



Medienmitteilung



WKB-WIK-Immobilienindikator

Der Walliser Immobilienmarkt: Situation 2020 und Perspektiven

SITTEN, DEN 6. NOVEMBER 2020 – Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Eigentümervereinigung WIK haben heute ihren Indikator 2020 für den Walliser Immobilienmarkt veröffentlicht. Das Immobilienbarometer der WKB und WIK gibt Auskunft über die Leerstandsquote und ihre Auswirkungen auf die Mietpreise. Zudem bietet es eine detaillierte Analyse des Marktes für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen sowie einen Blick auf die sensiblen Parameter wie die Bauwirtschaft, die ersten Auswirkungen der COVID-Krise und die Zuwanderungsperspektiven.

Der von der Immobilienberatungsfirma IAZI erstellte WKB-WIK-Immobilienindikator mit Fokus auf den Hauptwohnungsbau zeigt einmal mehr, dass es im Wallis nicht nur einen, sondern je nach Region und Wohnungstyp viele unterschiedliche Immobilienmärkte gibt. Der Indikator für das Jahr 2020 zeigt im Folgenden die wichtigsten Trends.

NEUER LEERSTAND-REKORD

Nach einem Jahr der Entspannung ist die kantonale Leerstandsquote wieder angestiegen. Innerhalb eines Jahres ist die Quote von 2,1 % auf 2,4 % geklettert und ist damit eine der höchsten in der Schweiz (1,7 % im nationalen Durchschnitt). Am 1. Juni 2020 (Stichtag der Erhebung) standen im Wallis 6'251 Wohnungen leer, also fast 900 mehr als im 2019. Eine unerfreuliche Entwicklung, besonders für Eigentümer von Mietwohnungen, die zwei Drittel der Leerstände ausmachen.

Während das Oberwallis wenig betroffen ist, verzeichnet die Talebene des französischsprachigen Wallis die höchsten Leerstandsquoten mit Spitzenwerten in Siders (6,1 %) und Martigny (5,2 %), wobei die beiden Städte zusammen mehr als 1'000 leerstehende Wohnungen aufweisen. Zu spüren sind die Auswirkungen bei den Mieten, die im Mittelwallis sinken, während sie in den anderen Regionen fürs Erste stabil bleiben oder sogar steigen.

Der Anstieg der Leerstandsquote ist hauptsächlich auf die grosse Anzahl von Neuwohnungen - über 3'000 - zurückzuführen, die innerhalb eines Jahres vor allem von Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen auf den Markt gebracht wurden, während der Kanton im gleichen Zeitraum nur 2'000 zusätzliche Einwohner registriert hat.

STOCKWERKEIGENTUM NOCH IMMER SEHR GEFRAGT

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Wallis ist im Verhältnis zum Angebot nach wie vor hoch. Im Laufe der letzten zwölf Monate sind die Preise dieser Wohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zusammengenommen, um 2,6 % gestiegen, praktisch im Gleichtakt mit dem nationalen Trend (+2,8 %).

Eine typische Stockwerkeigentumswohnung (120 m²-Bau aus dem Jahr 2015) kostet im Wallis durchschnittlich etwas mehr als 500'000 Franken. Obwohl in den Städten die Preise in der Talebene des französischsprachigen Wallis auf 600'000 Franken und mehr stark angestiegen sind, sind sie im Vergleich zu anderen Regionen des Landes immer noch sehr attraktiv. Der Trend könnte jedoch durchaus zu einem Preisverfall der Stockwerkeigentumswohnungen führen, zumal die Leerstandsquote in diesem Segment in den letzten Jahren stetig gestiegen ist und heute bei 2,1 % liegt (1'500 leerstehende Stockwerkeigentumswohnungen per 1. Juni 2020).



DAS CORONAVIRUS LÄSST DIE PREISE VON EINFAMILIENHÄUSERN STEIGEN

Mit der Coronavirus-Krise sind auch Einfamilienhäuser beliebter geworden und die Preise gestiegen (+0,8 % innerhalb von sechs Monaten). Naturnahe Einfamilienhäuser sind hoch im Kurs, zumal die Preise auf dem Land oder am Stadtrand niedriger sind und Home-Office Einzug hält.

Wird sich dieser Trend fortsetzen? Könnte es aufgrund der wirtschaftlichen Probleme zu einem Preisverfall kommen? Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre es verfrüht zu beurteilen, wie sich die Pandemie wirtschaftlich auf lange Sicht auf den Einfamilienhäusermarkt auswirken wird.

Zur Zeit wird ein typisches Einfamilienhaus (160 m² Wohnfläche, 600 m² Land, gute Lage) im Wallis mit 750'000 Franken gehandelt, im französischsprachigen Wallis hingegen vielerorts ab 850'000 Franken. Die Attraktivität der Walliser Rahmenbedingungen hat nicht nur die Nachfrage angekurbelt, sondern auch die Preise, die innerhalb von 20 Jahren um 80 % gestiegen sind.

WENIGER INTERNATIONALE ZUWANDERUNG

Die hohe Leerstandsquote scheint die Bautätigkeit im Kanton nicht zu bremsen, zumal Immobilien für institutionelle Investoren nach wie vor eine beliebte Anlagealternative sind. Gleichzeitig zeigt das Bevölkerungswachstum, welches im Wallis beeindruckend ist (innerhalb von 20 Jahren 25 % mehr Einwohner gegenüber 19 % in der Gesamtschweiz), in Städten wie Sitten, Martigny und Brig-GLIS Anzeichen einer Abflachung. In diesen Zentren ist die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr nämlich nicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die wirtschaftlich bedingte Verlangsamung der internationalen Zuwanderung zurückzuführen. Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird stark von den wirtschaftlichen Folgen der Gesundheitssituation und vom Auswandererstrom abhängen, weil diese Faktoren miteinander zusammenhängen.



Contact

Oliver Schnyder, Generaldirektor WKB, Leiter der Division Märkte
058 324 61 50 - presse@wkb.ch
