immowyss

Marktbericht

Hilterfingen und Oberhofen

Entwicklungen im Wohneigentum
Herbst 2026



Anhaltend hohe Eigenheimnachfrage

Einfamilienhauspreise wachsen nur moderat

Wohnungspreise legen in Hilterfingen stark zu

Wenig Angebot und schnelle Absorption

Anhaltende Angebotsknappheit

Wohneigentum in Hilterfingen und Oberhofen bleibt aufgrund der begehrten Lage am Thunersee rar. Im 2. Quartal 2026 waren 2.4% aller Eigentumswohnungen in Hilterfingen im Angebot, in Oberhofen waren es 1.9%. Beide Werte liegen klar unter dem Schweizer Durchschnitt von 3.9%. Innert Jahresfrist hat sich das Angebot in den beiden Gemeinden jedoch gegenläufig entwickelt. In Hilterfingen ist die Angebotsquote bei Eigentumswohnungen leicht gestiegen, in Oberhofen dagegen gesunken. Bei den Einfamilienhäusern hat sich das Angebot zuletzt in beiden Gemeinden verknappt und liegt sowohl in Hilterfingen (1.2%) als auch in Oberhofen (2.2%) unter dem Schweizer Mittelwert (2.9%).

Schnelle Absorption ausgeschriebener Objekte

Die Beliebtheit dieser Wohngegend widerspiegelt sich auch in der Absorptionsdauer. In der MS-Region Thun, zu der auch Hilterfingen und Oberhofen gehören, finden ausgeschriebene Objekte deutlich schneller einen Käufer als im Schweizer Durchschnitt. Eine Eigentumswohnung war im gesamten Regionsschnitt zuletzt 55 Tage ausgeschrieben, gegenüber rund 80 Tagen schweizweit. Bei Einfamilienhäusern zeigt sich ein ähnliches Bild, mit 58 Tagen in der Region Thun gegenüber 75 Tagen im Landesdurchschnitt.

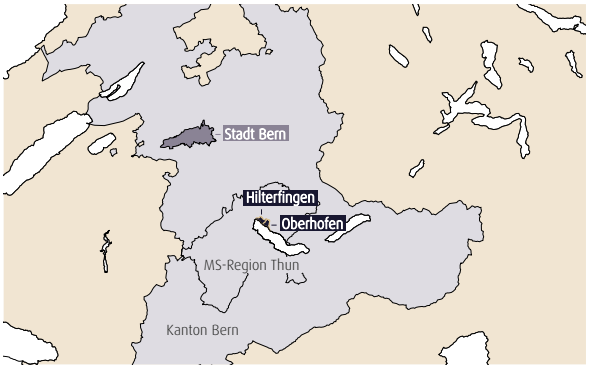
Weiterhin nur wenig Neubau

Neben der raschen Absorption ist die tiefe Neubautätigkeit ein wesentlicher Grund für die Knappheit. In Hilterfingen wurden in den letzten 12 Monaten nur 12 neue Wohneigentumseinheiten baubewilligt, in Oberhofen wurde keine Baubewilligung für Wohneigentum erteilt. Ein spürbarer Impuls beim Neubau, wie er sich zuletzt in der Stadt Thun zeigte, ist bislang nicht erkennbar. Eine Angebotsausweitung zeichnet sich daher vorerst nicht ab.

Kennzahlen

	Hilterfingen	Oberhofen	Stadt Bern
Bevölkerung			
Einwohner, 2025	4'130	2'553	138'562
Jährliche Wachstumsrate*	0.2%	0.5%	0.5%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	2'347	1'658	82'242
Anteil Wohneigentum, 2024	44.4%	51.6%	18.3%
Leerwohnungen**, 2026	1.0%	0.5%	0.0%
Baubewilligungen**, 2025/26	1.2%	0.0%	0.1%

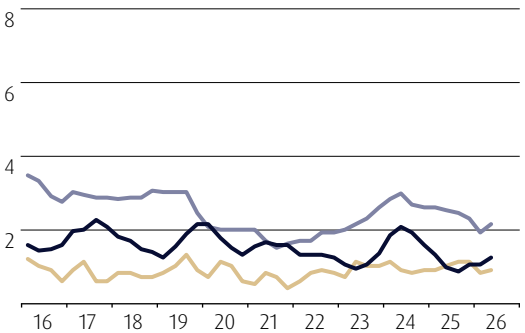
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum



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

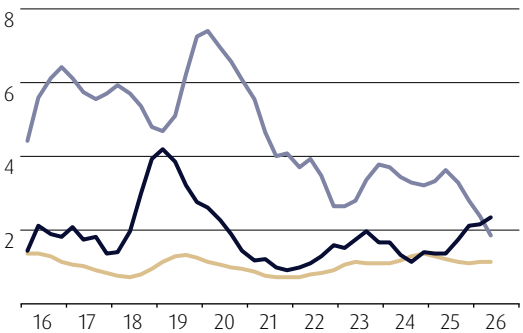
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



● Hilterfingen ● Oberhofen ● Stadt Bern

Eigentumswohnungen



● Hilterfingen ● Oberhofen ● Stadt Bern

Erneute Preisanstiege beim Wohneigentum

Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt in Hilterfingen und Oberhofen hoch. Auf eine inserierte Eigentumswohnung kommen in Hilterfingen fast 10 Suchende, in Oberhofen mehr als 15. Bei den Einfamilienhäusern zeigt sich ein etwas geringeres, aber weiterhin deutliches Ungleichgewicht, mit 6 Suchenden pro Objekt in Hilterfingen und 5 in Oberhofen. Diese hohen Werte spiegeln zwar eine reale, starke Nachfrage, sind aber teilweise auch das Resultat des knappen Angebots. Dennoch bleibt die grundsätzliche Aussage davon unberührt: In beiden Gemeinden besteht ein klarer Nachfrageüberhang.

