



Herbstausgabe 2025

WALLISER IMMOBILIEN- MARKT

Situation, Perspektiven
und klimatische
Herausforderungen



WKB



**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES**
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS



Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 952 952
www.wkb.ch



Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch

In Zusammenarbeit mit :



Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com

Editorial



Oliver Schnyder

Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank



Benjamin Roduit

Präsident der Walliser
Immobilienkammer

Der Immobilienmarkt im Wallis zeichnet sich trotz eines insgesamt eher verhaltenen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin durch eine bemerkenswerte Stabilität aus. Zwar hat sich das Wachstum von Beschäftigung und Bevölkerung verlangsamt, doch die historisch tiefen Zinssätze tragen dazu bei, dass der Kanton weiterhin zu den attraktivsten Regionen für den Erwerb von Wohneigentum zählt. Diese gemeinsam von der Walliser Kantonalbank (WKB) und der Walliser Immobilienkammer (WIK) erstellte Publikation liefert ein präzises Bild dieser Dynamik. In Zusammenarbeit mit Wüest Partner werden die Stärken und Schwächen eines Marktes beleuchtet, der nach wie vor im Zentrum der wirtschaftlichen Entwicklung des Kantons steht.

Die diesjährige Ausgabe zeichnet das Bild einer doppelten Entwicklung. Einerseits bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen und eines angespannten Mietmarkts weiterhin hoch: Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen um 5,7 %, jene für Eigentumswohnungen um 5,5 %. Andererseits hat der Bausektor trotz einer gewissen Erholung weiterhin Schwierigkeiten, mit der Nachfrage Schritt zu halten. Die Mieten steigen weiter, während die Wohnungsknappheit sich verfestigt. Derweil zeigt sich die Wirtschaft robust – für das Jahr 2025 wird für das Wallis ein BIP-Wachstum von +1,2 % erwartet. Hinter dieser scheinbaren Stabilität verbergen sich jedoch neue Herausforderungen: Die steigenden Klimarisiken, verdeutlicht durch die Naturkatastrophen der vergangenen zwei Jahre, sowie die Unsicherheit rund um die Abschaffung des Eigenmietwerts, die das Investitions- und Renovationsverhalten grundlegend verändern könnte.

Ob Hypothekar- oder Renovationskredit: Wenn es um die Finanzierung Ihrer Immobilie geht, ist die WKB die Partnerin für Ihre Projekte. Sie bietet massgeschneiderte, innovative Lösungen und attraktive Produkte, insbesondere im Rahmen der Energiewende. Die Bank ist sehr aktiv auf dem Walliser Immobilienmarkt und spielt dort eine zentrale Rolle. Von Jahr zu Jahr bestätigt sich die steigende Nachfrage nach Eigenheimen. Im ersten Halbjahr 2025 beliefen sich die Hypothekarforderungen in der Bilanz der WKB auf 13,7 Milliarden Franken (+3,3 %).

Was die WIK betrifft, so setzt sie ihr Engagement für die Interessen der Immobilieneigentümer im Kanton fort. Sie informiert und berät sie und vertritt ihre Interessen in wichtigen Debatten, sei es in Bezug auf Steuern, Energie oder Naturgefahren. In einem Kanton, in dem fast 70 % der Bevölkerung in Eigenheimen leben, bleibt die WIK eine unverzichtbare Partnerin und Garant für dauerhaftes, verantwortungsvolles und regional verankertes Wohneigentum.

Kontext und Perspektiven

Beschäftigung und Bevölkerung stagnieren

Zwischen 2021 und 2023 nahm die Beschäftigung im Wallis um 5,5 % zu (gegenüber 4,2 % im nationalen Durchschnitt), während die Arbeitslosenquote von 3,2 % auf 2,3 % sank. Seither hat sich die Situation jedoch umgekehrt: Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 wieder auf 2,7 % und dürfte 2025 2,9 % erreichen. Die Beschäftigungsaussichten hingegen bleiben für 2025 und 2026 verhalten: Der starke Franken und die protektionistischen Massnahmen der USA bremsen die Industrie. Hinzu kommt der potenzielle Einfluss der künstlichen Intelligenz, die in einigen Branchen die Schaffung zusätzlicher Stellen bremsen könnte. Für 2026 wird auf nationaler Ebene ein Beschäftigungswachstum von lediglich 0,4 % erwartet.

Die Abschwächung des Arbeitsmarktes bringt einen Rückgang des Bevölkerungswachstums mit sich. Nachdem die Walliser Bevölkerung zwischen 2022 und 2024 um 3,9 % zugenommen hatte (Schweiz: +2,7 %), hat sich das Wachstum zwischen Mitte 2024 und Mitte 2025 auf +1,4 % verlangsamt. Für 2026 gehen die Prognosen von +0,6 % auf nationaler Ebene aus. Diese Verlangsamung ist auf einen Rückgang der Einwanderung – eine direkte Folge der geringeren Beschäftigungsdynamik – sowie auf eine niedrige Geburtenrate zurückzuführen.

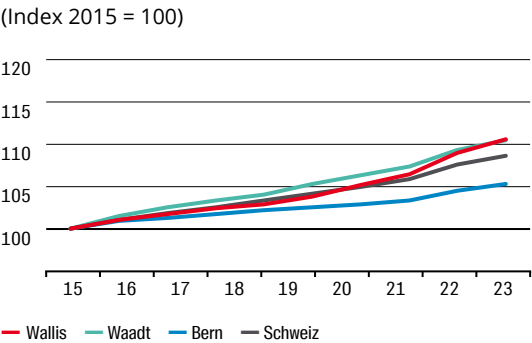
Stabile Wirtschaft

Die Wirtschaft zeigt sich trotz des weniger günstigen Umfelds widerstandsfähig. Das BIP dürfte 2025 in der Schweiz real um 1,3 % und im Wallis um 1,2 % zulegen. Damit liegt das Wirtschaftswachstum unter dem Zehnjahresdurchschnitt, aber immer noch im positiven Bereich. Für 2026 wird in der Schweiz ein Wachstum von 1,1 % erwartet, getragen von einer schrittweisen Erholung im Euroraum, von einer Belebung der Neu- und Umbautätigkeit sowie von günstigen Finanzierungsbedingungen.

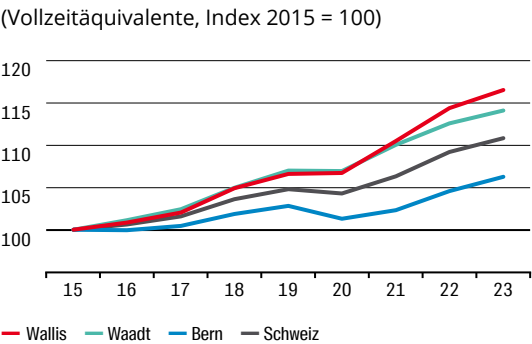
Tiefe Zinsen beleben die Immobilienmärkte

Die Inflation bleibt mit +0,2 % im Jahr 2025 sehr niedrig und liegt nur knapp oberhalb der Untergrenze der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Dieses Umfeld, in Kombination mit dem Risiko einer wirtschaftlichen Abschwächung, veranlasste die SNB im Juni 2025 dazu, ihren Leitzins auf 0 % zu senken. Die Hypothekarzinsen, insbesondere jene der Saron-Hypotheken, sind weiter gesunken. Dasselbe gilt für die Renditen der Bundesobligationen, die im Oktober 2025 bei rund 0,2 % lagen. Diese Bedingungen stimulieren den Immobilienmarkt: Neu- und Umbau gewinnen an Dynamik, während die Investoren mangels rentabler Alternativen weiterhin eine hohe Zahlungsbereitschaft zeigen.

Bevölkerungsentwicklung



Beschäftigungsentwicklung



Walliser Wirtschaft: Kernindikatoren auf einen Blick

(Stand: November 2025)

	Aktuelle Prognose (2025)	Langjähriger Durchschnitt (2015–2024)
BIP (jährliches Realwachstum)	1,2 %	2,1 %
Inflationsrate (Schweiz)	0,2 %	0,6 %
Arbeitslosenquote	2,9%	3,1 %
Anzahl Haushalte (jährliches Wachstum)	0,9 %	1,9 %
Neubauquote (Wohngebäude)	0,9 %	1,0 %

Walliser Immobilienmarkt: Perspektiven

Wohneigentum: leichte Abschwächung, aber weiterhin robuste Nachfrage

Die Rahmenbedingungen für Wohneigentum im Wallis sind weiterhin sehr günstig. Der Rückgang der Hypothekenzinsen infolge der geldpolitischen Lockerung der SNB begünstigt den Erwerb von Wohneigentum. Die Zinsen für Saron-Hypotheken sanken 2025 um weitere 50 Basispunkte, und die langfristigen Zinsen verharren auf tiefem Niveau. Auch die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt trägt zur zunehmenden Attraktivität des Wohneigentums bei. Diese Tendenz zeigt sich in der ganzen Schweiz, doch das Wallis mit seinen vergleichsweise moderaten Preisen und der hohen Lebensqualität profitiert besonders stark. 2025 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser im Wallis um 5,7 % und jene für Eigentumswohnungen um 5,5 %.

