

# WKB-Immobilienindikator

Stand 3. Quartal 2018



Oktober 2018



**Walliser  
Kantonalbank**

[www.wkb.ch](http://www.wkb.ch)

Vertrauen schafft Nähe

## Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Preisentwicklung - Wohneigentum	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2018 – 30.09.2018)	-0.7%	0.0%
12 Monate (30.09.2017 – 30.09.2018)	-1.8%	1.3%
15 Jahre (30.09.2003 – 30.09.2018)	86.0%	70.4%

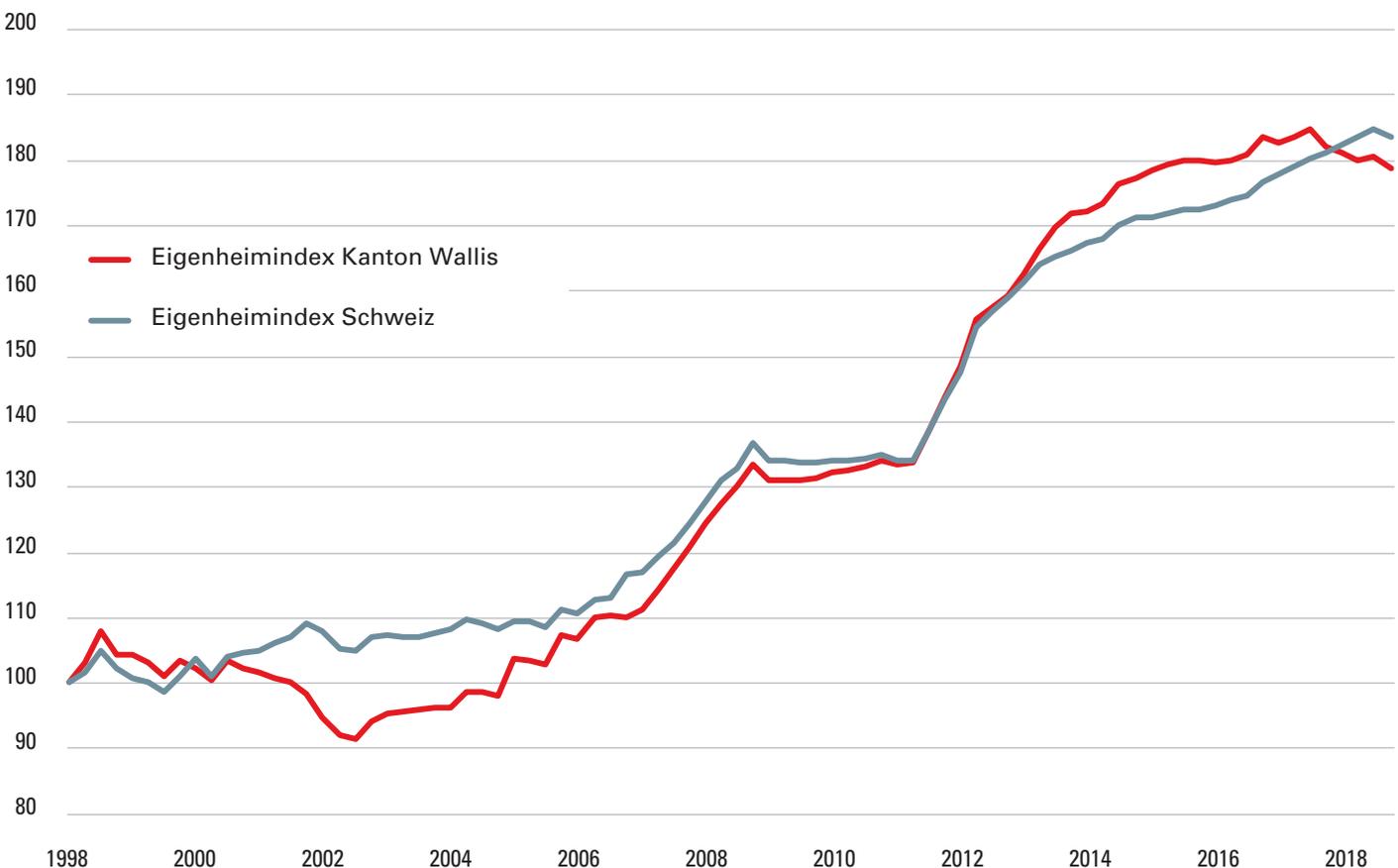
Wohneigentum ist im Kanton Wallis nach wie vor begehrt. Vorteilhafte Zinsbedingungen und ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum haben das kantonale Preisniveau über die letzten Jahre auf Rekordhöhen gehoben. Seit einiger Zeit zeichnet sich allerdings eine gewisse Sättigung bei der Nachfrage nach Eigenheimen ab, wie der WKB-Immobilienindikator zeigt. Die aktuellste Auswertung der Markttransaktionen im Kanton bestätigt diese Tendenz, die bereits seit mehreren Quartalen anhält. So erzielen Eigenheime (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) am Markt derzeit um 0.7% tiefere Preise als noch vor sechs Monaten. Ein Abbremsen tritt auch bei der schweizweiten Entwicklung zutage. Im Landesmittel hielten sich die Werte über das letzte Halbjahr mit 0.0% aber noch konstant.

