immowyss

Marktbericht

Thun

Entwicklungen im Wohneigentum
Sommer 2025



Knappes Angebot bei hoher Nachfrage

Steigende Preise für Wohneigentum

Geringe Leerstände und schnelle Absorption

Geringe Auswahl auf dem Eigenheimmarkt

Knappes Angebot

In der Stadt Thun ist das Angebot an Wohneigentum äusserst begrenzt. Zwar war zuletzt eine leichte Entspannung festzustellen – allerdings ausgehend von einem sehr tiefen Niveau. So waren auch im 2. Quartal 2025 lediglich 2.4% aller Eigentumswohnungen auf dem Markt, deutlich weniger als im landesweiten Durchschnitt (4.4%). Noch ausgeprägter ist die Knappheit bei den Einfamilienhäusern: Nur etwa 1% des Gesamtbestands wurde zum Verkauf angeboten – ebenfalls klar unter dem schweizweiten Mittelwert von 2.8%.

Neubautätigkeit nimmt Fahrt auf

Die ausgeprägte Verknappung überrascht kaum – zu attraktiv ist die Region, zu gering die Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Wurden in Thun zwischen 2006 und 2015 im Schnitt noch knapp 100 Eigentumswohnungen pro Jahr bewilligt, sank diese Zahl in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 22 Einheiten pro Jahr. Künftig dürfte sich der Markt jedoch weiter entspannen. Mit dem Inkrafttreten der Ortsplanrevision (OPR) im Februar 2025 ist in Thun ein Anstieg der Neubautätigkeit zu erwarten. Die Zahl der eingereichten Baugesuche für Eigentumswohnungen ist bereits deutlich gestiegen.

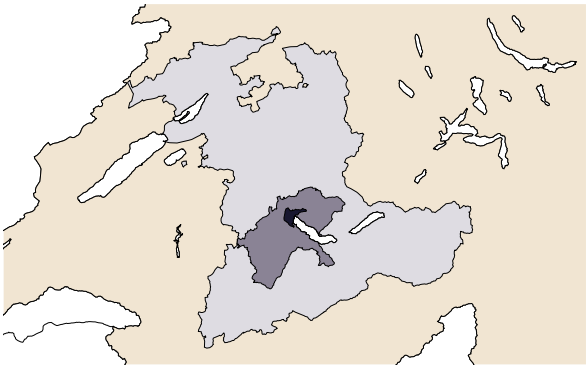
Schnelle Absorption neuer Objekte

Die wenigen Eigenheime, die in Thun und Umgebung in den Verkauf gelangen, finden rasch eine Käuferschaft. Eigentumswohnungen verbleiben in der Region durchschnittlich 53 Tage auf dem Markt, Einfamilienhäuser gar nur rund 50 Tage. Zum Vergleich: Schweizweit liegt die mittlere Insertionsdauer bei 86 Tagen für Wohnungen und 83 Tagen für Einfamilienhäuser. Die deutlich kürzeren Vermarktungszeiten in Thun unterstreichen den derzeitigen Angebotsdruck.

Kennzahlen

	Stadt Thun	Schweiz
Bevölkerung		
Einwohner, 2023	43'900	8'962'000
Jährliche Wachstumsrate (10 Jahre)	0.2%	1.0%
Immobilienmarkt		
Anzahl Wohnobjekte, 2023	23'740	4'794'350
Anteil Wohneigentum, 2023	29.3%	41.3%
Leerwohnungen*, 2024	0.1%	0.6%
Baubewilligungen*, 2024/25	0.2%	1.0%

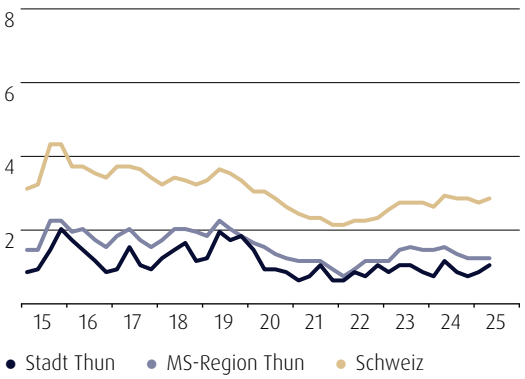
*in % des Bestands, Wohneigentum



● Stadt Thun ● MS-Region Thun ● Kanton Bern ● Schweiz

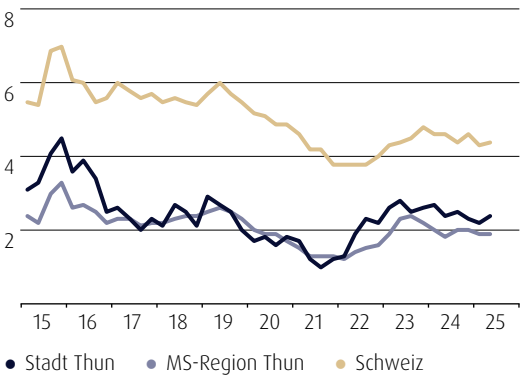
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



● Stadt Thun ● MS-Region Thun ● Schweiz

Eigentumswohnungen



● Stadt Thun ● MS-Region Thun ● Schweiz

Deutliche Preisanstiege in beiden Segmenten

Hohe Nachfrage treibt die Preise nach oben

Die Beliebtheit von Wohneigentum in der Stadt Thun spiegelt sich auch in einer grossen ungedeckten Nachfrage: Auf eine inserierte Eigentumswohnung entfallen aktuell rund 11 Suchende. Im Segment der Einfamilienhäuser ist das Ungleichgewicht noch ausgeprägter – hier stehen mehr als 22 Interessierte einem verfügbaren Objekt gegenüber. Dies führt in beiden Segmenten zu spürbarem Aufwärtsdruck bei den Preisen – eine Entwicklung, die sich angesichts der vorherrschenden Knappheit fortsetzen dürfte.

