund des Bevölkerungswachstums und der steigenden Zahl der Haushalte stetig an. Dieser Trend spiegelt sich in einem deutlichen Rückgang der Angebotsquote von 6.3% im 3. Quartal 2022 auf 4.6% im 3. Quartal 2023 wider und zeugt von einer zunehmenden Anspannung in diesem Segment. Im Oberwallis gestaltet sich die Suche nach einer Mietwohnung mit einer Angebotsquote von nur 2.4% besonders komplex, obwohl diese im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht überraschend, dass die Angebotsmieten im Kanton Wallis stärker steigen als im Rest des Landes (Wallis: +7.5%, Schweiz: +3.9% im Jahresvergleich). Der Trend dürfte sich bis Ende 2023 und dann auch im Jahr 2024 fortsetzen (Wallis: +3.8%, Schweiz: +3.5%). Aufgrund der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und der Anpassung an die Inflation werden auch die Bestandesmieten steigen.

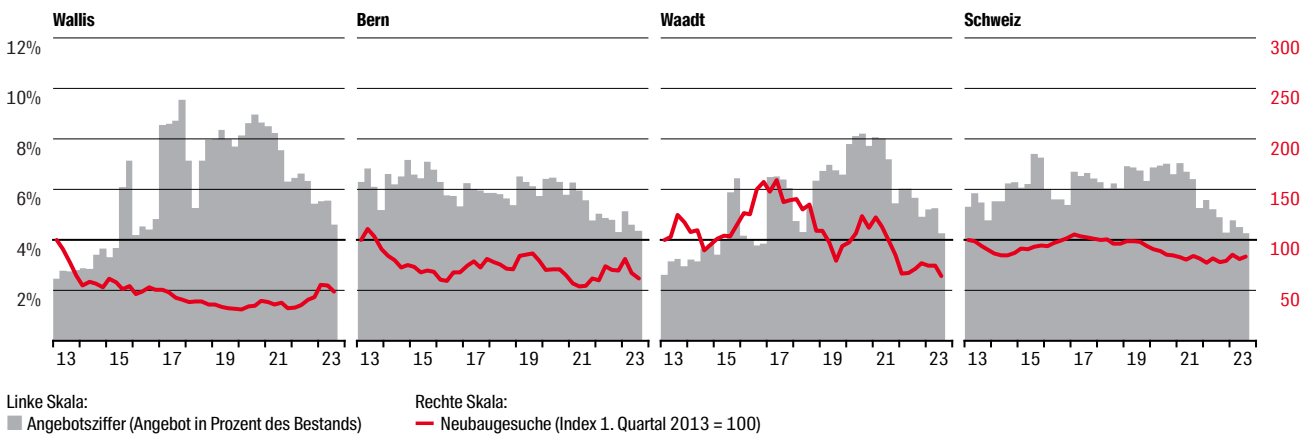
Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)



Mietwohnungen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2013 = 100)



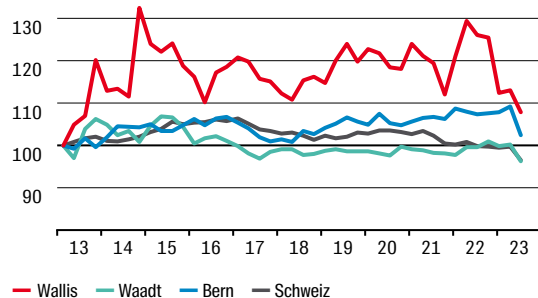
Mietwohnungen: Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Büroflächen: unterschiedliche Einflüsse

Während die Zahl der Unternehmen und die Beschäftigung wächst, leidet der Markt unter dem Strukturwandel (Stichwort Homeoffice und Desksharing). Viele Unternehmen ziehen von der Peripherie in kleinere Räumlichkeiten im Stadtzentrum. Die Verlangsamung des Beschäftigungswachstums wirkt dämpfend auf die Nachfrage. Das Angebot dürfte, abgesehen von spezifischen Bauprojekten, stagnieren. Steigende Löhne setzen die Zahlungsbereitschaft der Unternehmen unter Druck und sorgen dafür, dass die Mieten auf dem derzeitigen Niveau verharren.

