

# Pressemitteilung

Sitten, 16. November 2022

WKB-WIK-Immobilienindikator

## Preise steigen im 2022 immer noch stark an

Die Walliser Kantonalbank (WKB) und die Eigentümervereinigung der WIK (Walliser Immobilienkammer) veröffentlichten heute ihren Herbstindikator des Walliser Immobilienmarktes. Dieses Jahr war einmal mehr von einem deutlichen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen geprägt, der auf einen weiterhin sehr dynamischen Markt, insbesondere in den Ferienorten, zurückzuführen ist. Im Jahr 2023 dürfte sich dieser Trend in den Bergen\* fortsetzen, die nach wie vor von der Post-Covid-Begeisterung für die Natur und dem Aufschwung von Homeoffice profitieren. In der Talebene ist aufgrund der Inflation und steigender Hypothekarzinsen allerdings mit einer Stagnation der Nachfrage und der Preise zu rechnen.

Der von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner realisierte WKB-WIK-Immobilienindikator zeigt, dass die Preise für Eigentumswohnungen im Wallis trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten und steigender Zinssätze weiter zugenommen haben: +8,9% für Einfamilienhäuser und +8,2% für Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres (zwischen dem 3. Quartal 2021 und dem 3. Quartal 2022). Diese Zunahmen liegen über dem Schweizer Durchschnitt (7,8% für Einfamilienhäuser und 6,5% für Eigentumswohnungen). Die Walliser Zahlen lassen sich insbesondere durch ein anhaltenderes Bevölkerungswachstum und eine anhaltendere Stellenschaffung als auf nationaler Ebene erklären, während das Angebot stärker schrumpft.

Bis 2023 dürfte sich der Preisauftrieb in der Talebene jedoch stark abschwächen. Die hohe Inflation und die höchstwahrscheinlich weiteren Erhöhungen der Hypothekarzinsen werden es für viele Haushalte noch schwieriger machen, die Finanzierung eines Immobilienkaufs aufzutreiben. Aus diesem Grund dürfte die Nachfrage 2023 eher stagnieren. Die Preise werden zwar noch etwas steigen, sich aber in Richtung Status quo bewegen.

### Typisches Einfamilienhaus kostet nun über eine Million

Im Jahr 2022 übertraf der Preis für ein typisches Einfamilienhaus im Wallis zum ersten Mal die Millionen-Marke und stieg auf CHF 1'063'000 an (+8,9% in einem Jahr, wie oben erwähnt). Der Walliser Durchschnitt wird jedoch von den Ferienorten nach oben gezogen, wo die Preise CHF 1'212'000 (+9,6%) erreichten, während sie in der Talebene deutlich niedriger waren: CHF 1'048'000 (+6,7%) im Mittelwallis, CHF 1'018'000 (+8,4%) im Unterwallis und CHF 896'000 (+11,8%) im Oberwallis - ein besonders starker Anstieg, der auf den Lonza-Effekt zurückzuführen ist. Trotz dieses starken Wachstums in allen Regionen ist das typische Walliser Einfamilienhaus immer noch deutlich billiger als sein Schweizer Pendant, das in diesem Jahr die 1,5-Millionen-Franken-Grenze überschritten hat.

Wie lassen sich diese Preisanstiege im Wallis erklären? Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern weiterhin hoch blieb, schrumpfte die Angebotsquote (Inserate in % des Bestands) weiter (von 7,1% im 2020 auf 5,3% im 2021 und 4,8% im 2022). Der Grund dafür ist die Verlangsamung der Bautätigkeit, wie die Anzahl der Baugesuche für Einfamilienhäuser zeigt, die in den letzten zehn Jahren insgesamt um 25% gesunken ist. Im letzten Jahr war jedoch eine leichte Erholung zu beobachten, wobei sich die Frage stellt, ob diese der Inflation und den steigenden Zinssätzen standhalten wird. Dennoch ist der Walliser Einfamilienhäusermarkt immer noch deutlich liquider als der Schweizer Markt (+2,5%).

### Eigentumswohnungen: Nachfrage weiterhin hoch

Der Walliser Eigentumswohnungsmarkt entwickelte sich relativ ähnlich wie der Einfamilienhäusermarkt bei einer anhaltend hohen Nachfrage - die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen stieg in einem Jahr um 3,4% - und bei stark steigenden Preisen (zur Erinnerung: durchschnittlich +8,2% in einem Jahr). Die typische Walliser Eigentumswohnung erreichte 2022 einen Wert von CH 825'000 und in den Ferienorten erstmals über eine Million Franken (fast +10%). In der Talebene stiegen die

durchschnittlichen Transaktionspreise zwar moderater, aber dennoch nicht unerheblich: Sie erreichten CHF 706'000 (+6,3% im Jahresvergleich) im Unterwallis, 697'000 (+6,1%) im Mittelwallis und 610'000 (+7,2%) im Oberwallis. Aufgrund der Wirtschaftsleistung der Berggebiete ist der Anstieg der durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen auf kantonaler Ebene deutlich höher als in den Nachbarkantonen und im Schweizer Durchschnitt.

