

Ausgabe 2026

WALLISER IMMOBILIEN-MARKT

Reform des Eigenmietwerts: Bedrohung oder Chance?

WKB

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

WKB

Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 765 765
www.wkb.ch

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

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

In Zusammenarbeit mit:

wüestpartner

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

Editorial

Trotz eines weiterhin angespannten Marktes bestätigt der Walliser Immobilienmarkt 2026 seine Solidität. Getragen von einer stärker als erwartet wachsenden Wirtschaft und einem anhaltenden Bevölkerungswachstum steigen die Preise für Wohneigentum weiter an, wenn auch in einem moderateren Tempo: +2,1 % bei Einfamilienhäusern und +3,8 % bei Eigentumswohnungen. Der Mietmarkt steht hingegen weiterhin unter starkem Druck, wobei die Leerstandsquote auf 1,0 % gesunken ist. Der Marktbericht 2026, erstellt von der Walliser Kantonalbank (WKB) und der Walliser Immobilienkammer (WIK) in Zusammenarbeit mit Wüest Partner, ermöglicht es, diese Entwicklungen zu messen und die damit verbundenen Herausforderungen zu beleuchten.

Diese Ausgabe befasst sich mit einer bedeutenden Reform für Eigentümerinnen und Eigentümer: der Abschaffung des Eigenmietwerts ab dem 1. Januar 2029. Die Analyse zeigt unterschiedliche Auswirkungen. Gemäss den Simulationen von Wüest Partner könnte der Kauf von Wohneigentum in 103 von 122 Walliser Gemeinden finanziell vorteilhafter werden als das Mieten. Beim heutigen Steuersystem sind es hingegen 95 Gemeinden. Dieser mögliche Vorteil hängt jedoch von den zugrunde gelegten Annahmen und der Situation jedes einzelnen Haushalts ab, insbesondere von dessen Hypothekarschuld und den geplanten Renovationsarbeiten.

Besonders interessant ist die Frage der Renovationen. Der Wegfall der Steuerabzüge für Instandhaltungsmassnahmen könnte Eigentümerinnen und Eigentümer dazu veranlassen, ihre Investitionen noch vor Inkrafttreten der Reform vorzuziehen. Diese Entwicklung zeichnet sich bereits ab: Innerhalb eines Jahres wurden 477 Baubewilligungen für die Renovierung von Einfamilienhäusern erteilt – ein seit zehn Jahren nicht mehr erreichtes Niveau. Diese Beschleunigung wirft jedoch auch die Frage nach den Kapazitäten der Unternehmen und den Kosten der Arbeiten auf. Langfristig ist es wichtig, die Anreize für die Instandhaltung und Sanierung von Gebäuden zu erhalten. Die mögliche Beibehaltung der kantonalen Steuerabzüge für energetische Sanierungen wird in dieser Hinsicht entscheidend sein.

Die Besteuerung von Zweitwohnungen stellt eine weitere zentrale Herausforderung dar. Der Kanton wird prüfen müssen, wie die erwarteten Einnahmeausfälle ausgeglichen werden können, ohne dabei die unterschiedlichen Gegebenheiten ausser Acht zu lassen: Familienchalets, Mietobjekte oder Wohnungen in Ferienorten. Jede Lösung wird den Stellenwert dieses Immobilienbestands in den Bergregionen berücksichtigen und gleichzeitig unverhältnismässige Belastungen vermeiden müssen.

Vor diesem Hintergrund gewinnt auch die Rolle der WKB zunehmend an Bedeutung. Als zentrale Akteurin auf dem kantonalen Immobilienmarkt unterstützt sie ihre Kundschaft mit Finanzierungslösungen, die auf Umbauvorhaben, energetische Sanierungen und die Verbesserung des Wohnkomforts zugeschnitten sind. Im Allgemeinen ist der Trend zum Wohneigentum im Wallis ungebrochen. Dies zeigen die Zahlen der WKB, deren Hypothekarkredite Jahr für Jahr zunehmen. In der Bilanz des ersten Halbjahres 2026 beliefen sich diese auf CHF 14,3 Milliarden (+2 %). Als innovatives und verantwortungsbewusstes Unternehmen trägt die WKB zur Entwicklung und nachhaltigen Aufwertung des Walliser Immobilienbestands bei.

Die WIK wird die Eigentümerinnen und Eigentümer auch während dieses Übergangs weiterhin informieren und vertreten. Dabei setzt sie sich für transparente, ausgewogene Regelungen ein, die den Unterhalt und den Werterhalt des Gebäudebestands fördern. Gemeinsam mit der WKB will sie zu einem fundierten Verständnis des Marktes und zu Entscheidungen beitragen, die die Attraktivität des Walliser Immobilienmarktes langfristig sichern.



Oliver Schnyder

Präsident der Generaldirektion der Walliser Kantonalbank



Benjamin Roduit

Präsident der Walliser Immobilienkammer

Kontext und Perspektiven

Wirtschaft trotzt den Prognosen

Trotz des Iran-Konflikts und seiner Folgen für die Energiepreise zeigte sich die Schweizer Wirtschaft im ersten Halbjahr 2026 besonders robust. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) stieg das BIP im 2. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 2,3 %, getragen insbesondere von der Pharmaindustrie, dem Gastgewerbe und dem Finanzsektor. Für das Gesamtjahr wird ein Wachstum von 1,8 % erwartet. Auch der Arbeitsmarkt überraschte mit seiner Dynamik: Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) nahm die Beschäftigung in Vollzeitäquivalenten im 2. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % zu. In der Genferseeregion (Genf, Waadt und Wallis) betrug das Plus sogar 2,7 %.

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

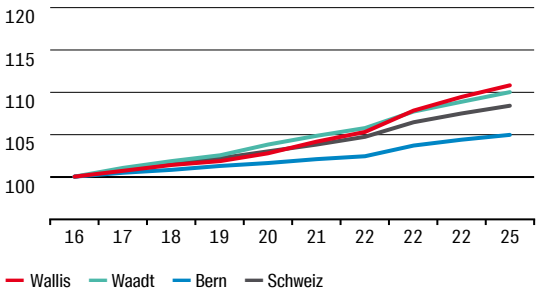
2025 nahm die Walliser Bevölkerung um 4825 Personen zu (+1,3 %). Damit war das Wallis nach Schaffhausen und Basel-Stadt der Kanton mit dem drittstärksten Bevölkerungswachstum der Schweiz. Da sich Geburten und Todesfälle die Waage halten, beruht die Zunahme nahezu vollständig auf dem Wanderungssaldo. Drei Viertel entfallen dabei auf die internationale Zuwanderung und rund ein Viertel auf die interkantonale Migration, wobei das Wallis insbesondere Haushalte aus dem Kanton Waadt anzieht, die nach erschwinglicherem Wohnraum suchen.

Leichter Anstieg bei den Festhypotheken

Während die Europäische Union im Sommer infolge der Ereignisse im Nahen Osten erneut unter Inflationsdruck geriet, blieb die Teuerung in der Schweiz moderat und überschritt in den ersten drei Quartalen 2026 nie die Schwelle von 1 %. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) beliess den Leitzins deshalb bei 0 %, während die Zinsen im Euroraum zweimal erhöht wurden. Eine Anhebung bis Ende 2026 oder im Jahr 2027 ist jedoch nicht ausgeschlossen: Die geldpolitische Straffung in Europa schwächt den Franken und könnte dadurch den Inflationsdruck in der Schweiz erhöhen. Zugleich würde die robuste Wirtschaftsentwicklung der SNB erlauben, ihren Handlungsspielraum für künftige Schocks wieder zu vergrössern.
Während die Zinsen für Saron-Hypotheken mit rund 1,1 % tief bleiben, stehen langfristige Festhypotheken wegen höherer europäischer Anleihenrenditen und Inflationserwartungen unter leichtem Aufwärtsdruck. Gemäss SNB lag der Zinssatz für zehnjährige Festhypotheken im August 2026 bei durchschnittlich 2,0 %, rund 15 Basispunkte höher als ein Jahr zuvor, im historischen Vergleich aber weiterhin auf attraktivem Niveau. Dieser leichte Anstieg könnte sich in den kommenden Monaten fortsetzen.

