

Eigenheimindex



Der regionale Immobilienmarkt im Fokus
Mai 2024

regiobank

Inhalt und Vorwort

Wohneigentumsmarkt	3
Preisniveau Einfamilienhäuser	4
Preisniveau Eigentumswohnungen	5
Mieten und Leerstand	6
Renditeliegenschaften	7
Ansprechpersonen	8

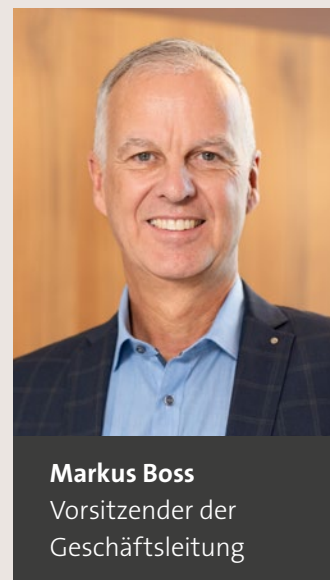
Liebe Leserin, lieber Leser

Es freut uns sehr, halten Sie bereits die 10. Ausgabe des Regiobank Eigenheimindex in den Händen. Als regionale Bank mit einer über 200-jährigen Geschichte setzen wir bewusst auf Kontinuität und Nachhaltigkeit. Die Qualität der Kundenbeziehungen und die Kundenzufriedenheit liegen uns besonders am Herzen, weshalb wir grossen Wert auf eine herausragende Beratungs- und Produktdienstleistung legen.

Den Eigenheimindex erstellen wir in Zusammenarbeit mit der Firma IAZI AG (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG). Auch in diesem Bereich setzen wir auf langjährige Partnerschaften. Seit vielen Jahren arbeiten wir in verschiedenen Immobilienthemen mit der IAZI AG zusammen, welche als führendes Immobilienberatungsunternehmen ebenfalls für eine hohe Qualität und Verlässlichkeit bei den Dienstleistungen steht.

Hingegen ist im Marktumfeld der stetige Wandel die einzige Konstante. Trotz den unterschiedlichen und sich laufend veränderten Bedingungen zeigte sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit sehr robust. Die aktuellen Informationen zur jüngsten Entwicklung des regionalen Wohneigentums- und Renditeliegenschaftsmarktes finden Sie auf den folgenden Seiten.

Wir bleiben weiterhin für Sie dran und beobachten die Entwicklungen des Marktes, um Sie auch zukünftig umfassend und persönlich bei Ihren Finanzierungsfragen zu beraten. Viel Vergnügen mit der Jubiläumsausgabe!



Markus Boss
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Wohneigentumsmarkt

- > Eigenheimpreise in der Region steigen weiterhin
- > Wertsteigerung von 4,4% über zwölf Monate
- > Starke Zuwanderung sorgt für Wohnraumnachfrage

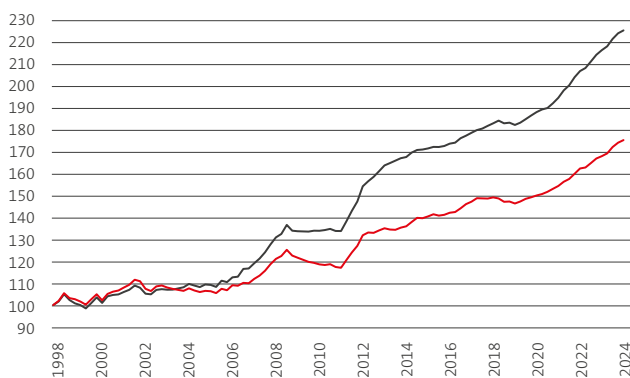
Preiswachstum setzt sich fort

Wohneigentum in der Region bleibt unvermindert begehrt. Die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer ist in den letzten zwölf Monaten erneut um 4,4% gewachsen, wie die Auswertung der effektiv getätigten Handänderungen zu Marktbedingungen zeigt. Dieser Trend bestätigt sich auch im schweizweiten Durchschnitt mit einer geringfügig tieferen Preissteigerung von 4,2% im Jahresverlauf. Die in den vergangenen Monaten beobachtete Fortsetzung der Aufwärtstendenz am Eigenheimmarkt ist mit Blick auf die wichtigsten Einflussfaktoren durchaus nachvollziehbar. So dürften sich die Finanzierungskosten mit der im März beschlossenen Leitzinssenkung durch die Schweizerische Nationalbank im Bereich des aktuellen, moderaten Niveaus einpendeln. Die weiterhin positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt trägt ebenfalls zur robusten Nachfrage bei.