Mit den derzeit sichtbaren Korrekturen reagiert der Markt auf ein Überangebot an Wohnraum im Kanton: Rund 6000 Wohnungen stehen derzeit leer. Gemessen am Bestand entspricht dies einer Leerwohnungsziffer von knapp 2.4% - ein Höchststand in den letzten 20 Jahren. Zwar ist der Anteil ungenutzter Wohnungen

auch in den anderen Landesteilen gestiegen. Mit 1.6% liegt der schweizweite Leerstand aber deutlich tiefer. Das Überangebot ist eine Folge der tiefen Zinsen. Da die Renditen vieler Anlageklassen stark gesunken sind, haben zahlreiche Investoren ihr Kapital in Immobilien geleitet und damit auch die Produktion von neuem Wohnraum angekurbelt. Da zwischen Planung und Bau einige Jahre vergehen, zeigen sich die Auswirkungen auf dem Markt stets mit einiger Verzögerung.

Wie lange die aktuelle Korrekturphase auf dem Walliser Immobilienmarkt anhält, hängt unter anderem von der Bautätigkeit ab. Das nach wie vor hohe Niveau spricht für eine zusätzliche Ausweitung des Angebots. Zudem liegt die Zuwanderung aus dem Ausland im laufenden Jahr derzeit bei lediglich einem Viertel des Vorjahreswerts. Stützend auf die Nachfrage dürfte sich hingegen die kantonale Konjunktur auswirken. Nach einem moderaten Zuwachs der Wirtschaftsleistung im Vorjahr gehen aktuelle Prognosen für 2018 von einer Steigerung aus.

### Preisindex Eigenheime



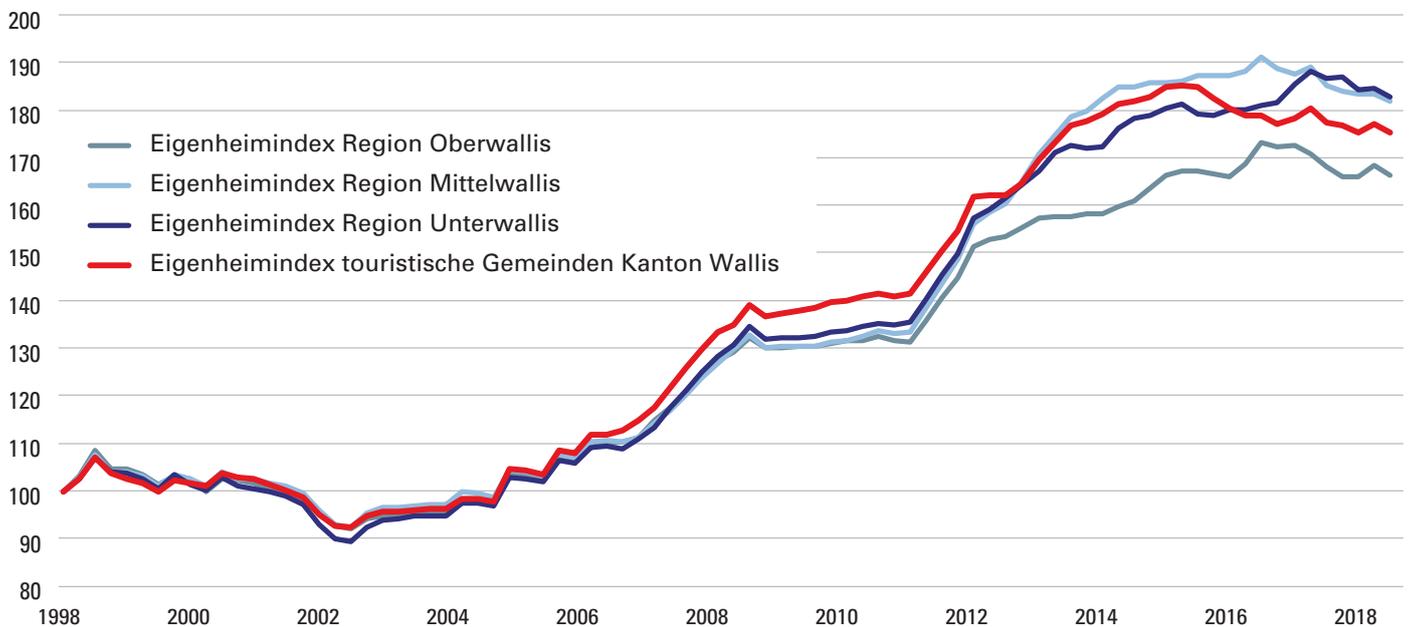
## Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden <sup>1)</sup>
6 Monate (31.03.2018 – 30.09.2018)	0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.1%
12 Monate (30.09.2017 – 30.09.2018)	-1.1%	-1.8%	-2.1%	-1.2%
15 Jahre (30.09.2003 – 30.09.2018)	73.7%	87.2%	92.8%	82.4%

