

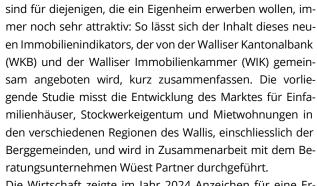
Editorial



Oliver Schnyder
Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank



Benjamin Roduit Präsident der Walliser Immobilienkammer



Der Kanton Wallis und sein dynamischer Immobilienmarkt

Die Wirtschaft zeigte im Jahr 2024 Anzeichen für eine Erholung, was vor allem auf den nachlassenden Inflationsdruck und sinkende Zinssätze zurückzuführen ist. Im Wallis schlug sich dies in der Schaffung von Arbeitsplätzen, einer unter dem Schweizer Mittel liegenden Arbeitslosenquote und einem anhaltenden Bevölkerungswachstum (+2,4%) nieder. Dies blieb nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. In einem Umfeld, das von einem knapper werdenden Angebot und einer ungebrochenen Nachfrage geprägt ist, legten die Preise für Wohneigentum zu, und zwar noch stärker als der Schweizer Durchschnitt, wobei sich zwischen den Regionen des Wallis deutliche Unterschiede zeigen. Dieser Aufwärtstrend dürfte sich auch 2025 fortsetzen, allerdings mit einem moderateren Tempo als 2024.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit 2021 um 35% gesunken, was zu einem Anstieg der Mieten von über 7% geführt hat. Die Erholung der Bautätigkeit, die in der 2. Jahreshälfte 2024 eingesetzt hat, dürfte den Druck jedoch allmählich mildern.

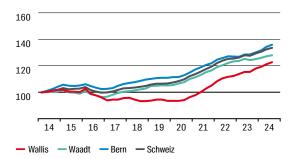
Der WKB-WIK-Indikator ist ein wertvolles Instrument: Er liefert eine Bestandsaufnahme und bildet die Trends auf dem Immobilienmarkt ab. Auf diesem Markt ist die WKB sehr aktiv und spielt eine wichtige Rolle, indem sie die Konkretisierung von Immobilienprojekten ermöglicht. Sie begleitet ihre Kunden und bietet ihnen individuelle Finanzierungslösungen an. Die Nachfrage nach Wohneigentum steigt weiter, und die Marktdynamik manifestiert sich in den Zahlen der Bank: Im 1. Halbjahr 2024 erreichten die Hypothekarforderungen in der Bilanz fast 13 Milliarden Franken. Die innovative und verantwortungsbewusste WKB ist auch eine ideale Partnerin bei der Renovation von Wohnungen und trägt mit ihren vorteilhaften Produkten zur Energiewende bei.

Was die WIK betrifft, so vertritt und unterstützt sie die Interessen der zahlreichen Immobilieneigentümer im französischsprachigen Wallis: Fast 70% der Walliserinnen und Walliser besitzen eine Immobilie in Form eines Einfamilienhauses, einer Eigentumswohnung, eines Miet- oder Geschäftsgebäudes, eines Zweitwohnsitzes oder eines Grundstücks.

Kontext und Perspektiven

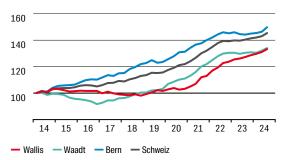
Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2014 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2014 = 100)



Walliser Immobilienmarkt: Trends für das Jahr 2025

	Angebot	Nachfrage	Preise/Mieten
Eigentumswohnungen	\rightarrow	7	7
Einfamilienhäuser	Я	7	7
Mietwohnungen	Ä	7	7
Büroflächen (Miete)	→	→	→

Walliser Wirtschaft: Kernindikatoren auf einen Blick

(Stand: September 2024)

	Aktuelle Prognose (2024)	Langjähriger Durchschnitt (2014–2023)
BIP (jährliches Realwachstum)	1,4%	1,9%
Inflationsrate (Schweiz)	1,2%	0,5%
Arbeitslosenquote	2,2%	3,3%
Anzahl Haushalte (jährliches Wachstu	m) 1,2%	1,9%
Neubauquote (Wohngebäude)	0,9%	1,1%

Niedrigere Zinsen sorgen für neuen Schwung

Im Kanton Wallis wie auch in der übrigen Schweiz hat sich das Wirtschaftswachstum in den letzten zwei Jahren etwas verlangsamt, das reale Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) lag unter dem Zehnjahresschnitt. In den letzten Monaten sind jedoch Anzeichen für eine Erholung erkennbar, die sich 2025 noch verstärken dürfte.

Da der Inflationsdruck in der Schweiz nachgelassen hat, konnte die SNB ihren Leitzins im Laufe des Jahres 2024 von 1,75% auf 1,0% senken. Bei einer für 2025 prognostizierten Inflation von nur +0,7% sind weitere Leitzinssenkungen wahrscheinlich: Der Leitzins könnte bis zum Ende des 1. Halbjahrs 2025 auf 0,5% sinken. Dies würde die Investitionen und die allgemeine Wirtschaftstätigkeit weiter ankurbeln, und der Rückgang der Inflation dürfte die Entwicklung der Reallöhne und den privaten Konsum unterstützen.

