

# Eigenheimindex



Der regionale Immobilienmarkt im Fokus  
**November 2023**

**regio**b**ank**

# Inhalt und Vorwort

<b>Wohneigentumsmarkt</b>	<b>3</b>
<b>Preisniveau Einfamilienhäuser</b>	<b>4</b>
<b>Preisniveau Eigentumswohnungen</b>	<b>5</b>
<b>Mieten und Leerstand</b>	<b>6</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>7</b>
<b>Ansprechpersonen</b>	<b>8</b>

## Liebe Leserin, lieber Leser

Seit vielen Jahren zeigt sich der Immobilienmarkt von den unterschiedlichen Turbulenzen unbeeindruckt. Insbesondere der Wohneigentumsmarkt kennt nur eine Richtung, dies trotz den jüngst gestiegenen Finanzierungskosten. Die möglichen Gründe für die anhaltenden Preissteigerungen entnehmen Sie dieser Broschüre zum Regiobank Eigenheimindex.

Mit dem Regiobank Eigenheimindex haben wir vor rund fünf Jahren unsere Dienstleistungspalette erweitert. Die halbjährlichen Informationen zum regionalen Immobilienmarkt haben sich bewährt und geniessen eine hohe Beliebtheit. Es freut uns, dass wir unsere Kundschaft tagtäglich beim Erwerb und bei der Finanzierung ihrer Liegenschaft mit unserem Know-how rund um das Thema Immobilien persönlich begleiten können.

Vor etwas mehr als fünf Jahren hat das Schweizer Stimmvolk das revidierte Energiegesetz mit der Energiestrategie 2050 angenommen. Diese sieht die Erhöhung der Energieeffizienz und die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vor. Der Gebäudepark in der Schweiz ist nämlich für rund 40% des Energieverbrauches verantwortlich. Entsprechend steigt der Druck auf die Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer, energetische Massnahmen zu ergreifen.

Haben Sie Fragen zur Energieeffizienz und zum Investitionsbedarf Ihrer Liegenschaft? Gerne werden wir Ihnen ab 1. Januar 2024 auch zu diesen Themen beratend zur Seite stehen.



**Markus Boss**  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung

# Wohneigentumsmarkt

- > Robuste Entwicklung des Immobilienmarktes
- > Jährliche Preissteigerung von 4,5 % in der Region
- > Weitere Verknappung des Wohnungsangebots

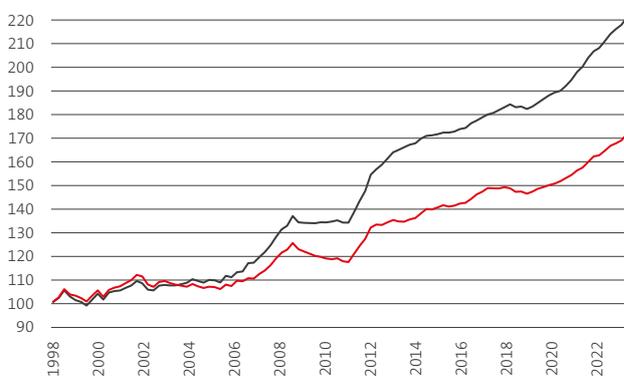
## Erneut positive Dynamik

Die erwartete Beruhigung am Immobilienmarkt hat sich im laufenden Jahr nicht bestätigt. Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum sind weiterhin bereit, höhere Preise für den begehrten Grund und Boden zu bezahlen. In den vergangenen zwölf Monaten wurde auf Basis der Freihand-Transaktionen in der Marktregion Olten-Solothurn-Biel eine Preissteigerung von 4,5 % gemessen. Im Schweizer Durchschnitt ist die Zahlungsbereitschaft mit +4,9 % sogar noch etwas stärker gewachsen. Dies bedeutet aber nicht, dass die deutlich höheren Hypothekarkosten keine Spuren hinterlassen hätten. So ist die Zahl der Handwechsel seit der Zinswende deutlich gesunken, obwohl wieder mehr Objekte ausgeschrieben wurden. Dies deutet darauf hin, dass Interessentinnen und Interessenten auf tiefere Preise warten, während Anbietende bisher kaum Konzessionen machten. Jene Handänderungen aber, die zum Abschluss kamen und somit in die Messung einfließen, taten dies zu höheren Preisen.