Büroflächen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2013 = 100)



Berggemeinden verlieren an Schwung

Die Coronapandemie sorgte in vielen Bergregionen für eine grosse Nachfrage nach Immobilien, was deren Preise in die Höhe schnellen liess. Hat dieser Schwung auch 2023 noch angehalten oder handelte es sich um einen vorübergehenden Boom? Um dieses Thema zu beleuchten, haben wir 10 wichtige Berggemeinden analysiert (Anniviers, Ayent, Champéry, Crans-Montana, Evolène, Goms, Leukerbad, Nendaz, Val de Bagnes und Zermatt).

Einfamilienhäuser: Preise stagnieren

Die durchschnittliche Angebotsquote stieg in den 10 untersuchten Gemeinden von 6.5% (1. bis 3. Quartal 2022) auf 7.0% im gleichen Zeitraum des Jahrs 2023. Die Nachfrage hat nachgelassen, der Markt entspannt sich. Die hohen Preise im Zusammenspiel mit den gestiegenen Finanzierungskosten scheinen einen Wendepunkt zu markieren. Dies spiegelt sich in den Preisen wider: Während das Preiswachstum 2022 einen Höchststand erreichte (3. Quartal 2022: über 12% im Jahresvergleich), sind die Preise seither stabil geblieben (3. Quartal 2023: +0.1% im Jahresvergleich).

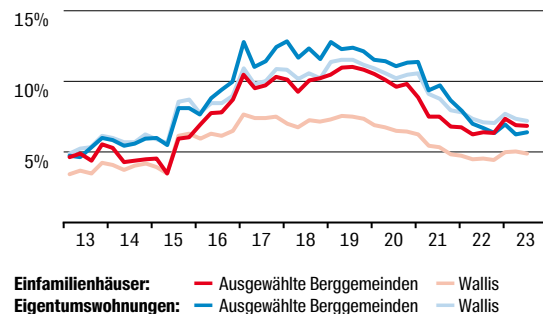
Höhere Marktanspannung bei Eigentumswohnungen

Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern ist die Angebotsquote bei den Eigentumswohnungen in den 10 untersuchten Gemeinden rückläufig und liegt sogar unter derjenigen des Kantons, was, verglichen mit den letzten zehn Jahren, ungewöhnlich ist. Dies ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Erstens dürfte sich ein Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu den Eigentumswohnungen hin verlagert haben. Zweitens werden Zweitwohnungen typischerweise mit einem geringeren Anteil an Fremdkapital finanziert, sodass dieser Markt weniger anfällig auf Zinsschwankungen ist. Schliesslich beschränken regulatorische Auflagen (Lex Weber) das Angebot an Zweitwohnungen. Die Preisdynamik in den untersuchten Gemeinden blieb daher positiv (3. Quartal 2023: +3.4% im Jahresvergleich), hat sich aber im Vergleich zum Vorjahr (+10.3%) doch deutlich verlangsamt.

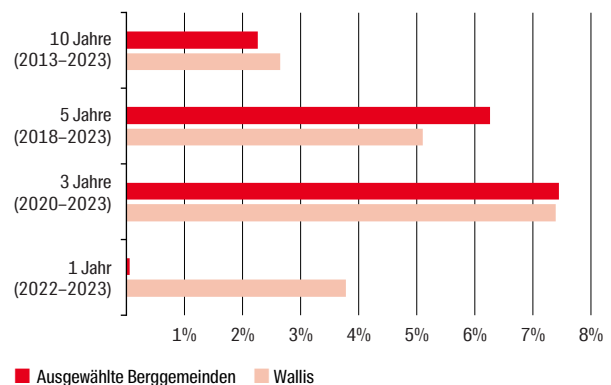
Energetische Sanierungen: ein erheblicher Mehrwert

Vor dem Hintergrund geopolitischer Unsicherheiten und steigender Energiepreise haben energetische Sanierungen von Immobilien in Bergregionen eine grosse Bedeutung. Im Vergleich zum Flachland sind Wohnungen in höheren Lagen energieintensiver und stossen mehr CO₂ aus (kälteres Klima, höherer Anteil an fossilen Heizungen). Eine energetische Sanierung reduziert den CO₂-Ausstoss, spart Energiekosten und steigert den Wert einer Liegenschaft. Eine aktuelle Studie von Wüest Partner zeigt, dass