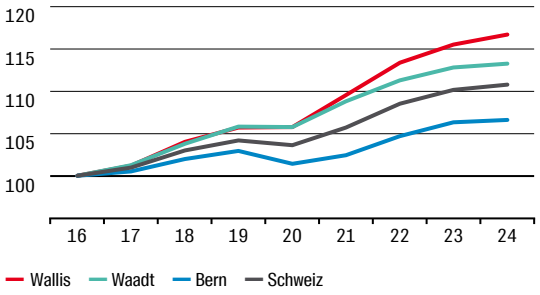
Bevölkerungsentwicklung

(Index 2016 = 100)



Beschäftigungsentwicklung

(Vollzeitäquivalente, Index 2016 = 100)



Walliser Wirtschaft: Kernindikatoren auf einen Blick

(Stand: November 2026)

	Aktuelle Prognose (2026)	Langjähriger Durchschnitt (2016–2025)
BIP (jährliches Realwachstum)	2,1 %	1,9 %
Inflationsrate (Schweiz)	0,7 %	0,7 %
Arbeitslosenquote	3,3 %	3,1 %
Anzahl Haushalte (jährliches Wachstum)	1,5 %	1,9 %
Neubauquote (Wohngebäude)	1,0 %	0,9 %

Walliser Immobilienmarkt: Perspektiven

Wohneigentum: Preise weiter im Aufwärtstrend

Die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen dürften 2027 weiter steigen, da die meisten Faktoren, die den Markt 2026 gestützt haben, bestehen bleiben. Bei den Einfamilienhäusern verharrt die Angebotsziffer auf tiefem, aber stabilem Niveau, während sie bei den Eigentumswohnungen weiter zurückgeht und inzwischen auf dem tiefsten Stand seit zehn Jahren liegt. Die Nachfrage dürfte weiterhin von der robusten Wirtschaft, dem Beschäftigungswachstum und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum gestützt werden.

Die Finanzierungsbedingungen bleiben attraktiv, dürften im nächsten Jahr aber etwas weniger günstig ausfallen als 2026: Der Aufwärtsdruck auf die langfristigen Zinsen und eine mögliche Leitzinserhöhung, die auch Saron-Hypotheken verteuern würde, könnten leicht dämpfend auf die Nachfrage wirken. Für eine Trendwende dürfte dies aber nicht reichen. Für das Wallis erwarten wir 2027 einen Preisanstieg von 4,3 % (Eigentumswohnungen) respektive 2,6 % (Einfamilienhäuser).

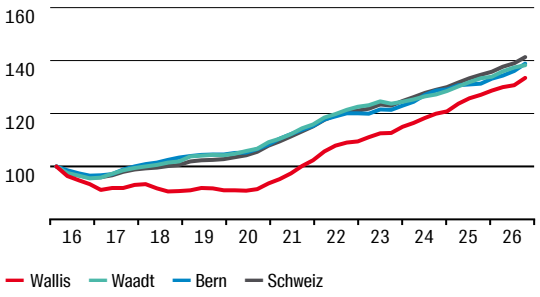
Mietwohnungen: anhaltende Knappheit

Mit einer Leerstandsquote von 1,0 % hält die Wohnungsknappheit im Wallis an. Die Bautätigkeit gewinnt zwar wieder an Schwung und das Angebot nimmt leicht zu, doch reicht das nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Im Zuge der seit mehreren Jahren anhaltenden Wohnungsknappheit ist eine erhebliche latente Nachfrage entstanden: Es gibt immer mehr Haushalte, die schon seit Längerem umziehen möchten, aber keine Wohnung finden. Neu auf den Markt gelangende Angebote werden deshalb rasch absorbiert. Die Angebotsmieten dürften denn auch weiter steigen: Für 2027 erwarten wir im Kanton Wallis ein Plus von 1,5 %. Die Bestandesmieten hingegen dürften stabil bleiben: Ein Anstieg wäre erst bei höheren Zinsen zu erwarten, frühestens Ende 2027, möglicherweise auch erst 2028.

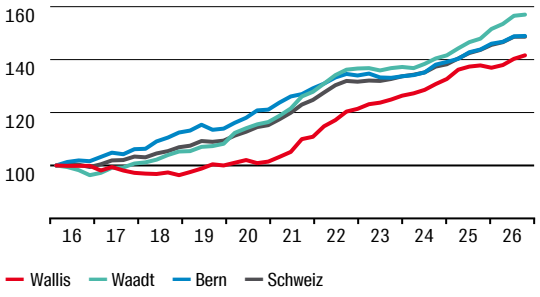
Büroflächen: stabile Nachfrage und Mieten

Die Beschäftigung nimmt zu, allerdings vor allem in Branchen mit vergleichsweise geringem Büroflächenbedarf, etwa der Industrie, der Gastronomie oder der Bauwirtschaft. Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte daher nur moderat wachsen. Da die Bautätigkeit gering bleibt, ist das Risiko eines Überangebots jedoch begrenzt. Moderne Flächen an guten Lagen finden weiterhin Abnehmer, während weniger attraktive Objekte schwieriger zu vermarkten sein dürften. Die Angebotsmieten dürften 2027 insgesamt stabil bleiben.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes
(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2016 = 100)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes
(mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2016 = 100)

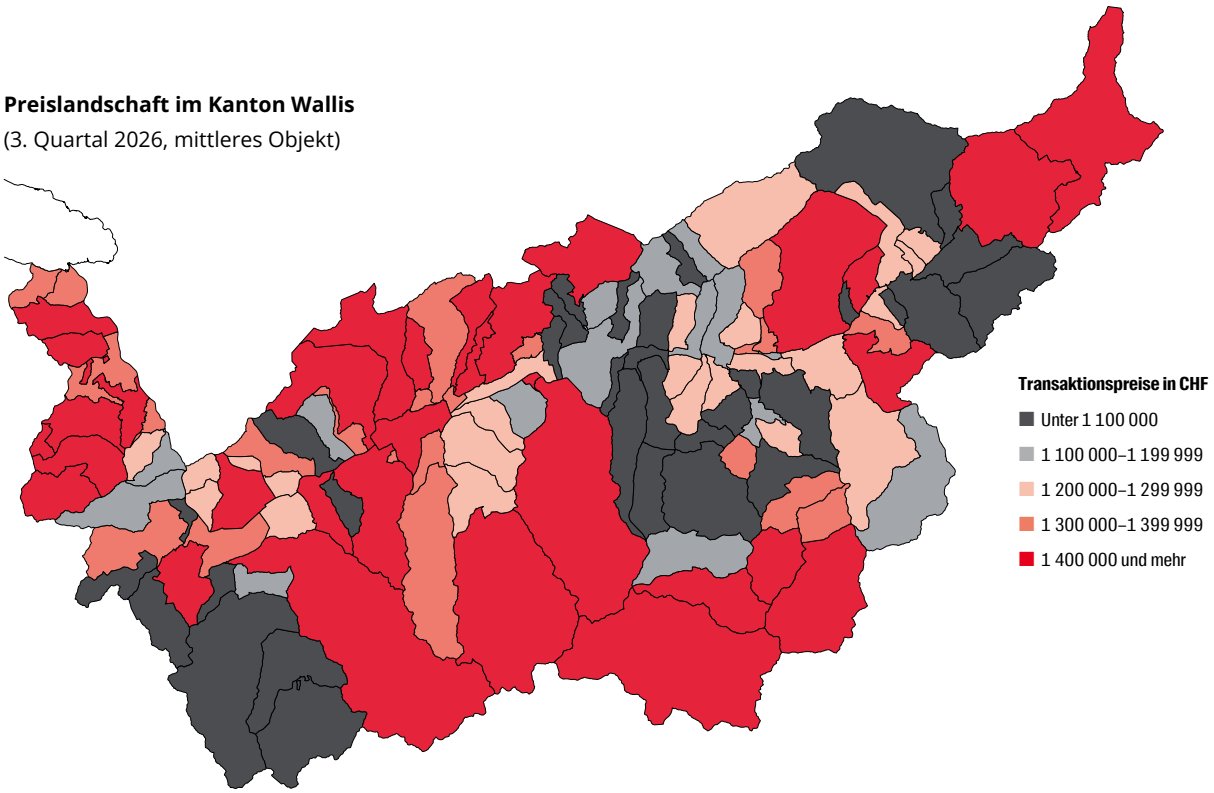


Trends auf dem Walliser Immobilienmarkt für das Jahr 2027

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

Einfamilienhäuser

Preislandschaft im Kanton Wallis
(3. Quartal 2026, mittleres Objekt)



Bau von Einfamilienhäusern ist rückläufig, aber widerstandsfähiger als in der übrigen Schweiz

Zwischen dem 4. Quartal 2025 und dem 3. Quartal 2026 wurden im Wallis Baugesuche für 760 Einfamilienhäuser eingereicht, 11 % weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der Rückgang fällt jedoch deutlich geringer aus als in den Nachbarkantonen Bern (–36 %) und Waadt (–23 %) sowie im Schweizer Durchschnitt (–22 %). Mehrere Faktoren erklären diese vergleichsweise robuste Entwicklung: die Verfügbarkeit von Baulandreserven, die überwiegend ländlich und alpin geprägte Siedlungsstruktur, die starke Verbundenheit mit Wohneigentum sowie die ungebrochene Attraktivität des Kantons Wallis für neue Haushalte, nicht zuletzt wegen der im Vergleich zu den Nachbarkantonen günstigeren Preise.
Während der Neubau weiter zurückgeht, nehmen Renovationen und Umbauten deutlich zu. Eigentümerinnen und Eigentümer wollen die Energiekosten senken, den Wert ihrer Immobilien erhalten oder vor der Abschaffung des Eigenmietwerts ein letztes Mal von den steuerlichen Abzugsmöglichkeiten profitieren (siehe Sonderkapitel).

