

Eigenheimindex



Der regionale Immobilienmarkt im Fokus
Mai 2023

regiobank

Inhalt und Vorwort

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

Liebe Leserin, lieber Leser

Seit der letzten Ausgabe des Regiobank Eigenheimindex im Herbst 2022 haben sich die Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt mehrheitlich beruhigt. Die Corona-Pandemie ist in weite Ferne gerückt und die Teuerung hat sich zwischenzeitlich stabilisiert. Zudem verharren die Hypothekarzinsen seit längerer Zeit auf dem aktuellen Niveau.

Der Wohneigentumsmarkt zeigt sich von den im vergangenen Jahr stark gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin nur wenig beeindruckt. Dies, obwohl das Mieten im Vergleich zum Erwerb von Wohneigentum zunehmend an Attraktivität gewonnen hat. Wir beobachten in unserer Region nach wie vor eine grosse Nachfrage nach den eigenen vier Wänden, was die aktuellen Marktpreise weiterhin zu stützen vermag.

Hingegen sind die Unsicherheiten der Investorinnen und Investoren auf dem Renditeimmobilienmarkt spürbar. Im Gegensatz zum Wohneigentumsmarkt werden bei Immobilieninvestitionen die höheren Finanzierungskosten berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere bei den stagnierenden oder in jüngster Vergangenheit bereits rückläufigen Transaktionspreisen.

Weitere Einzelheiten zu den verschiedenen Marktentwicklungen finden Sie in der aktuellen Ausgabe des Regiobank Eigenheimindex. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen.



Markus Boss
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Wohneigentumsmarkt

- > Eigenheimpreise steigen um 3,5 % innert Jahresfrist
- > Preiskurve flacht allmählich ab
- > Noch kein substanzieller Nachfragerückgang sichtbar

Allmähliche Marktberuhigung

Kommt die Marktabkühlung aufgrund der Zinswende, oder kommt sie nicht? Die aktuelle Entwicklung der Transaktionswerte scheint auf den ersten Blick dagegen zu sprechen: Um beachtliche 3,5 % sind die Eigenheimpreise in der Marktregion Olten-Solothurn-Biel innert Jahresfrist gestiegen. Schweizweit war die Dynamik mit einem Plus von 4,6 % sogar noch stärker. Bei näherer Betrachtung der neusten Handänderungen zeigt sich aber sowohl regional als auch national durchaus ein Abbremsen des Preiswachstums. Doch wieso ist die Zahlungsbereitschaft trotz der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten im Zuge der Zinswende noch immer gross? Tragbarkeits- und Eigenkapitalvorgaben haben den potenziellen Käuferkreis schon vor der Zinsäsur eingegrenzt. Für jene Interessentinnen und Interessenten, die diese Voraussetzungen erfüllen, stellen die Hypothekarkosten nur einen Faktor unter vielen dar.

Korrektur nicht in Sicht

Aus langfristiger Sicht ist das Hypothekarzinsniveau zudem nach wie vor moderat. Eine substantielle Einwirkung auf die Nachfrage wäre erst zu erwarten, wenn die Zinsen abermals massiv erhöht würden. Dieses Szenario scheint aus aktueller Warte wenig wahrscheinlich, da sich die Teuerung mittlerweile stabilisiert hat respektive leicht rückgängig ist – der vorläufige Zinsgipfel dürfte somit bald erreicht sein. Fazit: Auch wenn der Nachfrageüberhang nicht mehr so stark ausfällt wie in den Vorjahren, ist Wohneigentum noch immer sehr begehrt. Solange sich noch Kaufwillige finden, fungiert das überschaubare Angebot an Objekten als Preisstütze. Weiter hat die Zuwanderung im vergangenen Jahr wieder deutlich angezogen, was die Nachfrage ebenfalls antreibt. Von einer Marktkorrektur ist zumindest im Eigenheimbereich deshalb vorderhand nicht auszugehen.

