

WKB-Immobilienindikator

Stand 3. Quartal 2016



November 2016



**Walliser
Kantonalbank**

www.wkb.ch

Vertrauen schafft Nähe

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Wohneigentum	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2016 – 30.09.2016)	1,9%	1,4%
letzte 12 Monate (30.09.2015 – 30.09.2016)	2,0%	2,3%
letzte 15 Jahre (30.09.2001 – 30.09.2016)	86,5%	62,0%

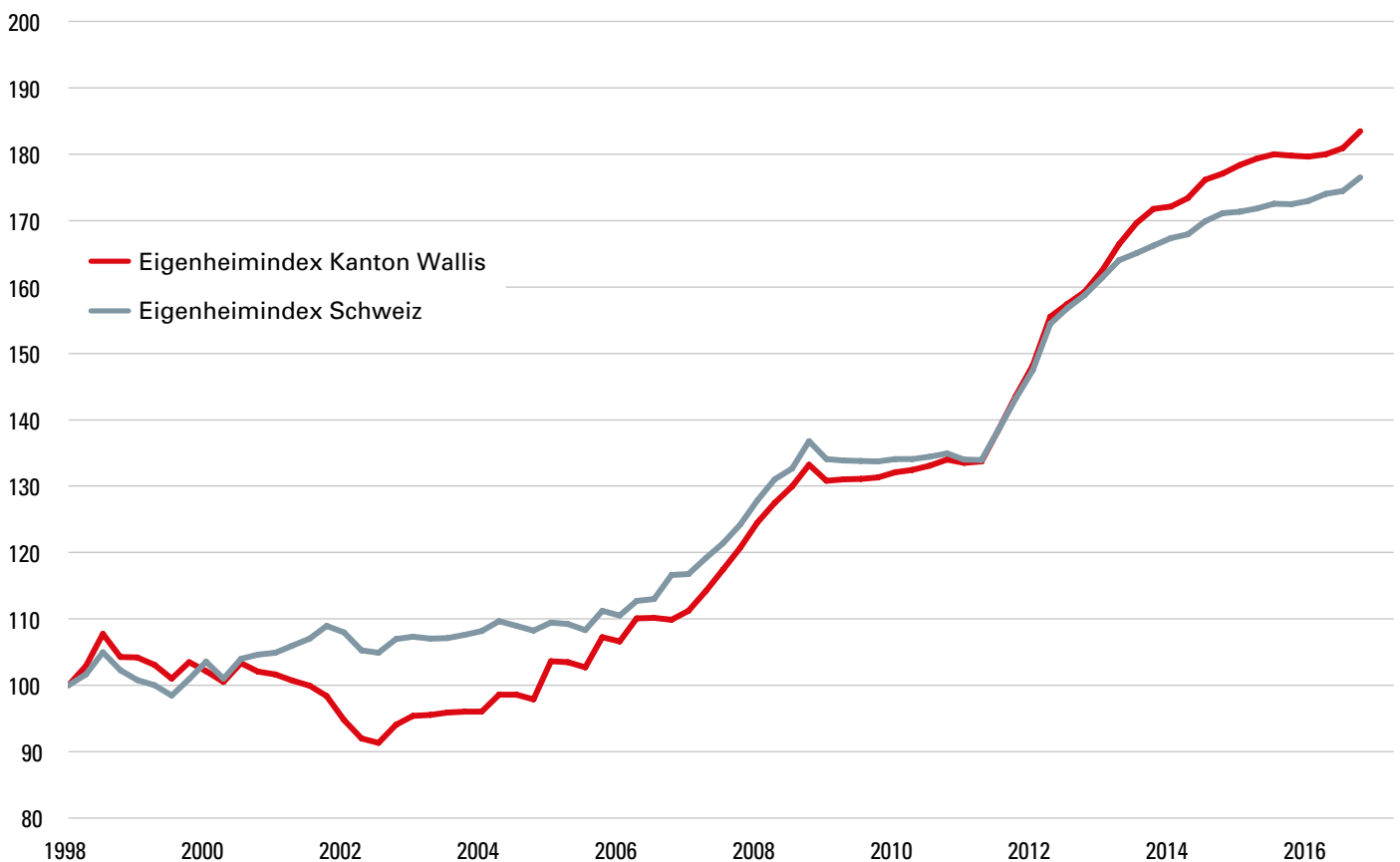
Betrachtet man die Entwicklung der Preise für Wohneigentum in der Schweiz über die letzten sechs Monate (+1,4%), gewinnt man gesamthaft den Eindruck eines beachtlichen Preiswachstums. Während die Eigentumswohnungen landesweit um 2,3% an Wert zugelegt haben, beträgt der Zuwachs bei den Einfamilienhäusern in dieser Zeitspanne allerdings nur 0,5%. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für beide Objektkategorien auch im Kanton Wallis beobachten. Die Faktoren Zuwanderung, gestiegenes Interesse an Wohneigentum, verfügbare Neubauten sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau scheinen den Erwerb von Immobilien weiterhin interessant zu machen.

