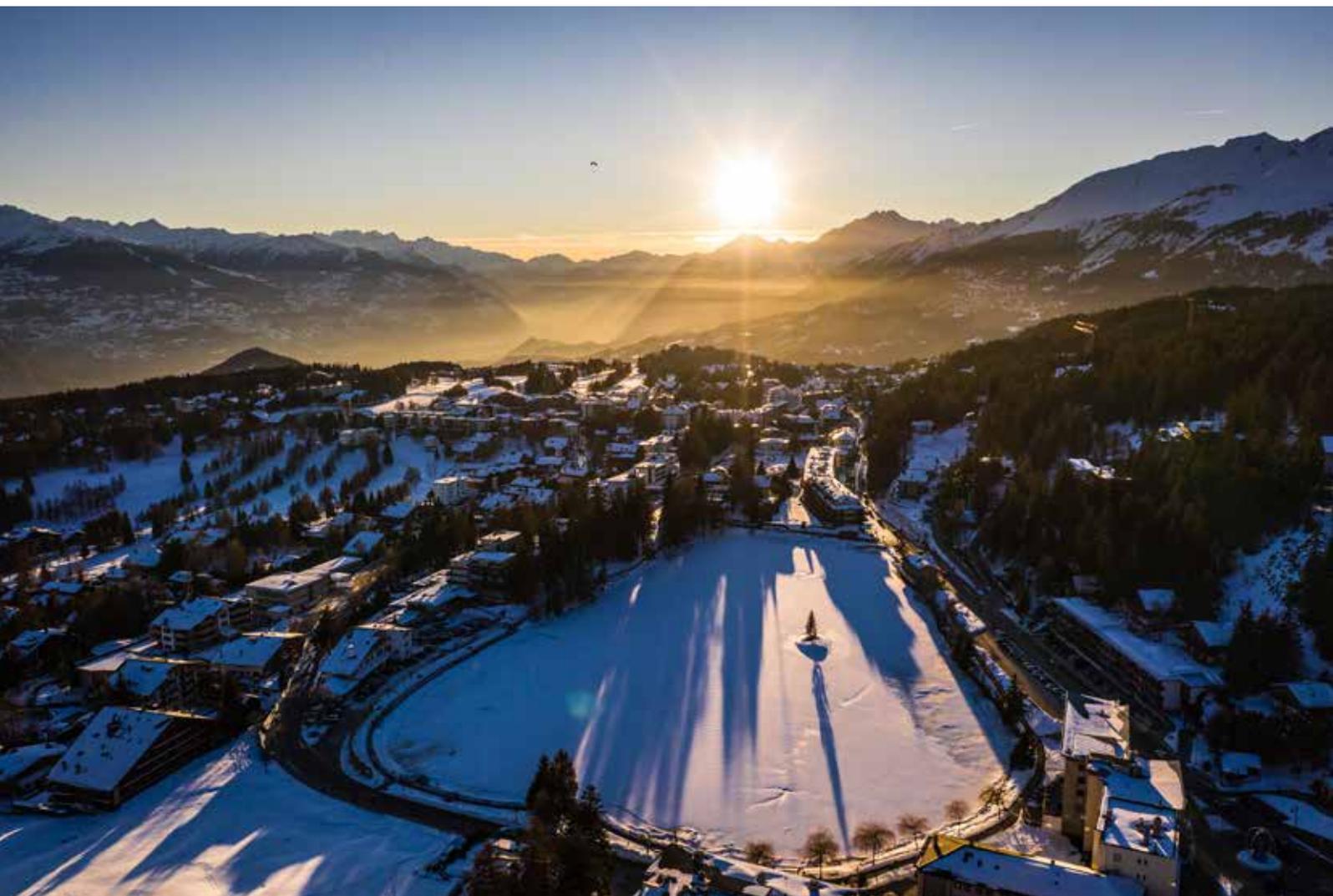


WALLISER IMMOBILIENMARKT

Situation und Perspektiven



Walliser
Kantonalbank



Editorial



Oliver Schnyder

Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank



Pascal Perruchoud

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, Eigentums- (STWE) und Mietwohnungen in den verschiedenen Regionen des Wallis misst. Diese thematische Studie wird in Zusammenarbeit mit der Firma Wüest Partner durchgeführt.

Die Entwicklung der Immobilienpreise setzt ihr ungebremstes Wachstum auch im Jahr 2022 fort. Dies ist eine direkte Folge des durch die Pandemie ausgelösten Ansturms auf Wohneigentum und einer günstigen wirtschaftlichen und demografischen Konjunktur. Die Ergebnisse der Studie zeigen jedoch, dass die verschiedenen Regionen des Kantons nicht alle im selben Boot sitzen. Dank der Flexibilisierung der Arbeit und der steigenden Zahl von Senioren, die die Nähe zur Natur suchen, profitieren gerade die Bergregionen von einem besonders starken Wiederaufleben des Interesses. Unser Indikator hebt auch hervor, dass der Preis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Wallis die Millionen-Marke überschritten hat, wobei momentan nur das Oberwallis unter dieser symbolischen Zahl bleibt. Was den Mietwohnungsmarkt betrifft, so ist die Leerstandsquote, die während mehreren Jahren sehr hoch war, im Jahr 2022 weiter gesunken, während die Nachfrage und die Mieten wieder gestiegen sind. Diese Entwicklung gilt auch für den Büroflächenmarkt.

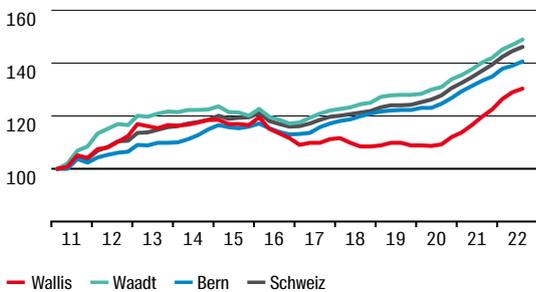
Um Ihr Immobilienprojekt im Wallis wahr werden zu lassen, begleitet Sie die WKB mit individuellen Finanzierungslösungen. Der Anstieg der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum setzte sich im 2022 fort. So verzeichneten die Hypothekarforderungen auf der Aktivseite der Bilanz im ersten Halbjahr einen Zuwachs um CHF 344 Millionen (+2.93%) auf CHF 12,065 Milliarden. Die auf dem Markt sehr aktive WKB ermöglicht es ihren Kunden auch, Renovationskredite zur Verbesserung des Wohnkomforts oder der Energieeffizienz zu vorteilhaften Konditionen aufzunehmen.