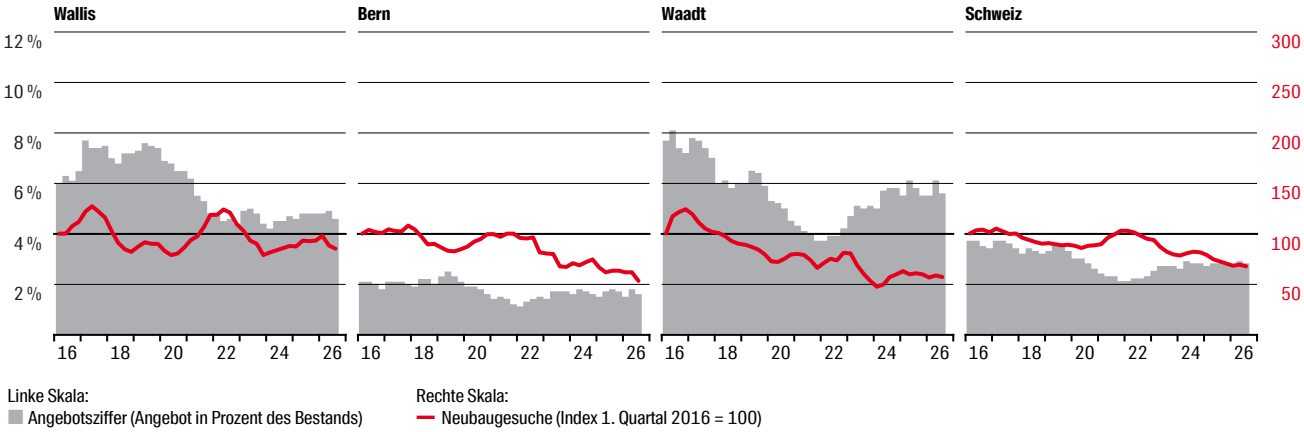
Angebot auf tiefem Niveau stabil

Im 3. Quartal 2026 lag die Angebotsziffer für Einfamilienhäuser bei 4,6 % und damit 0,2 Prozentpunkte tiefer als ein Jahr zuvor. Seit Anfang 2025 bewegt sie sich zwischen 4,6 % und 4,9 % und liegt deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 5,8 %. Der Markt hat damit ein gewisses Gleichgewicht gefunden: Neubauten werden gut absorbiert, und das Angebot staut sich nicht auf, ohne dass sich der Nachfrageüberhang weiter verschärft.

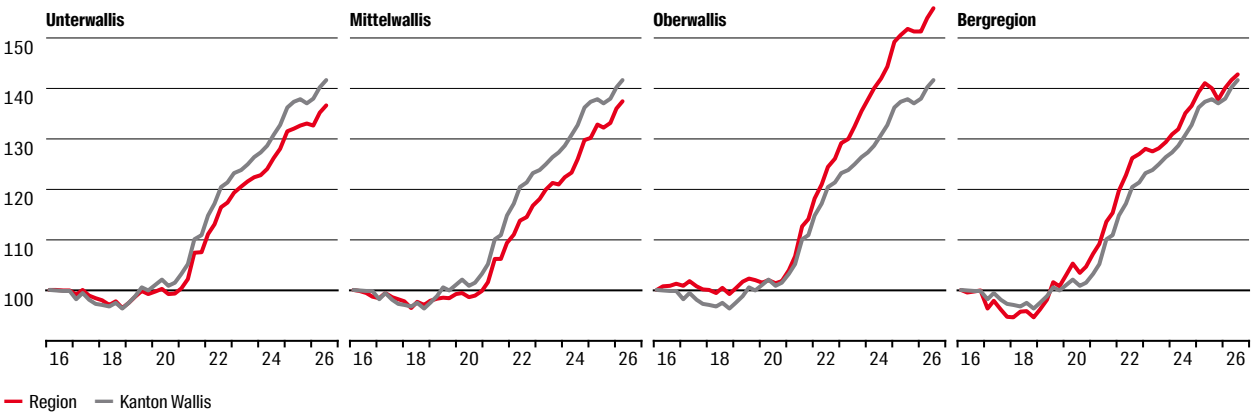
Moderaterer Preisanstieg

Die stabile Ausgangslage zeigt sich auch bei den Preisen, die weiterhin von der Angebotsknappheit und dem günstigen wirtschaftlichen Umfeld gestützt werden. Zwischen 2025 und 2026 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 2,1 %, nach 5,7 % im Vorjahr. Während die Preise im Wallis 2025 noch deutlich stärker zulegten als im Rest der Schweiz, liegt der Zuwachs 2026 unter jenem der Kantone Waadt und Bern sowie unter dem Schweizer Durchschnitt.
Die Preise steigen zwar in allen Regionen, zwischen 1,4 % in den Ferienorten und 3,3 % im Mittelwallis, doch der Anstieg verlangsamt sich überall. Das Mittelwallis ist nach wie vor die dynamischste Region, bleibt jedoch weit hinter dem Plus von 7,2 % des Vorjahres zurück. Noch deutlicher ist die Verlangsamung im Oberwallis: Dort war der Preisanstieg 2025 mit 7,4 % am stärksten, inzwischen beträgt er noch 1,9 %. Die beiden Regionen mit dem geringsten Preisanstieg – die Tourismusorte und das Oberwallis – sind auch die Regionen mit dem geringsten Bevölkerungswachstum. In den Tourismusorten belastet zudem das bereits hohe Preisniveau die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Angebotsquote und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2016 = 100)



Einfamilienhäuser: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2024–2025	+1,3 %	+0,5 %	+1,0 %	+0,8 %
2015–2025	+1,1 %	+0,6 %	+1,1 %	+0,9 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2023–2024	+1,0 %	+0,3 %	+0,4 %	+0,6 %
Neubauquote				
Stand 2024	0,9 %	0,5 %	0,6 %	0,4 %
Durchschnitt 2014–2024	0,9 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %
Angebotsquote				
Stand 2026	4,6 %	1,6 %	5,1 %	2,8 %
Durchschnitt 2016–2026	5,8 %	1,8 %	5,7 %	2,9 %
Preise				
Preise 2025	1 358 000	1 519 000	2 050 000	1 815 000
Preise 2026	1 387 000	1 574 000	2 162 000	1 878 000
Entwicklung 2025–2026	+2,1 %	+3,6 %	+5,5 %	+3,5 %
Entwicklung 2016–2026	+3,4 %	+3,8 %	+4,6 %	+3,9 %

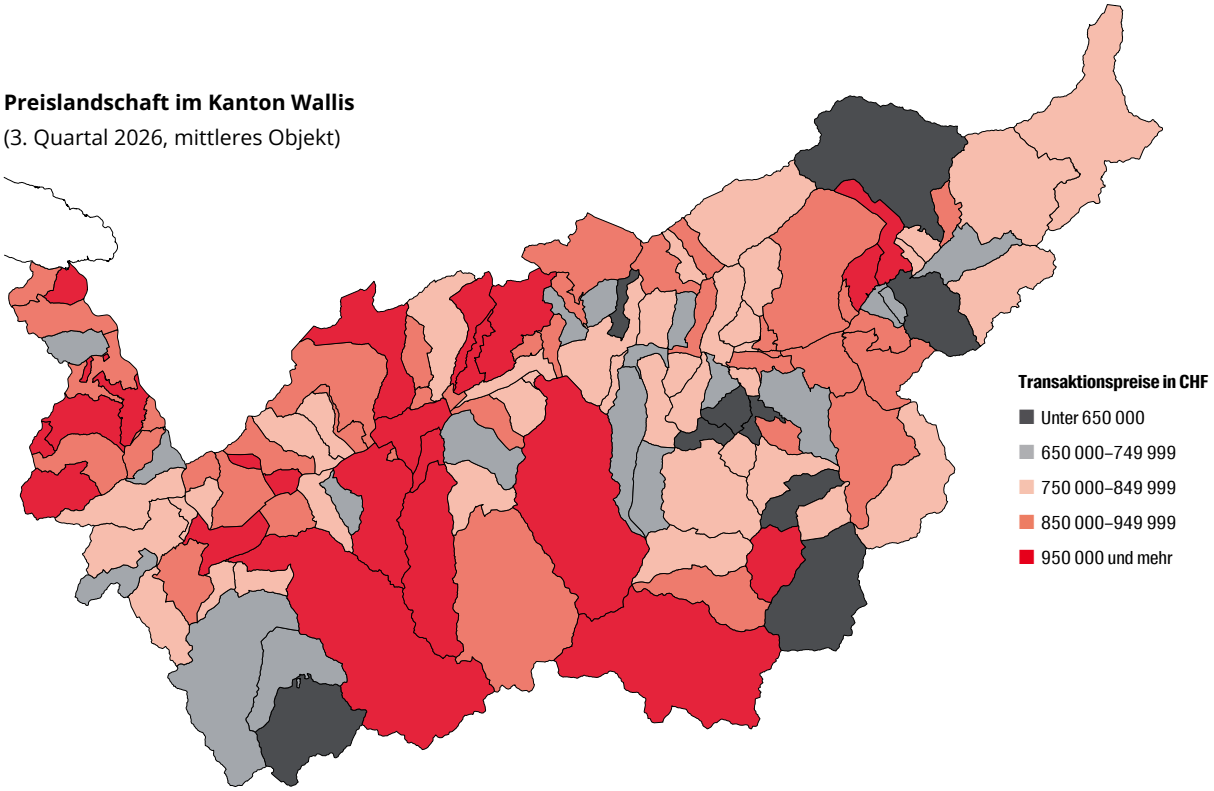
	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2024–2025	+1,4 %	+1,6 %	+1,1 %	+0,8 %
2015–2025	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2023–2024	+1,6 %	+0,6 %	+1,0 %	+0,9 %
Neubauquote				
Stand 2024	1,0 %	1,1 %	0,7 %	0,7 %
Durchschnitt 2014–2024	0,9 %	1,0 %	0,8 %	0,8 %
Angebotsquote				
Stand 2026	4,3 %	5,1 %	2,3 %	5,9 %
Durchschnitt 2016–2026	5,4 %	6,3 %	2,8 %	7,5 %
Preise				
Preise 2025	1 276 000	1 304 000	1 176 000	1 591 000
Preise 2026	1 302 000	1 348 000	1 198 000	1 613 000
Entwicklung 2025–2026	+2,0 %	+3,3 %	+1,9 %	+1,4 %
Entwicklung 2016–2026	+3,1 %	+3,2 %	+4,3 %	+3,6 %