Das Tiefzinsumfeld und die starke Nachfrage dürften auch 2026 bestehen bleiben. Allerdings zeigen sich erste Anzeichen einer Verlangsamung: Das Bevölkerungswachstum lässt nach, und die Bautätigkeit zieht wieder an, was zu einer allmählichen Entspannung auf dem Immobilienmarkt beitragen könnte. Die Nachfrage dürfte das Angebot jedoch weiterhin übertreffen und damit 2026 zu einem weiteren, wenn auch moderateren Preisanstieg führen: Bei Einfamilienhäusern wird ein Plus von 3,2 %, bei Eigentumswohnungen von 4,0 % erwartet.

Mietwohnungen: Knappheit trotz steigender Bautätigkeit

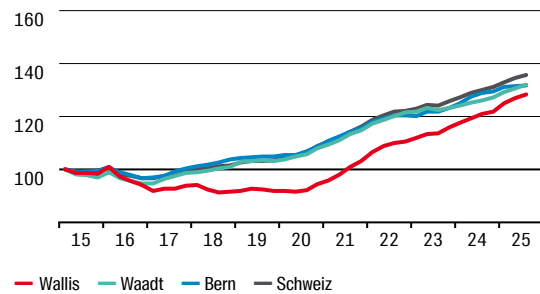
Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch. Die geringe Bautätigkeit der vergangenen Jahre im Zusammenspiel mit einem kräftigen Bevölkerungswachstum führten zu einer anhaltenden Knappheit. Inzwischen hat sich die Bautätigkeit leicht belebt, und das erwartete langsamere Bevölkerungswachstum dürfte die Nachfrage etwas dämpfen, doch diese Entwicklungen reichen nicht aus, um das Ungleichgewicht zu beheben. Die Angebotsmieten dürften daher auch 2026 weiter zulegen, allerdings in geringerem Umfang (+1,2 %).

Büroflächen: leicht rückläufige Tendenz in einem anspruchsvolleren Marktumfeld

Der Bürosektor bewegt sich in einem zunehmend herausfordernden Umfeld. Das Beschäftigungswachstum lässt nach, und die Nachfrage kann die strukturellen Veränderungen im Zusammenhang mit Homeoffice und Desk-sharing nur teilweise ausgleichen. Zwar begrenzt die moderate Bautätigkeit das Risiko eines Überangebots, doch die Nachfrage bleibt verhalten. Daher dürften die Angebotsmieten 2026 einen leichten Abwärtstrend verzeichnen.

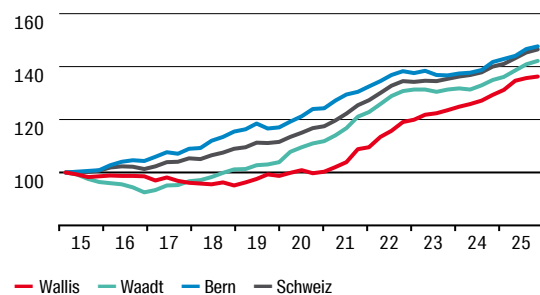
Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2015 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2015 = 100)



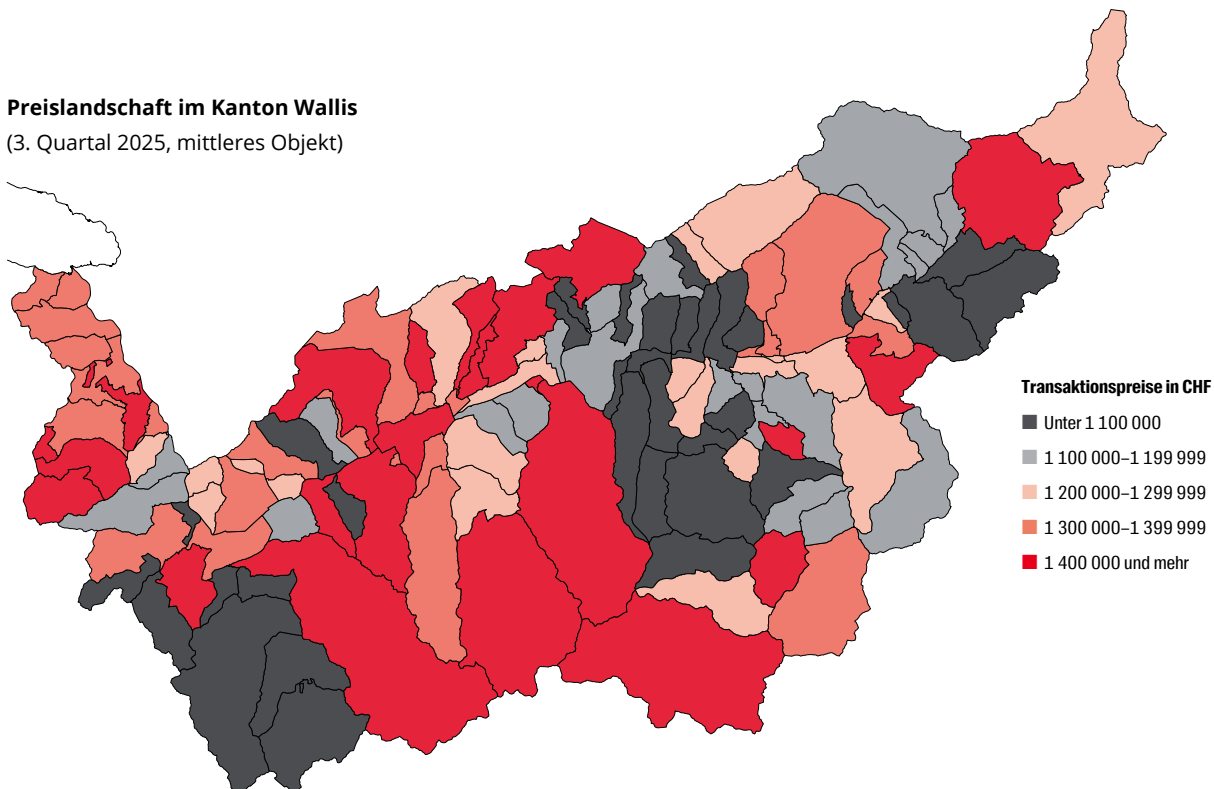
Trends auf dem Walliser Immobilienmarkt für das Jahr 2026

	Angebot	Nachfrage	Preise/Mieten
Eigentumswohnungen	→	↗	↗
Einfamilienhäuser	↗	↗	↗
Mietwohnungen	↗	↗	↗
Büroflächen (Miete)	→	↘	↘

Einfamilienhäuser

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2025, mittleres Objekt)



Der Markt für Einfamilienhäuser im Wallis setzte seine positive Entwicklung 2025 fort: Die Preise legten innert Jahresfrist um 5,7 % zu und übertreffen damit den Landesdurchschnitt deutlich (+4,4 %). Dieser Trend zeigt sich in allen vier Regionen des Kantons, am ausgeprägtesten jedoch im Mittelwallis (+7,2 %) und im Oberwallis (+7,4 %). Beide Regionen verzeichnen eine Aufholbewegung gegenüber den deutlich teureren Berggemeinden; die Nachfrage verlagert sich somit zunehmend in erschwinglichere Gebiete.

Moderater Neubau, mehr Renovationen

Der Bau von Einfamilienhäusern zieht langsam etwas an, bleibt jedoch insgesamt verhalten. In den vergangenen zwölf Monaten wurden rund 850 Neubaugesuche eingereicht – ein Plus von 7 % gegenüber dem Vorjahr und von 16 % gegenüber dem Tiefpunkt Ende 2023 –, während die Baugesuche auf nationaler Ebene im selben Zeitraum um weitere 8 % zurückgingen. Diese Erholung sollte jedoch nicht überschätzt werden: Das Niveau liegt weiterhin 5 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

Die geringe Anzahl neu gebauter Einfamilienhäuser trägt zum knappen Angebot bei: Die Angebotsquote lag im 3. Quartal 2025 bei 4,8 %, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht, aber immer noch einen Prozentpunkt unter dem Zehnjahresmittel liegt. Das Angebot ist in allen Walliser Regionen im historischen Ver-

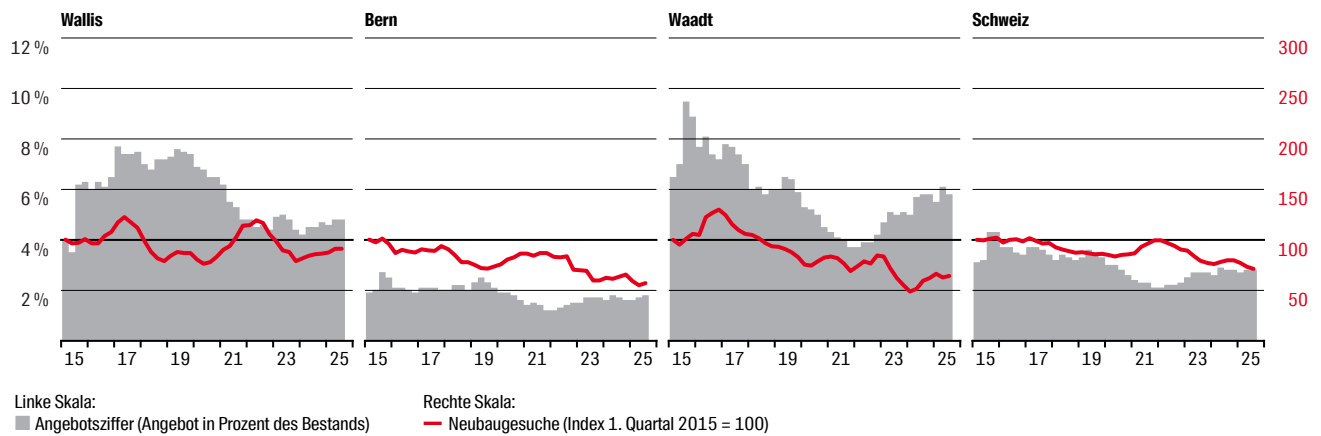
gleich nach wie vor gering, was auf eine begrenzte Marktliquidität hindeutet. Besonders knapp ist das Angebot im Oberwallis, was die Preise dort in die Höhe treibt.

