

# Walliser Immobilienmarkt

## Situationsbericht

JUNI 2020

### Trends

1Q2019-1Q2020	Preise	Mieten	Leerstand
Kanton Wallis	↗	→	↘
Unterwallis	↗	↘	↘
Mittelwallis	↗	↘	↘
Oberwallis	↗	↗	↘
Touristische Gemeinden <sup>1)</sup>	→	→	↘

Quelle: BFS, IAZI

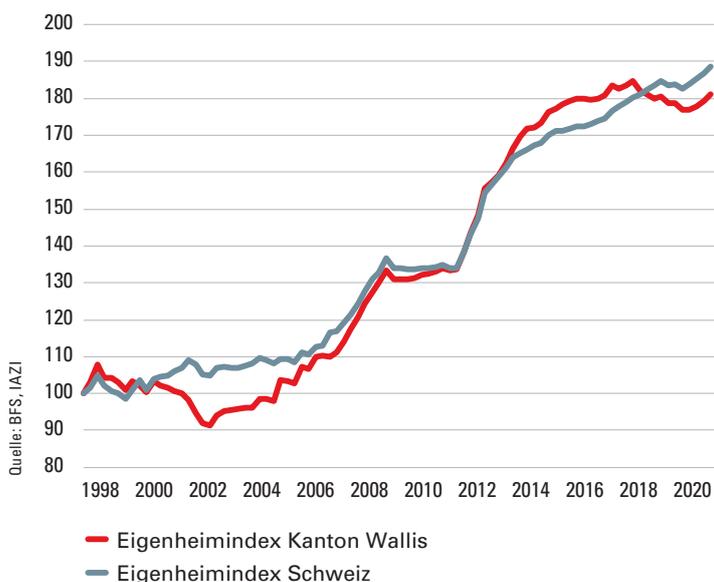
<sup>1)</sup> siehe Tabelle auf S. 7

### Vorläufige Markterholung

Der Walliser Immobilienmarkt entwickelt sich im Frühjahr 2020 positiv. Wohneigentum wird im Kanton zu höheren Preisen gehandelt als noch vor einem halben Jahr. Die Entwicklung der Wohnungsmieten hat sich nach dem letztjährigen Rückgang stabilisiert. Zudem ist die Quote der leerstehenden Wohnungen insgesamt ebenfalls leicht rückläufig, wie die amtliche Zählung zeigt. Je nach Region sind Unterschiede bei der Marktentwicklung sichtbar: Während etwa die Wohnungsmieten im Unter- und Mittelwallis erneut nachgegeben haben, ist im Oberwallis eine Zunahme zu verzeichnen. Die Eigenheimpreise sind in allen Regionen gestiegen, mit Ausnahme der stark touristisch ausgerichteten Gemeinden. In diesen zeigen sich die Werte konstant, womit der letztjährige starke Rückgang zumindest gebremst wurde.

Wie sich die aktuelle Ausnahmesituation – Stichwort Corona-Virus – auf den kantonalen Immobilienmarkt auswirkt, ist derzeit schwer abzuschätzen. Im Gegensatz zu gewerblichen Nutzungen wie Gastronomie und Detailhandel dürften sich allfällige Effekte bei Wohnungsmieten und Eigenheimpreisen erst längerfristig zeigen – etwa bei einem anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung, erhöhter Arbeitslosigkeit und rückläufiger Zuwanderung. Damit bleibt die zum heutigen Zeitpunkt sichtbare Markterholung ein vorläufiger Trend.

### Index Entwicklung Eigenheime



### Positive Preisentwicklung

Die Kurve der Walliser Eigenheimpreise zeigt wieder nach oben. Im vergangenen Halbjahr ist der Wert von Wohneigentum um 1,8% gestiegen, wie die Auswertung der effektiv am Markt gehandelten Liegenschaften zeigt. Dies entspricht in etwa der gesamtschweizerischen Preisentwicklung von 1,7%. Damit nähert sich der kantonale Preisindex wieder dem Allzeithoch, das im Jahr 2017 erreicht wurde. Langfristig gesehen ist das Wachstum sowohl im Wallis als auch im Landesmittel beachtlich. Seit 1998 beträgt die Zunahme im Kanton über 80%, im Landesmittel sogar fast 90%.

Bringt der Corona-Stillstand nun eine erneute Wende der Preisentwicklung von Wohneigentum? Zahlreiche Faktoren könnten die kantonale Wirtschaft potenziell beeinträchtigen und die Nachfrage dämpfen. Dazu zählen etwa anhaltende Hemmnisse in der international stark verflochtenen Export-Industrie sowie in Tourismus und Hotellerie. Stagniert die Wirtschaft, sinkt auch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland und deren Nachfrage nach Wohnraum. Diese stellte in den vergangenen Jahren eine wichtige Stütze des kantonalen Immobilienmarkts dar. Wie gross der Einfluss auf die Eigenheimpreise sein wird, hängt jedoch stark von Grad und Dauer der aktuellen Massnahmen ab.

Die nächste umfassende Studie über den Walliser Immobilienmarkt wird im November publiziert.