Zuwanderung treibt Wohnraumnachfrage an

Der erfreuliche Gang der Konjunktur wirkt sich mittels steigender Einkommen und einer tieferen Arbeitslosigkeit direkt auf die Wohnraumnachfrage aus. Ein weiterer Effekt ist der wachsende Bedarf der Unternehmen an Arbeitskräften, der eine anhaltend starke internationale Zuwanderung nach sich zieht: So haben sich im Jahr 2023 gemäss provisorischen Daten per saldo rund 3 800 Personen aus dem Ausland im Kanton Solothurn niedergelassen. Zu dieser sehr hohen Zahl führt jedoch auch der Umstand, dass viele Schutzsuchende aus der Ukraine nun zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden. Mit einem Plus von 1,5% ist die kantonale Einwohnerzahl im letzten Jahr somit äusserst stark und praktisch im Gleichschritt mit dem Landesmittel (+ 1,6%) gewachsen. Die hohe Standortattraktivität der Region dürfte dafür sorgen, dass weiterhin mit steigenden Immobilienwerten zu rechnen ist.

Regiobank Eigenheimindex



Transaktionspreise indiziert (1998 = 100)

- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex

Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Hauspreise im vergangenen Jahr um 5,2% gestiegen
- > Musterobjekt kostet knapp CHF 900 000
- > Region glänzt durch gute Verkehrsanbindung

Was ein Hauskauf kostet

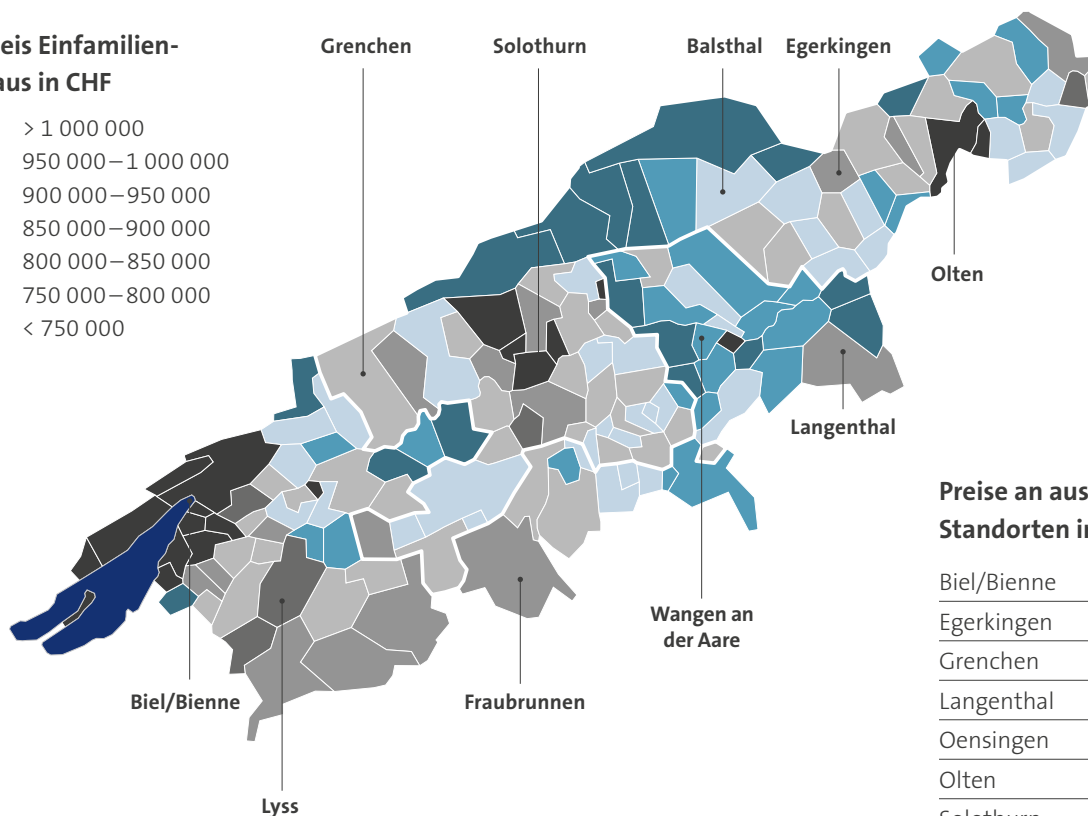
Wer den Wunsch nach einem Einfamilienhaus zu vergleichsweise gemässigten Preisen verwirklichen möchte, ist in der Region nach wie vor an der richtigen Adresse. Zwischen CHF 850 000 und 900 000 sind für den Erwerb eines typischen, frei stehenden Hauses mit 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück zu veranschlagen, das vor zehn Jahren erbaut wurde. Zu diesem Preis kann das Musterobjekt etwa in Grenchen oder Oensingen erstanden werden. In Olten, Solothurn oder Biel kostet ein identisches Haus derweil deutlich mehr als CHF 1 Million.