Gleichzeitig nimmt die Umbautätigkeit deutlich zu: Innerhalb eines Jahres wurden 801 Umbaugesuche für Einfamilienhäuser eingereicht – 16 % mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Diese Investitionen dienen sowohl der Steigerung der Energieeffizienz als auch der Werterhaltung und werden durch die tiefen Finanzierungskosten begünstigt.

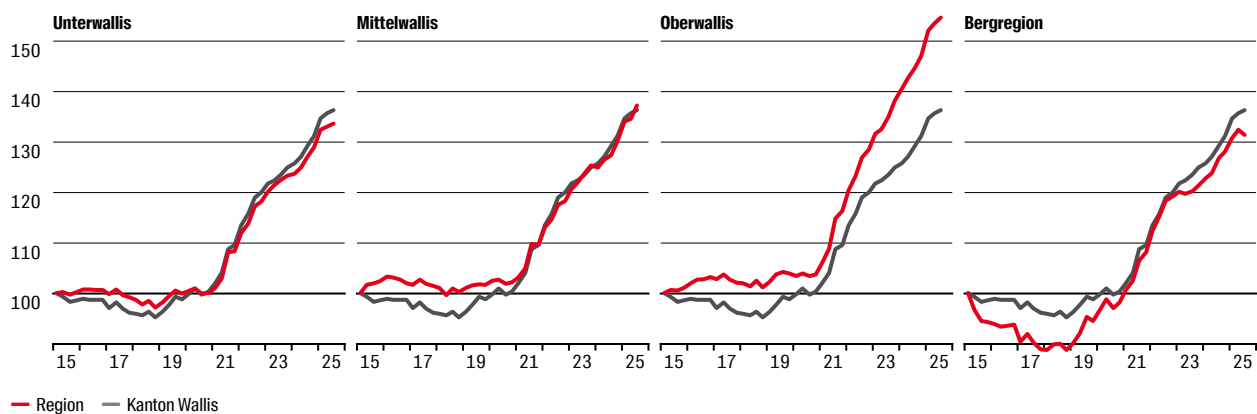
Abschaffung des Eigenmietwerts

Die Volksabstimmung zugunsten der Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte den Renovationsschub in den nächsten zwei Jahren zusätzlich verstärken. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer werden versuchen, Umbauten vorzuziehen, um während der Übergangsphase noch von den steuerlichen Abzügen profitieren zu können. Langfristig dürfte die Abschaffung des Mietwerts vielen Haushalten, die Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes sind, einen Steuervorteil verschaffen (wie hoch dieser ausfällt, ist abhängig von der Verschuldung, den Zinssätzen und dem Zustand der Immobilie), was die Nachfrage und damit auch die Preisdynamik leicht stützen könnte. Dagegen könnte sich die mögliche Einführung einer Steuer auf Zweitwohnungen, deren Ausgestaltung noch offen ist, negativ auf die Attraktivität von Wohneigentum auswirken.

Angebotsquote und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2015 = 100)



Einfamilienhäuser: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2023–2024	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %	+1,0 %
2014–2024	+1,1 %	+0,6 %	+1,2 %	+0,9 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2022–2023	+1,9 %	+1,6 %	+1,4 %	+1,5 %
Neubauquote				
Stand 2023	0,9 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %
Durchschnitt 2013–2023	1,0 %	0,6 %	0,8 %	0,7 %
Angebotsquote				
Stand 2025	4,8 %	1,8 %	5,5 %	2,8 %
Durchschnitt 2015–2025	5,8 %	1,9 %	5,9 %	3,0 %
Preise				
Preise 2024	1 285 000	1 446 000	1 931 000	1 729 000
Preise 2025	1 358 000	1 505 000	2 031 000	1 805 000
Entwicklung 2024–2025	+5,7 %	+4,0 %	+5,2 %	+4,4 %
Entwicklung 2015–2025	+3,2 %	+3,8 %	+3,6 %	+3,7 %

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2023–2024	+2,0 %	+1,4 %	+1,3 %	+0,9 %
2014–2024	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2022–2023	+2,5 %	+1,7 %	+2,0 %	+1,2 %
Neubauquote				
Stand 2023	0,9 %	1,2 %	0,7 %	0,6 %
Durchschnitt 2013–2023	1,0 %	1,2 %	0,9 %	0,8 %
Angebotsquote				
Stand 2025	4,8 %	5,5 %	2,4 %	5,7 %
Durchschnitt 2015–2025	5,5 %	6,3 %	2,9 %	7,4 %
Preise				
Preise 2024	1 206 000	1 220 000	1 099 000	1 523 000
Preise 2025	1 276 000	1 307 000	1 179 000	1 603 000
Entwicklung 2024–2025	+5,8 %	+7,2 %	+7,4 %	+5,3 %
Entwicklung 2015–2025	+2,9 %	+3,0 %	+4,4 %	+3,2 %

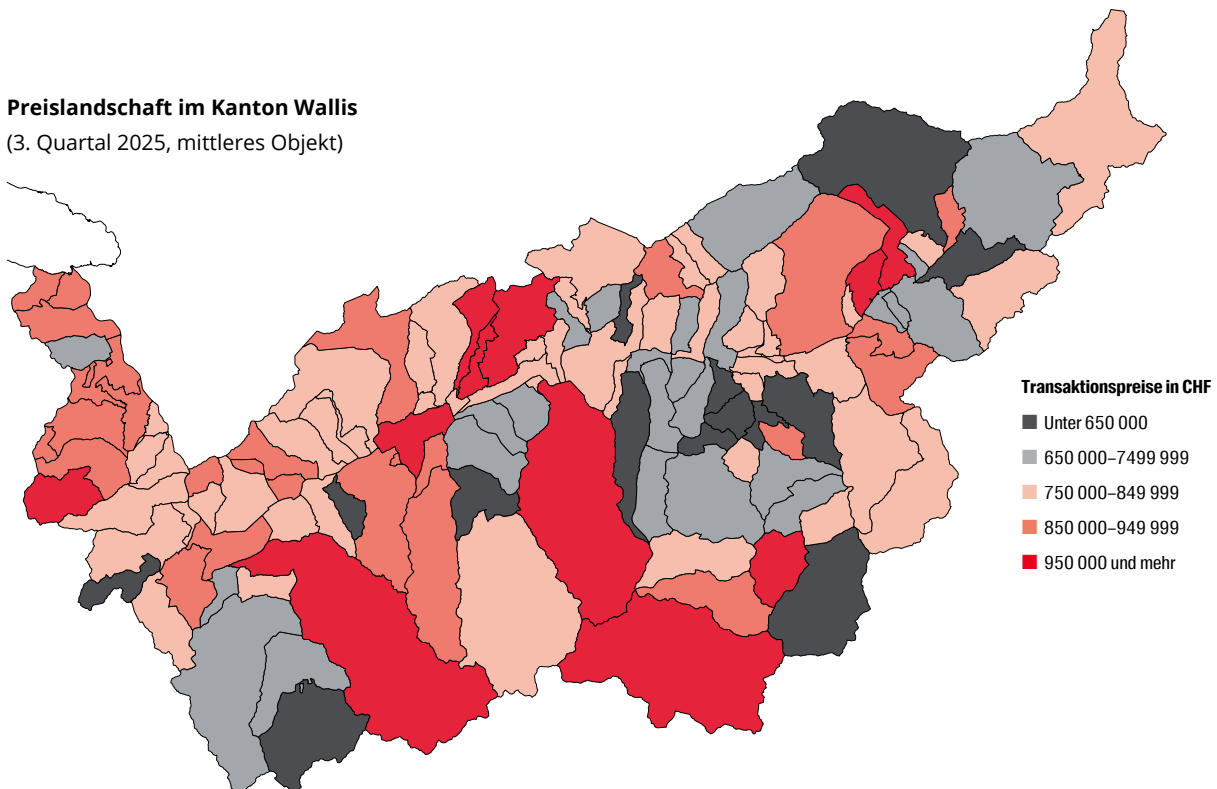
Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 16). Preise 2024: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2025: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Neubauquote und Angebotsquote: jeweils aktueller Stand sowie Durchschnitt über die angegebene Periode

Eigentumswohnungen

Preislandschaft im Kanton Wallis

(3. Quartal 2025, mittleres Objekt)



Rückgang des Angebots trotz lebhafterer Bautätigkeit

Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen nimmt im Wallis weiter ab: Im 3. Quartal 2025 standen rund 6600 Eigentumswohnungen zum Verkauf, was einem Rückgang von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Angebotsziffer ist auf 6,1 % gesunken – ein so tiefer Wert wurde zuletzt 2015 verzeichnet. Die Situation ist jedoch je nach Region sehr unterschiedlich: Im Oberwallis (Angebotsziffer: 3,5 %) und in den Tourismusorten (4,3 %) ist es schwierig geworden, eine passende Wohnung zu finden, während die Märkte im Unterwallis (8,1 %) und im Mittelwallis (13,4 %) ein deutlich grösseres Angebot aufweisen.

