

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2018

Vorwort



Die Freiburger Kantonalbank (FKB) freut sich, Ihnen die neue Broschüre zur Entwicklung des Immobilienmarkts im Kanton Freiburg zu überreichen. Die sechste Auflage wurde gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Wüest Partner erarbeitet und bestätigt die dem Immobilienmarkt zugrunde liegenden Prinzipien. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind – nach mehreren durchwachsenen Quartalen – stabil geblieben. Wie bereits 2017 dürfte dem Mietwohnungs- und Büroflächenmarkt aufgrund des verlangsamten Bevölkerungswachstums und der anhaltend hohen Bauinvestitionen weiterhin hohe Aufmerksamkeit zuteil werden.

Für den Wirtschaftsstandort Schweiz hat das Jahr 2018 gut begonnen. Das nationale Bruttoinlandsprodukt (BIP) wird Prognosen zufolge um mehr als 2 % zu-legen. Damit wird wohl auch die Arbeitslosenquote leicht zurückgehen. Die generell positiven Aussichten dürften den Wunsch nach Wohneigentum verstärken und das Bevölkerungswachstum ankurbeln. Dies sollte sich auch in einer lebhafteren Nachfrage niederschlagen.

Diese Dynamik ist willkommen, bleibt doch die Angebotsziffer insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser auf einem hohen Niveau. Die Anzahl der Baugesuche bestätigt diese Entwicklung. Eine genauere Untersuchung ergibt, dass der Angebotszuwachs im Bereich Mietwohnungen am stärksten ausgeprägt ist. Dadurch dürften die Mietzinsen zurückgehen.

Vor diesem Hintergrund erschien es uns interessant, in dieser Broschüre ein Sonderkapitel zum Thema Leerstand einzufügen. Der jährlich vom Bundesamt für Statistik (BFS) herausgegebene Leerstand ist eine wichtige und viel diskutierte Kennziffer. Bei näherer Betrachtung gestaltet sich deren Auslegung jedoch schwieriger, als es zunächst den Anschein hat.

Als einer der Hauptakteure des Freiburger Immobilienmarkts liegt es der FKB am Herzen, nachvollziehbare Informationen zur Entwicklung der Branche bereitzustellen. Wir hoffen, dass Ihnen die Broschüre interessante Denkanstösse für die Entwicklung künftiger Projekte liefert. Gerne stehen Ihnen unsere Kreditberater an unserem Hauptsitz in Freiburg und in unseren 26 Niederlassungen zur Verfügung, um Sie individuell zu beraten, Ihre Projekte zu analysieren und Sie fachlich zu unterstützen.

Wir wünschen Ihnen eine informative und spannende Lektüre!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Galley', with a stylized flourish at the end.

Denis Galley
Direktor der Division Markt

Kontext und Perspektiven

Wirtschaftlicher Aufwärtstrend

Nach einigen von Unsicherheit geprägten Jahren dürfte die Schweizer Wirtschaft 2018 nun wieder Aufschwung erfahren. Der prognostizierte Anstieg von BIP (+2%) und Beschäftigungsquote (+1%) lassen erkennen, dass die Zuversicht zurückkehrt. Der Aufwärtstrend dürfte sich auch im Kanton Freiburg, der unter dem starken Franken und dem Exportrückgang gelitten hat, bemerkbar machen: Die Arbeitslosenquote stabilisiert sich bei unter 3% und die Zahl der zwischen 2016 und 2017 erfolgten Firmengründungen liegt über dem landesweiten Mittel.

Die SNB dürfte an ihrer Negativzinspolitik festhalten, auch wenn die weltwirtschaftliche Dynamik auf europäischer (EZB) wie amerikanischer Seite (Fed) die Weichen für eine Normalisierung der Geldpolitik stellt. Trotz leicht ansteigender Hypothekarzinsen zu Beginn dieses Jahres präsentiert sich der Immobilienmarkt im Vergleich zum flüchtigen Aktienmarkt noch immer als attraktive Anlageform, obschon die Erträge aus Immobilien- und Aktienanlagen nach wie vor beträchtlich auseinanderklaffen.

Landesweiter Preisanstieg und Mietzinsrückgang

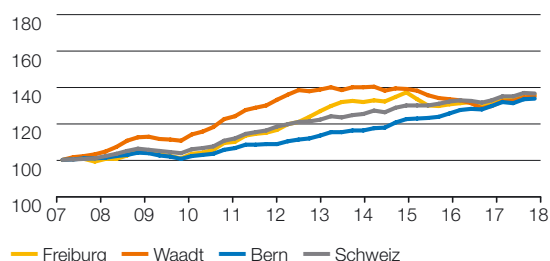
Angesichts der günstigen makroökonomischen Bedingungen dürfte die Schweizer Bevölkerung im Vergleich zu 2017 leicht wachsen und so die Nachfrage nach Wohnraum befeuern. Es wird erwartet, dass der Druck, der 2017 auf den Mietpreisen lastete, 2018 leicht nachlässt (-1%). Der Trend zum Wohneigentum hält nach wie vor an, auch wenn immer weniger Objekte auf dem Markt verfügbar sind. Der zwischen dem 1. Quartal 2017 und dem 1. Quartal 2018 verzeichnete Anstieg der Verkaufspreise (Einfamilienhäuser: +2.7%, Eigentumswohnungen: +3.5%) dürfte sich – in geringerem Ausmass – auch 2018 fortsetzen.

Ähnliche Tendenz im Kanton Freiburg

Im Segment Einfamilienhäuser zeigt sich der Freiburger Immobilienmarkt gesund: Das Angebot ging 2017 bei stabiler Nachfrage zurück; die Preise haben zugelegt. Dieser Preisanstieg (+2.9%) entspricht unabhängig vom Marktsegment dem national verzeichneten Ergebnis. Der höchste Preiszuwachs wurde bei den Eigentumswohnungen erzielt (+5.9% zwischen dem 1. Quartal 2017 und dem 1. Quartal 2018 gegenüber schweizweit +3.5%). Dennoch ist auch dieses Marktsegment aufgrund des allgemein ansteigenden Leerstands und der zunehmenden Anzahl an zur Vermietung erworbenen Objekten («Buy-to-let»-Strategie) in einem ohnehin hochliquiden Markt mit Risiken behaftet. Die Mietzinsen für Wohnungen, deren Angebot seit 2015 stark gestiegen ist, sind im Berichtszeitraum um 1.1% zurückgegangen.

