

WKB-Immobilienindikator

Stand 3. Quartal 2017



Oktober 2017



**Walliser
Kantonalbank**

www.wkb.ch

Vertrauen schafft Nähe

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Preisentwicklung - Wohneigentum	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2017 – 30.09.2017)	-0.8%	1.1%
letzte 12 Monate (30.09.2016 – 30.09.2017)	-0.9%	2.5%
letzte 15 Jahre (30.09.2002 – 30.09.2017)	93.4%	69.2%

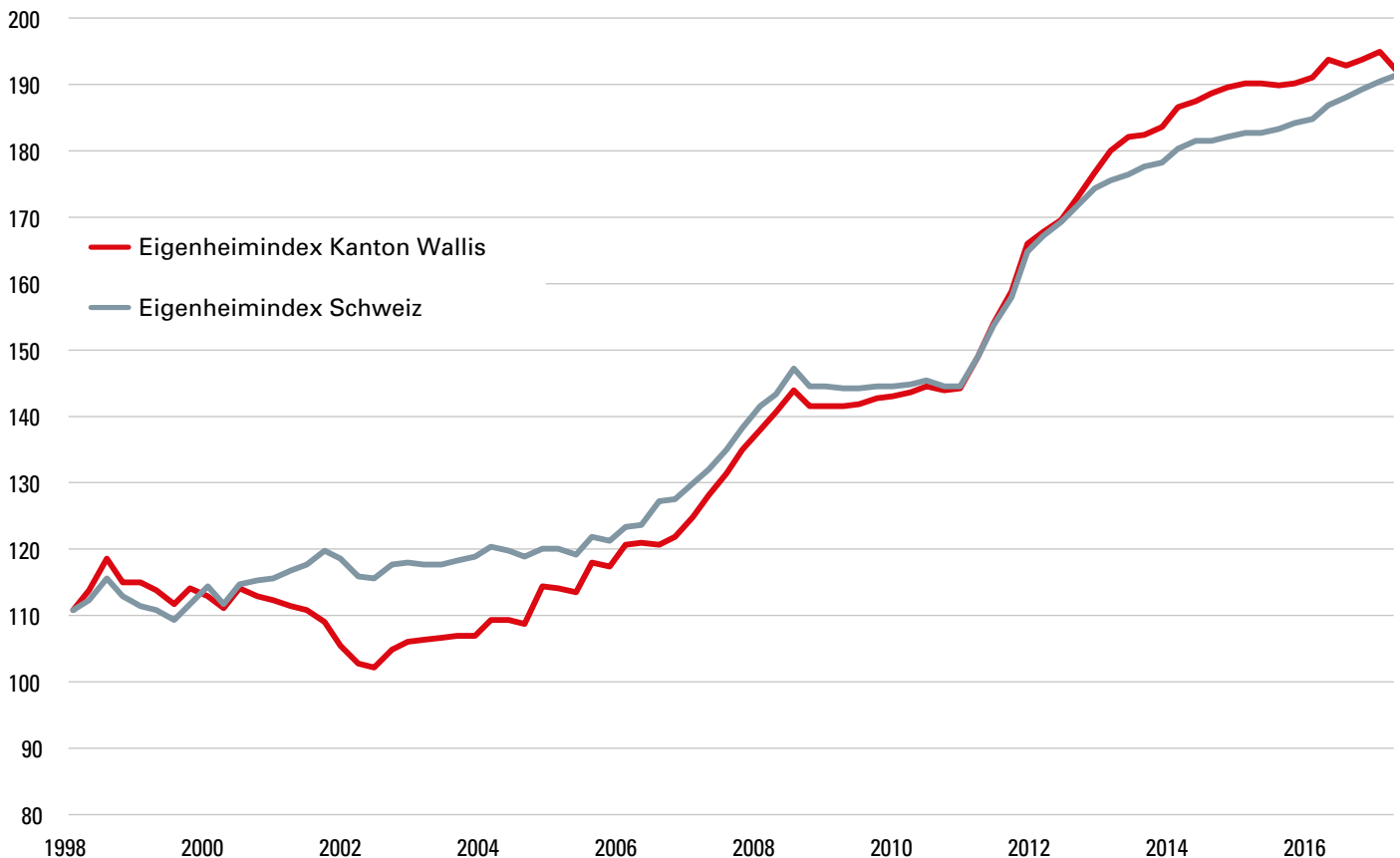
Die Eigenheimpreise (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) im Kanton Wallis sind in den letzten sechs Monaten mit -0.8% leicht gesunken. Damit setzt der Walliser Immobilienmarkt die Seitwärtsbewegung fort, die sich bereits in den vergangenen Quartalen abgezeichnet hat. Gleichzeitig hat sich das Wachstum der Eigenheimpreise auch schweizweit verlangsamt. Mit +1.1% im letzten Halbjahr liegt dieses jedoch nach wie vor im positiven Bereich. Auf Jahresbasis zeigt sich die Diskrepanz zwischen kantonaler und nationaler Entwicklung deutlicher: Im Wallis beträgt der Preisrückgang -0.9%, die Schweiz hingegen verzeichnet einen Zuwachs von +2.5%.

