

WALLISER IMMOBILIENMARKT

Situation und Perspektiven



Walliser
Kantonalbank



Editorial



Oliver Schnyder

Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank



Pascal Perruchoud

Präsident der Walliser
Immobilienkammer

LocationSpot: Das neue Online-Tool steht Ihnen ab sofort zur Verfügung. Für interaktive Analysen scannen Sie bitte diesen QR-Code:



Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Walliser Immobilienkammer (WIK) haben sich zusammengetan, um mit ihrem Immobilienindikator die Entwicklung des Marktes für Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen in den verschiedenen Regionen des Wallis zu messen. Diese thematische Studie wird in Zusammenarbeit mit Wüest Partner durchgeführt.

Der Immobilienmarkt wird nach wie vor stark vom Kontext der Coronakrise beeinflusst. Unsere neue Studie beleuchtet die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienbedarf der Bevölkerung sowie auf die Nachfrage, die Preisentwicklung, das Angebot und die Leerstandsquoten. Sie befasst sich auch mit den Herausforderungen des Bevölkerungswachstums oder der wirtschaftlichen Entwicklung als marktbeeinflussende Faktoren.

Als Folge der Pandemie konnte ein regelrechter Run auf Wohneigentum beobachtet werden, der wiederum einen signifikanten Preisanstieg zur Folge hatte. Die Studie zeigt auch, dass die verschiedenen Regionen des Kantons nicht alle in gleicher Weise betroffen sind. Ob es sich um eine touristische Gemeinde oder eine Talregion handelt: Die Lage spielt eine grundlegende Rolle bei der Wahl des künftigen Wohnorts. Dank des neuen Online-Tools LocationSpot, das auf der Internetseite der WKB und der WIK angeboten wird, können künftige Käufer mit nur wenigen Klicks wertvolle Informationen finden, die ihnen bei der Wahl des idealen Standorts für ihre Immobilie helfen.

Sobald das Wunschobjekt gefunden ist, wird als Nächstes die Finanzierung geprüft. Dabei unterstützt die WKB ihre Kunden mit zahlreichen Finanzierungslösungen, die auf die jeweilige Situation zugeschnitten sind. Das Hypothekengeschäft macht einen grossen Teil ihrer Tätigkeit aus – ein Trend, der sich auch im Jahr 2021 bestätigt hat. Auf der Aktivseite der Bilanz stiegen die Hypothekarkredite im ersten Halbjahr um 346.9 Millionen Franken (+3.2%) auf 11.332 Milliarden Franken.

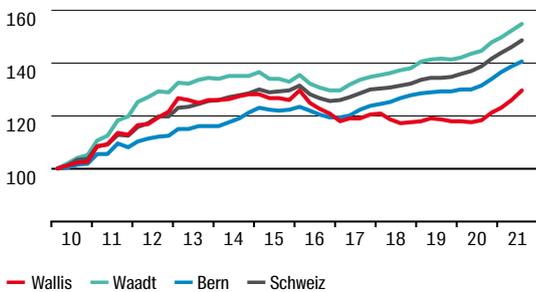
Die Eigentümervereinigung WIK ihrerseits betrachtet es als ihre Aufgabe, die Immobilieneigentümer im französischsprachigen Wallis zu unterstützen und ihre Interessen zu wahren. Immobilieneigentümer machen die Mehrheit der Walliserinnen und Walliser aus: Bis zu 70 Prozent besitzen eine Immobilie (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Miets- oder Gewerbehause, Zweitwohnung, Grundstück). In einem Umfeld wirtschaftlicher Unsicherheit ist der WKB-WIK-Indikator, der zweimal im Jahr erscheint, ein besonders wertvolles und notwendiges Instrument, um Veränderungen im Immobilienmarkt messen und frühzeitig erkennen zu können.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Kontext und Perspektiven

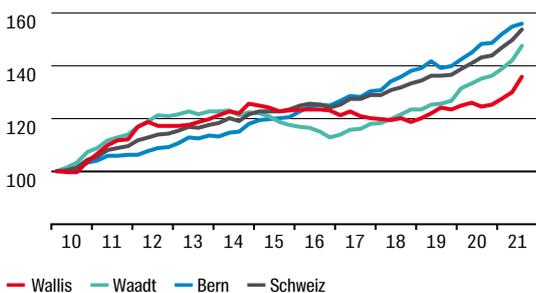
Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2010 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2010 = 100)



Trends auf dem Walliser Immobilienmarkt für das Jahr 2022

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

Widerstandsfähige Walliser Wirtschaft

20 Monate nach Beginn der Coronakrise gibt es mehrere Indikatoren, die bestätigen, dass der Kanton Wallis relativ gut durch diese Zeit kommt. Er dürfte somit unter günstigen Bedingungen in das Jahr 2022 starten und von der wirtschaftlichen Erholung profitieren können. Das Bevölkerungswachstum liegt derzeit über dem Schweizer Durchschnitt, die Arbeitslosenquote ist niedriger als in den anderen französischsprachigen Kantonen, und die Exporte steigen, insbesondere dank der Pharmaindustrie. Gemäss einer Studie der Kantonalbanken dürfte das Walliser BIP 2022 um 4.3% wachsen, was deutlich über dem für die Schweiz erwarteten Wert von 3.1% liegt.

Schweizer Immobilienpreise steigen stark

Die Coronakrise hat in der Schweiz zu einem regelrechten Ansturm auf Wohneigentum und zu entsprechend starken Preisanstiegen geführt. Zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2021 sind die Transaktionspreise in der Schweiz um 7.3% (Eigentumswohnungen) respektive 7.5% (Einfamilienhäuser) in die Höhe geschossen. Ein derart rascher Preisanstieg in einem Umfeld wirtschaftlicher Unsicherheit ist zwar eher ungewöhnlich, kann aber durch verschiedene Faktoren erklärt werden. So haben beispielsweise die Ersparnisse eines Teils der Haushalte während der Krise zugenommen, was sich direkt auf das verfügbare Eigenkapital ausgewirkt hat.

Wohnattraktivität und steigende Preise im Wallis

Auch die wachsende Nachfrage nach grossen Wohnungen sowie nach Standorten ausserhalb der grossen Zentren (Homeoffice, Grünflächen) sind Faktoren, die zum Anstieg der Immobilienpreise im Wallis beigetragen haben. Zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2021 sind die Transaktionspreise mit einem Anstieg von 9.6% bei den Eigentumswohnungen und 9.1% bei den Einfamilienhäusern noch stärker gestiegen als im Schweizer Durchschnitt.