Regiobank Eigenheimindex



- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex
- Eigenheime Kanton Solothurn

Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Wertsteigerung von 3,8% über die vergangenen zwölf Monate
- > Jüngste Handänderungen deuten auf Abkühlung hin
- > Preisniveau im landesweiten Vergleich erschwinglich

Was der Hauskauf kostet

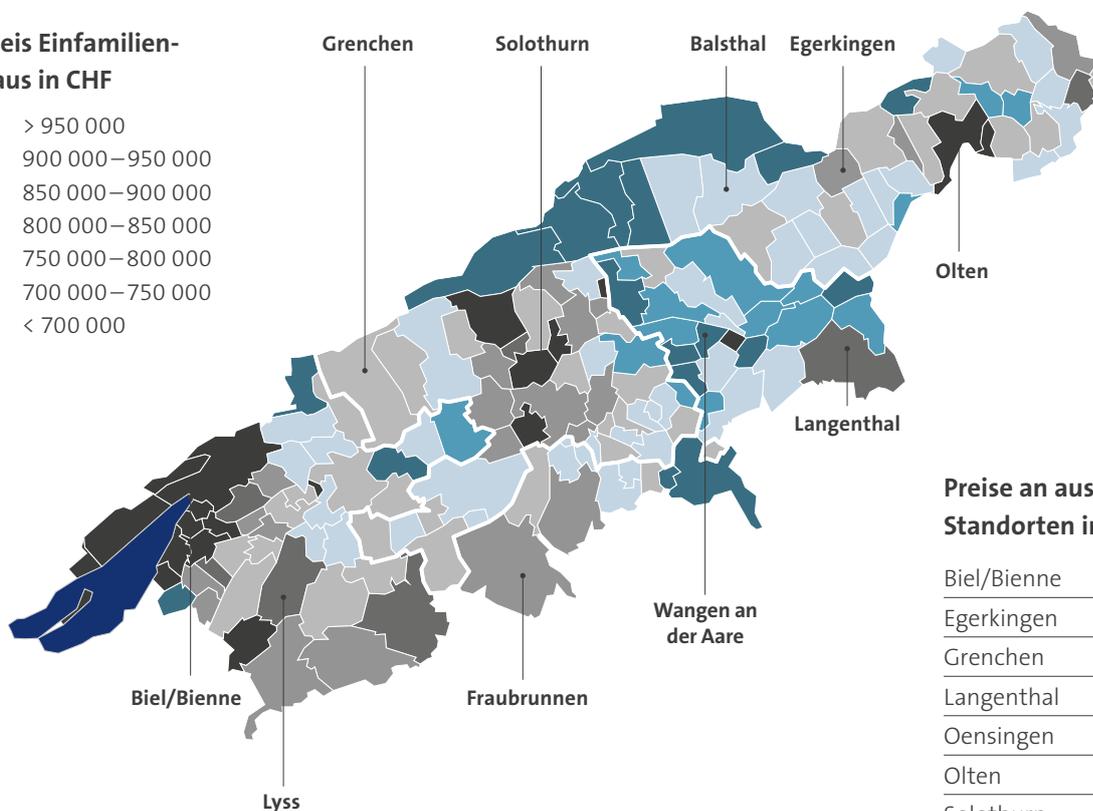
Vergleicht man die Hauspreise zwischen Bielersee und Olten mit dem schweizweiten Niveau, scheinen diese noch durchaus erschwinglich. Die beständige Aufwertung – innert Jahresfrist waren es stattliche 3,8% – macht sich aber auch in der Region bemerkbar. Die Zahlungsbereitschaft für ein Muster-Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche, 600 m² Grundstück und Baujahr 2018 liegt im Marktgebiet bei durchschnittlich rund CHF 800 000. Wer dasselbe Haus in der Stadt Solothurn erwerben möchte, muss bereits über CHF 1,1 Mio. budgetieren. Ähnlich teuer sind die begehrten Lagen am Bielersee.

Ausweitung des Angebots

Daneben gibt es in der Region aber immer noch zahlreiche Gemeinden, in denen das Bauland und das Häuserangebot etwas weniger rar sind als an den Hochpreisstandorten. So wird das Musterhaus mancherorts auch zu CHF 700 000 und weniger gehandelt. Dank einer überdurchschnittlichen Neubauquote von Einfamilienhäusern dürfte die regionale Verfügbarkeit auch weiterhin grösser sein als in anderen Landesteilen. Die Handänderungen im ersten Quartal des laufenden Jahres deuten denn auch auf eine Abkühlung der Hauspreisentwicklung hin.