Gleichzeitig überzeugt der Walliser Arbeitsmarkt weiterhin durch seine Widerstandsfähigkeit: Obwohl die Arbeitslosenquote jüngst leicht angestiegen ist, liegt sie weiterhin deutlich unter dem Zehnjahresmittel und sogar leicht unter dem Schweizer Durchschnitt. Die zahlreichen neu geschaffenen Arbeitsplätze haben auch neue Einwohner in den Kanton gelockt, der so von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum profitiert.

Wohneigentum: Preisdynamik beschleunigt sich wieder

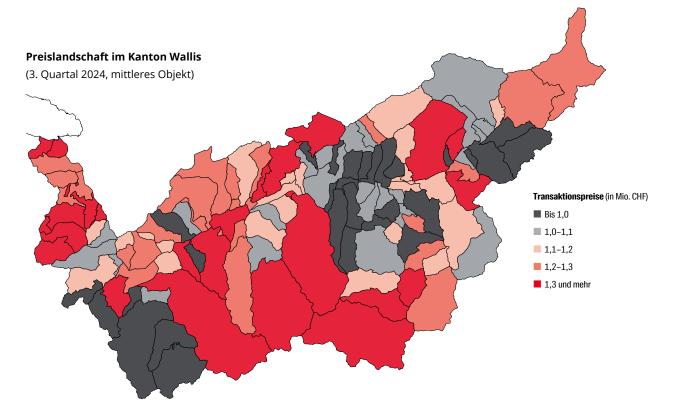
Der Anstieg der Finanzierungskosten in den Jahren 2022 und 2023 führte bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu einer leichten Verlangsamung des Preiswachstums, aber nicht zu einer Korrektur. Im Kanton Wallis hielt sich der Markt für Einfamilienhäuser sogar besser als in den Nachbarkantonen Waadt und Bern, wo eine längere Preisstagnation zu beobachten war.

Der markante Rückgang der Hypothekarzinsen schlägt sich bereits 2024 in einer stärkeren Preisdynamik nieder. Wohneigentum ist und bleibt im Wallis besonders attraktiv, sodass die Preissteigerungen hier deutlich stärker ausfallen als im Rest des Landes.

Trends 2025 in der Schweiz und im Wallis

Das Bevölkerungswachstum, die Stärke des Arbeitsmarktes, die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit und der erwartete Rückgang der Zinssätze dürften die Nachfrage nach Wohneigentum auch 2025 weiter ankurbeln, was angesichts des nach wie vor knappen Angebots weitere Preisanstiege zur Folge haben dürfte. Aufgrund der anhaltenden Wohnungsknappheit ist auch mit steigenden Angebotsmieten zu rechnen, wenn auch in geringerem Ausmass als noch 2024.

Einfamilienhäuser



Der Markt für Einfamilienhäuser zeichnet sich im Kanton Wallis durch seine Widerstandsfähigkeit aus. Während die Preise in den Nachbarkantonen Waadt und Bern 2023 aufgrund der steigenden Zinsen praktisch stagnierten, stiegen die Preise für Einfamilienhäuser im Wallis stetig weiter. Dies zeugt von der hohen Attraktivität des Kantons für Haushalte, die bei der Suche nach Einfamilienhäuser Wert auf Geräumigkeit, Naturnähe und Zugang zu Freizeitangeboten legen. Diese Attraktivität wurde durch das Phänomen Homeoffice verstärkt, das die Notwendigkeit, in der Nähe der grossen Wirtschaftszentren zu wohnen, verringert. Zudem profitiert das Wallis weiterhin von hohen, aber im Vergleich zu den Nachbarkantonen erschwinglichen Preisen: In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 kostete ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Wallis 1,28 Mio. Franken (Bern: 1,44 Mio.; Waadt: 1,92 Mio.). Der Rückgang der Hypothekarzinsen im Jahr 2024 beschleunigte nun die Dynamik: Die Preise stiegen im Wallis zwischen 2023 und 2024 um 3,4%, was deutlich über dem Schweizer Durchschnitt (+2,0%) liegt.

