immowyss

Marktbericht

Hilterfingen und Oberhofen

Entwicklungen im Wohneigentum
Sommer 2025



Geringe Bautätigkeit und knappes Angebot

Hohe Nachfrage nach Wohneigentum

Preise für Einfamilienhäuser stark gestiegen

Wenig Neubau und geringes Kaufangebot

Knappes Angebot an Wohneigentum

Hilterfingen und Oberhofen zählen aufgrund ihrer Lage am rechten Thunerseeufer und der Nähe zur Stadt Thun zu den Top-Wohnlagen im Kanton Bern. Wohneigentum ist hier äusserst begehrt, aber nur begrenzt verfügbar. In der Gemeinde Hilterfingen werden nur rund 2% aller Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten, bei den Einfamilienhäusern sind es weniger als 1%. In Oberhofen stehen zwar etwas mehr Kaufobjekte zur Verfügung, aber auch in dieser Gemeinde liegt der Anteil mit 3.7% (Eigentumswohnungen) respektive 2.5% (Einfamilienhäuser) noch unter den landesweiten Durchschnittswerten.

Neubautätigkeit bleibt moderat

Das knappe Angebot ist in erster Linie auf die unzureichende Neubautätigkeit auf den Eigenheimmärkten zurückzuführen. Schon seit Längerem werden im Schnitt weniger als 20 Wohnungen und Häuser pro Jahr baubewilligt, die für den Verkauf bestimmt sind. Ein Anstieg der Neubautätigkeit ist vorerst nicht abzusehen: Während in Oberhofen in den letzten 12 Monaten keine neuen Baubewilligungen ausgestellt wurden, sind in Hilterfingen aktuell nur rund 15 neue Wohneinheiten in Planung.

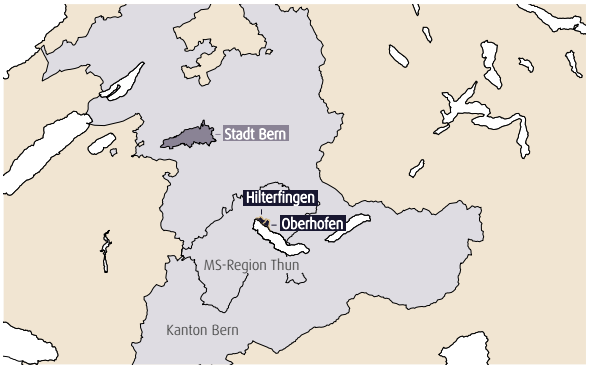
Ungedeckte Nachfrage in beiden Segmenten

Die Beliebtheit von Wohneigentum in dieser Gegend spiegelt sich in einer grossen ungedeckten Nachfrage: In Hilterfingen kommen auf eine inserierte Eigentumswohnung mehr als 10 Suchende, bei den Einfamilienhäusern sind es 7 potenzielle Käufer pro Inserat. In Oberhofen ist das Ungleichgewicht etwas weniger ausgeprägt – dennoch stehen hier jedem verfügbaren Objekt rund 6 respektive 4 Interessierte gegenüber. In Anbetracht der geringen Bautätigkeit ist auch in den kommenden Monaten nicht mit einer Entspannung am Markt zu rechnen.

Kennzahlen

	Hilterfingen	Oberhofen	Stadt Bern
Bevölkerung			
Einwohner, 2023	4'082	2'492	136'988
Jährliche Wachstumsrate*	0.1%	0.4%	0.6%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2023	2'345	1'659	82'105
Anteil Wohneigentum, 2023	44.4%	51.5%	18.3%
Leerwohnungen**, 2024	0.2%	1.1%	0.0%
Baubewilligungen**, 2024/25	1.5%	0.0%	0.1%