Die Bautätigkeit hat derweil seit 2023 wieder Fahrt aufgenommen. Die Zahl der Baugesuche lag im 3. Quartal 2025 27 % über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Dieser Aufschwung ist auf den Zinsrückgang der letzten zwei Jahren zurückzuführen, was die Rentabilität von Immobilienprojekten verbessert hat, aber auch auf die Stabilisierung der Baukosten und die starke Nachfrage nach Wohneigentum. Allerdings werden nicht alle Projekte, für die ein Baugesuch eingereicht wird, tatsächlich umgesetzt, und die Ausführung der Bauvorhaben braucht Zeit. In einem Umfeld hoher Nachfrage werden neue Objekte rasch absorbiert, was den Druck auf den Markt aufrechterhält. Deshalb entwickeln sich die Zahl der Bauvorhaben und der Angebote weiterhin in entgegengesetzte Richtungen.

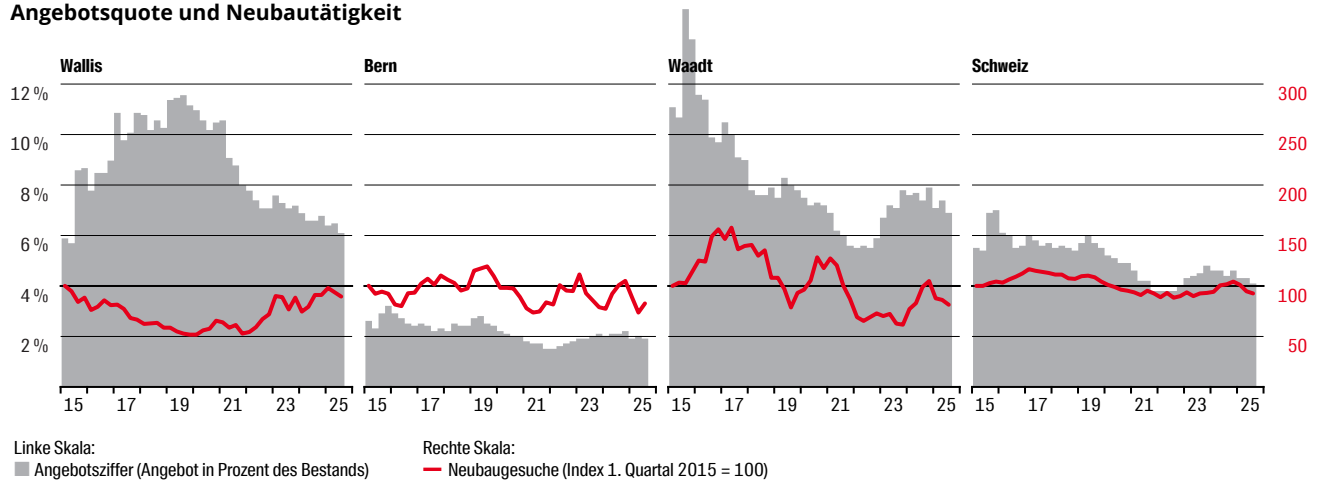
Hohe Nachfrage mit leicht rückläufiger Tendenz

Die Nachfrage hat sich 2025 deutlich verstärkt, unterstützt von drei Hauptfaktoren: Erstens macht der Rückgang der Zinssätze Wohneigentum erschwinglicher. Zweitens bleibt das Bevölkerungswachstum im Wallis robust: +1,4 % zwischen dem 2. Quartal 2024 und dem 2. Quartal 2025 (Schweiz: +0,9 %). Drittens verleiht der deutliche Anstieg der Mieten (+20 % in den letzten drei Jahren) dem Wohneigentum zusätzliche Attraktivität.

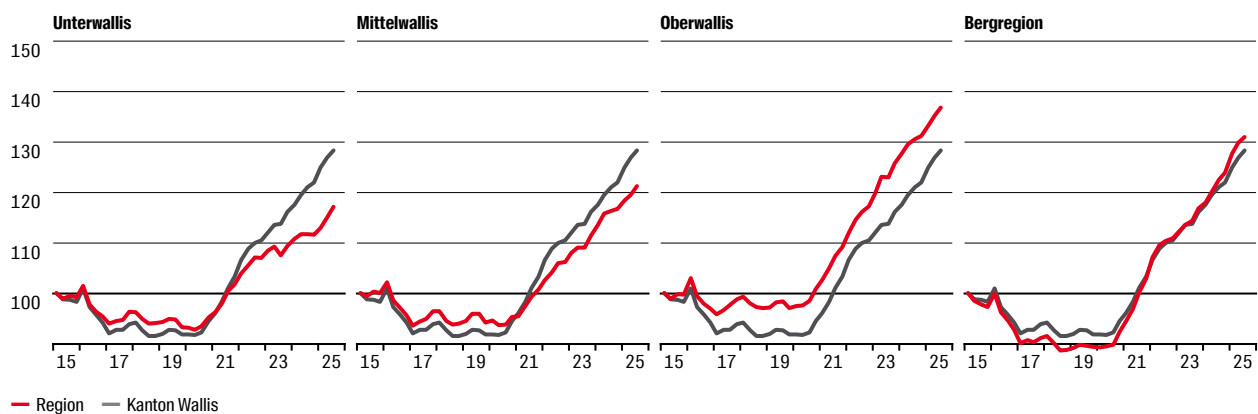
In der Folge stiegen die Preise für Eigentumswohnungen 2025 im Wallis um 5,5 %, was über dem Schweizer Durchschnitt (+4,0 %) und über den Werten der Nachbarkantone Waadt und Bern (+4,1 % bzw. +2,7 %) liegt. Allerdings ist eine Polarisierung der Preise zu beobachten: Die stärksten Anstiege verzeichneten die Berggemeinden (+6,9 %), wo die Preise bereits sehr hoch waren – bedingt durch das knappe Angebot und den grossen Anteil an Zweitwohnungen, die die Zahl der verfügbaren Wohnungen für ständige Bewohner zusätzlich verringern.

Im Jahr 2026 dürfte sich die Nachfrage aufgrund des weniger günstigen wirtschaftlichen Umfelds (Verlangsamung des Beschäftigungs- und des Bevölkerungswachstums) leicht abschwächen. Dennoch wird sie das Angebot weiterhin übertreffen, sodass der Aufwärtsdruck auf die Preise bestehen bleibt. Im Wallis dürften sie im Durchschnitt um 4,0 % steigen.

Angebotsquote und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2015 = 100)



Eigentumswohnungen: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2023–2024	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %	+1,0 %
2014–2024	+1,1 %	+0,6 %	+1,2 %	+0,9 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2022–2023	+1,9 %	+1,6 %	+1,4 %	+1,5 %
Neubauquote				
Stand 2023	1,2 %	1,0 %	1,2 %	1,3 %
Durchschnitt 2013–2023	1,5 %	1,0 %	1,5 %	1,5 %
Angebotsquote				
Stand 2025	6,1 %	2,0 %	6,9 %	4,1 %
Durchschnitt 2015–2025	8,7 %	2,4 %	8,2 %	5,1 %
Preise				
Preise 2024	1 017 000	1 030 000	1 372 000	1 251 000
Preise 2025	1 073 000	1 059 000	1 429 000	1 301 000
Entwicklung 2024–2025	+5,5 %	+2,7 %	+4,1 %	+4,0 %
Entwicklung 2015–2025	+2,7 %	+3,1 %	+3,1 %	+3,2 %

	Unterwallis	Mittellwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2023–2024	+2,0 %	+1,4 %	+1,3 %	+0,9 %
2014–2024	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2022–2023	+2,5 %	+1,7 %	+2,0 %	+1,2 %
Neubauquote				
Stand 2023	1,7 %	1,7 %	1,0 %	0,6 %
Durchschnitt 2013–2023	2,5 %	2,2 %	1,2 %	0,6 %
Angebotsquote				
Stand 2025	8,0 %	13,4 %	3,5 %	4,3 %
Durchschnitt 2015–2025	11,2 %	15,4 %	4,5 %	7,6 %
Preise				
Preise 2024	812 000	841 000	747 000	1 234 000
Preise 2025	839 000	870 000	778 000	1 319 000
Entwicklung 2024–2025	+3,2 %	+3,5 %	+4,1 %	+6,9 %
Entwicklung 2015–2025	+1,5 %	+1,8 %	+3,2 %	+2,8 %

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 16). Preise 2024: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2025: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Neubauquote und Angebotsquote: jeweils aktueller Stand sowie Durchschnitt über die angegebene Periode

Renditeimmobilien

Mietwohnungen: weiterhin trockener Markt

Die Lage auf dem Walliser Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Leerstandsquote sank von 1,4 % im Jahr 2024 auf 1,2 % im Jahr 2025, und der Rückgang des verfügbaren Angebots weist auf eine zunehmende Knappheit hin, die insbesondere das Mietsegment betrifft. Sichtbar wird dies auch an der Verkürzung der Insertionsdauer von Mietwohnungen, die im 3. Quartal 2025 30 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag.