Die Eigentümervereinigung der WIK hat ihrerseits die Aufgabe, die Interessen der Grundbesitzer des 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

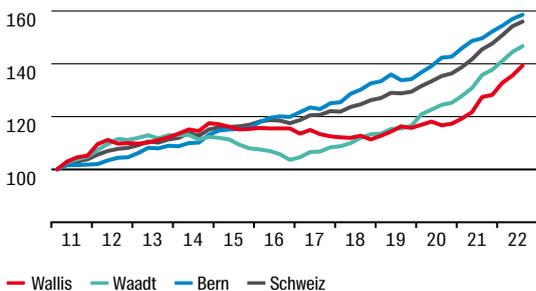
Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2011 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2011 = 100)



Trends auf dem Walliser Immobilienmarkt für das Jahr 2023

	Angebot	Nachfrage	Preise/Mieten
Eigentumswohnungen	→	→	→
Einfamilienhäuser	→	→	→
Mietwohnungen	→	↗	↗
Geschäftsflächen	↗	↗	↗

Stabile konjunkturelle Entwicklung mit Unsicherheiten

Die Schweizer Wirtschaft verzeichnet auch im Jahr 2022 ein solides Wachstum. Getragen wird die Entwicklung von einem florierenden Arbeitsmarkt, einem steigenden Privatkonsum und einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. So dürfte im laufenden Jahr der Konsum um über 4% und die Beschäftigung um rund 2.6% steigen. Zudem lag die Arbeitslosigkeit in der Schweiz im September 2022 auf einem historisch tiefen Niveau von 1.9%. Auch der Kanton Wallis profitiert von dieser wirtschaftlichen Dynamik und verzeichnet eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 1.8%. Unterstrichen wird die wirtschaftliche Attraktivität des Kantons durch ein starkes Beschäftigungswachstum und einen Anstieg der Anzahl Firmen um 5.1% im Vorjahresvergleich. Im aktuellen Umfeld besteht jedoch aufgrund der gestiegenen geopolitischen Risiken und der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Energieversorgung die Gefahr einer gesamtwirtschaftlichen Korrektur.

Ungebremster Anstieg der Preise für Wohneigentum

Trotz steigender Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten zogen die Preise für Wohneigentum in der Schweiz im Vergleich mit dem Vorjahr nochmals deutlich an (Eigentumswohnungen: +6.5%, Einfamilienhäuser: +7.8%). Im Wallis sind die Transaktionspreise gar noch stärker gestiegen (Eigentumswohnungen: +8.2%, Einfamilienhäuser: +8.9%). Die Preisanstiege werden getrieben von der robusten wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch von einem hohen Bevölkerungswachstum und einem rückläufigen Angebot.

Trends für das Jahr 2023

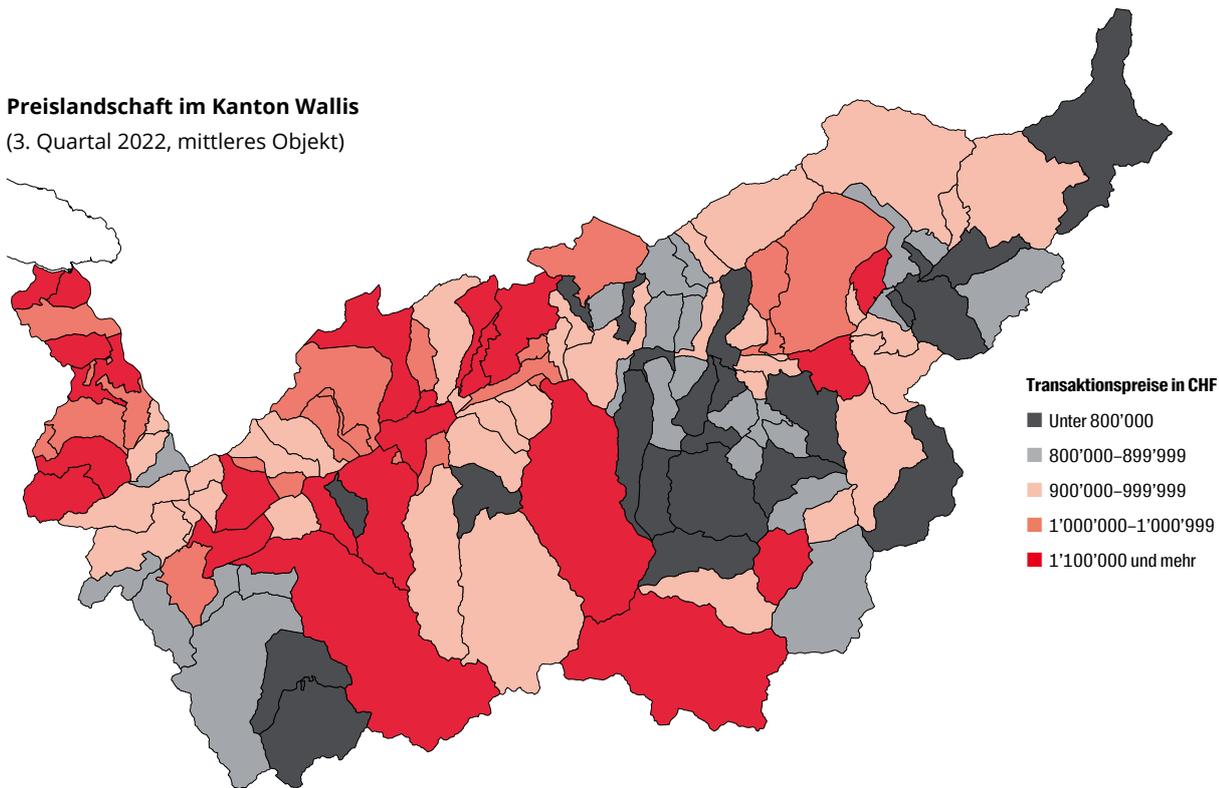
Derzeit sprechen mehrere Faktoren für ein Abflachen der Wachstumsdynamik bei den Immobilienpreisen. Einerseits senkt die hohe Inflation die verfügbaren Einkommen der Haushalte. Andererseits dürfte der Anstieg der Zinsen im nächsten Jahr weitergehen, was die Finanzierungskosten für den Erwerb von Immobilien erhöht und damit die Nachfrage dämpft. Für 2023 wird erwartet, dass die Nachfrage nach Erstwohnungen stagniert, während sie für Zweitwohnungen weiter steigen dürfte, wenn auch in deutlich reduziertem Tempo.

Das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum stützt derzeit die Nachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen. Für das kommende Jahr dürften daher die Mieten in beiden Segmenten weiteren Aufwärtsdruck erfahren. Auch wenn die Zinsanstiege Investitionen in andere Anlagegefässe wieder attraktiver machen, dürften Investitionen in Immobilien beliebt bleiben, da sie als Sachwerte bei moderater Inflation einen gewissen Inflationsschutz bieten.

Einfamilienhäuser

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2022, mittleres Objekt)



Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern (EFH) bleibt im Kanton Wallis hoch. Während der Covid-19-Pandemie hat sich der Wunsch nach einem Zuhause im Grünen akzentuiert. Gleichzeitig beschleunigte sich der Trend zur vermehrten Arbeitstätigkeit aus dem Homeoffice, wovon vor allem auch abgelegene Gebiete profitiert haben dürften.

Verknappung des Angebots

Im Vorjahresvergleich sank die Angebotsziffer (angebotene EFH in Prozent des Bestands) im Kanton Wallis von 5.3% auf 4.8%, bleibt damit aber weiterhin über dem schweizweiten Durchschnitt. Es gilt jedoch anzumerken, dass sich das Angebot im 3. Quartal im Vergleich zum Vorquartal wieder leicht erhöht hat. Dieser Effekt ist im Wallis aber weniger ausgeprägt als in der übrigen Schweiz.

Verantwortlich für die langfristige Angebotsverknappung ist die rückläufige Bautätigkeit. Seit 2011 lässt sich bei der Anzahl Baugesuche für Einfamilienhäuser ein klarer Abwärtstrend beobachten (-25% zwischen 2011 und 2022). Im Kanton Wallis ist die Zahl der Baugesuche seit 2020 aber wieder leicht gestiegen. Im 3. Quartal 2022 betrug das Plus im Vergleich zum Vorjahresquartal 12%.

