

Eigenheimindex

A modern living room interior with a large red 'b' logo on a coffee table. The room features a grey armchair, a wooden coffee table, and a potted plant. The background shows a wooden cabinet and a chandelier.

Der regionale Immobilienmarkt im Fokus
Mai 2022

regiobank

Inhalt und Vorwort

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

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Corona-Pandemie scheint überwunden zu sein und hat zumindest auf den schweizerischen Immobilienmarkt vorübergehend keinen Einfluss mehr. Hingegen beflügeln die gestiegenen Rohstoffpreise infolge des Ukraine-Kriegs die Inflation in der Schweiz. In diesem Zusammenhang steigen ebenfalls die Zinssätze am Geld- und Kapitalmarkt. Durch die erhöhte Inflation steigt auch der Druck auf die Schweizerische Nationalbank, sich von ihrer Tiefzinspolitik abzuwenden und den Leitzinssatz zu erhöhen.

Trotz aller Unsicherheiten erfreut sich die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor grosser Beliebtheit. Wie sich ein weiterer Zinsanstieg auf die Nachfrage nach Wohneigentum und den Renditeimmobilienmarkt auswirken könnte, können Sie in unserer neuen Ausgabe des Regiobank Eigenheimindex lesen.

Aufgrund der gestiegenen Rohstoffpreise rückt das Thema «Nachhaltigkeit» insbesondere bei den Immobilien nochmals stärker in den Fokus. Als regionale und zukunftsorientierte Bank liegt uns die Nachhaltigkeit am Herzen. Im kürzlich erschienenen Nachhaltigkeitsbericht 2021 halten wir fest, dass bis im Jahr 2025 unser Gesamtenergiebezug zu 100% aus erneuerbarer Energie stammen soll. Damit wollen wir eine Mitverantwortung für das Wohl zukünftiger Generationen übernehmen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen. Gerne beraten wir Sie persönlich bei Ihren Finanzierungsfragen.



Wohneigentumsmarkt

- > Immobilienpreise in der Region wachsen um 5,2% innert Jahresfrist
- > Wirtschaftliche Erholung und Bevölkerungswachstum stützen den Markt
- > Zinswende könnte früher kommen als erwartet

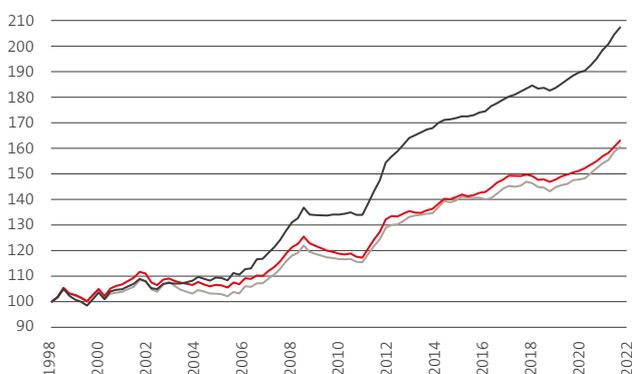
Erneut starke Preissteigerung

Die Immobilienpreise steigen weiterhin in rekordverdächtigem Tempo. Über die letzten zwölf Monate hat der Wert von Wohneigentum im Landesdurchschnitt um 6,3% zugenommen, wie die Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen ergibt. Auch in der Region Olten-Solothurn-Biel ist die Nachfrage nach Immobilien kräftig gewachsen. So notieren die Preise per Ende März auf 5,2% höherem Niveau als noch vor einem Jahr. Grund dafür ist unter anderem die rasche wirtschaftliche Erholung im Nachgang der Corona-Krise. Auch das starke Bevölkerungswachstum trägt zur Wohnraumnachfrage bei, denn trotz der Pandemie verzeichnete der Kanton Solothurn in den vergangenen zwei Jahren eine überdurchschnittlich hohe Nettozuwanderung aus dem Ausland. Doch auch innerhalb der Schweiz gewinnt die Region zunehmend an Beliebtheit, wie die steigende Zahl der Zuzüger aus anderen Kantonen zeigt.

