

Marktbericht

Thun

Entwicklungen im Wohneigentum
Herbst 2026



Bautätigkeit zieht an,
Angebot bleibt knapp

Grosse Nachfrage nach
Wohneigentum in Thun

Preise für Wohneigentum
sind weiter gestiegen

Knappes Angebot aber Impulse vom Baumarkt

Das Kaufangebot ist weiterhin knapp

Wer in Thun ein Eigenheim sucht, hat nach wie vor nur wenig Auswahl. Im 2. Quartal 2026 standen gerade einmal 2.3% aller Eigentumswohnungen zum Verkauf, gegenüber 3.9% im Schweizer Durchschnitt. Bei den Einfamilienhäusern zeigt sich das gleiche Bild, aber noch ausgeprägter. Mit einer Angebotsquote von 1.0% liegt Thun deutlich unter dem landesweiten Wert von 2.9%. Der Markt für Wohneigentum bleibt in Thun also angespannt.

Neubautätigkeit zieht punktuell an

Anfang 2025 zeigte sich zunächst ein Schub bei den Baugesuchen für Wohneigentum, mit einem Spitzenwert von 119 Einheiten. Mit der üblichen Verzögerung schlägt sich das nun auch in den Bewilligungen nieder. Die gleitende Jahressumme bewilligter Wohneigentumseinheiten stieg innert Jahresfrist von 9 auf 73 im 2. Quartal 2026. Zeitlich fällt diese

Entwicklung mit der im Februar 2025 in Kraft getretenen Ortsplanrevision zusammen. Eine breit-abgestützte Belegung ist daraus aber noch nicht abzuleiten, denn der aktuelle Anstieg wird mehrheitlich von wenigen Grossprojekten getragen.

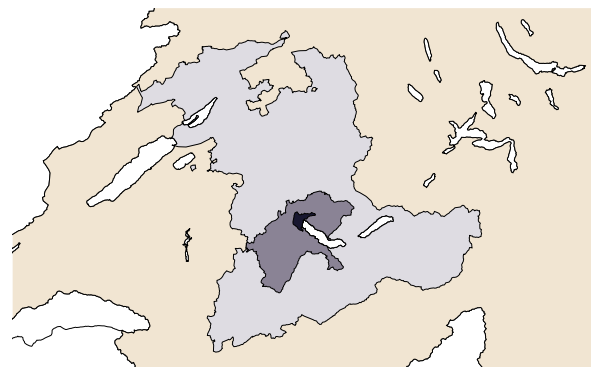
Demografischer Wandel im Fokus

Auf vielen Einfamilienhausparzellen in Thun bestehen Reserven hinsichtlich Wohnfläche und Belegung. In den nächsten Jahren steht bei zahlreichen Einfamilienhäusern ein Generationenwechsel an. Dieser eröffnet auf rund 750 geeigneten Parzellen zum einen das Potenzial für bauliche Verdichtung – und damit für gut 4'000 m² zusätzliche Wohnfläche – und zum anderen für eine höhere Belegung des bestehenden Wohnraums. Dadurch könnte Wohnraum für rund 600 zusätzliche Personen entstehen, womit Thun die höchste erwartete Mobilisierung von Einfamilienhausreserven im Kanton Bern aufweist.

Kennzahlen

	Stadt Thun	Schweiz
Bevölkerung		
Einwohner, 2025	44'163	9'127'125
Jährliche Wachstumsrate (10 Jahre)	0.2%	0.9%
Immobilienmarkt		
Anzahl Wohnobjekte, 2024	23'792	4'840'096
Anteil Wohneigentum, 2024	29.4%	41.3%
Leerwohnungen*, 2026	0.1%	0.5%
Baubewilligungen*, 2025/26	1.1%	1.0%

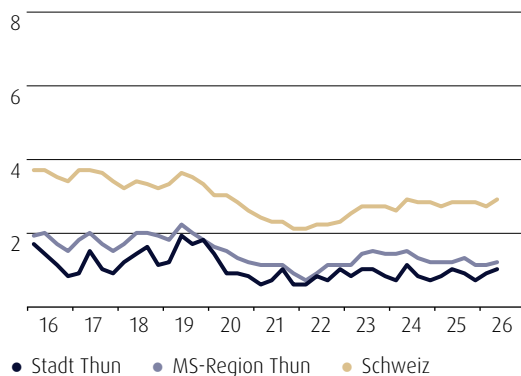
*in % des Bestands, Wohneigentum



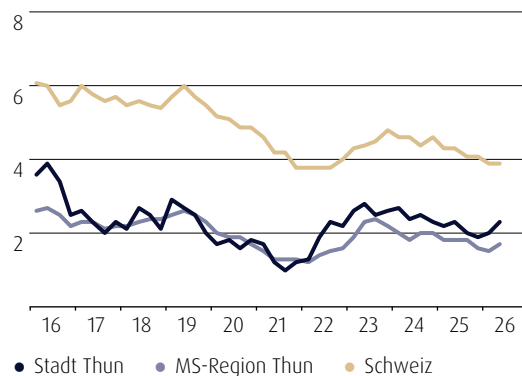
● Stadt Thun ● MS-Region Thun ● Kanton Bern ● Schweiz