Getrieben von den steigenden Eigentumswohnungspreisen setzt sich somit das Preiswachstum am Schweizer Immobilienmarkt weiter fort. Der Walliser Eigenheimindex wie auch der nationale Wohneigentumsindex zeigen sich per Ende September 2016 auf einem

neuen Allzeithoch. Das hohe Preisniveau für Einfamilienhäuser und stagnierende Löhne lenken aufgrund der geltenden Finanzierungsrichtlinien das Augenmerk von Kaufwilligen vermehrt auf die bis dato günstigere Immobilienanlageform, die Eigentumswohnung.

Bei der langfristigen Betrachtung sind die Eigenheimpreise insbesondere seit Mitte 2002 stark angestiegen und haben sich kantonal ungefähr verdoppelt. Schweizweit beträgt der Anstieg nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, für den gleichen Zeithorizont rund zwei Drittel. Diese Tendenz ist primär auf die bekannten Zins- und Migrations-Entwicklungen zurückzuführen. Die geographische Nähe zu Zentren wie Bern und Lausanne sowie mögliche Steuervorteile machen das Wohnen in verschiedenen Teilen des Kantons zusätzlich attraktiv.

Preisindex Eigenheime



Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden ¹⁾
letzte 6 Monate (31.03.2016 – 30.09.2016)	4,3%	2,0%	0,5%	-0,8%
letzte 12 Monate (30.09.2015 – 30.09.2016)	3,5%	2,1%	1,1%	-3,2%
letzte 15 Jahre (30.09.2001 – 30.09.2016)	76,5%	92,1%	86,5%	81,3%

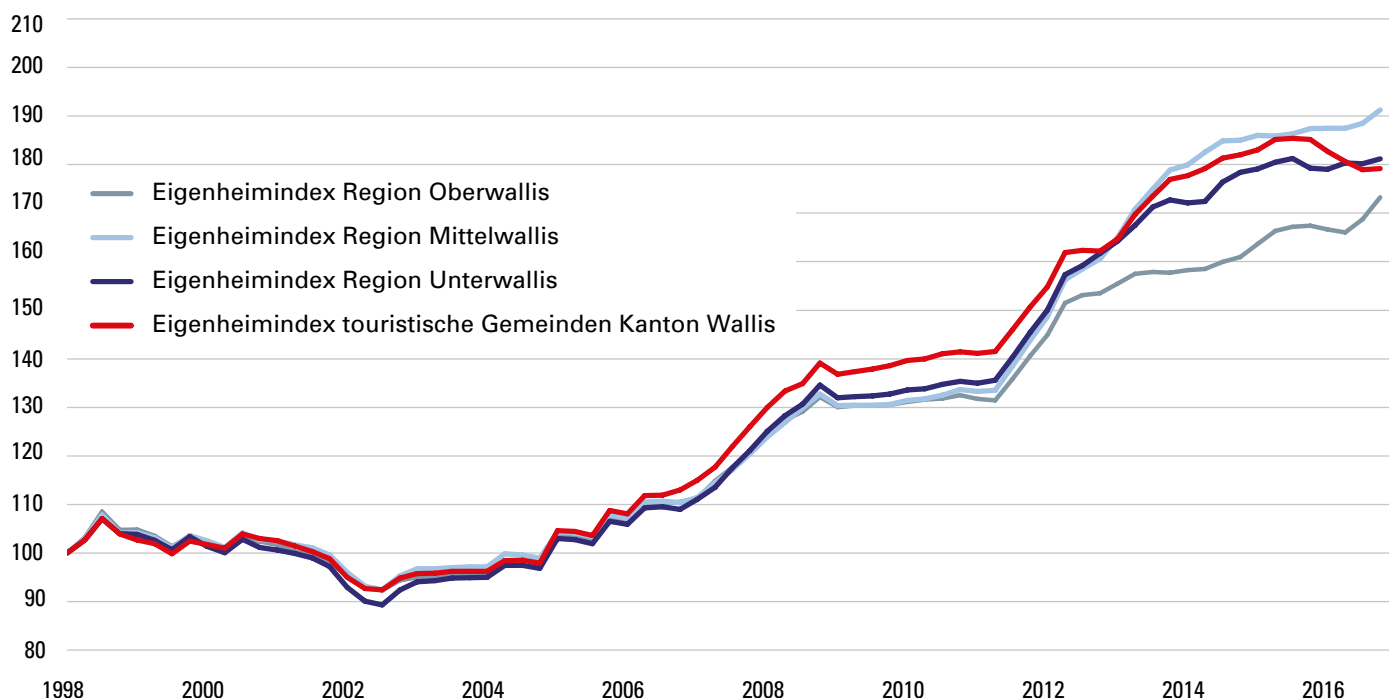
Auf regionaler Ebene lassen sich bei der Preisentwicklung in der unmittelbaren Vergangenheit durchaus einige Unterschiede feststellen. Die unterschiedlichen Entwicklungen spiegeln das kurz- und langfristige wirtschaftliche Wachstum wider. Während für die Region Unterwallis in den letzten sechs Monaten mit einem Plus von 0,5% eine Seitwärtsbewegung erkennbar ist, erfahren andere Teile des Kantons eine signifikante Erhöhung der Eigenheimpreise.