## Marktstützen tragen weiterhin

Auch wenn die geringere Marktliquidität ein Vorbote temporär stagnierender oder gar leicht sinkender Preise wäre, ist im Eigenheimbereich nicht von einem Preisrutsch auszugehen. Die wichtigsten Faktoren, namentlich die starke Zuwanderung und die rückläufige Bautätigkeit, stützen die Immobilienwerte im Marktgebiet auf absehbare Zeit. So dürfte die Neubautätigkeit im Kanton Solothurn im vergangenen Jahr gemäss Schätzung um 15 % eingebrochen sein. Wurden im Rekordjahr 2015 noch fast 2 000 Wohneinheiten neu erstellt, hat sich die Bauaktivität mit rund 1 000 Objekten mittlerweile nahezu halbiert. Während auf der Angebotsseite also ein Bremseffekt sichtbar ist, zeigen sich bei der Nachfrage umgekehrte Vorzeichen. Die internationale Zuwanderung in den Kanton hat sich im laufenden Jahr deutlich erhöht. Die verhalten positive Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt tragen ebenfalls dazu bei.

## Regiobank Eigenheimindex



Transaktionspreise indiziert (1998 = 100)

- Eigenheime Schweiz
- Regiobank Eigenheimindex

# Preisniveau Einfamilienhäuser

- > Regionale Hauspreise steigen um 4,9% innert Jahresfrist
- > Boom-Phase setzt sich auch schweizweit fort
- > Typisches Einfamilienhaus kostet rund CHF 850 000

## Moderate Hauspreise

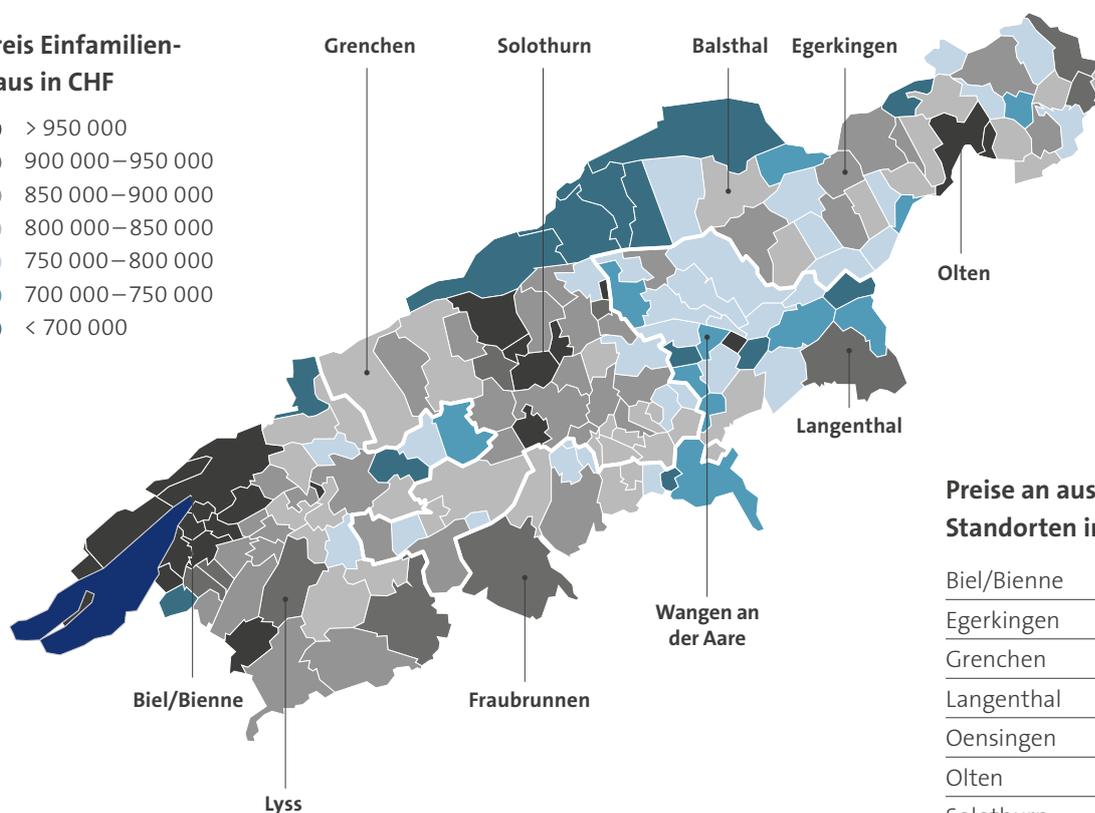
Fast vier von zehn Solothurnerinnen und Solothurnern wohnen im eigenen Einfamilienhaus. Nur in den Kantonen Jura und Appenzell Innerrhoden liegt die Hauseigentümerquote noch leicht höher. Mit einem mittleren Preis von rund CHF 850 000 Franken ist ein typisches Objekt in der Region beileibe nicht günstig, aber für mittelständische Verhältnisse leistbar. Zum Vergleich: Für dasselbe 5-jährige Musterhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstück werden im Schweizer Durchschnitt CHF 1,4 Mio. bezahlt. Das sind rund zwei Drittel mehr als in der Region, in der Stadt Bern liegt der Transaktionspreis sogar bei fast CHF 1,9 Mio.