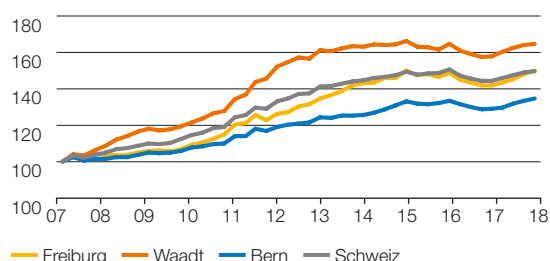
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2007 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2007 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2018

Kanton Freiburg	Angebot	Nachfrage	Preise
Einfamilienhäuser (EFH)	↘	→	↗
Eigentumswohnungen (EWG)	↘	→*	↗
Wohnliegenschaften	↗	↘	↘
Geschäftsliegenschaften	↗	↘	↘

* Mit «buy-to-let»

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte das Zinsniveau auch in diesem Jahr unverändert lassen. Da ihre Geldpolitik noch immer eng mit jener der Europäischen Zentralbank (EZB) verknüpft ist, sind ihr die Hände gebunden, bis die EZB selbst an der Zinsschraube dreht. Anderenfalls riskiert die SNB sowohl eine erneute Aufwertung des Schweizer Franken als auch die Verfehlung ihres Preisstabilitätsziels. Die EZB hält einstweilen an ihrer expansiven Geldpolitik fest: Bis September 2018 sollen weiterhin Staatsanleihen in Höhe von monatlich 60 Milliarden Euro aufgekauft werden. Anschliessend dürfte das Programm schrittweise gegen Ende des Jahres eingestellt werden. Analysten zufolge dürfte die EZB ihre Leitzinsen im ersten Halbjahr 2019 erstmals wieder anheben, woraufhin die SNB nachziehen könnte. Auch die langfristigen Zinssätze bleiben auf einem historisch niedrigen Stand; sie könnten aber weiterhin leicht zulegen, wenn sich die Geldpolitik in den USA normalisiert.

Einfamilienhäuser

Sinkendes Angebot

Die seit 2013 rückläufige Bautätigkeit hat sich 2015 auf einem hohen Wert (1.3% im Kanton Freiburg gegenüber schweizweit 0.8%) stabilisiert. Die Angebotsziffer fiel von 4.7% im Jahr 2016 auf 4.2% im Jahr 2017. Der Rückgang der Liquidität, die 2017 unter dem Zehnjahresdurchschnitt lag, betrifft alle Bezirke gleichermassen, wobei das Angebot zwischen 2016 und 2017 vor allem im Glane- und Vivisbachbezirk eingebrochen ist. Lediglich im Seebezirk ist die Liquidität im genannten Zeitraum gestiegen. Insgesamt wurden 2017 176 Bauprojekte mit einem Budget von über einer Million Franken (570 Einfamilienhäuser) im Kanton erfasst. 32 Vorhaben liegen in eher abgelegenen Regionen des Sensebezirks, wo am meisten Bauland verfügbar ist.

Verlangsamtes Bevölkerungswachstum

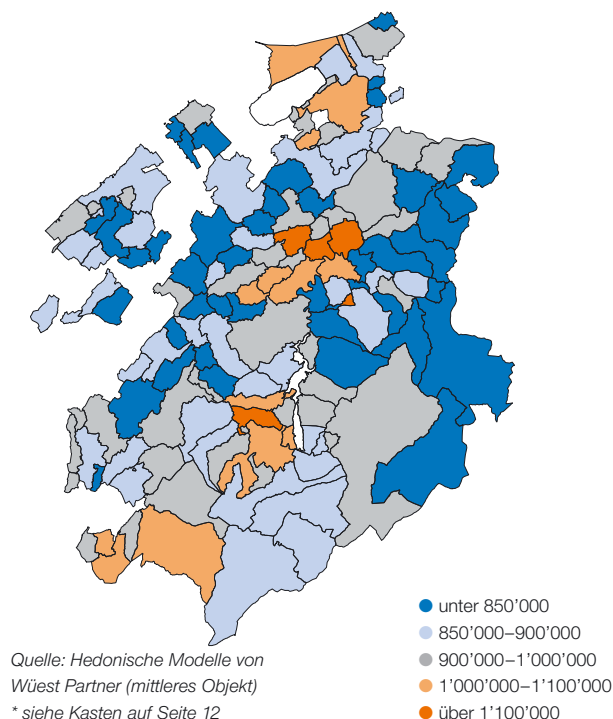
Nachdem die Bevölkerung in den 2000er-Jahren stark gestiegen war, schwächt sich die Zuwanderung im Kanton nun weiter ab. Der Bevölkerungszuwachs fiel von 2.34% im Jahr 2012 auf 0.94% im Jahr 2017 und nähert sich so der mittleren nationalen Wachstumsrate (2017: +0.74%) an. Diese seit 2015 anhaltende Entwicklung war insbesondere im Saanebezirk spürbar, wo der Bevölkerungszuwachs 2017 am niedrigsten ausfiel (+0.22%). Der Bezirk weist zudem kantonsweit die höchste Arbeitslosenquote (3.3%) und den niedrigsten Unternehmenszuwachs (+2.02% gegenüber +3.28% im Kanton) auf. Lediglich der Glane- und Vivisbachbezirk (+1.77 bzw. +1.47%) sowie in geringerem Masse der Sensebezirk (+0.6%) konnten 2017 ein höheres Bevölkerungsplus als noch 2016 verzeichnen.

Weiterhin solider Markt

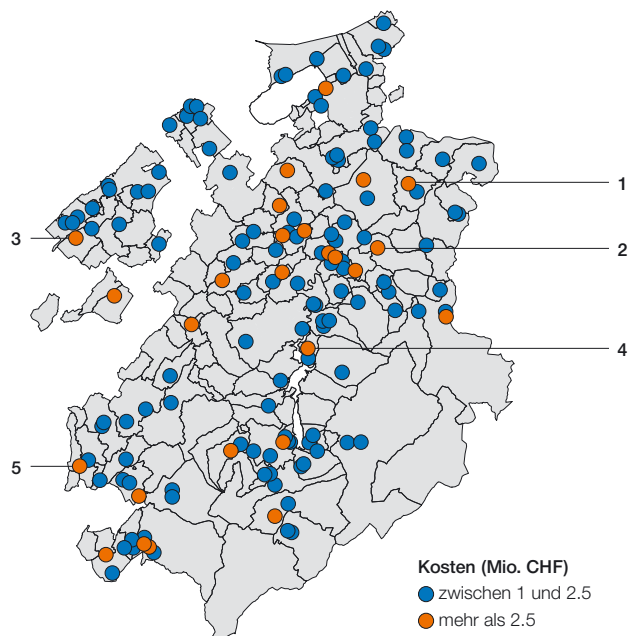
Trotz geringerem Bevölkerungswachstum ist der Leerstand zwischen 2016 und 2017 gefallen (siehe Sonderkapitel). Da jedoch zeitgleich ein Angebotsrückgang verzeichnet wurde, konnten die Preise im Berichtszeitraum um 3.16% zulegen. Dank des erschwinglichen Preisniveaus präsentiert sich das Marktsegment trotzdem gesund: Der Preis für ein mittleres Einfamilienhaus (Volumen: 920 m³, Grundstück: 500 m², mittlerer Standard und mittlere Mikrolage) liegt im Kanton Freiburg mit 918'000 Franken 25% unter dem nationalen Mittelwert (1'218'000 Franken). Zum Vergleich: In den Kantonen Bern und Waadt wurden Verkaufspreise von 1'071'000 bzw. 1'245'000 Franken erzielt.