Unsichere Perspektiven

Wie wird sich der Immobilienmarkt in den kommenden Monaten entwickeln? Zahlreiche Unabwägbarkeiten erschweren eine Einschätzung, etwa hinsichtlich des Zinsumfelds: Die amerikanische Zentralbank hat ihre Leitzinsen angesichts der hohen Inflation bereits erhöht und weitere Anhebungen in Aussicht gestellt, während die europäischen und Schweizer Währungshüter noch keine entsprechenden Schritte angekündigt haben. Weiter sind die langfristigen Folgen des Ukraine-Kriegs kaum absehbar. Vorderhand scheint sich die wirtschaftliche Unsicherheit aber stützend auf die Liegenschaftspreise auszuwirken, da Immobilien als Sachwerte einen gewissen Verlustschutz versprechen. Sollten die Zinsen aber entgegen den Erwartungen früher und rascher steigen und damit zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen führen, könnte dies die Nachfrage nach Wohneigentum zumindest eindämmen.

Regiobank Eigenheimindex



- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex
- Eigenheime Kanton Solothurn

Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Typisches Einfamilienhaus in der Region kostet rund CHF 800 000
- > Hauspreisniveau im Vergleich nach wie vor sehr attraktiv
- > Kanton Solothurn verzeichnet rekordhohe Binnenzuwanderung

Regionaler Markt im Aufwind

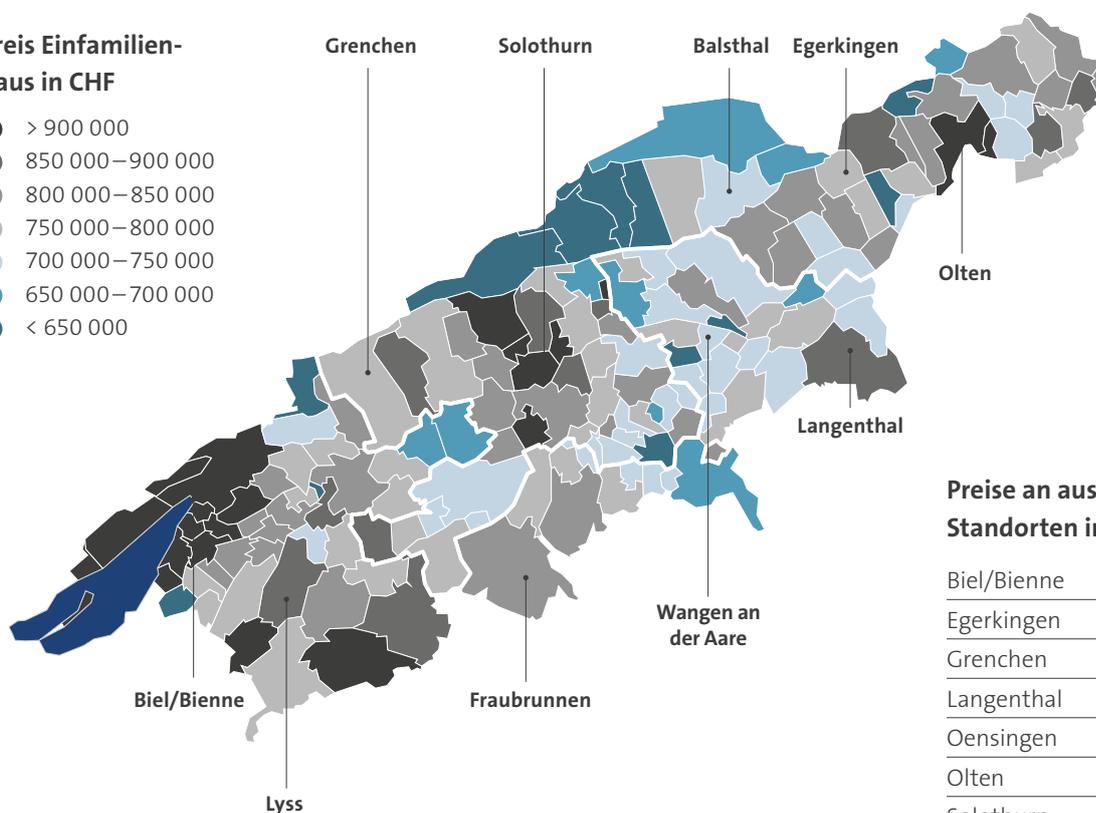
In den vergangenen Jahren sind die Hauspreise vor allem in den Landeszentren stark gestiegen. Mittlerweile hat sich der Marktdruck auf weite Teile des Mittellands ausgebreitet und das Preisniveau in der Region auf neue Höhen gehoben: Ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück, das vor zehn Jahren erstellt wurde, kostet im Marktgebiet im Durchschnitt rund CHF 800 000. In den Städten Solothurn, Biel oder Olten muss für ein identisches Musterobjekt bereits deutlich über CHF 1 Mio. budgetiert werden.

