Preisentwicklungen und deren Treiber im Schweizer Immobilienmarkt

Christine Eugster

Zürich
12. November 2025

wüestpartner

Neuer Boom am Schweizer Immobilienmarkt

Performances

Anfang 2024 bis Ende Q3 2025

Immobilienaktiengesellschaften

+34.3 %

Immobilienfonds

+29.8 %

Swiss Performance Index

+15.0 %

Kapitalmarkt

Transaktionen 2025

Kapitalerhöhungen 2025

> 7 Mrd. Franken

Renditeliegenschaften

Preisentwicklung Q2 2024 bis Q2 2025

Wohnen

+5.2 %

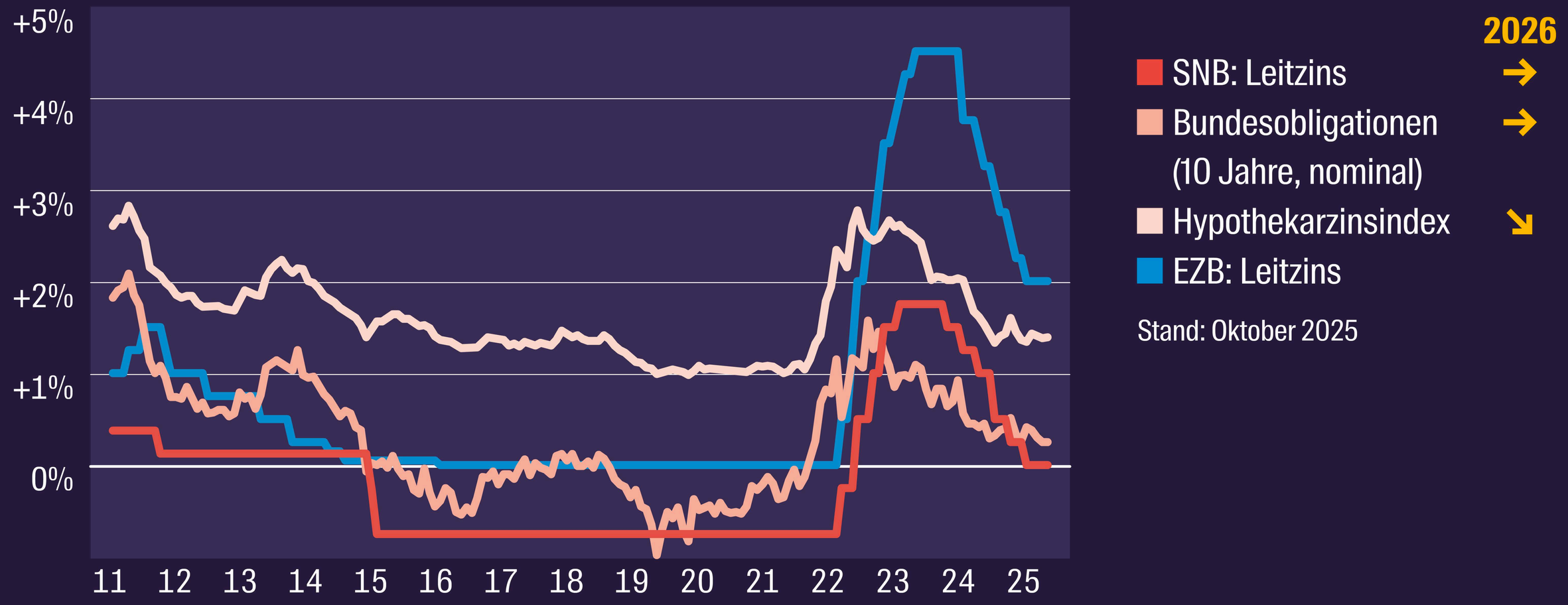
Geschäft

+4.1 %

Umfeld

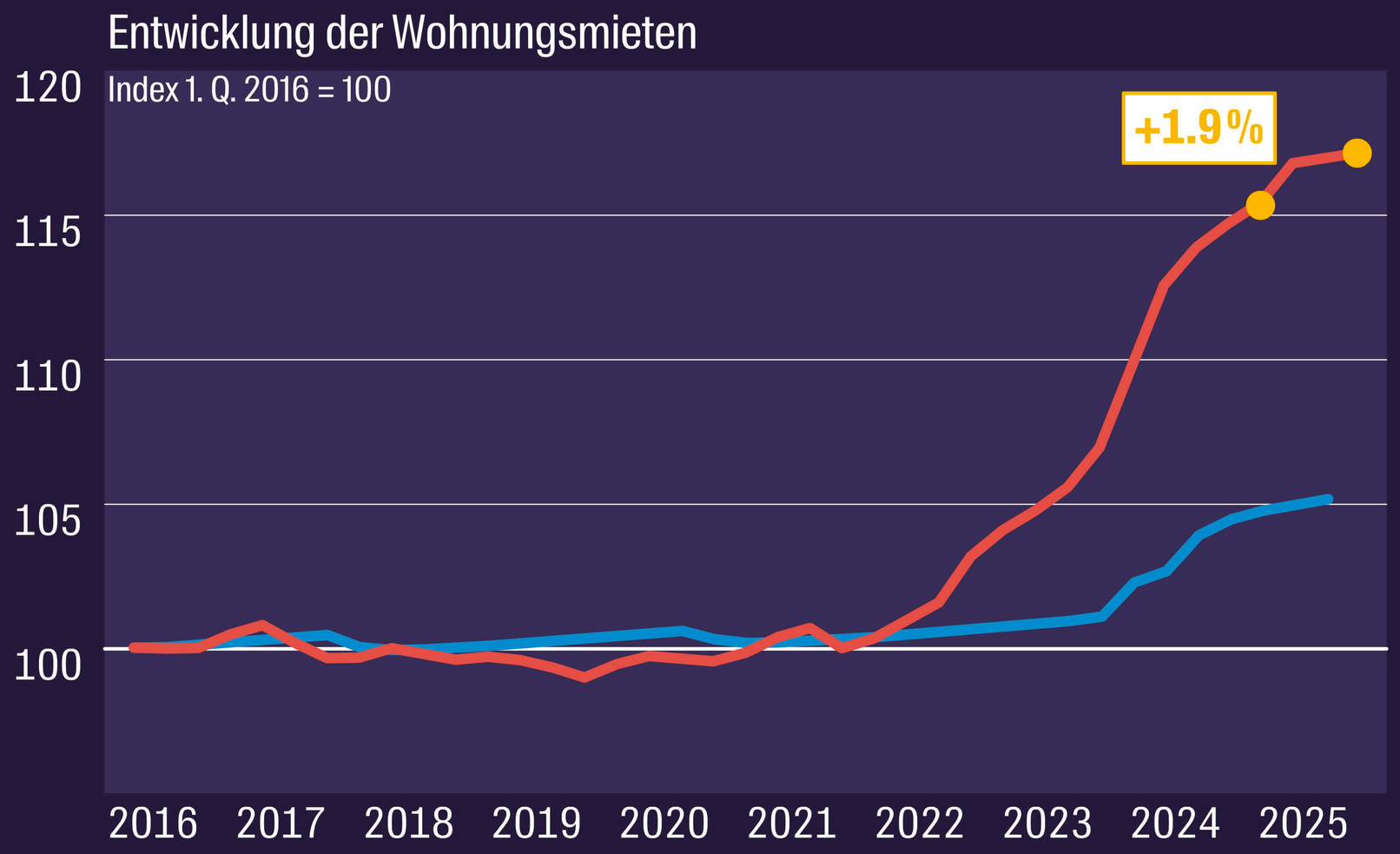
Zinsen

Zinsentwicklung (monatliche Werte)



Mietwohnungen

Mieten



Angebotsmieten (qualitätsbereinigt, Wüest Partner)

Altbestandesmietindex (ZKB)

(Stand: 2./3. Q. 2025)