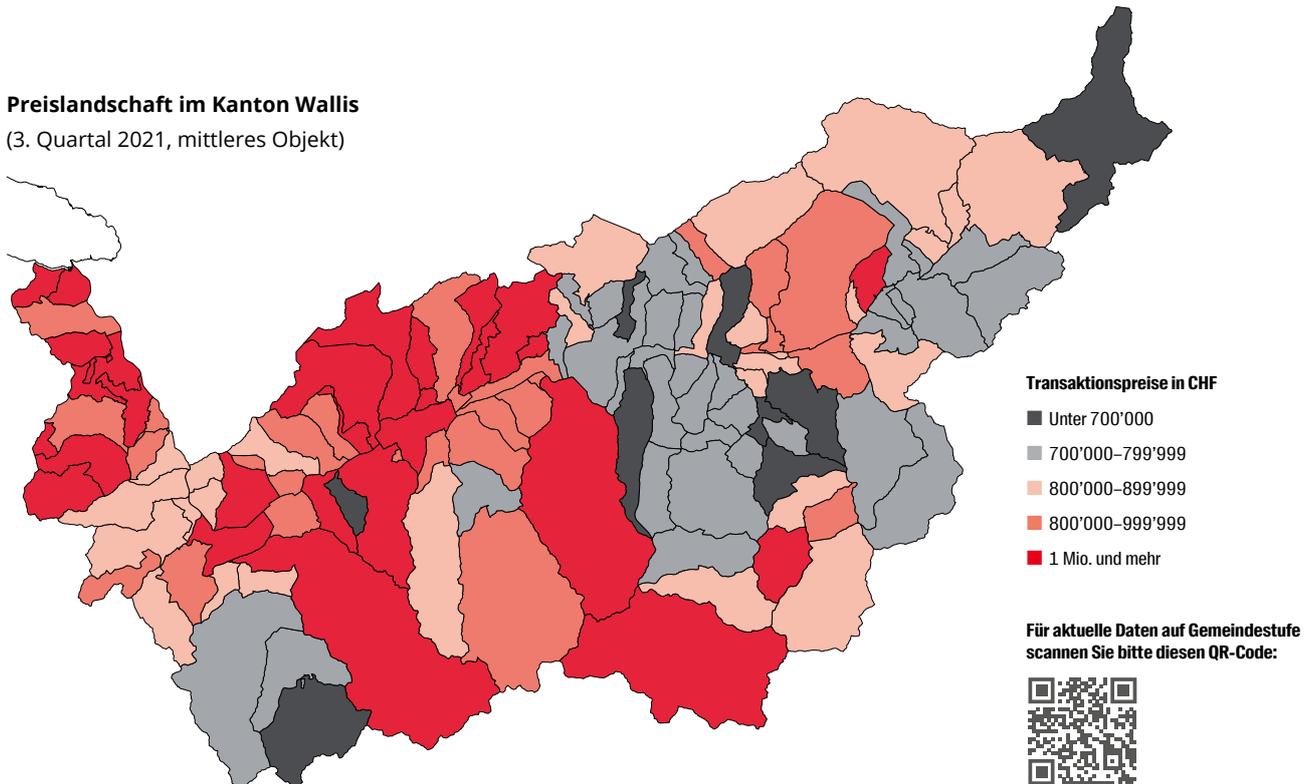
Trends für das Jahr 2022

Nach den eindrücklichen Preisanstiegen des letzten Jahres wird für 2022 ein moderateres Wachstum erwartet. Diese Entwicklung dürfte stabilisierend wirken und Abwärtskorrekturen im Falle ungünstigerer Finanzierungsbedingungen (Inflation, leichter Anstieg der Hypothekarzinsen) verhindern. Auch der Mietwohnungsmarkt muss im Auge behalten werden. Die Zahl leer stehender Wohnungen – insbesondere älterer Wohnungen – gibt in manchen Regionen Anlass zur Sorge und kann sich unmittelbar auf die Einkünfte der Eigentümer auswirken. Sinkende Mieten sollten in diesem Marktsegment zur Vorsicht mahnen.

Einfamilienhäuser

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2021, mittleres Objekt)



Starkes Interesse an Wohneigentum

Der Erwerb eines Einfamilienhauses mit Garten ist für viele Haushalte nach wie vor ein wichtiges Ziel. Die Covid-19-Pandemie hat diesen Wunsch noch verstärkt, da viele Menschen nun im Homeoffice arbeiten und generell mehr Zeit zu Hause verbringen. Ausschlaggebend für viele Käufer sind das Bedürfnis nach mehr Privatsphäre und Aussenraum sowie die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen.

Angebot langfristig unter Druck

Während die Nachfrage immer stärker zugenommen hat, sank die Angebotsziffer (angebotene Einfamilienhäuser in Prozent des Bestands) im Kanton Wallis innerhalb eines Jahres von 7.1% auf 5.3%. Die leichte Zunahme der Baugesuche im gleichen Zeitraum könnte den Druck auf das Angebot kurzfristig senken. Heute ist das Wallis im Vergleich zur Schweiz (wo die durchschnittliche Angebotsziffer 2.3% beträgt) ein relativ liquider Markt für Wohneigentum. Doch angesichts der Knappheit an Bauland in Gebieten mit geringer Dichte dürfte das Angebot längerfristig abnehmen und demselben Trend folgen wie in den Nachbarkantonen Waadt und Bern.

Steigende Preise im ganzen Wallis

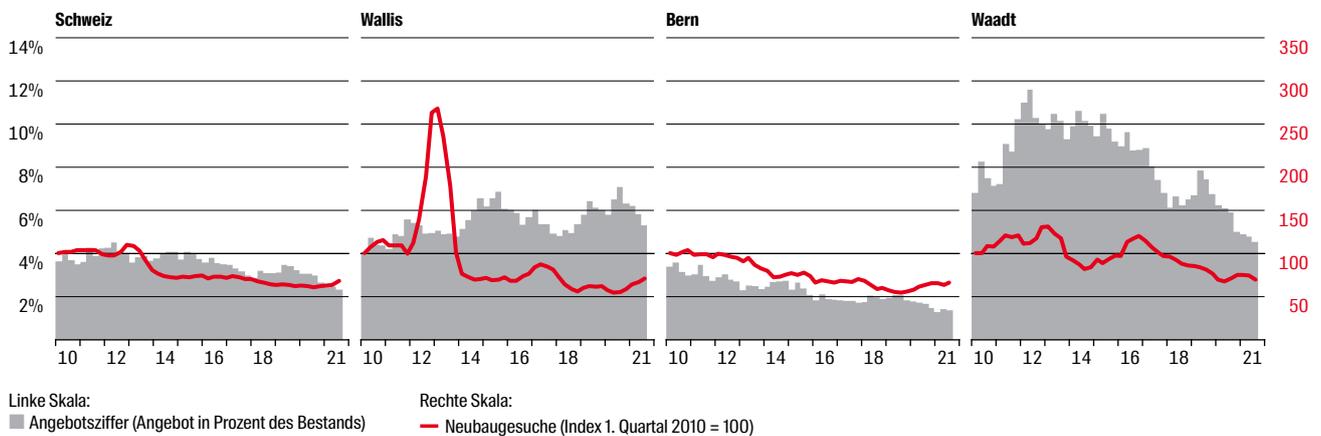
Der Anstieg der Transaktionspreise für Einfamilienhäuser ist in allen Regionen zu beobachten. Vergleicht man den

Durchschnitt der in den ersten 3 Quartalen 2021 durchgeführten Transaktionen mit dem Durchschnitt des Vorjahres, so ergibt sich ein Anstieg von 4.7% im ganzen Kanton. Das Oberwallis (+6.0%) und die Tourismusgemeinden (+5.7%) zeichnen sich durch überdurchschnittliche Zunahmen aus, während das Unterwallis (+3.7%) und das Mittelwallis (+3.5%) einen moderateren Anstieg verzeichnen. Das starke Wachstum im Oberwallis erklärt sich durch eine über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegenden Bevölkerungszunahme sowie durch die positive Wirtschaftsdynamik. Das Oberwallis ist jedoch, was die Transaktionspreise betrifft, nach wie vor die günstigste Region: Ein Referenzeinfamilienhaus kostet hier derzeit rund CHF 790'000.