## 260 neue Einfamilienhäuser

Ein Grund für das gemässigte Preisniveau ist der vergleichsweise hohe Anteil Einfamilienhäuser gemessen am gesamten Gebäudebestand in der Region. Im Gegensatz zu anderen Landesteilen ist der Bau solcher Objekte dank topografischer und raumplanerischer Gegebenheiten noch einfacher möglich. Zwar ist die Zahl der neu erstellten Häuser auch hier rückläufig, jedoch weniger rapide als andernorts. 2022 wurden gemäss Schätzung rund 260 neue Einheiten fertiggestellt. Zudem ist die Abbruchquote tiefer, was den Angebotsrückgang ebenfalls etwas bremst.

### 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	1 075 000
Egerkingen	899 000
Grenchen	836 000
Langenthal	931 000
Oensingen	865 000
Olten	1 104 000
Solothurn	1 146 000
Bern	1 874 000
Schweiz	1 412 000

**Eigenschaften Musterhaus:** frei stehend, 10-jährig, gute Lage im Ort, Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>

# Preisniveau Eigentumswohnungen

- > Zunahme der Wohnungspreise von 3,8% innert zwölf Monaten
- > Erwartete Wertstabilisierung tritt nicht ein
- > Wohnungen unter CHF 550 000 erhältlich