Dieser Anstieg unterliegt grossen regionalen Disparitäten. Während im Unterwallis in diesem Zeitraum die Zahl der eingereichten Gesuche um 6% sank, ist sie in den Tourismusorten (+25%) und im Zentralwallis (+21%) stark gestiegen. Die steigenden Zinsen und die Baupreisteuerung er-

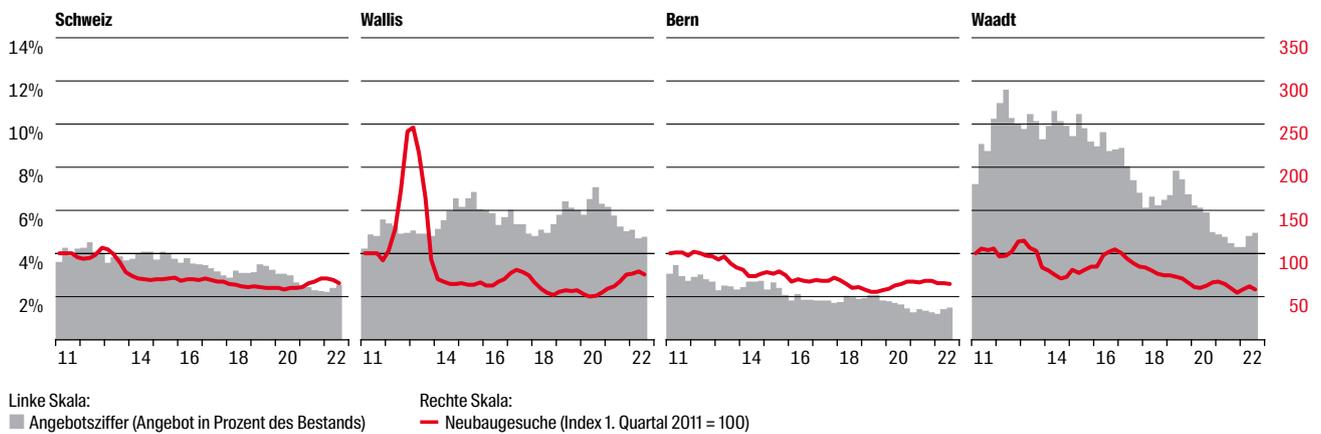
höhen jedoch die Erstellungskosten und könnten damit die Bautätigkeit bereits wieder etwas eindämmen.

Steigende Preise in allen Regionen

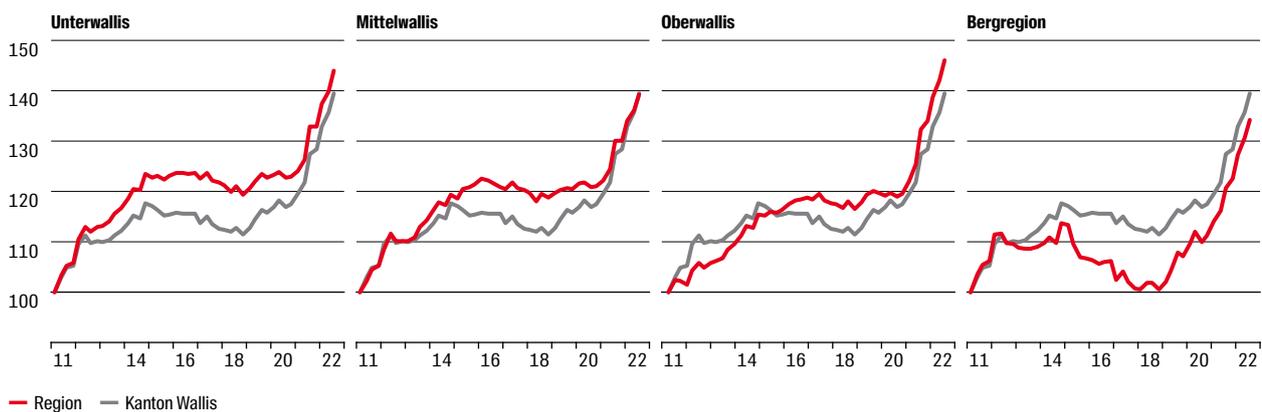
Im Jahr 2022 haben sich die Handänderungspreise für Einfamilienhäuser in allen Regionen nochmals deutlich erhöht (kantonaler Durchschnitt: +8.9% im Vorjahresvergleich, dabei werden jeweils die Mittelwerte der ersten drei Quartale verglichen). Im Mittelwallis (+6.7%) und im Unterwallis (+8.4%) lagen die Preisanstiege unter dem kantonalen Durchschnitt, während im Oberwallis (+11.8%) und in der Bergregion (+9.6%) ein überdurchschnittlich hohes Preiswachstum beobachtet wurde. Am höchsten sind derzeit die Preise in den Berggemeinden. Der durchschnittliche Transaktionspreis von CHF 1'212'000 notiert dort rund 14% über dem kantonalen Mittel (CHF 1'063'000). Mit CHF 896'000 am erschwinglichsten ist ein typisches Einfamilienhaus weiterhin im Oberwallis (16% unter dem kantonalen Durchschnitt).

Die starken Preisanstiege der vergangenen 12 Monate in der Bergregion sind mit dem Anstieg der Nachfrage seit der Pandemie zu erklären. Neben der Digitalisierung und dem vermehrten Arbeiten aus dem Homeoffice wird die Nachfrage vor allem durch die demografische Verschiebung hin zu mehr Rentnern und durch die Zunahme von Hitzewellen angekurbelt. Diese Thematik wird ausführlich im Spezialkapitel (ab Seite 9) behandelt.

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Einfamilienhäuser: Wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2020–2021	+1.4%	+0.4%	+1.0%	+0.8%
2011–2021	+1.1%	+0.6%	+1.3%	+0.9%
Beschäftigung				
Entwicklung 2019–2020	+0.1%	-1.5%	-0.1%	-0.5%
Neubauquote				
Stand 2020	0.9%	0.4%	0.6%	0.5%
Durchschnitt 2011–2020	1.1%	0.6%	0.9%	0.8%
Angebotsziffer				
Stand 2022	4.8%	1.5%	4.9%	2.5%
Durchschnitt 2011–2022	5.5%	2.1%	8.0%	3.4%
Preise				
Preise 2021	976'000	1'280'000	1'538'000	1'439'000
Preise 2022	1'063'000	1'346'000	1'680'000	1'550'000
Entwicklung 2021–2022	+8.9%	+5.1%	+9.3%	+7.8%
Entwicklung 2011–2022	+1.9%	+3.9%	+2.3%	+3.4%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2020–2021	+1.5%	+1.4%	+1.4%	+0.9%
2011–2021	+1.5%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2019–2020	-0.8%	+1.0%	+2.1%	-2.4%
Neubauquote				
Stand 2020	1.0%	1.2%	0.7%	0.7%
Durchschnitt 2011–2020	1.0%	1.4%	0.9%	0.9%
Angebotsziffer				
Stand 2022	4.8%	6.8%	1.9%	4.8%
Durchschnitt 2011–2022	6.3%	6.7%	2.8%	5.5%
Preise				
Preise 2021	939'000	982'000	802'000	1'105'000
Preise 2022	1'018'000	1'048'000	896'000	1'212'000
Entwicklung 2021–2022	+8.4%	+6.7%	+11.8%	+9.6%
Entwicklung 2011–2022	+2.4%	+2.3%	+2.9%	+0.9%

