

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 102 (2015)  
**Heft:** 7-8: Wallis = Valais

**Rubrik:** Markt

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Wallis

Kleinräumig gegensätzliche  
Dynamiken

Der Kanton Wallis ist von einer starken Konzentration der Bevölkerung geprägt. 70 Prozent der Walliser wohnen auf nur sechs Prozent der Fläche in den urbanen Räumen der Rhoneebene, den Zentren der wirtschaftlichen Tätigkeit. Nur drei Prozent der Bevölkerung leben dagegen auf 75 Prozent der Flächen an den Talflanken und in den Seitentälern, wo Tourismus und Landwirtschaft angesiedelt sind. Die Unterschiede verschärfen sich weiter – unten herrscht Wachstum, oben Schwund. Vom Genferseebecken her wächst die Nachfrage nach Wohnraum im Unterwallis, während die Seitentäler vor allem im Oberwallis unter Abwanderung leiden.

Das Wallis ist von überdurchschnittlicher Überalterung geprägt. Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2040 27 Prozent der Bevölkerung (statt heute 17 Prozent) über 65 Jahre alt sein werden. Mit dem Ausbau der Fachhochschulen, mit Stipendien sowie dem neuen EPFL-Standort Sion versucht der Kanton, den Braindrain junger Walliser, zu stoppen.

Ein Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons zeigt ein unterdurchschnittliches kantonales BIP, das sich im Wesentlichen auf die beiden Schlüsselbranchen Chemie im Oberwallis und Tourismus stützt. Das

Baugewerbe leidet unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative, profitiert aber vom Bevölkerungswachstum in der Rhoneebene.

Die stark unterschiedliche räumliche Entwicklung der verschiedenen Regionen wird auch im kantonalen Raumentwicklungskonzept thematisiert. Dieses unterscheidet fünf Raumtypen mit spezifischen Qualitäten und unterschiedlichen Herausforderungen und Entwicklungszielen.

Fünf unterschiedliche  
Raumtypen

Zum *urbanen Raum* gehören vier Agglomerationen: Sion-Sierre ist das Bildungs-, Verwaltungs- und Forschungszentrum des Kantons. Brig-Visp-Naters bildet das wirtschaftliche und industrielle Zentrum sowie den Verkehrsknoten des Oberwallis. Monthey-Aigle stellt den primären Industriestandort dar, und Martigny richtet sich in Richtung Informationstechnologie aus. Neben den vier Agglomerationen bilden Leuk, St-Maurice und Gampel-Steg die Kleinzentren für das ländliche Umland. Der *multifunktionale Raum in der Rhoneebene* soll gestützt auf die kommende, dritte Rhonekorrektur für gemischte Nutzung mit kompakten Siedlungen und effizienten Infrastrukturverbindungen genutzt werden. Der Raum der *Talflanken und Seitentäler* beherbergt traditionelle Kulturlandschaften, Agrotourismus und Landwirtschaft. Den *alpinen Tourismusraum* bilden attraktive Destinationen mit internationaler Ausstrahlung wie Fiesch, Zermatt, Crans-Montana oder Verbier. Das Raumentwicklungskonzept will die bestehenden Tendenzen stärken und fördert entsprechend die Konzentration der Bevölkerung in den Agglomerationen des Rhonetals. Talflanken und Seitentäler hingegen sollen in ihrer landschaftlichen Qualität geschützt werden. Der fünfte Raumtyp – der *Natur- und Landschaftsraum* – umfasst Kulturlandschaften, welche die Identität des Wallis prägen.

## Grosse Presiunterschiede

Der Walliser Immobilienmarkt ist primär ein Wohnungsmarkt, denn über 70 Prozent der Hochbauinvestitionen im Neubaubereich entfallen auf Wohnnutzungen. Die Eigentumsquote ist mit rund 60 Prozent überdurchschnittlich. Im Markt für Wohneigentum spiegeln sich die kleinräumigen Unterschiede. Sion

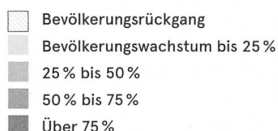
weist in den letzten Jahren eine sehr hohe Wohnbautätigkeit auf, der Wohnungsbestand ist 2007–12 um zehn Prozent gewachsen, und die Bautätigkeit rangiert absolut betrachtet schweizweit an siebter Stelle. Im gesamten Kanton ist der Bau von Einfamilienhäusern traditionell stark ausgeprägt. Auf tausend bestehende Objekte wurden von 2003 bis 2012 16 neue Einfamilienhäuser gebaut, was deutlich über dem Schweizer Mittel von zwölf liegt. Durch das revidierte Raumplanungsgesetz und die darin geforderten Rückzonen in Randlagen und eine Verdichtung der Bauzonen wird die Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich gebremst werden.

Die Preise liegen unter dem Schweizer Durchschnitt, und der nach der Volksabstimmung zur *Lex Weber* eingetretene explosionsartige Anstieg der Baugesuche wird den Druck auf die Preise weiter verstärken. Der Wert eines typischen Einfamilienhauses liegt im Oberwallis mit 696 000 Franken deutlich unter dem im frankophonen Wallis (877 000 Franken im Unterwallis, 899 000 Franken im Mittelwallis). Die Preise in den Tourismusorten liegen durchschnittlich bei 1 107 000 Franken und damit um mehr als 20 Prozent über dem Kantonsmittel – wobei der Durchschnitt grosse örtliche Unterschiede verbirgt.

Im Bereich der Eigentumswohnungen funktioniert die starke Wohnbautätigkeit im Unter- und Mittelwallis trotz starkem Bevölkerungswachstum als Preisregulator. So liegen die Preise für Eigentumswohnungen rund 25 Prozent tiefer als im Kanton Waadt. Die Preisunterschiede in den verschiedenen Regionen sind jedoch ausgeprägt. Auch bei den Preisen für typische Eigentumswohnungen bringt der Einfluss des Arc lémanique das Unterwallis bis Martigny zum Blühen.

Insgesamt decken sich die Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit der Dynamik der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Das Unter- und Mittelwallis sind von einem massiven Bevölkerungswachstum und einem hohen Preisniveau geprägt. Im Oberwallis hingegen stagnieren die Bevölkerungszahlen, und die Preise sind unterdurchschnittlich. Die Bergregionen wiederum folgen eigenen Gesetzen.

— Julia Selberherr und  
Marcel Scherrer, Wüest & Partner



Kommunale Bevölkerungsentwicklungen  
(1980–2012), Wüest & Partner  
Quelle: BFS