Nach einem Allzeithoch im Vorquartal ist der WKB-Immobilienindikator für Wohneigentum im 3. Quartal 2017 wieder auf dem Stand von Mitte 2016 angelangt. Ob damit eine Trendwende auf dem Walliser Immobilienmarkt angebrochen ist, bleibt abzuwarten. Der allgemein beobachtete Rückgang von -0.8% ist gänzlich auf das Segment der Eigentumswohnungen zurückzuführen. Während

deren Preise erheblich sinken, ist bei den Einfamilienhäusern kaum eine Veränderung sichtbar.

Während 15 Jahren sind die Preise für Wohneigentum im Kanton Wallis fast ausschliesslich gestiegen. Dies entspricht einer nominalen Wertsteigerung von 93.4% seit 2002. Das schweizweite Preiswachstum im selben Zeitraum liegt bei 71.8% und damit rund ein Viertel tiefer. Hinter den langfristigen Preiszunahmen im Wallis steht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Diese geht auf die kantonale Bevölkerungsentwicklung zurück, die sich in den vergangenen Jahren dynamischer zeigte als das mittlere Schweizer Wachstum. Sie dürfte sich jedoch spürbar verlangsamen: In den ersten drei Quartalen 2017 liegt die Nettozuwanderung aus dem Ausland in den Kanton rund ein Drittel unter dem Vorjahreswert. Zudem hat sich die Leerwohnungsziffer im Kanton markant erhöht. Wie stark sich diese Faktoren auf die Preisentwicklung auswirken, werden die kommenden Quartale zeigen.

Preisindex Eigenheime



Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden ¹⁾
letzte 6 Monate (31.03.2017 – 30.09.2017)	-2.6%	-1.3%	0.7%	-0.5%
letzte 12 Monate (30.09.2016 – 30.09.2017)	-2.9%	-3.1%	3.1%	-0.9%
letzte 15 Jahre (30.09.2002 – 30.09.2017)	78.4%	94.4%	102.2%	87.3%