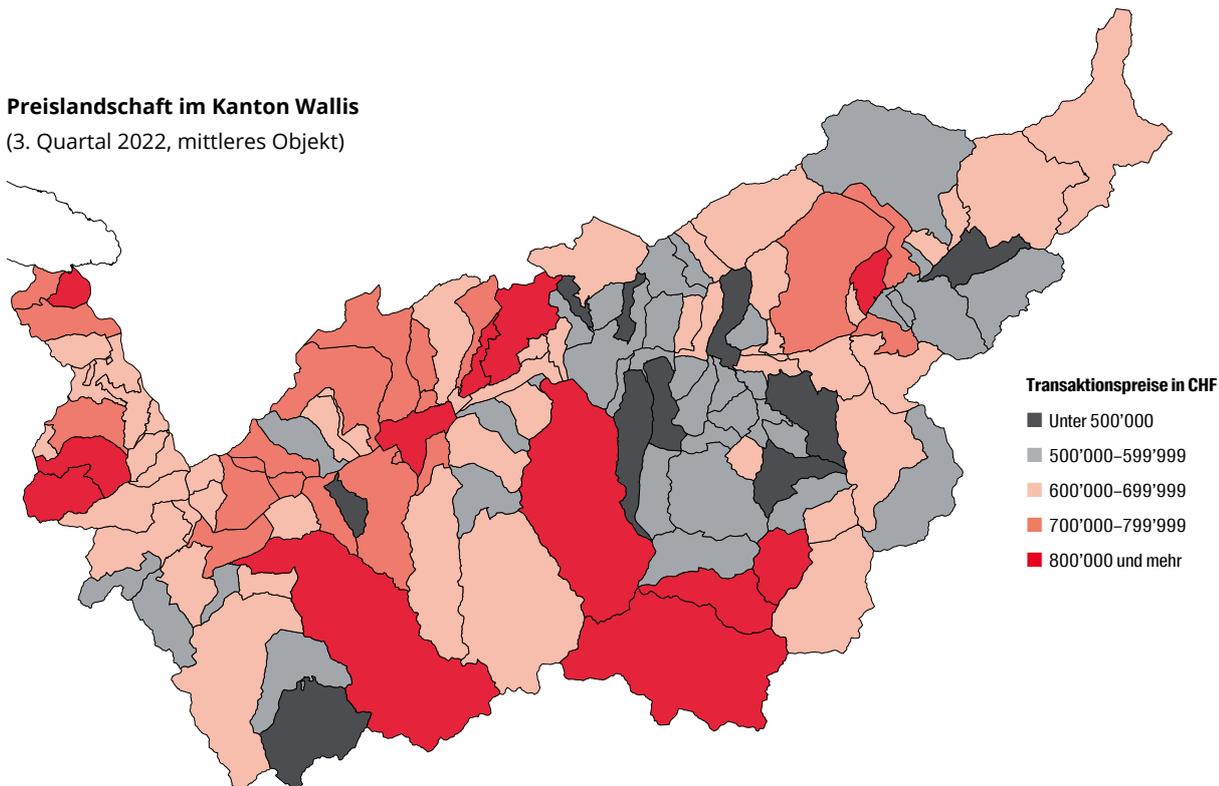
Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2021: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2022: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

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

Eigentumswohnungen

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2022, mittleres Objekt)



Wie Einfamilienhäuser bleiben auch Eigentumswohnungen attraktiv und verzeichnen dank der weiterhin hohen Nachfrage einen deutlichen Preisanstieg.

Wohnungsangebot

Die Angebotsziffer für Eigentumswohnungen sinkt im Wallis weiter und befindet sich damit im Einklang mit der Entwicklung auf nationalem Niveau. Der Rückgang der Angebotsziffer von 9.3% im 3. Quartal 2021 auf 7.8% im 3. Quartal 2022 stellt eine Reduktion des Angebots um 15% dar. Trotz dieser markanten Verknappung ist das Angebot im Wallis weiterhin doppelt so hoch wie im schweizerweiten Mittel. Damit zeigt der Markt für Eigentumswohnungen im Wallis eine vergleichsweise hohe Liquidität. Für die Angebotsverknappung ist wie bei den Einfamilienhäusern die rückläufige Bautätigkeit verantwortlich. Von 2011 bis 2022 haben die Baugesuche für Eigentumswohnungen im Kanton Wallis um 41% abgenommen. In den letzten 12 Monaten zeigte sich zwar eine Gegenbewegung (+3.4%), diese fällt aber weniger ausgeprägt aus als bei den Einfamilienhäusern. Besonders attraktiv für Neubauten ist aktuell das Oberwallis. Dort konnte jüngst der stärkste Anstieg neu eingereicherter Baugesuche beobachtet werden.

Intakte Nachfrage trotz Zinsanstiegen

Die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen ist im Kanton Wallis im September 2022 im Vergleich zum Vor-

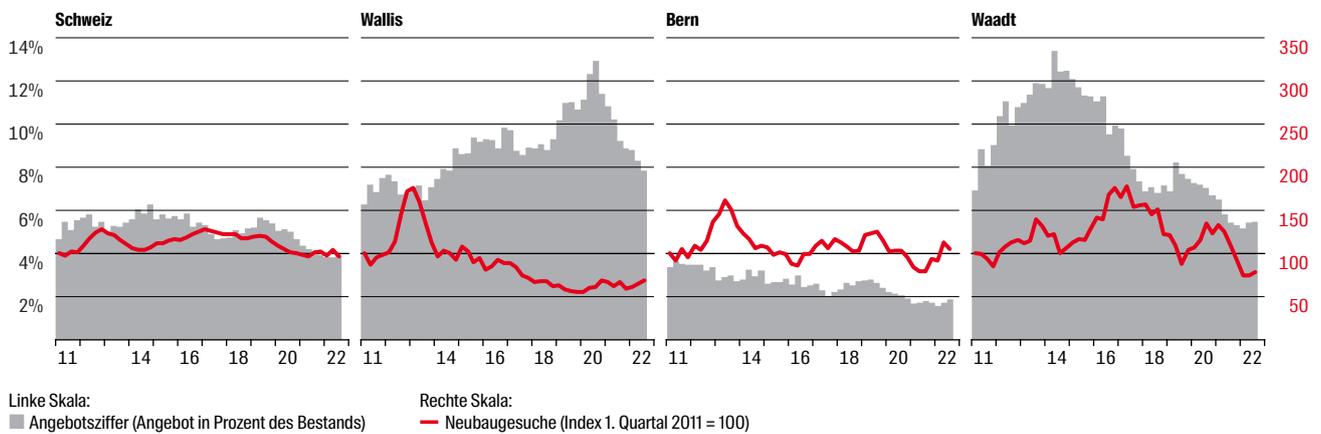
jahresmonat um 3.4% angestiegen. Das Interesse an Stockwerkeigentum ist also trotz der jüngst gestiegenen Finanzierungskosten hoch. Besonders ausgeprägt zeigt sich dies in der Bergregion (siehe Seite 9).