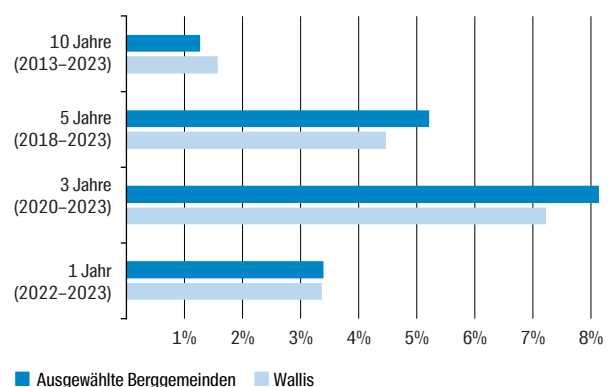
Wohneigentum: Angebotsziffer



Einfamilienhäuser: durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Transaktionspreise (Basis: jeweils 3. Quartal)



Eigentumswohnungen: durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Transaktionspreise (Basis: jeweils 3. Quartal)



der Ersatz einer fossilen Heizung durch eine Wärmepumpe und die Installation einer Photovoltaikanlage zu einem durchschnittlichen Wertzuwachs von 4.6% (Einfamilienhäuser) bzw. 3.1% (Eigentumswohnungen) führt. In den untersuchten Gemeinden würde dies einer Wertsteigerung von 59'000 Franken (Einfamilienhäuser) respektive 33'500 Franken (Eigentumswohnungen) entsprechen.

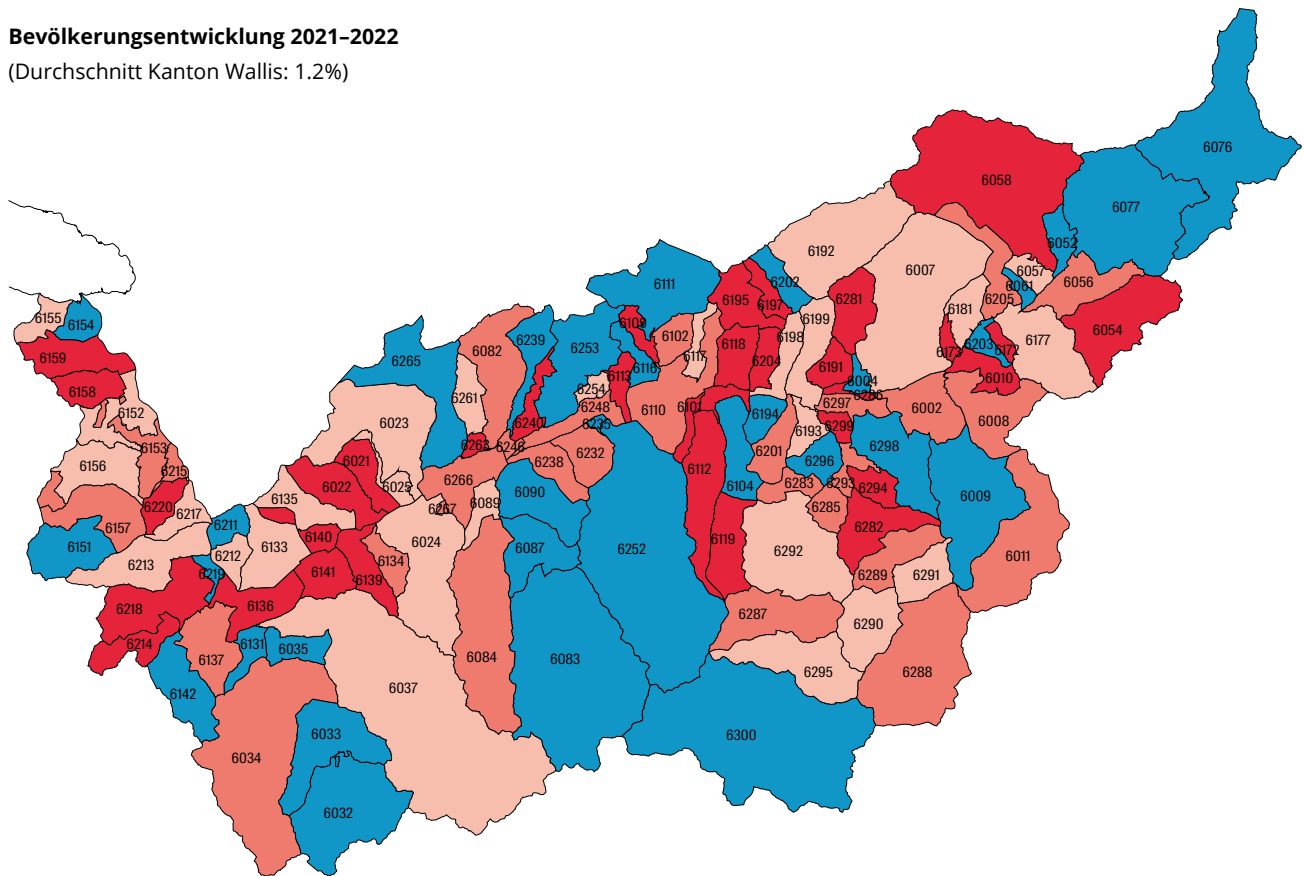
Bevölkerung 2022 und Bevölkerungsentwicklung zwischen 2021 und 2022

BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.
● Bevölkerungsrückgang						● Sehr starker Anstieg der Bevölkerung (über 2%)		
6004 Eggerberg	317	-3.6%	6155 Saint-Gingolph	988	+0.4%	6110 Leuk	4134	+2.0%
6052 Bellwald	338	-3.4%	6007 Naters	10484	+0.4%	6288 Saas-Almagell	360	+2.0%
6104 Ergisch	179	-2.2%	6024 Nendaz	6943	+0.5%	6218 Salvan	1469	+2.0%
6061 Lax	333	-2.1%	6156 Troistorrents	4838	+0.5%	6159 Vouvry	4473	+2.1%
6077 Goms	1142	-2.1%	6213 Evionnaz	1416	+0.6%	6282 Eisten	189	+2.2%
6111 Leukerbad	1295	-2.0%	6261 Arbaz	1390	+0.6%	6263 Grimisuat	3774	+2.2%
6239 Icoigne	636	-1.9%	6291 Saas-Grund	1005	+0.6%	6214 Finhaut	363	+2.3%
6142 Trient	160	-1.8%	6152 Collombey-Muraz	9739	+0.7%	6113 Salgesch	1659	+2.3%
6235 Chippis	1556	-1.8%	6025 Vétroz	6510	+0.8%	6136 Martigny	20974	+2.3%
6202 Wiler (Lötschen)	554	-1.6%	6037 Val de Bagnes	10693	+0.8%	6240 Lens	4406	+2.3%
6009 Simplon	290	-1.4%	6199 Raron	1955	+0.8%	6054 Binn	128	+2.4%
6032 Bourg-Saint-Pierre	218	-1.4%	6133 Fully	9049	+0.9%	6021 Ardon	3564	+2.4%
6211 Collonges	843	-1.2%	6295 Täsch	1333	+0.9%	6195 Ferden	251	+2.4%
6194 Eischoll	445	-1.1%	6117 Guttet-Feschel	437	+0.9%	6294 Staldenried	566	+2.5%
6252 Anniviers	2703	-1.0%	6181 Riederalp	427	+0.9%	6286 Lalden	706	+2.6%
6151 Champéry	1350	-0.8%				6299 Zeneggen	312	+2.6%
6076 Obergoms	640	-0.8%				6109 Inden	116	+2.7%
6035 Sembracher	1050	-0.8%				6101 Agarn	709	+2.8%
6090 Mont-Noble	1112	-0.7%				6191 Ausserberg	630	+2.8%
6083 Evolène	1655	-0.6%				6281 Baltschieder	1355	+2.8%
6087 Saint-Martin	832	-0.6%				6204 Steg-Hohtenn	1711	+3.0%
6203 Mörel-Filet	720	-0.6%				6022 Chamoson	4178	+3.1%
6131 Bovernier	911	-0.5%	● Starker Anstieg der Bevölkerung (1%-2%)			6119 Turtmann-Unterems	1160	+3.1%
6033 Liddes	745	-0.5%	6177 Grengiols	419	+1.0%	6118 Gampel-Bratsch	2116	+3.2%
6298 Visperterminen	1310	-0.5%	6267 Veysonnaz	594	+1.0%	6141 Saxon	6690	+3.2%
6300 Zermatt	5746	-0.4%	6248 Sierre	17295	+1.1%	6158 Vionnaz	2902	+3.5%
6116 Varen	692	-0.3%	6283 Emdbd	286	+1.1%	6197 Kippel	324	+3.5%
6219 Vernayaz	1812	-0.3%	6008 Ried-Brig	2183	+1.1%	6173 Bitsch	1122	+4.0%
6296 Törbel	497	-0.2%	6293 Stalden (VS)	1103	+1.1%	6139 Riddes	3535	+4.6%
6154 Port-Valais	4397	-0.1%	6266 Sion	35650	+1.1%	6140 Saillon	2995	+4.8%
6265 Savièse	8097	±0.0%	6034 Orsières	3237	+1.2%	6112 Oilerems	127	+5.0%
6253 Crans-Montana	10271	±0.0%	6102 Albinen	253	+1.2%	6220 Vérossaz	866	+5.1%
			6238 Gröne	2545	+1.3%	6010 Termen	1152	+5.4%
			6157 Val-d'Illiez	2146	+1.3%	6058 Fieschertal	351	+5.7%
			6285 Grächen	1271	+1.3%	6172 Bister	41	+24.2%
			6215 Massongex	1984	+1.3%			
			6137 Martigny-Combe	2336	+1.3%			
			6011 Zwischbergen	73	+1.4%			
			6232 Chalais	3759	+1.4%			
			6201 Unterbäch	485	+1.5%			
			6082 Ayent	4247	+1.5%			
			6297 Visp	8305	+1.5%			
			6246 Saint-Léonard	2548	+1.5%			
			6205 Bettmeralp	463	+1.5%			
			6002 Brig-Glis	13642	+1.5%			
			6134 Isérables	829	+1.6%			
			6287 Randa	440	+1.6%			
			6289 Saas-Balen	368	+1.7%			
			6084 Hérémece	1488	+1.8%			
			6056 Ernen	528	+1.9%			
			6153 Monthey	18446	+1.9%			
● Moderater Anstieg der Bevölkerung (unter 1%)								
6057 Fiesch	925	±0.0%						
6089 Vex	1854	±0.0%						
6254 Noble-Contrée	4635	±0.0%						
6217 Saint-Maurice	4540	±0.0%						
6193 Bürchen	750	+0.1%						
6135 Leytron	3281	+0.2%						
6292 St. Niklaus	2242	+0.2%						
6212 Dorénaz	1086	+0.2%						
6290 Saas-Fee	1561	+0.3%						
6023 Conthey	8983	+0.3%						
6192 Blatten	298	+0.3%						
6198 Niedergesteln	743	+0.4%						