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	1 058 000
Egerkingen	868 000
Grenchen	815 000
Langenthal	905 000
Oensingen	840 000
Olten	1 084 000
Solothurn	1 117 000
Bern	1 852 000
Schweiz	1 374 000

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

Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Wohnungspreise steigen um 2,9% innert Jahresfrist
- > Marktniveau dürfte sich mittelfristig stabilisieren
- > Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis in der Region

Abflachende Preiskurve

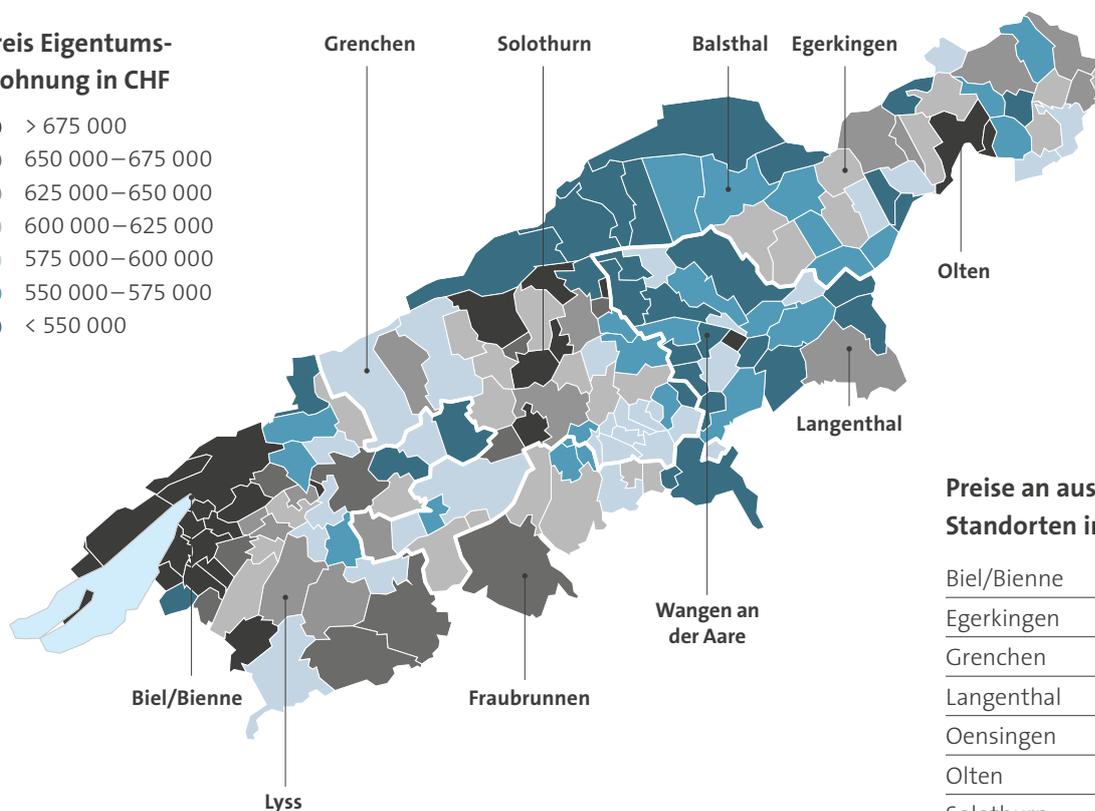
Der regionale Markt für Stockwerkeigentum weist über die letzten zwölf Monate ebenfalls nach wie vor ein Wachstum auf. Mit einer Steigerung von 2,9% sind die Transaktionspreise jedoch weniger stark gestiegen als im Landesmittel. Betrachtet man zudem nur die jüngsten Freihandverkäufe, ist auch in diesem Teilmarkt eine Beruhigung festzustellen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Region ist attraktiv: Eine Musterwohnung mit 110 m² Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz kostet rund CHF 600 000.

Attraktives Stockwerkeigentum

Die Preisunterschiede im Marktgebiet sind jedoch beachtlich. In den Bezirken Thal und Oberaargau kann eine identische Eigentumswohnung auch zu CHF 500 000 und weniger auf den Markt kommen. Rund doppelt so viel muss im landesweiten Durchschnitt budgetiert werden, in der Stadt Bern wird für die Musterwohnung sogar über CHF 1,2 Mio. bezahlt. Dass die Wohnungsnachfrage nicht mehr stark steigen dürfte, hängt auch mit der sinkenden Attraktivität von Buy-to-let-Modellen zusammen: Mit den höheren Zinsen rechnen sich Käufe zur Weitervermietung oft nicht mehr.