Starker Anstieg der Mieten in den letzten drei Jahren

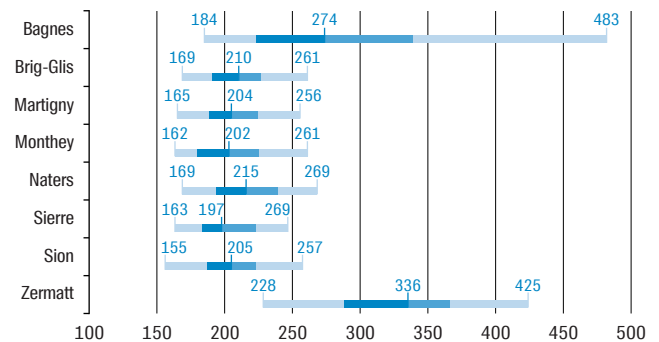
Die angespannte Marktsituation spiegelt sich direkt in den Mieten wider. Wird die Entwicklung der Angebotsmieten um Qualitätsveränderungen bereinigt, indem man die reine Entwicklung der Mieten isoliert und die Unterschiede in der Zusammensetzung des Angebots neutralisiert, zeigt sich: Die Mieten sind im Kanton Wallis zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem 3. Quartal 2025 um 20,4 % gestiegen. Dies ist ein ausserordentlich kräftiger Anstieg und Ausdruck der ausgeprägten Angebotsknappheit. Zum Vergleich: In der Schweiz insgesamt betrug die Zunahme im selben Zeitraum 13 %, in den Kantonen Waadt und Bern rund 10 %. Das Wallis verzeichnet damit einen doppelt so hohen Anstieg der Mieten wie die Nachbarkantone.

Angebot: Tiefpunkt überwunden

Es gibt jedoch erste Anzeichen für eine leichte Entspannung: Im 3. Quartal 2025 wurden rund 3900 Mietwohnungen auf dem Markt angeboten, was 4,2 % des gesamten Mietwohnungsbestands entspricht – ein Anstieg von 1 Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mehrere Faktoren dürften zu einer Entspannung beitragen: die moderate Belegung der Bautätigkeit, das wiedererstarkte Interesse an Wohneigentum, was zu einer gewissen Verlagerung der Nachfrage in dieses Segment führt, sowie das nachlassende Bevölkerungswachstum.

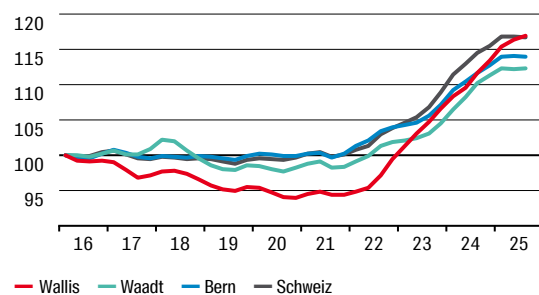
Die beiden Senkungen des Referenzzinssatzes im Jahr 2025 dürften 2026 zu einem leichten Rückgang der Bestandesmieten führen. Dadurch wird auch das Wachstum der Angebotsmieten gedämpft, die im Kanton Wallis mit einem Plus von 1,2 % zwar weiter zulegen, jedoch deutlich moderater als in den Vorjahren.

Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)

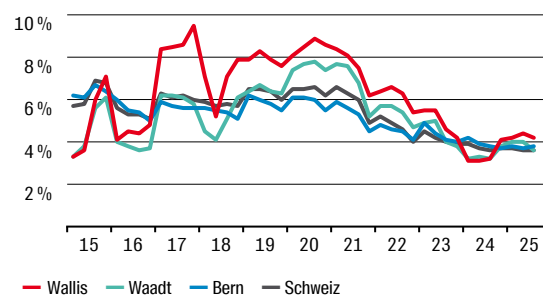


Mietwohnungen: Angebotsmieten

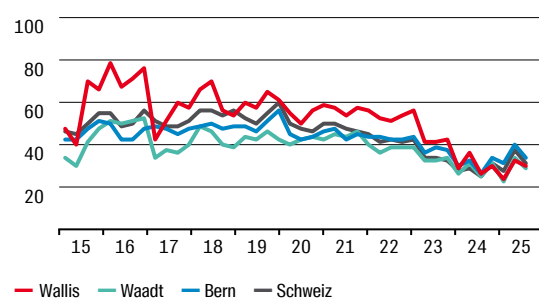
(qualitätsbereinigt, Index 1. Q. 2016 = 100)



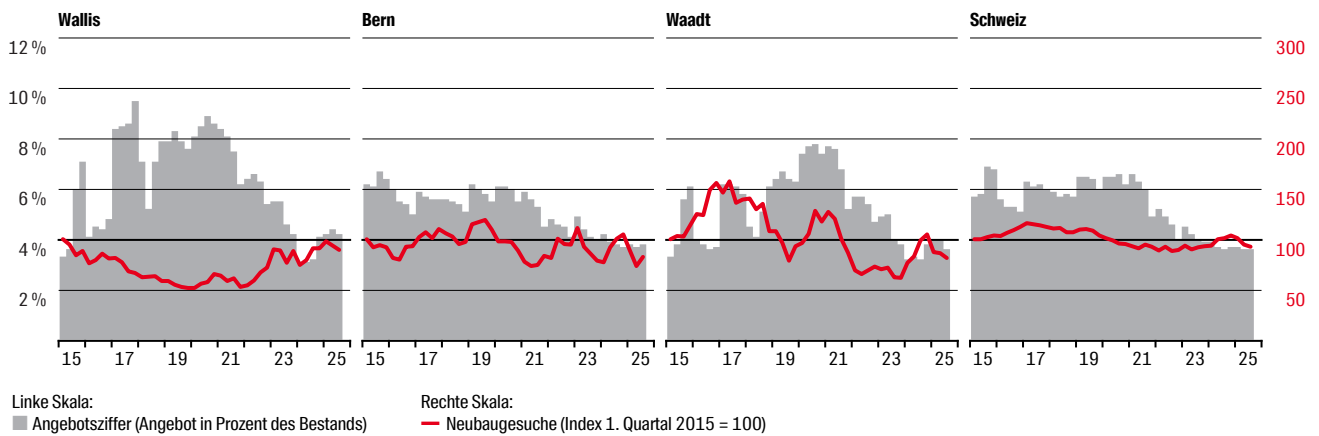
Mietwohnungen: Angebotsquote



Mietwohnungen: Insertionsdauer (Anzahl Tage)



Mietwohnungen: Angebotsquote und Neubautätigkeit



Büroflächen: verhaltene Perspektiven

Das Angebot an Büroflächen hat im Wallis leicht zugenommen: Die Angebotsziffer stieg zwischen dem 3. Quartal 2024 und dem 3. Quartal 2025 von 1,6 % auf 2,6 %. Diese Entwicklung ist auf eine Abschwächung der Nachfrage zurückzuführen. Der Bau neuer Bürogebäude zeigt – anders als der Wohnungsbau – keine Anzeichen einer Belebung und verharrt auf historisch tiefem Niveau.

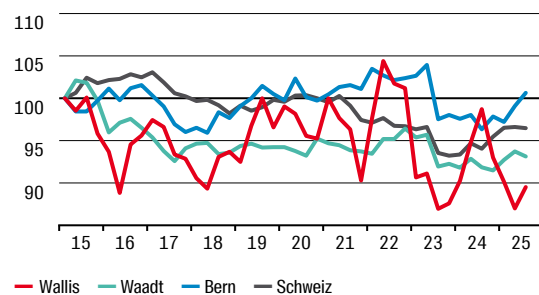
Mit einem Beschäftigungswachstum von nur 0,9 % zwischen dem 2. Quartal 2024 und dem 2. Quartal 2025 blieb die Entwicklung in den Bürobranchen klar hinter dem Zehnjahresdurchschnitt (+1,7 %) zurück. Entsprechend treten die strukturellen Folgen von Homeoffice und Desksharing stärker zutage. Das geringe Volumen neuer Projekte auf dem Markt wirkt jedoch stabilisierend und reduziert das Risiko eines dauerhaften Überangebots.

Im Wallis lag die Medianmiete für Büroflächen im 3. Quartal 2025 bei rund 190 Franken pro m² und Jahr, verglichen mit 230 Franken im Landesdurchschnitt. Trotz einer gewissen Volatilität aufgrund der Zusammensetzung des Angebots bleiben die Mieten deutlich unter Druck: Im 3. Quartal 2025 lagen sie rund 6 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre – ein Zeichen für einen weiterhin fragilen Markt.

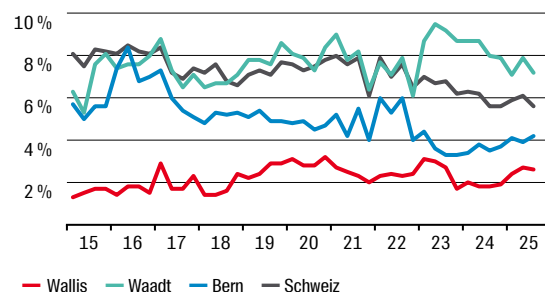
Für 2026 bleiben die Aussichten verhalten. Der deutliche Rückgang des Beschäftigungswachstums dürfte die Vermarktung von Büroflächen anspruchsvoller machen; es ist mit längeren Vermarktungszeiten und einer leichten Ausweitung des Angebots zu rechnen. Die Angebotsmieten dürften landesweit um 0,6 % sinken.

