

Solothurner Zeitung AG
4501 Solothurn
032/ 624 74 74
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 22'759
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 19
Fläche: 81'318 mm²

Neubauten treiben Preise in die Höhe

Wohnen Immobilien sind teuer geworden – Preise steigen aber weniger als im Schweizer Schnitt

VON LUCIEN FLU

Die Immobilienpreise steigen und steigen – nicht nur in den Ballungsräumen Zürich und Genf. Auch im Kanton Solothurn sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2005 teurer geworden. Allerdings liegt der Raum Solothurn unter dem Schweizer Schnitt. Experten sehen den Grund bei der gestiegenen Qualität der Neubauten.

Den Anstieg belegen Daten von comparis.ch: Der Internetvergleichsdienst hat schweizweit eine Million Immobilieninserate aus dem Zeitraum von 2005 bis 2012 analysiert. Dieser Zeitung liegen die Ergebnisse für den Kanton Solothurn vor. Anfang 2005 lag der Quadratmeterpreis für ausgeschriebene Eigentumswohnungen im Kanton bei 3552 Franken. Bis Ende 2012 stieg er auf 4319 Franken – 21 Prozent mehr als 2005. Absolut betrachtet verlangen Immobilienverkäufer im Bezirk Dorneck am meisten: In den letzten acht Jahren stieg dort der Quadratmeterpreis von 5186 auf 6600 Franken (plus 27 Prozent). Die Agglomeration Basel macht sich bemerkbar. Zum Vergleich: Schweizweit zu den Spitzenreitern gehört Zürich. Dort zogen die Preise im gleichen Zeitraum von 6947 auf 11 226 Franken an. **Gäu liegt vorne**

Am meisten legten im Kanton die Preise im Gäu zu – und zwar um 41 Prozent. Eher bescheiden war die Zunahme im Wasseramt: Von 3487 auf 3905 Franken (plus 11 Prozent). Im Bezirk Lebern stieg der Quadratmeterpreis von 3467 auf 4415 Franken, in der Stadt Solothurn von 4017 auf 4552 Franken (plus 13

Prozent). Für das Thal und den Bucheggberg lagen nicht genügend Daten

«Es liegt keine Grossstadt in der Nähe. Deshalb haben wir nicht die gleichen Preise wie in den Ballungsgebieten.»

Stéphanie Logassi Kury,
Geschäftsleitungsmitglied
Bracher und Partner AG

vor. In Olten erhöhte sich der Preis von 3693 auf 4362 Franken (plus 18 Prozent). Weniger stark als die Wohnungspreise sind die Preise für Einfamilienhäuser mit 5 bis 6 Zimmern gestiegen (vgl. Karte oben).

Bis zu 106 Inserate hat Comparis pro Bezirk ausgewertet. Trotzdem bleiben die Inseratepreise nur Anhaltspunkte: Sie sagen wenig über den effektiv erzielten Verkaufspreis aus. Kommen viele renovationsbedürftige Wohnungen aus den 1970er-Jahren auf den Markt, sinkt der Durchschnittspreis.

Unter Schweizer Schnitt

Der Zürcher Immobilienberater Wüest & Partner wertet deshalb nicht die Inserate aus, sondern die effektiven Transaktionspreise. Basis bildet dabei immer ein vergleichbares Modellhaus. Auch die Zahlen von Wüest & Partner weisen einen Anstieg aus: Die Preise von Eigentumswohnungen sind demnach seit 2007 im Thal um 29 Prozent gestiegen, in

der Region Solothurn um 19 Prozent. – Der Schweizer Schnitt betrug in der gleichen Zeitspanne 38 Prozent.

«Vergleicht man gleichartige Objekte miteinander, liegt der Preisan-

stieg unter dem Schweizer Schnitt», sagt Robert Weinert von Wüest & Partner. Den Grund sieht er bei der geringeren Nachfrage. Zwar hätten tiefe Zinsen und ein erhöhtes Realinkommen auch im Kanton Solothurn zu einer höheren Nachfrage nach Wohneigentum geführt. «Der Bevölkerungszuwachs liegt in der Region Solothurn aber unter dem Schweizer Schnitt.»