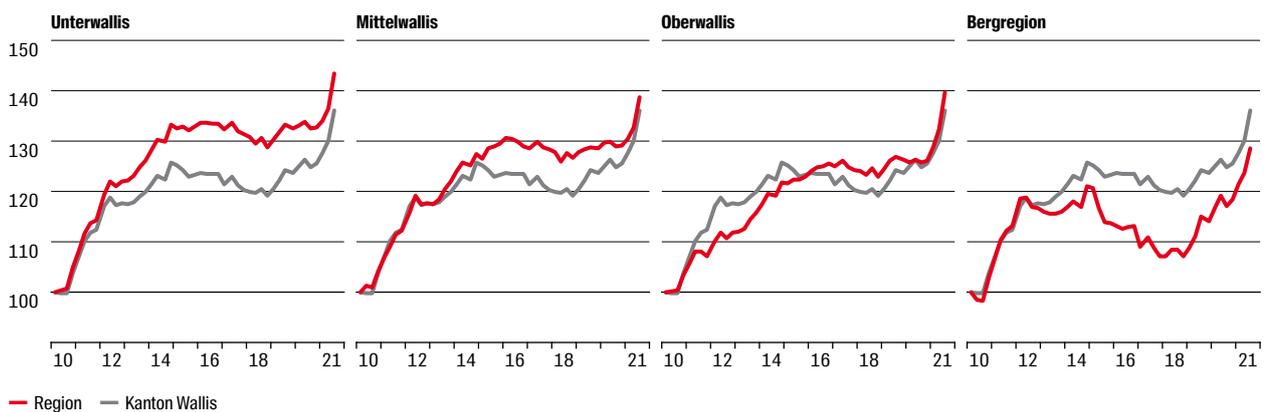
Erholung in den Bergregionen

In den Tourismusgemeinden scheint die Baisse der Jahre 2014 bis 2018 (-11.6%), die bei den als Hauptwohnsitz genutzten Einfamilienhäusern zu beobachten war, weit zurückzuliegen. Seit Anfang 2019 stiegen die Preise um 20%, ein Referenzeinfamilienhaus erreicht 2021 einen Preis von CHF 1'092'000. Beim Zweitwohnungsmarkt setzte die Erholung später ein, er profitierte dann jedoch vom Ausbruch der Coronakrise. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen ist seither regelrecht explodiert: Die Preise stiegen zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2021 bei den Chalets um 17% (+11% bei den Eigentumswohnungen).

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2010 = 100)



Einfamilienhäuser: Wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2019–2020	+0.9%	+0.4%	+1.2%	+0.7%
2010–2020	+1.1%	+0.6%	+1.4%	+1.0%
Beschäftigung				
Entwicklung 2017–2018	+2.7%	+1.1%	+2.3%	+1.8%
Neubauquote				
Stand 2019	0.9%	0.5%	0.8%	0.6%
Durchschnitt 2011–2019	1.1%	0.6%	0.9%	0.8%
Angebotsziffer				
Stand 2021	5.3%	1.4%	4.5%	2.3%
Durchschnitt 2010–2021	5.5%	2.3%	8.2%	3.5%
Preise				
Preise 2020	922'000	1'203'000	1'424'000	1'345'000
Preise 2021	966'000	1'271'000	1'519'000	1'424'000
Entwicklung 2020–2021	+4.7%	+5.7%	+6.7%	+5.9%
Entwicklung 2010–2021	+1.8%	+3.8%	+2.1%	+3.2%

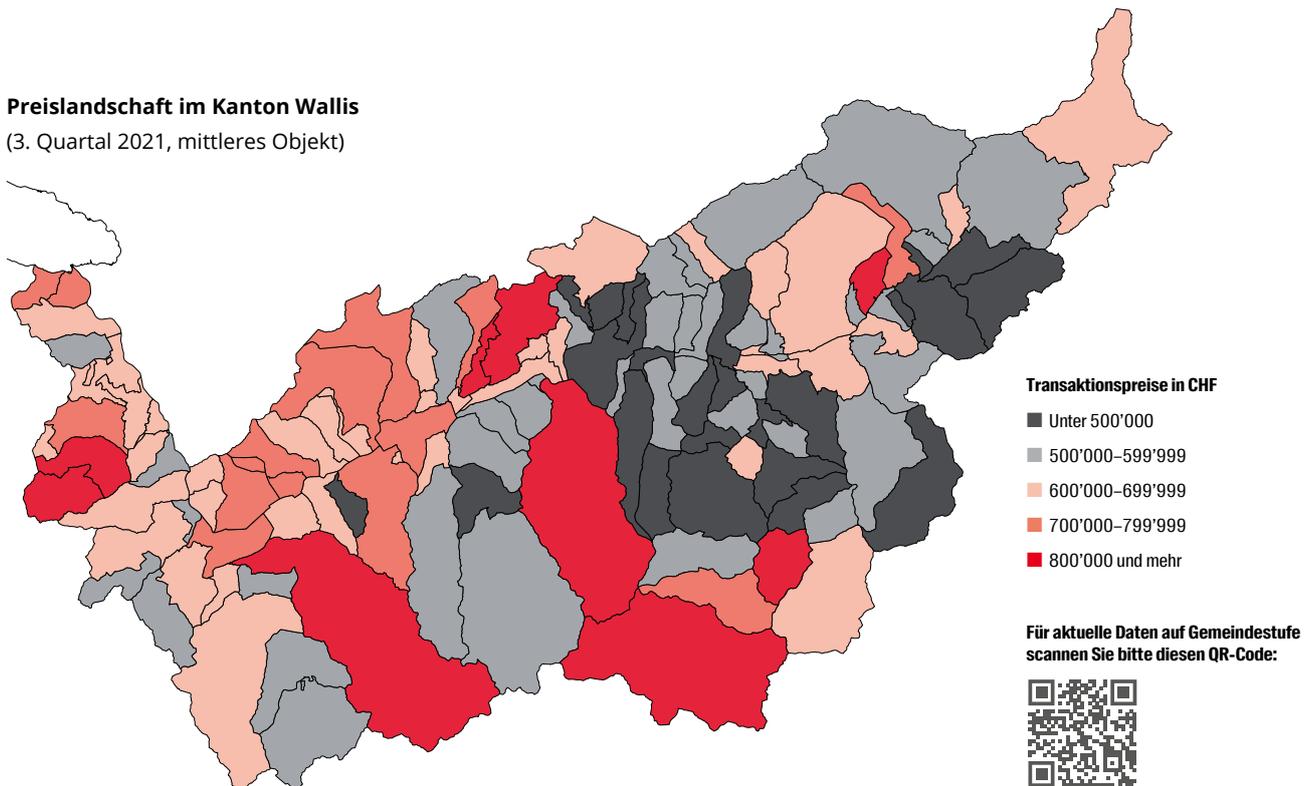
	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2019–2020	+0.9%	+0.9%	+0.9%	+0.7%
2010–2020	+1.6%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2017–2018	+2.0%	+2.7%	+3.1%	+3.6%
Neubauquote				
Stand 2019	0.8%	1.1%	0.9%	0.8%
Durchschnitt 2011–2019	1.1%	1.5%	1.0%	1.0%
Angebotsziffer				
Stand 2021	5.4%	7.0%	2.4%	5.5%
Durchschnitt 2010–2021	6.3%	6.5%	2.8%	5.4%
Preise				
Preise 2020	896'000	941'000	745'000	1'033'000
Preise 2021	930'000	974'000	790'000	1'092'000
Entwicklung 2020–2021	+3.7%	+3.5%	+6.0%	+5.7%
Entwicklung 2010–2021	+2.4%	+2.3%	+2.2%	+0.9%