Oberwallis und Berggemeinden im Aufwind

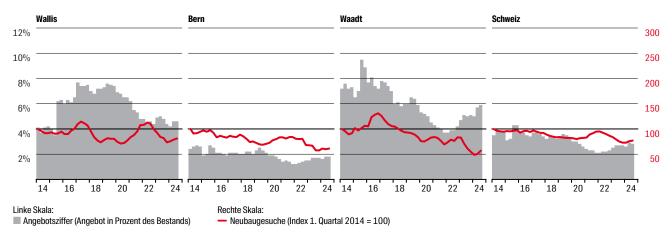
Die Preise für Einfamilienhäuser sind in den letzten zwölf Monaten in allen Regionen des Wallis gestiegen. Das Oberwallis und die Berggemeinden fallen jedoch mit besonders starken Anstiegen auf: +6,1% bzw. +3,5% zwischen 2023 und 2024. Das Oberwallis überzeugt mit ei-

nem besonders günstigen Preisniveau: Die Kosten für ein durchschnittliches Einfamilienhaus sind hier mit 1,09 Millionen die niedrigsten im Kanton. Die Berggemeinden sind zwar der teuerste Gemeindetyp im Wallis, sie profitieren jedoch von ihrer attraktiven Umgebung. Die Preise werden hier überdies durch die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen zusätzlich befeuert: Wenn in einer Gemeinde keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden dürfen (Lex Weber), schränkt die hohe Zahl der Zweitwohnungen das Angebot an Erstwohnungen ein und trägt so zum Preisanstieg bei.

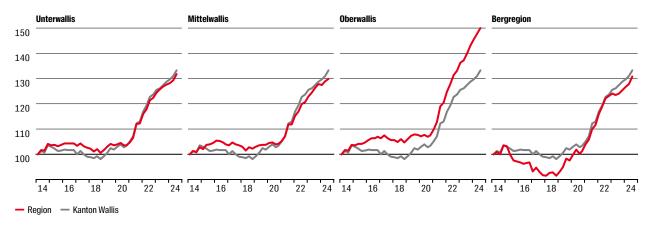
Weiterhin begrenztes Angebot

Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser liegt im Wallis seit vielen Jahren über dem nationalen Durchschnitt, was auch im 3. Quartal 2024 der Fall war (Wallis: 4,6%, Schweiz: 2,8%). Allerdings war der Rückgang des Angebots im Wallis in den letzten fünf Jahren viel stärker als in der übrigen Schweiz. Seit dem 2. Quartal 2024 ist zwar eine leichte Erholung des Angebots zu verzeichnen, doch ist dieser Trend weitaus weniger ausgeprägt als beispielsweise in der Waadt. Zudem liegt die Zahl der Baubewilligungen für neue Einfamilienhäuser noch immer 10% unter dem Zehnjahresschnitt. Daher dürften in nächster Zeit nur wenige neue Objekte auf den Markt kommen, was zusammen mit den sinkenden Zinssätzen die Aufwärtsdynamik der Preise weiter anheizen dürfte.

Angebotsquote und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2014 = 100)



Einfamilienhäuser: wichtige Kennzahlen

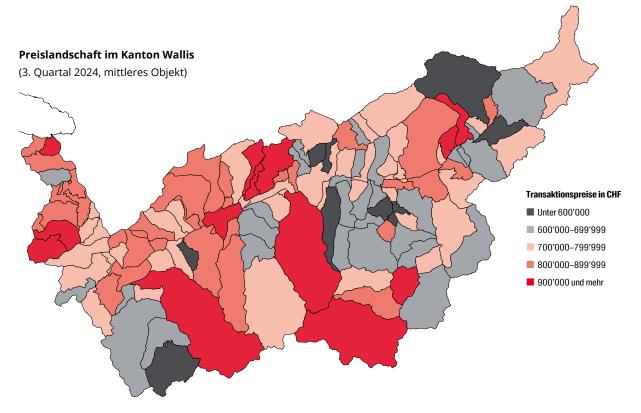
	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2022-2023	+2,4%	+1,2%	+1,9%	+1,7%
2013-2023	+1,1%	+0,6%	+1,2%	+1,0%
Beschäftigung				
Entwicklung 2021-2022	+3,5%	+2,2%	+2,3%	+2,7%
Neubauquote				
Stand 2022	0,8%	0,5%	0,6%	0,5%
Durchschnitt 2012-2022	1,0%	0,6%	0,8%	0,7%
Angebotsquote				
Stand 2024	4,6%	1,8%	4,9%	2,8%
Durchschnitt 2014-2024	5,8%	1,9%	6,0%	3,1%
Preise				
Preise 2023	1'234'000	1'418'000	1'900'000	1'687'000
Preise 2024	1'275'000	1'438'000	1'920'000	1'721'000
Entwicklung 2023-2024	+3,4%	+1,4%	+1,1%	+2,0%
Entwicklung 2014-2024	+2,6%	+3,7%	+2,8%	+3,5%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2022-2023	+2,8%	+2,2%	+1,9%	+2,5%
2013-2023	+1,5%	+1,2%	+0,8%	+0,7%
Beschäftigung				
Entwicklung 2021–2022	+2,8%	+3,0%	+4,2%	+5,2%
Neubauquote				
Stand 2022	0,8%	1,0%	0,6%	0,7%
Durchschnitt 2012-2022	1,0%	1,2%	0,9%	0,8%
Angebotsquote				
Stand 2024	4,4%	4,9%	2,3%	5,9%
Durchschnitt 2014-2024	5,4%	6,2%	3,0%	7,3%
Preise				
Preise 2023	1'167'000	1'181'000	1'027'000	1'461'000
Preise 2024	1'199'000	1'213'000	1'090'000	1'512'000
Entwicklung 2023–2024	+2,7%	+2,7%	+6,1%	+3,5%
Entwicklung 2014–2024	+2,5%	+2,4%	+3,8%	+2,5%