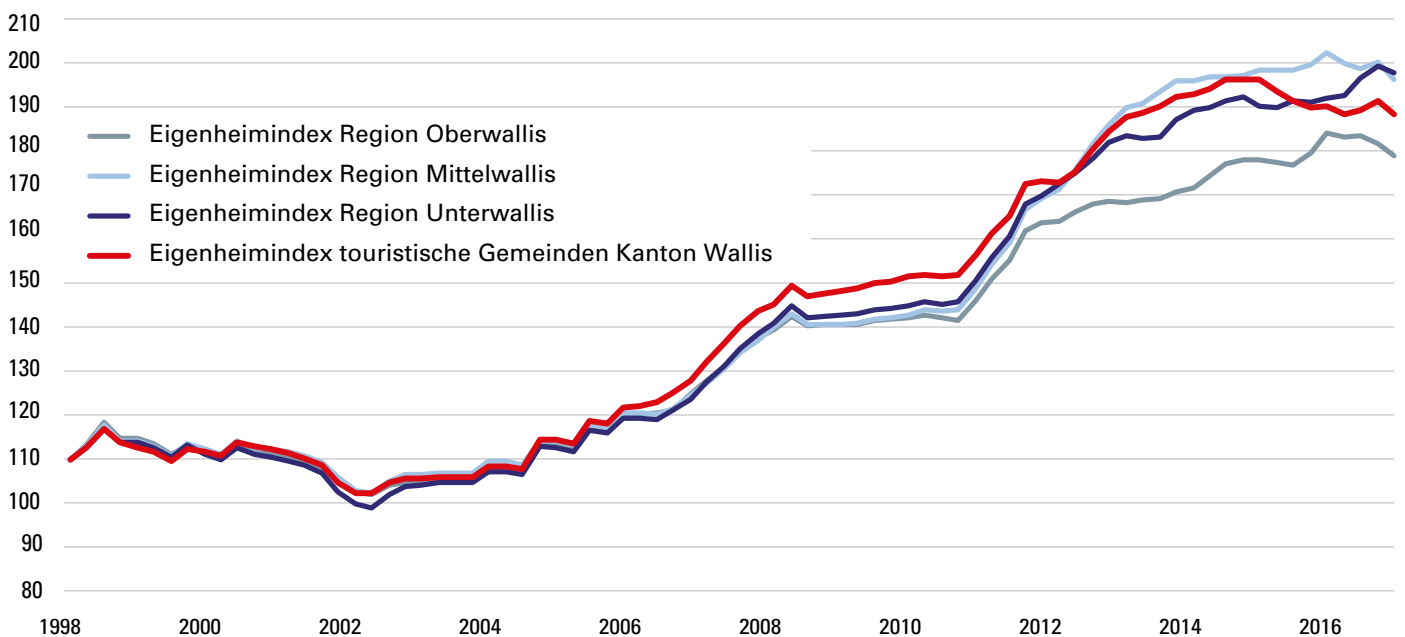
Hinter dem leichten Preisrückgang auf kantonaler Ebene stehen unterschiedliche regionale Tendenzen, wie ein Vergleich der Walliser Regionen zeigt: Im Oberwallis sind die Eigenheimpreise im letzten Halbjahr um 2.6% gesunken und auch im Mittelwallis ist ein Rückgang von -1.3% zu verzeichnen. Ebenfalls rückläufig sind die Preise in den touristischen Gemeinden gemäss Definition des Bundesamts für Statistik: Mit -0.5% ist der Rückgang in diesen aber tendenziell etwas schwächer. Einzig in der Region Unterwallis ist im letzten Halbjahr mit +0.7% ein Wertzuwachs zu beobachten.

Auch bei der Betrachtung auf Jahresbasis treten im Ober- und Mittelwallis deutliche Rückgänge der Eigenheimpreise von -2.9% beziehungsweise -3.1% zutage. Im Unterwallis weist die Entwicklung umgekehrte Vorzeichen auf: Das Preiswachstum in den letzten 12 Monaten beträgt +3.1%. Aus langfristiger Perspektive sind die Unterschiede in der regionalen Preisentwicklung in den vergangenen Jahren grösser geworden. Vor allem im Oberwallis verläuft der Wachstumspfad seit 2012 flacher als in den anderen Regionen. Eine kurzfristige Aufholbewegung im Jahr 2016 wurde durch die jüngsten Rückgänge mittlerweile fast wieder aufgehoben.

In den touristischen Gemeinden wie Crans-Montana, Zermatt und Saas-Fee haben sich die Eigenheimpreise lange überdurchschnittlich entwickelt. Seit Ende 2015 sind jedoch deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Im aktuellen Quartal sind die Werte in den touristischen Gemeinden wieder auf das Niveau von 2013 gesunken. Nicht so in der Region Unterwallis: Nach einer Seitwärtsbewegung in den Vorjahren sind im Lauf des Jahres 2017 klare Wertsteigerungen sichtbar geworden. Ob der aktuelle, leichte Rückgang im 3. Quartal 2017 diese Entwicklung längerfristig unterbricht, bleibt abzuwarten.