Auch im Kanton Freiburg gestaltet sich die Situation heterogen: Während die Preise im Saanebezirk überdurchschnittlich anstiegen (+4.68%), war der Preiszuwachs im Seebezirk deutlich verhaltener (+1.08%). Dies liegt daran, dass das Angebot im Saanebezirk zwischen 2016 und 2017 zurückging, im Seebezirk jedoch mehr Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten wurden.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



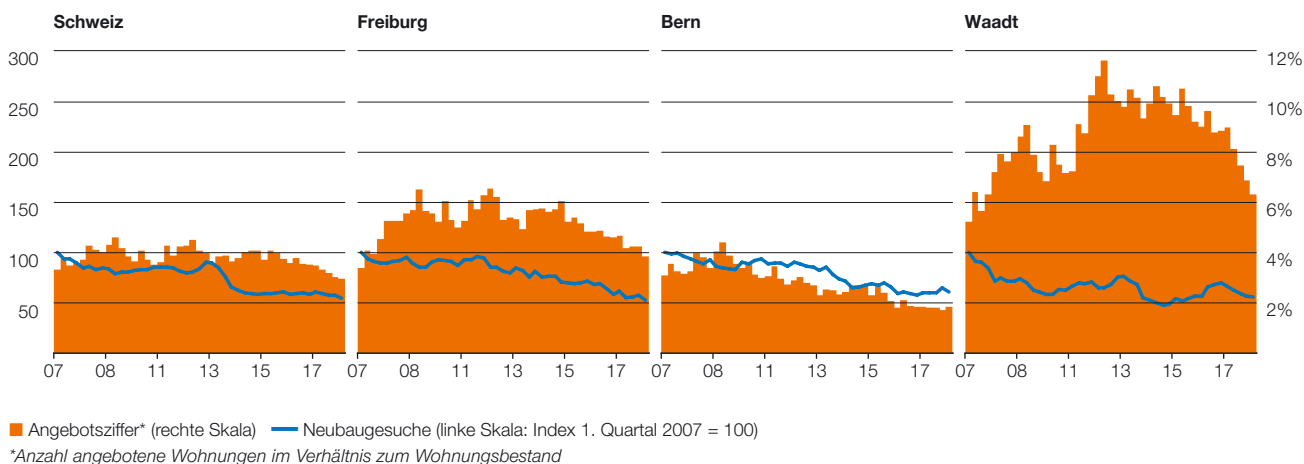
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (EFH)



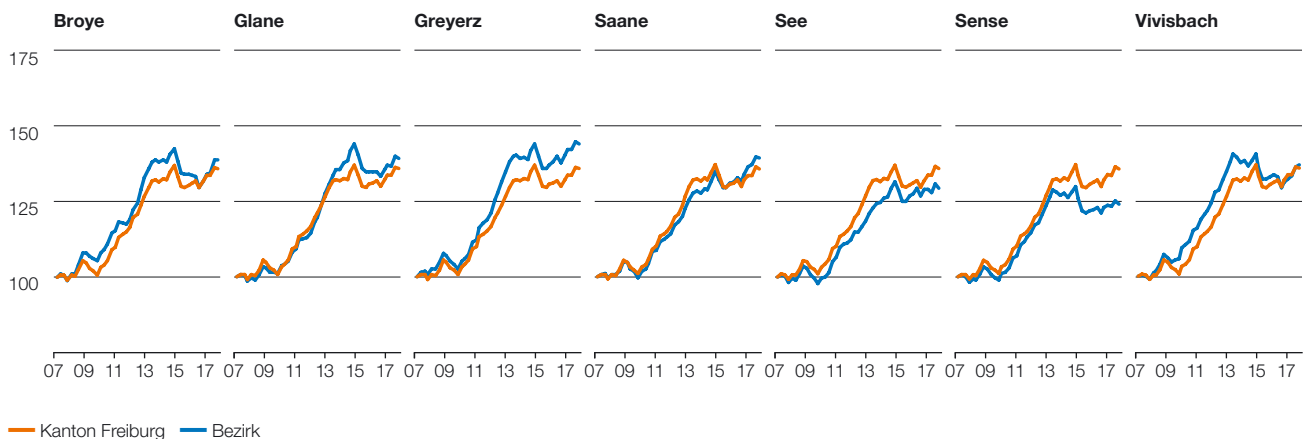
	Gemeinde	Anzahl EFH	Kosten (Mio. CHF)	Datum des Projektes
1	Schmitten	20	13.00	2017-07
2	St. Ursen	12	7.02	2017-06
3	Murist	9	4.73	2017-10
4	Pont-la-Ville	7	4.70	2016-06
5	Ursy	8	4.32	2016-06

Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



Transaktionspreisindizes von Einfamilienhäusern (EFH)



Hauptindikatoren des EFH-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EFH (mittleres Objekt)		
	2017	2007–2017	2017	2007–2017	2015	2007–2015	Ende 2017	2016–2017	2007–2017
Bezirk									
Broye	4.54%	6.35%	1.68%	0.75%	1.87%	2.56%	864'000	3.90%	3.15%
Glane	4.97%	7.32%	1.28%	0.81%	1.92%	3.00%	863'000	3.25%	3.32%
Greyerz	6.64%	6.51%	1.05%	0.84%	1.37%	1.96%	930'000	3.57%	3.58%
Saane	3.96%	5.21%	1.45%	1.13%	1.14%	1.69%	975'000	4.68%	3.26%
See	3.48%	3.65%	1.39%	0.88%	1.26%	1.72%	937'000	1.08%	2.62%
Sense	1.81%	2.45%	1.31%	0.97%	0.98%	1.41%	853'000	1.78%	2.23%
Vivisbach	4.63%	7.17%	1.08%	0.47%	0.68%	2.62%	987'000	2.76%	3.03%
Kanton									
Freiburg	4.24%	5.23%	1.34%	0.94%	1.30%	1.98%	918'000	3.16%	3.02%
Bern	1.72%	2.83%	1.92%	1.33%	0.68%	0.77%	1'071'000	3.30%	2.75%
Waadt	6.87%	8.67%	0.91%	0.60%	0.82%	1.18%	1'245'000	2.61%	2.67%
Schweiz	3.00%	3.83%	1.47%	1.05%	0.77%	0.99%	1'218'000	2.86%	3.03%

*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung. Das mittlere Objekt ist auf Seite 12 definiert. Leerständen stellen alle Wohnungen laut dem BFS dar.