Die Region Oberwallis beispielsweise verzeichnet für die vergangenen zwei Quartale ein beachtliches Wachstum von 4,3%. Dies lässt zum Teil mit einem gewissen Nachholpotential begründen, haben sich die Preise in der Region in den vergangenen Jahren doch eher unterdurchschnittlich entwickelt.

Auch die Region Mittelwallis weist weiterhin eine Zunahme der Preise auf, wenn auch mit 2,0% für die letzten sechs Monate etwas gemässiger. In der langfristigen Betrachtung der Preisentwicklung schwingt diese Region jedoch deutlich obenaus. Bei der Betrachtung der letzten fünfzehn Jahre zeigt sich im Mittelwallis ein Preiswachstum von rund 92%.

Werden explizit nur die touristischen Gemeinden (gemäss Definition des BFS, siehe Tabelle unten) betrachtet, zeigen sich für die letzten Quartale entgegengesetzte Tendenzen. Seit dem Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative Anfang 2016 ist in den entsprechenden Gemeinden tendenziell ein Rückgang der Preise festzustellen. Ob und in welchem Ausmass weitere Preiskorrekturen folgen, wird sich in der näheren Zukunft zeigen.

Preisindex Eigenheime Subregionen



Touristische Gemeinden¹⁾

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

¹⁾ gemäss Gemeindetypen-Definition von BFS, Stand 2015
(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen.html>)