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 16). Preise 2025: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2026: 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 2026, mittleres Objekt)



Bautätigkeit verlagert sich stärker auf Mietwohnungen

In den vergangenen zwölf Monaten wurden im Wallis Baugesuche für rund 3100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eingereicht. Damit liegt das Niveau nahe bei jenem der beiden Vorjahre (rund 3000 Wohnungen pro Jahr) und 32 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Für den Eigentumswohnungsmarkt ist dies jedoch nur bedingt aussagekräftig: Die Bautätigkeit konzentriert sich derzeit stärker auf Mietwohnungen als auf Eigentumswohnungen. Letztere dürften nur rund 30 % der im Wallis geplanten Wohnungen ausmachen.

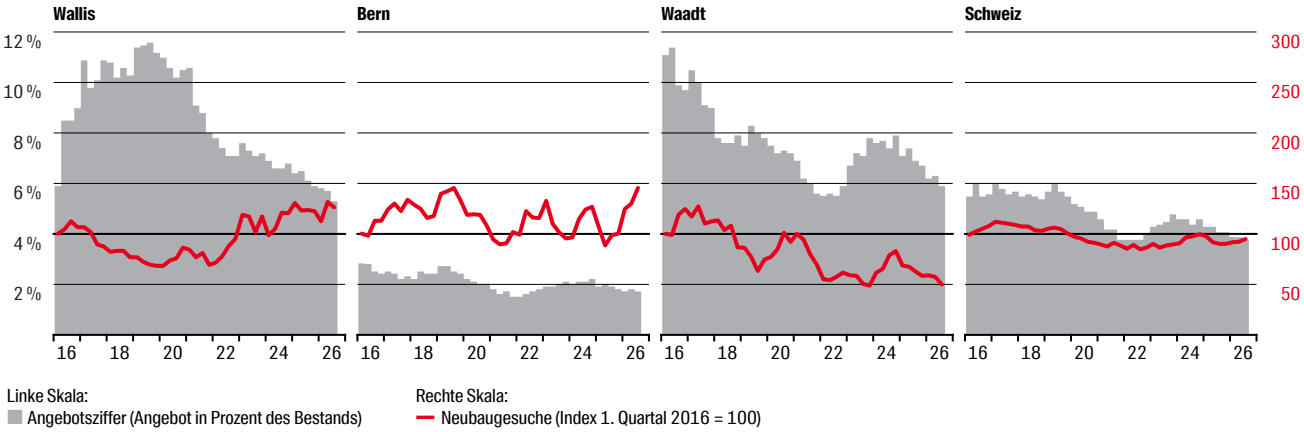
Angebot auf tiefstem Stand seit zehn Jahren

Das Angebot nimmt weiter ab: Die Angebotsziffer sank von 6,1 % im 3. Quartal 2025 auf 5,3 % im 3. Quartal 2026 und damit auf den tiefsten Stand seit zehn Jahren. Sie ging in allen Regionen zurück, mit Ausnahme des Oberwallis, wo sie auf tiefem Niveau stabil blieb (3,5 %). Besonders stark war der Rückgang im Mittelwallis: Dort sank sie von 13,4 % auf 10,9 %, also um 2,5 Prozentpunkte.
Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass der Neubau von Eigentumswohnungen mit der Nachfrage nicht Schritt hält. Gestützt wird die Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum, die wirtschaftliche Entwicklung, die über den Erwartungen liegt, die positive Entwicklung der Aktienmärkte – der SPI (Swiss Performance Index) legte zwischen Anfang 2025 und Ende September 2026 um 26 % zu – sowie durch die trotz leichten Aufwärtsdrucks weiterhin günstigen Zinsen. Neue Wohnungen werden daher rasch absorbiert, und das Angebot schrumpft weiter.

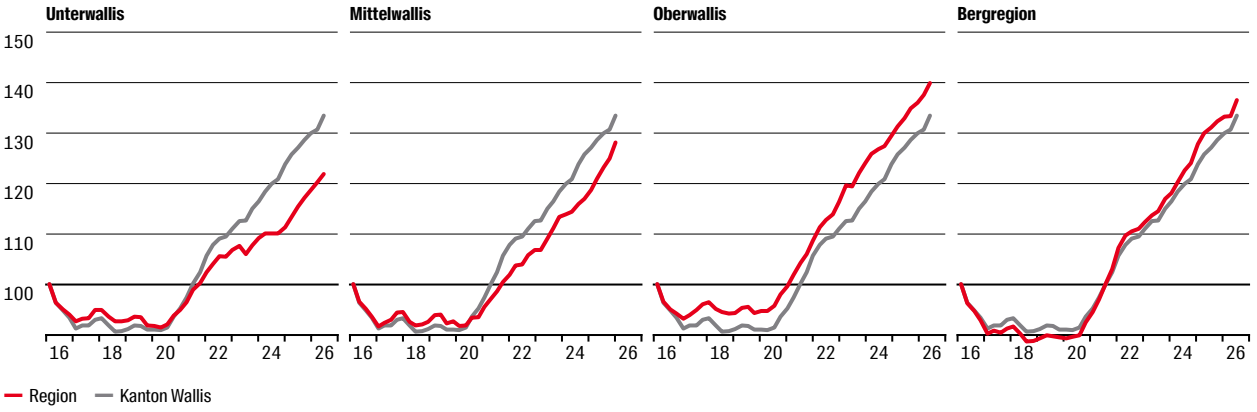
Steigende Preise und regionale Verschiebungen

Vor diesem Hintergrund stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Wallis innert Jahresfrist um 3,8 %. Das ist etwas weniger als im Schweizer Durchschnitt, aber mehr als im Zehnjahresmittel und fast doppelt so stark wie bei den Einfamilienhäusern. Die Dynamik hat sich zwar leicht abgeschwächt (+5,5 % im Vorjahr), aber deutlich weniger als bei Einfamilienhäusern.
Regional zeigt sich eine Verschiebung: In den Tourismusgemeinden, wo die Preise im Vorjahr stark gestiegen waren (+6,9 %), fällt der Zuwachs mit 3,1 % inzwischen kantonsweit am geringsten aus, bleibt aber robust. Dagegen sind das Mittelwallis (+6,3 %) und das Unterwallis (+5,1 %), die im Vorjahr noch um 3,5 % beziehungsweise 3,2 % zugelegt hatten, zu Wachstumstreibern geworden. Da die Preise dort unter dem kantonalen Durchschnitt liegen, ziehen diese Regionen Haushalte an, die angesichts der fast überall in der Schweiz stark gestiegenen Preise nach erschwinglicherem Wohneigentum suchen. Dies zeigt sich auch im Bevölkerungswachstum (+1,6 % im Mittelwallis und +1,4 % im Unterwallis): Zusammen mit dem überdurchschnittlich starken Angebotsrückgang bildet es die Grundlage für das kräftige Preiswachstum.