Verstärkte Zuwanderung

Im Vergleich zu anderen Landesteilen präsentiert sich das regionale Preisgefüge aber nach wie vor sehr attraktiv. Ein baugleiches Musterhaus wird im Landesdurchschnitt bereits zu über CHF 1,3 Mio. gehandelt und im Einzugsgebiet der Grosszentren liegen die Werte sogar weit höher. Der angespannte Immobilienmarkt hat im vergangenen Jahr zu einer verstärkten Abwanderung aus den Zentren geführt. Der Kanton Solothurn hingegen verzeichnet mit netto über 1 000 Zuzügern aus anderen Kantonen eine rekordhohe Zuwanderung.

Preis Einfamilienhaus in CHF

- > 900 000
- 850 000–900 000
- 800 000–850 000
- 750 000–800 000
- 700 000–750 000
- 650 000–700 000
- < 650 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	1 014 000
Egerkingen	797 000
Grenchen	787 000
Langenthal	859 000
Oensingen	820 000
Olten	1 049 000
Solothurn	1 077 000
Bern	1 567 000
Schweiz	1 328 000

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

Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Wachsende Nachfrage nach Stockwerkeigentum in der Region
- > Eine typische Eigentumswohnung kostet rund CHF 600 000
- > Buy-to-let: Chancen, aber auch Risiken