Eigentumswohnungen

Stagnierende Bautätigkeit und Angebotsziffer

Nachdem die Bautätigkeit im Kanton Freiburg 2014 stark gefallen und im Folgejahr auf 2.79% angestiegen war, lag sie 2017 mit 2.54% wieder unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Im Broye- (5.8%), Glane- (3.46%) und Greyerzbezirk (3.32%) lag die Neubauquote hingegen deutlich über dem Kantonsmittel. Unter den laufenden Bauprojekten mit einem Wert von mehr als zehn Millionen Franken sticht Estavayer-le-Lac heraus. Das dort geplante Objekt umfasst nahezu 180 – ursprünglich als Eigentumswohnungen konzipierte – Einheiten.

Nachdem die Liquidität im Marktsegment seit 2015 gestiegen war, ist sie nun von 5.91% im Jahr 2016 auf 5.71% im Jahr 2017 leicht zurückgegangen. Nichtsdestotrotz ist die Angebotsziffer noch immer hoch. Die regionale Entwicklung ist heterogen: Während das Angebot im Vivisbachbezirk am stärksten zurückgegangen ist, konnten der Greyerz-, See- und Saanebezirk im gleichen Zeitraum einen Anstieg verzeichnen.

Steigende Preise

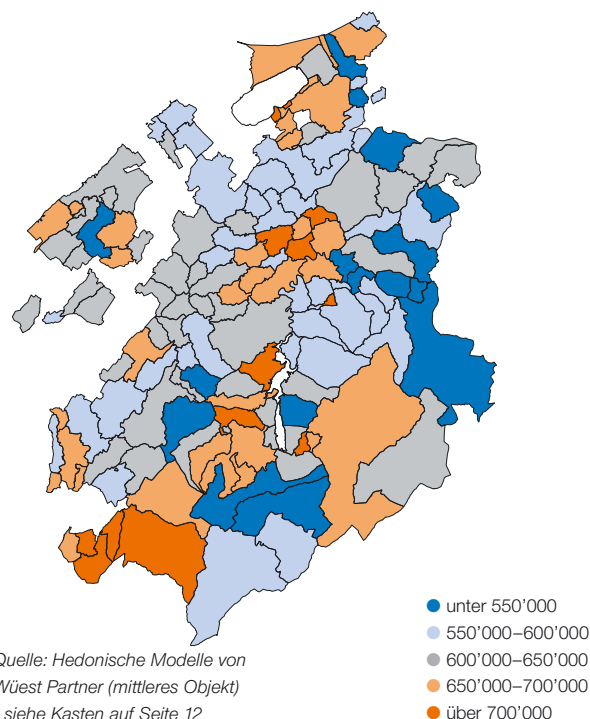
Da trotz fallendem Angebot erneut mehr Privatanleger in Eigentumswohnungen investiert haben, sind die Preise 2017 gestiegen (+2.73% im Kantonsmittel). Vor allem im Broye- (+4.39%), Saane- (+3%) und Glanebezirk (+2.79%) konnten sie deutlich zulegen. Im Vivisbachbezirk war der Preiszuwachs mit +1.76% am schwächsten, obwohl das Angebot dort stark eingebrochen ist. Dies kann wohl dem hohen Preisniveau und der wachsenden Konkurrenz durch die Waadtländer Riviera zugeschrieben werden.

Im Jahr 2017 mussten für ein typisches Objekt mit einer Nettowohnfläche von 110 m² (mit mittlerem Ausbaustandard und an mittlerer Mikrolage) im Kanton Freiburg 628'000 Franken und damit 27% weniger als im landesweiten Mittel (856'000 Franken) aufgebracht werden. Auch innerhalb des Kantons wurden starke Unterschiede verzeichnet: Während der Preis im Vivisbachbezirk mit 708'000 Franken 14% über dem Kantonsmittel lag, mussten im Broyebezirk, wo der höchste Preiszuwachs verzeichnet wurde, 597'000 Franken für ein Objekt bezahlt werden. Dies lässt sich mit dem erschwinglichen Preisniveau erklären: der Broyebezirk hat als einziger Bezirk des Kantons Freiburg die kritische Leerstandsquote von 1.5% überschritten (1.68%).

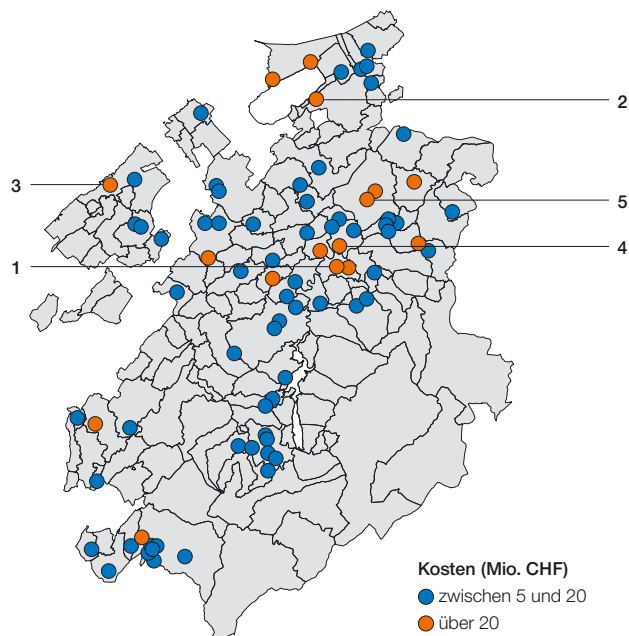
Ein Markt mit gewissen Risiken

Da der Leerstand allgemein zunimmt und gleichzeitig eine grosse Anzahl an Objekten auf den Markt drängt, die zunächst für den Eigenbedarf der Käufer geplant und letztendlich doch vermietet werden, ist der Markt mit gewissen Risiken behaftet. Dies ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass der Mietmarkt ohnehin eine hohe Liquidität aufweist (siehe Sonderkapitel).

