



WKB-WIK-Immobilienindikator

Die Auswirkungen der Pandemie auf den Walliser Immobilienmarkt

Auch auf den Walliser Immobilienmarkt hatte die Pandemie im vergangenen Jahr einen Einfluss. Die Nachfrage nach Wohneigentum hat deutlich zugenommen, erstaunlicherweise auch in den Ferienorten und im Oberwallis, wo die Preise stärker gestiegen sind als im Rest des Kantons. Der von der Walliser Kantonalbank (WKB) und der Eigentümervereinigung WIK herausgegebene Frühjahrs-Immobilienindikator gibt Aufschluss über die Entwicklungen auf diesem Markt.

Der WKB-WIK-Immobilienindikator vom Frühjahr 2021, welcher vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner realisiert wurde, bestätigt die allgemeine Stimmung in Zahlen und Details: Die Wohnverhältnisse haben während des Teillockdowns eine noch nie dagewesene Bedeutung erlangt. Dieser veranlasste viele Haushalte dazu, sich nach einem Lebensort umzusehen, der ihren Bedürfnissen besser entspricht. So ist die Zahl der Online-Suchabonnemente in der Schweiz zwischen März 2020 und Februar 2021 um 6 % gestiegen (im Vergleich zum Vorjahr). Die Online-Anfragen bezogen sich vor allem auf Wohneigentum - Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen - mit mehr Zimmern.

Mit der Sehnsucht nach Natur und dem Aufkommen von Homeoffice wurden vor allem die Regionen des Alpenbogens nachgefragt. Im Wallis lag der Anstieg der Online-Suchanfragen mit 23 % deutlich über dem Schweizer Durchschnitt. Diese starke Nachfrage wirkte sich auch auf die Preise aus: Die Preise für Eigentumswohnungen, die auf kantonaler Ebene während mehreren Jahren stagniert hatten, sind im 2020 insgesamt wieder nach oben geklettert (+4,7 % innerhalb eines Jahres), während die Preise für Einfamilienhäuser moderater gestiegen sind (+2,1 %).

Die Berge als «Gewinner» der Krise

Auch wenn diese erhöhte Nachfrage zwar den ganzen Kanton betrifft, stehen die Berge besonders hoch im Kurs. Innerhalb eines Jahres verzeichneten manche Gemeinden im Gomser- und Vispental zwei- bis viermal so viele Suchanfragen übers Netz (+100 %), gefolgt vom Eringer- und Bangital, die Steigerungen von 50 bis 100 % verzeichneten.

Diese spektakuläre Attraktivitätszunahme der Berge hat einen spürbaren Einfluss auf die Transaktionspreisindizes sowohl für Erstwohnsitze (Eigentumswohnungen: +6 % innerhalb eines Jahres / Einfamilienhäuser und Chalets: +4 %) als auch für Zweitwohnsitze (Eigentumswohnungen: +2 % / Chalets und Einfamilienhäuser: +4,4 %).

Unterschiedliche Preiserhöhungen

Auch die Online-Suchanfragen, die sich an das Oberwallis richten, haben auf beeindruckende Weise zugenommen: +64 % für die Region Visp. Dies ist zweifellos auf den Lonza-Effekt zurückzuführen: Der schnell wachsende Biotech-Standort in Visp zählt derzeit 4'000 Arbeitsplätze (bald mit einer Reihe von zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätzen). Im Oberwallis stieg der Preisindex für Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um 5,2 % gegenüber +1 % im Mittelwallis und im Unterwallis immerhin noch um 3,5 %. Was das Segment der

Einfamilienhäuser betrifft, so sind die Auswirkungen auf die Preise weniger gross: +2,5 % im Oberwallis gegenüber +0,7 % im Mittelwallis und +0,5 % im Unterwallis.

Hin zu einem neuen Immobilienzyklus?

Mit dem Teillockdown hat selbst genutztes Wohneigentum - Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen - deutlich an Attraktivität gewonnen. Allerdings dürften der Anstieg der Arbeitslosigkeit und die krisenbedingten Einkommenseinbussen die Möglichkeiten einiger Haushalte für den Erwerb von Wohneigentum einschränken. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie lange der Trend zum Homeoffice und zur Naturnähe anhalten wird. Diese neue Nachfrage muss nach der Pandemie erst noch bestätigt werden.

Die Situation im Mietsegment ist sehr unterschiedlich. Die Leerstandsquote im Wallis, welche über dem Durchschnitt der Gesamtschweiz sowie der Nachbarkantone Waadt und Bern liegt, ist besonders hoch. Die Wohnungsmieten im Wallis sind zwar auf dem Tiefststand, aber 2020 nicht gesunken, was in einem relativ liquiden Markt ein positives Signal für die Zukunft ist. Angesichts der rückläufigen Baugenehmigungen dürfte sich ausserdem die Bautätigkeit verlangsamen, was auf eine Trendwende schliessen lässt.

Die Entwicklung der Zuwanderung, welche im WKB-WIK-Immobilienindikator ebenfalls analysiert wird, wird ein weiterer wichtiger Parameter sein.

Pressekontakt WKB

Philippe Glassey

Leiter Kommunikation

058 324 60 32

presse@wkb.ch

Pressekontakt WIK

Paul-André Roux

Präsident

079 446 10 50

info@civ.ch