Moderate Wohnungspreise

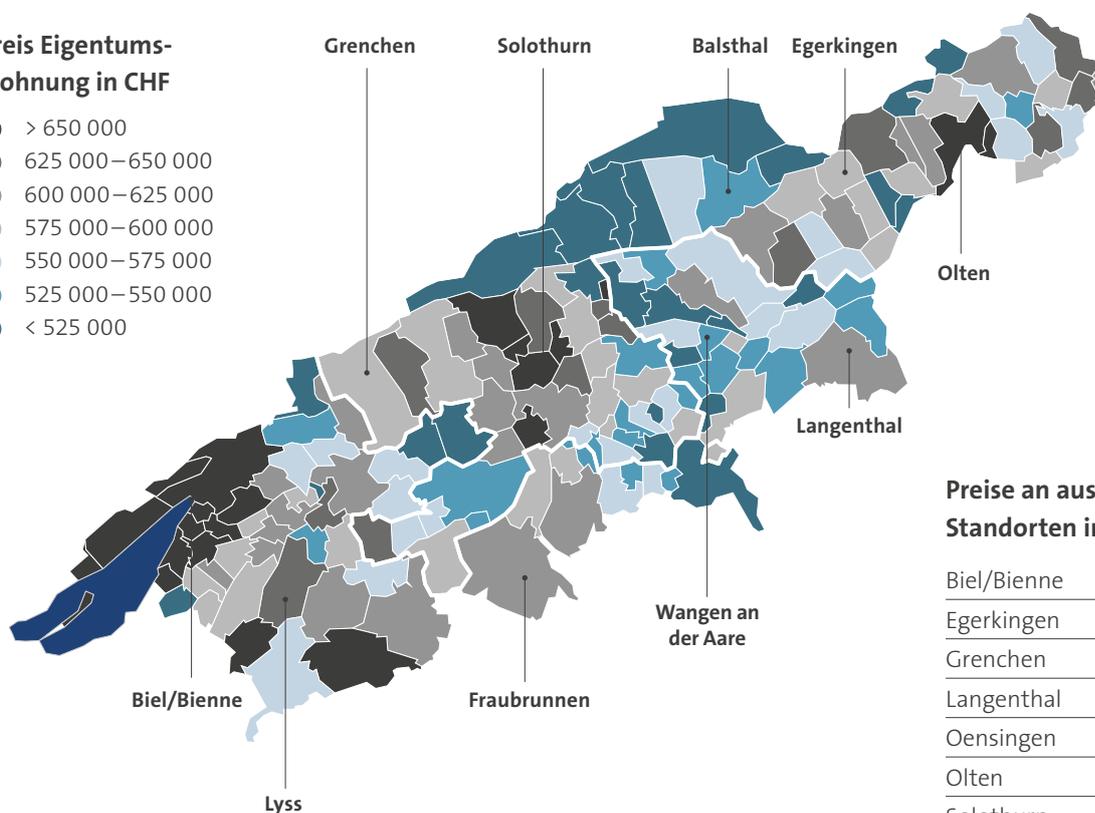
Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum hat in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls zugenommen und zu einem deutlichen Anstieg des Preisniveaus geführt – sowohl schweizweit als auch in der Region. In absoluten Zahlen sind die Preise für Eigentumswohnungen im Marktgebiet der Regiobank aber als moderat zu bezeichnen, wie anhand eines typischen Objekts mit 110 m² Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz ersichtlich wird: Ein solches wird in der Region zu Werten zwischen rund CHF 550 000 und CHF 600 000 gehandelt und lässt den Traum vom Wohneigentum in die Nähe rücken.

Stockwerkeigentum als Anlage

An einigen Standorten, etwa in den Bezirken Thal und Oberaargau, ist die Musterwohnung auch zu deutlich tieferen Preisen von teils unter CHF 500 000 zu haben. Im Landesmittel wird für ein identisches Objekt fast doppelt so viel verlangt und in der Stadt Bern übersteigt der Verkaufspreis die Marke von CHF 1 Mio. bereits deutlich. Stockwerkeigentum ist zudem nicht nur zur Selbstnutzung attraktiv, sondern auch als Anlageform (Buy-to-let) – solange die Vermietung reibungslos gelingt und die Marktwerte steigen. Wird jedoch ein Grossteil des Vermögens in eine Einheit investiert, entsteht ein erhebliches Klumpenrisiko.

Preis Eigentumswohnung in CHF

- > 650 000
- 625 000–650 000
- 600 000–625 000
- 575 000–600 000
- 550 000–575 000
- 525 000–550 000
- < 525 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	726 000
Egerkingen	585 000
Grenchen	577 000
Langenthal	624 000
Oensingen	602 000
Olten	758 000
Solothurn	769 000
Bern	1 096 000
Schweiz	930 000

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

Mieten und Leerstand

- > Leichte Zunahme der Angebotsmieten
- > Mietwohnung in der Region fast 20% günstiger als im Landesmittel
- > Leerstand: Zenit überschritten?