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



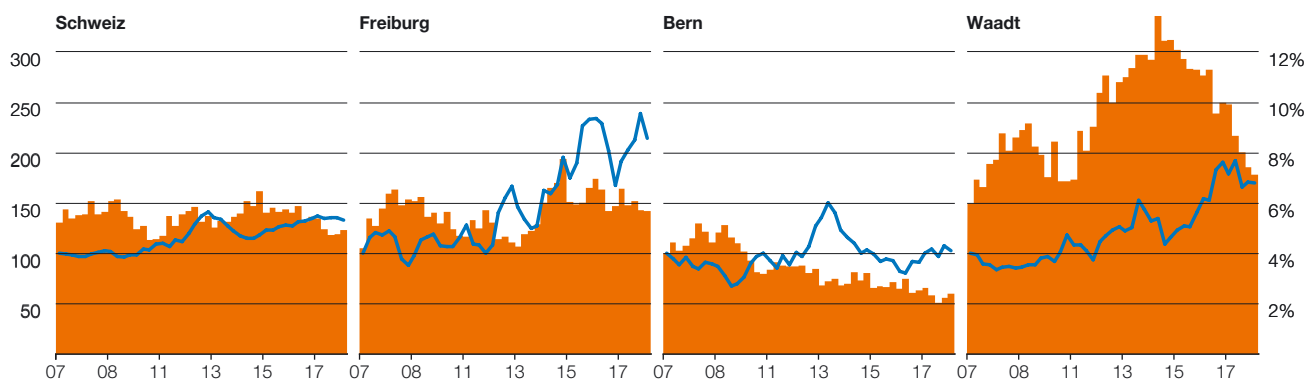
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (MFH)



	Gemeinde	Wohnungen	Kosten (Mio. CHF)	Datum des Projektes
1	Marly	—	200	2017–11
2	Murten	99	70	2017–10
3	Estavayer-le-Lac	178	60	2017–06
4	Freiburg	143	60	2017–02
5	Düdingen	153	56	2017–06

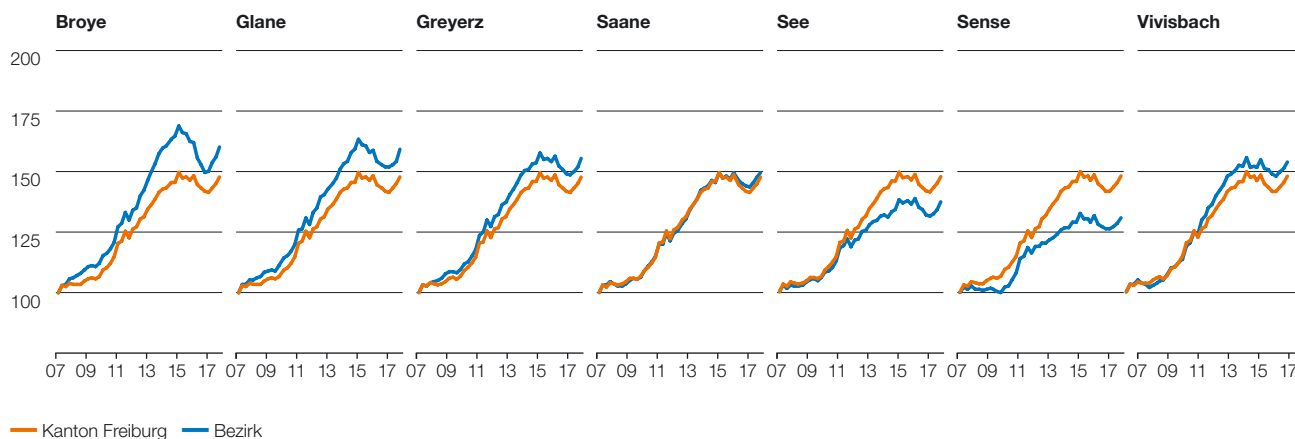
Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand. Mehrfamilienhäuser für Neubaugesuche (siehe Seite 8 für mehr Informationen).

Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EWG (mittleres Objekt)		
	2017	2007–2017	2017	2007–2017	2015	2007–2015	Ende 2017	2016–2017	2007–2017
Bezirk									
Broye	4.83%	6.78%	1.68%	0.75%	5.80%	4.49%	597'000	4.39%	4.37%
Glane	6.58%	4.38%	1.28%	0.81%	3.46%	3.10%	602'000	2.79%	4.30%
Greyerz	12.56%	9.12%	1.05%	0.84%	3.32%	3.18%	624'000	2.51%	4.17%
Saane	3.70%	5.37%	1.45%	1.13%	2.14%	1.86%	662'000	3.00%	3.78%
See	3.89%	3.25%	1.39%	0.88%	3.13%	2.48%	618'000	1.94%	2.91%
Sense	2.95%	2.62%	1.31%	0.97%	1.63%	2.10%	570'000	2.53%	2.50%
Vivisbach	5.72%	8.62%	1.08%	0.47%	2.64%	3.24%	708'000	1.76%	4.03%
Kanton									
Freiburg	5.71%	5.65%	1.34%	0.94%	2.79%	2.54%	628'000	2.73%	3.65%
Bern	2.22%	3.42%	1.92%	1.33%	1.17%	1.06%	717'000	2.53%	2.81%
Waadt	7.42%	9.47%	0.91%	0.60%	1.45%	1.39%	953'000	2.79%	4.51%
Schweiz	4.76%	5.45%	1.47%	1.05%	1.65%	1.50%	856'000	2.15%	3.71%

*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung. Das mittlere Objekt ist auf Seite 12 definiert. Leerständen stellen alle Wohnungen laut dem BFS dar.

Mietwohnungen und Büroflächen

Rückläufige Mietpreise

Im 1. Quartal 2018 belief sich die Angebotsziffer im Kanton Freiburg auf 11.3% (gegenüber 8.41% im Zehnjahresdurchschnitt). Damit übersteigt sie nicht nur die landesweit erzielte Quote (7.21%), sondern auch die in den benachbarten Kantonen Waadt und Bern (7.4 bzw. 7%) verzeichneten Werte. Das Kantonsergebnis wird erheblich durch die hohen Werte im Broye-, Glane-, Greyerz- und Visisbachbezirks beeinflusst.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Nachfrage hatte die seit 2013 anhaltende Angebotsverdichtung 2016 zu einem Rückgang der Mietpreise geführt. Diese Entwicklung hat sich auch 2017 fortgesetzt (-1.1% zwischen dem 1. Quartal 2017 und dem 1. Quartal 2018). Selbst wenn sich der Negativtrend fortsetzt, dürfte die zu erwartende positive Wirtschafts- und

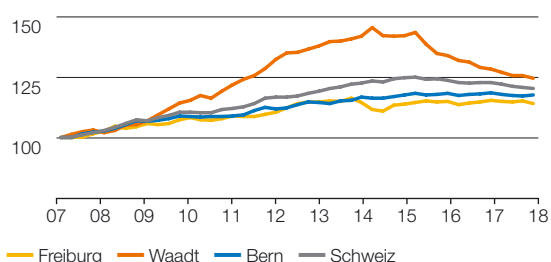
Bevölkerungsentwicklung den auf den Mietzinsen lastenden Druck 2018 etwas verringern.

Der Vergleich der Hauptorte zeigt, dass lediglich Murten und Tafers im Vergleich zu 2016 einen deutlichen Anstieg des mittleren Mietzinses verbuchen konnten. In den anderen Hauptorten stagnierten die Mietpreise.