## Kein Abflauen der Preisdynamik

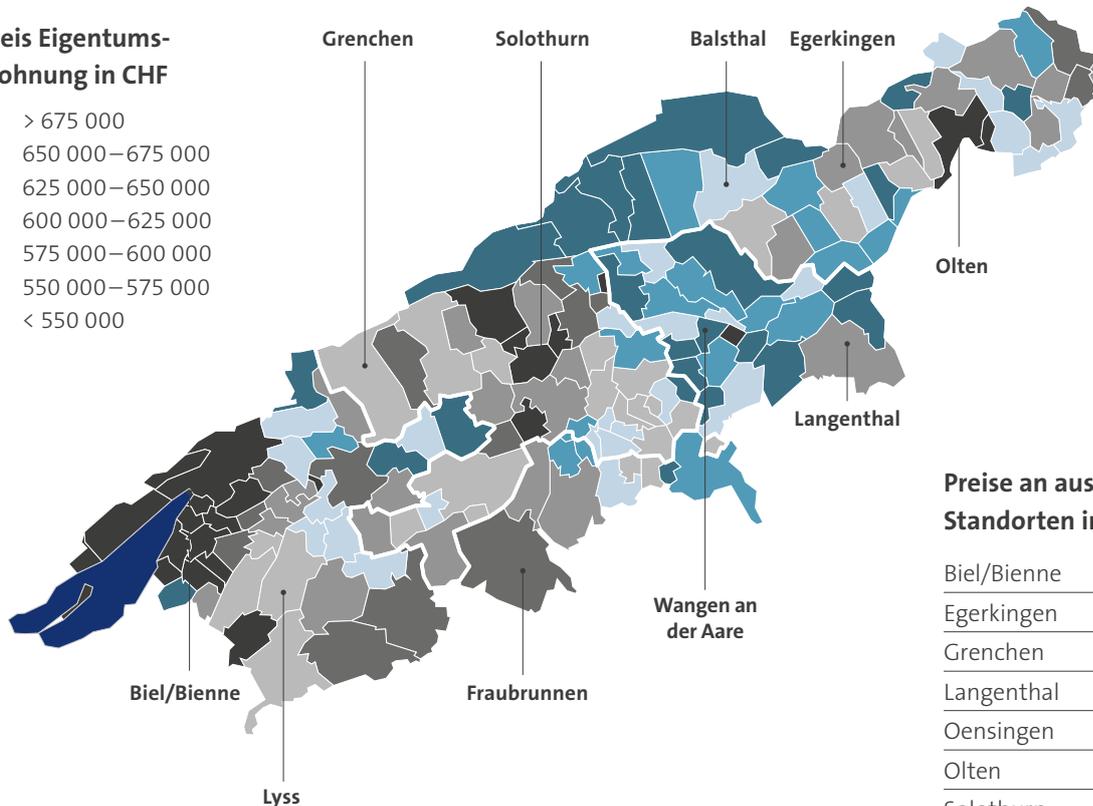
Jene Eigenheim-Interessentinnen und -interessenten, die auf fallende Wohnungspreise hoffen und mit einem Erwerb zuwarten, wurden für ihre Geduld bisher nicht belohnt. Die noch im Frühjahr beobachtete Tendenz abflachender Werte hat sich nicht fortgesetzt, wie aus der Auswertung der aktuellen Freihandtransaktionen hervorgeht. Im Verlauf der letzten zwölf Monate ist mit + 3,8% eher wieder eine Beschleunigung der Dynamik festzustellen. Dennoch, absolut betrachtet ist der Marktzugang zu Eigenheimen dank vergleichsweise vernünftiger Preise in der Region noch eher gegeben als in anderen Landesteilen.

## Hohe Anziehungskraft

Ein Blick auf die Preisniveauekarte zeigt, in welchen Gemeinden Kaufwillige ihren Wunsch nach einer eigenen Wohnung – aus finanzieller Perspektive – am ehesten realisieren können. In 25 der 161 Gemeinden umfassenden Marktregion liegt der Preis für eine typische Wohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und Tiefgaragenplatz unter CHF 550 000. Erweitert man das Budget auf CHF 650 000, kommt mit 121 Gemeinden bereits ein Grossteil der Standorte in Frage. Dies übt eine starke Anziehungskraft auf die Mieterinnen und Mieter in den Nachbarkantonen Bern, beider Basel und Aargau aus, um den Traum eines Eigenheims in die Tat umzusetzen.