Angebotsmieten steigen leicht

Rund die Hälfte der Bevölkerung im Marktgebiet wohnt zur Miete. Während sich die Preise in bestehenden Mietverhältnissen aufgrund der mietrechtlichen Indexierung derzeit kaum ändern, sind für Wohnungssuchende vor allem die Angebotsmieten relevant. Diese in Inseraten publizierten Mietpreise widerspiegeln das aktuelle Marktniveau und sind in den vergangenen zwölf Monaten sowohl schweizweit als auch im Mittelland leicht gestiegen. Je nach Standort in der Region entwickeln sich die Mieten jedoch unterschiedlich, wie die Tabelle zeigt. Eine Muster-Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche wird im Mittelland zu rund CHF 1 380 pro Monat exklusive Nebenkosten ausgeschrieben. Im Landesmittel liegen die Mietzinsen für eine identische Wohnung mit monatlich netto CHF 1 625 fast 20% höher.

Weniger leer stehende Wohnungen

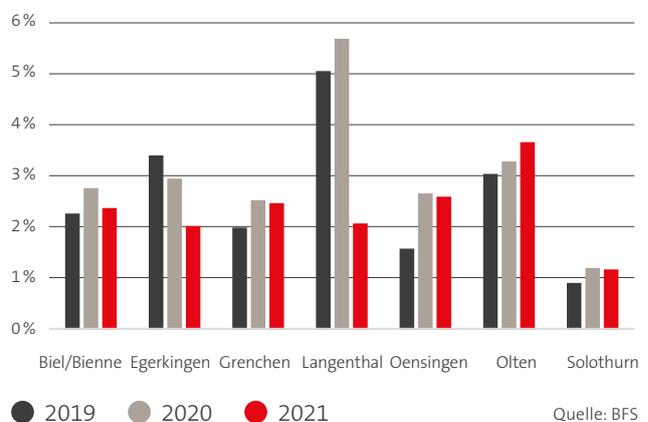
Hat der über Jahre aufgebaute Leerstand seinen Zenit überschritten? Einiges deutet darauf hin, dass die im Jahr 2020 ermittelte Zahl von rund 80 000 leer stehenden Wohneinheiten nicht so rasch wieder erreicht wird. Diese Annahme basiert unter anderem auf der etwas langsameren Ausweitung des Mietwohnungsbestandes bei gleichzeitig weiterhin starker Absorption durch Zuwanderung und Bevölkerungswachstum. Aktuell liegt der Anteil leer stehender Wohneinheiten im Landesmittel bei 1,5% und damit bereits an der Grenze zur amtlichen Definition von Wohnungsknappheit. In Teilen der Region besteht aber immer noch ein Überangebot an Mietwohnungen: Der Leerstand im Mittelland ist mit 2,0% überdurchschnittlich und der Kanton Solothurn verzeichnet mit 3,2% sogar die höchste Leerwohnungsziffer aller Kantone.

Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m ² in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	217	1 625	↗
Region Mittelland	184	1 380	↗
Biel/Bienne	193	1 450	↗
Egerkingen	177	1 330	↗
Grenchen	157	1 180	↗
Langenthal	173	1 300	→
Oensingen	177	1 330	→
Olten	188	1 410	→
Solothurn	193	1 450	→

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

Leerwohnungsziffern



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

Renditeliegenschaften

- > Wohnobjekte erweisen sich als krisenresistent
- > Mittlere Bruttorendite von 5,0 % im Kanton Solothurn
- > Zinsanstieg würde sich direkt auf Immobilienpreise auswirken