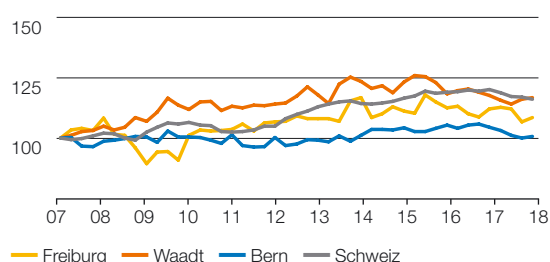
Rückgang der Büromieten zeichnet sich ab

Seit 2015 kämpft der Büromarkt mit dem Exportrückgang und der zunehmenden Automatisierung und Digitalisierung. Die Mietzinsen für Büroflächen standen unter Druck. Angesichts der wirtschaftlichen Erholung, die in der Schweiz zu beobachten ist und sich auch im Kanton Freiburg bemerkbar machen sollte, dürfte sich die Situation 2018 entspannen. Tatsächlich haben zu Beginn dieses Jahres die Büromieten leicht angezogen.

Mietpreisindex Mietwohnungen (Index 1. Quartal 2007 = 100)

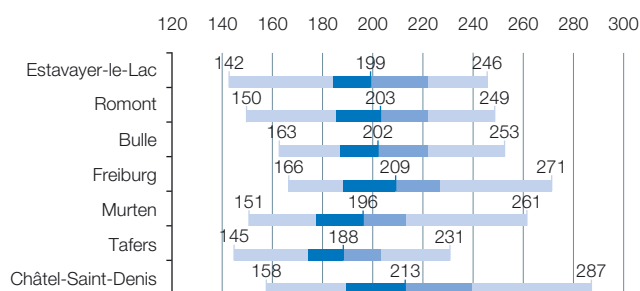


Mietpreisindizes Büroflächen (Index 1. Quartal 2007 = 100)

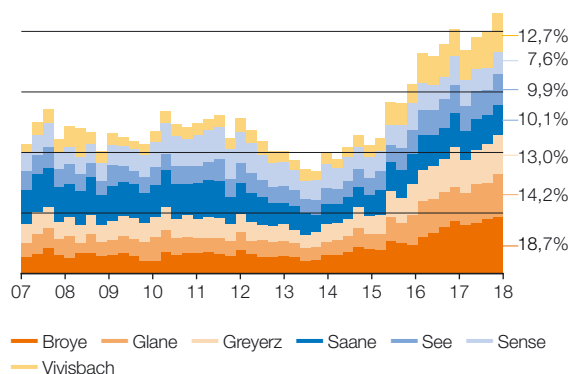


Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, pro m² und Jahr)

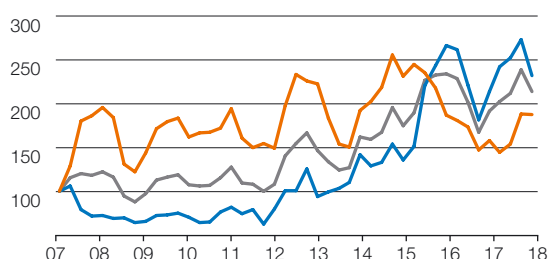


Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr



*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand

Index der Baugesuche nach Verwendungsart



Die Entwicklung des Baugesuchsindex zeigt, dass der 2016 beobachtete starke Rückgang insbesondere das Segment der Eigentumswohnungen betraf, wo er für ein Auf und Ab sorgte: Auf die Zunahme der Bautätigkeit ab Mitte 2017 folgte im 1. Quartal 2018 eine Phase der Stagnation. Die Situation bei den Mietwohnungen ist anders, da die Bautätigkeit dort im Allgemeinen stärker ausgeprägt ist.

— Total Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
— Eigentumswohnungen — Mietwohnungen
Quellen: Documedia, Wüest Partner

Leerstand: eine Frage der Definition

Definition und Datenerhebung

Die auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene ermittelte Leerstandsquote ist eine wichtige Kennziffer des Immobilienmarktes, dient sie doch Bauträgern zur Orientierung. Eine Universaldefinition gibt es bislang nicht. In der Branche spricht man von einem kritischen Leerstand, wenn das Verhältnis aus leer stehenden Wohnungen und Gesamtwohnungsbestand in einer Region dauerhaft unter 1.5% liegt.

Das Bundesamt für Statistik (BFS) führt mit Unterstützung von Kantonen und Gemeinden einmal jährlich eine Zählung der Leerstandswohnungen durch. Dabei gilt eine Wohnung (möbliert oder unmöbliert, Ein- oder Mehrfamilienhaus) als leer stehend, wenn sie zum Stichtag (1. Juni) unbesetzt, aber bewohnbar ist, und wenn sie am Stichtag zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten (wobei dies ebenfalls Zweit- und Ferienwohnungen/-häuser umfasst) oder zum Verkauf angeboten wird.

In der Regel wird die Erhebung von den Gemeinden vorgenommen (Einwohnerkontrolle). In grösseren Gemeinden und Städten kann sie durch Auskünfte der Hausverwaltungen und örtlichen Elektrizitätswerke (Energiezähler) ergänzt werden. Die Zuverlässigkeit dieser Zählung stösst bei Gemeinden bis 2000 Einwohnern an ihre Grenzen. Gemäss den Leitlinien des BFS ist eine Wohnung, die zur Miete und zum Kauf angeboten wird, als eine für die Vermietung vorgesehene Wohnung anzusehen. Obwohl die Unterscheidung zwischen Kauf- und Mietobjekten möglich ist, erlaubt diese Analyse keine weitere Aufschlüsselung von «Buy-to-let»-Objekten (vermietete Eigentumswohnungen), die einen grossen Teil der Markttransaktionen ausmachen.

Unterschiede nach Marktsegment

Eine kantonale Analyse hat ergeben, dass die Leerstandsquote von Mietobjekten im Kanton Freiburg bei etwa 3% und damit über dem Waadtländischen und dem Schweizer

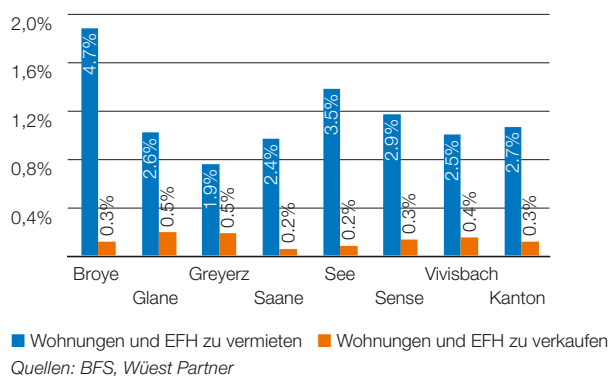
Durchschnitt liegt. Diese Quote steigt seit 2013 stetig an. Bei den Kaufobjekten ist dieser Anteil geringer (unterhalb der kritischen Marke). Zwar hat sich der Leerstand auch hier seit 2011 erhöht und zwischen 2011 und 2016 nahezu verdoppelt. Im Jahr 2017 ist er jedoch zurückgegangen.