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf der letzten Seite). Preise 2023: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2024: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

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

Eigentumswohnungen



Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nimmt im Wallis aus mehreren Gründen zu: Erstens sorgen die sinkenden Hypothekarzinsen für eine steigende Attraktivität des Wohneigentums, zumal die Alternativen im Mietsegment knapper werden und auch die Mieten zulegen. Zweitens zieht das Wallis weiterhin viele neue Einwohner an: Das Bevölkerungswachstum liegt mit 2,4% im Jahr 2023 deutlich über dem nationalen Durchschnitt (+1,7%). Drittens können dank der dynamischen Beschäftigungslage und der niedrigen Arbeitslosenquote mehr Haushalte einen Immobilienkauf in Betracht ziehen. Viertens könnte die gute Entwicklung der Börsen im Jahr 2024 dazu geführt haben, dass einige Haushalte ihr Eigenkapital aufgestockt haben. Und schliesslich haben auch die insgesamt vergleichsweise erschwinglichen Preise im Wallis und die Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, eine Verlagerung der Nachfrage in diesen Kanton gefördert.

Rückläufiges Angebot im Kanton Wallis

Auf nationaler Ebene ist infolge der Zinserhöhung in den Jahren 2022 und 2023 ein Anstieg der Angebotsquote für Eigentumswohnungen zu beobachten. Im Wallis schrumpfte das Angebot in diesem Zeitraum jedoch stetig und liegt derzeit rund 20% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Obwohl die Zahl der Baubewilligungen für neue Eigentumswohnungen 2024 ein relativ hohes Niveau erreichte, dauert es eine Weile, bis diese neuen Wohnungen

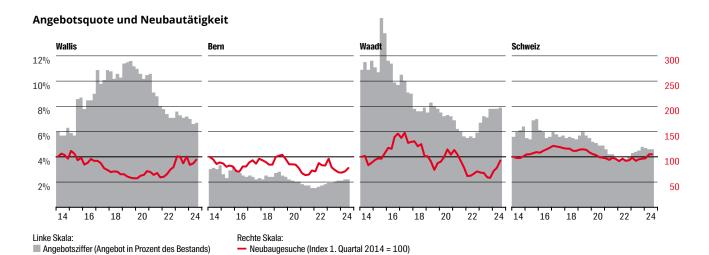
auf den Markt kommen, und wenn sie auf dem Markt angeboten werden, werden sie schnell absorbiert.

Die Preise legen deutlich zu

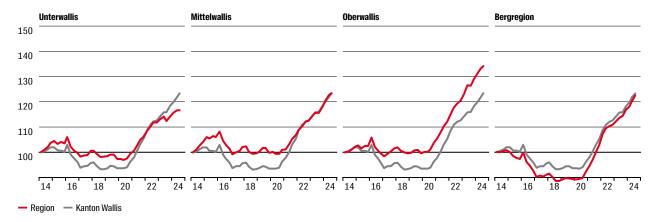
Angesichts der steigenden Nachfrage und des sich verknappenden Angebots ist es nicht verwunderlich, dass das Preiswachstum mit +6,1% im Wallis sehr stark ausfiel (Durchschnitt der ersten drei Quartale des Jahres 2024 verglichen mit dem Jahresdurchschnitt 2023). Damit verteuerten sich die Eigentumswohnungen sogar noch stärker als die Einfamilienhäuser.

Die Preise stiegen in allen Walliser Regionen. Mit einem Preisanstieg von 2,6% war das Unterwallis die am wenigsten dynamische Region, während die Preise in allen anderen Regionen um mehr als 5% zulegten. Grund dafür dürfte die Angebotsquote sein, die im Unterwallis über dem kantonalen Durchschnitt liegt, was zu einer Dämpfung des Preisanstiegs beigetragen hat. Am teuersten sind mit durchschnittlich 1,2 Millionen Franken für eine «typische» Eigentumswohnung weiterhin die Berggemeinden, während sich die Preise in den anderen Regionen zwischen 0,7 und 0,8 Millionen bewegen.

Wir rechnen damit, dass sich die Preisanstiege im Kanton Wallis 2025 fortsetzen. Die Zinssätze dürften im nächsten Jahr weiter sinken, und die robusten wirtschaftlichen und demografischen Aussichten werden für eine starke Nachfrage sorgen.