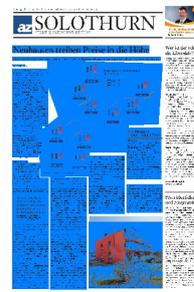
Als wesentlichen Grund für den Preisanstieg nennt Weinert deshalb den besseren Ausbaustandard der Wohnungen, der ebenso wie die Ansprüche der Käufer an Ästhetik oder Energieverbrauch gestiegen ist.

Langsamer Andrang aus Zürich

Ähnlich schätzt die Lage Stéphanie Logassi Kury, Geschäftsleitungsmitglied von Bracher und Partner ein. Die Solothurner Firma gehört zu den grossen Anbietern im Mittelland. Über 700 Wohnungen hat das Unternehmen in den letzten 20 Jahren gebaut, nochmals so viele befinden sich derzeit schweizweit im Bau.

Für Logassi ist ein eher moderater Preisanstieg in der Region nicht verwunderlich. «Es liegt keine Grossstadt in der Nähe, so haben wir nicht die gleichen Preise wie in den Ballungsgebieten.» Gerade im Bereich der exklusiveren Wohnungen sei trotzdem eine gewisse Zunahme der Käufer aus den Räumen Aargau, Zürich und Basel spürbar, weil dort die Preise stark angezogen hätten. Insgesamt sei die Nachfrage von auswärts aber noch bescheiden. «Die Region Solothurn bietet Lebensqualität und liegt zentral.

Aber für viele Leute von ausserhalb wirkt die Region nicht so attraktiv.» In die Glaskugel will Logassi nicht schauen, trotzdem könnte sie sich vorstellen, dass sich nun eine Beruhigung



Solothurner Zeitung AG
4501 Solothurn
032/ 624 74 74
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 22'759
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 19
Fläche: 81'318 mm²

bei den Preisen einstellt. Allerdings kämen Eigentumswohnungen für viele Personen dank der günstigen Kredite mittelfristig nicht teurer als Mietwohnungen.

Im Vergleich noch erschwinglich

Zurückhaltend bewertet Urs Leimer, Immobilienfachmann aus Grenchen, die Preise. «Beim Stockwerkeigentum haben wir eher ein

Überangebot an Wohnungen.» Einen Preisanstieg aufgrund höherer Qualität sieht auch Leimer. Einen Teil der Bauteuerung führt er aber auch auf zusätzliche Bauvorschriften etwa bei der Isolierung oder der Erdbebensicherheit zurück.

Trotz des Preisanstiegs ist das Wohneigentum in den letzten 30 Jahren nicht massiv teurer gewor-

den: Aktuell werden 5,9 Jahreseinkommen benötigt, um ein durchschnittliches Eigenheim zu erwerben. Kurz vor Platzen der Immobilienblase Ende der 1980er-Jahre waren es 6,8, wie Zahlen der Grossbank UBS zeigen. 1984 waren es knapp über fünf Jahreseinkommen.

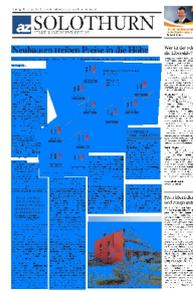
47 PROZENT SIND EIGENTÜMER

56 000 Wohngebäude gibt es im Kanton. Dies zeigen die Zahlen des Bundesamtes für Statistik. **Davon sind 44 000 Einfamilienhäuser.** Mit den Kantonen Glarus, Tessin, Aargau und Jura hat Solothurn **einen der grössten Anteile** an Einfamilienhäusern. **125 624** Wohnungen gibt es im Kanton. Am beliebtesten sind die Vier-Zimmer-Wohnungen (37 338), gefolgt von den Drei- (30 778) und Fünf-Zimmer-Wohnungen (25 677). Die **Leerwohnungsziffer beträgt 1,98 Prozent.** Die Wohnquote liegt laut der Volkszählung 2000 bei 46,8 Prozent. Aufgrund der tiefen Zinse dürfte dieser Anteil heute höher sein. (LFH)



Neubauten sorgen für einen Preisanstieg auf dem Immomarkt.