Unterschiede zwischen den Regionen

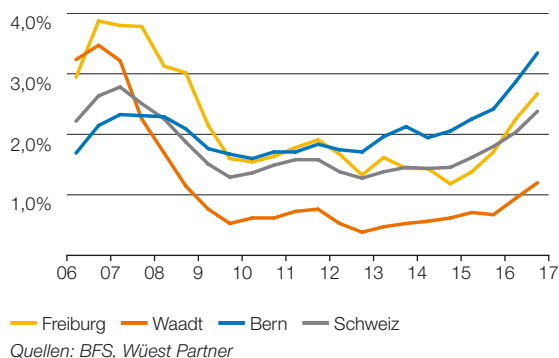
Es sind grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken auszumachen: Der Broye- (5%) und Seebezirk (3.5%) verfügen über hohe Leerstandsquoten. Glane und Greizerz sind hingegen die einzigen Bezirke, in denen die Anzahl an leer stehenden Mietobjekten 2017 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist.

Angesichts der Tatsache, dass sich nicht auf Grundlage des Leerstands bestimmen lässt, wie viele Wohnungen insgesamt am 1. Juni verfügbar sind, sollte diese Kennziffer durch die Angebotsziffer ergänzt werden. Für diese werden auch Wohnungen berücksichtigt, die zum Stichtag noch besetzt, jedoch zu einem späteren Zeitpunkt auf den Markt stossen.

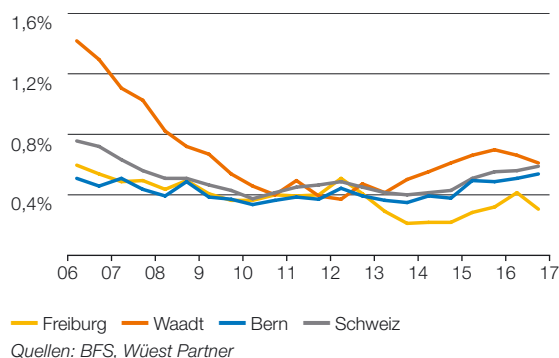
Leerstandsquote nach Bezirk in 2017



Leerstandsquote (Wohnungen und EFH zu vermieten)



Leerstandsquote (Wohnungen und EFH zu verkaufen)



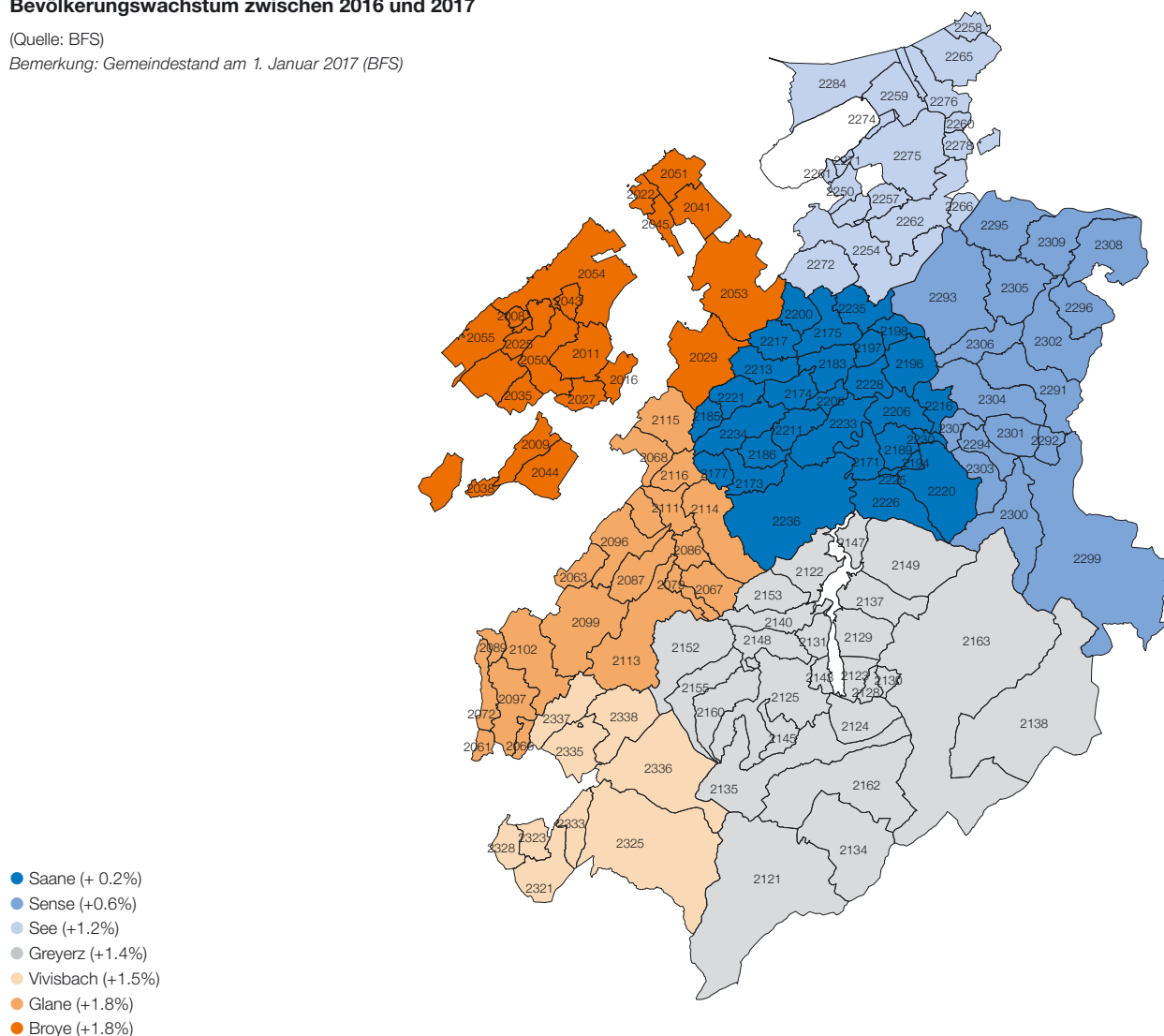
Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2016–2017	1.78%	1.77%	1.38%	0.22%	1.23%	0.60%	1.47%	0.94%	0.42%	1.04%	0.74%
Jährliche Wachstumsrate (2007–2017)	2.85%	2.17%	2.32%	1.64%	1.44%	0.91%	2.18%	1.81%	0.68%	1.67%	1.11%
Ausländeranteil (2016)	18.86%	18.99%	26.08%	28.12%	20.89%	10.69%	19.64%	22.39%	16.06%	33.62%	24.96%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2014–2015	0.48%	1.47%	2.16%	−0.32%	0.70%	−0.22%	−0.55%	0.38%	0.46%	1.32%	0.55%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2016.4–2017.4	1.96%	5.50%	6.37%	2.02%	2.89%	3.55%	5.97%	3.28%	3.32%	4.78%	3.17%
Arbeitslosigkeit											
2017	2.8%	2.9%	2.8%	3.3%	2.0%	1.4%	2.6%	2.8%	2.6%	4.5%	3.2%
Durchschnittl. Quote 2012–2017	2.6%	2.3%	2.4%	3.3%	1.8%	1.3%	2.4%	2.7%	2.4%	4.8%	3.2%