Sehr gute Erschliessung

Einen grossen Pluspunkt stellt die hohe verkehrstechnische Erreichbarkeit der Region dar. Einfamilienhäuser sind also nicht nur verhältnismässig erschwinglich, sondern auch gut erschlossen. Von den meisten Gemeinden aus sind die regionalen Zentren in nützlicher Frist zu erreichen. Dies macht einen Erwerb nicht nur hinsichtlich der Distanz zu den städtischen Arbeitsmärkten attraktiv, sondern auch in Bezug auf Bildungseinrichtungen. Mitunter für Familien mit Kindern in Ausbildung bietet das Marktgebiet deshalb viele Vorteile.

Preis Einfamilienhaus in CHF

- > 1 000 000
- 950 000–1 000 000
- 900 000–950 000
- 850 000–900 000
- 800 000–850 000
- 750 000–800 000
- < 750 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	1 090 000
Egerkingen	923 000
Grenchen	855 000
Langenthal	944 000
Oensingen	895 000
Olten	1 129 000
Solothurn	1 164 000
Bern	1 845 000
Schweiz	1 226 000

Eigenschaften Musterhaus: frei stehend, 10-jährig, gute Lage im Ort, Grundstücksfläche 600 m², Wohnfläche 140 m²

Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Wohnungspreise steigen um 3,1% innert zwölf Monaten
- > CHF 600 000 für eine typische Eigentumswohnung
- > Unterdurchschnittliche Verbreitung von Stockwerkeigentum

Erschwingliche Preise

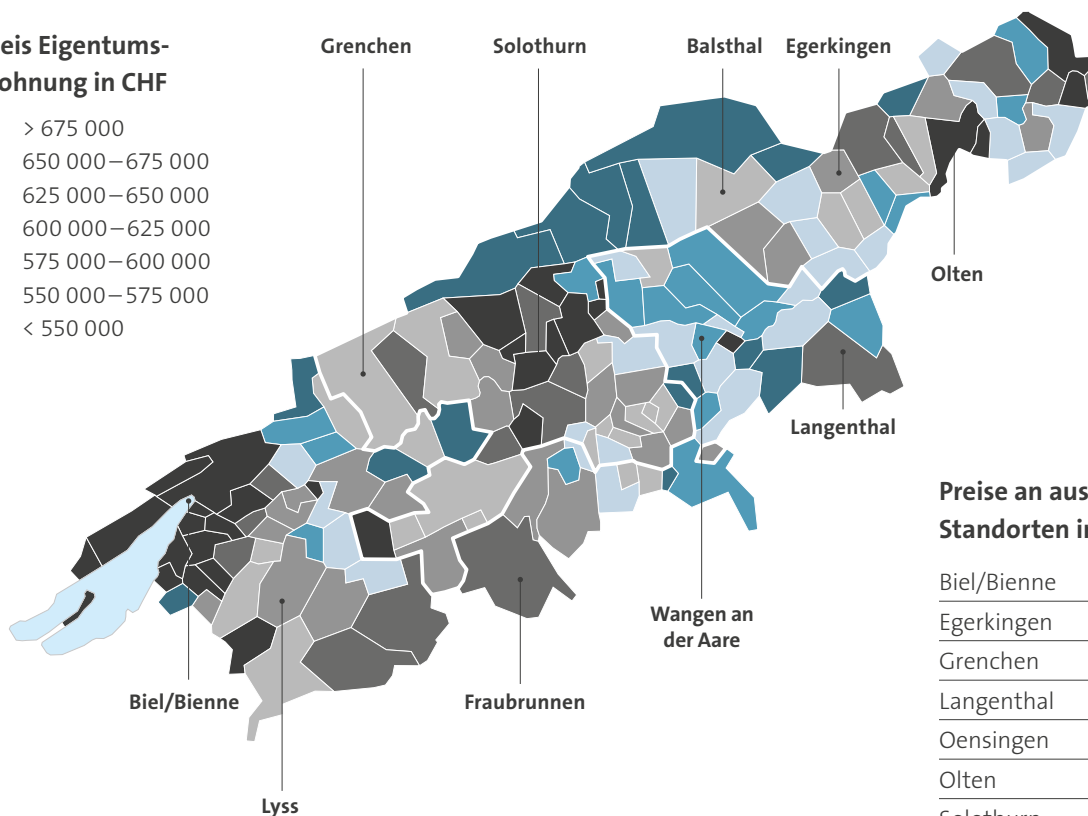
Ein Eigenheimerwerb für CHF 550 000 oder weniger? Was vielerorts utopisch anmutet, ist in einigen Gemeinden der Marktregion durchaus noch möglich, wie die Preisniveauekarte basierend auf tatsächlichen Freihandtransaktionen zeigt. Im regionalen Durchschnitt sind für den Wohnungskauf gut CHF 600 000 zu budgetieren. Für diesen Preis erhält man eine typische fünfjährige Wohnung mit 110 m² Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz. Rund doppelt so teuer wäre demgegenüber der Kauf einer identischen Wohnung in der Stadt Bern.