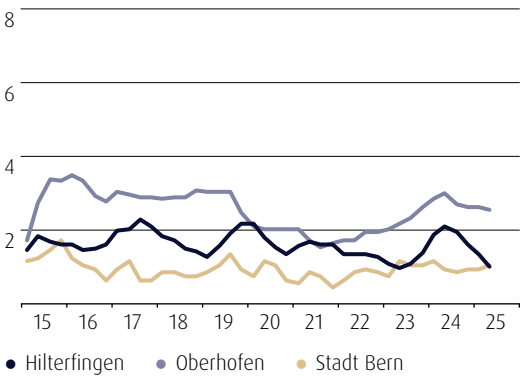
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum



● Hilterfingen/Oberhofen ● Stadt Bern ● Kanton Bern ● Schweiz

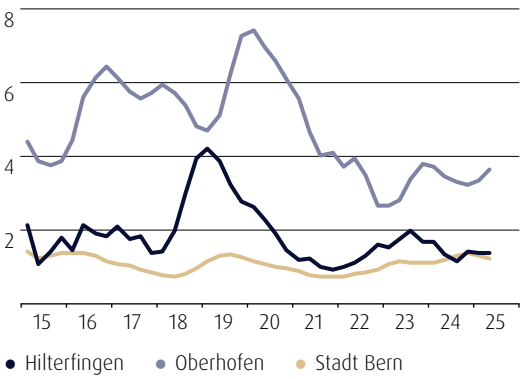
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



● Hilterfingen ● Oberhofen ● Stadt Bern

Eigentumswohnungen



● Hilterfingen ● Oberhofen ● Stadt Bern

Preisanstiege vor allem bei Einfamilienhäusern

Überdurchschnittliche Preisniveaus

Die Eigenheimmärkte der Region Hilterfingen/Oberhofen sind stark vom gehobenen Wohnsegment geprägt. Entsprechend bewegen sich die Eigenheimpreise im Vergleich zur gesamten Region Thun auf überdurchschnittlichen Niveaus und sind im Mittel sogar leicht höher als in der Stadt Bern. Der Medianpreis für ein Einfamilienhaus liegt in Hilterfingen bei rund 1.6 Millionen Franken, und leicht tiefer bei rund 1.5 Millionen Franken in Oberhofen. Für hochwertige Liegenschaften werden Kaufpreise von 1.8 Millionen Franken und zum Teil deutlich mehr verlangt. Der mittlere Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei rund 8'900 Franken in Hilterfingen und 9'700 Franken in Oberhofen.

Einfamilienhauspreise haben deutlich zugelegt

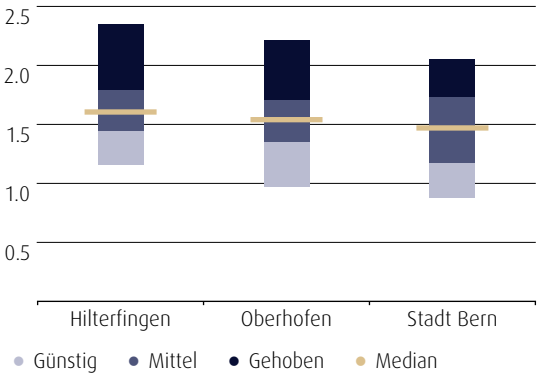
Die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser legten in den letzten Jahren besonders stark in Hilterfingen zu – rund 20% allein seit Mitte 2023, was während dieses Zeitraums einem doppelt so starken Preisauftrieb im Vergleich zu Oberhofen entspricht. Bei den Einfamilienhauspreisen in der Stadt Bern war dagegen eine Seitwärtsbewegung zu beobachten.