Die dynamischste Preisentwicklung war zwischen 2013 und 2016 im Mittelwallis zu beobachten. Nach einem Allzeithoch im 3. Quartal 2016 scheint diese Tendenz jedoch – zumindest mittelfristig – abgeschlossen zu sein: Mit -3.1% verzeichnet die Region in den vergangenen 12 Monaten den stärksten Preisrückgang. Erstmals seit 2012 liegt der WKB-Immobilienindikator im Unterwallis (186.8) aktuell wieder über dem Stand des Mittelwallis (185.3). Die Abkühlung der Immobilienpreise deutet auf ein Überangebot an Wohnraum im Kanton hin, das sich auch im Anteil leer stehender Wohneinheiten spiegelt. Besonders im Mittelwallis hat sich die Leerwohnungsziffer im vergangenen Jahr stark erhöht.

Index Entwicklung Eigenheime Sub-Regionen



Touristische Gemeinden¹⁾

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

¹⁾ gemäss Gemeindetypen-Definition von BFS, Stand 2017
(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen.html>)

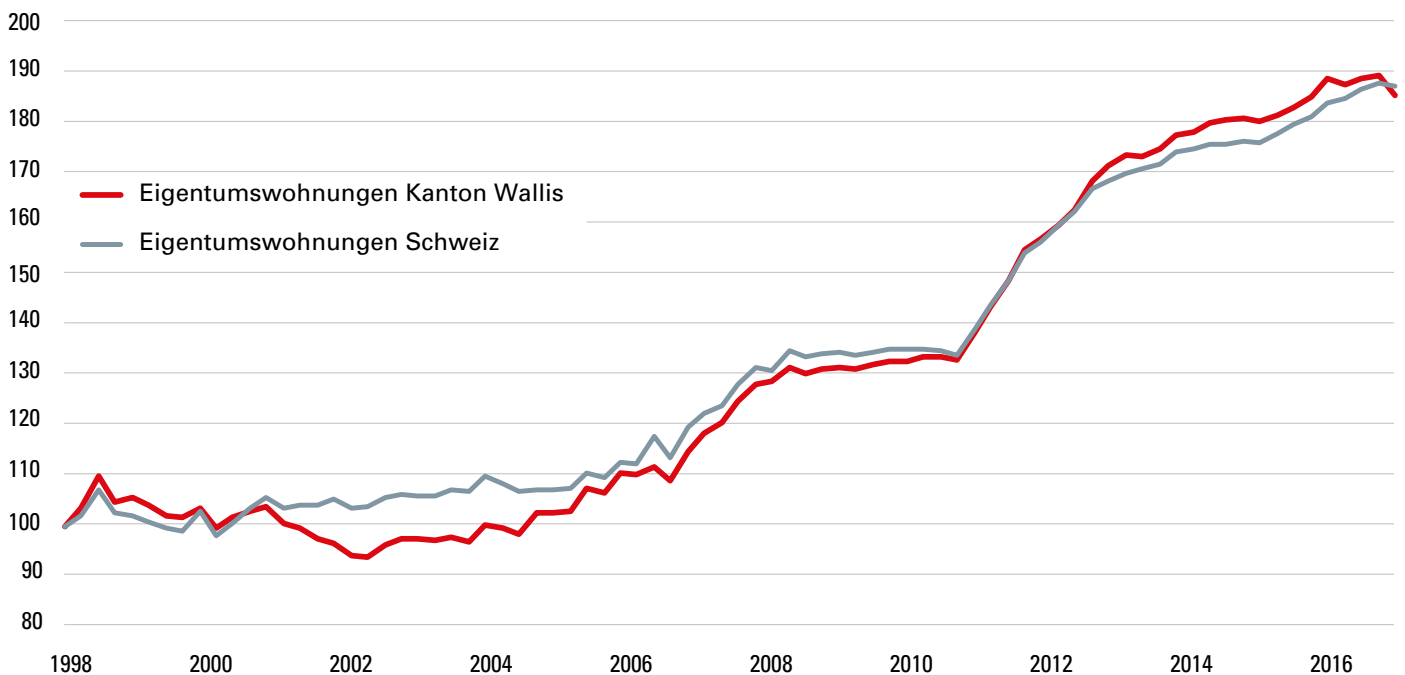
Preisindex Eigentumswohnungen

Preisentwicklung – Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2017 – 30.09.2017)	-1.7%	0.4%
letzte 12 Monate (30.09.2016 – 30.09.2017)	-1.7%	1.8%
letzte 15 Jahre (30.09.2002 – 30.09.2017)	92.3%	77.0%