Büroflächen: Angebotsmieten

(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Büroflächen: Angebotsquote



Der Immobilienmarkt in den Bergregionen

Einfamilienhäuser: Normalisierung der Preisanstiege nach dem pandemiebedingten Anstieg

Zwischen 2020 und 2022 war das Angebot an Einfamilienhäusern in den Walliser Berggemeinden stark zurückgegangen, was die grosse Beliebtheit von Wohnsitzen in den Bergen widerspiegelt. Seit Ende 2023 hat sich der Markt jedoch weitgehend normalisiert: Die Angebotsziffer hat sich bei rund 6 % eingependelt – ein zwar tiefes, aber seit zwei Jahren konstantes Niveau. Diese Stabilität ist das Resultat zweier Entwicklungen: einerseits einer nachlassenden Nachfrage und andererseits einer quasi nicht vorhandenen Produktion neuer Einfamilienhäuser.

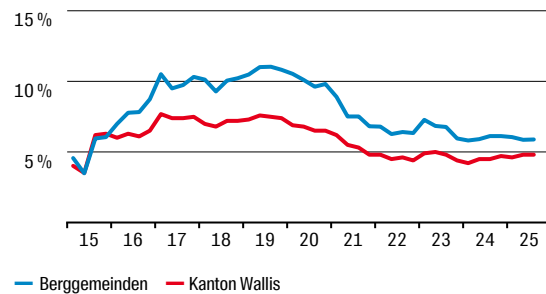
Eine Analyse der Preisentwicklungen bestätigt die Beruhigung des Markts. Zwischen 2020 und 2025 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser in den Berggemeinden im Schnitt um über 8 % pro Jahr. Betrachtet man jedoch nur die letzten drei Jahre, hat sich das Wachstum auf 5,3 % verringert. Über die vergangenen vier Quartale hinweg betrug der Preisanstieg sowohl in Berg- als auch in Tallagen 5,0 % und lag damit leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 5,4 %. Mit anderen Worten: Die besondere Anziehungskraft der Berggemeinden, die sich nach dem Ende der Pandemie noch verstärkt hatte, nimmt inzwischen wieder ab.

Es sind vor allem zwei Faktoren, die diesen Rückgang erklären. Erstens liegen die Preise mittlerweile auf sehr hohem Niveau: Nach den rasanten Preisanstiegen der Jahre 2020 bis 2022 sind viele Einfamilienhäuser in Berggemeinden für einen grossen Teil der potenziellen Käuferinnen und Käufer kaum mehr erschwinglich. Zweitens sind Naturgefahren sichtbarer und häufiger geworden. Die Murgänge im Sommer 2024 und die Zerstörung des Dorfs Blatten im Jahr 2025 haben sich tief ins kollektive Bewusstsein eingeprägt. Hinzu kommen weniger spektakuläre, aber regelmässige Ereignisse wie Hangrutsche, temporäre Strassensperrungen oder Zugangsprobleme – Faktoren, die zunehmend Bedenken hinsichtlich der Sicherheit und der künftigen Werthaltigkeit von Immobilien an exponierten Lagen wecken.

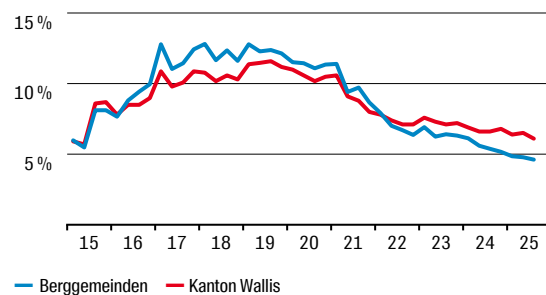
Eigentumswohnungen, ein widerstandsfähiges Segment

Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich robust, das Angebot bleibt knapp. In den Berggemeinden lag die Angebotsquote bei lediglich 4,6 % und damit 1,5 Prozentpunkte unter dem kantonalen Schnitt – eine bislang einmalige Differenz, die seit Ende 2024 besteht. Dieses Ungleichgewicht resultiert aus der nach wie vor hohen Nachfrage und den Beschränkungen der Lex Weber, die neue Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Anteil von über 20 % untersagt.

Einfamilienhäuser: Angebotsquote



Eigentumswohnungen: Angebotsquote



Zudem sind Eigentumswohnungen erschwinglicher als Einfamilienhäuser und eröffnen damit einem breiteren Publikum den Zugang zu Wohneigentum. Sie sind auch für Haushalte attraktiv, die dem angespannten und teuren Mietmarkt ausweichen möchten. Ein weiterer Vorteil sind die geringeren Energiekosten, die in höheren Lagen besonders ins Gewicht fallen, wo strenge Winter zu hohen Heizkosten führen. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Nachfrage hoch bleibt. In Ortschaften über 1000 m stiegen die Preise innert Jahresfrist durchschnittlich um 6,6 %, in tieferen Lagen um knapp 5 %.

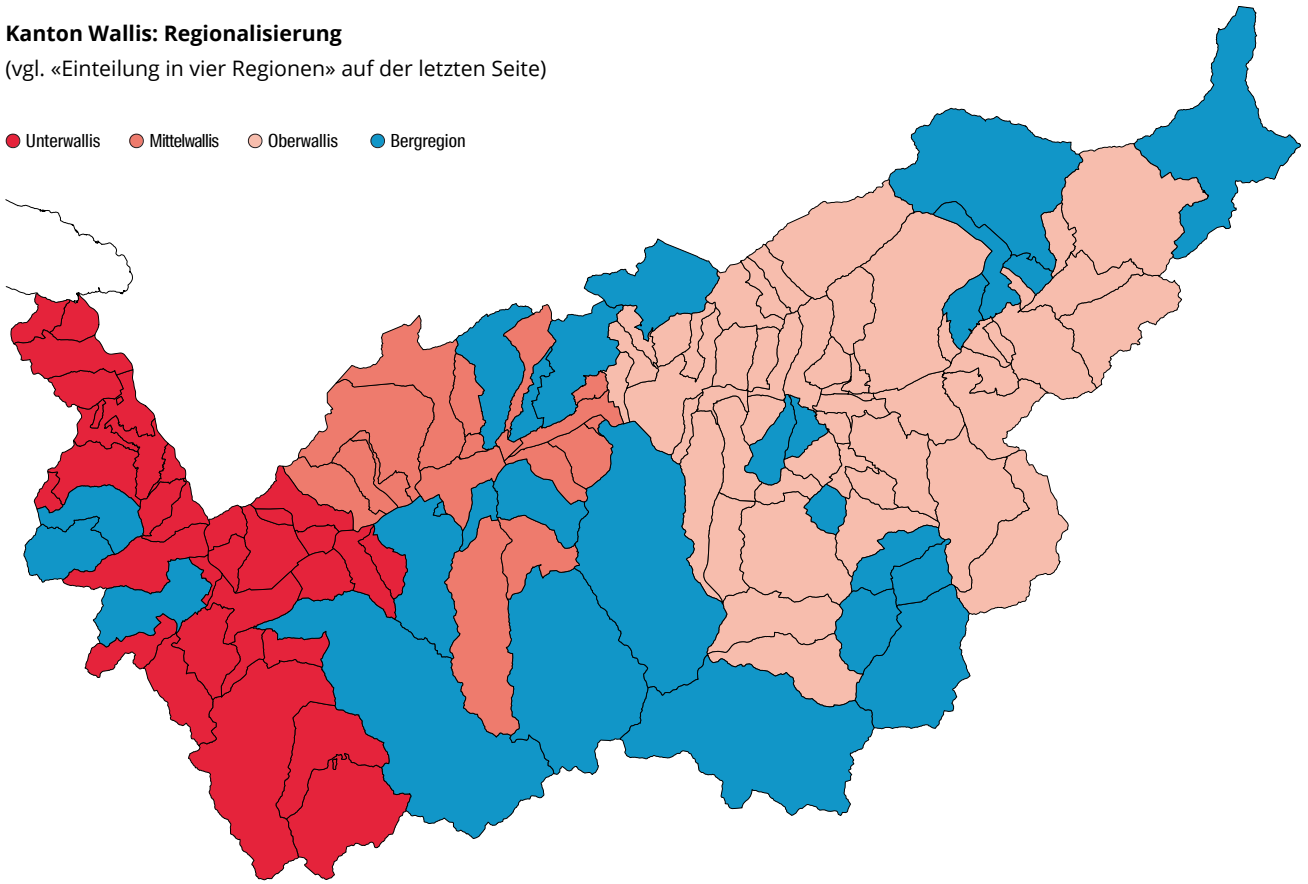
Abschaffung des Eigenmietwerts: unterschiedliche und noch unklare Folgen

Die Volksabstimmung vom 28. September über die Abschaffung des Eigenmietwerts, verbunden mit der Möglichkeit für die Kantone, eine Steuer auf Zweitwohnungen einzuführen, wird unterschiedliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in den Berggemeinden haben. Einerseits dürften selbstbewohnte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser weiter an Attraktivität gewinnen. Andererseits könnte eine allfällige Steuer auf Zweitwohnungen, deren Ausgestaltung noch offen ist, die Nachfrage dämpfen und den Preisdruck in diesem Segment verringern.

