

Eigenheimindex



Der regionale Immobilienmarkt im Fokus
November 2022

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

Das Jahr 2022 wird in der Schweizer Finanzwirtschaft als historisches Jahr in die Geschichte eingehen. Infolge der aktuellen geopolitischen Lage und der gestiegenen Rohstoffpreise ist die Inflation auch in der Schweiz eingeekehrt. Dies hat die Nationalbank dazu bewogen, sich von ihrer langjährigen Tiefzinspolitik abzuwenden. In einem ersten Schritt wurde der Leitzins um 0,75 % auf 0,50 % erhöht. Mit weiteren Zinsschritten ist bis Ende Jahr zu rechnen.

Die Erhöhung der Zinskosten hatte bis anhin noch keinen grossen Einfluss auf den Wohneigentumsmarkt. Dies zeigt sich in den neusten Zahlen im vorliegenden Regiobank Eigenheimindex. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die veränderten Marktbedingungen in naher Zukunft auf die Nachfrage und die Preisentwicklung von Wohneigentum auswirken werden.

Immobilien als Anlageklasse bleiben grundsätzlich attraktiv. Ähnlich hohe Preissteigerungen im Renditeimmobilienmarkt wie in den vergangenen Zeiten sind allerdings vorerst nicht mehr zu erwarten. Zudem werden sich weitere Zinsschritte negativ auf die Attraktivität auswirken. Für institutionelle Investoren bieten sich jedoch unverändert gute Opportunitäten.

Gerade in unsicheren Zeiten ist ein verlässlicher Partner unersetzlich. Wir beobachten die Marktentwicklungen sehr genau und begleiten Sie gerne persönlich bei Ihren Finanzfragen.



Markus Boss
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Wohneigentumsmarkt

- > Wertsteigerung von 1,5% in den letzten sechs Monaten
- > Folgen der Zinswende zeigen sich noch nicht in den Marktdaten
- > Abbremsen der Preisentwicklung jedoch erwartet

Werte nochmals leicht im Plus

Eigenheime wurden im laufenden Jahr erneut zu höheren Preisen gehandelt. Schweizweit ist über die letzten sechs Monate eine Zunahme von 2,1% zu beobachten. In der Region Olten-Solothurn-Biel ergibt die Auswertung der Markttransaktionen eine etwas geringere Steigerung von 1,5%. Solche Raten sind im Vergleich zum coronabedingten Preisschub der letzten zwei Jahre zwar als moderat zu bezeichnen, dennoch stellt sich die Frage, wieso die Zinswende bisher noch keine stärkere Abkühlung bewirkt hat. Dies dürfte zum einen mit der natürlichen Trägheit des Marktes zu tun haben: Immobilientransaktionen werden nicht von heute auf morgen getätigt, sondern über Monate geplant. Es ist daher gut möglich, dass ein allfälliger Stimmungswandel noch nicht in den Daten ersichtlich ist. Zum anderen könnte die robuste wirtschaftliche und demografische Entwicklung die Wohnraumnachfrage auch weiterhin stützen.

Abkühlung zu erwarten

Ob sich der solide Wirtschaftsgang auch in den kommenden Monaten fortsetzt, ist derzeit jedoch fraglich. Während der Arbeitsmarkt noch positive Signale aussendet, befindet sich die Konsumentenstimmung auf einem Tiefpunkt. Eine grosse Unbekannte stellt zudem die Energieversorgung dar. Hohe Kosten und Engpässe könnten im Negativszenario zu einer Rezession führen. Gleichzeitig steigen die Konsumentenpreise auf breiter Front mit erhöhtem Tempo. Auch wenn die Teuerung in der Schweiz deutlich tiefer liegt als in den USA oder der Eurozone: Weitere Zinsschritte und deren bremsende Wirkung auf diese Volkswirtschaften bekäme auch die Schweiz zu spüren. Das Wohnen wird aufgrund der steigenden Zinsen und Energiekosten mittelfristig teurer – seien es die Hypotheken und Mieten oder die Nebenkosten. Eine Markt- abkühlung ist somit ziemlich wahrscheinlich.