Gestützt wird die Nachfrage von einem dynamischen Bevölkerungswachstum im Wallis. Im 3. Quartal 2022 verzeichnete der Kanton Wallis eine Zunahme der Bevölkerung um 1.3%. Dies stellt eine deutlich erhöhte Dynamik im Vergleich zum Schweizer Mittel (+0.9%) dar.

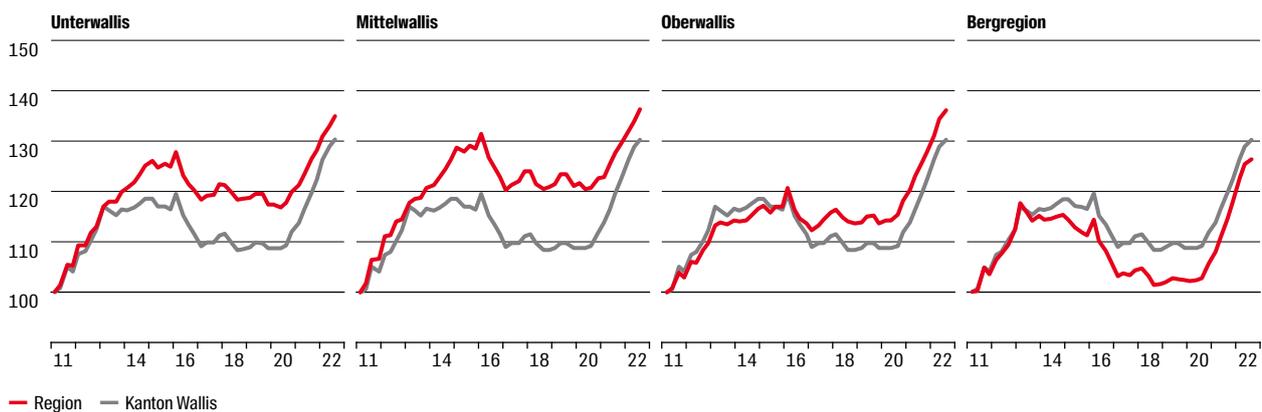
Preise für Eigentumswohnungen übertreffen in der Bergregion die Millionengrenze

In sämtlichen Walliser Regionen sind die Preise für Stockwerkeigentum im Jahr 2022 gestiegen, am stärksten jedoch in der Bergregion (+9.7%), wo der Preisanstieg deutlich über dem kantonalen Mittel (+8.2%) zu liegen kam. Dies führt dazu, dass eine mittlere Eigentumswohnung in der Bergregion nun erstmals mehr als 1 Million Schweizer Franken kostet. Damit bestätigt sich die Attraktivität von Erst- und Zweitwohnungen in den Walliser Bergen. Dank der dynamischen Entwicklung in der Bergregion verzeichnete der Kanton Wallis insgesamt im Durchschnitt deutlich höhere Preisanstiege als die Nachbarkantone und die Gesamtschweiz. Die übrigen Walliser Regionen zeigten denn auch ein deutlich moderateres Preiswachstum zwischen 6.1% und 7.2%.

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Eigentumswohnungen: Wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2020–2021	+1.4%	+0.4%	+1.0%	+0.8%
2011–2021	+1.1%	+0.6%	+1.3%	+0.9%
Beschäftigung				
Entwicklung 2019–2020	+0.1%	-1.5%	-0.1%	-0.5%
Neubaquote				
Stand 2020	1.4%	0.8%	1.9%	1.4%
Durchschnitt 2011–2020	1.9%	1.0%	1.5%	1.5%
Angebotsziffer				
Stand 2022	7.8%	1.9%	5.5%	3.9%
Durchschnitt 2011–2022	8.9%	2.6%	8.9%	5.1%
Preise				
Preise 2021	763'000	822'000	1'097'000	987'000
Preise 2022	825'000	864'000	1'169'000	1'052'000
Entwicklung 2021–2022	+8.2%	+5.2%	+6.6%	+6.5%
Entwicklung 2011–2022	+1.4%	+2.4%	+2.4%	+2.6%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2020–2021	+1.5%	+1.4%	+1.4%	+0.9%
2011–2021	+1.5%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2019–2020	-0.8%	+1.0%	+2.1%	-2.4%
Neubaquote				
Stand 2020	1.9%	2.1%	1.2%	0.6%
Durchschnitt 2011–2020	2.8%	2.7%	1.6%	0.9%
Angebotsziffer				
Stand 2022	9.9%	15.7%	3.0%	6.0%
Durchschnitt 2011–2022	11.1%	12.3%	4.9%	8.3%
Preise				
Preise 2021	665'000	657'000	569'000	930'000
Preise 2022	706'000	697'000	610'000	1'020'000
Entwicklung 2021–2022	+6.3%	+6.1%	+7.2%	+9.7%
Entwicklung 2011–2022	+1.8%	+1.8%	+2.1%	+1.1%

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2021: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2022: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

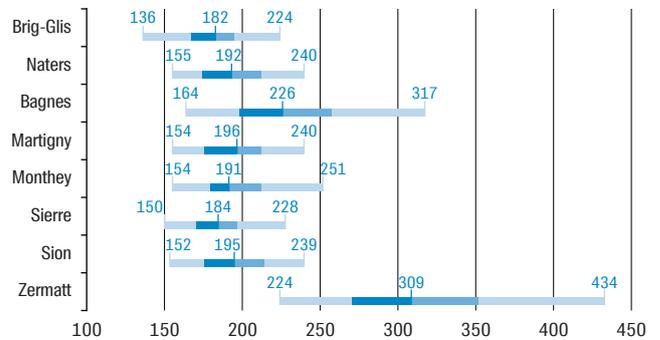
Neubaquote und Angebotsziffer: jeweils aktueller Stand sowie Durchschnitt über die angegebene Periode

Renditeimmobilien

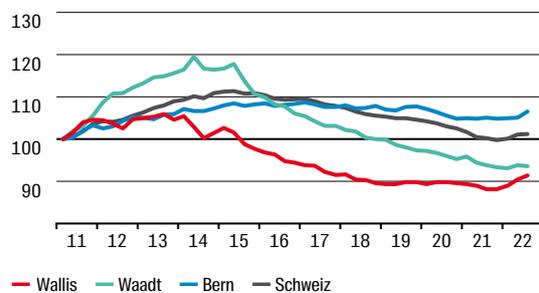
Mietwohnungen: Trendwende bei den Mieten

Nachdem die Angebotsmieten während mehrerer aufeinanderfolgender Jahren gesunken sind, werden aktuell wieder steigende Mieten beobachtet (+3.8% im Kanton Wallis, +1.1% in der gesamten Schweiz, 3. Quartal 2022 im Vergleich mit dem Vorjahresquartal). Diese Trendwende erklärt sich durch einen starken Rückgang des Angebots – eine Tendenz die sich sowohl auf nationalem als auch auf kantonalem Niveau manifestiert. Im Wallis ist die Angebotsziffer im 3. Quartal 2022 innert Jahresfrist von 10% auf 9% gesunken (-10%), verbleibt aber weiterhin deutlich über dem Schweizer Mittel. Gleichzeitig hat sich auch die Leerstandsquote von 2.3% auf 1.9% reduziert (Juni 2021 bis Juni 2022). Damit wird es für umzugswillige Haushalte wieder schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Die Mieten dürften denn auch weiter steigen. Dies liegt einerseits daran, dass Mieten in einem inflationären Umfeld generell eher nach oben tendieren; andererseits werden die erwarteten Zinserhöhungen im Jahr 2023 wohl einen Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes zur Folge haben.