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	732 000
Egerkingen	617 000
Grenchen	593 000
Langenthal	633 000
Oensingen	605 000
Olten	757 000
Solothurn	773 000
Bern	1 238 000
Schweiz	1 048 000

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

Mieten und Leerstand

- > Mieten steigen schweizweit und in der Region
- > Attraktives Preisniveau im nationalen Vergleich
- > Sinkender Leerstand, aber keine Knappheit

Weiterhin steigende Mieten

Die in Inseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten setzen ihren Anstieg fort. Über die vergangenen zwölf Monate wurden sowohl im Landesmittel als auch in der Region höhere Werte registriert. In den grossen Ballungszentren der Schweiz sind die Themen Mieten und Wohnungsknappheit deshalb in aller Munde. In der Marktregion ist das Mietpreisniveau aber trotz steigender Tendenz als moderat zu bezeichnen. Eine typische, 15-jährige 3½-Zimmer-Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche wird zu einer Miete von rund CHF 1 430 exklusive Nebenkosten angeboten – rund 20% günstiger als im Landesmittel und weit unter den Mietpreisen, die in den Zentren verlangt werden. Angesichts der erwarteten Anhebungen des Referenzzinssatzes dürfte sich der Aufwärtstrend fortsetzen.

Noch keine Wohnungsknappheit

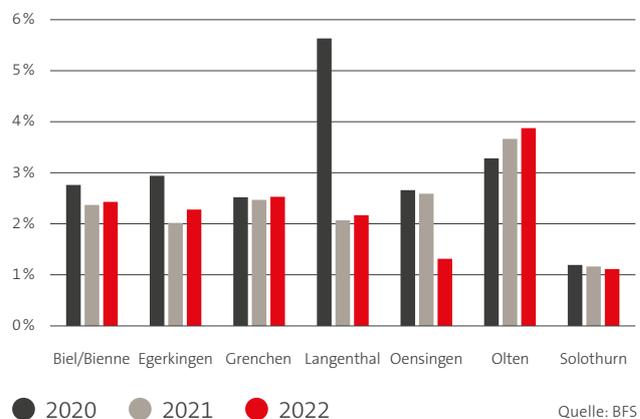
Im Unterschied zu anderen Landesteilen herrscht in der Marktregion insgesamt keine Wohnungsknappheit oder gar Wohnungsnot. An vielen Standorten wurden in den vergangenen Jahren weit mehr Wohneinheiten erstellt, als gemessen an der Haushaltszahl nötig gewesen wäre. Mit Blick auf die amtliche Leerwohnungsziffer, die in vielen Ortschaften noch immer die Grenze von 2% oder sogar 3% überschreitet, ist das Wohnungsangebot daher als ausreichend bis grosszügig einzuschätzen. Doch wie lange noch? Die weiterhin starke Zuwanderung dürfte zu einer kontinuierlichen Absorption des verfügbaren Wohnungsbestandes führen. Die Leerstände könnten daher ihren Sinkflug fortsetzen, auch weil das erschwingliche regionale Mietniveau für Neuzuzügerinnen und -zuzüger attraktiv ist.

Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m ² in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	225	1 685	↗
Region Mittelland	191	1 430	↗
Biel/Bienne	182	1 365	→
Egerkingen	179	1 340	→
Grenchen	157	1 180	→
Langenthal	177	1 325	↗
Oensingen	179	1 340	→
Olten	189	1 420	→
Solothurn	196	1 470	↗

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

Leerwohnungsziffern



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

Renditeliegenschaften

- > Steigende Zinsen üben Druck auf Mehrfamilienhauspreise aus
- > Relative Attraktivität von Immobilien sinkt im Anlagemarkt
- > Zuwanderung und steigende Mieten dämpfen Effekt