Was die Angebotsquote betrifft, so ist sie wie die Angebotsquote der Einfamilienhäuser rückläufig (von fast 13% im 2020 auf 9,3% im 2021, danach auf 7,8% heute), aber sie ist immer noch doppelt so hoch wie die Schweizer Quote, was die nach wie vor hohe Liquidität im Wallis zeigt. Einmal mehr ist die Angebotsverknappung auf die Verlangsamung der Bautätigkeit zurückzuführen - 41% weniger Baugesuche in zehn Jahren. Im vergangenen Jahr war ein leichter Aufschwung zu beobachten, vor allem im Oberwallis, der jedoch weniger deutlich ausfiel als bei den Einfamilienhäusern und deren Zukunft noch ungewisser ist.

### **Mieten für Wohnungen und Büros steigen wieder an**

Nach mehreren aufeinanderfolgenden Jahren des Rückgangs sind die Angebotsmieten auf dem Mietwohnungsmarkt wieder gestiegen (+3,8 % im Wallis gegenüber +1,1 % in der Schweiz innerhalb eines Jahres - Stand: 3. Quartal 2022). Für diese Trendwende gibt es mehrere Erklärungen: Wie der allgemeine Trend in der Schweiz ist auch im Kanton Wallis die Angebotsquote innerhalb eines Jahres von 10 auf 9% und die Leerstandsquote von 2,3 auf 1,9% gesunken (Stand 1. Juni 2022 im Vergleich zum Vorjahr, gleiches Datum). Infolgedessen wird es für Haushalte schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Hinzu kommt, dass die Mieten in Zeiten von Inflation und Hypothekenerhöhungen tendenziell steigen. Daher könnten sie auch im 2023 weiter steigen.

Bei Büroflächen ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten, wobei die Durchschnittsmieten im Kanton innerhalb eines Jahres um 5,6 % gestiegen sind. Das starke Beschäftigungswachstum kurbelt die Nachfrage an und wirkt sich stärker aus als die Schrumpfkraft dieses Marktes, die durch den Aufschwung von Homeoffice ausgelöst werden.

### **Preise in den Bergen schiessen in die Höhe**

Wie die verschiedenen oben genannten Indikatoren zeigen, erfreut sich der Markt in den Bergen einer starken Belebung. Der Preisanstieg, welcher deutlich höher ist als in der Talebene, ist auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen: Covid und der Wunsch nach Wohnen im Grünen sowie das Aufkommen von Homeoffice haben sich durchgesetzt, während das Angebot unter dem Einfluss der Lex Weber und des Raumplanungsgesetzes zurückgeht. Die Experten von Wüest Partner haben zehn Gemeinden unter dem Einfluss der Lex Weber eingehend analysiert, deren Zweitwohnungsanteil pro Gemeinde auf 20% begrenzt ist: Champéry, Val de Bagnes, Nendaz, Ayen, Evolène, Crans-Montana, Anniviers, Leukerbad, Zermatt und Goms. Daraus geht insbesondere hervor, dass die Angebotsquote in diesem Panel um 37% (von 8,4% im 2020 auf 5,3% im 2022) bei den Einzelchalets und um 43% bei den Eigentumswohnungen eingebrochen ist.

Die gegenwärtige Begeisterung für die Berge dürfte nicht nur eine vorübergehende Modeerscheinung sein, sondern langfristig anhalten. Die Bergimmobilien profitieren von mehreren grundlegenden Trends: Mit der Klimaerwärmung dürfte die Suche nach Abkühlung im Sommer die Attraktivität von Wohnungen in höheren Lagen noch weiter steigern; andererseits entscheiden sich immer mehr Senioren für ein ruhiges und naturnahes Leben. Und schliesslich ist auch das grosse Renovierungspotenzial des bestehenden Wohnungsbestands eine Chance für die Zukunft.

\*Der WKB-WIK-Indikator bietet eine Gesamtorientierung über den Bergimmobilienmarkt (Haupt- und Zweitwohnungen).

#### **Pressekontakt WKB**

**Philippe Glassey**  
Verantwortlicher  
Kommunikation  
058 324 60 32  
[presse@wkb.ch](mailto:presse@wkb.ch)

#### **Pressekontakt WIK**

**Pascal Perruchoud**  
Vorsitzender  
079 220 71 72  
[info@civ.ch](mailto:info@civ.ch)