### 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	740 000
Egerkingen	634 000
Grenchen	608 000
Langenthal	649 000
Oensingen	622 000
Olten	771 000
Solothurn	782 000
Bern	1 251 000
Schweiz	1 069 000

**Eigenschaften Musterwohnung:** Etagenwohnung, 5-jährig, gute Lage im Ort, Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 15 m<sup>2</sup>

# Mieten und Leerstand

- > **Regionaler Mietwohnungsmarkt: Vorteil auf Nachfrageseite**
- > **Kontinuierliche Absorption verfügbarer Wohnungen**
- > **Leerwohnungsziffer im Kanton Solothurn sinkt auf 2,4%**

## Gemässigte Mietpreisentwicklung

Mit welchen Mietpreisen müssen Wohnungssuchende in der Marktregion rechnen? Eine Musterwohnung mit 3,5 Zimmern und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird aktuell zu rund CHF 1 465 pro Monat exklusive Nebenkosten ausgeschrieben. Die Angebotsmieten liegen damit fast 20% unter dem schweizweiten Durchschnitt. Während dieser – vor allem aufgrund der Dynamik in den Landeszentren – steigt, sind in der Region keine oder nur geringe Anpassungen zu erwarten. Zwar wird der hypothekarische Referenzzinssatz, der die Preisentwicklung bestehender Mietverhältnisse vorgibt, per Dezember 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75% angehoben. Je nach Ausgangslage erlaubt dies eine weitere Mieterhöhung in bestehenden Verhältnissen um bis zu 3%. Eine solche kann jedoch nur bei entsprechendem Nachfragedruck durchgesetzt werden.

## 3 500 Wohnungen stehen leer

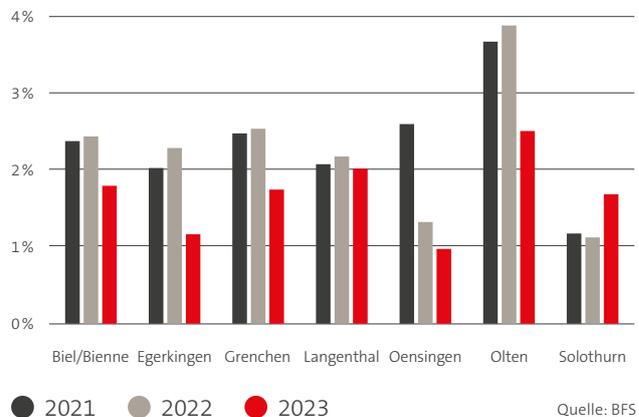
Die Absorption der verfügbaren Wohnungen in der Region setzt sich fort. Gemäss amtlicher Zählung waren im Kanton Solothurn am Stichtag 1. Juni 2023 rund 3 500 Wohneinheiten oder 2,4% des Gesamtbestandes zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschrieben. Dies entspricht einem erneuten deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Nach wie vor sind aber in der Marktregion überdurchschnittlich viele Wohnungen unbewohnt, wie der Vergleich mit der schweizweiten Quote von 1,2% zeigt. Eine Analyse nach Objekttyp zeigt, dass es sich bei den leerstehenden Einheiten vorrangig um Mietwohnungen handelt. Hier beträgt der Leerstand 4,3%, während die Quote bei Wohneigentum lediglich bei 0,6% liegt. Bei den Eigentumswohnungen sind es vermehrt grössere Objekte mit vier, fünf oder sechs Zimmern, die noch auf eine Käuferin oder einen Käufer warten.

## Angebotsmieten

Standort	Jahresmiete pro m <sup>2</sup> in CHF	Monatsmiete Musterwohnung in CHF	Veränderung über 1 Jahr
Schweiz	231	1 735	↗
Region Mittelland	195	1 465	→
Biel/Bienne	184	1 380	→
Egerkingen	180	1 350	→
Grenchen	160	1 200	→
Langenthal	178	1 335	→
Oensingen	181	1 360	→
Olten	192	1 440	→
Solothurn	199	1 490	→

Nettomieten (exkl. Nebenkosten)

## Leerwohnungsziffern



**Eigenschaften Muster-Mietwohnung:** Etagenwohnung, 15-jährig, gute Lage im Ort, Wohnfläche 90 m<sup>2</sup>

# Renditeliegenschaften

- > Transaktionspreise steigen um 4,3 % innert Jahresfrist
- > Marktteilnehmende reagieren unterschiedlich auf Zinswende
- > Steigen Bruttorenditen 2024 erstmals wieder?