Die Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb des Kantons verläuft nicht einheitlich. Eine Aufteilung in drei geografische Subregionen sowie eine separate Betrachtung der touristischen Gemeinden ermöglicht eine differenzierte Analyse der lokalen Marktverhältnisse. Das langfristig stärkste Preiswachstum ist in den Regionen Unter- und Mittelwallis zu beobachten. Angetrieben durch die Nachfrage von Zuzüglern aus dem Ausland und aus benachbarten Kantonen haben die Werte über die vergangenen 15 Jahre um rund 90% zugelegt. Dies sind aber zugleich jene Regionen, in denen sich die derzeitige Marktsättigung am stärksten zeigt. So haben die Preise über das letzte Halbjahr um jeweils 0.9% nachgegeben, wie die Auswertung der aktuellen Markttransaktionen ergibt. Dieser Trend zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab, denn auch über die vergangenen zwölf Monate resultieren mit jeweils rund -2% sinkende Marktwerte. Da der Anteil leerstehender Wohnungen in weiten Teilen des Unter- und Mittelwallis deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegt, sind weitere Preiskorrekturen in den nächsten Quartalen nicht auszuschliessen.

Im Vergleich zum Unter- und Mittelwallis nimmt sich die langfristige Zunahme der Eigenheimpreise in der Region Oberwallis mit etwa 74% verhältnismässig moderat aus. Betrachtet man den schweizweiten Verlauf, fällt diese Steigerung jedoch immer noch überdurchschnittlich aus. Auch in der kürzeren Frist entwickelt sich der regionale Teilmarkt nicht wie seine südwestlich gelegenen Pendanten. Mit 0.2% haben sich die Preise über die letzten sechs Monate kaum bewegt. Bei Betrachtung des gesamten Jahresverlaufs ist mit -1.1% zwar ebenfalls ein Rückgang sichtbar, dieser ist jedoch schwächer als im Unter- und Mittelwallis. Praktisch parallel zum Oberwallis, in der langfristigen Sicht jedoch auf höherem Niveau, verläuft die Preiskurve in den touristischen Gemeinden (Definition des Bundesamts für Statistik siehe unten). Diese hielt sich über das letzte Halbjahr faktisch konstant (-0.1%), während in der Jahres-sicht ein Rückgang von 1.2% resultiert.