Mietwohnungen

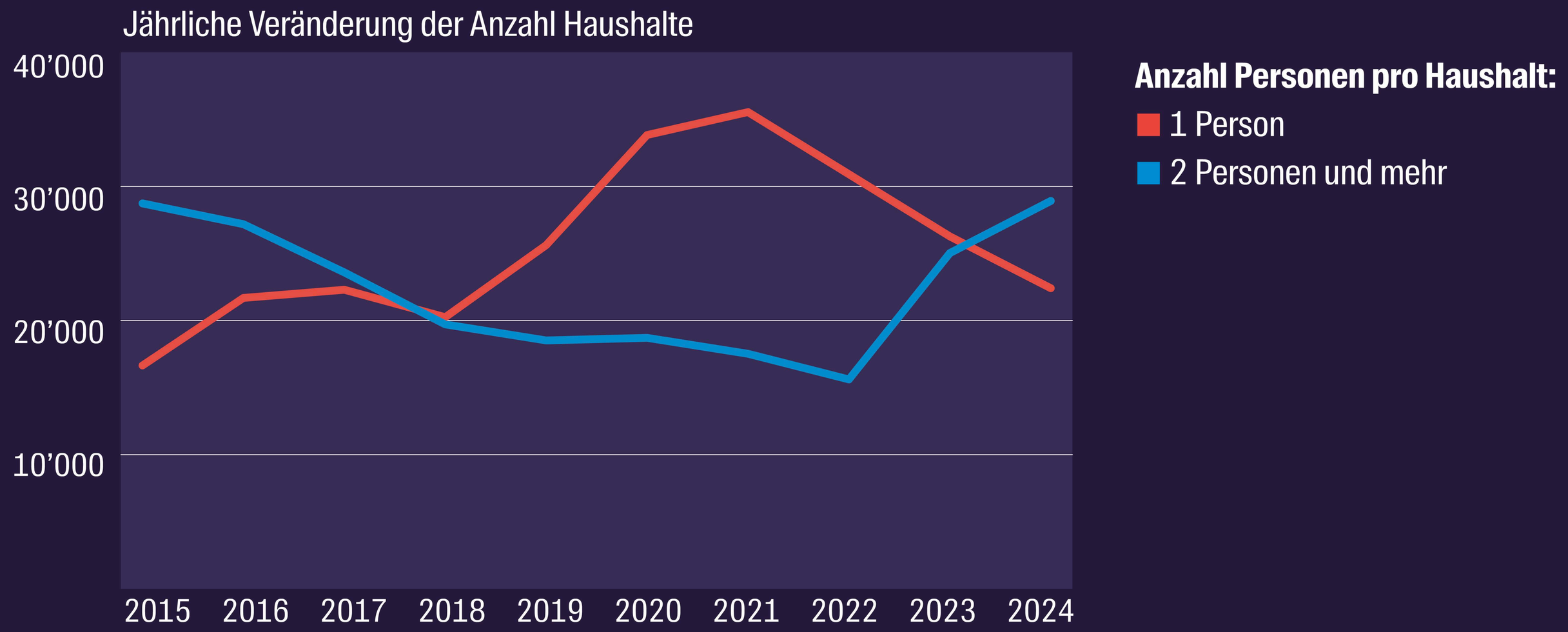
Entwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Sinkende Umzugsbereitschaft

Höhere Belegungsdichte bei zusätzlichen Haushalten

Mietwohnungen

Haushalte



Mietwohnungen

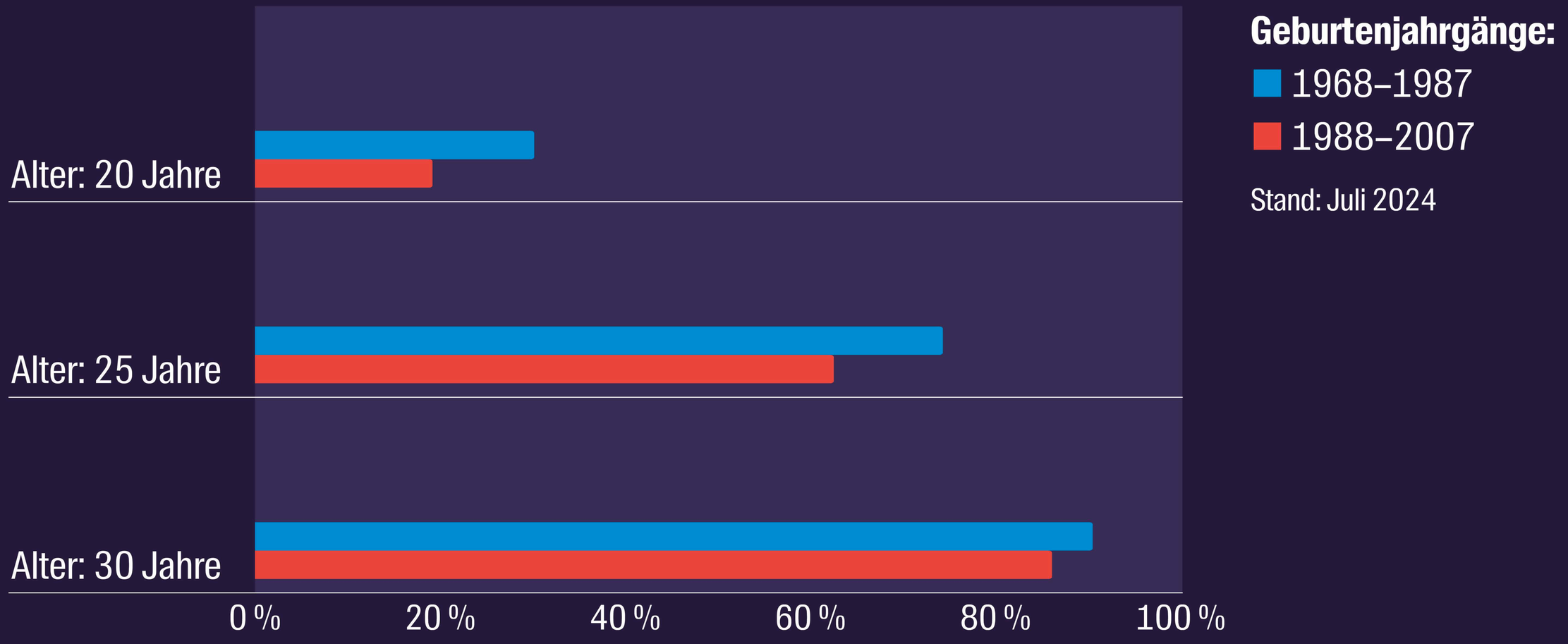
Entwicklungen im Mietwohnungsmarkt

- Sinkende Umzugsbereitschaft
- Höhere Belegungsdichte bei zusätzlichen Haushalten
- Späterer Auszug von Zuhause

Mietwohnungen

Auszug von zu Hause

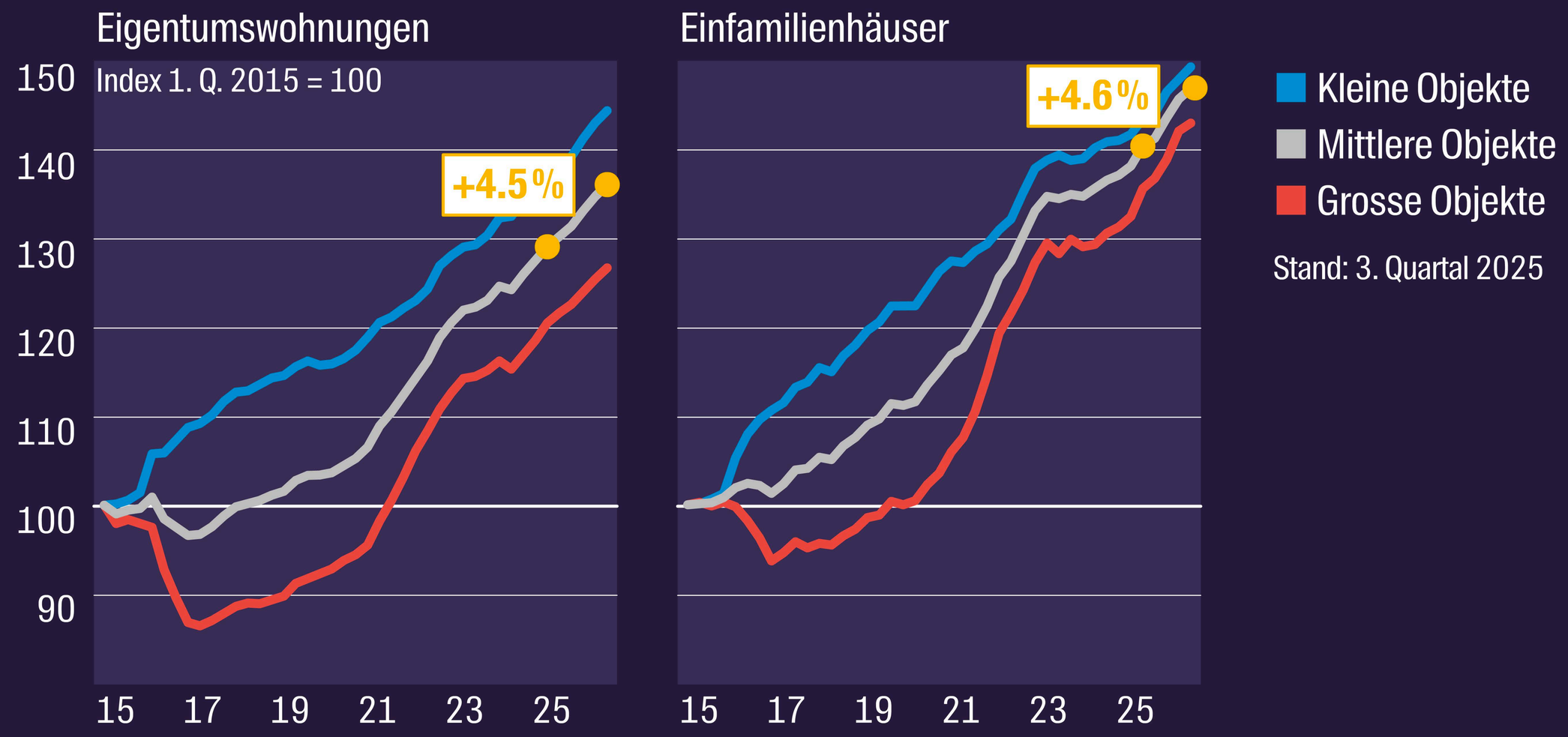
Anteil der Personen, die von zu Hause ausgezogen sind