Regiobank Eigenheimindex



- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex
- Eigenheime Kanton Solothurn

Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Hauspreise um 1,9% gestiegen im letzten Halbjahr
- > Typisches Haus wird in der Region zu durchschnittlich CHF 800 000 gehandelt
- > Hohe Preise in Zentren führen zu Binnenabwanderung

Bezahlbare Einfamilienhäuser

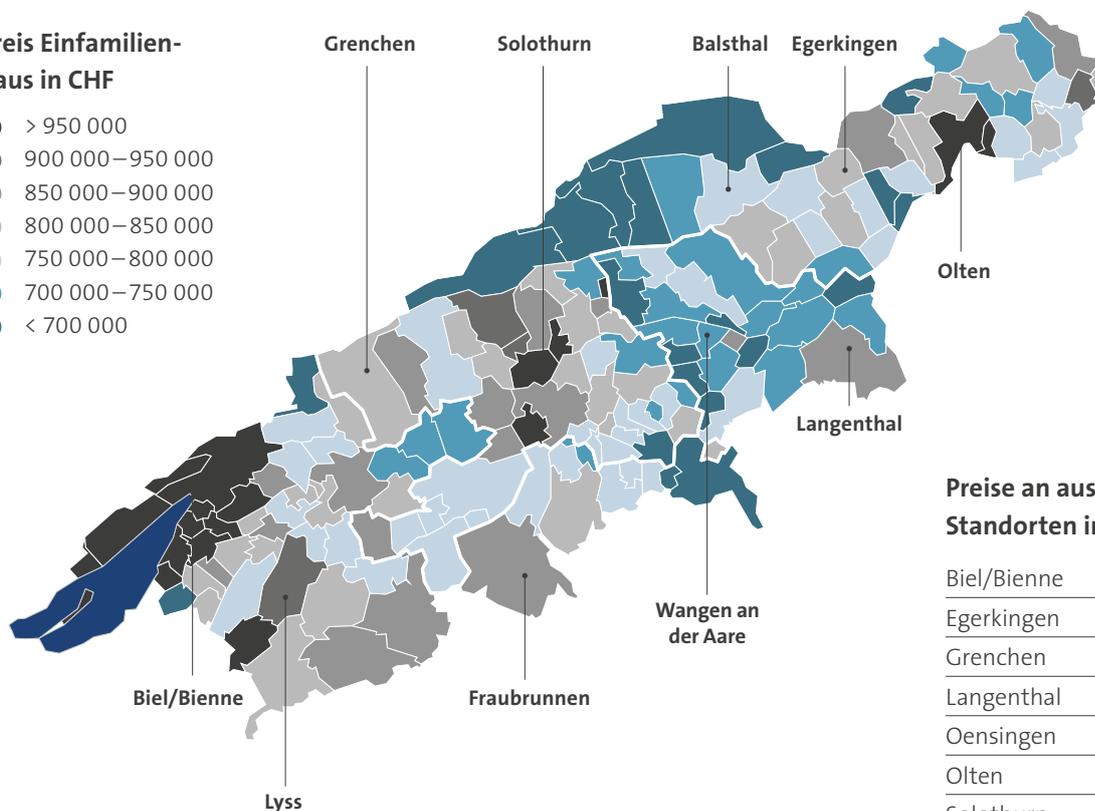
Im Unterschied zu anderen Landesteilen und trotz beträchtlichen Wertsteigerungen in den vergangenen Jahren zeigen sich die Hauspreise in der Region noch verhältnismässig moderat. Ein zehnjähriges Muster-Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück wird im Marktgebiet nach wie vor deutlich unterhalb der Schallgrenze von CHF 1 Mio. gehandelt. In einigen Gemeinden in den Regionen Thal und Oberaargau kann solch ein Objekt sogar zu Preisen um CHF 700 000 und weniger erstanden werden.

Stadtflucht auch in der Region

Das vergleichsweise gemässigte Preisniveau bleibt nicht unbemerkt und bewirkt einen kontinuierlichen Zustrom aus anderen Regionen. Doch auch innerhalb des Marktgebietes ist eine gewisse Stadtflucht zu beobachten: Betrachtet man nur Umzüge innerhalb der Schweiz, weisen die Gemeinden Solothurn, Biel und Olten seit Jahren eine Nettoabwanderung auf. In diesen Städten muss für das Musterhaus über CHF 1 Mio. und manchmal auch weit mehr budgetiert werden, wobei das Finden eines geeigneten Objekts aufgrund des knappen Angebots weiterhin anspruchsvoll ist.