### Index Entwicklung Eigenheime Sub-Regionen



#### Touristische Gemeinden <sup>1)</sup>

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

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

## Preisindex Eigentumswohnungen

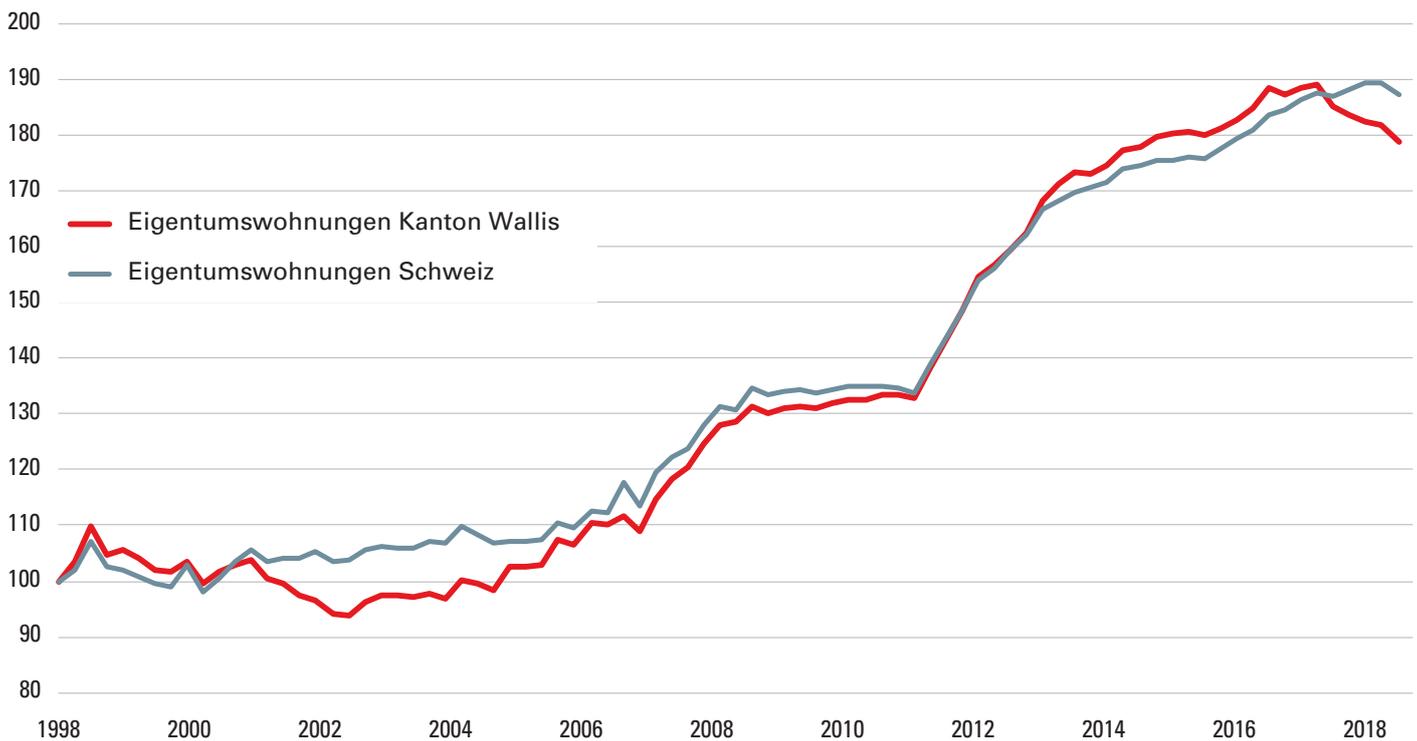
Preisentwicklung – Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2018 – 30.09.2018)	-2.0%	-1.1%
12 Monate (30.09.2017 – 30.09.2018)	-3.4%	0.1%
15 Jahre (30.09.2003 – 30.09.2018)	83.1%	74.7%

Der aktuelle Rückgang der Walliser Eigenheimpreise ist gänzlich auf die Kategorie Stockwerkeigentum zurückzuführen. So werden Eigentumswohnungen auf dem Walliser Markt derzeit zu 2.0% tieferen Preisen gehandelt als noch vor sechs Monaten. Zwar haben die Wohnungspreise auch schweizweit nachgegeben, mit -1.1% hat die Zahlungsbereitschaft im Landesdurchschnitt aber weniger nachgelassen als im Wallis. Dieser Unterschied akzentuiert sich in der Sicht über das gesamte letzte Jahr: Während im Kanton eine Wertminderung von 3.4% resultiert, verharren die schweizweiten Preise mit 0.1% auf ihrem Niveau.

Der anhaltende Druck auf die Wohnungspreise ist ein Resultat des herrschenden Anlagenotstands. Vor allem institutionelle Inves-

toren wie Versicherungen oder Pensionskassen, die jedes Jahr grosse Kapitalvolumina gewinnbringend anlegen müssen, haben beachtliche Geldmengen aus anderen Anlageklassen in den Immobilienmarkt verlagert. Das Kapital wird vor allem für den Bau von Mietwohnungen verwendet, die trotz erhöhten Leerständen stabile Renditen versprechen. Das so entstandene Überangebot erhöht den Abwärtsdruck auf die Mietpreise. Gleichzeitig steigt die Attraktivität der Miete gegenüber dem Eigentum, was sich wiederum negativ auf die Preise für Stockwerkeigentum auswirkt.