Eigentumswohnungen etwas teurer in Oberhofen

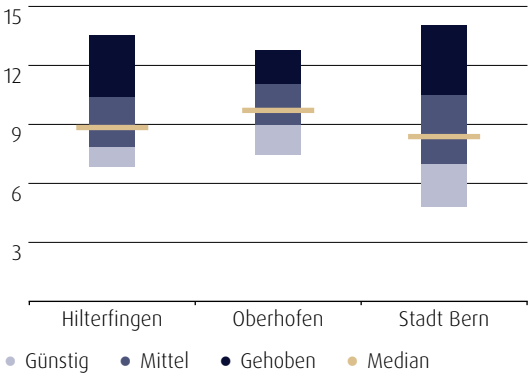
Auch im Segment der Eigentumswohnungen zeigte sich in den vergangenen zehn Jahren ein Preisanstieg, wenn auch mit einer insgesamt moderateren Dynamik als bei den Einfamilienhäusern. In Hilterfingen hat sich die Zahlungsbereitschaft zudem auf hohem Niveau stabilisiert, während das Stockwerkeigentum in Oberhofen zuletzt eine deutlichere Aufwärtsbewegung verzeichnete: Im 2. Quartal 2025 lagen die Preise um 3.4% über dem Vorjahresniveau. Angesichts der anhaltend robusten Nachfrage ist in beiden Gemeinden davon auszugehen, dass die Preisniveaus auch künftig gut abgestützt bleiben.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

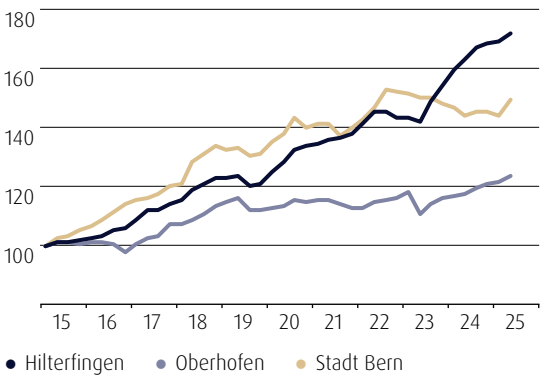


Eigentumswohnungen (in CHF pro m² Wohnfläche)

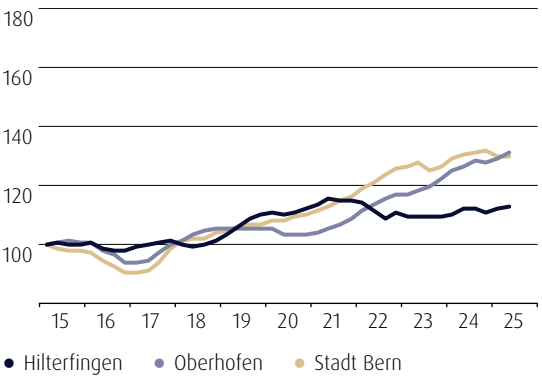


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2015 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Allgemeines Marktumfeld

Tiefe Zinsen verleihen Rückenwind

Schon seit einigen Jahren entwickeln sich die Preise für Wohneigentum in der Schweiz stetig nach oben, und eine Trendwende ist derzeit nicht in Sicht. Haupttreiber sind eine sehr intensive Nachfrage bei gleichzeitig unzureichender Neubautätigkeit im Wohnsegment. Zudem wird die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer durch die tiefen Zinsen gestützt: Seit dem Frühjahr 2024 hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins schrittweise von 1.75% auf 0% gesenkt. Dadurch sind nicht nur kurzfristige Hypotheken, sondern auch solche mit längeren Laufzeiten wieder deutlich günstiger geworden. Die gesunkenen Finanzierungskosten befeuern den Aufwärtsdruck auf die Preise zusätzlich. Bleiben die Zinsen bis Ende 2025 stabil und die Wirtschaft weiterhin robust, dürften sich die Preisanstiege fortsetzen. Sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen dürften hierzulande somit weiter an Wert gewinnen.



Marc Wyss
Gründer & Geschäftsführer Immobilien Wyss Schweiz AG
Immobilienexperte seit 1995

immowyss

Kontaktieren Sie uns

Wir sind zertifiziertes und geprüftes Mitglied der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) und seit 30 Jahren führender Qualitätsmakler in der Region Thun – Thunersee – Bern. Dabei steht die Kundenzufriedenheit immer im Fokus und bildet die Grundlage für den Erfolg. Profitieren Sie von unserem Team aus Spezialisten.

Immobilien Wyss Schweiz AG
Bernstrasse 39
3613 Steffisburg bei Thun
Telefon: +41 33 221 77 33
E-Mail: info@immowyss.ch

Showroom:
Hofstettenstrasse 15
3600 Thun

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zuammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).