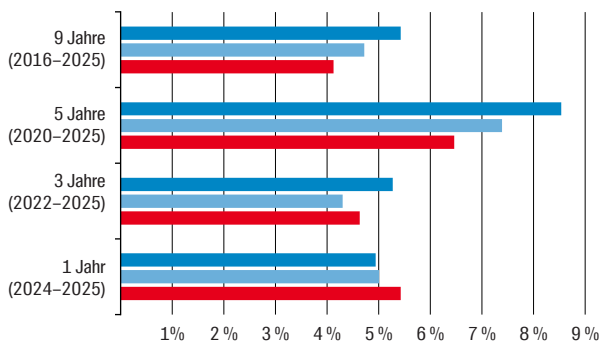
Kanton Wallis: Regionalisierung

(vgl. «Einteilung in vier Regionen» auf der letzten Seite)

● Unterwallis ● Mittelwallis ● Oberwallis ● Bergregion

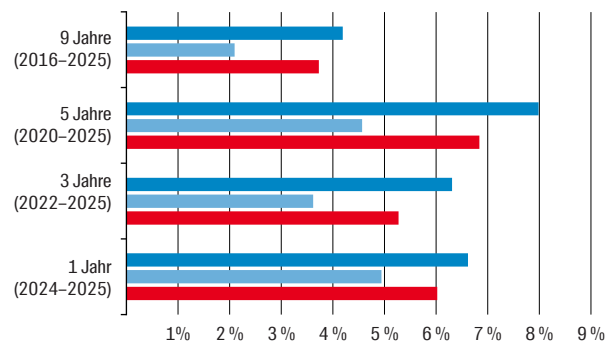


Einfamilienhäuser: Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Transaktionspreise (Basis: jeweils 3. Quartal)



■ Berggemeinden (Ortschaften über 1000 m)
 ■ Berggemeinden (Ortschaften bis 1000 m)
 ■ Kanton Wallis

Eigentumswohnungen: Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Transaktionspreise (Basis: jeweils 3. Quartal)



■ Berggemeinden (Ortschaften über 1000 m)
 ■ Berggemeinden (Ortschaften bis 1000 m)
 ■ Kanton Wallis

Naturgefahren und ihr Einfluss auf die Preise

Der Kanton Wallis ist aufgrund einer Kombination aus geografischen (alpines Relief), klimatischen (starke Niederschläge, Gletscherschmelze) und menschlichen Faktoren (Siedlungsentwicklung in Risikogebieten) besonders anfällig für Naturgefahren. Von 2014 bis 2023 verzeichnete die Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) über 330 Schadenereignisse, davon 13 mit einem Schadensvolumen von mehr als 2 Millionen Franken, der höchsten Kategorie in der WSL-Klassifikation.

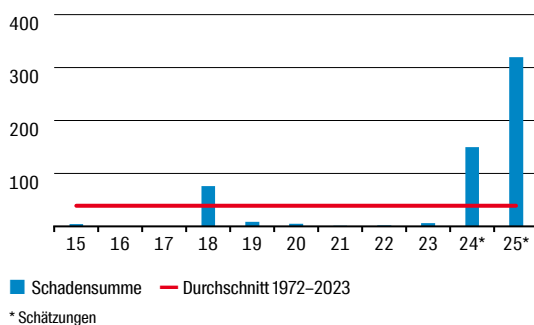
Die Jahre 2024 und 2025 stechen durch das Ausmass der Schäden hervor. 2024 führten extreme Niederschläge zu Sturzfluten, Murgängen und Hangrutschen, die Strassen und Gebäude zerstörten und Schäden von rund 150 Millionen Franken verursachten (Schätzung ASA). Diese Ereignisse sind eine Folge der Klimaerwärmung: Wärmere Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen, was intensive und plötzliche Niederschläge begünstigt. Das Jahr 2025 war geprägt vom dramatischen Abbruch des Birchgletschers oberhalb von Blatten, der fast 90 % des Dorfs unter sich begrub. Der finanzielle Schaden wird auf 320 Millionen Franken geschätzt (davon allein 260 Millionen für Gebäude). Der Rückzug der Gletscher und das Auftauen des Permafrosts schwächen die Stabilität alpiner Hänge und erklären diese Vorgänge. Solche Ereignisse bleiben zwar selten, treten infolge der Klimaerwärmung jedoch häufiger auf: 2024 und 2025 gehören bereits zu den teuersten Jahren seit 1972.

Auswirkungen auf die Preise von Einfamilienhäusern

Eine aktuelle Studie von Wüest Partner belegt, dass die Exposition gegenüber Naturgefahren einen messbaren

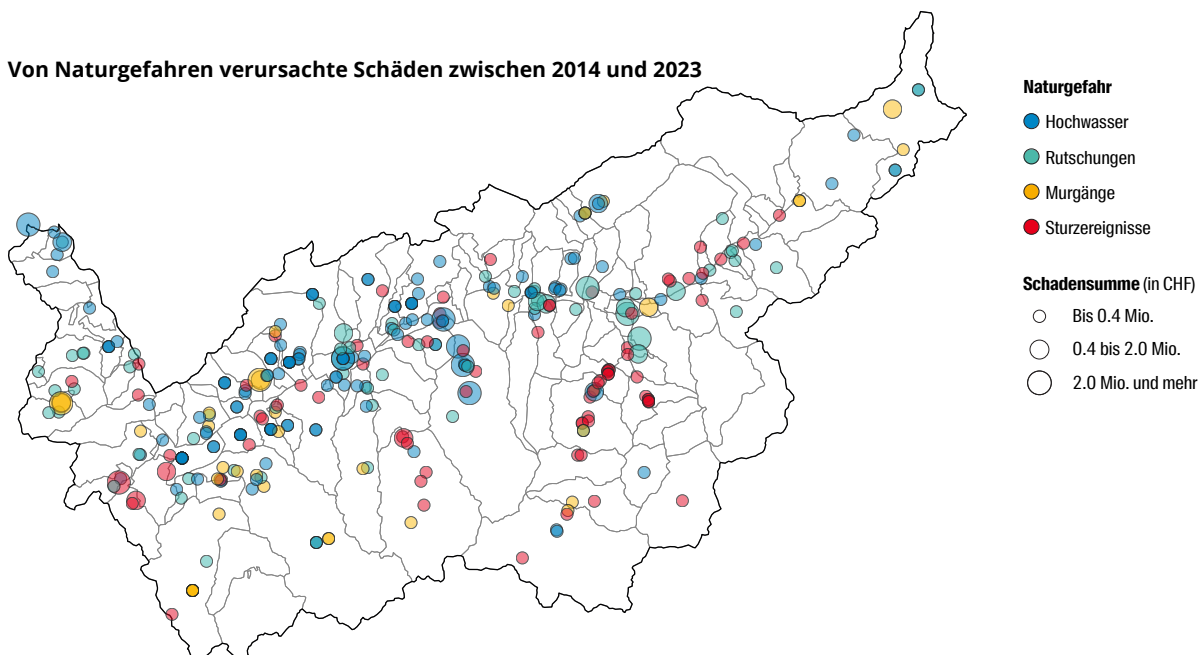
Gesamtschäden infolge von Naturgefahren

(in Mio. CHF, inflationsbereinigt, Basis: 2024)



Einfluss auf den Wert von Einfamilienhäusern hat. Die Analysen basieren auf rund 28 000 zwischen 2022 und 2024 in der Schweiz getätigten Transaktionen und stützen sich auf Gefahrenkarten, welche die Intensität und die Eintrittswahrscheinlichkeit natürlicher Ereignisse abbilden (Skala von 1 = kein Risiko bis 5 = hohes Risiko). Die Ergebnisse zeigen, dass Einfamilienhäuser in stark gefährdeten Gebieten im Durchschnitt um 1,8 % (Hochwasser), 2,3 % (Oberflächenabfluss), 3,0 % (Hangrutsche) und bis zu 4,9 % (Lawinen) tiefer bewertet werden als vergleichbare Objekte an einer sicheren Lage. Bei einem typischen Walliser Einfamilienhaus ergibt sich daraus eine Wertminderung zwischen 22 500 Franken (hohes Hochwasserrisiko) und 61 300 Franken (maximale Gefährdung durch Lawinen).

Von Naturgefahren verursachte Schäden zwischen 2014 und 2023



Die Klimaerwärmung verändert die Gefährdung von Gebäuden durch Naturgefahren

Die Klimaerwärmung führt nicht nur zu höheren Temperaturen, sondern wirkt auch als Verstärker von Naturgefahren. Jedes zusätzliche Grad wirkt wie ein klimatischer «Lautstärkeregler»: Es erhöht die Häufigkeit und Intensität extremer Wetterereignisse – mit potenziell grösseren finanziellen Verlusten, abhängig von der Exposition und der Vulnerabilität der Gebäude.

Schätzung der Zahl der durch Klimarisiken gefährdeten Gebäude bis 2080

Eine gemeinsame Studie von CLIMADA Technologies und Wüest Partner hat die Entwicklung von vier zentralen Klimarisiken – Starkregen, Hochwasser, Sturm und Hitze – bis zum Jahr 2080 untersucht und den Anteil der betroffenen Gebäude in der Schweiz geschätzt. Für den Kanton Wallis wurden nur die drei erstgenannten Risiken analysiert, da die Region von Hitzewellen weitgehend verschont bleibt. Die Analyse basiert auf einem Basisszenario, das von begrenzten Fortschritten bei der Reduktion der CO₂-Emissionen ausgeht.