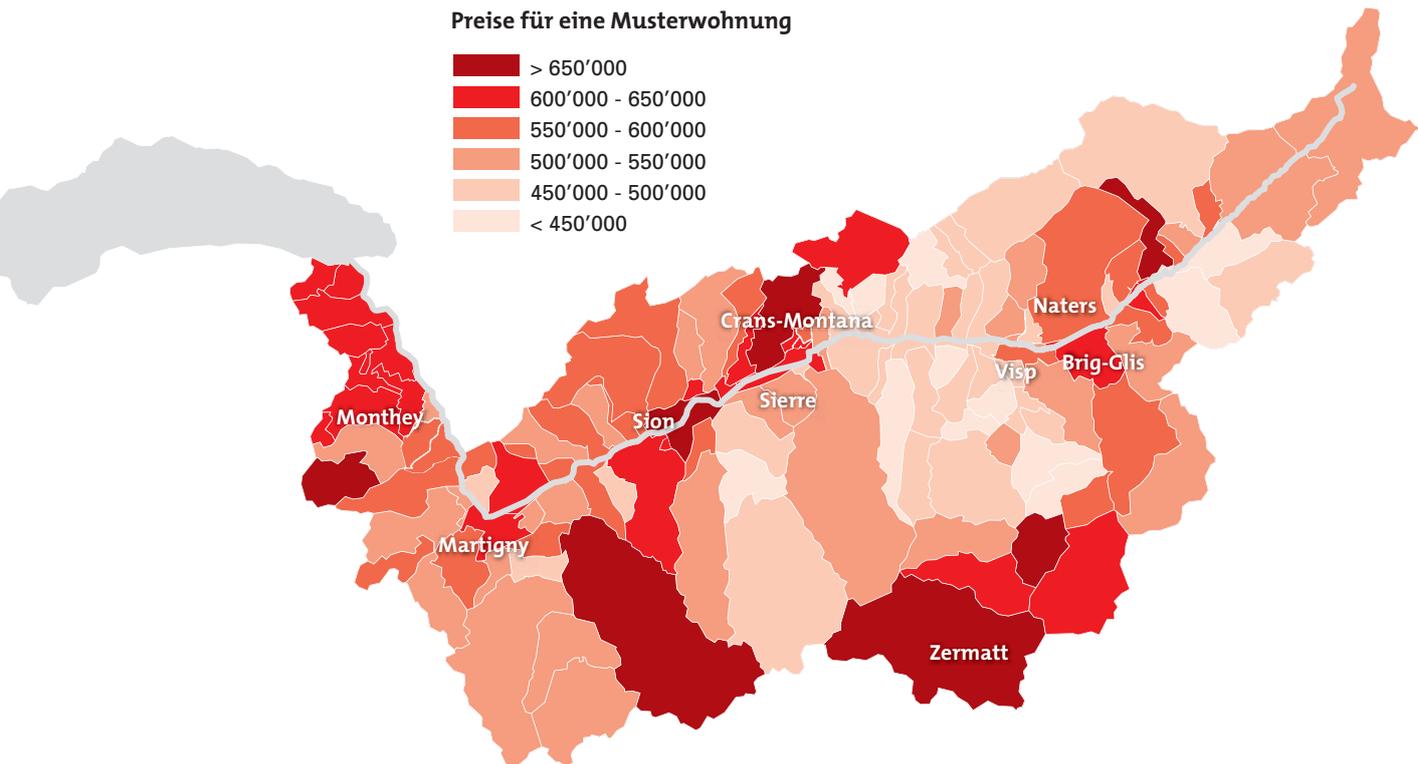
### Preisindex Eigentumswohnungen



## Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Die lokalen Muster des Walliser Wohnungsmarkts lassen sich anhand einer Preisniveauekarte aufzeigen. Diese stellt den mittleren Transaktionspreis einer typischen Eigentumswohnung mit einer Nettowohnfläche von 120m<sup>2</sup> in sämtlichen Gemeinden des Kantons dar. Je dunkler die Schattierung in untenstehender Abbildung, desto höher der aktuelle Marktwert der Musterwohnung. Die höchste Zahlungsbereitschaft findet sich in zahlreichen touristischen Gemeinden

sowie in den Zentren entlang des Rhonetals. So wird die Musterwohnung in Städten wie Martinach, Sitten oder Brig zu Preisen von CHF 600'000 und mehr gehandelt. An den bekannten Tourismusstandorten können die Werte sogar die Marke von CHF 650'000 weit übertreffen. Durchwegs überdurchschnittlich ist das Preisniveau auch im Bezirk Monthey, dem westlichsten Bezirk des Kantons.