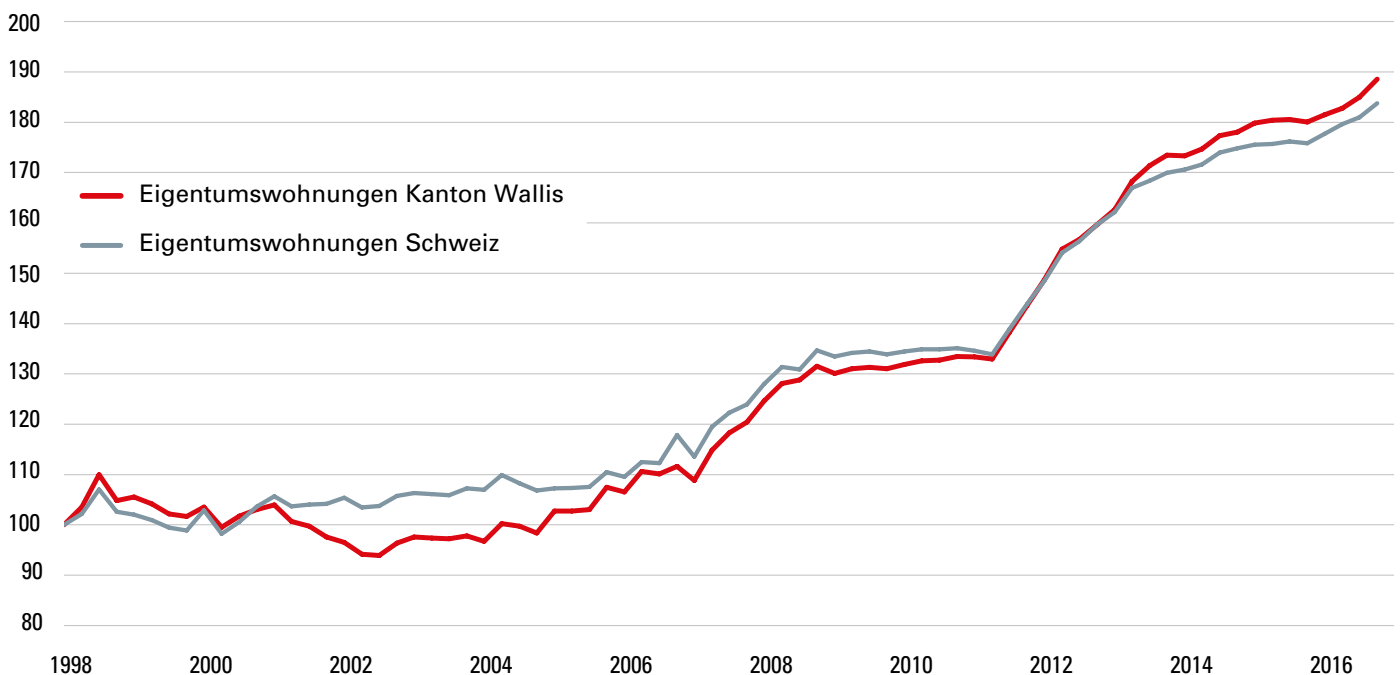
Preisindex Eigentumswohnungen

Preisentwicklung - Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2016 – 30.09.2016)	3,2%	2,3%
letzte 12 Monate (30.09.2015 – 30.09.2016)	4,8%	4,5%
letzte 15 Jahre (30.09.2001 – 30.09.2016)	93,2%	76,4%

Die Preise für Walliser Eigentumswohnungen haben sich in den letzten sechs Monaten stärker als der nationale Durchschnitt entwickelt. Während die Wachstumsrate im Kanton Wallis 3,2% beträgt, lässt sich auf gesamtschweizerischer Ebene für die gleiche Zeitspanne ein Anstieg von 2,3% beobachten. Innert Jahresfrist haben die Werte für diese Objektkategorie um 4,8% (Kanton Wallis) respektive 4,5% (Schweiz) zugelegt. Die neuerlichen Wertzunahmen sind bemerkenswert, zeigen die Immobilienpreise doch bereits seit vielen Jahren schweizweit stetig nach oben.

Bei der Betrachtung der letzten rund fünf Jahre weist der Kanton Wallis beispielsweise eine Wertsteigerung von knapp 40% aus, was einem jährlichen Anstieg von beinahe 7% entspricht. Über die letzten fünfzehn Jahre haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in der Region sogar nahezu verdoppelt. Wie anhand der Grafik ersichtlich ist, sind die Unterschiede im Vergleich zum Schweizer Mittel insbesondere auf die Entwicklungen nach 2013 zurückzuführen.