Die gehandelten Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Wallis liegen 1.7% tiefer als noch vor sechs Monaten. Im landesweiten Mittel verzeichnen die Werte in der gleichen Periode einen schwachen Anstieg von 0.4%. Auf Jahresbasis liegt der mittlere Preisrückgang für Eigentumswohnungen im Kanton ebenfalls bei -1.7%, während schweizweit eine Erhöhung von 1.8% sichtbar ist. Mit den jüngsten Preiskorrekturen ist der WKB-Immobilienindikator für Eigentumswohnungen mit 185.4 (100 = Stand 1998) unter den landesweiten Wert von 187.1 gesunken.

Aus langfristiger Optik sind die Werte für Eigentumswohnungen im Kanton seit 2016 in eine Seitwärtsbewegung übergegangen (siehe Abbildung). Insgesamt entwickeln sich die kantonalen und landesweiten Preise für diese Objektkategorie seit Jahren mehr oder weniger parallel. Die stagnierenden und sinkenden Preise für Eigentumswohnungen könnten auf ein wachsendes Überangebot in diesem Teilmarkt hinweisen.

Preisindex Eigentumswohnungen



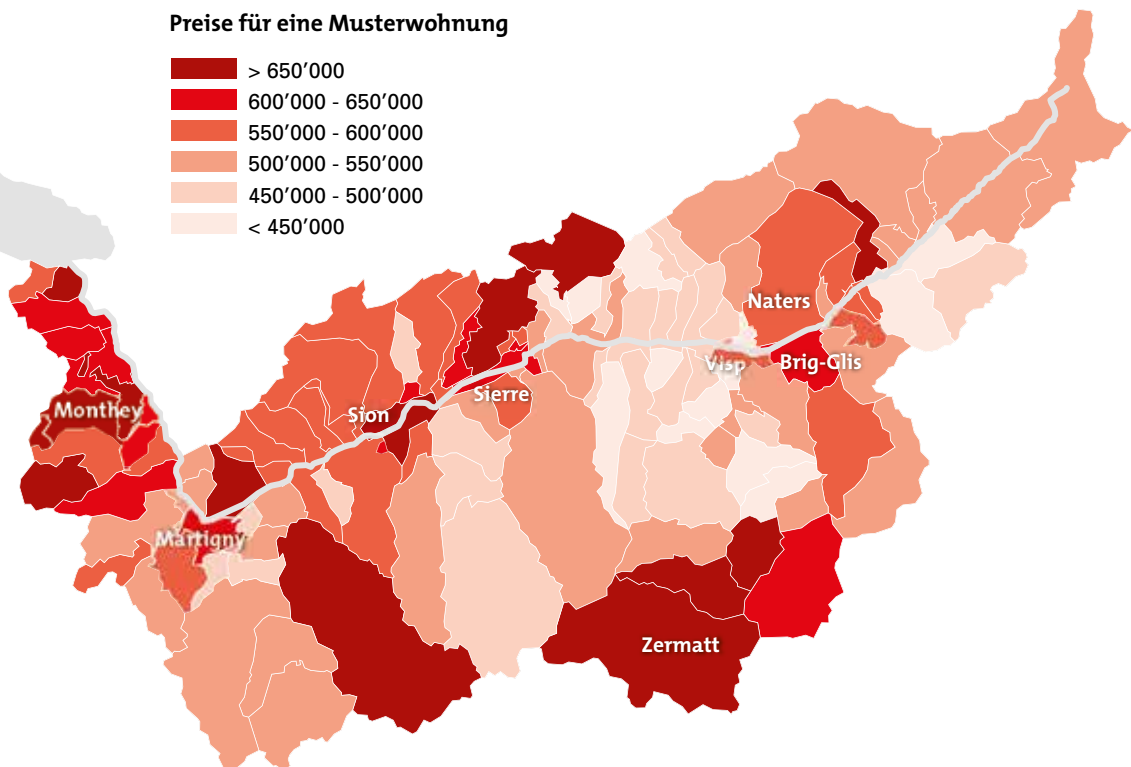
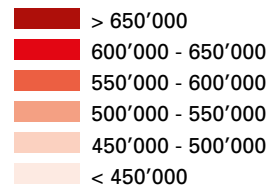
Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Innerhalb des Kantons lassen sich je nach Standort unterschiedliche Preisniveaus beobachten. Als Vergleichsobjekt dient eine typische Eigentumswohnung mit 120 m² Nettowohnfläche, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird (siehe untenstehende Tabelle). In vielen Regionen des Kantons bewegen sich die Preise für die Musterwohnung zwischen CHF 450'000 und 600'000. Die Werte weichen zum Teil stark von dieser Bandbreite ab: Zu Preisen über CHF 650'000