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2020: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2021: Durchschnitt der ersten 3 Quartale.
Entwicklungen: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Eigentumswohnungen

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2021, mittleres Objekt)



Eigentumswohnungen profitieren

Die Eigentumswohnungen zeigen eine ähnliche Preisentwicklung wie die Einfamilienhäuser. Gestützt durch niedrige Zinssätze und dem Wunsch nach mehr Wohnqualität hat die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen in den letzten vier Quartalen deutlich zugenommen.

Preisindex erreicht neuen Höchststand

Nach einer Baisse im Jahr 2016 und einer anschliessenden Stagnation erreichte der Preisindex für die als Hauptwohnsitz genutzten Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2021 einen neuen Höchststand. Dieses Wachstum ist in allen Regionen zu beobachten. Vergleicht man den Durchschnitt der in den ersten 3 Quartalen 2021 durchgeführten Transaktionen mit dem Durchschnitt des Vorjahrs, so ergibt sich für den ganzen Kanton ein Anstieg von 6.4%. Wie bei den Einfamilienhäusern zeichnen sich das Oberwallis (+6.5%) und die Tourismusgemeinden (+7.7%) durch überdurchschnittliche Anstiege aus, während das Unterwallis (+3.7%) und das Mittelwallis (+3.5%) ein moderates Wachstum aufweisen. Vergleicht man die Preisindizes, so stellt man fest, dass das Oberwallis die einzige Region ist, die ihren Rekord von 2016 bei Weitem übertrifft. Dies bestätigt die positive Dynamik der Region. Nichtsdestotrotz weist das Oberwallis weiterhin die günstigsten Preise auf: 2021 kostet eine Referenzeigentumswohnung hier CHF 564'000. Im Mittelwallis wird die entsprechende

Wohnung für CHF 651'000 gehandelt, während sie in den Tourismusgemeinden mit CHF 916'000 zu Buche schlägt.

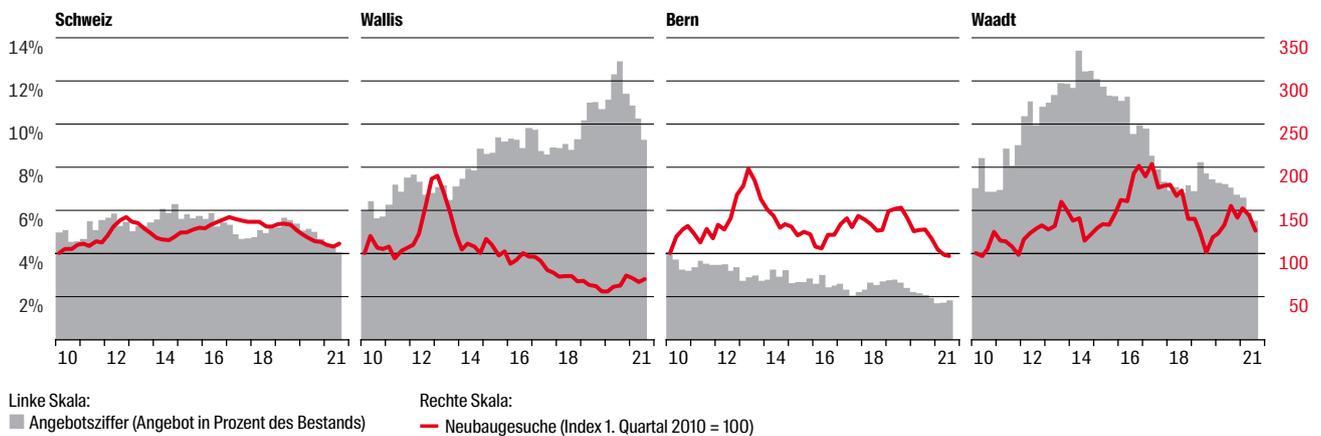
Ein grosses, aber nicht immer passendes Angebot

Wie bei den Einfamilienhäusern ging der Preisanstieg der letzten zwölf Monate auch bei den Eigentumswohnungen mit einem Rückgang der Angebotsziffer von 12.9% auf 9.3% einher (Durchschnitt Schweiz = 4.0%). Dennoch ist die auf den einschlägigen Plattformen beobachtete Inseratedichte immer noch relativ hoch, denn im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern übersteigt das Angebot bei den Eigentumswohnungen die Nachfrage um das Doppelte. Dass die Preise trotz dieses grossen Angebots gestiegen sind, weist darauf hin, dass viele Objekte nicht den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen und daher schwer vermittelbar sind. Ein Teil des Bestands müsste folglich durch Renovierungs- und Umbauarbeiten neu positioniert werden.

