

Eigenheimindex

A modern living room interior with a black metal coffee table, a red 'b' logo, and a potted plant. The room features a grey armchair, a wooden cabinet, and a large green plant in the background. The floor is covered with a patterned rug.

Der regionale Immobilienmarkt im Fokus
November 2021

regiob**ank**

Inhalt und Vorwort

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

Liebe Leserin, lieber Leser

In unsicheren Zeiten erfreuen sich Immobilien grosser Beliebtheit, wobei sich die einzelnen Segmente unterschiedlich entwickeln. Der Wohnungsmarkt präsentiert sich grundsätzlich sehr robust. Die gedrosselte Bautätigkeit im Mietwohnungsbau wirkte sich im vergangenen Jahr positiv auf den Leerwohnungsbestand aus, welcher seit 2009 erstmals gesunken ist. Hingegen werden uns die strukturellen Probleme bei den kommerziellen Flächen (Büro, Detailhandel, Gastronomie) noch länger beschäftigen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist dank dem tiefen Zinsumfeld unverändert gross. Aufgrund der wahrscheinlich noch länger andauernden Negativzinsphase ist zumindest bis auf Weiteres nicht mit einer Trendwende zu rechnen. Von den positiven Marktentwicklungen profitieren diejenigen, welche bereits Eigentümer sind. Mit dem steigenden Preisniveau erhöhen sich allerdings die Hürden für diejenigen, welche sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen.

Der als träge geltende Immobilienmarkt befindet sich aktuell in Bewegung. Mit veränderten Marktbedingungen steigt auch das Risiko von möglichen Preiskorrekturen. Umso mehr gilt es, den Markt aufmerksam zu beobachten.

Wir bleiben weiterhin für Sie am Ball und stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.



Markus Boss
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Wohneigentumsmarkt

- > Rasantes landesweites Preiswachstum von 5,5% über zwölf Monate
- > Immobilienwerte steigen mit 3,9% auch in der Region beachtlich
- > Crash-Risiko auf dem Eigenheimmarkt dennoch überschaubar

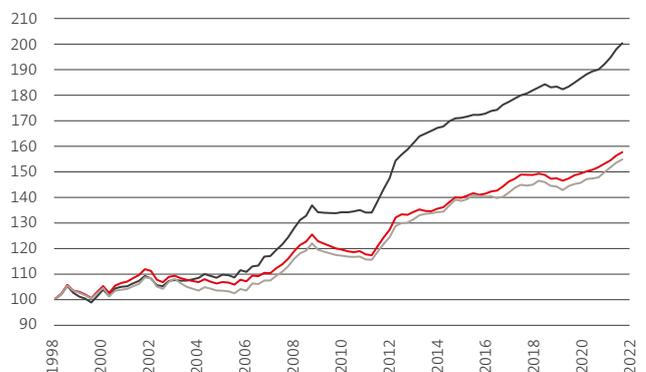
Immobilienboom setzt sich fort

Am Schweizer Immobilienmarkt herrscht weiterhin Hochstimmung. Die Preise für Wohneigentum steigen praktisch flächendeckend, wie die Analyse der aktuellsten Transaktionen zeigt: Im Landesmittel werden Eigenheime per Ende September 5,5% höher bewertet als noch ein Jahr zuvor. Auch im Mittelland zeigt die Preiskurve nach oben, wenn auch nicht ganz so stark wie in anderen Landesteilen. Innert Jahresfrist hat der Wert von Wohneigentum im Raum Olten-Solothurn-Biel um 3,9% zugelegt. Wieso scheinen die Immobilienpreise keine Grenzen zu kennen? Mehrere Faktoren kommen zum Tragen: Aufgrund der tiefen Zinsen ist das Wohnen im Eigenheim meist günstiger als zur Miete. Die ausserordentliche Zinspolitik der Nationalbanken und die jüngst anziehende Inflation steigern die Nachfrage nach Sachwerten wie Grundbesitz zusätzlich. Ein weiterer Preistreiber ist die trotz Krise ungebrochene Standortattraktivität der Schweiz.