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2014 = 100)



Eigentumswohnungen: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2022-2023	+2,4%	+1,2%	+1,9%	+1,7%
2013-2023	+1,1%	+0,6%	+1,2%	+1,0%
Beschäftigung				
Entwicklung 2021-2022	+3,5%	+2,2%	+2,3%	+2,7%
Neubauquote				
Stand 2022	1,5%	0,8%	1,1%	1,3%
Durchschnitt 2012-2022	1,5%	1,0%	1,5%	1,5%
Angebotsquote				
Stand 2024	6,7%	2,2%	7,9%	4,6%
Durchschnitt 2014-2024	8,7%	2,3%	8,6%	5,2%
Preise				
Preise 2023	954'000	968'000	1'333'000	1'195'000
Preise 2024	1'012'000	1'025'000	1'366'000	1'245'000
Entwicklung 2023-2024	+6,1%	+5,9%	+2,5%	+4,2%
Entwicklung 2014-2024	+2,1%	+3,1%	+2,6%	+2,9%

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2022-2023	+2,8%	+2,2%	+1,9%	+2,5%
2013-2023	+1,5%	+1,2%	+0,8%	+0,7%
Beschäftigung		·		
Entwicklung 2021-2022	+2,8%	+3,0%	+4,2%	+5,2%
Neubauquote				
Stand 2022	3,0%	1,7%	1,2%	0,4%
Durchschnitt 2012-2022	2,5%	2,2%	1,2%	0,7%
Angebotsquote				
Stand 2024	8,5%	15,2%	3,7%	4,8%
Durchschnitt 2014-2024	11,2%	14,8%	4,6%	7,7%
Preise				
Preise 2023	791'000	795'000	706'000	1'166'000
Preise 2024	812'000	838'000	745'000	1'225'000
Entwicklung 2023–2024	+2,6%	+5,4%	+5,5%	+5,0%
Entwicklung 2014–2024	+1,4%	+1,8%	+2,9%	+1,8%

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf der letzten Seite). Preise 2023: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2024: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

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

Renditeimmobilien

Zwischen 2021 und 2024 sank die Zahl der leer stehenden Wohnungen in der Schweiz um 27%, wobei dieser Rückgang im Wallis noch stärker ausfiel (–35%). Im Juni 2024 lag die Leerstandsquote im Kanton bei 1,4% und damit unter der Quote von 1,9%, die in einer kürzlich durchgeführten Studie von Wüest Partner als «optimal» eingeschätzt wurde. Damit verzeichnet das Wallis das zweite Jahr in Folge eine zu geringe Zahl an leer stehenden Wohnungen.

Deutliche Verkürzung der Insertionsdauer

Die Wohnungsknappheit schlägt sich auch in einer kürzeren Insertionsdauer nieder: Im Jahr 2021 wurde eine Wohnung während durchschnittlich 65 Tagen auf dem Markt angeboten, im 2. Quartal 2024 waren es noch 41 Tage. Der Rückgang des Angebots betrifft vor allem das Unterund das Mittelwallis, wo der Markt Anfang der 2020er-Jahre noch relativ flüssig war. In jüngerer Zeit scheint sich ein Trend zu einer Stabilisierung der Angebotsquoten auf niedrigem Niveau abzuzeichnen.

Der erhöhte Druck auf den Mietwohnungsmarkt ist auf das rasche Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, auf den Anstieg der Preise von Eigentumswohnungen und auf die geringe Neubaudynamik der letzten Jahre zurückzuführen. Letztere wurde durch steigende Zinssätze, höhere Baukosten, strenge Vorschriften und zahlreiche Einsprachen gebremst.

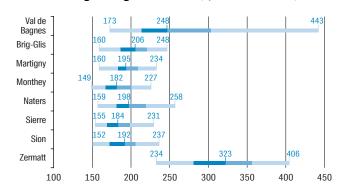
Trends 2025: Moderater steigende Mieten

Diese Situation führte 2024 zu einem Anstieg der Angebotsmieten in der gesamten Schweiz. Im Wallis wie auch auf nationaler Ebene stiegen die Mieten im 3. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um je 7,3%.

Nun ist jedoch eine Erholung der Bautätigkeit erkennbar. Im 3. Quartal 2024 lagen die Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser um 17% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, was neue Mietwohnungen auf den Markt bringen und den derzeit herrschenden Nachfragedruck allmählich verringern dürfte. Daher wird erwartet, dass die Angebotsmieten 2025 weiter steigen, wenn auch nicht mehr ganz so stark wie 2024.

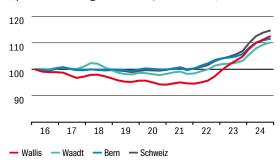
Für Investoren bleiben Wohnimmobilien attraktiv. Steigende Mieten, ein geringes Leerstandsrisiko, sinkende Finanzierungskosten und der Mangel an Investitionsalternativen aufgrund sinkender Anleiherenditen dürften die Nachfrage stützen. Auf nationaler Ebene wird erwartet, dass die Zahl der Transaktionen 2025 wieder zunimmt und die Preise für Wohnimmobilien um 2,5 bis 3% steigen werden.

Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)

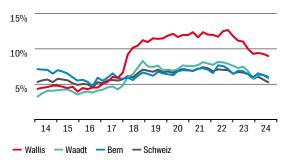


Mietwohnungen: Angebotsmieten

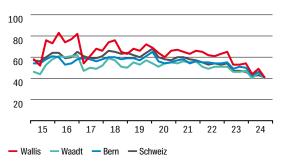
(qualitätsbereinigt, Index 1. Q. 2016 = 100)

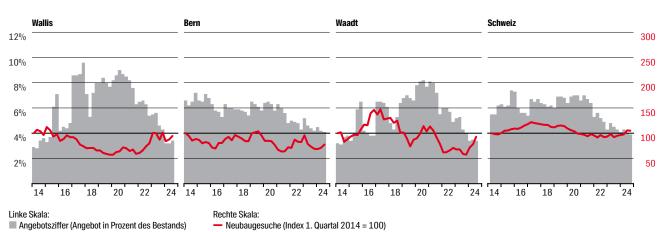


Mietwohnungen: Angebotsquote



Mietwohnungen: Insertionsdauer (in Tagen)





Mietwohnungen: Angebotsquote und Neubautätigkeit

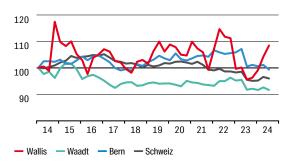
Büroflächen: Unterschiedliche Einflüsse

Der Markt für Büroflächen zeigt eine uneinheitliche Entwicklung. Einerseits werden im Wallis wie auch in der übrigen Schweiz weiterhin viele neue Arbeitsplätze geschaffen, was die Nachfrage nach Büroflächen ankurbelt. Andererseits stellen strukturelle Veränderungen wie Homeoffice und Desksharing weiterhin eine Herausforderung dar. Eine kürzlich durchgeführte Umfrage unter Schweizer Unternehmen zeigt jedoch, dass die Homeofficequote sich stabilisiert hat und in naher Zukunft nicht wachsen dürfte, was dem Sektor mehr Nachhaltigkeit und Planbarkeit verleiht.

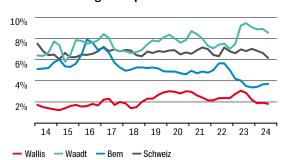
Im Vergleich zu den europäischen Grossstädten, in denen viele Büros leer stehen, zeigt der Schweizer Büromarkt eine bemerkenswerte Widerstandsfähigkeit mit stabilen oder in einigen Regionen sogar rückläufigen Angebotsquoten. Im Wallis werden die angebotenen Büroflächen dank des Beschäftigungswachstums und eines begrenzten Angebots an neuen Projekten weiterhin gut absorbiert. Tatsache ist auch, dass hier nur wenige neue Baugesuche für Bürogebäude eingingen.

Die Büromieten charakterisieren sich landesweit durch einen Abwärtstrend. Dieser betrifft jedoch vor allem Büroflächen ausserhalb der Zentren oder solche mit einem hohen Renovationsbedarf. Dagegen sind die besten Lagen in den grossen Zentren weiterhin sehr beliebt und weisen steigende Mieten auf. Auch im Wallis legen die Büromieten zu, doch dieser Trend ist aufgrund seiner Volatilität mit Vorsicht zu interpretieren. Vor dem Hintergrund der aktuellen Lage erwarten wir, dass sich die Büromieten in den kommenden Monaten eher seitwärts bewegen.

Büroflächen: Angebotsmieten (Index 1. Q. 2014 = 100)



Büroflächen: Angebotsquote



Der Immobilienmarkt in den Bergregionen

Immobilien in Berggemeinden haben im Wallis eine grosse Bedeutung und unterscheiden sich deutlich von Immobilien im Flachland. Eng mit Tourismus und Freizeit verbunden, unterliegen sie besonderen Vorschriften wie der Lex Weber und stehen vor grossen Herausforderungen, sowohl beim Bau als auch im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels, da sie Naturgefahren stärker ausgesetzt sind.

Das Angebot hat sich in fünf Jahren halbiert

Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser ist in den Berggemeinden nach wie vor höher als im Kanton (5,9% gegenüber 4,6% im 3. Quartal 2024). Dies könnte auf die hohen Preise und auf die grosse Heterogenität der verfügbaren Immobilien zurückzuführen sein, da es gerade im Falle von älteren oder stark renovierungsbedürftigen Chalets nicht immer einfach ist, Käufer zu finden.