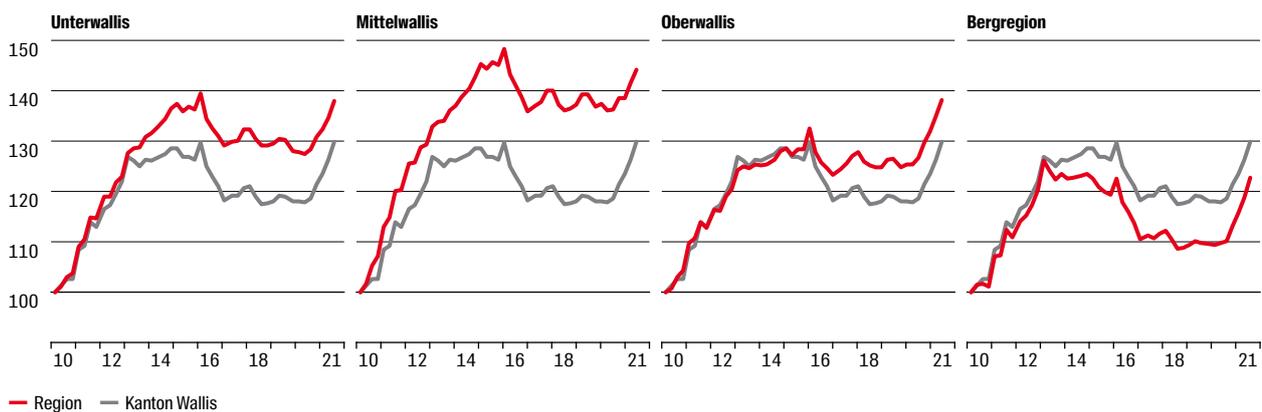
Wettbewerb um Bauland

Der Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen lässt sich unter anderem mit dem starken Wettbewerb der Bauträger um Bauland erklären. Wegen des Mangels an attraktiven Anlagealternativen sind Grossinvestoren aus dem Mietsegment heute bereit, mehr für Grundstücke zu bezahlen. Dies trägt zum Anstieg der Grundstückspreise bei, und in manchen Fällen treten sie dabei in Konkurrenz zu Bauträgern von Eigentumswohnungen.

Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2010 = 100)



Eigentumswohnungen: Wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2019–2020	+0.9%	+0.4%	+1.2%	+0.7%
2010–2020	+1.1%	+0.6%	+1.4%	+1.0%
Beschäftigung				
Entwicklung 2017–2018	+2.7%	+1.1%	+2.3%	+1.8%
Neubauquote				
Stand 2019	1.5%	0.8%	1.4%	1.4%
Durchschnitt 2011–2019	2.0%	1.0%	1.5%	1.5%
Angebotsziffer				
Stand 2021	9.3%	1.8%	5.5%	4.0%
Durchschnitt 2010–2021	8.6%	2.8%	9.1%	5.2%
Preise				
Preise 2020	708'000	773'000	1'031'000	925'000
Preise 2021	753'000	816'000	1'088'000	979'000
Entwicklung 2020–2021	+6.4%	+5.6%	+5.5%	+5.8%
Entwicklung 2010–2021	+1.4%	+2.5%	+2.9%	+2.7%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2019–2020	+0.9%	+0.9%	+0.9%	+0.7%
2010–2020	+1.6%	+1.3%	+0.7%	+0.5%
Beschäftigung				
Entwicklung 2017–2018	+2.0%	+2.7%	+3.1%	+3.6%
Neubauquote				
Stand 2019	2.2%	1.8%	1.7%	0.8%
Durchschnitt 2011–2019	2.9%	2.8%	1.7%	0.9%
Angebotsziffer				
Stand 2021	11.0%	14.7%	4.4%	8.6%
Durchschnitt 2010–2021	10.9%	11.6%	5.1%	8.1%
Preise				
Preise 2020	628'000	631'000	529'000	850'000
Preise 2021	659'000	651'000	564'000	916'000
Entwicklung 2020–2021	+4.9%	+3.2%	+6.5%	+7.7%
Entwicklung 2010–2021	+2.0%	+2.3%	+2.2%	+0.9%

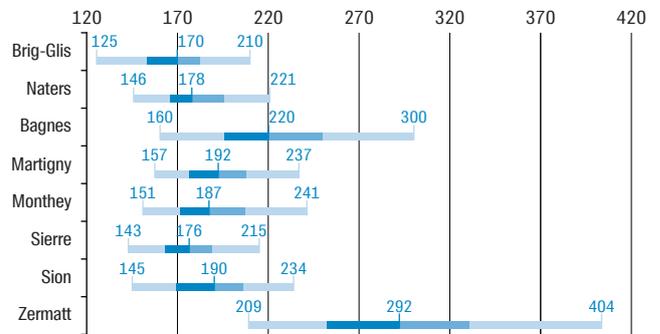
Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 12). Preise 2020: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2021: Durchschnitt der ersten 3 Quartale.
Entwicklungen: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Renditeimmobilien

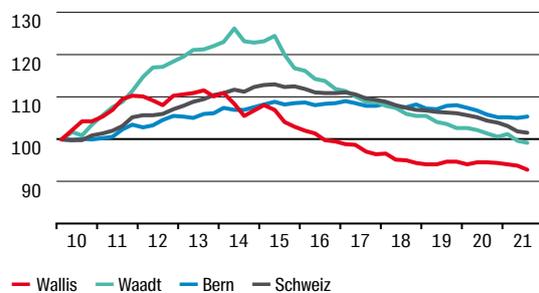
Mietwohnungen: Grosses Angebot, sinkende Mieten

In den vergangenen zwei Jahren war der Investmentmarkt weiterhin von negativen Zinssätzen und einem Mangel an attraktiven Anlagealternativen geprägt. Grossinvestoren trugen daher erheblich zur Entwicklung des Mietwohnungsbestands und zur Zunahme der Leerstandsquote in diesem Segment bei. Das Bundesamt für Statistik (BFS) schätzt für den Kanton Wallis, dass im Jahr 2021 2.29% aller Wohneinheiten (Mietwohnungen und Wohneigentumsobjekte) leer stehen. In den Gemeinden, in denen viele Mietwohnungen gebaut wurden, ist diese Quote allerdings deutlich höher. Dies betrifft insbesondere das Unterwallis (3.0%) und das Mittelwallis (3.5%); so betrug die Leerstandsquote in Martigny 4.9 % und in Sierre 6.8%. Dieses hohe Leerstandsniveau, das mit einem Rückgang der Angebotsmieten einhergeht (-12% seit 2015), hat zur Folge, dass einige Investoren vorsichtiger geworden sind. Dass die Angebotsziffer innerhalb eines Jahres von 12.7% auf 10.1% sank, ist ein Indiz dafür.

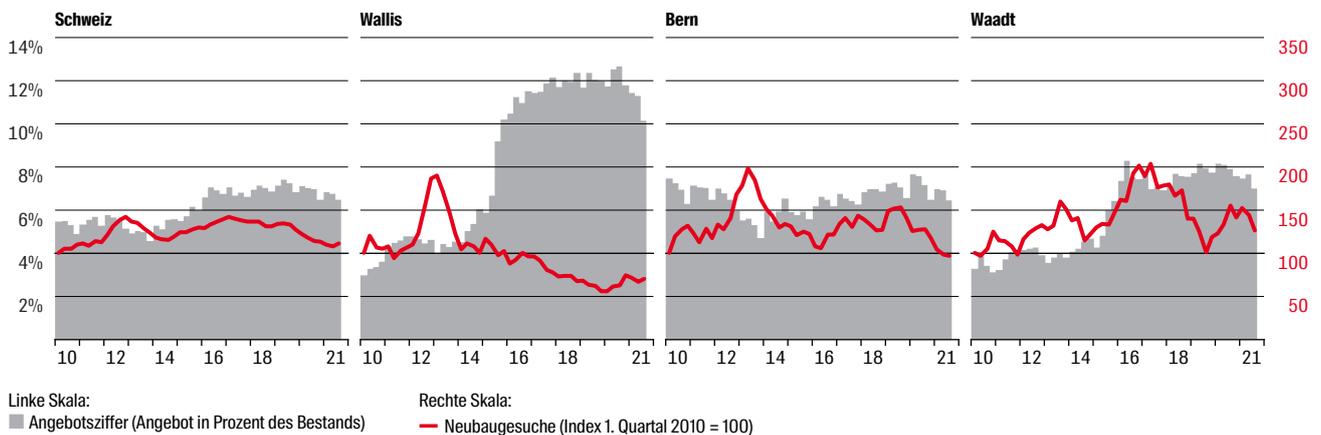
Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)