Angebotsquote und Neubautätigkeit



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2016 = 100)



Eigentumswohnungen: wichtige Kennzahlen

	Wallis	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung				
2024–2025	+1,3 %	+0,5 %	+1,0 %	+0,8 %
2015–2025	+1,1 %	+0,6 %	+1,1 %	+0,9 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2023–2024	+1,0 %	+0,3 %	+0,4 %	+0,6 %
Neubauquote				
Stand 2024	1,1 %	0,6 %	1,2 %	1,4 %
Durchschnitt 2014–2024	1,5 %	0,9 %	1,5 %	1,4 %
Angebotsquote				
Stand 2026	5,3 %	2,0 %	5,9 %	4,1 %
Durchschnitt 2016–2026	8,6 %	2,4 %	7,6 %	4,8 %
Preise				
Preise 2025	1 079 000	1 064 000	1 436 000	1 308 000
Preise 2026	1 120 000	1 095 000	1 494 000	1 362 000
Entwicklung 2025–2026	+3,8 %	+2,9 %	+4,0 %	+4,1 %
Entwicklung 2016–2026	+3,4 %	+3,5 %	+3,7 %	+3,8 %

	Unterwallis	Mittelwallis	Oberwallis	Bergregion
Bevölkerungsentwicklung				
2024–2025	+1,4 %	+1,6 %	+1,1 %	+0,8 %
2015–2025	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Beschäftigung				
Entwicklung 2023–2024	+1,6 %	+0,6 %	+1,0 %	+0,9 %
Neubauquote				
Stand 2024	1,1 %	1,8 %	1,1 %	0,6 %
Durchschnitt 2014–2024	2,3 %	2,1 %	1,2 %	0,6 %
Angebotsquote				
Stand 2026	7,1 %	10,9 %	3,5 %	3,8 %
Durchschnitt 2016–2026	10,9 %	15,6 %	4,3 %	7,4 %
Preise				
Preise 2025	845 000	878 000	783 000	1 326 000
Preise 2026	889 000	933 000	817 000	1 367 000
Entwicklung 2025–2026	+5,1 %	+6,3 %	+4,3 %	+3,1 %
Entwicklung 2016–2026	+2,3 %	+2,7 %	+3,7 %	+3,4 %

Preise: Die Preise gelten für ein mittleres Objekt (vgl. Definition auf Seite 16). Preise 2025: Durchschnitt der 4 Quartale. Preise 2026: Durchschnitt der ersten 3 Quartale. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

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

Renditeimmobilien

Das Angebot erholt sich, die Mieten steigen weiter

Die Angebotsmieten steigen im Kanton Wallis weiterhin kräftig. In den vergangenen vier Quartalen legten sie nochmals um 4,2 % zu und setzen die starken Anstiege der letzten Jahre fort. Das Wallis bildet damit erneut eine Ausnahme in der Schweiz: In den Kantonen Waadt und Bern sowie im Schweizer Durchschnitt liegt das Plus weiterhin unter 2,0 %.

Gleichzeitig hat sich das Angebot an Mietwohnungen in den letzten Quartalen etwas ausgeweitet: Die Angebotsquote stieg zwischen dem 1. und dem 3. Quartal 2026 von 3,9 % auf 4,3 %. Der Tiefpunkt von Anfang 2024 (3,1 %) ist damit klar überwunden, dennoch reicht das nicht aus, um den Nachfrageüberhang nachhaltig abzubauen.

Anhaltende Wohnungsknappheit

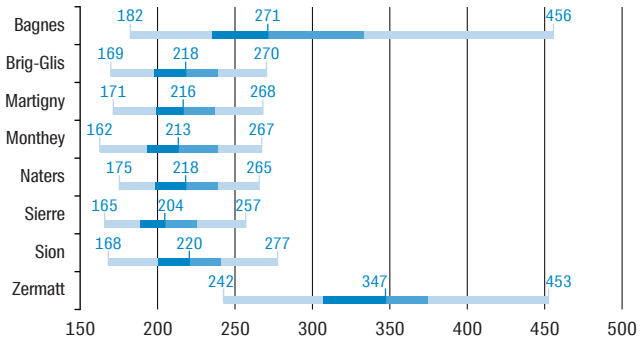
Mit einer Leerwohnungsziffer von lediglich 1,0 % im Jahr 2026, dem tiefsten Stand seit 2011, bleibt das Wallis von Wohnungsknappheit geprägt. Für Mieterinnen und Mieter bleibt die Wohnungssuche schwierig: Die leicht gestiegene Zahl der Inserate reicht bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Diese wird einerseits durch das starke Bevölkerungswachstum, andererseits durch die über Jahre aufgestaute latente Nachfrage getragen: Viele Haushalte, die bisher keine Wohnung gefunden haben oder umziehen möchten, suchen weiter und absorbieren das neu auf den Markt gelangende Angebot rasch. Dies zeigt sich auch an den im historischen Vergleich weiterhin kurzen Insertionsdauern von Mietwohnungen.

Ausblick 2027

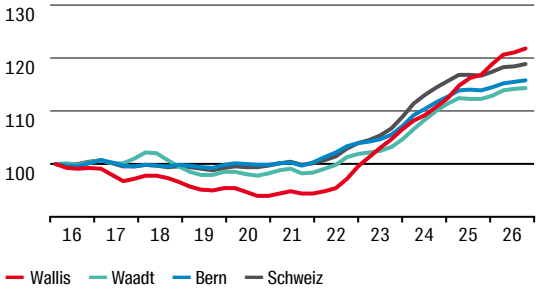
Zu unterscheiden ist zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten. Erstere hängen hauptsächlich vom hypothekarischen Referenzzinssatz ab, der seit September 2025 bei 1,25 % verharrt und sich kurzfristig kaum verändern dürfte. Eine Erhöhung des SNB-Leitzinses, der derzeit bei 0 % liegt, ist 2027 möglich, aber keineswegs sicher. Sie würde sich zudem erst mit mehreren Monaten Verzögerung auf den Referenzzinssatz und danach auf die Bestandesmieten auswirken. Diese dürften deshalb 2027 stabil bleiben.

Bei den Angebotsmieten sorgt die anhaltende Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin für Aufwärtsdruck. Eine dynamischere Bautätigkeit und stabile Bestandesmieten dürften diesen jedoch etwas dämpfen. Für 2027 erwarten wir deshalb einen Anstieg der Angebotsmieten um 1,5 %. Die Mieten dürften also weiter steigen, aber weniger stark als in den vergangenen Jahren.

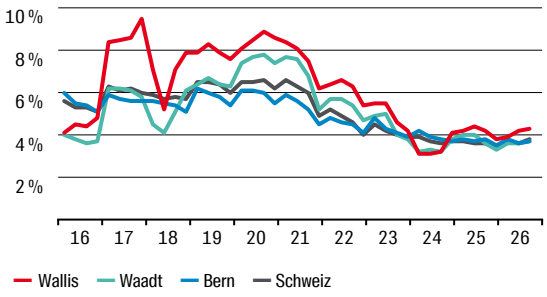
Mietwohnungen: Angebotsmieten (Quantile, CHF/m²a)



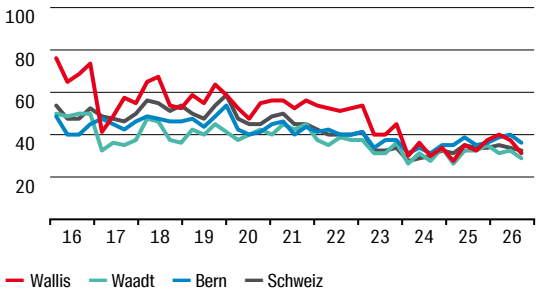
Mietwohnungen: Angebotsmieten
(qualitätsbereinigt, Index 1. Q. 2016 = 100)



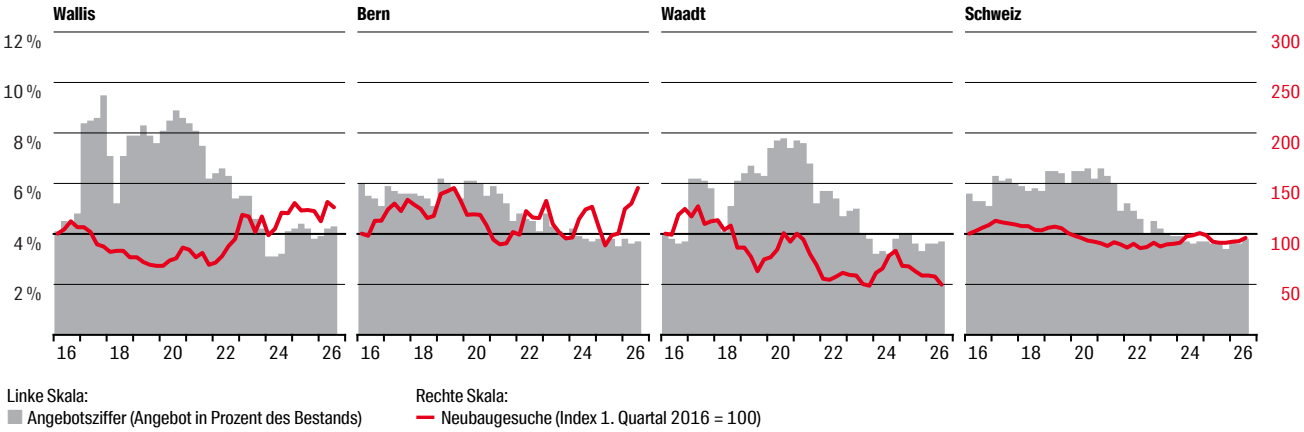
Mietwohnungen: Angebotsquote



Mietwohnungen: Insertionsdauer (Anzahl Tage)