Hohe Preisniveaus, Wachstum schwächt sich ab

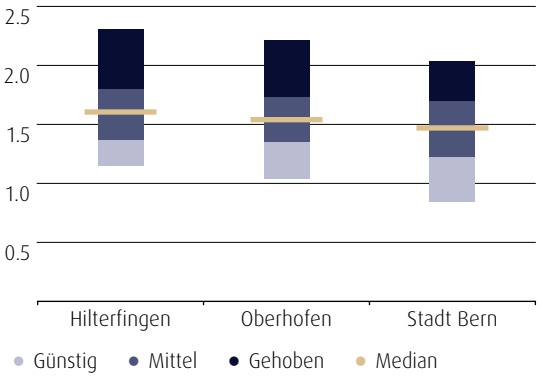
Ausgehend von einem bereits sehr hohen Niveau sind die Preise für Einfamilienhäuser in Hilterfingen und Oberhofen nochmals angestiegen. Das Preiswachstum hat zuletzt aber deutlich nachgelassen. Im Vorjahresvergleich waren es in Hilterfingen nur noch 0.7%, in Oberhofen 0.9%. Zum Vergleich: Die Stadt Bern zeigt ein gegenteiliges Bild, dort waren die Preise bis Ende 2025 rückläufig, haben aber im 2. Quartal 2026 im Jahresvergleich um 2.2% zugelegt.

Preiszuwachs bei Stockwerkeigentum

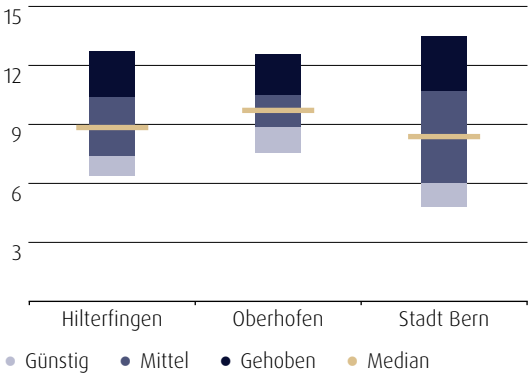
Nach einer Phase mit geringer Dynamik holten die Preise für Eigentumswohnungen in Hilterfingen auf und lagen im 2. Quartal 2026 rund 10% über dem Vorjahreswert. In Oberhofen lag der Anstieg, ähnlich wie im Vorjahr, bei knapp 3%. Damit bewegen sich die Preise im mittleren Segment über jenen der Stadt Bern: Der Median-Quadratmeterpreis beträgt in Hilterfingen rund 8'400 Franken und in Oberhofen 9'700 Franken, gegenüber 8'000 Franken in Bern. Das knappe Angebot und die weiterhin hohe Nachfrage sprechen auch in der zweiten Jahreshälfte 2026 für eine stabile bis positive Preisentwicklung.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

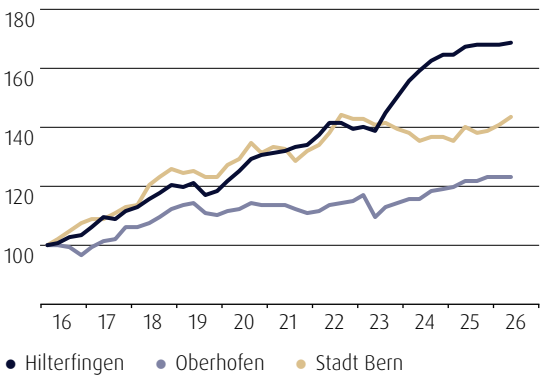


Eigentumswohnungen (in Tsd. CHF pro m² Wohnfläche)

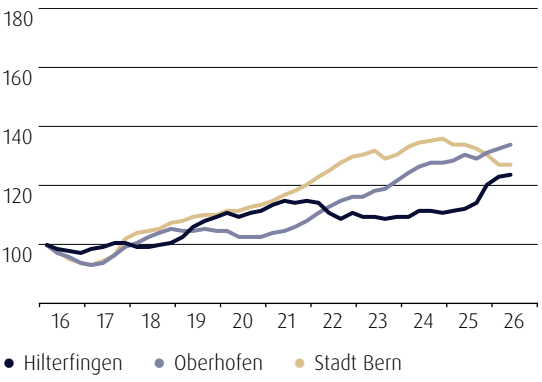


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Allgemeines Marktumfeld

Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich robust

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich trotz konjunktureller und geopolitischer Unsicherheiten widerstandsfähig. Die Inflation bewegt sich mit rund 0.8% weiterhin im Zielband der Nationalbank. Die SNB hat den Leitzins bereits im Juni 2025 auf 0% gesenkt und seither unverändert belassen. Vieles spricht dafür, dass die Hypothekarzinsen im historischen Vergleich tief bleiben, was die Zahlungsbereitschaft der Käuferschaft stützt. Ein wichtiger Faktor für die kommenden Jahre ist zudem die ab 2029 wirksame Abschaffung des Eigenmietwerts. Mit dem Systemwechsel entfällt die steuerliche Abzugsfähigkeit von Unterhalts- und Renovationskosten, was den Anreiz schafft, geplante Sanierungen vorzuziehen. Die Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte zudem die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Je nach individueller Finanzierungs- und Steuersituation können dadurch die laufenden Kosten des Eigentums sinken, was den Kauf gegenüber der Miete attraktiver macht.



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 über 25 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 Zusammenarbeit 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).