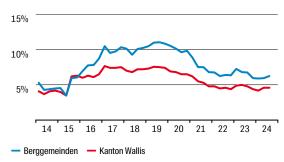
Der allgemeine Trend geht jedoch weiterhin in Richtung Verknappung, das Angebot im Wohneigentumsbereich ist in den letzten fünf Jahren stark geschrumpft. Bei den Eigentumswohnungen hat es sich halbiert und liegt mittlerweile 30% unter dem kantonalen Durchschnitt. Dieser Rückgang lässt sich zum Teil durch die geringe Bautätigkeit erklären: Zwischen 2017 und 2022 wurde in den Berggemeinden der Bau von durchschnittlich nur rund 80 Eigentumswohnungen pro Jahr bewilligt (10% des kantonalen Volumens). Das Inkrafttreten der Lex Weber im Jahr 2016, die den Bau neuer Zweitwohnungen in vielen Tourismusgemeinden verbietet, hat sicherlich zum Stopp einiger Bauprojekte geführt: Da sich mit Erstwohnungen nicht so hohe Preise wie mit Zweitwohnungen erzielen lassen, ist auch die Rentabilität für die Bauherren entsprechend geringer.

Seit 2023 ist in den Berggemeinden jedoch eine neue Dynamik beim Bau von Eigentumswohnungen zu beobachten. Grund dafür könnten die steigenden Preise, die sinkenden Zinsen und die Stabilisierung der Baukosten sein, was Bauprojekte wieder rentabler macht. Das Angebot könnte sich daher in naher Zukunft stabilisieren oder sogar ausweiten.

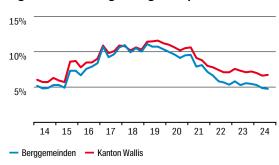
Die Preise steigen in den Bergen weiter

Um die Preisentwicklung von Wohneigentum in den Berggemeinden genauer zu analysieren, hat Wüest Partner einen neuen Preisindex entwickelt, der die Ortschaften innerhalb der Gemeinden je nach ihrer Höhenlage (über bzw. unter 1000 Meter über Meer) unterteilt. Die Analyse zeigt die unterschiedliche Dynamik in diesen beiden Segmenten: In den letzten drei Jahren sind die Preise in Ortschaften, die über 1000 Meter liegen, deutlich stärker gestiegen als an tiefer gelegenen Orten und weitaus stärker als im kantonalen Durchschnitt. Dies ist auf die im Zuge

Einfamilienhäuser: Angebotsquote



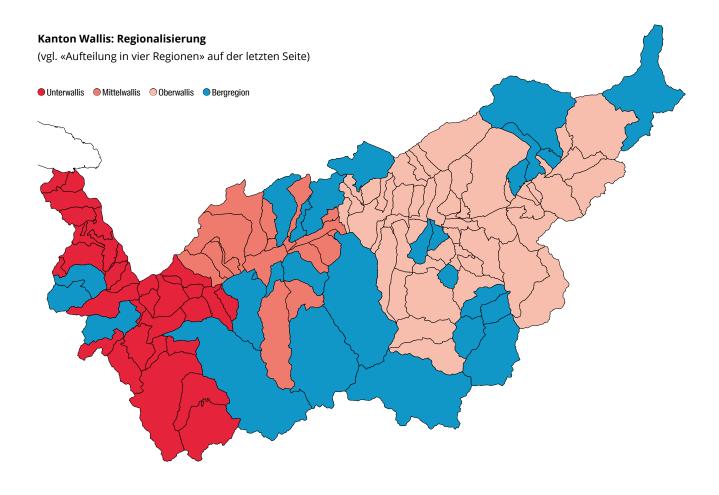
Eigentumswohnungen: Angebotsquote

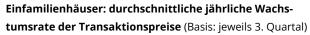


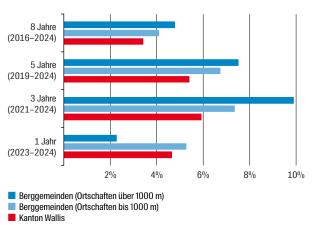
der Coronapandemie stark gestiegene Attraktivität von Immobilien in den Bergen zurückzuführen, was viele Käufer anlockte.

Im letzten Jahr war jedoch eine deutliche Differenzierung zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu beobachten. Während die Preise für Einfamilienhäuser nur noch um 2,3% zulegten, sind die Anstiege bei Eigentumswohnungen mit einem Plus von 7,5% immer noch sehr gross. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass Eigentumswohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern deutlich günstiger und damit für eine grössere Anzahl von Haushalten erschwinglich sind. Darüber hinaus spielt auch die zunehmende Vorliebe für nachhaltigere Wohnungen eine Rolle: Eigentumswohnungen verbrauchen weniger Energie als Einfamilienhäuser, was besonders in höheren Lagen (hoher Heizbedarf und weniger effiziente Wärmepumpen) von Vorteil ist. Nun scheint sich bei den Einfamilienhäusern jedoch wieder ein Preisschub abzuzeichnen: Im 3. Quartal 2024 stiegen die Preise, angeheizt durch die sinkenden Hypothekarzinsen, um 2,4%.