## Unerwartete Preissteigerung

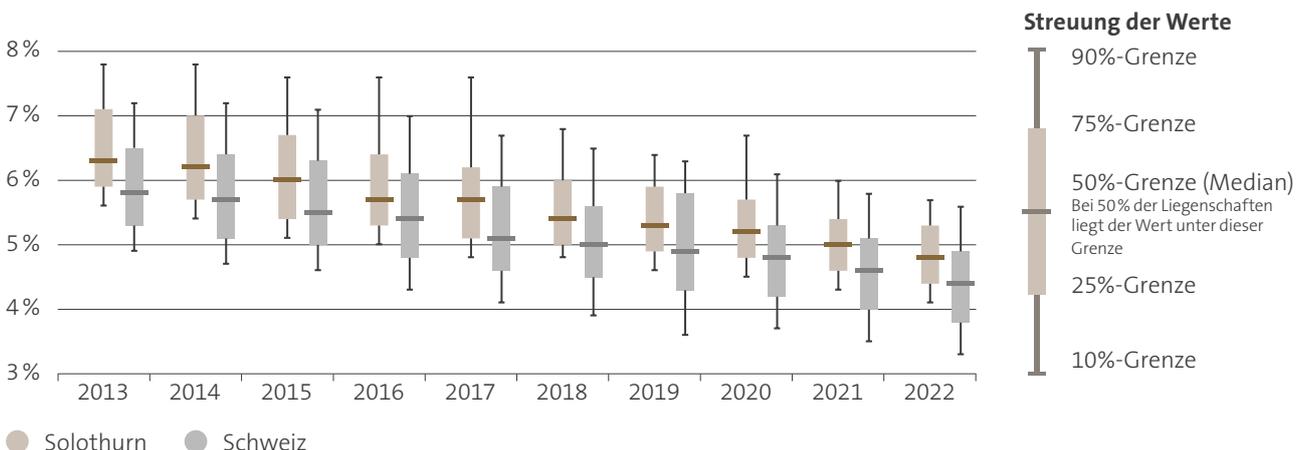
Dass auch die Transaktionspreise von Wohnrenditeliegenschaften keine Schwäche zeigen, vermag auf den ersten Blick zu erstaunen. So wurden Mehrfamilienhäuser per Ende September 2023 zu 4,3 % höheren Werten gehandelt als noch ein Jahr zuvor – eine nach wie vor stattliche Wachstumsrate. Bei der Beurteilung müssen die Marktsegmente jedoch differenziert betrachtet werden. Der vorliegende Mehrfamilienhaus-Preisindex wird auf Basis von Markttransaktionen berechnet, die allesamt mit Fremdkapital finanziert werden. Diese Handänderungen werden unter Berücksichtigung der Richtlinien zu Tragbarkeit und Eigenkapital durchgeführt. Dadurch sind sie weniger anfällig auf preisliche Übertreibungen und nachfolgende Korrekturen.

## Institutionelle Anleger sind wählerischer

Aufgrund der Zinswende haben institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen und Banken wieder mehr lukrative Anlagealternativen. Dies zeigt sich anhand von aufgeschobenen oder abgesagten Transaktionen sowie in Form von Preisreduktionen. Ob und wie stark die Immobilien-Buchwerte angepasst werden müssen und wie sich dies auf die Bruttorenditen im Bestand auswirkt, müssen die Bewertungen zum Jahresabschluss zeigen. Ungeachtet dessen sind Wohnimmobilien insgesamt noch immer eine interessante, aber nicht mehr eine alternativlose Anlageoption. Das starke Bevölkerungswachstum und das knappe Mietwohnungsangebot führen zu steigenden Abschlussmieten, wobei das Potenzial in der Region aufgrund der höheren Leerstände etwas geringer ist als im Landesdurchschnitt.

## 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



**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