Preise für Einfamilienhäuser steigen kräftig an

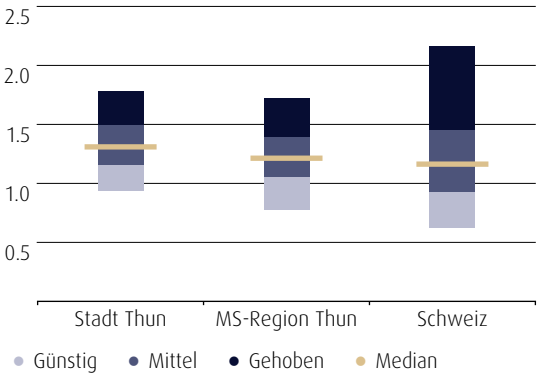
Nachdem im Vorjahr noch moderate Preisrückgänge zu beobachten waren, haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in der Stadt Thun wieder spürbar erhöht. Im 2. Quartal 2025 verzeichnete ein mittleres Objekt einen Anstieg um 6.1% im Vorjahresvergleich. Der Medianpreis für ein Einfamilienhaus in der Stadt Thun liegt aktuell bei rund 1.3 Millionen Franken – etwas über dem regionalen Mittel von 1.2 Millionen und klar über dem schweizweiten Wert von 1.1 Millionen Franken. Gleichzeitig bleibt die Preisspanne innerhalb der Stadt ausgeprägt: Während einfache Objekte nach wie vor unter einer Million erhältlich sind, erzielen hochwertige Liegenschaften teils Verkaufspreise von mehr als 1.7 Millionen Franken.

Auch Eigentumswohnungen gewinnen an Wert

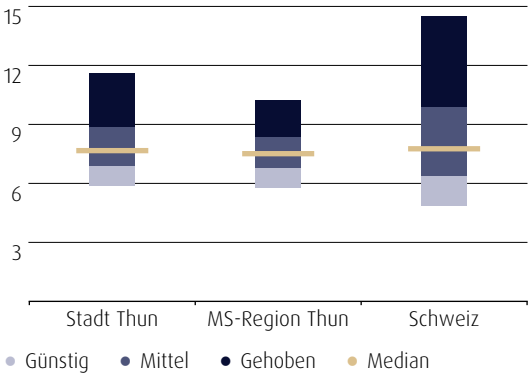
Eigentumswohnungen wurden in der Stadt Thun im 2. Quartal 2025 um 4.1% teurer gehandelt als im Vorjahr. Der Preisanstieg fiel damit kräftiger aus als in der gesamten MS-Region Thun (+3.3%), blieb jedoch leicht hinter der landesweiten Entwicklung von +4.4% zurück. Im Mittel liegt der Quadratmeterpreis für Stockwerkeigentum in der Stadt Thun inzwischen bei mehr als 7'700 Franken, wobei im gehobenen Segment rund 12'000 Franken beobachtet werden.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

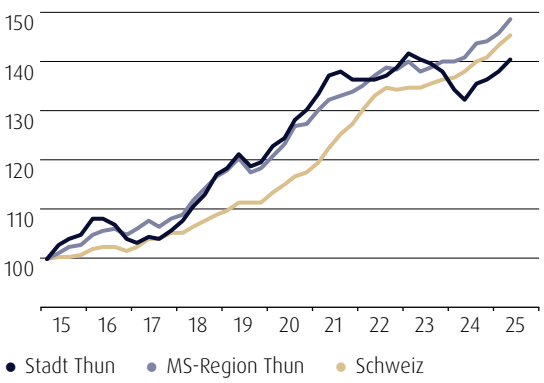


Eigentumswohnungen (in CHF pro m² Wohnfläche)

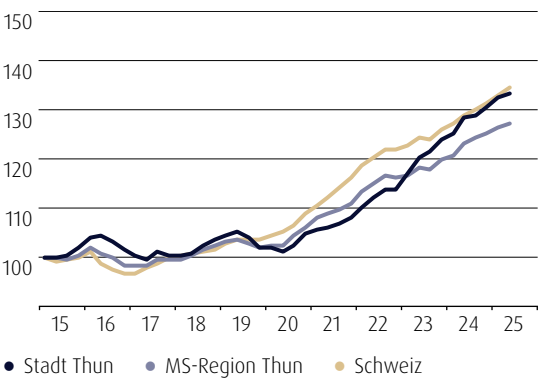


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2015 = 100)

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).