Stand: Juli 2024

Wohneigentum

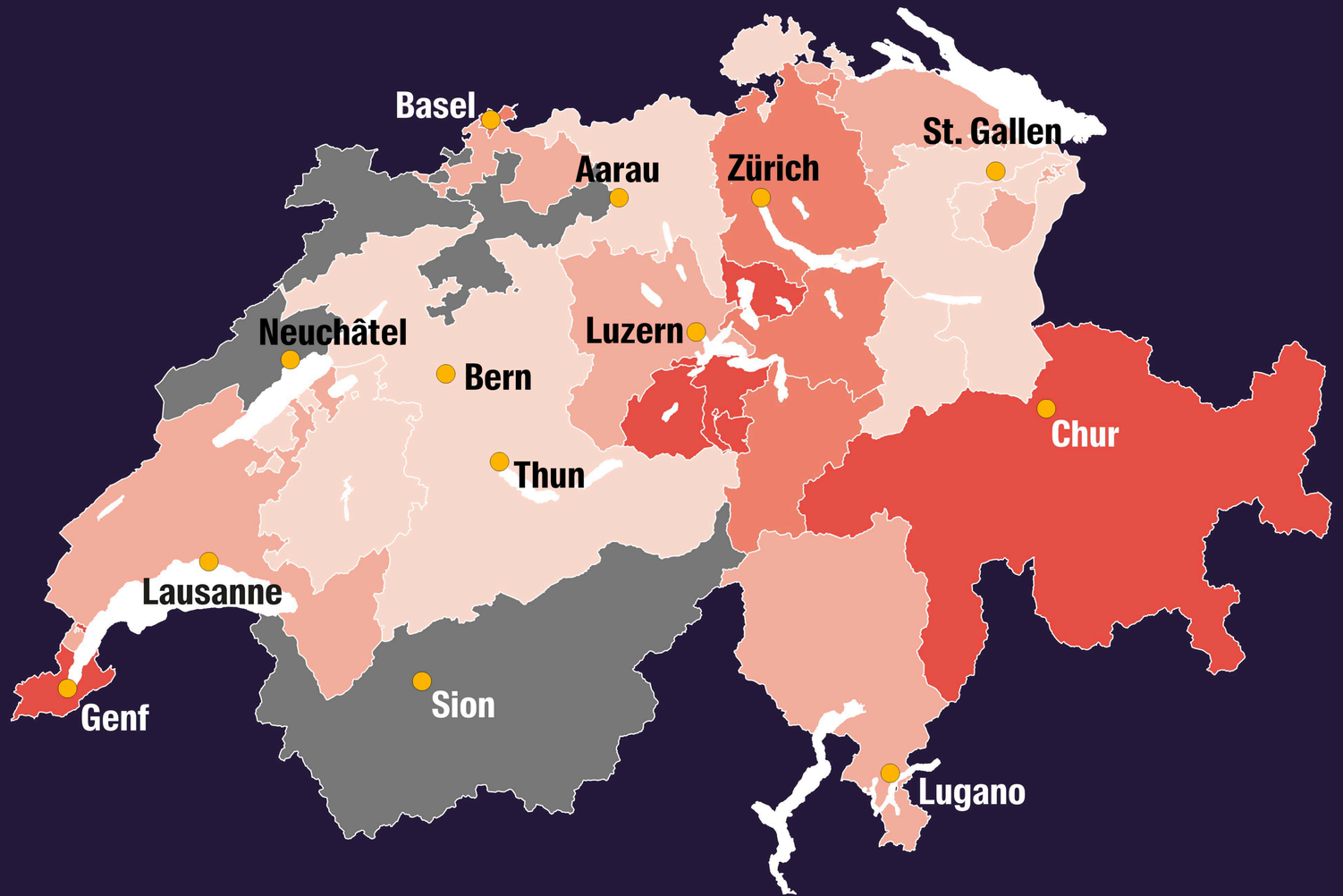
Transaktionpreise



Wohneigentum

Erschwinglichkeit

Anteil der Haushalte, die sich eine Eigentumswohnung leisten kann

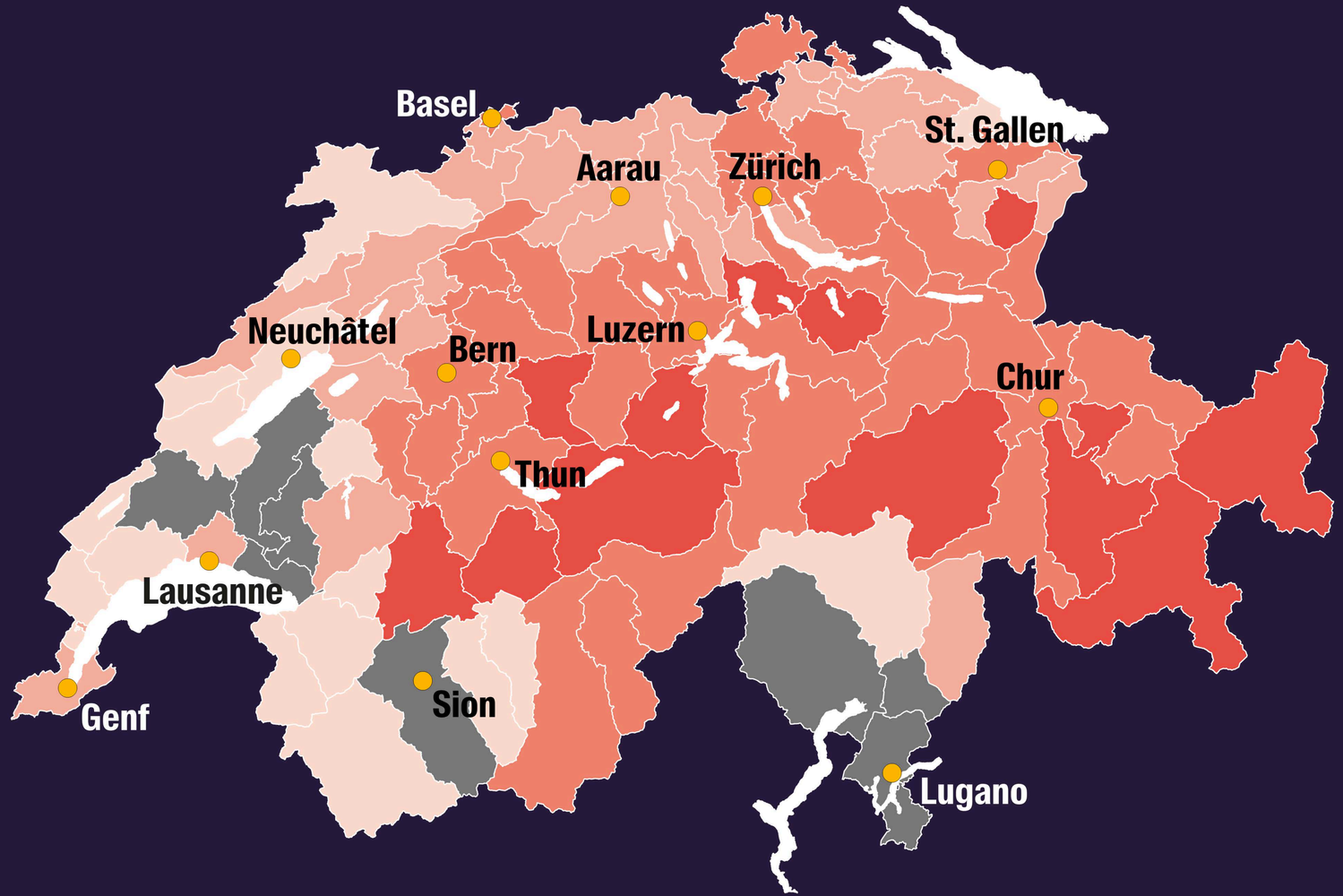


- Bis 5 %
- 5–10 %
- 10–20 %
- 20–30%
- 30 % und mehr

Wohneigentum

Angebot

Eigentumswohnungen: Angebotsquote (3. Q. 2025)