Muster-Eigentumswohnungen per Q3 2018 (in CHF)			
Gemeinde	Preis 3Q18	Preis 2Q18	Diff.
Brig-Glis	623'000	631'000	-1,3%
Naters	593'000	605'000	-2,0%
Bagnes	699'000	722'000	-3,2%
Martigny	648'000	647'000	0,2%
Champéry	686'000	705'000	-2,7%
Monthey	637'000	652'000	-2,3%
Siere	609'000	612'000	-0,5%
Crans-Montana	713'000	713'000	0,0%
Sion	650'000	667'000	-2,5%
Saas-Fee	663'000	690'000	-3,9%
Visp	578'000	599'000	-3,5%
Zermatt	932'000	957'000	-2,6%

Muster-Eigentumswohnung per Q3 2018	
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	120
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m <sup>2</sup>	20
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein

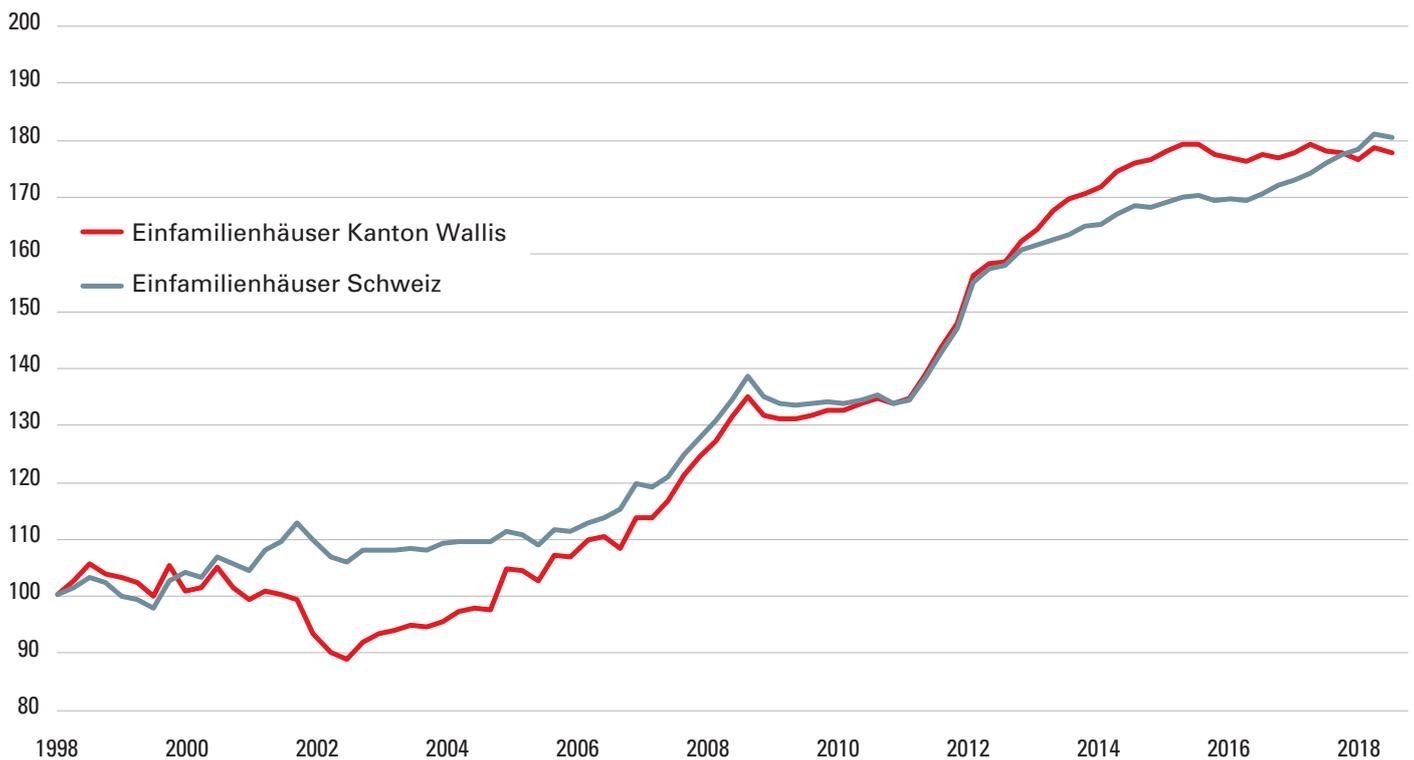
## Preisindex Einfamilienhäuser

Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
6 Monate (31.03.2018 – 30.09.2018)	0.7%	1.1%
12 Monate (30.09.2017 – 30.09.2018)	-0.1%	2.6%
15 Jahre (30.09.2003 – 30.09.2018)	88.5%	67.5%

Während die Preise für Stockwerkeigentum sinken, zeigt sich bei Einfamilienhäusern im Kanton Wallis eine positive Marktentwicklung. Mit einem Plus 0.7% weisen die aktuell ausgewerteten Transaktionen ein leicht höheres Niveau auf als vor einem halben Jahr. Berücksichtigt man jedoch die letzten zwölf Monate, verläuft die Preisentwicklung mit -0.1% mehrheitlich seitwärts. Diese Tendenz lässt sich im Walliser Häusermarkt seit einiger Zeit beobachten. Nachdem sich die Preise in den letzten 15 Jahren um fast 90% erhöht haben, scheint bei diesem Niveau – zumindest mittelfristig – eine Decke erreicht zu sein.