gehandelt wird die Musterwohnung etwa in den Gemeinden Monthey und Champéry. Auch in touristischen Gemeinden wie Crans-Montana, Zermatt und Saas-Fee liegt das Preisniveau über dieser Marke.

Tiefer liegt das Preisniveau in vielen Gemeinden der Region Oberwallis. An einigen Standorten kann eine identische Musterwohnung vereinzelt für unter CHF 450'000 erworben werden.

Preise für eine Musterwohnung



Gemeinde	Mustereigentumswohnungspreis in CHF		
	Preis 3T17	Preis 4T16	Diff.
Brig-Glis	626'000	650'000	-3.7%
Naters	596'000	604'000	-1.3%
Bagnes	726'000	743'000	-2.3%
Martigny	624'000	647'000	-3.6%
Champéry	714'000	715'000	-0.1%
Monthey	686'000	679'000	1.0%
Siders	623'000	645'000	-3.4%
Crans-Montana	681'000	696'000	-2.2%
Sitten	703'000	723'000	-2.8%
Saas-Fee	749'000	774'000	-3.2%
Visp	591'000	590'000	0.2%
Zermatt	979'000	976'000	0.3%

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

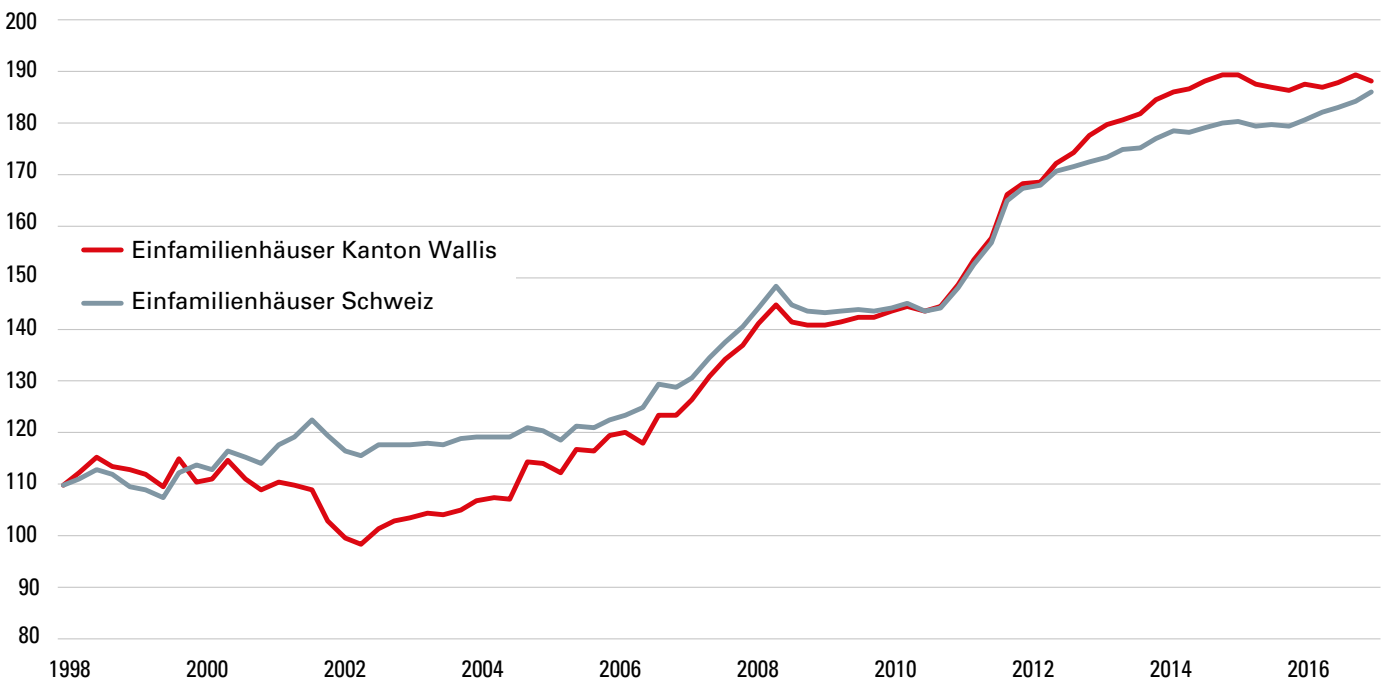
Preisindex Einfamilienhäuser

Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.03.2017 – 30.09.2017)	0.1%	1.7%
letzte 12 Monate (30.09.2016 – 30.09.2017)	0.3%	3.2%