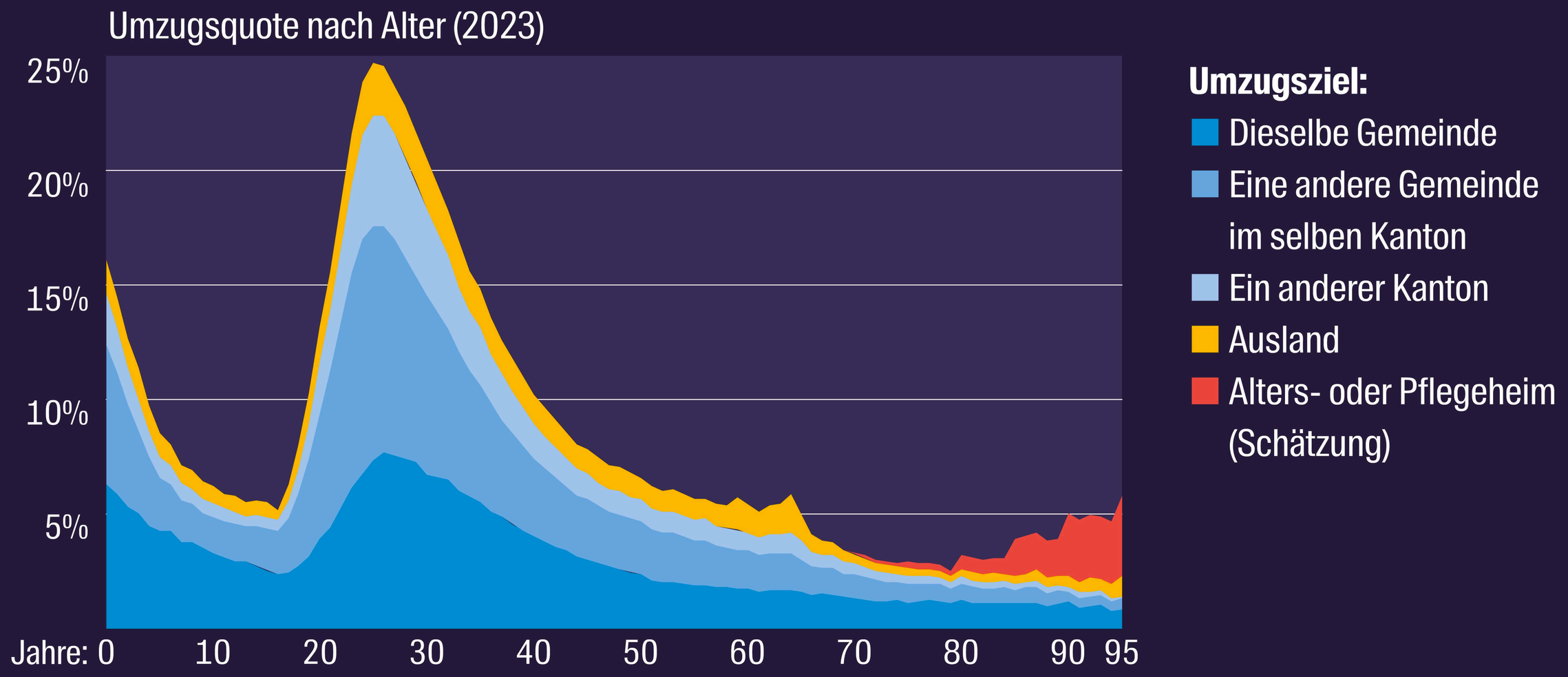


Angebotene Wohnungen:

- Bis 1.5 % des Bestands
- 1.5–3.0 %
- 3.0–5.0 %
- 5.0–8.0 %
- 8.0 % und mehr

Nachfrage und Angebot

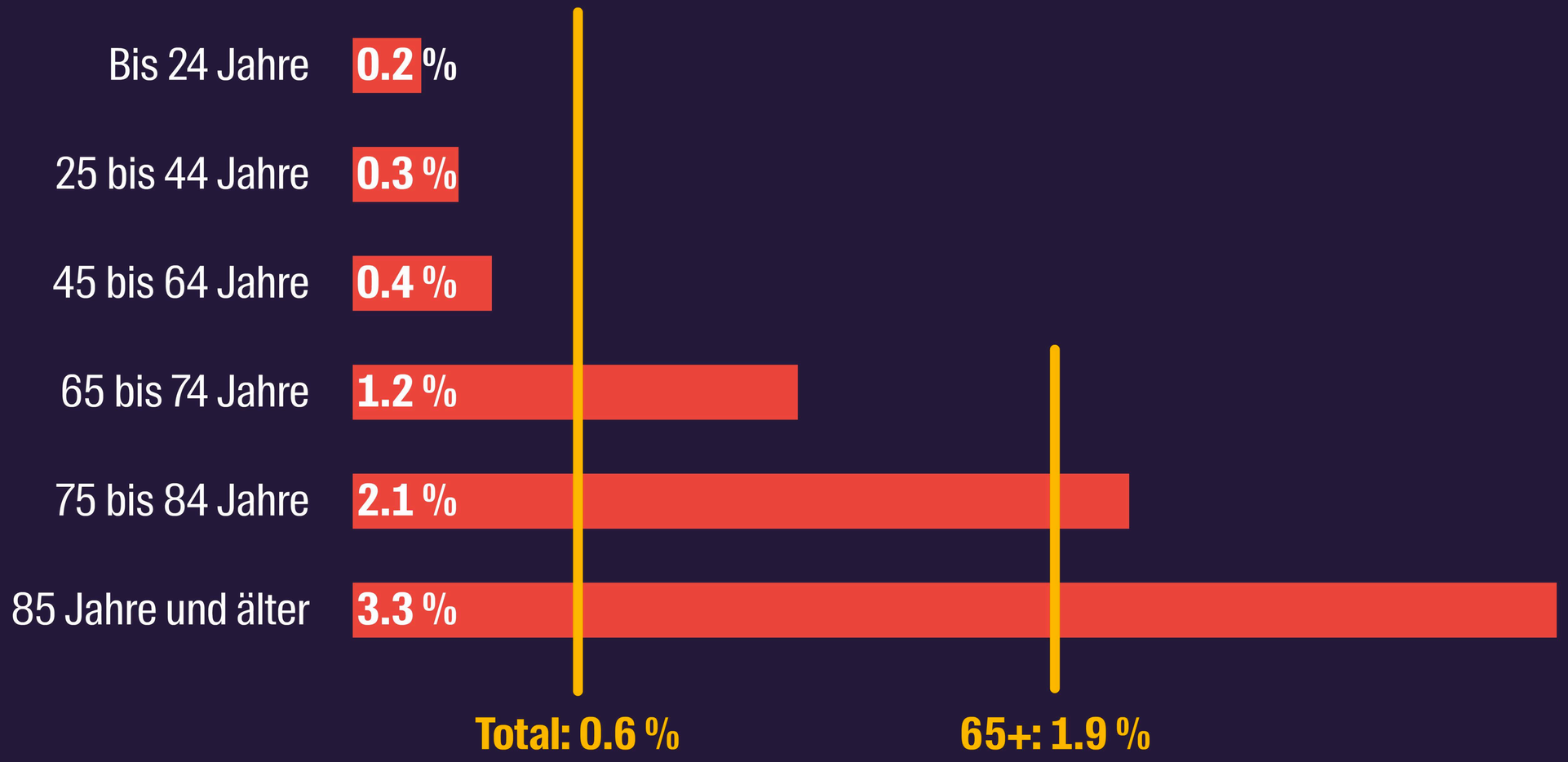
Umzugsmobilität



Nachfrage und Angebot

Bevölkerungswachstum

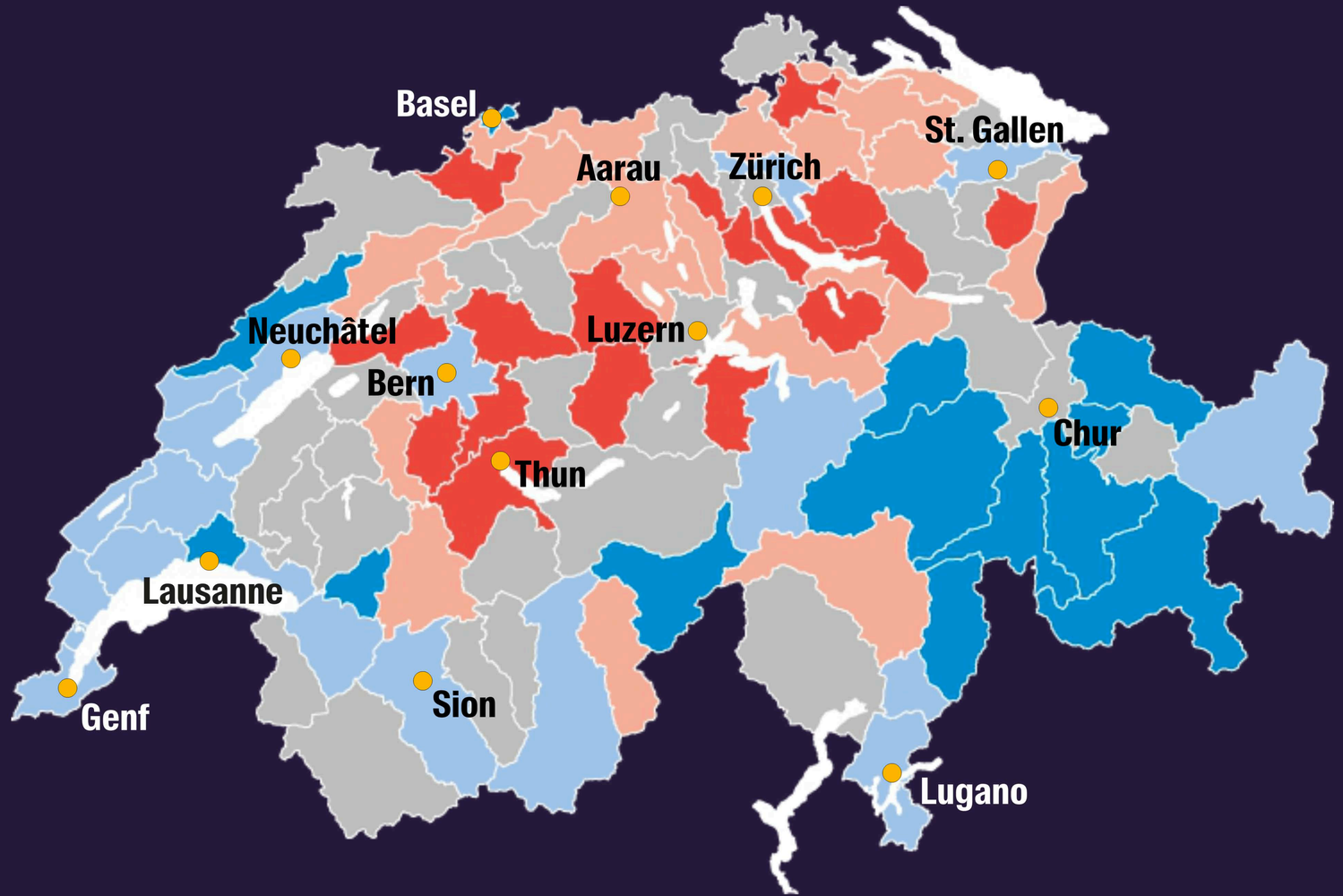
Durchschnittliche Jahreswachstumsrate nach Altersklassen



Nachfrage und Angebot

Anteil kleine Wohnungen

Wohnungen bis 79 m²: Anteil an allen zusätzlichen Wohnungen (2020–2024)



Anteil:

- Bis 25 %
- 25–35 %
- 35–45 %
- 45–55 %
- 55 % und mehr

Nachfrage und Angebot

Baukosten

Investitionsvolumen pro neu gebaute Wohneinheit (gleitendes Jahresmittel)

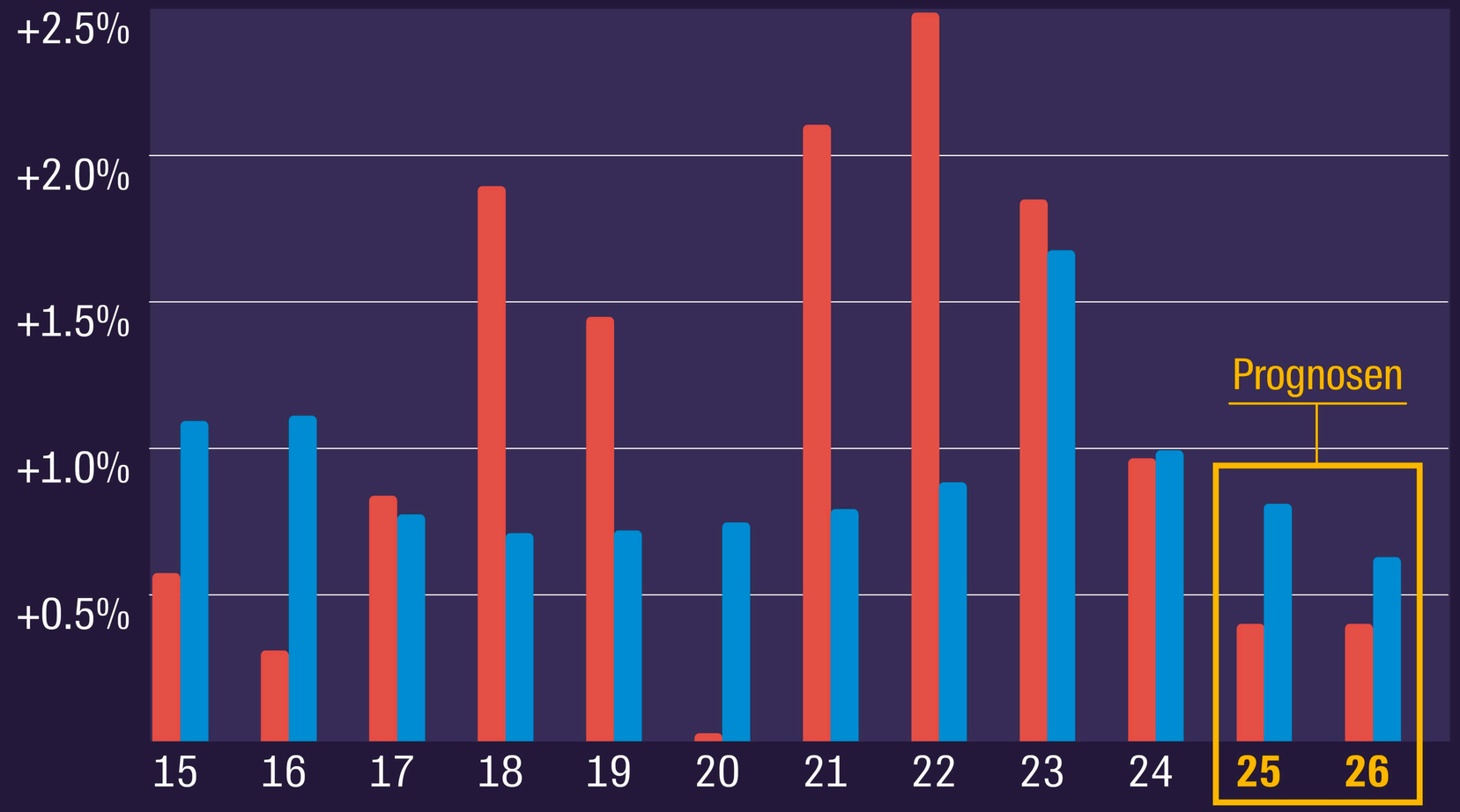
	2015–2025
Einfamilienhäuser	+33 %
Eigentumswohnungen	+14 %
Mietwohnungen	+25 %