Trendwende in Sicht

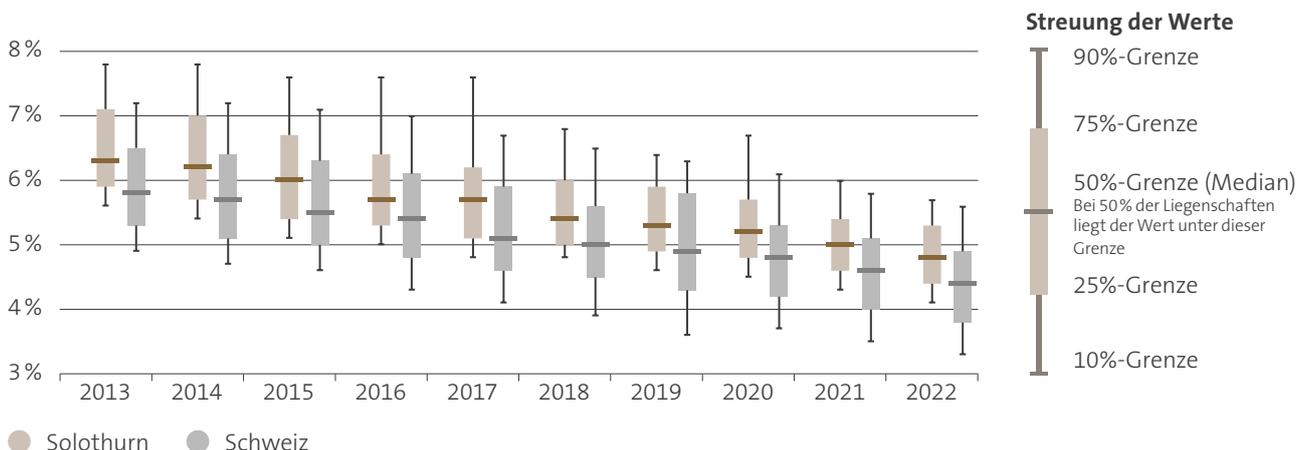
Eine gänzlich andere Ausgangslage als im Wohneigentumsmarkt herrscht bei den Immobilienanlagen. Zwar sind die Marktpreise für Mehrfamilienhäuser im letzten Jahr schweizweit um 4,8 % gestiegen, doch widerspiegelt dies verzögert die Situation vor der Zinswende. Im laufenden Jahr ist die Entwicklung quasi zum Erliegen gekommen, wie die Auswertung der aktuellsten Transaktionen zeigt. Die steigenden Zinsen wirken sich aus Anlegerperspektive gleich doppelt auf Immobilien aus: Einerseits wachsen die Finanzierungskosten, andererseits sinkt die Renditedifferenz zu anderen verhältnismässig wertbeständigen Investitionen wie Anleihen und Obligationen. Dies reduziert die relative Attraktivität von Renditeliegenschaften.

Kein Einbruch, sondern Normalisierung

2022 sind die mittleren Bruttorenditen von Wohnliegenschaften in bestehenden Portfolios in der Schweiz (4,4%) wie auch im Kanton Solothurn (4,8%) nochmals leicht gesunken. Dies geht auf die voraussichtlich letzte flächendeckende Aufwertung beziehungsweise Senkung der traditionell trägen Diskontsätze im Vorjahr zurück. Dieser Trend dürfte im laufenden Jahr wenn nicht gewendet, so zumindest gestoppt werden. Für Liegenschaften in der Marktregion spricht, dass bereits in den Vorjahren nicht massiv aufgewertet wurde und die Ertragsrendite im Vordergrund stand. Mietshäuser sind auch nach der Zinswende eine rentable Investition, doch sind die Anlegerinnen und Anleger nicht mehr bereit, fast jeden Preis zu entrichten. In diesem Sinn entspricht die erwartete Entwicklung keinem Einbruch, sondern einer Rückkehr zur Normalität.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Kanton Solothurn und Schweiz

Median (in %)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Schweiz	5,8	5,7	5,5	5,4	5,1	5,0	4,9	4,8	4,6	4,4
Kanton Solothurn	6,3	6,2	6,0	5,7	5,7	5,4	5,3	5,2	5,0	4,8
Stadt Solothurn	6,1	6,2	6,0	5,9	5,4	5,3	5,2	5,2	4,9	4,8



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



Stefan Winterberger
Leiter Private Banking & Anliegen
stefan.winterberger@regiobank.ch
T 032 624 15 59



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



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



Benjamin Tschumi
Leiter Liegenschaften & Recovery
benjamin.tschumi@regiobank.ch
T 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