Geringere Verbreitung

Stockwerkeigentum ist in der Region bisher unterdurchschnittlich verbreitet. Weniger als jeder zehnte Haushalt im Kanton Solothurn lebt in einer selbst genutzten Eigentumswohnung, wobei sich die Quote in der Vergangenheit kaum verändert hat. Im Vergleich zur Entwicklung der Hauspreise ist die Preisdynamik bei Stockwerkeinheiten mit + 3,1% im Jahresverlauf denn auch etwas schwächer. Solange Einfamilienhäuser zu verhältnismässig attraktiven Konditionen erworben werden können, dürfte sich der Marktanteil von Eigentumswohnungen nur gering ausweiten.

Preis Eigentumswohnung in CHF

- > 675 000
- 650 000–675 000
- 625 000–650 000
- 600 000–625 000
- 575 000–600 000
- 550 000–575 000
- < 550 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	748 000
Egerkingen	645 000
Grenchen	617 000
Langenthal	656 000
Oensingen	639 000
Olten	775 000
Solothurn	794 000
Bern	1 240 000
Schweiz	948 000

Eigenschaften Musterwohnung: Etagenwohnung, 5-jährig, gute Lage im Ort, Wohnfläche 110 m², Balkonfläche 15 m²

Mieten und Leerstand

- > Mieten steigen derzeit schneller als Eigenheimpreise
- > Absolut betrachtet bleibt Mietwohnraum in der Region erschwinglich
- > Sinkender Leerstand zeigt Angebotsverknappung

Angebotsmieten ziehen an

Das starke Bevölkerungswachstum und die schleppende Wohnungsproduktion hinterlassen ihre Spuren im Mietwohnungsmarkt. Schweizweit wie auch in der Region sind stark steigende Angebotsmieten zu beobachten. Im Landesmittel wurden Wohnungen im Verlauf der letzten zwölf Monate zu 6,4% höheren Mietpreisen ausgeschrieben, in der Region Mittelland liegt die Zunahme mit 5,1% etwas tiefer. Erstmals seit Jahren steigen die Mieten derzeit rascher als die Eigenheimpreise. Mit Blick auf das Mietpreinsniveau ist die Region als Wohnort aber nach wie vor als erschwinglich zu bezeichnen. Eine typische Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche wird zu rund CHF 1 460 pro Monat exklusive Nebenkosten angeboten. Doch es geht auch deutlich günstiger: So kostet die Musterwohnung in Grenchen monatlich netto CHF 1 240.