Preisindex Eigentumswohnungen

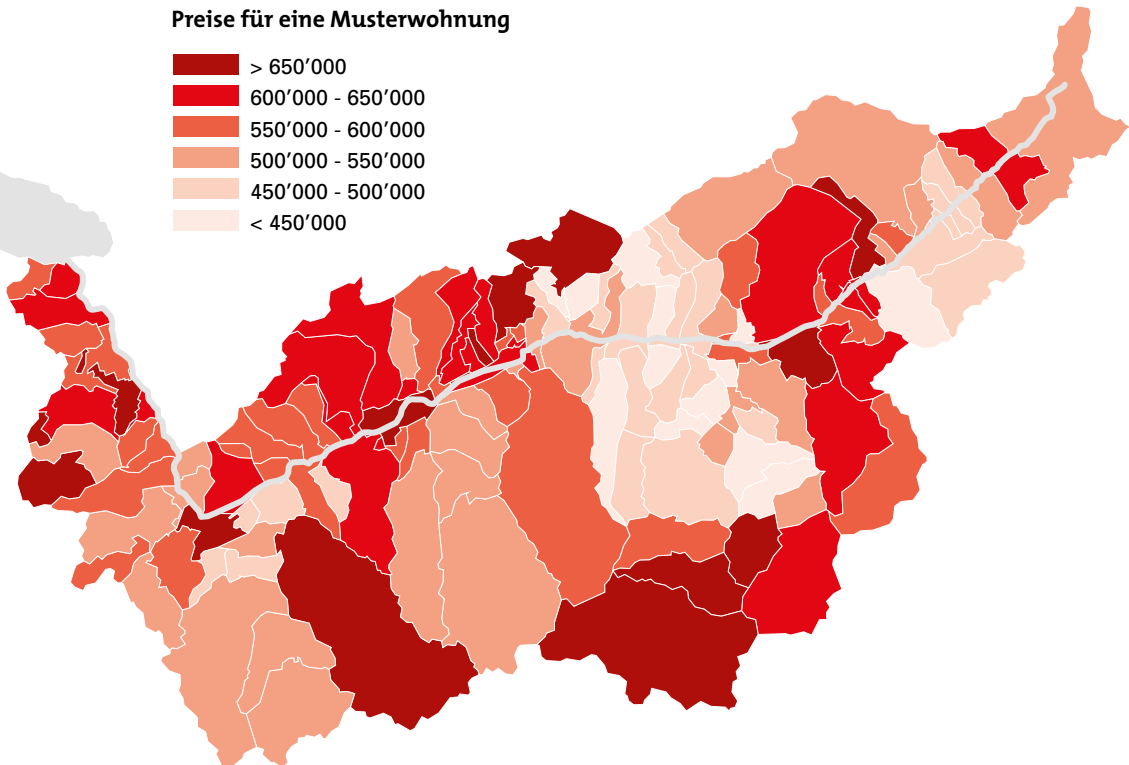
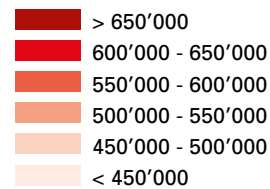


Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Anhand einer fiktiven Musterwohnung (keine Ferienwohnung) mit 120m² Wohnfläche und den beschriebenen Eigenschaften wird ersichtlich, welchen Einfluss die geographische Lage innerhalb des Kantons auf den Preis eines Objektes haben kann. Während die typische Eigentumswohnung in Städten wie Martigny, Sierre

oder Brig rund CHF 650'000 kostet, ist für den Erwerb andernorts im aktuellen Marktumfeld mit einer Abweichung von plus/minus fünfzehn Prozent zu kalkulieren. Wie anhand der Karte ersichtlich, sind in bestimmten touristischen Gemeinden gar Zuschläge von zwanzig Prozent oder mehr zu veranschlagen.

Preise für eine Musterwohnung



Gemeinde	Muster-Eigentumswohnungen Preis in CHF
Brig-Glis	677'000
Naters	627'000
Martigny	654'000
Monthey	651'000
Sierre	648'000
Sion	725'000
Visp	560'000
Zermatt	995'000

Muster-Eigentumswohnung	
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	120
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	20
Anzahl Wohnungen im Gebäude	12
Wertquote in %	90
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