Boom setzt sich fort

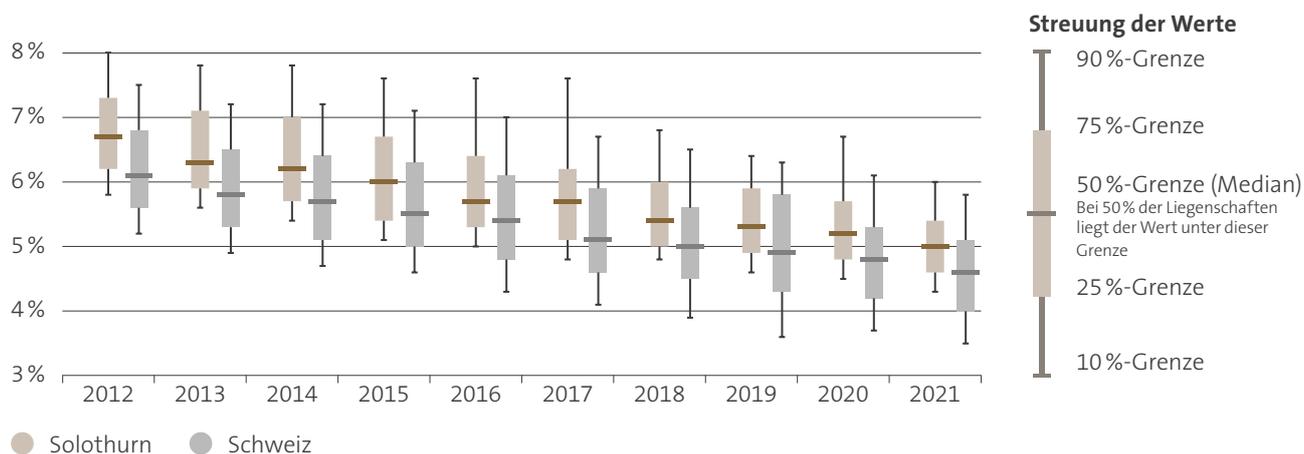
Noch zeigt sich der Markt für Immobilien-Direktanlagen unbeeindruckt von den Anzeichen einer rascheren Zinswende und der erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften sind in den letzten zwölf Monaten schweizweit um 6,3 % gestiegen. Der Boom solcher Anlageobjekte setzt sich vorderhand also ungebremst fort. Ein Grund dafür sind die nach wie vor sehr ansprechenden Renditen: Bestandes-Wohnliegenschaften im Kanton Solothurn erzielten 2021 im Mittel eine Bruttorendite von 5,0%. Diese liegt leicht über dem schweizweiten Vergleichswert von 4,6%. Aufgrund der stark steigenden Immobilienpreise ist die Tendenz allerdings sinkend.

Kommt die Trendwende?

Renditeobjekte und besonders Wohnliegenschaften erwiesen sich in den vergangenen Jahren als weitgehend krisenresistent. Zum Teil erhöhte regionale Leerstände vermögen diesen Eindruck kaum zu trüben. Mit der sich abzeichnenden Zinswende steht nun aber einer der wichtigsten Preisfaktoren von Renditeliegenschaften zur Diskussion. Ein Anstieg des Zinsniveaus mindert die Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlagen wie etwa Obligationen – und wirkt sich entsprechend auf die Bewertung aus. Sinkende Liegenschaftspreise und steigende Hypothekarkosten würden die Risiken für Eigentümer finanzieller Objekte stark erhöhen.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Solothurn und Schweiz

Median (in %)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Schweiz	6.1	5.8	5.7	5.5	5.4	5.1	5.0	4.9	4.8	4.6
Kanton Solothurn	6.7	6.3	6.2	6.0	5.7	5.7	5.4	5.3	5.2	5.0
Stadt Solothurn	6.4	6.1	6.2	6.0	5.9	5.4	5.3	5.2	5.2	4.9



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

Finanzierung



Thomas Meuli
Bereichsleiter
Privatkunden
032 624 15 23



Reto Ammann
Bereichsleiter
Firmenkunden
032 624 15 63



Stefan Winterberger
Leiter Private Banking /
Institutionelle Kunden
032 624 15 59



Petra Schneider
Leiterin Geschäftsstelle
Biberist
032 624 15 73



Peter Studer
Leiter Geschäftsstelle
Egerkingen
032 624 15 47



Philipp Mäder
Leiter Geschäftsstelle
Grenchen
032 624 15 51



Reto Egger
Leiter Geschäftsstelle
Zuchwil
032 624 15 44

Immobilien



Yvonne Ryf
Mitarbeiterin
Liegenschaften
032 624 15 52



Benjamin Tschumi
Leiter Liegenschaften
und Recovery
032 624 15 72

**«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