Vergleicht man die kantonale mit der schweizweiten Preiskurve, sind diese über lange Zeit mehr oder weniger parallel gestiegen. Auch in den letzten sechs Monaten ist die Wachstumsrate vergleichbar, wobei die schweizweite Zahlungsbereitschaft mit 1.1% leicht stärker zugelegt hat. Über die zwölfmonatige Vergleichsperiode jedoch ist im Landesmittel mit 2.6% - im Unterschied zum kantonalen Markt - noch ein gewisser Preiszuwachs festzustellen. Die kantonale und nationale Entwicklung im Häusermarkt deutet insgesamt darauf hin, dass sich Angebot und Nachfrage mittelfristig die Waage halten.

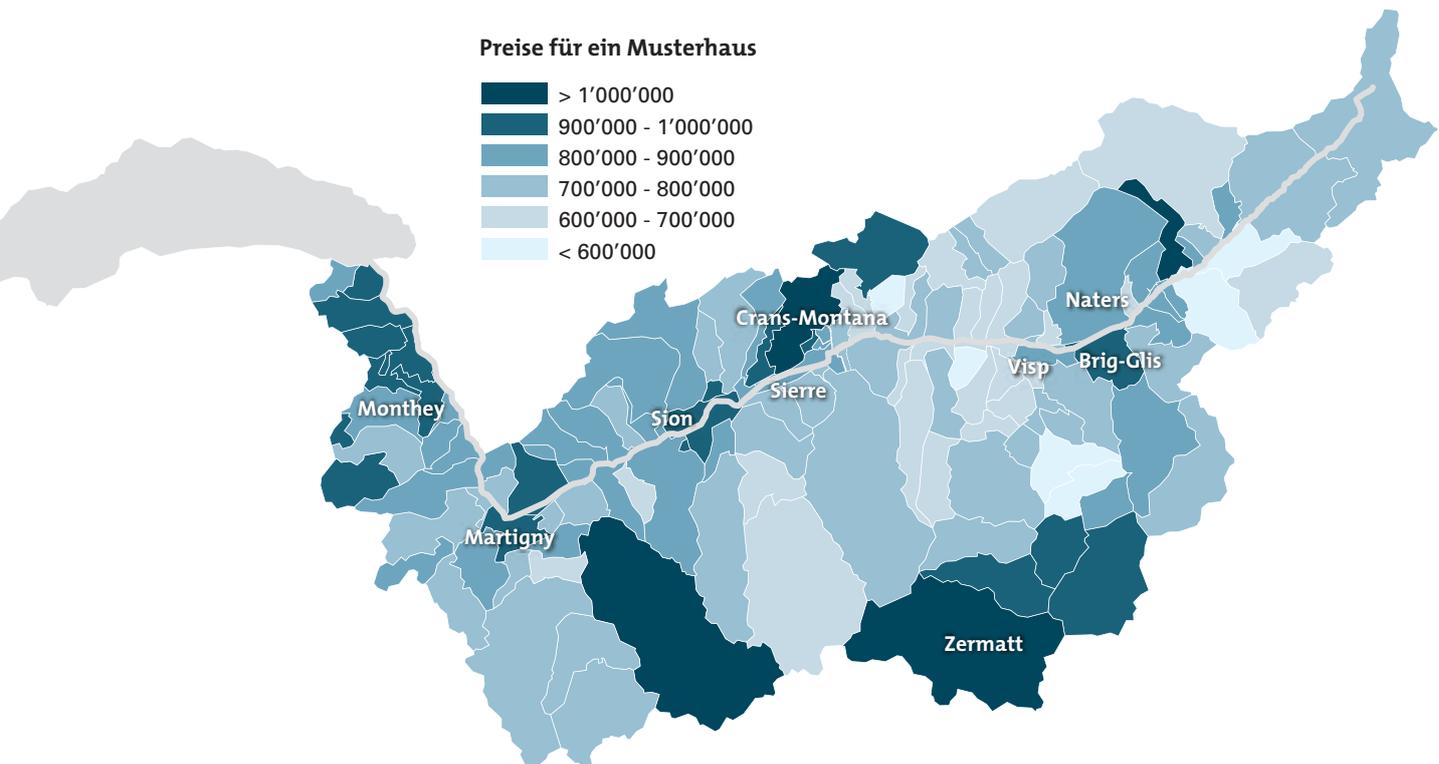
### Preisindex Einfamilienhäuser



## Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Wie die unten stehende Karte zeigt, ist die Preisspanne für ein typisches Einfamilienhaus mit einer Nettowohnfläche von 160 m<sup>2</sup> viel breiter als für Stockwerkeigentum. Während ein Musterhaus in einigen Walliser Gemeinden für weniger als CHF 550'000 zu haben ist, können die Transaktionspreise – vornehmlich in den touristischen Hotspots – Höhen von bis zu CHF 950'000 oder sogar mehr