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2022 und dem Bevölkerungswachstum zwischen 2021 und 2022.
Quelle: BFS

Bevölkerungsentwicklung 2021–2022

(Durchschnitt Kanton Wallis: 1.2%)



● Bevölkerungsrückgang ● Moderater Anstieg (unter 1%) ● Starker Anstieg (1–2%) ● Sehr starker Anstieg (über 2%)

Quelle: BFS

Zahlenspiegel für den Kanton Wallis

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BIP: Reales Wachstum	+0.2%	+0.8%	+0.7%	+2.3%	+0.7%	+1.9%	+3.9%	+2.1%	-4.1%	+6.3%	–
Arbeitslosenquote	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.8%	3.3%	2.3% ¹
Bevölkerung	327'000	331'800	335'700	339'200	341'500	344'000	345'500	348'500	353'200	357'300	361'200 ²
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+1.4%	+1.2%	+1.1% ³
Ausländeranteil	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.2%	23.7%	24.5%
Beschäftigte (Vollzeittäquivalente)	129'600	131'400	132'900	133'100	134'300	135'800	139'700	141'900	142'000	147'100	–
Anzahl Firmen	13'100	13'800	14'300	15'300	16'300	17'000	17'700	19'000	20'600	21'800	22'700 ⁴
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+8.5%	+5.9%	+4.3% ⁵
Leerstehende Wohnungen	2'990	4'420	4'880	4'430	5'630	5'990	5'370	6'250	6'030	4'990	4'580
in Prozent des Bestandes	1.3%	1.9%	2.0%	1.8%	2.2%	2.4%	2.1%	2.4%	2.3%	1.9%	1.7%
Neu erstellte Wohnungen	2'670	2'840	3'240	3'340	2'880	3'090	2'440	2'210	2'870	–	–
in Prozent des Bestandes	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	0.8%	1.1%	–	–
Logiernächte (in Millionen)	2.9	2.9	2.8	2.7	3.0	3.1	3.2	2.4	2.6	3.1	–
Nettobettenauslastung	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	38.9%	–	–
Hypothekarzinsen (10 Jahre fix, WKB)	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	3.630%	–