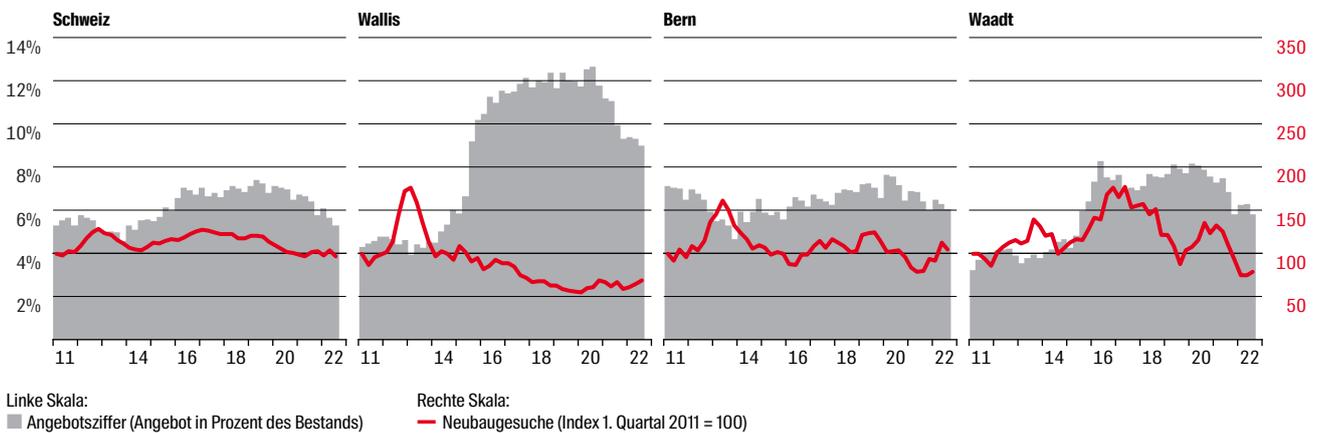
Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)



Mietwohnungen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2011 = 100)



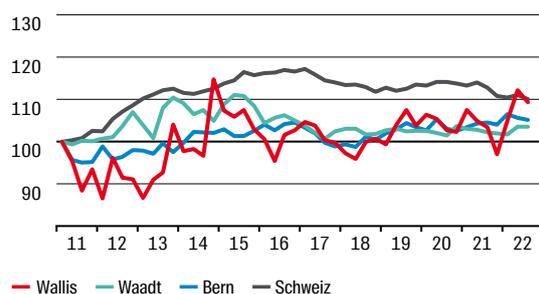
Mietwohnungen: Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Büroflächen: Steigende Mieten

Mit einem Anstieg um 5.6% im Vorjahresvergleich zeigt sich bei den Mieten von Büroflächen im Kanton Wallis eine ähnliche Tendenz wie bei den Mietwohnungen. Das starke Beschäftigungswachstum sorgt trotz vermehrter Tätigkeit im Homeoffice für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen. Diese dürfte zusätzlich dadurch gestützt werden, dass Unternehmen mit Rekrutierungsschwierigkeiten vermehrt auf qualitativ hochwertige und grosszügige Büroräumlichkeiten setzen, um qualifiziertes Personal für sich zu gewinnen, was wiederum für steigende Mieten sorgt.

Büroflächen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2011 = 100)



Berggemeinden – ein neuer Aufschwung?

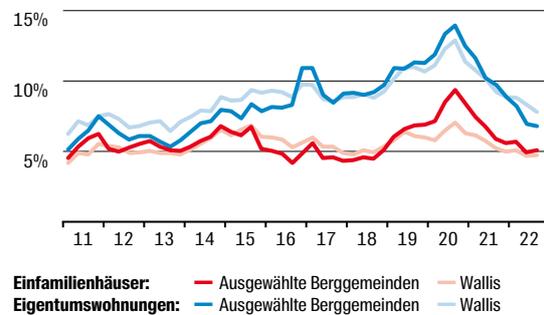
Die Berggemeinden profitieren derzeit von wieder aufblühendem Interesse; dies gilt sowohl für Erst- als auch für Zweitwohnungen. Für eine vertiefte Analyse wurden zehn Gemeinden (Nendaz, Val de Bagnes, Goms, Ayent, Evolène, Leukerbad, Champéry, Anniviers, Crans-Montana und Zermatt) ausgewählt. Diese Gemeinden unterliegen der Lex Weber und verzeichnen seit 2020 einen deutlichen Rückgang der Angebotsziffer. Bei den Einfamilienhäusern ist die durchschnittliche Angebotsziffer von 8.4% im Jahr 2020 auf 5.3% im Jahr 2022 gesunken – ein Rückgang von 37% innerhalb von nur zwei Jahren. Beim Stockwerkeigentum zeigte sich mit einer Reduktion von 43% in derselben Periode eine noch ausgeprägtere Verschärfung der Situation. Die Angebotsverknappung ist damit in den untersuchten Gemeinden deutlich ausgeprägter als im gesamten Kanton (Einfamilienhäuser: -24%, Eigentumswohnungen: -30%). Dabei kommt der Lex Weber eine tragende Rolle zu: Das 2012 erlassene Gesetz verbietet den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Dadurch hat sich die Bautätigkeit in den betroffenen Gemeinden deutlich verlangsamt.

Dem knapper werdenden Angebot steht eine weiterhin sehr robuste Nachfrage gegenüber. Die Zahl der Suchabos in den zehn analysierten Gemeinden hat sich um 2% (Einfamilienhäuser) bzw. um 14% (Eigentumswohnungen) erhöht. Die dynamische Nachfrage in Kombination mit dem knappen Angebot führt dazu, dass die Preise in diesen Gemeinden deutlich stärker gestiegen sind als im übrigen Wallis. Die Attraktivität von Immobilien in diesen Gemeinden hat mehrere Gründe. Die Corona-Pandemie hat die Akzeptanz von Homeoffice beschleunigt. Diese Entwicklung wird durch die fortschreitende Digitalisierung weiter vorangetrieben. Bei der Wohnungssuche hat dadurch die Nähe zum Arbeitsplatz an Bedeutung eingebüsst, während Faktoren wie qualitativ hochwertige private Aussenräume und generell die Nähe zur Natur wichtiger wurden. Die Arbeit kann so dank Homeoffice in einer naturnahen Umgebung ausgeübt werden.

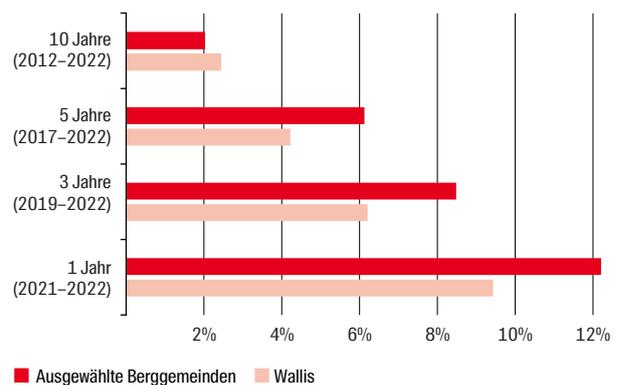
Ein zweiter Grund dürfte bei den Auswirkungen des Klimawandels zu suchen sein. Die Zahl der Hitzetage ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, und diese Tendenz dürfte sich fortsetzen. Das Wohnen in den Bergen wird dadurch gerade im Sommer aufgrund der kühleren Temperaturen noch attraktiver.