Mietwohnungen: Angebotsquote und Neubautätigkeit



Büroflächen: Trotz dynamischer Beschäftigung steigen die Mieten nicht

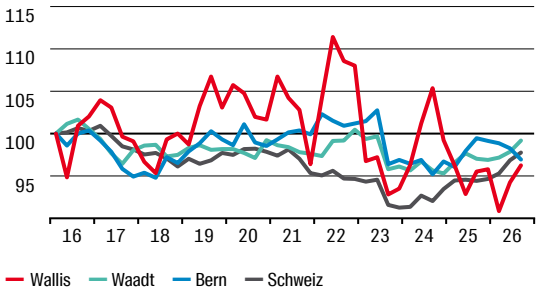
Die Angebotsmieten für Büroflächen entwickeln sich insgesamt stabil. Trotz Schwankungen von Quartal zu Quartal ist seit Anfang 2025 kein klarer Trend erkennbar: Die Medianmieten bewegen sich zwischen 190 und 200 Franken pro m² und Jahr und damit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 230 Franken. Langfristig zeigt sich jedoch ein leicht rückläufiger Trend: 2026 liegen die Büromieten im Durchschnitt rund 6 % unter dem Niveau von 2016, während die Wohnungsmieten im gleichen Zeitraum um mehr als 20 % gestiegen sind.

Auf der Angebotsseite präsentiert sich die Lage vergleichsweise günstig. Im 3. Quartal 2026 lag die Angebotsziffer bei 2,1 % und damit 0,5 Prozentpunkte tiefer als ein Jahr zuvor. Da die Bautätigkeit gering bleibt, gibt es keine Anzeichen für ein Überangebot. Allerdings bleibt die Vermarktung anspruchsvoll: Schweizweit verlängern sich die Insertionsdauern, was darauf hindeutet, dass ein wachsender Teil des Angebots nur schleppend absorbiert wird. Moderne und gut gelegene Flächen in den Stadtzentren lassen sich in der Regel problemlos vermieten, während es bei anderen Flächen schwieriger ist, Mieter zu finden.

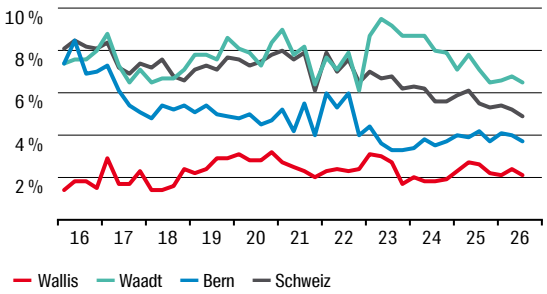
Gleichzeitig zeigt sich der Arbeitsmarkt dynamisch: Im 2. Quartal 2026 nahm die Beschäftigung in der Genferseeregion (Kantone Genf, Waadt und Wallis) gegenüber dem Vorjahr um 2,7 % zu. Allerdings erzeugen neue Stellen in stark wachsenden Branchen wie der Chemie- und Pharmaindustrie, der Gastronomie oder der Bauwirtschaft nur einen begrenzten zusätzlichen Büroflächenbedarf. Die Nachfrage dürfte 2027 daher nur moderat zunehmen, während die Mieten insgesamt stabil bleiben dürften.

Büroflächen: Angebotsmieten

(Index 1. Quartal 2016 = 100)



Büroflächen: Angebotsquote



Der Immobilienmarkt in den Bergregionen

Einfamilienhäuser: Berglagen bleiben sehr gefragt

In den Berggemeinden folgt das Angebot an Einfamilienhäusern demselben Trend wie im übrigen Kanton: Es bleibt auf tiefem Niveau relativ stabil. Zwischen dem 3. Quartal 2025 und dem 3. Quartal 2026 stiegen die Preise um 2,0 % und damit etwas weniger als im kantonalen Durchschnitt. Dahinter verbergen sich jedoch deutliche Unterschiede: In den Tallagen nahmen die Preise um 1,2 % zu, in Ortschaften auf über 1000 Metern Höhe um 4,4 %. Einfamilienhäuser in den Bergen bleiben somit sehr gefragt. Die langen Hitzeperioden im Sommer 2026 könnten das Interesse an Wohnraum in höheren Lagen zusätzlich verstärkt haben.

Eigentumswohnungen: Das Angebot schwindet

Bei den Eigentumswohnungen verknappt sich das Angebot in den Berggemeinden noch schneller als im übrigen Kanton: Die Angebotsziffer liegt derzeit nur noch bei 4,0 %. Vor fünf Jahren waren es noch 9,7 %. Der Preisanstieg fällt dennoch weniger stark aus als im übrigen Kanton, wo die Dynamik vor allem von den Städten und deren Agglomerationen getragen wird. Dennoch zeigt sich, wenn auch weniger ausgeprägt als bei den Einfamilienhäusern, derselbe Unterschied zwischen Tallagen (+2,7 %) und Berglagen (+4,3 %).
In beiden Wohneigentumssegmenten fiel der Preisanstieg im vergangenen Jahr schwächer aus als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die zuvor sehr starke Dynamik in den Berggemeinden hat damit etwas nachgelassen. Mit Preiszuwächsen von über 4,0 % an höheren Lagen bleibt der Markt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen jedoch weiterhin sehr dynamisch.

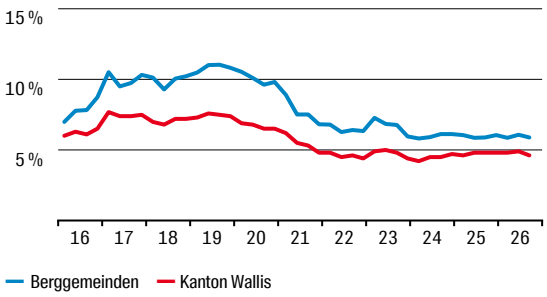
Möglicher politischer Impuls für Bergimmobilien

Die Berggemeinden könnten zudem von politischer Unterstützung profitieren. Der Kanton gewährt in bestimmten Bergregionen bereits heute nicht rückzahlbare Beiträge für den Kauf, den Bau oder die Renovation von Wohnungen (ausgenommen sind Zweitwohnungen). Sie betragen bis zu 10 % der Investition, höchstens jedoch 50 000 Franken. Im Mai 2026 nahm der Grosse Rat ein Postulat zur Klärung der Vergabekriterien an. Der Staatsrat schlägt vor, Wohnungen auf über 1000 Metern Höhe zu fördern und dabei die finanzielle Lage der Gemeinden zu berücksichtigen. 74 der 122 Walliser Gemeinden könnten davon profitieren. Die neuen Regeln sind noch festzulegen.

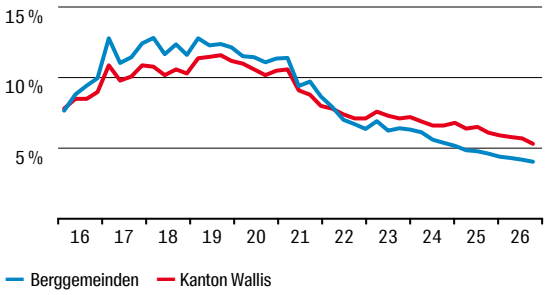
Zweitwohnungen: Aufschwung von «Buy-to-use-and-let»

In den vergangenen Jahren sind die Preise von Zweitwohnungen deutlich stärker gestiegen als jene von Erstwohnungen. Gründe dafür sind die seit der Pandemie anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien in den Alpen, die tiefen Zinsen und das knappe Angebot, insbesondere aufgrund des regulatorischen Umfelds. Seit 2016 verbietet die Lex Weber grundsätzlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %. Ausgenommen sind touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs. Auf dieser Ausnahme basiert das Modell «Buy-to-use-and-let», das sich insbesondere in den Kantonen Wallis und Graubünden ausbreitet. Möblierte Wohnungen werden einzeln an Privatpersonen verkauft und anschliessend in ein von einem professionellen Betreiber geführtes Vermietungsprogramm integriert. Die Eigentümerinnen und Eigentümer nutzen ihre Wohnung während einer im Voraus festgelegten Anzahl Wochen selbst. In der übrigen Zeit wird sie vermietet, wobei die Eigentümer einen Anteil an den erzielten Mieterträgen erhalten.
Aufgrund dieser Nutzungsbeschränkungen werden solche Einheiten günstiger verkauft als frei nutzbare Zweitwohnungen. Ihre Preise sind zuletzt jedoch deutlich stärker gestiegen als jene von Erstwohnungen: Im Wallis nahmen die Preise von Erstwohnungen seit 2016 im Durchschnitt um rund 3,0 % pro Jahr zu, gegenüber 5,2 % bei Zweitwohnungen mit Nutzungsbeschränkung und 6,7 % bei solchen ohne Beschränkung (Quelle: «Hospitality Report Schweiz 2026» von Wüest Partner).