Stand: 3. Q. 2025

Nachfrage und Angebot

Beschäftigung und Bevölkerung

Veränderungsraten gegenüber Vorjahr

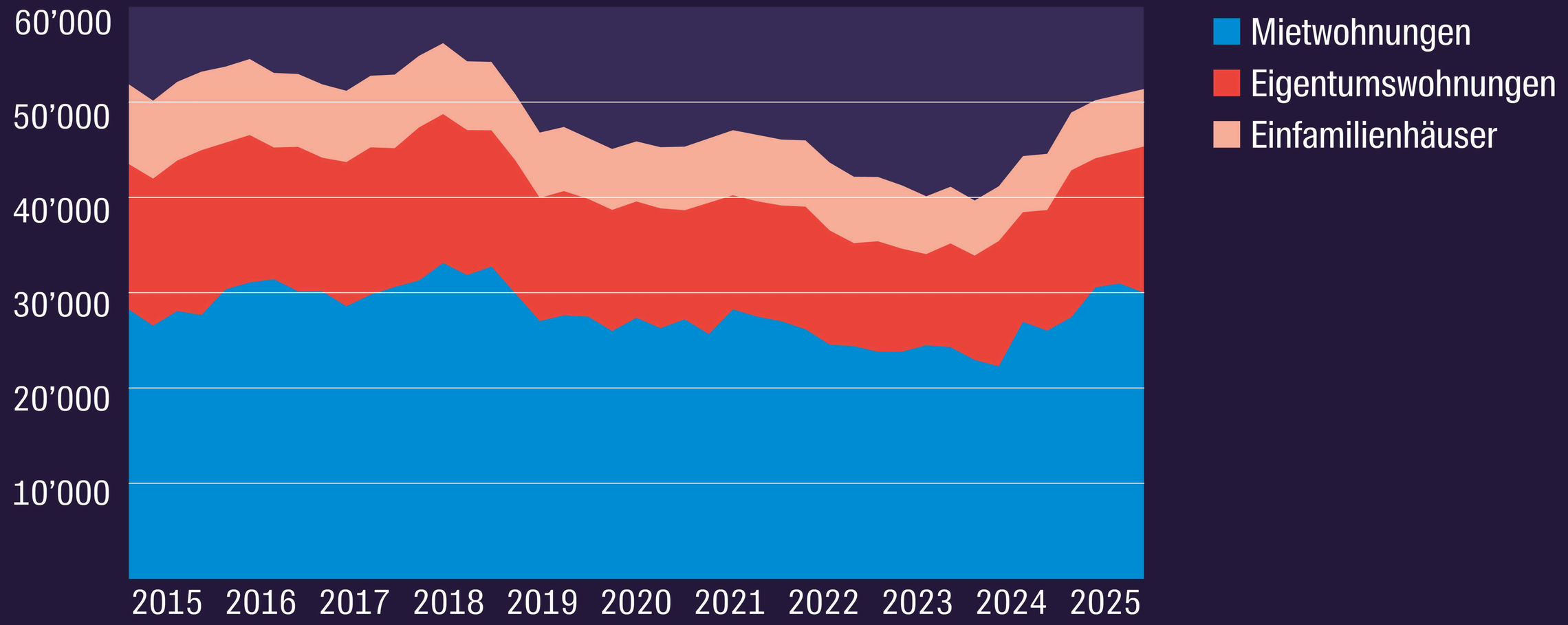


	2026
Beschäftigung	+0.4 %
Bevölkerung	+0.6 %

Nachfrage und Angebot

Wohnungsbau

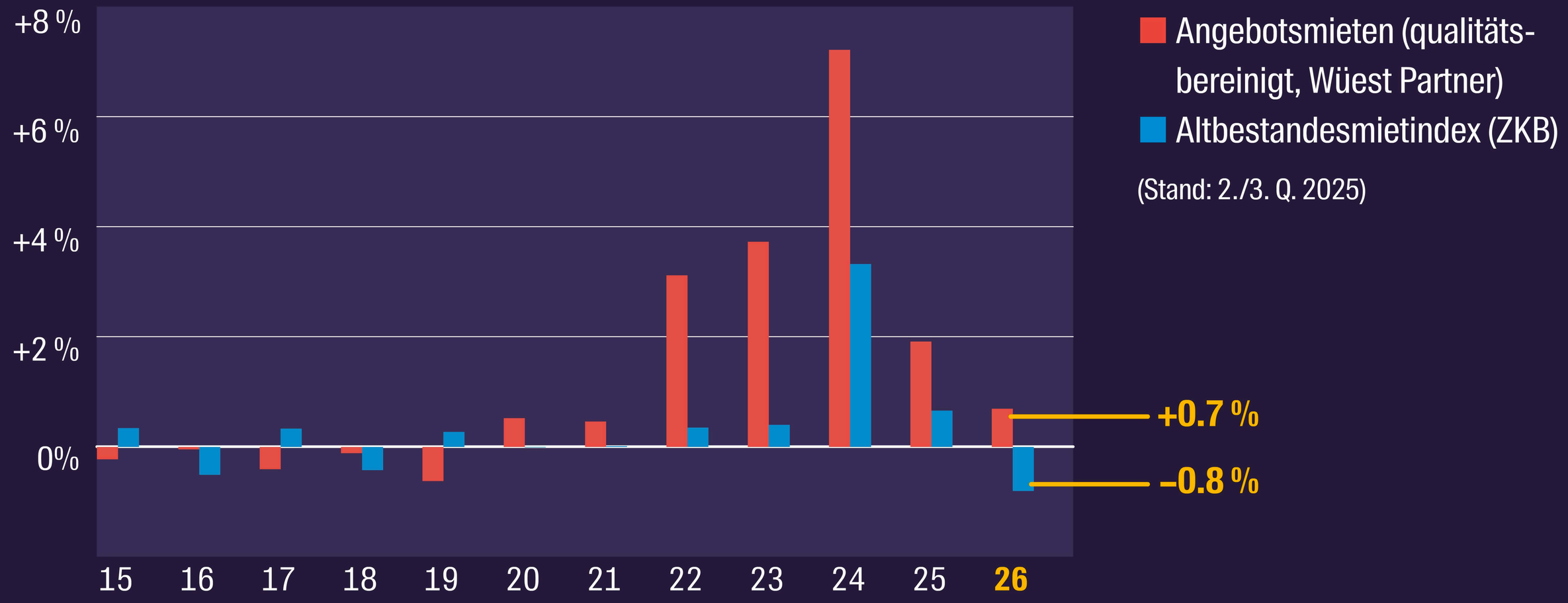
Anzahl baubewilligte Wohneinheiten (gleitende Jahressummen, Stand: 3. Q. 2025)



Prognosen

Mieten

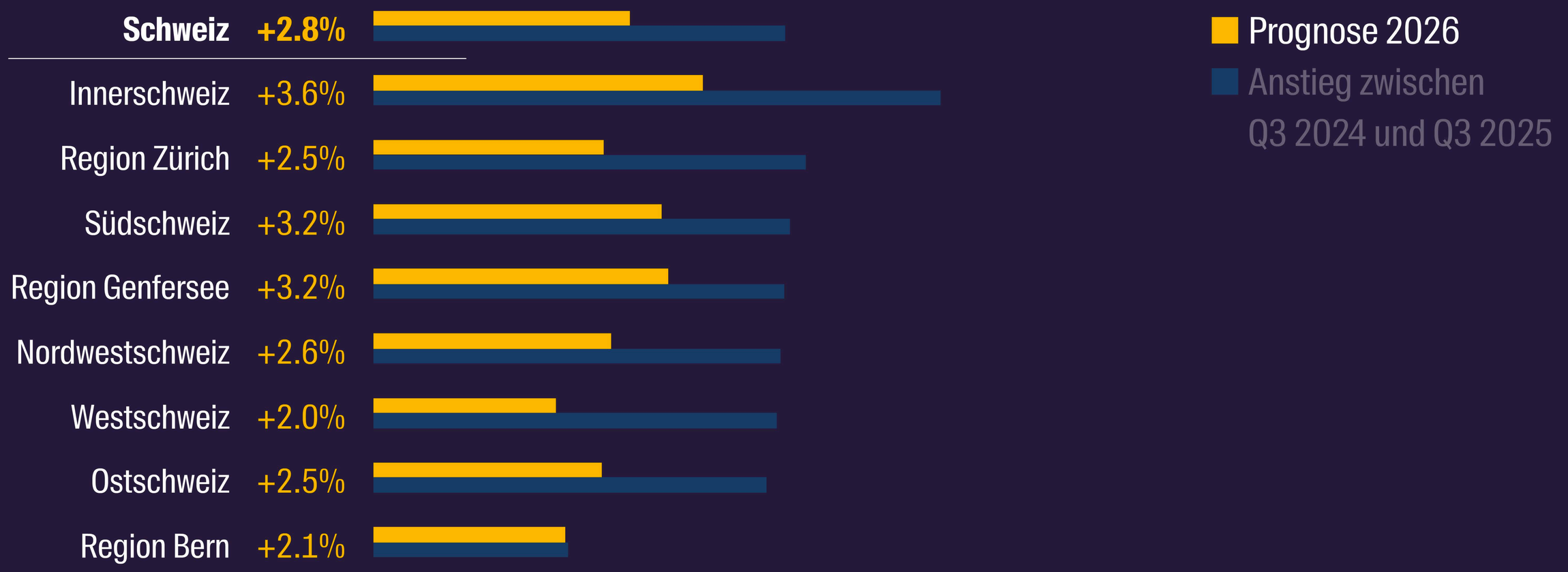
Veränderung der Mieten im Vergleich zum Vorjahr