Leerstand rückläufig

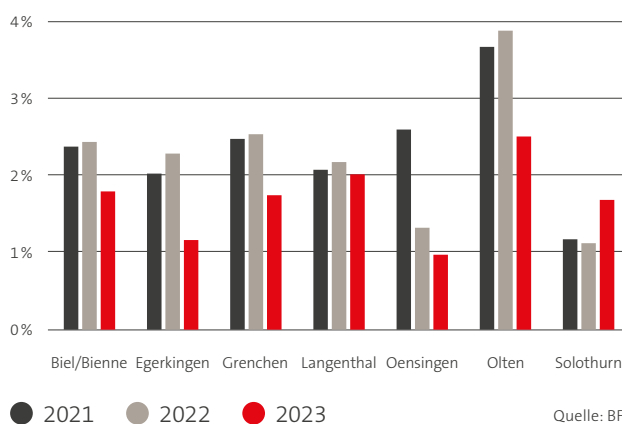
Die zunehmende Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt widerspiegelt sich auch in den sinkenden Leerständen. Rund 55 000 Einheiten oder 1,2% des Bestandes wurden am Stichtag 1. Juni 2023 als leer registriert. Auch in der Region zeigt sich beim Leerstand eine rückläufige Tendenz, doch zählt die Quote etwa im Kanton Solothurn mit 2,4% noch immer zu den höchsten der Schweiz. Je nach Standort kann sich die Suche nach einer geeigneten Wohnung dennoch anspruchsvoll gestalten. So stehen etwa in Oensingen oder Egerkingen nur rund 1% aller Einheiten leer und damit deutlich weniger als in den Städten Biel, Olten und Solothurn. Auch wenn die Wohnbautätigkeit nach mehreren Jahren wieder etwas zunehmen könnte: Angesichts der hohen Zuwanderungszahlen dürfte der Mietwohnungsmarkt vorerst angespannt bleiben.

Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m ² in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	223	1 670	↑
Region Mittelland	195	1 460	↑
Biel/Bienne	189	1 420	↑
Egerkingen	185	1 390	↑
Grenchen	165	1 240	↑
Langenthal	183	1 370	↗
Oensingen	188	1 410	↑
Olten	199	1 490	↑
Solothurn	205	1 540	↑

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

Leerwohnungsziffern



Eigenschaften Muster-Mietwohnung: Etagenwohnung, 15-jährig, gute Lage im Ort, Wohnfläche 90 m²

Renditeliegenschaften

- > Aufwertungsspirale wird unterbrochen
- > Bruttorenditen von Wohnliegenschaften stagnieren
- > Mehrfamilienhäuser bleiben begehrt

Wertkorrekturen ersichtlich

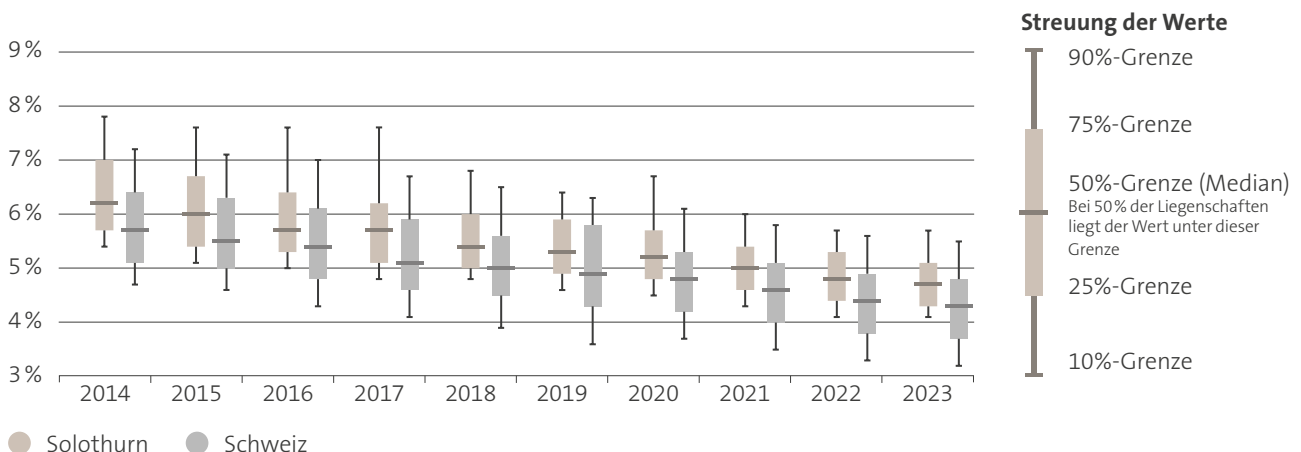
Anders als bei Wohneigentum macht sich die Zinswende im Markt für Immobilien-Direktanlagen deutlich bemerkbar. So wurden in den Portfolios institutioneller Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen – je nach Nutzungstyp und Standort – erstmals seit vielen Jahren keine Wertsteigerungen mehr beobachtet. Während die Werte von Büro- und Geschäftsflächen insgesamt nach unten korrigiert worden sind, ist bei Wohnliegenschaften eine Stagnation zu sehen. Der langjährige Sinkflug der Bruttorenditen wurde damit unterbrochen: Schweizweit (4,3 %) wie auch im Kanton beziehungsweise in der Stadt Solothurn (4,7 %) zeigen sich diese praktisch unverändert.