Preis Einfamilienhaus in CHF

- > 950 000
- 900 000–950 000
- 850 000–900 000
- 800 000–850 000
- 750 000–800 000
- 700 000–750 000
- < 700 000



Preise an ausgewählten Standorten in CHF

Biel/Bienne	1 026 000
Egerkingen	818 000
Grenchen	814 000
Langenthal	866 000
Oensingen	813 000
Olten	1 045 000
Solothurn	1 102 000
Bern	1 697 000
Schweiz	1 320 000

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

Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Wertsteigerung von 0,9% über die vergangenen sechs Monate
- > Musterwohnung im Marktgebiet für rund CHF 600 000 zu haben
- > Rund ein Zehntel der Solothurner besitzt Stockwerkeigentum

Grosses Sparpotenzial

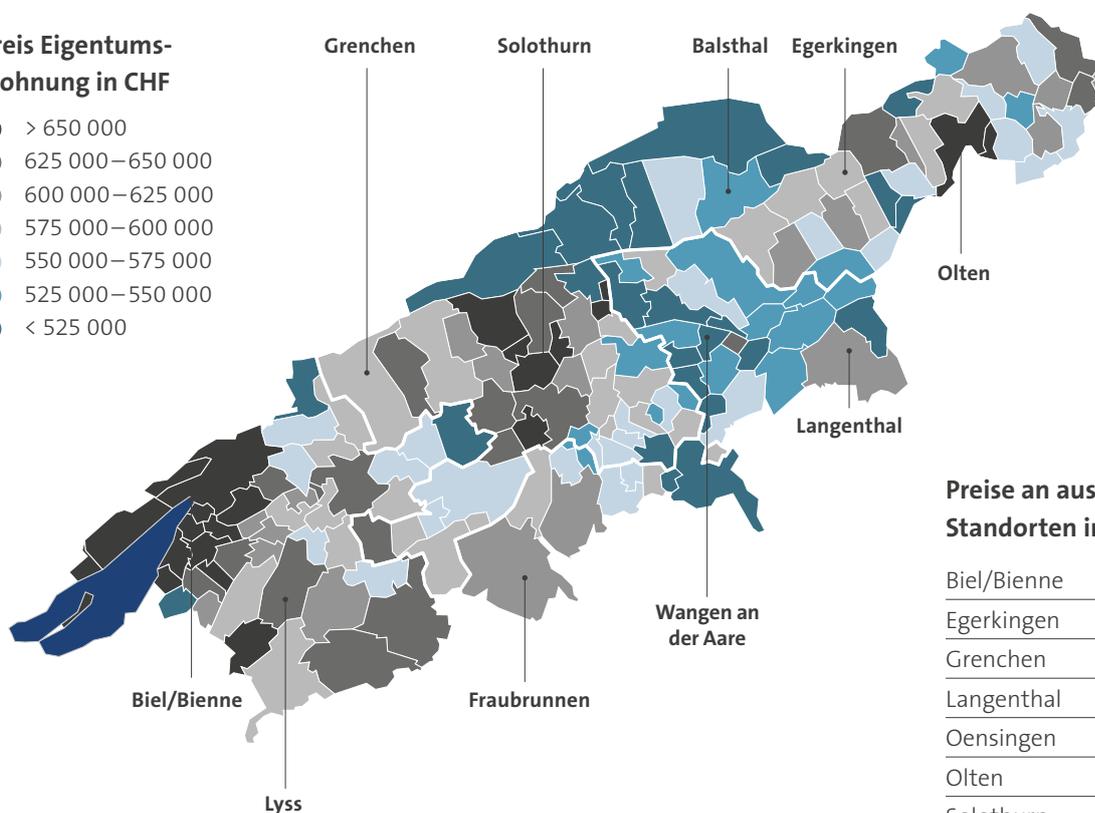
Auch die Wohnungspreise haben im letzten Halbjahr nochmals leicht zugelegt. Mit 0,9% liegt die Wertsteigerung jedoch deutlich tiefer als im Häusermarkt. Mit Blick auf das Preisniveau zeigen sich bei Stockwerkeigentum ebenfalls grosse Unterschiede innerhalb des Marktgebietes. Eine typische Einheit mit 110 m² Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz wechselt in Solothurn zu rund CHF 770 000 den Besitzer. In Grenchen oder Egerkingen hingegen können Interessenten beim Erwerb derselben Wohnung fast einen Viertel einsparen.