Mietwohnungen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2010 = 100)



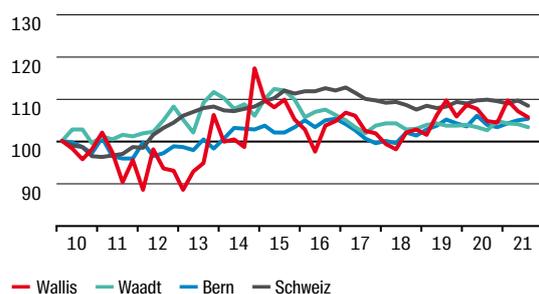
Mietwohnungen: Angebotsziffer und Neubautätigkeit



Büroflächen: Stabile Mieten und neue Modelle

Die stabilen Mieten für Büroflächen dürfen nicht über die Entwicklungen hinwegtäuschen, die dieses Marktsegment erlebt. Die Pandemie hat Gewohnheiten verändert, und die Verbreitung von Homeoffice in bestimmten Branchen dürfte zu einer Abnahme des Flächenbedarfs pro zusätzlichem Arbeitsplatz führen. Unternehmen, die Gewerbeflächen mieten, wünschen heute mehr Flexibilität, kürzere Mietverträge und «Plug & Play»-Räume wie zum Beispiel Coworking-Spaces, wie es sie mittlerweile in manchen Tourismusgemeinden gibt.

Büroflächen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2010 = 100)



Naturgefahren und der Immobilienmarkt

Ein den Naturgefahren ausgesetzter Kanton

Aufgrund seiner Lage mitten in den Alpen ist der Kanton Wallis vielen Naturgefahren, vor allem solchen gravitativer Art, ausgesetzt: Überschwemmungen, Murgänge, Erdbeben und Steinschläge (siehe Karte). Seit 2010 hat die Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) im Kanton Wallis mehr als 280 Vorfälle registriert, von denen 37 einen Schaden in der Höhe von mehr als 400'000 Franken verursachten. Solche Ereignisse sorgen regelmässig für Schlagzeilen, vor allem dann, wenn grössere Gebäude oder Infrastrukturen betroffen sind.

Signifikante Auswirkungen auf die Immobilienpreise

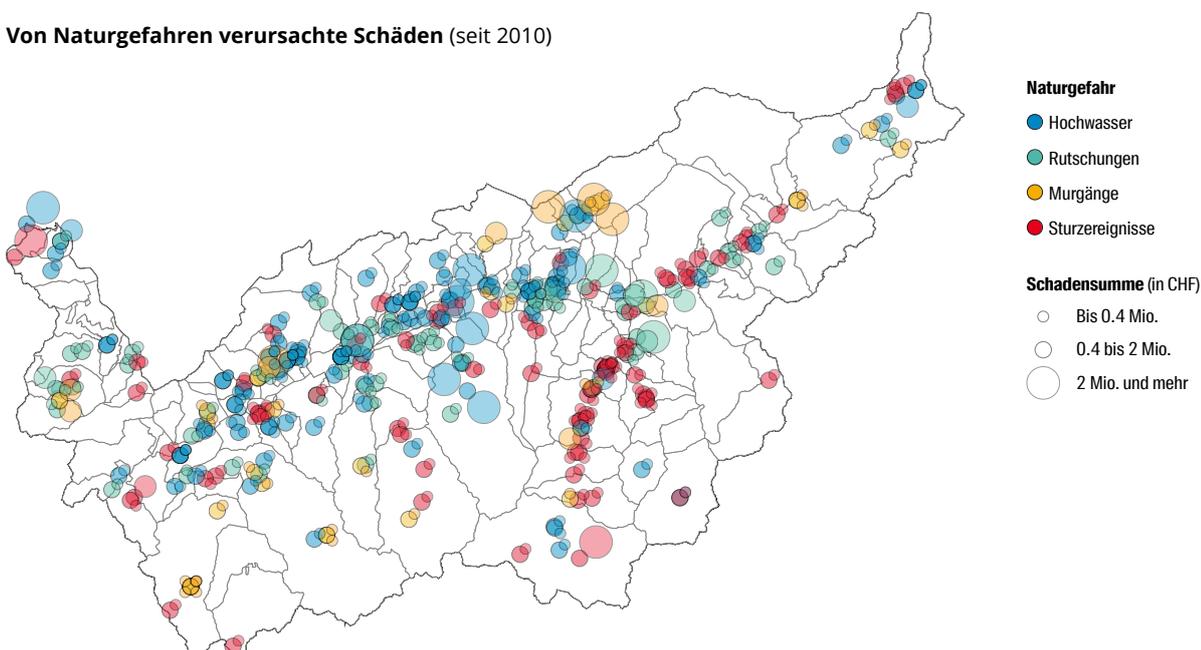
Heute geben Gefahrenkarten Auskunft über die mögliche Intensität eines Ereignisses und die Wahrscheinlichkeit, dass ein solches eintritt (Stufe 1 = keine Gefahr, Stufe 5 = hohe Gefahr). Eine vor Kurzem durchgeführte Studie hat gezeigt, dass Naturgefahren einen erheblichen Einfluss auf die Transaktionspreise von Immobilien haben. So liegt der Wert eines Einfamilienhauses in der Hochwassergefahrenklasse 3 (mittlere Gefahr) um 1.2% unter dem Wert einer vergleichbaren Immobilie in der Gefahrenklasse 1 (keine Gefahr). Bei der Gefahrenklasse 5 beträgt die Wertminderung sogar 3.3%. Die grössten Wertminderungen erleiden Objekte, die in Gebieten mit mittlerer (-5.3%) oder hoher (-5.8%) Steinschlag- und Erdbebengefahr liegen. Künftige Eigentümer tun daher gut daran, sich vor dem Kauf ihrer Liegenschaft über mögliche Naturgefahren zu erkundigen.