Verschnaufpause oder Trendwende?

Aufgrund des höheren Zinsniveaus ist die relative Attraktivität von Immobilien-Investitionen gegenüber risikoarmen Vergleichsanlagen gesunken. Absolut betrachtet sprechen aber nach wie vor viele Gründe für den Kauf von Mehrfamilienhäusern, allen voran die Aussicht auf langfristig stabile Erträge dank stetigen Mieteinnahmen. Aufgrund der starken Wohnraumnachfrage und des knappen Angebots dürften diese Cashflows mittelfristig weiter zunehmen. Wie viel die Anleger für diese Renditen zu zahlen bereit sind, ist jedoch eine andere Frage. Sollten die Zinsen in Zukunft eher wieder sinken, könnte die Dynamik am Transaktionsmarkt nach einer Verschnaufpause ebenfalls wieder anziehen.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Solothurn und Schweiz

Median (in %)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Schweiz	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3
Kanton Solothurn	6,2	6,0	5,7	5,7	5,4	5,3	5,2	5,0	4,8	4,7
Stadt Solothurn	6,2	6,0	5,9	5,4	5,3	5,2	5,2	4,9	4,8	4,7



Wir beraten Sie gerne persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Finanzierung



Thomas Meuli
Bereichsleiter Privatkunden
thomas.meuli@regiobank.ch
T 032 624 15 23



Reto Ammann
Bereichsleiter Firmenkunden
reto.ammann@regiobank.ch
T 032 624 15 63



Petra Schneider
Leiterin Geschäftsstelle Biberist
petra.schneider@regiobank.ch
T 032 624 15 73



Peter Studer
Leiter Geschäftsstelle Egerkingen
peter.studer@regiobank.ch
T 032 624 15 47



Philipp Mäder
Leiter Geschäftsstelle Grenchen
philipp.maeder@regiobank.ch
T 032 624 15 51



Reto Egger
Leiter Geschäftsstelle Zuchwil
reto.egger@regiobank.ch
T 032 624 15 44

Immobilien



Benjamin Tschumi
Leiter Liegenschaften & Recovery
benjamin.tschumi@regiobank.ch
T 032 624 15 72



Nicole Marti
Stv. Leiterin Liegenschaften & Recovery
nicole.marti@regiobank.ch
T 032 624 15 78



Yvonne Ryf
Mitarbeiterin Liegenschaften
yvonne.ryf@regiobank.ch
T 032 624 15 52

«Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen? Gerne beraten wir Sie umfassend und begleiten Sie während des gesamten Verkaufsprozesses.»

Disclaimer

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten und Ausführungen dienen ausschliesslich zu Ihrer Information. Sie stellen weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien, von Wertpapieren bzw. Anlageinstrumenten in irgendeiner Form dar noch sind sie als Einladung oder Empfehlung zur Vornahme sonstiger Transaktionen zu verstehen. Die Ausführungen berücksichtigen weder spezifische Anlageziele noch Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse des Empfängers. Die gemachten Angaben basieren auf den Kalkulationen und Auswertungen der IAZI AG und sind nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse der Regiobank Solothurn AG (RSO). Die RSO erachtet die verwendeten Quellen als zuverlässig und glaubwürdig, übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit. Das Urheberrecht an den in dieser Publikation enthaltenen Angaben und Ausführungen steht ohne anderweitigen Vermerk der RSO zu. Ihre Verwendung durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der RSO nicht gestattet.

Regiobank Solothurn AG
Westbahnhofstrasse 11
4502 Solothurn

Telefon 032 624 15 15
regioservice@regiobank.ch
www.regiobank.ch

Unsere Geschäftsstellen
Hauptstrasse 34, 4562 Biberist
Bahnhofstrasse 9, 4622 Egerkingen
Kirchstrasse 11, 2540 Grenchen
Hauptstrasse 58, 4528 Zuchwil