Prognosen

Eigentumswohnungen

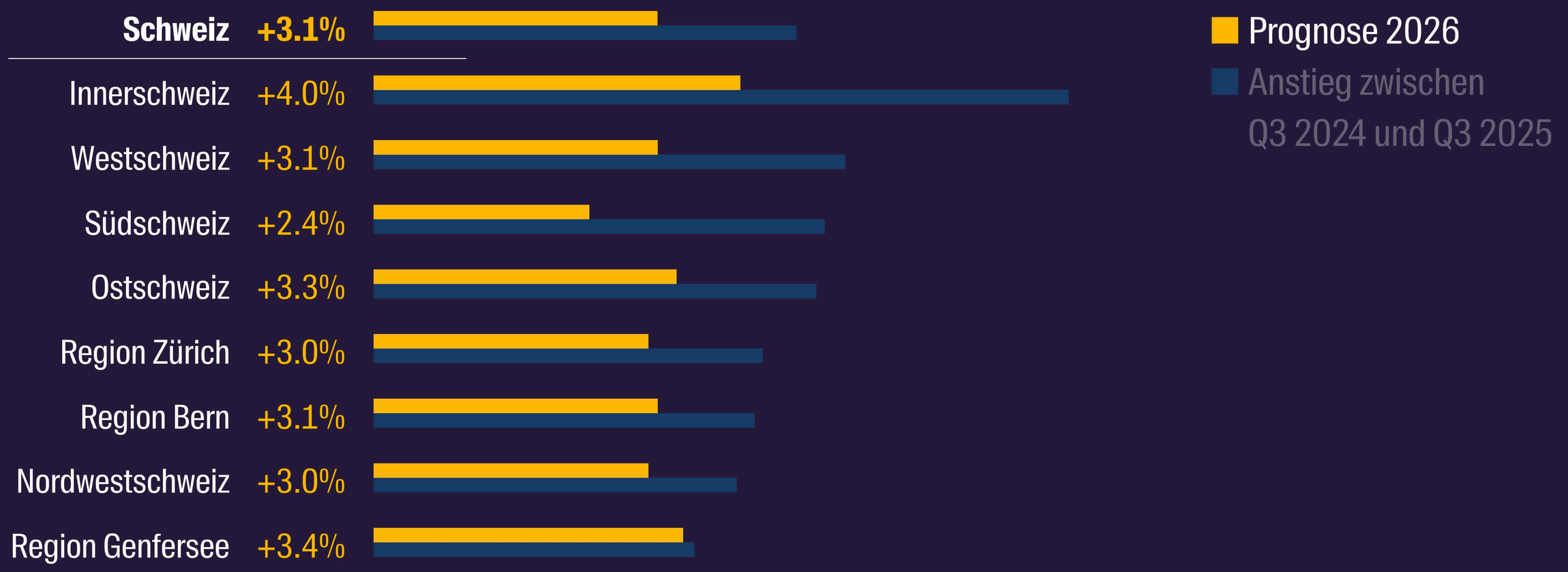
Entwicklung der Transaktionspreise



Prognosen

Einfamilienhäuser

Entwicklung der Transaktionspreise



Abschaffung des Eigenmietwerts

Wie geht es weiter?

Wegfall Eigenmietwert:
Entlasung bei Einkommenssteuer macht Wohneigentum attraktiver und schafft Anreize, Wohneigentum zu behalten.

Wegfall Zinsabzüge:
Bei tiefem Zinsniveau wird Attraktivität von Wohneigentum kaum geschmälert.

Neue Zweitwohnungssteuer:
Ausgestaltung in den Kantonen offen, Wirkung auf Marktwerte noch nicht abschätzbar.

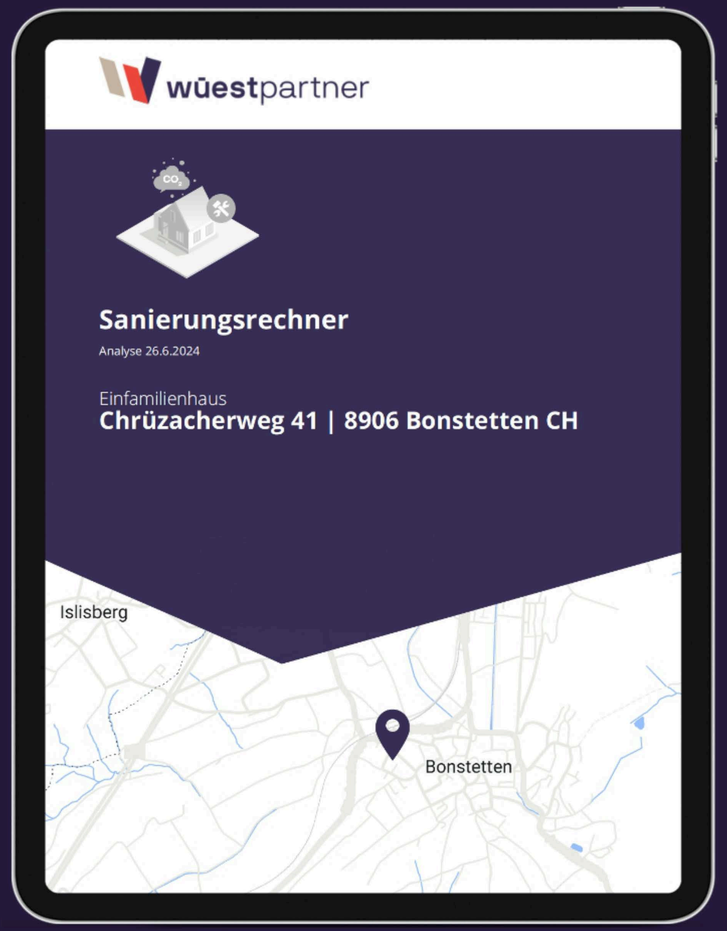
Wegfall der Abzugsmöglichkeiten bei werterhaltenden Investitionen:
– Vorgezogene Sanierungen bis zum Inkrafttreten (Baukostenkosttreiber).
– Mittelfristig: weniger Sanierungen; Gebäudezustand/Nachhaltigkeit gewinnen an Wert.

Wüest Refurb

Umfassende Analyse und Beratung zu Sanierungsbedarf

Wüest Refurb zur Renovationsanalyse direkt integriert in der hedonischen Bewertung in Wüest Dimensions:

- Absprung aus Wüest Dimensions inkl. Adress- und Datenübernahme aus hedonischen Bewertungen (EFH & EWG)
- Ohne Implementierungsaufwand
- Kompetente Beratung rund um das Thema Sanierungen
- Link zur interaktiven Analyse und/oder PDF-Report kann an Kund:innen abgegeben werden

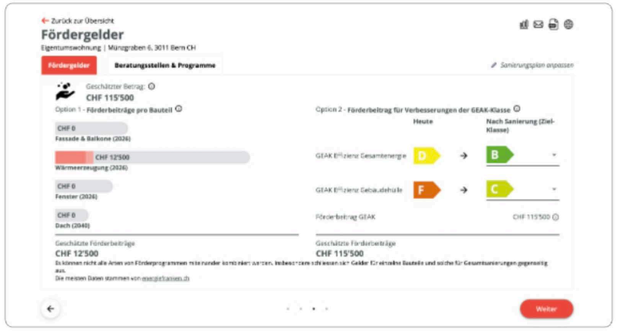


Wüest Refurb

Module in Wüest Refurb

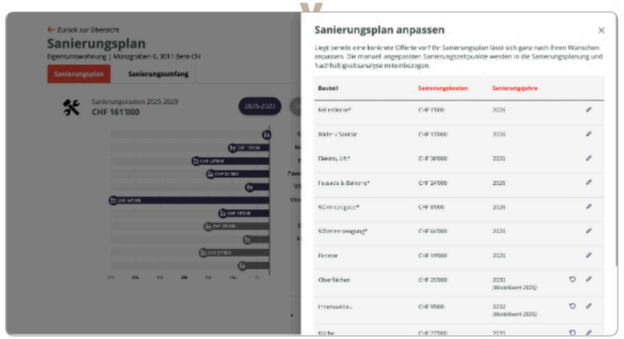
Sanierungsplan

Fördergelder



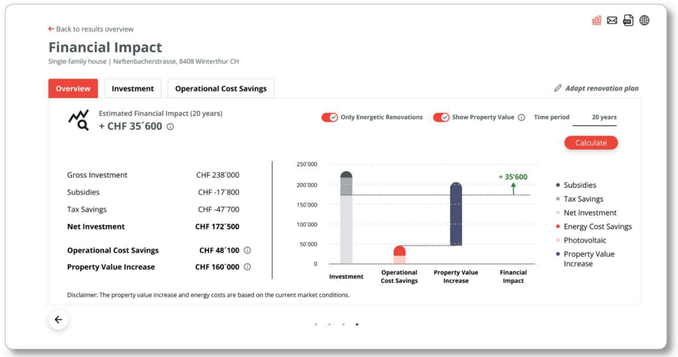
Steuerersparnis

Anpassung Sanierungsplan



Nachhaltigkeitsanalyse

Wirtschaftlichkeit



Baumarkt

Prognosen 2026: Nominale Entwicklung der Bauinvestitionen

	Hochbau: Total	Mehrfamilien-häuser	Einfamilien-häuser	Geschäfts-flächen	Übriger Hochbau
Neubau	+3.4%	+5.0%	+3.5%	+4.0%	±0.0%
Umbau	+8.5%	+9 bis +12%	+14 bis +17%	+6.0%	+5.0%

Ausblick Schweizer Wohnungsmarkt

Nachfrageüberhang

Teurer und dichter

Leichte Dynamik bei Bautätigkeit

Konjunkturelle Abkühlung

Hohes Preisniveau

Nachlassende Zuwanderung

Marktberichte

Konfigurierbare Marktberichte – standardisiert, aber individuell

Leistungen:

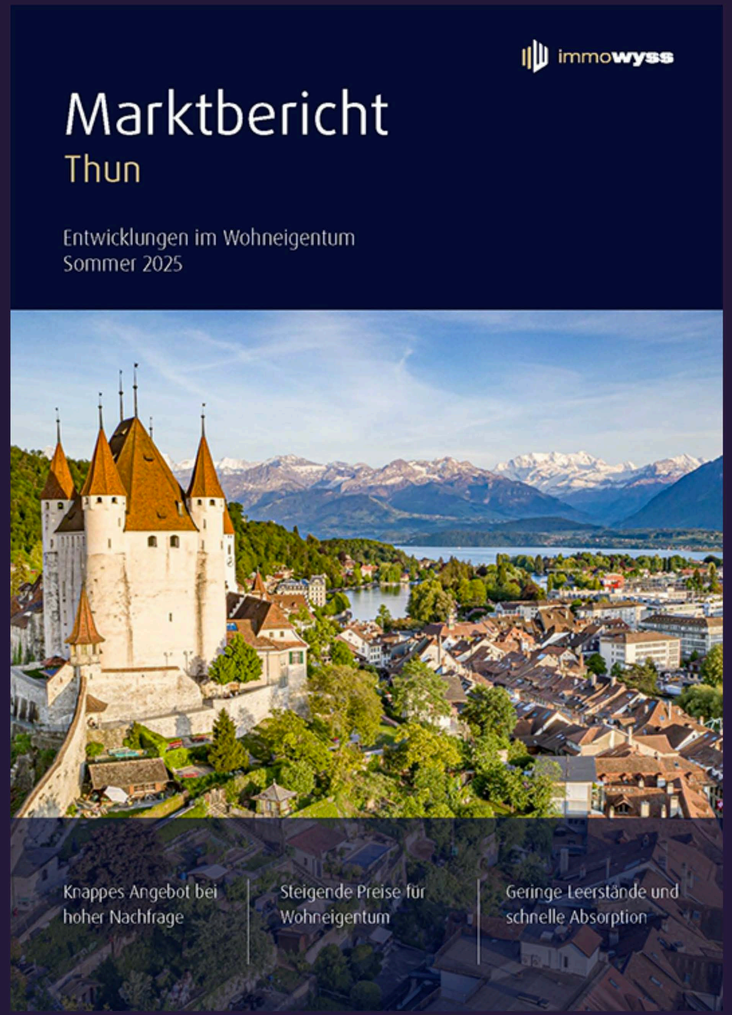
– Marktdaten für drei Regionen nach Wahl,
in der Regel Gemeinde – Region/Kanton – Schweiz

– Datenerhebung, Erstellung der Grafiken und Kennzahlentabellen

– Erarbeitung der Texte

– Gestaltung Gesamtlayout (Bericht auf 3 Seiten) unter Verwendung
von kundenseitigem CI/CD (Logo, Bilder, Farben, Schriften)

– Aktualisierungsrhythmus nach Vereinbarung (1 bis 4 x jährlich)



Marktberichte

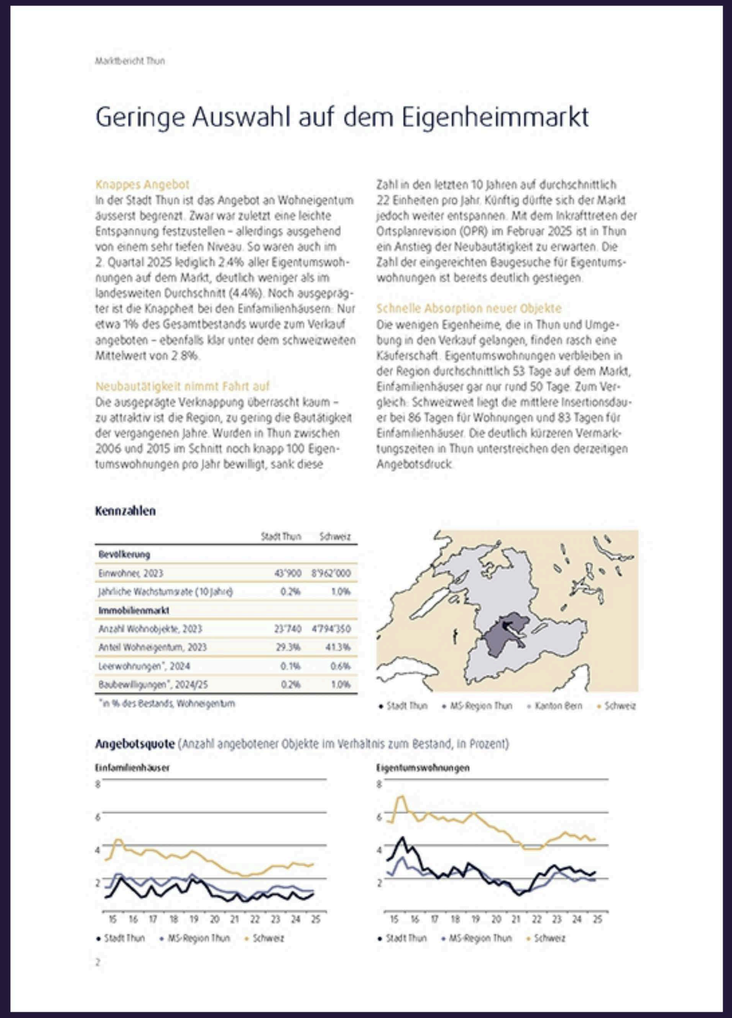
Konfigurierbare Marktberichte – standardisiert, aber individuell

Vorteile:

– Professioneller Auftritt und Imagebildung:
  Demonstration von Kompetenz und Markt-Know-how

– Leadgenerierung (bei Registrierung für Download des Berichts)

– Höhere Sichtbarkeit (Suchmaschinenoptimierung SEO)



Marktbericht Thun

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

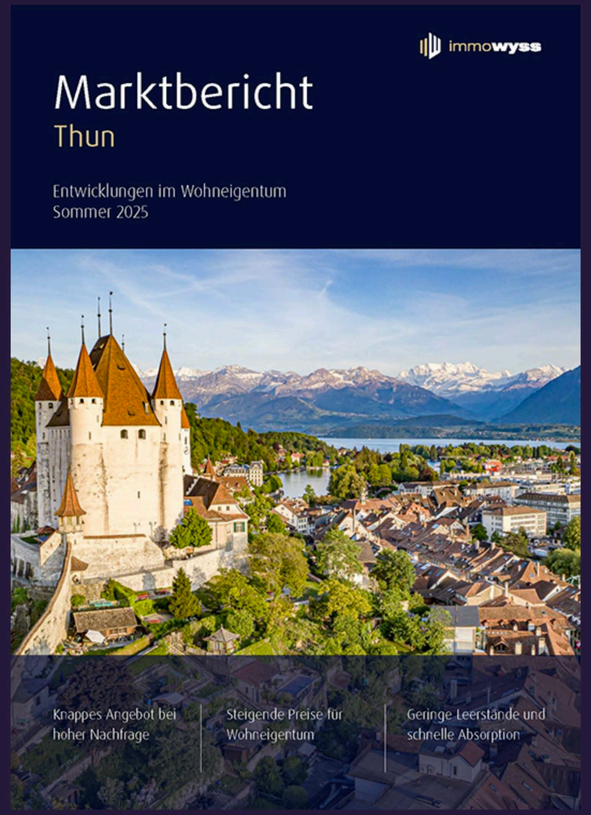
Eigentumswohnungen

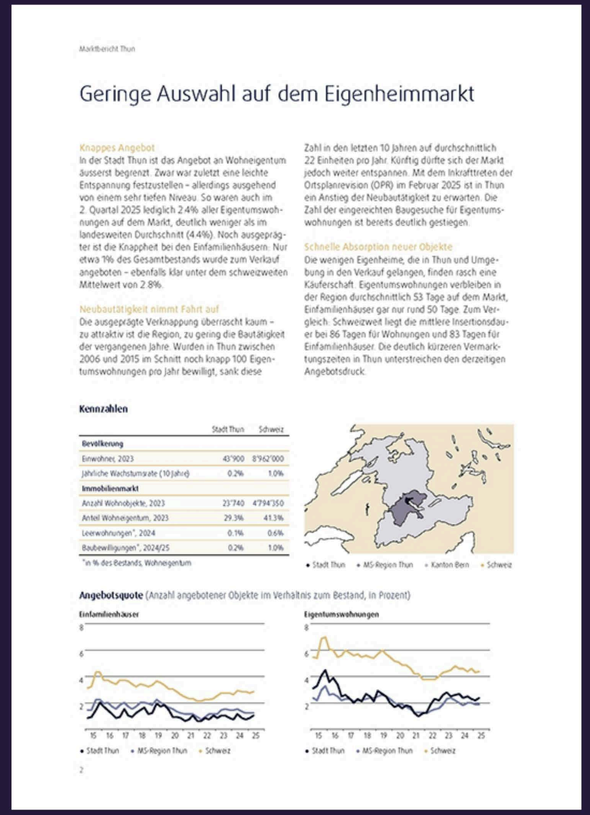
• Stadt Thun • MS-Region Thun • Schweiz

2

Marktberichte

Konfigurierbare Marktberichte – standardisiert, aber individuell





Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Christine Eugster

christine.eugster@
wuestpartner.com

wüestpartner