Schliesslich spielt auch die demografische Entwicklung eine wichtige Rolle. Im Wallis hat der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre zwischen 2020 und 2021 um 2.5% zugenommen (Gesamtbevölkerung +1.4%). Die Pensionierten dürf-

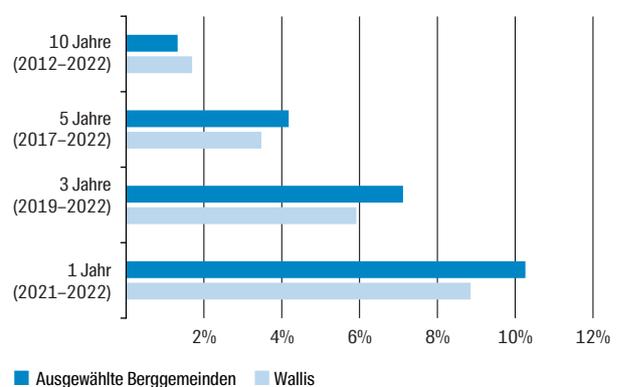
Wohneigentum: Angebotsziffer



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



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



ten aufgrund der ruhigen, naturnahen Umgebung besonders stark an Immobilien in den Bergen interessiert sein. Dieser Trend wird sich durch die bevorstehende Pensionierung der Babyboomer-Generation in den nächsten Jahren eher noch verstärken.

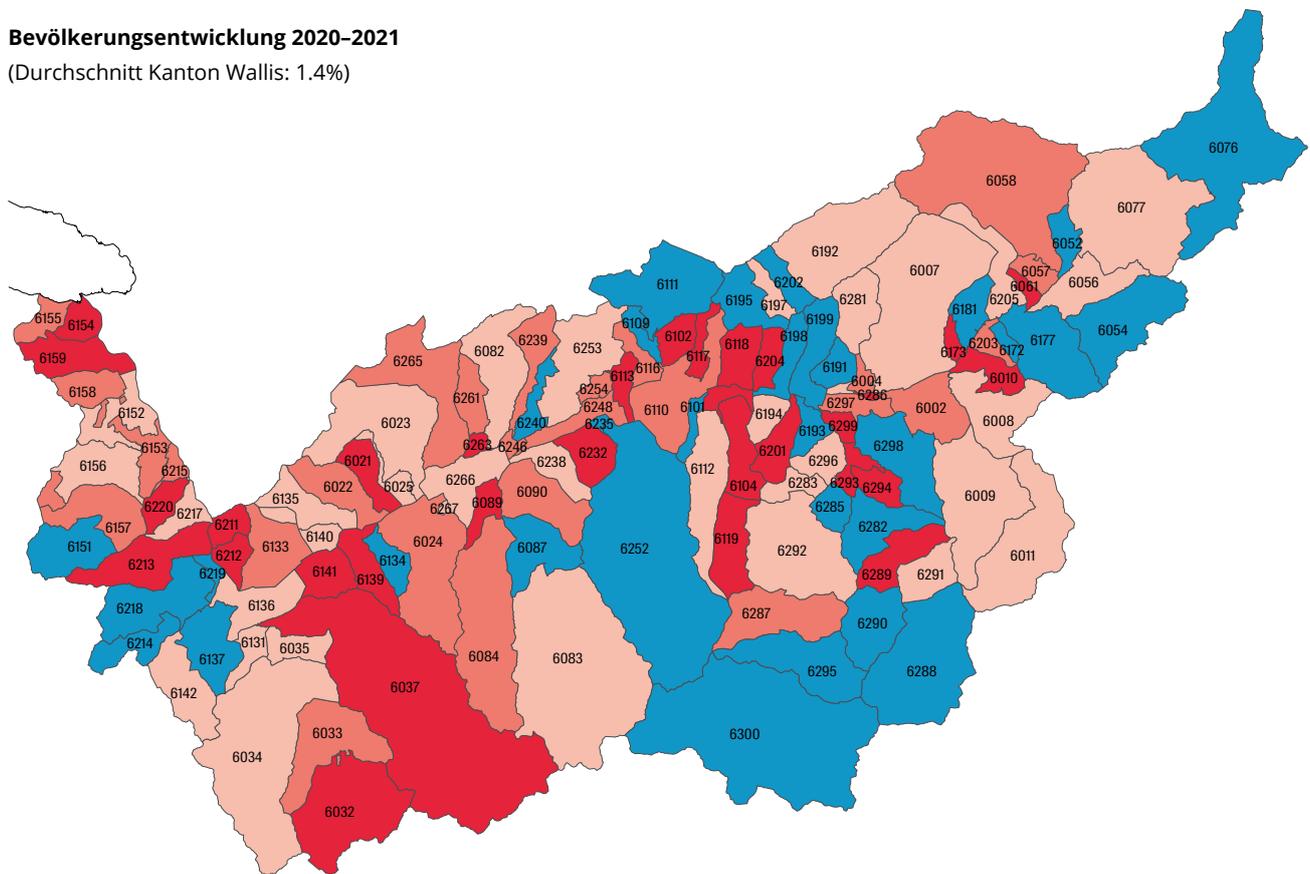
Bevölkerung 2021 und Bevölkerungsentwicklung zwischen 2020 und 2021

BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.
● Bevölkerungsrückgang						● Sehr starker Anstieg der Bevölkerung (über 2.5%)		
6214	Finhaut	355 -6.8%	6035	Sembrancher	1'058 +0.8%	6211	Collonges	853 +2.5%
6177	Grensiols	415 -3.7%	6266	Sion	35'259 +0.8%	6204	Steg-Hohtenn	1'661 +2.5%
6181	Riederalp	423 -3.4%	6152	Collombey-Muraz	9'676 +0.8%	6118	Gampel-Bratsch	2'051 +2.7%
6288	Saas-Almagell	353 -3.0%	6112	Oberems	121 +0.8%	6037	Val de Bagnes	10'609 +2.7%
6172	Bister	33 -2.9%	6205	Bettmeralp	456 +0.9%	6294	Staldenried	552 +2.8%
6101	Agarn	690 -2.1%	6008	Ried-Brig	2'160 +0.9%	6232	Chalais	3'707 +2.8%
6295	Täsch	1'321 -1.8%	6291	Saas-Grund	999 +0.9%	6154	Port-Valais	4'403 +2.8%
6109	Inden	113 -1.7%	6197	Kippel	313 +1.0%	6119	Turtmann-Unterems	1'125 +2.8%
6219	Vernayaz	1'817 -1.6%	6025	Vétroz	6'460 +1.0%	6102	Albinen	250 +2.9%
6282	Eisten	185 -1.6%	6281	Baltschieder	1'318 +1.0%	6021	Ardon	3'480 +3.0%
6054	Binn	125 -1.6%	6283	Embd	283 +1.1%	6286	Lalden	688 +3.0%
6076	Obergoms	645 -1.4%	6083	Evolène	1'665 +1.1%	6299	Zeneggen	304 +3.1%
6134	Isérables	816 -1.3%	6023	Conthey	8'955 +1.1%	6263	Grimisuat	3'694 +3.1%
6191	Ausserberg	613 -1.3%	6238	Grône	2'513 +1.1%	6139	Riddes	3'379 +3.1%
6137	Martigny-Combe	2'305 -1.2%	6136	Martigny	20'505 +1.1%	6289	Saas-Balen	362 +3.1%
6052	Bellwald	350 -1.1%	6082	Ayent	4'185 +1.2%	6159	Vouvry	4'379 +3.2%
6300	Zermatt	5'769 -0.9%	6011	Zwischbergen	72 +1.4%	6141	Saxon	6'484 +3.3%
6298	Visperterminen	1'317 -0.8%	6135	Leytron	3'276 +1.4%	6061	Lax	340 +3.3%
6235	Chippis	1'584 -0.8%	6007	Naters	10'439 +1.4%	6104	Ergisch	183 +3.4%
6195	Ferden	245 -0.8%	6140	Saillon	2'859 +1.5%	6089	Vex	1'854 +3.5%
6151	Champéry	1'361 -0.7%	● Starker Anstieg der Bevölkerung (1.5-2.5%)			6113	Salgesch	1'622 +3.5%
6111	Leukerbad	1'321 -0.6%	6024	Nendaz	6'908 +1.5%	6293	Stalden (VS)	1'091 +3.7%
6087	Saint-Martin (VS)	837 -0.6%	6297	Visp	8'183 +1.5%	6212	Dorénaz	1'084 +4.2%
6198	Niedergesteln	740 -0.5%	6004	Eggerberg	329 +1.5%	6173	Bitsch	1'079 +4.3%
6199	Raron	1'939 -0.5%	6153	Monthey	18'096 +1.5%	6117	Guttet-Feschel	433 +4.6%
6252	Anniviers	2'729 -0.5%	6110	Leuk	4'054 +1.6%	6213	Evionnaz	1'408 +4.7%
6193	Bürchen	749 -0.4%	6261	Arbaz	1'382 +1.6%	6032	Bourg-Saint-Pierre	221 +4.7%
6202	Wiler (Lötschen)	563 -0.4%	6002	Brig-Glis	13'435 +1.6%	6220	Vérossaz	824 +6.5%
6240	Lens	4'306 -0.3%	6090	Mont-Noble	1'120 +1.6%	6010	Termen	1'093 +7.1%
6285	Grächen	1'255 -0.2%	6022	Chamoson	4'053 +1.7%	6201	Unterbäch	478 +7.7%
6218	Salvan	1'440 -0.1%	6116	Varen	694 +1.8%			
6290	Saas-Fee	1'557 -0.1%	6248	Sierre	17'115 +1.8%			
○ Moderater Anstieg der Bevölkerung (unter 1.5%)			6057	Fiesch	925 +1.8%			
6056	Ernen	518 ±0.0%	6215	Massongex	1'958 +1.8%			
6142	Trient	163 ±0.0%	6058	Fieschertal	332 +1.8%			
6194	Eischoll	450 ±0.0%	6254	Noble-Contrée	4'635 +1.9%			
6267	Veysonnaz	588 ±0.0%	6287	Randa	433 +1.9%			
6296	Törbel	498 ±0.0%	6158	Vionnaz	2'805 +1.9%			
6156	Troistorrents	4'813 +0.1%	6033	Liddes	749 +1.9%			
6034	Orsières	3'200 +0.2%	6084	Hérémenche	1'462 +2.0%			
6192	Blatten	297 +0.3%	6133	Fully	8'971 +2.0%			
6217	Saint-Maurice	4'538 +0.4%	6246	Saint-Léonard	2'510 +2.0%			
6077	Goms	1'166 +0.5%	6265	Savièse	8'100 +2.1%			
6253	Crans-Montana	10'272 +0.5%	6155	Saint-Gingolph	984 +2.1%			
6131	Bovernier	916 +0.5%	6157	Val-d'Illiez	2'119 +2.2%			
6292	St. Niklaus	2'238 +0.6%	6239	Icogne	648 +2.4%			
6009	Simplon	294 +0.7%	6203	Mörel-Filet	724 +2.4%			

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2021 und dem Bevölkerungswachstum zwischen 2020 und 2021.
Quelle: BFS

Bevölkerungsentwicklung 2020–2021

(Durchschnitt Kanton Wallis: 1.4%)



● Bevölkerungsrückgang ● Moderater Anstieg (unter 1.5%) ● Starker Anstieg (1.5–2.5%) ● Sehr starker Anstieg (über 2.5%)

Quelle: BFS

Zahlenspiegel für den Kanton Wallis

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BIP: Reales Wachstum	+2.2%	–1.0%	+1.5%	+0.7%	+1.3%	+0.8%	+1.7%	+4.7%	+2.5%	–3.1%	+3.6%	–
Arbeitslosenquote	3.2%	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.8%	3.3%	2.3% ¹
Bevölkerung	317'000	321'700	327'000	331'800	335'700	339'200	341'500	344'000	345'500	348'500	353'200	354'400 ²
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+1.6%	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+1.4%	+0.3% ³
Ausländeranteil	21.2%	21.6%	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.2%	23.5%
Beschäftigte (Vollzeittäquivalente)	127'200	129'600	131'400	132'800	129'300	126'300	127'200	130'800	134'300	135'300	–	–
Anzahl Firmen	11'400	12'200	13'100	13'800	14'300	15'300	16'300	17'000	17'700	19'000	20'600	21'600 ⁴
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+7.2%	+7.1%	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+8.5%	+5.1% ⁵
Leerstehende Wohnungen	2'260	2'560	2'990	4'420	4'880	4'430	5'630	5'990	5'370	6'250	6'030	4'990
in Prozent des Bestandes	1.0%	1.1%	1.3%	1.9%	2.0%	1.8%	2.2%	2.4%	2.1%	2.4%	2.3%	1.9%
Neu erstellte Wohnungen	2'960	2'680	2'670	2'840	3'240	3'340	2'880	3'090	2'440	2'210	–	–
in Prozent des Bestandes	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	0.8%	–	–
Logiernächte (in Millionen)	3.01	2.97	2.90	2.91	2.79	2.72	2.96	3.11	3.19	2.38	2.56	–
Nettobettenauslastung	42.5%	41.4%	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	38.9%	–
Hypothekarzinsen (10 Jahre fix, WKB)	2.560%	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	1.555%	–

¹ Durchschnitt 1. bis 3. Quartal 2022

² Stand: 2. Quartal 2022

³ Entwicklung von Jahresbeginn bis 2. Quartal 2022

⁴ Stand: 3. Quartal 2022

⁵ Entwicklung von Jahresbeginn bis 3. Quartal 2022

Methodik

Die Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2022). Dargestellt sind die modellierten Preise von mittleren Objekten, die vor fünf Jahren erstellt wurden und deren Qualität in Bezug auf den Ausbaustandard und die Mikrolage als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt wird. Für das typische Einfamilienhaus wurde von einer Grundstücksfläche von 500m² und einem Gebäudevolumen von 920m³ (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110m² (inkl. Terrasse oder Balkon mit einer Fläche von 30m², ohne Garage und 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 vorhandenen Wohnungsbestand dar. Die Leerstandsquote wurde für die Gesamtzahl der Wohnungen nach den Angaben des BFS berechnet (Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 30. Juni). Die Daten werden vom BFS jährlich publiziert.

Quellen

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

Aufteilung 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, Sierre, Sion, Martigny und Monthey für den Kanton von 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 Prozent aufweisen.



Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 765 765
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

In Zusammenarbeit mit :