Geringe Stockwerkeigentümerquote

Obwohl Eigentumswohnungen einen erschwinglicheren Zugang zu Immobilienbesitz bieten, entscheidet sich im Kanton Solothurn nur eine Minderheit der Haushalte für diese Wohnform: Knapp 10% der Haushalte nennen eine Wohnung ihr Eigen, während ganze 40% ein Einfamilienhaus besitzen. Diese Quoten haben sich in den vergangenen zehn Jahren nur unwesentlich verändert. Aufgrund des Zinsumfelds setzen Investoren aus Renditeüberlegungen verstärkt auf Mietshäuser. Ob die Zinswende zum Umdenken führt, wird die Zukunft zeigen.

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	716 000
Egerkingen	594 000
Grenchen	592 000
Langenthal	621 000
Oensingen	585 000
Olten	744 000
Solothurn	773 000
Bern	1 164 000
Schweiz	1 000 000

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

Mieten und Leerstand

- > Regionale Angebotsmieten steigen um 1,7% innert Jahresfrist
- > Positive Tendenz auch in den kommenden Monaten wahrscheinlich
- > Deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands

Mieterhöhungen in Sicht

Innert Jahresfrist zeigt sich bei den Angebotsmieten eine steigende Tendenz, wobei diese im Mittelland (+1,7%) und schweizweit (+1,6%) praktisch deckungsgleich ausfällt. Mieter müssen in den kommenden Monaten mit weiteren Aufschlägen rechnen: Die steigenden Energiepreise bewirken je nach Heizungstyp und Region einen empfindlichen Anstieg der Nebenkosten. Zudem dürfen Vermieter die generelle Teuerung teilweise auf die Mieten überwälzen. Weiter könnten die steigenden Hypo-Zinsen im Frühjahr 2023 erstmals seit Einführung des Referenzzinssatzes dessen Anhebung bewirken. Eine typische, 15-jährige 3½-Zimmer-Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche wird im Mittelland zu einer monatlichen Nettomiete von rund CHF 1450 angeboten. Der schweizweite Durchschnittswert liegt mit rund CHF 1700 gut 15% höher.

Leerstand sinkt deutlich

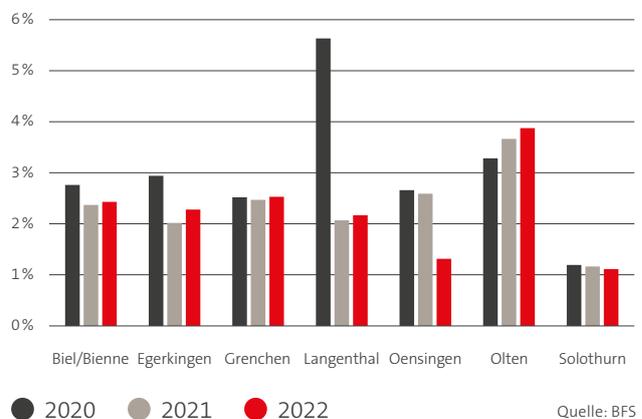
Neben den erwähnten Kostenfaktoren könnte zudem ein knapper werdendes Angebot den Druck auf die Mieten erhöhen. Sowohl schweizweit als auch in der Region ist die Anzahl leer stehender Wohneinheiten im laufenden Jahr erneut deutlich gesunken. Gemäss der amtlichen Zählung betrug die Leerwohnungsziffer per Stichtag 1. Juni 2022, gemessen am gesamten Wohnungsbestand, 2,7% (2021: 3,2%). Zwar stellt die Quote damit nach dem Kanton Jura immer noch die zweithöchste der Schweiz dar und von einer Wohnungsknappheit kann nicht gesprochen werden. Dennoch ist die Tendenz seit einigen Jahren sinkend und das Angebot dürfte aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit bei Weitem nicht so schnell erweitert werden wie in den vergangenen Jahren. Die Zinswende könnte dafür sorgen, dass dieser Umstand zumindest mittelfristig anhält.

Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m ² in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	226	1 695	↗
Region Mittelland	193	1 445	↗
Biel/Bienne	184	1 375	→
Egerkingen	181	1 360	↗
Grenchen	160	1 200	↗
Langenthal	178	1 335	↗
Oensingen	180	1 350	→
Olten	192	1 440	↗
Solothurn	197	1 480	↗

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

Leerwohnungsziffern



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

Renditeliegenschaften

- > Wertsteigerung von 2,7% bei Mehrfamilienhäusern über sechs Monate
- > Zinswende birgt höhere Risiken im Anlagemarkt
- > Wohnraumnachfrage stützt das Ertragspotenzial

Steigende Risiken

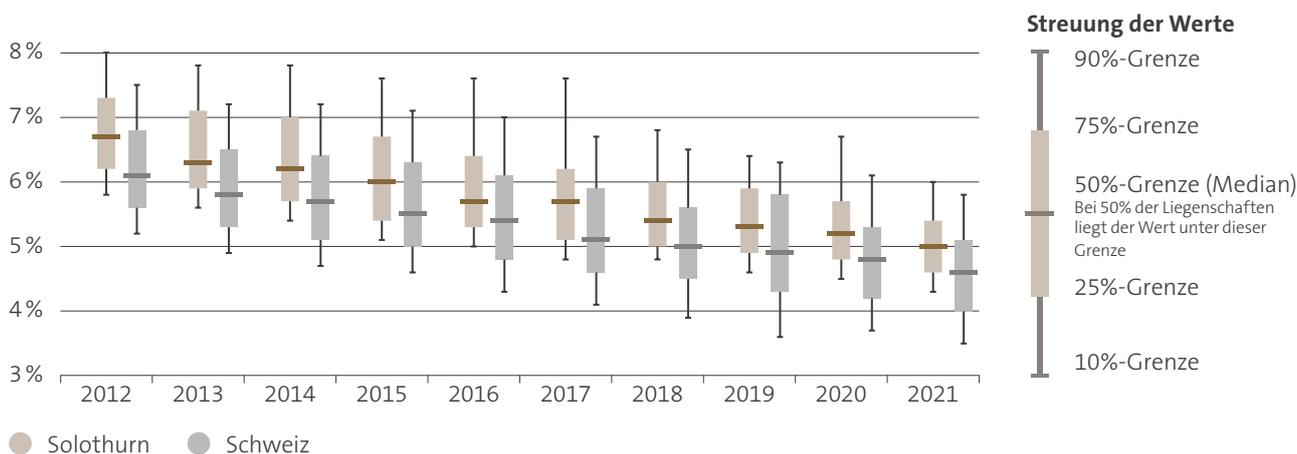
Auch bei Transaktionen von Mehrfamilienhäusern wurde in den letzten sechs Monaten nochmals ein Preisanstieg registriert. Mit 2,7% ist die schweizweite Wertsteigerung nach wie vor beträchtlich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Zinswende spurlos am Markt für Wohnrenditeliegenschaften vorübergehen wird. Dieser reagiert in der Regel wesentlich sensibler auf Zinsänderungen als das Eigenheimsegment: Werden andere Anlageformen aufgrund steigender Zinsen attraktiver, sinkt die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen. Es ist jedoch ebenfalls von einer gewissen Verzögerung auszugehen, bis sich eine Veränderung der Marktstimmung flächendeckend in den Transaktionsdaten niederschlägt.

Solides Renditepotenzial

Bereits Spuren hinterlassen hat die Zinswende bei indirekten Immobilienanlagen wie Fonds und Aktiengesellschaften, wie die deutlichen Kurskorrekturen im laufenden Jahr zeigen. Die sinkenden Renditedifferenzen zu als sicher geltenden Anlagen wie die Schweizer Bundesobligation bewegen viele Investoren dazu, sich von ihren Anteilen zu trennen. Auch wenn die Spitzenbewertungen vorerst der Vergangenheit angehören: Das Ertragspotenzial von Mehrfamilienhäusern ist mit Blick auf die Nutzermärkte positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach Mietwohnraum dürfte dank dynamischem Arbeitsmarkt und starker Zuwanderung unverändert hoch bleiben.

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