Kaum Wolken am Horizont

Der Höhenflug der Immobilienpreise dauert, abgesehen von kurzen Unterbrechungen, schon über 20 Jahre an. Wer um die Jahrtausendwende Wohneigentum erworben hatte, konnte seither im Landesmittel von einer Verdoppelung des Liegenschaftswerts profitieren – Inflation und Alterung nicht berücksichtigt. Auch im Marktgebiet der Regiobank stellt der Wertzuwachs von immerhin rund 60% einen erfreulichen Nebeneffekt für Eigentümer dar. Insbesondere wenn man bedenkt, dass Wohneigentum nicht in erster Linie als wertsteigernde Anlage erworben wird. Wie gross ist das Risiko eines Crashes? Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und der strengen Finanzierungsrichtlinien scheint die Gefahr am Wohneigentumsmarkt zurzeit überschaubar. Nicht zuletzt, weil sich viele Hausbesitzer mit Fixhypotheken gegen einen Zinsanstieg absichern. Aufgrund des jahrelangen Preisanstiegs ist die Fallhöhe bei einer allfälligen Marktkorrektur dennoch beachtlich.

Regiobank Eigenheimindex



- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex
- Eigenheime Kanton Solothurn

Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Typisches Einfamilienhaus in der Schweiz kostet rund CHF 1,3 Mio.
- > Preisniveau in der Region rund 40% tiefer
- > Ländliche Regionen profitieren von Abwanderung aus Zentren

Attraktive Hauspreise

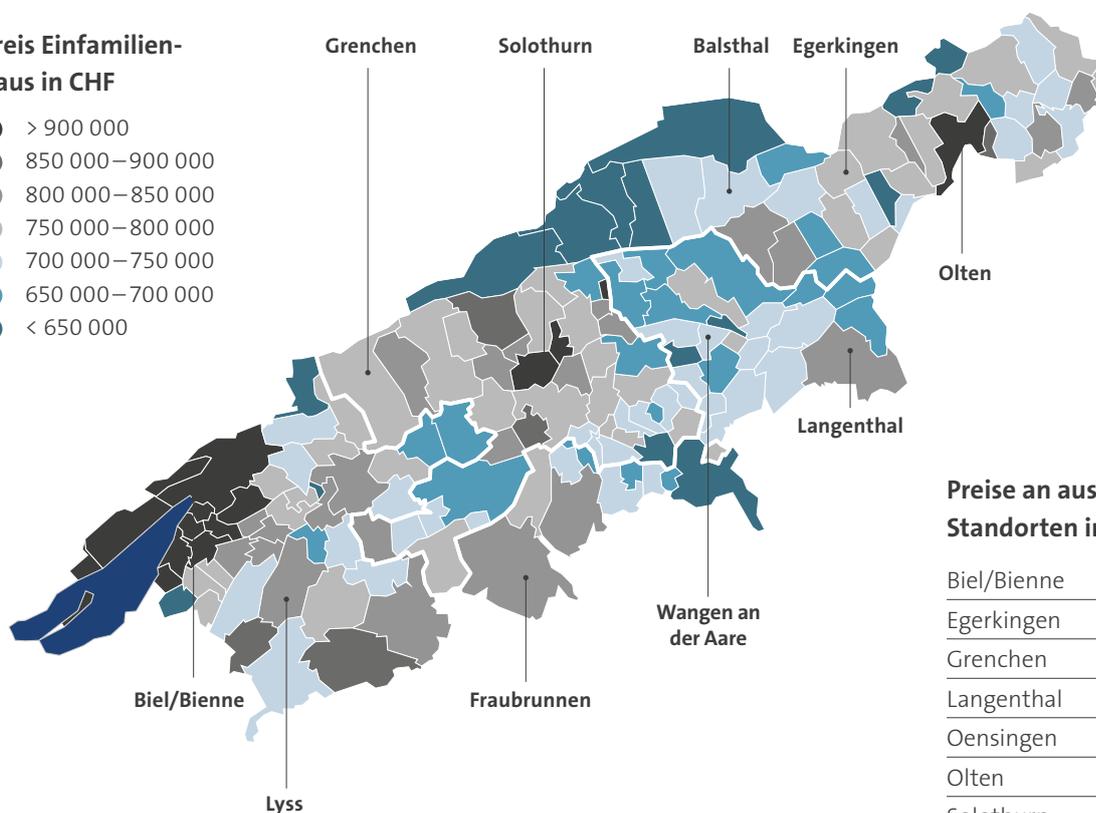
Für viele Kaufinteressierte gilt das klassische Einfamilienhaus mit Umschwung nach wie vor als Mass der Dinge. Gerade im Zuge der Pandemie besannen sich zahlreiche Haushalte auf den Traum vom Haus mit Garten im ländlichen Umfeld. Doch dieser Traum hat einen wachsenden Preis. Wieviel ist zu budgetieren für den Kauf eines typischen, zehnjährigen Objekts in der Region mit 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstückfläche? In den rund 160 betrachteten Gemeinden im Raum Olten, Solothurn und Biel wird das Musterhaus im Durchschnitt zwischen CHF 750 000 und CHF 800 000 gehandelt.