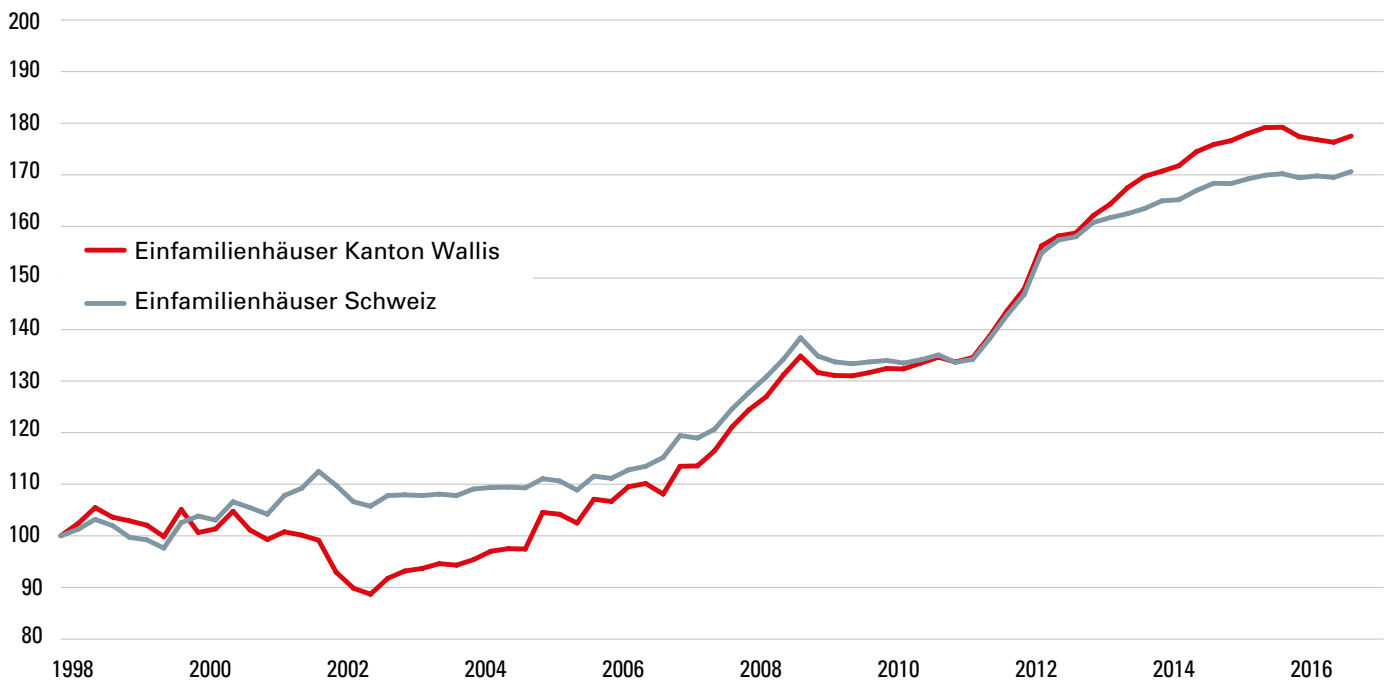
Preisindex Einfamilienhäuser

Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2016 – 30.09.2016)	0,4%	0,5%
letzte 12 Monate (30.09.2015 – 30.09.2016)	-0,9%	0,2%
letzte 15 Jahre (30.09.2001 – 30.09.2016)	79,0%	51,6%

Anders als bei den Eigentumswohnungen hat sich das Preiswachstum im Segment der Einfamilienhäuser deutlich verlangsamt. Der Seitwärtstrend der unmittelbaren Vergangenheit findet auch mit den neuesten Zahlen seine Fortsetzung. Auf Jahresbasis sind die Preise schweizweit mit 0,2% leicht angestiegen, während der Kanton Wallis mit -0,9% einen moderaten Rückgang verzeichnet. Für die letzten sechs Monate sind die Werte mit +0,4% für den Kanton und +0,5% für die Schweiz nahezu deckungsgleich.

Wird die Entwicklung über einen längeren Zeithorizont betrachtet, relativieren sich die aktuell bescheidenen Wachstumsraten. Seit Beginn der Indexreihe 1998 haben die Preise für Einfamilienhäuser schweizweit um über 70% zugelegt, während für den Kanton Wallis gar ein Anstieg von beinahe 80% resultiert.