Risikobegrenzende Massnahmen

Trotz dieser Gefahren und deren Auswirkungen auf den Wert von Immobilien wird heute immer noch in Gefahrenzonen gebaut. Es gibt jedoch Massnahmen, mit denen die Gefährdung von Gebäuden verringert werden können:

- **Raumplanungsmassnahmen:** Die Gefährdung von Gebieten muss bei der Raumplanung zwingend berücksichtigt werden. So kann die Schaffung von Bauland in Gebieten mit erheblicher Gefährdung, wo die Gefahr einer plötzlichen Zerstörung von Gebäuden besteht, verboten werden. Gleichzeitig können Gewässerkorrekturen das Hochwasserrisiko in Bauzonen verringern. Ein Beispiel dafür ist die dritte Rhonekorrektur im Wallis, die im Falle eines grossen Hochwassers Schäden in der Höhe von bis zu 15 Milliarden Franken verhindern soll.
- **Bauvorschriften:** Die SIA-Normen 261 und 261/1 (Einwirkungen auf Tragstrukturen) stellen neu auch konkrete Anforderungen an den Schutz von Gebäuden gegen Hagel, Schneedruck und alle gravitativen Naturgefahren.
- **Versicherungen:** Die Versicherung gegen Schäden ist für Eigentümer die naheliegendste Lösung, sich gegen Naturgefahren abzusichern. Versicherungen decken jedoch oftmals nur einen Teil des Risikos ab. Und seismische Gefahren sind in vielen Fällen gar nicht gedeckt, weshalb der Nationalrat sich neulich für die Einführung einer Schweizer Erdbebenversicherung ausgesprochen hat.

Von Naturgefahren verursachte Schäden (seit 2010)



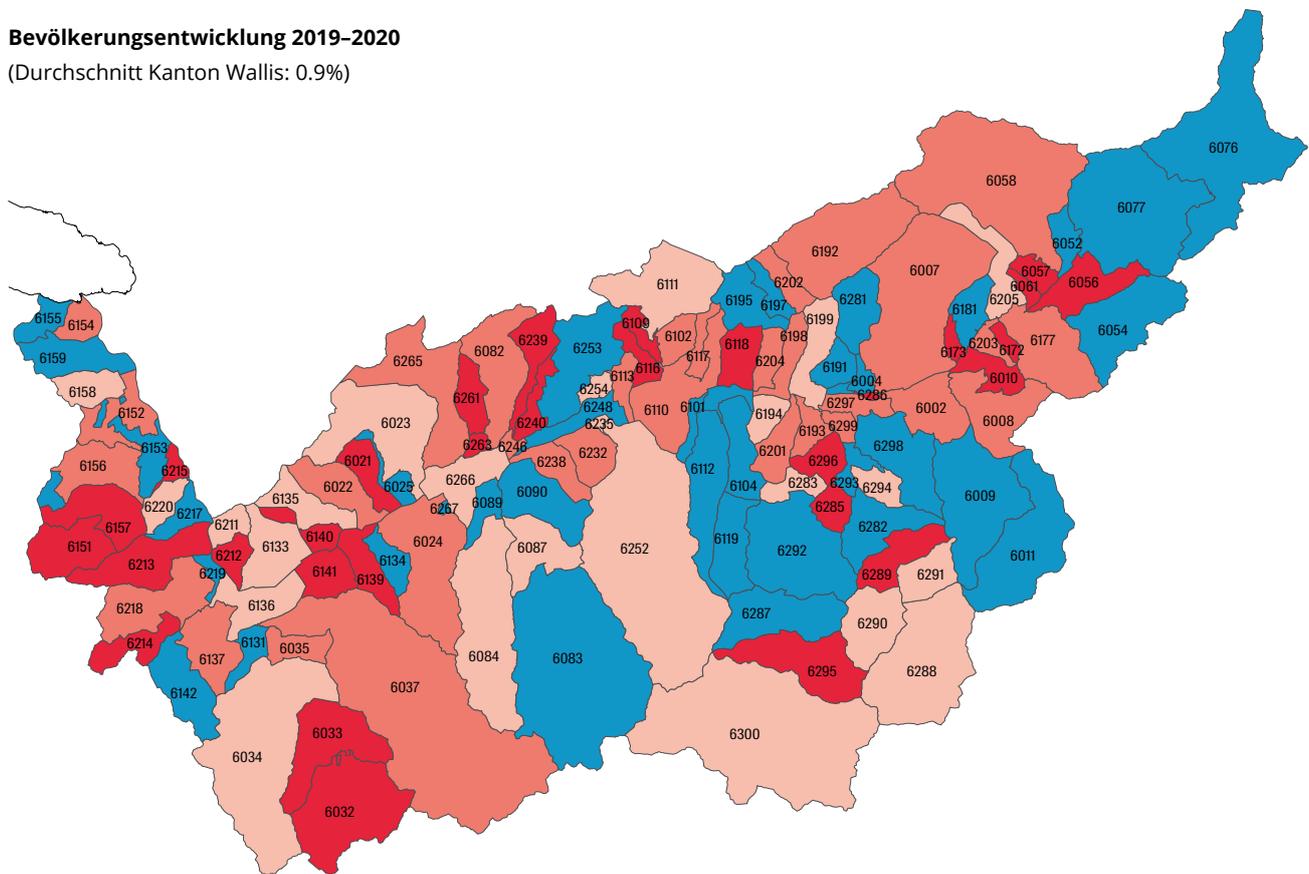
Bevölkerung 2020 und Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2020

BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.	BFS-Nr. Gemeinde	Einwohner	Entw.
● Bevölkerungsrückgang						● Starker Anstieg der Bevölkerung (über 2%)		
6052	Bellwald	354 -5.6%	6087	Saint-Martin	842 +0.5%	6057	Fiesch	909 +2.0%
6054	Binn	127 -5.2%	6235	Chippis	1'597 +0.6%	6285	Grächen	1'258 +2.0%
6004	Eggerberg	324 -4.1%	6034	Orsières	3'194 +0.7%	6296	Törbel	498 +2.0%
6011	Zwischbergen	71 -4.1%	6133	Fully	8'793 +0.7%	6118	Gampel-Bratsch	1'997 +2.1%
6112	Oberems	120 -4.0%	6211	Collonges	832 +0.7%	6263	Grimisuat	3'584 +2.1%
6282	Eisten	188 -3.1%	6111	Leukerbad	1'329 +0.8%	6240	Lens	4'317 +2.2%
6009	Simplon	292 -2.7%	6158	Vionnaz	2'753 +0.8%	6295	Täsch	1'345 +2.4%
6197	Kippel	310 -2.5%	6266	Sion	34'978 +0.8%	6214	Finhaut	381 +2.4%
6101	Agarn	705 -2.5%	6254	Noble-Contrée	4'550 +0.8%	6157	Val-d'Illiez	2'074 +2.4%
6287	Randa	425 -2.3%	6084	Hérémente	1'433 +0.8%	6151	Champéry	1'371 +2.5%
6077	Goms	1'160 -2.0%	6194	Eischoll	450 +0.9%	6021	Ardon	3'379 +2.6%
6281	Baltschieder	1'305 -2.0%	6252	Anniviers	2'742 +0.9%	6172	Bister	34 +3.0%
6191	Ausserberg	621 -1.9%	6300	Zermatt	5'820 +1.0%	6213	Evionnaz	1'345 +3.1%
6219	Vernayaz	1'847 -1.4%	6290	Saas-Fee	1'559 +1.0%	6141	Saxon	6'278 +3.2%
6253	Crans-Montana	10'218 -1.4%				6212	Dorénaz	1'040 +3.3%
6083	Evolène	1'647 -1.3%	● Mittlerer Anstieg der Bevölkerung (1-2%)			6173	Bitsch	1'035 +3.3%
6142	Trient	163 -1.2%	6024	Nendaz	6'805 +1.0%	6033	Liddes	735 +3.4%
6195	Ferden	247 -1.2%	6297	Visp	8'060 +1.0%	6116	Varen	682 +3.6%
6104	Ergisch	177 -1.1%	6082	Ayent	4'137 +1.1%	6139	Riddes	3'277 +3.7%
6293	Stalden	1'052 -0.9%	6204	Steg-Hohtenn	1'620 +1.1%	6061	Lax	329 +4.4%
6217	Saint-Maurice	4'518 -0.8%	6193	Bürchen	752 +1.1%	6261	Arbaz	1'360 +4.5%
6090	Mont-Noble	1'102 -0.7%	6002	Brig-Flis	13'221 +1.1%	6286	Lalden	668 +4.7%
6089	Vex	1'792 -0.7%	6007	Naters	10'290 +1.1%	6289	Saas-Balen	351 +4.8%
6181	Riederalp	438 -0.7%	6156	Troistorrens	4'806 +1.2%	6140	Saillon	2'818 +4.9%
6298	Visperterminen	1'328 -0.7%	6102	Albinen	243 +1.3%	6010	Termen	1'021 +5.1%
6134	Isérables	827 -0.6%	6246	Saint-Léonard	2'460 +1.3%	6056	Ermen	518 +5.3%
6119	Turtmann-Unterems	1'094 -0.5%	6192	Blatten	296 +1.4%	6032	Bourg-Saint-Pierre	211 +5.5%
6292	St. Niklaus	2'224 -0.5%	6152	Collombey-Muraz	9'598 +1.4%	6215	Massongex	1'923 +5.8%
6131	Bovernier	911 -0.4%	6177	Grensiols	431 +1.4%	6109	Inden	115 +6.5%
6153	Monthey	17'820 -0.4%	6037	Val de Bagnes	10'329 +1.4%	6239	Icogne	633 +6.7%
6267	Veysonnaz	588 -0.3%	6008	Ried-Brig	2'141 +1.4%			
6159	Vouvry	4'243 -0.3%	6117	Guttet-Feschel	414 +1.5%			
6155	Saint-Gingolph	964 -0.3%	6110	Leuk	3'991 +1.5%			
6076	Obergoms	654 -0.3%	6238	Grône	2'485 +1.6%			
6248	Sierre	16'819 -0.1%	6265	Savièse	7'937 +1.6%			
6025	Vétroz	6'397 ±0.0%	6201	Unterbäch	444 +1.6%			
● Moderater Anstieg der Bevölkerung (unter 1%)			6299	Zeneggen	295 +1.7%			
6220	Vérossaz	774 ±0.0%	6203	Mörel-Filet	707 +1.7%			
6283	Embd	280 ±0.0%	6113	Salgesch	1'567 +1.8%			
6294	Staldenried	537 ±0.0%	6198	Niedergesteln	744 +1.8%			
6199	Raron	1'949 +0.2%	6137	Martigny-Combe	2'333 +1.8%			
6023	Conthey	8'857 +0.2%	6202	Wiler (Lötschen)	565 +1.8%			
6135	Leytron	3'230 +0.2%	6232	Chalais	3'606 +1.8%			
6288	Saas-Almagell	364 +0.3%	6022	Chamoson	3'986 +1.8%			
6136	Martigny	20'276 +0.3%	6218	Salvan	1'442 +1.8%			
6291	Saas-Grund	990 +0.4%	6035	Sembracher	1'050 +1.8%			
6205	Bettmeralp	452 +0.4%	6058	Fieschertal	326 +1.9%			
			6154	Port-Wallis	4'283 +2.0%			

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2020 und dem Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2020.
Quelle: BFS

Bevölkerungsentwicklung 2019–2020

(Durchschnitt Kanton Wallis: 0.9%)



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

Quelle: BFS

Zahlenspiegel für den Kanton Wallis

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
BIP: Reales Wachstum	+3.5%	+2.3%	-0.9%	+1.5%	+0.8%	+1.3%	+0.8%	+1.9%	+4.1%	+3.2%	-2.0%	+2.6%*
Arbeitslosenquote	3.7%	3.2%	3.5%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.5%	3.0%	2.7%	3.7%	2.5%*
Bevölkerung	311'985	317'022	321'732	327'011	331'763	335'696	339'176	341'463	343'955	345'525	348'503	349'930*
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.7%	+0.7%	+0.5%	+0.9%	+0.4%*
Ausländeranteil	20.8%	21.2%	21.6%	22.2%	22.7%	23.0%	23.2%	23.0%	22.7%	22.6%	22.8%	23.0%*
Beschäftigte (Vollzeitäquivalente)	123'554	127'161	129'595	131'368	132'817	129'280	126'312	127'168	130'760	134'263	135'308	—
Anzahl Firmen	10'637	11'404	12'215	13'084	13'755	14'314	15'271	16'327	16'982	17'707	18'973	20'418*
Entwicklung gegenüber Vorjahr	+6.5%	+7.2%	+7.1%	+7.1%	+5.1%	+4.1%	+6.7%	+6.9%	+4.0%	+4.3%	+7.1%	+7.6%*
Leerstehende Wohnungen	2'207	2'260	2'564	2'992	4'417	4'878	4'428	5'625	5'987	5'372	6'251	6'028
in Prozent des Bestandes	1.15%	1.02%	1.13%	1.30%	1.88%	2.04%	1.81%	2.25%	2.37%	2.09%	2.40%	2.29%
Neu erstellte Wohnungen	3'075	2'957	2'677	2'668	2'839	3'241	3'335	2'881	3'088	2436	—	—
in Prozent des Bestandes	1.6%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	—	—
Logiernächte (in Tausend)	3'266	3'152	3'014	2'970	2'901	2'908	2'791	2'723	2'957	3'106	3'194	—
Nettobettenauslastung	44.8%	42.5%	41.4%	41.0%	40.3%	39.6%	39.8%	41.5%	44.3%	45.5%	41.3%	—
Hypothekarzinsen (10 Jahre fix, WKB)	3.315%	2.560%	2.260%	2.970%	2.250%	2.005%	1.755%	1.835%	1.755%	1.495%	1.385%	—

* Provisorische Daten

Methodik

Die Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2021). 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 Realmatch 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 und bedeutet, dass die Hälfte der Beobachtungen einen höheren Wert und die andere Hälfte einen niedrigeren Wert als der Median aufweist. 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 Anzahl 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.

Impressum

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), Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL, Walliser Kantonalbank (Hypothekarzinsen).



**Walliser
Kantonalbank**

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



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