Abwanderung aus Städten

Je nach Gemeinde variieren die Preise beträchtlich. Während das Musterobjekt in Solothurn und Biel üblicherweise für über CHF 1 Mio. die Hand wechselt, ist ein gleiches Haus beispielsweise in Grenchen, Oensingen oder Langenthal für 20% weniger zu haben. In zahlreichen eher ländlichen Ortschaften werden Häuser aber auch zu deutlich tieferen Preisen gehandelt. Besonders seit Ausbruch der Corona-Pandemie geniessen solche Gemeinden eine erhöhte Nachfrage. Wie aktuelle Daten zu den Umzügen innerhalb der Schweiz zeigen, haben 2020 nochmals deutlich mehr Menschen den Städten den Rücken gekehrt als in den Vorjahren.

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	1 009 000
Egerkingen	778 000
Grenchen	772 000
Langenthal	835 000
Oensingen	804 000
Olten	982 000
Solothurn	1 039 000
Bern	1 499 000
Schweiz	1 269 000

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

Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Stockwerkeigentum in der Region nach wie vor erschwinglich
- > Stete Angebotsausweitung lindert Preisdruck
- > Mit einem Jahresplus von 3,6% steigen die Werte auch im Marktgebiet

Eigentumswohnung in Reichweite

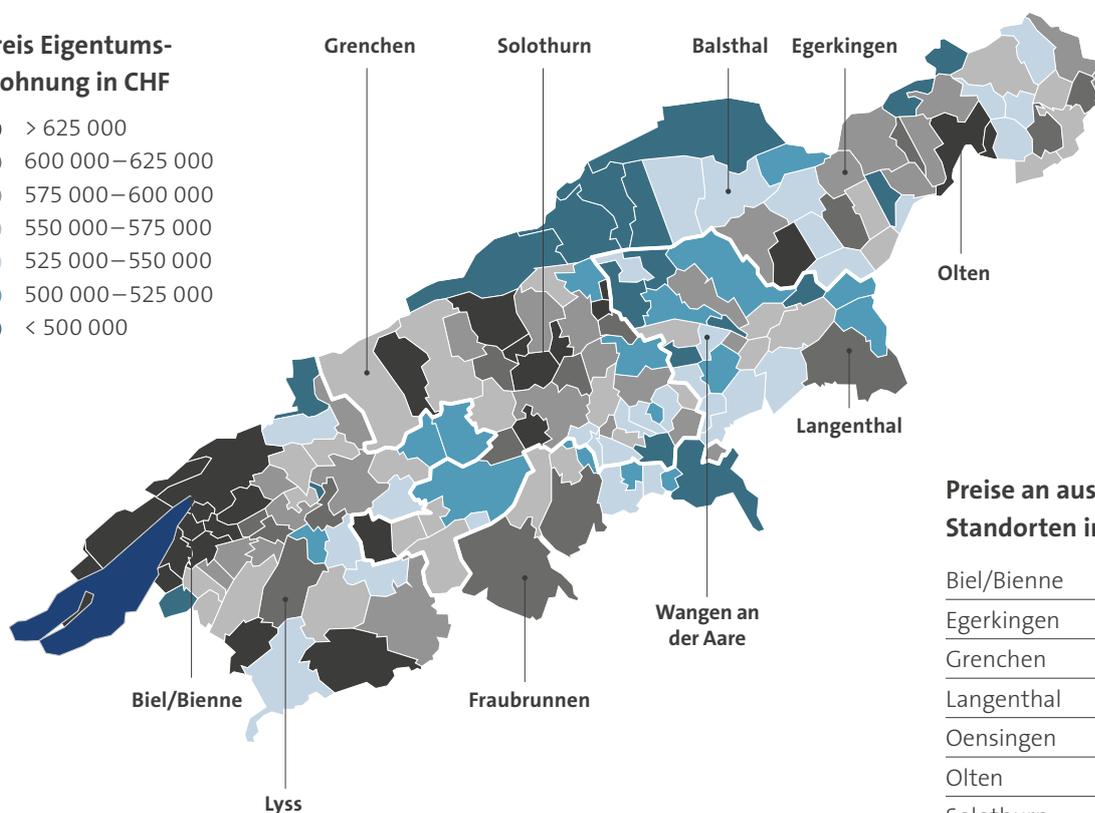