Mehr Gebäude durch Starkregen und Stürme gefährdet

Die Ergebnisse sind eindeutig: Die Risiken von Starkregen und Stürmen, die im Wallis bereits heute ausgeprägt sind, werden weiter zunehmen. Das Risiko von Starkregen, das in der Referenzperiode um das Jahr 2000 rund 89 % der Gebäude betraf, wird sich bis 2050 auf den gesamten Gebäudebestand ausweiten. Wärmere Luft führt zu einer stärkeren Verdunstung und damit zu intensiveren Niederschlägen, insbesondere in Bergregionen, wo das Relief die

Luftmassen zum Aufsteigen zwingt, was die Kondensation und den Niederschlag zusätzlich verstärkt. Die Folgen für Gebäude sind vielfältig: überflutete Keller, Schäden an Dächern und Fassaden, Überlastung der Kanalisation sowie strukturelle Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit.

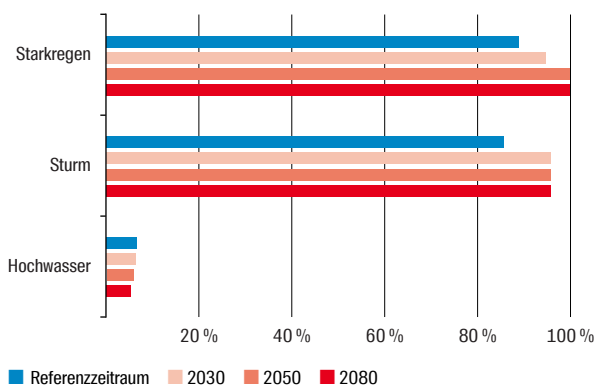
Das Sturmrisiko folgt dem gleichen Trend: Derzeit sind rund 86 % der Gebäude betroffen; bis 2030 dürfte dieser Anteil auf 96 % steigen und sich anschliessend stabilisieren. Mit der Erwärmung der Luft steigt die in der Atmosphäre verfügbare Energie, was die Intensität der Stürme verstärkt. Zu den zu erwartenden Schäden zählen abgedeckte Dächer, zerbrochene Fensterscheiben, beschädigte Fassaden und umgestürzte Bäume – mit den entsprechenden Folgen für das gebaute Umfeld.

Hochwasserrisiko: begrenzt, aber lokal hoch

Das von Hochwasser ausgehende Risiko dürfte leicht abnehmen: Derzeit sind rund 6,6 % der Gebäude davon betroffen, im Jahr 2080 voraussichtlich noch 5,2 %. Dieses auf den ersten Blick paradoxe Ergebnis lässt sich einerseits auf eine Abnahme langanhaltender Regenfälle im Sommer und einer Verlagerung der Niederschläge in den Winter zurückführen. Andererseits tragen auch verbesserte Hochwasserschutzmassnahmen wesentlich dazu bei. In einzelnen Regionen bleibt die Gefährdung jedoch erheblich, insbesondere im Raum Martigny, wo 2050 weiterhin etwa 20 % der Gebäude von Hochwasser bedroht sein dürften.

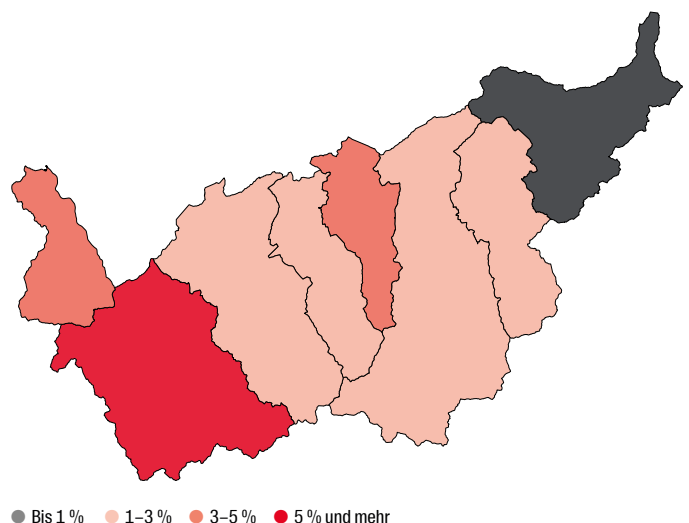
Die Beurteilung der Klimarisiken erfolgt in Zusammenarbeit zwischen CLIMADA Technologies und Wüest Partner, basierend auf Klimamodellen und den Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnregisters des BFS (Stand: 2025).

Anteil der Gebäude, die von Klimarisiken betroffen sind
(Basisszenario, Risikostufen 4 = hoch und 5 = sehr hoch)



Die Klimarisiken werden auf einer Skala von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch) gemessen.
Referenzzeitraum: 1995–2014 (Starkregen), 1986–2014 (Sturm), 1980–2020 (Hochwasser).
Das Basisszenario folgt einem moderaten Entwicklungspfad ohne eindeutige Trends zu mehr oder weniger Nachhaltigkeit. Wirtschaft und Politik entwickeln sich weitgehend entlang heutiger Muster, wodurch Emissionsreduktionen nur begrenzt vorankommen.

Anteil der Gebäude, die 2050 von Hochwasserrisiko betroffen sind
(Basisszenario, Risikostufen 4 = hoch und 5 = sehr hoch)



Methodik

Die Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2025). Dargestellt sind die modellierten Preise von mittleren Objekten, die vor fünf Jahren erstellt wurden und deren Qualität in Bezug auf Ausbaustandard und Mikrolage als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt wird. Für das typische Einfamilienhaus wurde von einer Grundstücksfläche von 500 m² und einem Gebäudevolumen von 920 m³ (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m² (inkl. Terrasse oder Balkon mit einer Fläche von 30 m², ohne Garage oder Parkplatz).

Die Angaben zu den Mietpreisen entsprechen dem 10-, 30-, 50-, 70- und 90-Prozent-Quantil. Das 50-Prozent-Quantil wird auch als Median bezeichnet und trennt die eine Hälfte der Beobachtungen, die einen höheren Wert als der Median aufweisen, von der anderen Hälfte mit einem niedrigeren Wert. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den 90 Prozent teuersten Angeboten.

Wüest Partner erfasst monatlich alle Angebote zum Schweizer Immobilienmarkt. Jede in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilienanzeige wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen.

Die Angebotsquote stellt die Zahl der zum Verkauf oder zur Miete angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand dar. Die Leerstandsquote wurde für die Gesamtzahl der Wohnungen nach den Angaben des BFS berechnet (Anzahl leerstehender Wohnungen am 30. Juni). Die Daten werden vom BFS jährlich publiziert. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass eine Leerstandsquote von 1,5 % einem ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt entspricht. Eine aktuelle Studie von Wüest Partner zeigt, dass der optimale Leerstand, der eine stabile reale Preisentwicklung gewährleistet, schweizweit bei 1,27 % liegt, mit starken kantonalen Unterschieden (Wallis: 1,89 %).

Quellen

Diese Broschüre wurde vom Beratungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag der Walliser Kantonalbank (WKB) und der Walliser Immobilienkammer (WIK) erstellt. Sie beruht auf internen Datenbanken von Wüest Partner sowie auf folgenden externen Quellen: Bundesamt für Statistik BFS (Bevölkerungsstatistik, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Leerwohnungszählung, Beschäftigung in Vollzeitäquivalenten, Inflation), Infopro Digital (Baugesuche), BAK Economics (Walliser Arbeitslosigkeit), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit), Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL (Naturgefahren), Schweizerischer Versicherungsverband SVV (Naturgefahren), CLIMADA Technologies (Klimarisiken).

Einteilung in vier Regionen

Um den Walliser Wohnungsmarkt in dieser Broschüre detailliert zu analysieren, wurde der Kanton Wallis in vier verschiedene geografische Regionen unterteilt: das Unterwallis, das Mittelwallis, das Oberwallis und die Bergregion. Diese Aufteilung wurde anhand der MS-Regionen nach dem Modell der räumlichen Mobilität (BFS, Bern 1994) vorgenommen. Dieses berücksichtigt die acht MS-Regionen Goms, Brig, Visp, Leuk, Siders, Sitten, Martigny und Monthey für den Kanton Wallis.

Ab der Ausgabe 2024 werden die Berggemeinden in Bezug auf die Preisentwicklung von Wohneigentum genauer analysiert. Dabei wird neu zwischen den Kategorien «Berg» und «Tal» unterschieden. Grundlage dafür bildet eine subkommunale Gliederung der Ortschaften innerhalb der Berggemeinden anhand des offiziellen Ortsverzeichnisses von Swisstopo. Die Einteilung erfolgt nach der durchschnittlichen Höhenlage (unter bzw. über 1000 Meter über Meer). So gehört beispielsweise die Ortschaft Vollèges (883 m) in der Gemeinde Val de Bagnes zur Kategorie «Tal», während die Ortschaft Bruson (1820 m) der Kategorie «Berg» zugeordnet wird.



Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 952 952
www.wkb.ch



Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch

In Zusammenarbeit mit :



Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com