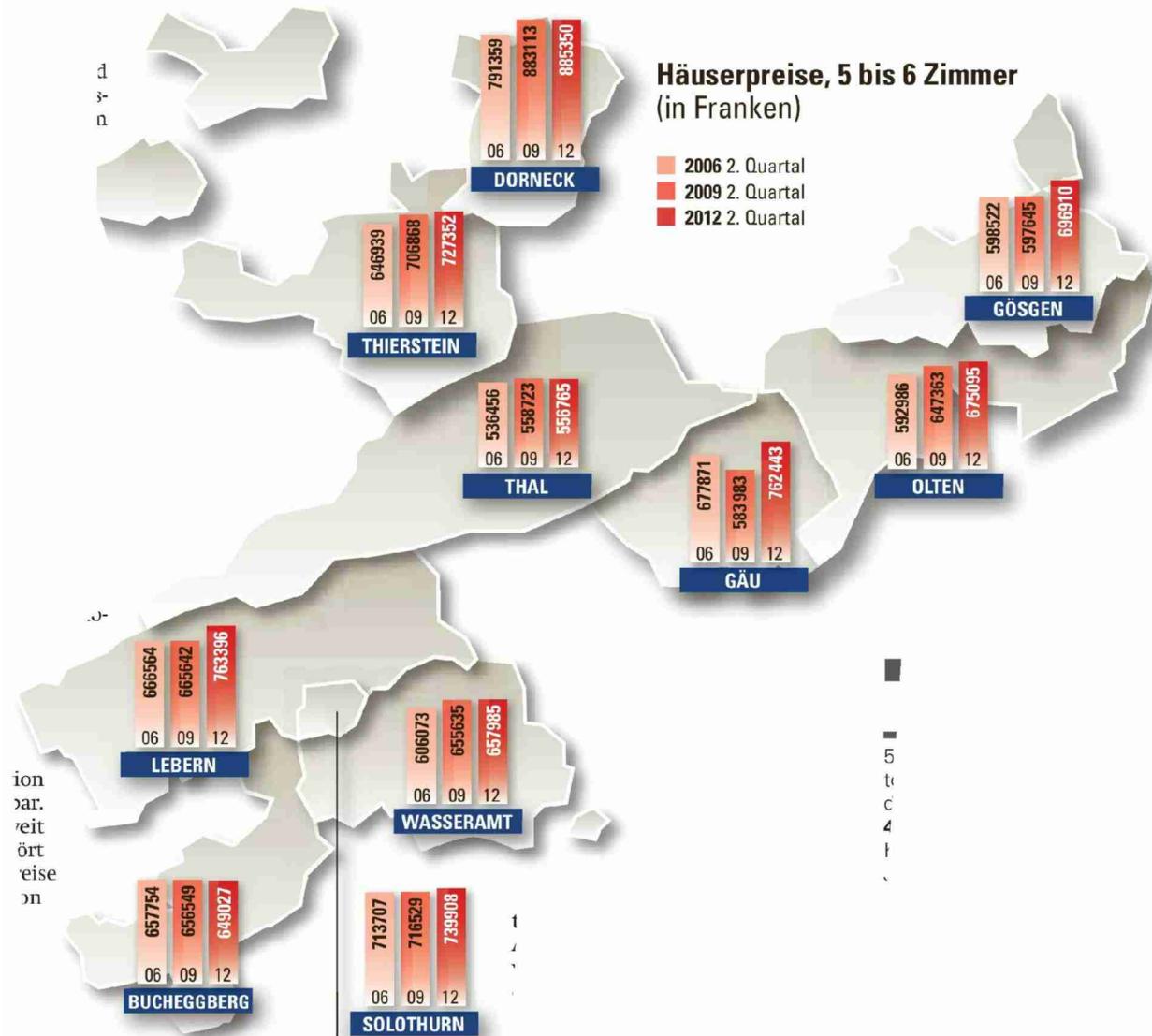
HJS



Solothurner Zeitung AG
4501 Solothurn
032/ 624 74 74
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 22'759
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 19
Fläche: 81'318 mm²



Quelle: Comparis / Grafik: Solothurner Zeitung/Guido Savian