Wohneigentum erwerben für rund CHF 500 000 – was in vielen Landesteilen kaum realistisch tönt, ist in einigen Gemeinden im Mittelland durchaus möglich. Im Schweizer Durchschnitt kostet eine typische Eigentumswohnung mit 110 m² Wohnfläche, Balkon sowie Tiefgaragenplatz mit über CHF 900 000 fast doppelt so viel, während in der Stadt Bern bereits über CHF 1 Mio. veranschlagt werden müssen. Für mittelständische Haushalte, die auf unmittelbare Nähe zu Zentrumslagen verzichten mögen, liegt Stockwerkeigentum hier durchaus noch in Reichweite.

Bautätigkeit sorgt für Nachschub

Ein Vorteil der Region sind die noch immer komfortablen Baulandreserven. Im vergangenen Jahr wurde der Wohnungsbestand im Kanton Solothurn um rund 1,4% oder 2 000 Einheiten ausgeweitet, die intensive Bautätigkeit der Vorjahre wird somit fortgesetzt. Obwohl es sich bei einem Grossteil der erstellten Objekte um Mietwohnungen handelt, kommen auch für den Verkauf bestimmte Wohnungen nicht zu kurz. Zwar sind die Wohnungspreise auch in der Region deutlich gestiegen. Die konstante Angebotsausweitung sorgt jedoch dafür, dass das Niveau nach wie vor als vergleichsweise erschwinglich bezeichnet werden kann.