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Preise für Wohneigentum weiter im Aufwind

Hoher Nachfrageüberhang

Die Beliebtheit von Wohneigentum in der Region Thun zeigt sich deutlich an der ungedeckten Nachfrage. Auf eine inserierte Eigentumswohnung kommen aktuell rund 8 Suchende, bei Einfamilienhäusern sind es mit rund 10 Interessierten pro Objekt noch etwas mehr. In der Stadt Thun ist dieses Ungleichgewicht noch ausgeprägter. Hier stehen einer Eigentumswohnung mehr als 11 Suchende gegenüber, bei Einfamilienhäusern sind es sogar knapp 20. Der anhaltende Nachfrageüberhang stützt die Preisentwicklung in beiden Segmenten.

Preiswachstum bei Einfamilienhäusern hält an

Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg bei den Einfamilienhauspreisen in der Stadt Thun im 2. Quartal 2026 bei 4.9%. Damit übertraf die Wachstumsrate erneut den schweizweiten Mittelwert von +4.3%. Die Preise zeigen dabei je nach Zustand, Lage und

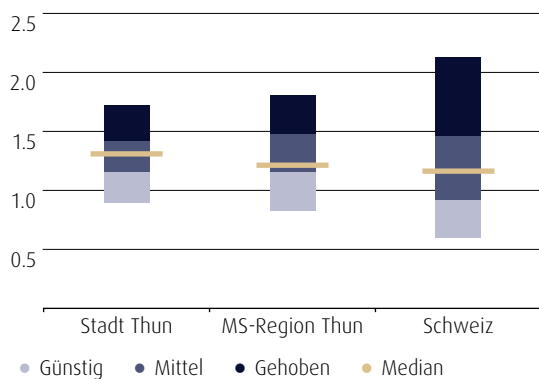
Ausbaustandard eine breite Streuung von rund 900'000 Franken pro Objekt am unteren Ende bis über 1.7 Millionen Franken im gehobenen Segment.

Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter

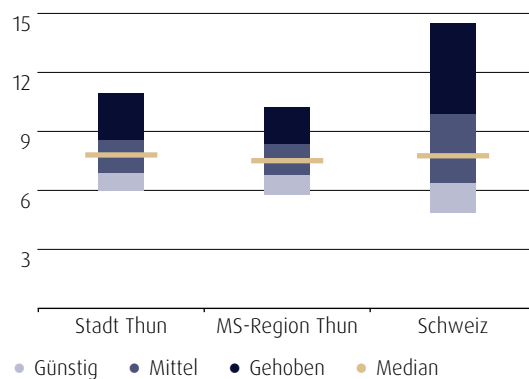
Bei den Eigentumswohnungen hat sich das Tempo im Vergleich zum äusserst dynamischen Wachstum im Vorjahr etwas verlangsamt. Dennoch zeigt sich in der Stadt Thun keine nachhaltige Entspannung. Im 2. Quartal 2026 kostete eine mittlere Eigentumswohnung 5.0% mehr als ein Jahr zuvor. Damit bewegen sich die Preissteigerungen in der Stadt Thun auch beim Stockwerkeigentum über dem Schweizer Durchschnitt von 4.3% und praktisch gleichauf mit der gesamten MS-Region Thun, wo die Preise um 5.1% zulegten. Das derzeit noch knappe Angebot und die hohe Nachfrage sprechen weiterhin für eine positive Preisentwicklung, wenn auch mit geringerer Dynamik als in den vergangenen Quartalen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

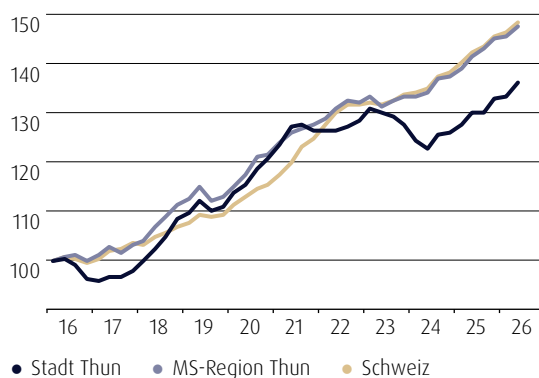


Eigentumswohnungen (in Tsd. CHF pro m² Wohnfläche)

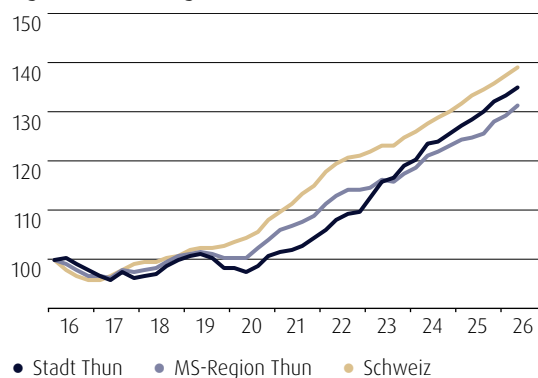


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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 Käufer schätzt. 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 Finanzierungssituation 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

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).