letzte 15 Jahre (30.09.2002 – 30.09.2017)	94.0%	63.3%

Mit +0.1% in den vergangenen sechs Monaten bleibt das Preisniveau für Einfamilienhäuser im Kanton konstant. Auch auf Jahresbasis zeigt sich mit 0.3% kaum Bewegung. Landesweit werden Einfamilienhäuser hingegen zu 1.7% höheren Preisen gehandelt als vor sechs Monaten. Über die letzten 12 Monate sind die Werte in der Schweiz um 3.2% gestiegen, was etwa dem langjährigen Durchschnitt entspricht. Die Stagnation der Einfamilienhauspreise im Kanton zeigt, dass der Rückgang des WKB-Gesamtindikators ausschliesslich auf die rückläufigen Werte von Eigentumswohnungen zurückzuführen ist.

Aus langfristiger Sicht bewegt sich der kantonale Markt für Einfamilienhäuser bereits seit 2015 seitwärts (siehe Abbildung). Der Stand des Indikators nähert sich mit 178.0 (100 = Stand 1998) nach über vier Jahren wieder jenem der Gesamtschweiz (176.1). Die letzte starke Wachstumsphase zeigte sich im Kanton im Zeitraum zwischen 2011 und 2013. Danach flachte der Wachstumspfad zuerst mit Blick auf den Landesdurchschnitt ab, 2015 hat die Verlangsamung auch den Kanton erreicht.