¹ Durchschnitt 1. bis 3. Quartal 2023

² Stand: 2. Quartal 2023

³ Entwicklung von Jahresbeginn bis 2. Quartal 2023

⁴ Stand: 3. Quartal 2023

⁵ Entwicklung von Jahresbeginn bis 3. Quartal 2023

Methodik

Die Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2023). Dargestellt sind die modellierten Preise von mittleren Objekten, die vor fünf Jahren erstellt wurden und deren Qualität in Bezug auf Ausbaustandard und Mikrolage als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt wird. Für das typische Einfamilienhaus wurde von einer Grundstücksfläche von 500 m² und einem Gebäudevolumen von 920 m³ (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m² (inkl. Terrasse oder Balkon (30 m²), ohne Garage oder Parkplatz).

Die Suchabos stammen von verschiedenen Internetportalen (z. B. Homegate, ImmoScout, Comparis) und werden von der Firma Reamatch 360 zusammengestellt.

Die Angaben zu den Mietpreisen entsprechen dem 10-, 30-, 50-, 70- und 90-Prozent-Quantil. Das 50-Prozent-Quantil wird auch als Median bezeichnet. Dieser trennt die eine Hälfte der Beobachtungen, die einen höheren Wert als der Median aufweisen, von der anderen Hälfte mit einem niedrigeren Wert als der Median. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den 90 Prozent teuersten Angeboten.

Wüest Partner erfasst monatlich alle Angebote zum Schweizer Immobilienmarkt. Jede in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilienanzeige wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen.

Die Angebotsziffer stellt die Zahl der zum Verkauf oder zur Miete angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand dar. Die Leerstandsquote wurde für die Gesamtzahl der Wohnungen nach den Angaben des BFS berechnet (Anzahl leerstehender Wohnungen am 30. Juni). Die Daten werden vom BFS jährlich publiziert. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass eine Leerstandsquote von 1.5% einem ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt entspricht. Eine aktuelle Studie von Wüest Partner zeigt, dass der optimale Leerstand, der eine stabile reale Preisentwicklung gewährleistet, schweizweit bei 1.27% liegt, mit starken kantonalen Unterschieden (Wallis: 1.89%).

Der Berechnung des Anteils der Haushalte, die sich gemäss den Tragbarkeitsregeln der Banken für die Vergabe von Hypotheken Wohneigentum leisten können (siehe Seite 6), wird der Median des Bruttoeinkommens der Walliser Haushalte zugrunde gelegt. Es handelt sich dabei um Haushalte, die mindestens zwei Personen umfassen, deren erwachsene Mitglieder zwischen 30 und 50 Jahre alt sind und die zusammen einen Beschäftigungsgrad von mindestens 150% erreichen.

Quellen

Diese Broschüre wurde vom Beratungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag der Walliser Kantonalbank (WKB) und der Walliser Immobilienkammer (WIK) erstellt. Sie beruht auf internen Datenbanken von Wüest Partner sowie auf folgenden externen Quellen: Bundesamt für Statistik BFS (Bevölkerungsstatistik, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Leerwohnungszählung, Übernachtungen und Hotels, Beschäftigung in Vollzeit-äquivalenten), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche), Créa (Walliser BIP), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit), Teledata (Anzahl Firmen), Walliser Kantonalbank (Hypothekenzinsen).

Einteilung in vier Regionen

Um den Walliser Wohnungsmarkt in dieser Broschüre detailliert zu analysieren, wurde der Kanton Wallis in vier verschiedene geografische Regionen unterteilt: das Unterwallis, das Mittelwallis, das Oberwallis und die Bergregion. Diese Aufteilung wurde anhand der MS-Regionen nach dem Modell der räumlichen Mobilität (BFS, Bern 1994) vorgenommen. Dieses berücksichtigt die acht MS-Regionen Goms, Brig, Visp, Leuk, Siders, Sitten, Martigny und Monthey für den Kanton Wallis.

Die zehn Gemeinden, die in dieser Ausgabe (Seite 9) einer eingehenden Analyse unterzogen werden, sind Gemeinden aus der Bergregion. Dabei handelt es sich um Gemeinden, die eine besonders hohe Nachfrage sowie einen Zweitwohnungsanteil von über 50% aufweisen.

In Zusammenarbeit mit :



Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 952 952
www.wkb.ch



Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch



Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com