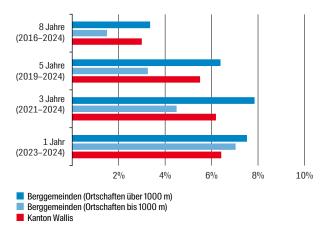
Die dynamische Preisentwicklung zeigt, dass Berggemeinden insbesondere an höheren Lagen weiterhin sehr attraktiv für Käufer sind, und dies trotz der jüngsten Unwetter, die den Kanton im letzten Sommer heimgesucht haben.







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



Methodik

Die Preislandschaft und die Indizes der Transaktionspreise basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2024). Durchschnittliche Objekte entsprechen Objekten, die vor 5 Jahren gebaut wurden und deren Qualität (Ausbaustandard und Mikrolage) leicht überdurchschnittlich ist. Das Referenzeinfamilienhaus verfügt über ein Grundstück von 500m² und ein Volumen von 920m³ (SIA 116). Die Nettowohnfläche der Eigentumswohnung beträgt 110m² (mit einem Balkon von 30m², ohne Garage oder Parkplatz).

Die Angaben zu den Angebotsmieten zeigen das 10%-, 30%-, 50%-, 70%- und 90%-Quantil. Das 50%-Quantil entspricht dem Median und bedeutet, dass die Hälfte der Beobachtungen einen höheren Wert und die andere Hälfte einen niedrigeren Wert aufweist. Das 10%-Quantil trennt die günstigsten zehn Prozent vom Rest des Angebots.

Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch. Jede Immobilienanzeige, die in den Printmedien oder im Internet erscheint, wird in der Angebotspreisdatenbank von Wüest Partner erfasst.

Die Angebotsquote stellt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Miete angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand dar. Sie wird vierteljährlich erhoben. Die Leerstandsquote wurde für die Gesamtheit der Wohnungen nach den Angaben des BFS berechnet (Zahl der am 30. Juni nicht bewohnten Wohnungen). Sie ist ein jährlicher Indikator für die Verfügbarkeit auf dem Markt. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass eine Quote von 1,5% einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt entspricht. Eine kürzlich von Wüest Partner durchgeführte Studie zeigt, dass die optimale Quote, die eine stabile reale Preisentwicklung gewährleistet, schweizweit bei 1,27% liegt, mit starken kantonalen Unterschieden (Wallis: 1,89%).

Quellen

(WKB) und der Walliser Immobilienkammer (WIK) verfasst. Sie beruht auf internen Datenbanken von Wüest Partner sowie auf folgenden externen Quellen: Bundesamt für Statistik BFS (Bevölkerung, Bautätigkeit, Wohnungsund Leerstandszählung, Beschäftigung in Vollzeitäquivalenten), Baublatt Info-Dienst (Bewilligungsgesuche), BAK Economics (BIP und Arbeitslosigkeit im Wallis), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit Schweiz), Schweizerische Nationalbank SNB (Inflationsrate).

Aufteilung in vier Regionen

Um den Walliser Wohnimmobilienmarkt detailliert zu analysieren, wurde der Kanton Wallis in vier verschiedene geografische Regionen unterteilt: Unterwallis, Mittelwallis, Oberwallis und Berggemeinden. Unter den Berggemeinden befinden sich unter anderem die Gemeinden Nendaz, Val de Bagnes, Goms, Ayent, Evolène, Leukerbad, Champéry, Anniviers, Crans-Montana und Zermatt, die durch eine besonders hohe Nachfrage sowie einen Zweitwohnungsanteil von über 50 Prozent charakterisiert sind. Diese Aufteilung wurde anhand der MS-Regionen nach dem Modell der räumlichen Mobilität (BFS, Bern 1994) vorgenommen, das für den Kanton Wallis die acht MS-Regionen Goms, Brig, Visp, Leuk, Sierre, Sion, Martigny und Monthey umfasst.

Ab der hier vorliegenden Ausgabe 2024 werden die Berggemeinden in Bezug auf die Preisentwicklung von Wohneigentum genauer untersucht. Es kann nun zwischen «Berg» und «Tal» unterschieden werden. Dafür wurden die Ortschaften innerhalb der Berggemeinden durch eine subkommunale Gliederung auf der Grundlage des offiziellen Ortsverzeichnisses von Swisstopo nach ihrer durchschnittlichen Höhenlage (über bzw. unter 1000 Meter über Meer) in zwei Gruppen eingeteilt. So gehören Ortschaften wie Vollèges (883 m) in der Gemeinde Val de Bagnes nun zur Kategorie «Tal», während die Ortschaft Bruson (1820 m) in die Kategorie «Berg» fällt.

Diese Broschüre wurde vom Beratungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag der Walliser Kantonalbank



Place des Cèdres 8 1951 Sitten 0848 952 952 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