erreichen. Hierbei ist zu beachten, dass die Analyse nur Objekte berücksichtigt, die als Hauptwohnsitz benutzt werden. Der sehr international ausgerichtete Markt für Zweitwohnungen folgt anderen Regeln. Demnach kann das Preisniveau der Zweitwohnungen die hier dargestellten Werte weit übersteigen.



**Muster-Einfamilienhaus per Q3 2018 (in CHF)**

Gemeinde	Preis 3Q18	Preis 2Q18	Diff.
Brig-Clis	869'000	873'000	-0,5%
Naters	824'000	832'000	-1,0%
Bagnes	974'000	996'000	-2,2%
Martigny	898'000	888'000	1,1%
Champéry	948'000	966'000	-1,9%
Monthey	882'000	895'000	-1,5%
Sierre	844'000	841'000	0,4%
Crans-Montana	960'000	951'000	0,9%
Sion	878'000	889'000	-1,2%
Saas-Fee	934'000	963'000	-3,0%
Visp	805'000	827'000	-2,7%
Zermatt	1'339'000	1'365'000	-1,9%

**Muster-Einfamilienhaus per Q3 2018**

Objekttyp	freistehend
Alter	11 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600
Nettowohnfläche in m <sup>2</sup>	160
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m <sup>3</sup>	800
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in separater Garage	1
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein

## Kurze Beschreibung des WKB-Immobilienindikators

Seit Herbst 2016 erstellt IAZI<sup>1)</sup> Immobilienindikatoren für den Kanton Wallis und publiziert den WKB-Immobilienindikator speziell für die Walliser Kantonalbank. Seit 1994 sammelt IAZI die anonymisierten Daten tatsächlicher Immobilientransaktionen. Die Zahlen des WKB-Immobilienindikators stammen somit nicht von den Preisen publizierter Immobilieninserate, sondern ausschliesslich von Transaktionen, die im freien Verkehr abgewickelt wurden.

## Der Grundgedanke des Index

Ein Index ist ein statistischer Indikator, der die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus einer geografischen Region und eines Marktsegments zusammenfasst und die Preisveränderungen über einen bestimmten Zeitraum quantifizieren lässt. Zu Vergleichszwecken wird der Index im Allgemeinen auf 100er-Basis angegeben.

## Sonderfall Immobilienindizes

Verglichen mit der Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen, ist die Berechnung der Immobilienindizes komplex. Naturgemäss ist jede Immobilie verschieden, und sei es nur wegen ihrer Lage oder ihres Standorts. Diese Heterogenität erfordert eine differenziertere statistische Herangehensweise. Während die klassischen Berechnungsmethoden auf Durchschnittspreisen basieren und verschiedene Probleme und systematische Verzerrungen bergen, kann die hedonische Methode diese beheben. Dies ist der Grund, weshalb diese Methode zur Berechnung des WKB-Immobilienindikators herangezogen wird.

## Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich durch die hedonische Methode stark verbessert. In der Praxis bedient sich die hedonische Methode der statistischen multiplen Regressionsanalyse, bei der die Transaktionspreise durch die Merkmale der Objekte erklärt werden. Aber letztlich ergibt sich der Immobilienpreis aus etwa 20 objektspezifischen Kriterien und aus etwa 50 lagespezifischen Merkmalen. Die hedonische Bewertung liefert einen Rahmen, welcher es ermöglicht, die Heterogenität der Immobilien im Kontext von Marktanalysen zu berücksichtigen, sowie ein Instrument, mit dem es heute möglich ist, die beobachteten Immobilienpreise zu analysieren, zu verstehen und zu rekonstruieren. Auch wenn sich die Merkmale der getauschten Immobilien mit der Zeit ändern, lässt sich die Preisentwicklung mit konstanter Qualität messen.

Der hedonischen Methode, welche naturgemäss eine statistische Analyse ist, sind allerdings gewisse Grenzen gesetzt, besonders bei der Bewertung von Spezialobjekten, deren Anzahl beobachteter Transaktionen im Allgemeinen begrenzt ist.

<sup>1)</sup> 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](http://www.iazi.ch))