Preis Eigentumswohnung in CHF

- > 625 000
- 600 000–625 000
- 575 000–600 000
- 550 000–575 000
- 525 000–550 000
- 500 000–525 000
- < 500 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	732 000
Egerkingen	579 000
Grenchen	573 000
Langenthal	614 000
Oensingen	598 000
Olten	719 000
Solothurn	752 000
Bern	1 063 000
Schweiz	911 000

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

Mieten und Leerstand

- > Mietpreise leicht im Plus über die letzten zwölf Monate
- > Rund CHF 1 400 Monatsmiete (netto) für eine Wohnung in der Region
- > Leerstand schweizweit rückläufig, Stabilisierung im Kanton Solothurn

Mieten: leichter Aufwärtstrend

Nach längerer Zeit ohne Bewegung weisen die Angebotsmieten sowohl schweizweit als auch im Mittelland einen leichten Aufwärtstrend auf. Zu welchen Mietpreisen wird eine typische Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche ausgeschrieben? Im Mittelland müssen Wohnungssuchende mit durchschnittlich CHF 1 385 pro Monat exklusive Nebenkosten rechnen. Im Landesmittel liegen die Mietpreise mit monatlich CHF 1 630 für eine gleiche Wohnung rund ein Fünftel höher. Fast 60% der Haushalte leben hierzulande zur Miete. Im Kanton Solothurn liegt die Quote mit rund 50% etwas tiefer. Die Entwicklung dieses Marktsegments ist nicht nur für die mietenden Parteien von grosser Relevanz, sondern auch für die Eigentümer von Mietshäusern. Denn die Mieteinnahmen definieren die Rendite und stellen einen entscheidenden wertrelevanten Faktor der Liegenschaften dar.

Leerstand: erster Rückgang seit langem

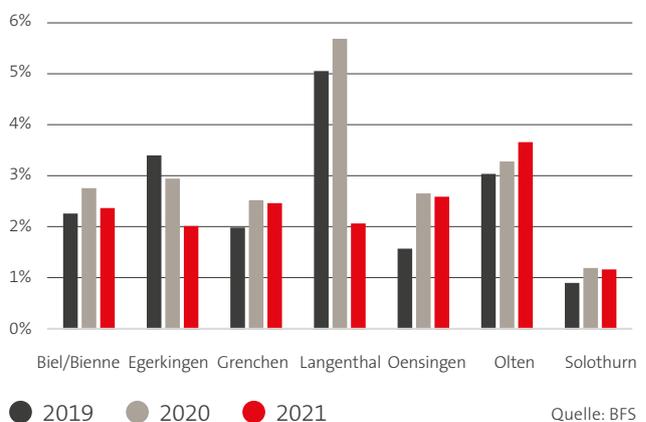
Erstmals seit rund zehn Jahren ist der Wohnungsleerstand wieder rückläufig. Am Stichtag 1. Juni wurden schweizweit rund 70 000 leerstehende Wohneinheiten gezählt und damit etwa 7 500 weniger als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer, die den Anteil am Gesamtbestand (inklusive Einfamilienhäuser) ausweist, ist damit von 1,7% auf 1,5% gesunken. Im Kanton Solothurn, in dem mit 3,2% der höchste Leerstand aller Kantone gemessen wird, ist eine Stabilisierung auf Vorjahresniveau festzustellen. Die hohe Zahl leerstehender Wohnungen erklärt sich unter anderem mit der starken Wohnbautätigkeit. Diese übertrifft das Bevölkerungswachstum seit Jahren bei weitem, was in einigen Regionen zu einem Überangebot vor allem an Mietwohnungen geführt hat.

Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m ² in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	217	1 630	↗
Region Mittelland	185	1 385	↗
Biel/Bienne	195	1 460	↗
Egerkingen	179	1 340	↗
Grenchen	157	1 180	→
Langenthal	174	1 310	→
Oensingen	180	1 350	↘
Olten	189	1 420	→
Solothurn	195	1 460	→

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

Leerwohnungsziffern



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

Renditeliegenschaften

- > Preise von Renditeobjekten steigen innert Jahresfrist um 4,5%
- > Bruttorenditen im Jahr 2020 erneut leicht rückläufig
- > Erhöhte Risiken im Falle eines Zinsanstiegs