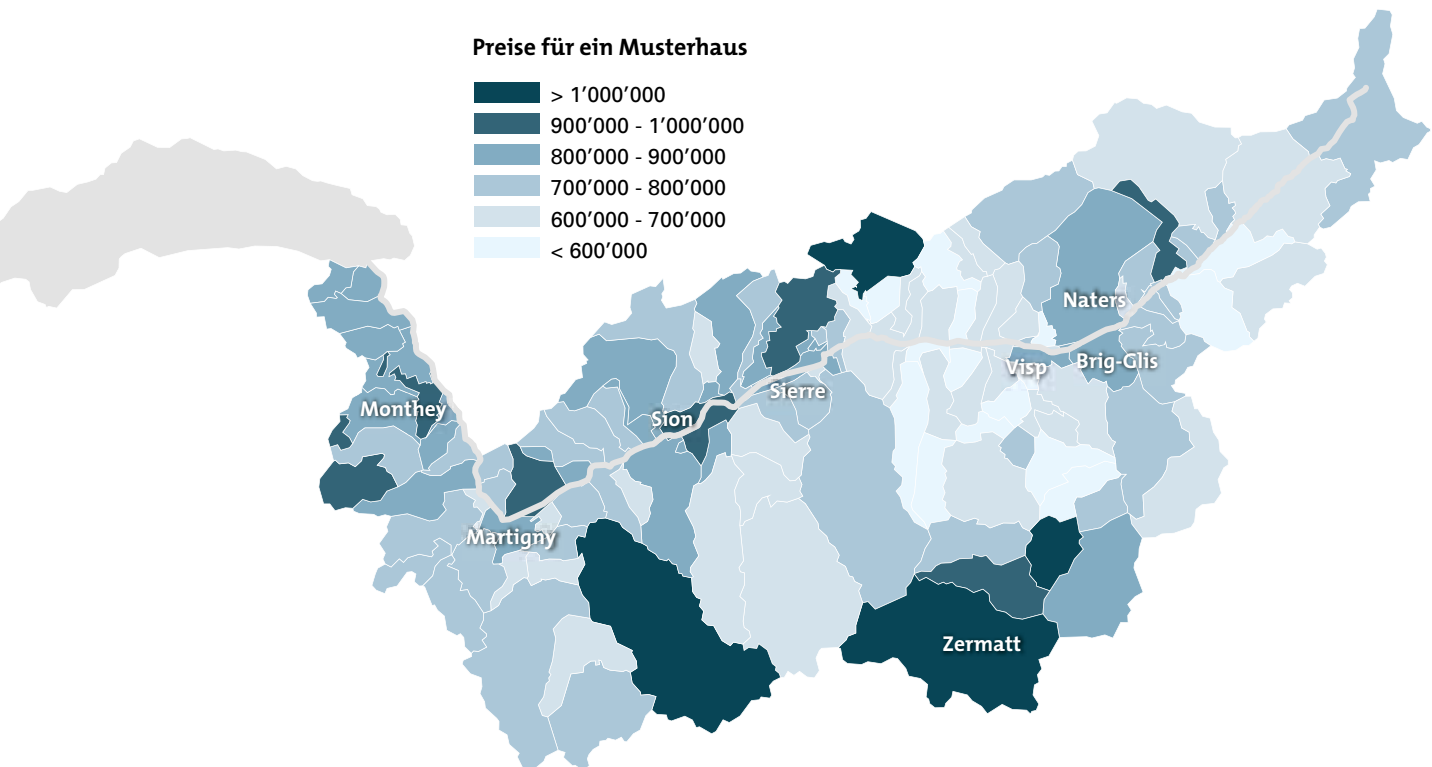
Preisindex Einfamilienhäuser



Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Der Preis einer Immobilie hängt stark von deren Lage ab. Dies verbildlicht untenstehende Niveauekarte, welche die Preise für ein typisches Einfamilienhaus mit 160 m² Nettowohnfläche vergleicht (siehe untenstehende Tabelle). In weiten Teilen des Kantons liegt dieser für ein Musterhaus zwischen CHF 700'000 und 900'000. In den bekannten Tourismusdestinationen können Objekte hingegen auch für weit über CHF 1 Mio. die Hand wechseln – wobei sich diese Betrachtung auf Liegenschaften bezieht, die nicht als Ferienhäuser

genutzt werden. Deren Preise liegen häufig noch höher. Generell überdurchschnittlich ist das Preisniveau im Unterwallis, das sich im Einzugsgebiet der arbeitsplatzstarken Genferseeregion befindet, sowie entlang der Hauptverkehrsachsen. Ein tieferes Preisniveau findet sich unter anderem in jenen Gemeinden der Region Oberwallis, die nicht als Tourismusdestinationen bekannt sind. An diesen Standorten werden Häuser mit den genannten Eigenschaften auch für unter CHF 600'000 gehandelt.



Gemeinde	Mustereinfamilienhauspreis in CHF		
	Preis 3T17	Preis 4T16	Diff.
Brig-Glis	864'000	896'000	-3.6%
Naters	819'000	827'000	-1.0%
Bagnes	1'002'000	1'021'000	-1.9%
Martigny	856'000	883'000	-3.1%
Champéry	976'000	971'000	0.5%
Monthey	940'000	927'000	1.4%
Sierre	853'000	880'000	-3.1%
Crans-Montana	916'000	934'000	-1.9%
Sion	926'000	947'000	-2.2%
Saas-Fee	1'048'000	1'080'000	-3.0%
Viège	816'000	811'000	0.6%
Zermatt	1'404'000	1'398'000	0.4%

Muster-Einfamilienhaus	
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
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 seit 1994 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.

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)