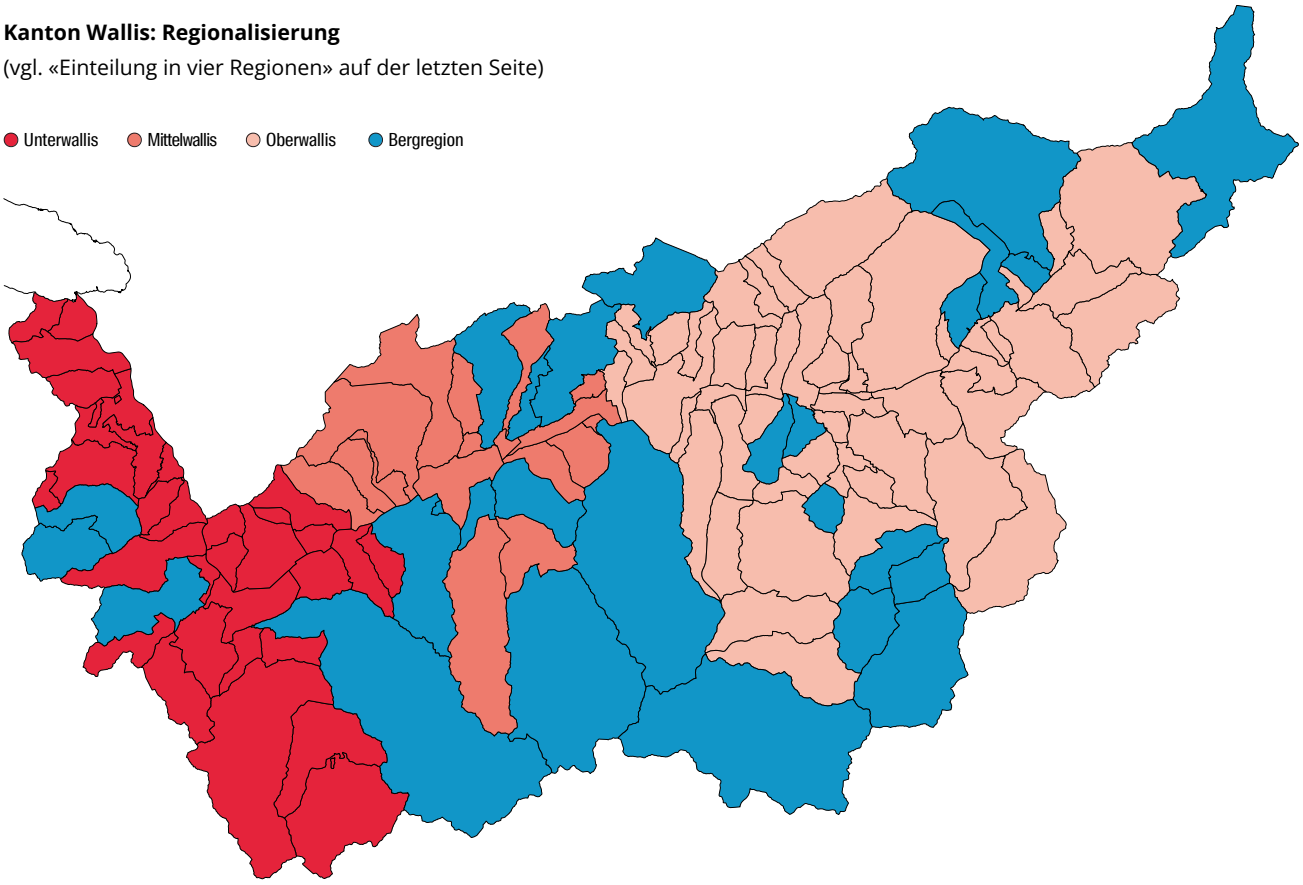
Einfamilienhäuser: Angebotsquote



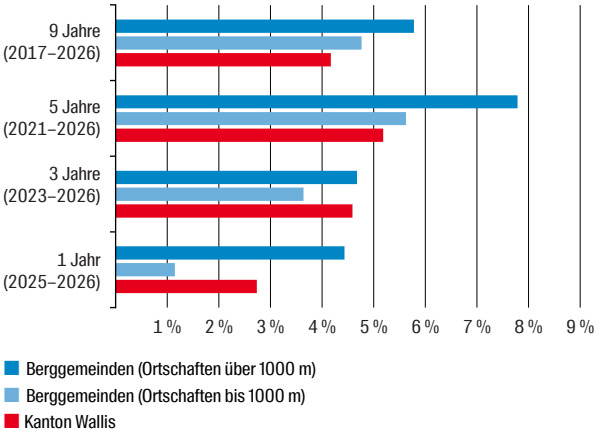
Eigentumswohnungen: Angebotsquote



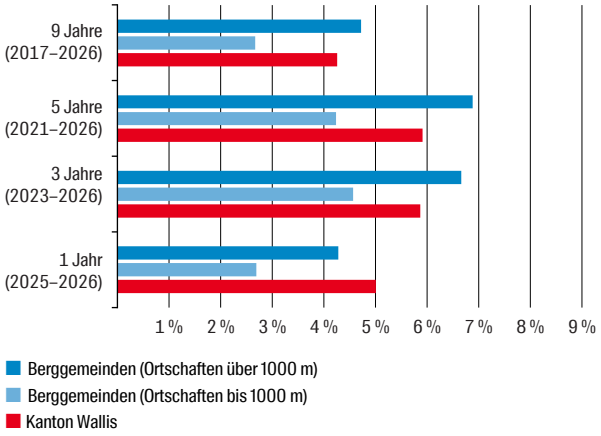
Kanton Wallis: Regionalisierung
(vgl. «Einteilung in vier Regionen» auf der letzten Seite)



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



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



Abschaffung des Eigenmietwerts: Was sind die Folgen für den Walliser Immobilienmarkt?

Am 1. Januar 2029 wird der Eigenmietwert abgeschafft und mit ihm auch die meisten damit verbundenen Abzugsmöglichkeiten. Bis dahin wird der Eigenmietwert bei selbstbewohntem Wohneigentum noch als Einkommen versteuert. Er entspricht dem theoretischen Mietzins, der bei einer Vermietung erzielt werden könnte. Im Gegenzug können die Hypothekarzinsen sowie die Kosten für Unterhalt und Renovationen, soweit diese dem Werterhalt dienen, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Renovationen: Beschleunigung vor 2029

Die Reform dürfte sich besonders deutlich auf den Zeitpunkt von Renovationen auswirken, denn Unterhaltsarbeiten sowie Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind nur noch bis Ende 2028 steuerlich abzugsfähig. Bei energetischen Renovationen gelten allerdings besondere Regeln: Zwar entfällt der Abzug auf Bundesebene ab 2029, die Kantone können ihn jedoch bis 2050 beibehalten. Im Wallis wird diese Möglichkeit derzeit im Rahmen der Revision des kantonalen Steuergesetzes geprüft; ein definitiver Entscheid steht noch aus.

Bei den Einfamilienhäusern gibt es bereits Anzeichen, die auf eine Vorverlagerung von Renovationen hindeuten: Zwischen dem 3. Quartal 2025 und dem 2. Quartal 2026 wurden im Wallis 477 Umbaubewilligungen erteilt. Das ist der höchste Wert in den vergangenen zehn Jahren und entspricht einem Anstieg von knapp 30 % in den letzten zwei Jahren. Bei Eigentumswohnungen ist dieser Effekt bisher noch nicht sichtbar. Das könnte daran liegen, dass Bauvorhaben unter den Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern koordiniert werden müssen. Manche Stockwerkeigentümergemeinschaften müssen zuerst ihre Erneuerungsfonds aufstocken, bevor die Arbeiten tatsächlich in Angriff genommen werden können.

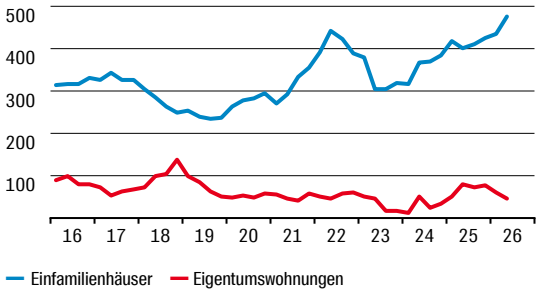
Die sich abzeichnende Konzentration von Projekten könnte die Kapazitäten der Baubranche unter Druck setzen und die Baukosten in die Höhe treiben. Für 2027 rechnet Wüest Partner mit einer Baupreisteuerung von rund 3 %. Im Frühjahr 2026 hatte sie noch etwa 1 % betragen. Neben der Steuerreform werden allerdings auch andere Faktoren wie zum Beispiel die Energiekosten und das geopolitische Umfeld die Kostenentwicklung beeinflussen.