Gesuchte Mehrfamilienhäuser

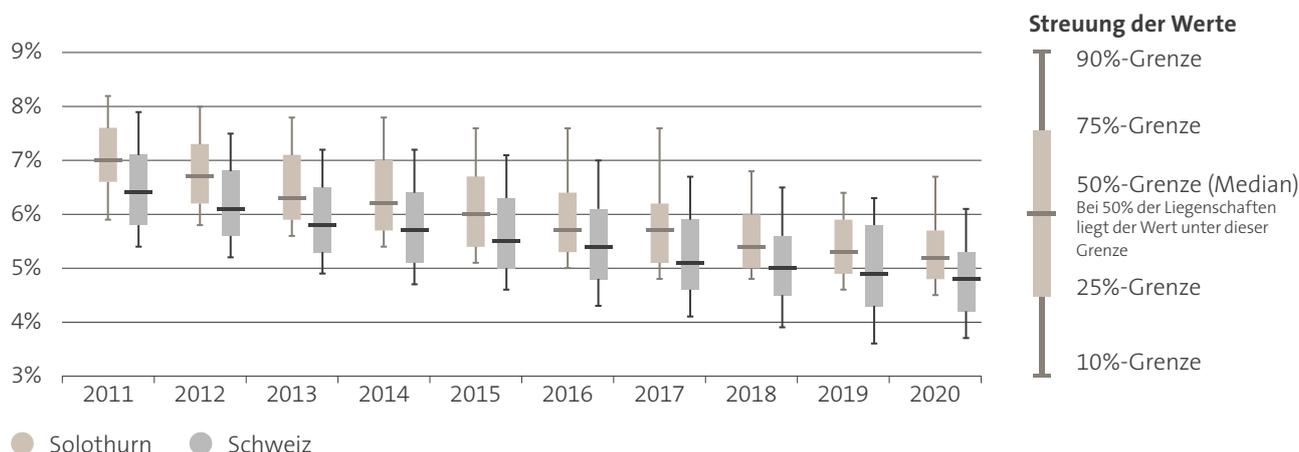
Der Markt für Renditeliegenschaften hat in den vergangenen Monaten wieder stark an Fahrt aufgenommen. So sind die Transaktionspreise schweizweit innert Jahresfrist um 4,5% gestiegen. Investoren lassen sich die Aussicht auf stetige Einnahmen in Form von Mieterträgen also erneut mehr kosten. Doch sind die teils schwindelerregend hohen Kaufpreise zu rechtfertigen? Dies ist eine Frage der Perspektive: Vor allem institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen müssen laufend grosse Geldsummen in Form einbezahlter Prämien gewinnbringend und mit vertretbarem Risiko anlegen. Aus Sicht dieser Marktakteure gibt es schlicht kaum eine Alternative zu Immobilien.

Erhöhte Marktrisiken

Seit dem vergangenen Jahr gelten auch für die Finanzierung von Renditeliegenschaften erhöhte regulatorische Anforderungen. Ziel dieser Vorgaben ist es, die Effekte einer allfälligen Preiskorrektur für Kreditnehmer und Hypothekarinststitute zu dämpfen. Denn sollten die Zinsen schlagartig steigen, würden bei vielen Liegenschaften die Mieteinnahmen nicht zur Deckung der Finanzierungskosten reichen. Die Risiken im Falle steigender Zinsen und sinkender Werte sind im Anlagemarkt denn auch deutlich grösser als bei Wohneigentum. Gleichzeitig verdeutlichen untenstehende Bruttorenditen von Bestandesliegenschaften trotz stetem Rückgang, weshalb solche Objekte bei Anlegern weiterhin sehr begehrt sind.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Solothurn und Schweiz

Median (in %)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Schweiz	6.4	6.1	5.8	5.7	5.5	5.4	5.1	5.0	4.9	4.8
Kanton Solothurn	7.0	6.7	6.3	6.2	6.0	5.7	5.7	5.4	5.3	5.2
Stadt Solothurn	6.9	6.4	6.1	6.2	6.0	5.9	5.4	5.3	5.2	5.2



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