Preisindex Einfamilienhäuser

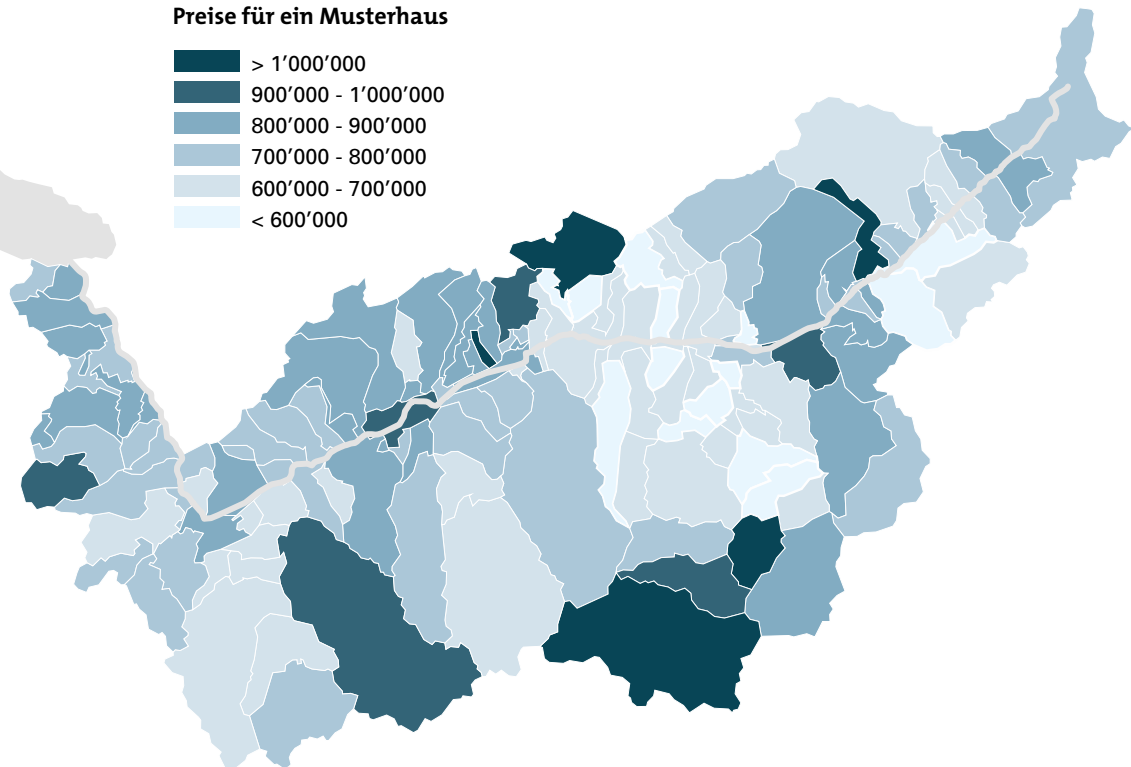
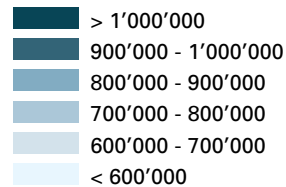


Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Wer ein freistehendes Einfamilienhaus (kein Ferienhaus) mit rund 160 m² Nettowohnfläche sein Eigen nennen will, zahlt in diversen grösseren Städten des Kantons Wallis zwischen 850'000 und 900'000 Schweizer Franken. Je nach Standort können die Kaufpreise jedoch auch für diese Objektkategorie stark variieren. Tendenziell rund 10% teurer ist das Musterhaus in Sion, während der Erwerb

in Visp, welche als Gemeinde bekannt ist durch ihre Chemiewerke und dank der guten Anbindung eher als attraktiver Arbeitsort fungiert, für rund zwanzig Prozent weniger möglich ist. Deutlich höher ist das Preisniveau in renommierten touristischen Gemeinden wie beispielsweise Zermatt. Für das Musterhaus sind hier mehr als 1,4 Mio. Schweizer Franken aufzuwenden.

Preise für ein Musterhaus



Gemeinde	Muster-Einfamilienhaus Preis in CHF
Brig-Glis	931'000
Naters	857'000
Martigny	891'000
Monthey	885'000
Sierre	882'000
Sion	973'000
Visp	770'000
Zermatt	1'422'000

Muster-Einfamilienhaus	
Objektyp	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
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

Kurzbeschreibung

WKB-Immobilienindikator

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

Grundidee von Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und eine Messung von Veränderungen über einen bestimmten Zeitraum ermöglicht. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht. Im Alltag lässt sich bei unterschiedlichsten Fragestellungen auf dieses Konzept zurückgreifen. So kann beispielsweise die Preisentwicklung eines Warenkorb am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) oder diejenige des Schweizer Aktienmarktes am Swiss Market Index (SMI) verfolgt werden.

Spezialfall Immobilienindizes

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

Hedonische Methode

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

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

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