Wohneigentum gewinnt leicht an Attraktivität

Der Systemwechsel hat nicht nur Auswirkungen auf die Umbautätigkeit, sondern auch auf die Kosten von Wohneigentum. Wie stark sich diese Kosten verändern, hängt von der individuellen Situation der Haushalte ab, insbesondere von der Höhe der Verschuldung, dem Hypothekarzinssatz

Baubewilligungen für Renovationen und Umbauten

(Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressummen)



und den geplanten Umbauarbeiten. Im Durchschnitt dürfte die Reform die Steuerbelastung von Wohneigentümerinnen und -eigentümern jedoch leicht reduzieren.

Um abzuschätzen, wie sich die Reform auf die Wahl zwischen selbstbewohntem Wohneigentum und einer Mietwohnung auswirken könnte, haben wir in allen Walliser Gemeinden die jährlich anfallenden Kosten einer typischen Wohnung mit einer Fläche von 120 m² simuliert. Die Berechnung erfolgt einmal nach dem heutigen Steuersystem mit Eigenmietwert und einmal nach dem neuen System ohne Eigenmietwert. Dabei wurde auch der befristete Schuldzinsabzug für Ersterwerbende berücksichtigt (10 000 Franken im ersten Jahr, danach schrittweise abnehmend).

Unabhängig davon, ob der Eigenmietwert besteuert wird oder nicht, ist Wohneigentum in der grossen Mehrheit der Walliser Gemeinden finanziell vorteilhafter als Mieten. Im heutigen System trifft dies auf 95 der 122 Gemeinden zu, im neuen System auf 103. Damit würden acht Gemeinden, in denen Mieten heute günstiger ist, neu einen Kostenvorteil für Wohneigentum aufweisen, darunter Martigny und Nendaz. In zahlreichen Gemeinden würde sich der finanzielle Vorteil von Wohneigentum weiter vergrössern. Heute ist selbstbewohntes Wohneigentum in 60 Gemeinden mindestens 3000 Franken pro Jahr günstiger als eine Mietwohnung. Mit dem neuen System würde dies für Ersterwerbende in 83 Gemeinden gelten, neu beispielsweise auch in Monthey oder Siders.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte die Attraktivität von Wohneigentum somit leicht erhöhen, insbesondere für Ersterwerbende. Dadurch könnten die Nachfrage und die Zahlungsbereitschaft moderat zunehmen. Der Einfluss auf die Preise dürfte jedoch begrenzt bleiben: Die Entwicklung von Zinsen, Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsangebot wird weiterhin eine wesentlich grössere Rolle spielen als die Abschaffung des Eigenmietwerts.

Wie werden Zweitwohnungen künftig besteuert?

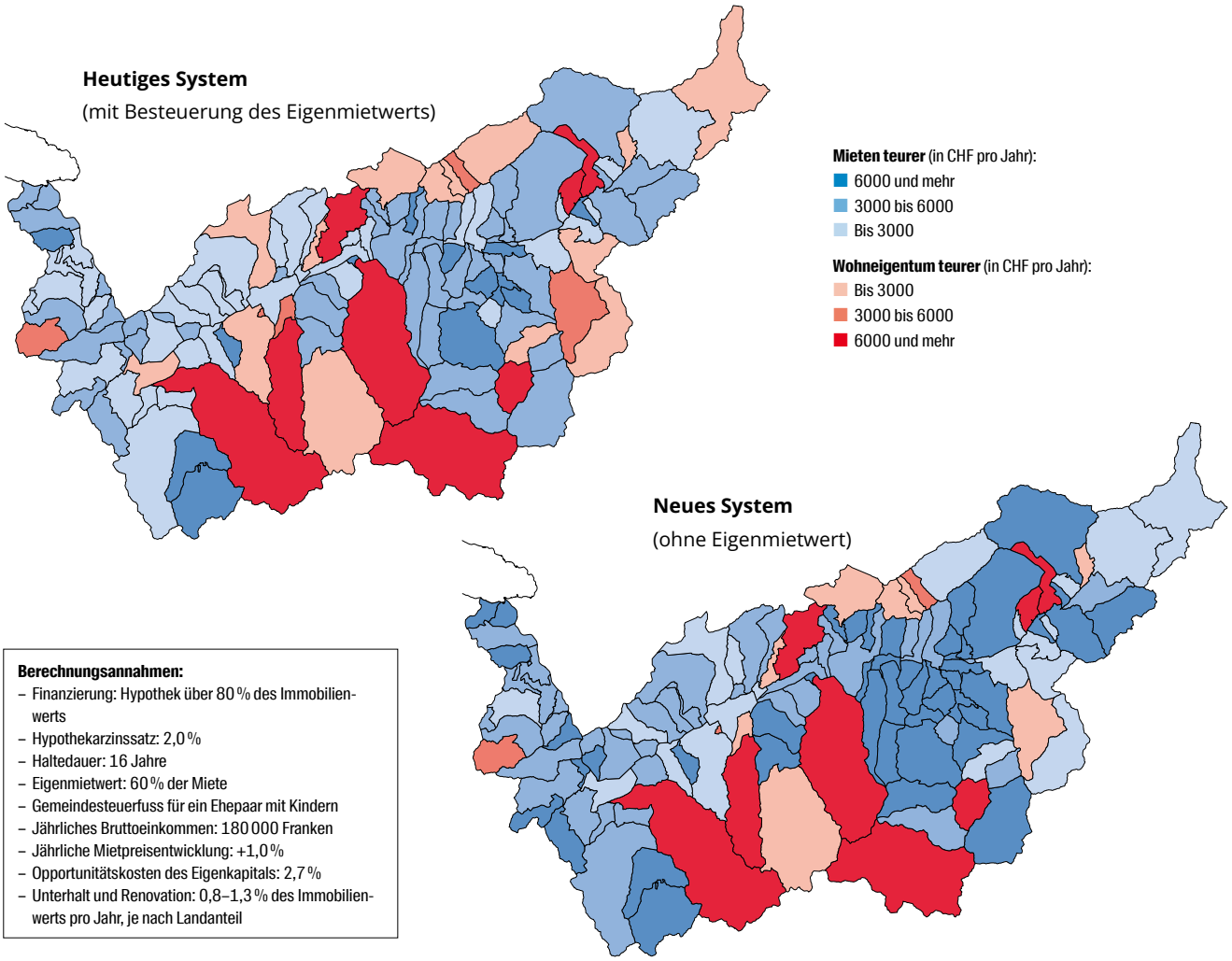
Die grösste Unsicherheit im Wallis betrifft die künftige Besteuerung von Zweitwohnungen. Gemäss Schätzung des Staatsrats dürfte die Abschaffung des Eigenmietwerts zu Steuerausfällen von rund 70 Millionen Franken pro Jahr für den Kanton und die Gemeinden führen. Um diese Ausfälle zumindest teilweise zu kompensieren, erlaubt das neue Bundesrecht den Kantonen, eine besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitwohnungen einzuführen.

Der Kanton Wallis prüft diese Möglichkeit derzeit gemeinsam mit den Gemeinden; die konkrete Ausgestaltung einer allfälligen Steuer ist jedoch noch offen. Insbesondere müssen die Bemessungsgrundlage, der Steuersatz und eine mögliche Progression festgelegt werden. Dabei sind unterschiedliche Lösungen für eine hochpreisige Zweitwohnung in einer Tourismusgemeinde, eine bescheidenere Familienwohnung oder eine regelmässig vermietete Immobilie denkbar. Diskutiert wurden zudem verschiedene Ansätze wie eine Anpassung der Katasterwerte zur Verbreiterung der Immobiliensteuerbasis oder Massnahmen zur Förderung «warmer Betten», beispielsweise durch eine geringere Belastung von Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Wohnung vermieten. Ein Entscheid ist bislang nicht gefallen (Stand: Mitte September 2026).

Die Folgen für den Markt hängen daher von der konkreten Ausgestaltung der neuen Steuer ab. Diese könnte die Nachfrage nach Zweitwohnungen dämpfen und die Preisentwicklung bremsen. Der Markt für Zweitwohnungen blickt auf eine besonders dynamische Phase zurück: In den Walliser Tourismusgemeinden haben die Preise für Einfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen innerhalb von drei Jahren um rund 20 % zugelegt. Die neue Steuer könnte zu einer Abschwächung des Preiswachstums führen; mit einem Preisrückgang ist jedoch nicht zu rechnen.

Differenz zwischen den Kosten von Wohneigentum und Miete nach Gemeinde

(Kosten in CHF pro Jahr für eine typische Wohnung mit einer Fläche von 120 m²)



Methodik

Die Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner (Stand: 3. Quartal 2026). 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 m^2 und einem Gebäudevolumen von 920 m^3 (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m^2 (inkl. Terrasse oder Balkon mit einer Fläche von 30 m^2, 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 % günstigsten und den 90 % 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 (Arbeitslosigkeit und BIP Wallis), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit und BIP Schweiz).

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.

Seit der Ausgabe 2025 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 in der Gemeinde Val de Bagnes zur Kategorie «Tal», während die Ortschaft Bruson der Kategorie «Berg» zugeordnet wird.

WKB

Place des Cèdres 8
1951 Sitten
0848 765 765
www.wkb.ch

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

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

In Zusammenarbeit mit:

wüestpartner

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