Bevölkerungswachstum zwischen 2016 und 2017

(Quelle: BFS)

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2017 (BFS)



Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2017)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2017)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2017)	Entw. (%)
● Saane 105'860 0.2%				● See 36'329 1.2%				● Glane 24'055 1.8%			
2171	Arconciel	915	0.0%	2250	Courgevaulx	1'427	1.3%	2061	Auboranges	284	1.1%
2173	Autigny	793	0.0%	2254	Courtepin	5'418	-0.2%	2063	Billens-Hennens	754	3.4%
2174	Avry	1'883	1.2%	2257	Cressier	957	1.5%	2066	Chapelle	278	1.1%
2175	Belfaux	3'336	-0.4%	2258	Fräschels	467	1.3%	2067	Le Châtelard	383	-0.8%
2177	Chénens	853	1.1%	2259	Galmiz	671	0.0%	2068	Châttonnaye	824	-0.1%
2183	Corminboeuf	2'551	4.0%	2260	Gempenach	290	-1.4%	2072	Ecublens	345	3.3%
2185	Corserrey	423	3.4%	2261	Grenq	175	-0.6%	2079	Grangettes	199	7.6%
2186	Cottens	1'496	1.4%	2262	Gurmels	4'291	2.6%	2086	Massonnens	525	3.1%
2189	Ependes	1'112	-0.4%	2265	Kerzers	5'030	2.2%	2087	Mézières	1'072	7.6%
2194	Ferpicloz	283	1.8%	2266	Kleinbösingens	656	2.3%	2089	Montet	389	0.0%
2196	Fribourg / Freiburg	38'538	-0.8%	2271	Meyriez	576	-0.9%	2096	Romont	5'308	1.5%
2197	Givisiez	3'206	0.8%	2272	Misery-Courtion	1'954	2.3%	2097	Rue	1'508	0.5%
2198	Granges-Paccot	3'688	2.0%	2274	Muntelier	972	2.0%	2099	Siviriez	2'201	-0.5%
2200	Grolley	1'943	-0.1%	2275	Murten / Morat	8'221	0.6%	2102	Ursy	3'078	1.8%
2206	Marly	8'181	0.0%	2276	Ried	1'175	1.6%	2111	Villaz-St-Pierre	1'326	3.0%
2208	Matran	1'518	-0.9%	2278	Ulmiz	439	2.1%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'285	0.9%
2211	Neyruz	2'595	0.0%	2284	Mont-Vully	3'610	1.6%	2114	Villorsonnens	1'377	2.8%
2213	Noréaz	698	7.7%	● Greyerz 54'429 1.4%				2115	Torny	938	4.5%
2216	Pierrafortscha	153	2.0%	2121	Haut-Intyamon	1'541	0.1%	2116	La Folliaz	981	0.8%
2217	Ponthaux	725	0.4%	2122	Pont-en-Ogoz	1'806	0.1%	● Broye 32'277 1.8%			
2220	Le Mouret	3'131	-0.7%	2123	Botterens	570	0.0%	2008	Châtillon	468	0.6%
2221	Prez-vers-Noréaz	1'113	5.8%	2124	Broch	2'644	0.8%	2009	Cheiry	412	5.4%
2225	Senèdes	158	0.6%	2125	Bulle	22'702	0.7%	2011	Cugy	1'733	2.4%
2226	Treyvaux	1'446	-0.5%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	287	4.7%	2016	Fétigny	1'044	6.4%
2228	Villars-sur-Glâne	12'062	0.1%	2129	Corbières	877	2.3%	2022	Gletterens	1'059	2.1%
2230	Villarsel-sur-Marly	85	7.6%	2130	Crésuz	342	2.7%	2025	Lully	1'157	-0.4%
2233	Hauterive	2'505	3.3%	2131	Echarlens	803	0.1%	2027	Ménières	408	1.0%
2234	La Brillaz	2'030	2.0%	2134	Grandvillard	832	2.3%	2029	Montagny	2'516	5.1%
2235	La Sonnaz	1'127	2.9%	2135	Gruyères	2'196	0.1%	2035	Nuvilly	420	2.4%
2236	Gibloux	7'313	1.0%	2137	Hauteville	658	-1.3%	2038	Prévondavaux	65	-4.4%
● Sense 43'702 0.6%				2138	Jaun	657	-2.4%	2041	Saint-Aubin	1'757	2.9%
2291	Alterswil	2'028	-0.5%	2140	Marsens	1'911	2.2%	2043	Sévaz	295	5.4%
2292	Brünisried	660	1.7%	2143	Morlon	597	1.5%	2044	Surpierre	722	1.4%
2293	Düdingen	7'828	-0.1%	2145	Le Pâquier	1'310	12.3%	2045	Vallon	437	6.6%
2294	Giffers	1'606	2.8%	2147	Pont-la-Ville	603	1.7%	2050	Les Montets	1'450	1.8%
2295	Bösingen	3'431	0.4%	2148	Riaz	2'628	5.1%	2051	Delley-Portalban	1'106	1.7%
2296	Heitenried	1'366	0.0%	2149	La Roche	1'695	3.7%	2053	Belmont-Broye	5'434	0.5%
2299	Plaffeien	3'590	0.8%	2152	Sâles	1'441	-0.3%	2054	Estavayer	9'520	0.7%
2300	Plasselb	1'051	1.0%	2153	Sorens	1'090	0.6%	2055	Cheyres-Châbles	2'274	2.4%
2301	Rechthalten	1'083	1.4%	2155	Vaulruz	1'052	1.0%	● Vivisbach 18'344 1.5%			
2302	St. Antoni	2'038	-0.3%	2160	Vuadens	2'314	0.8%	2321	Attalens	3'421	1.6%
2303	St. Silvester	973	-1.3%	2162	Bas-Intyamon	1'390	4.7%	2323	Bossonnens	1'492	0.3%
2304	St. Ursen	1'332	1.0%	2163	Val-de-Charney	2'483	1.8%	2325	Châtel-St-Denis	6'655	2.4%
2305	Schmitten	4'085	0.3%	● Vivisbach 18'344 1.5%				2328	Granges	867	2.4%
2306	Tafers	3'354	0.5%	2333	Remaufens	1'072	-1.0%	2333	Remaufens	1'072	-1.0%
2307	Tentlingen	1'344	1.7%	2335	Saint-Martin	1'006	-1.2%	2335	Saint-Martin	1'006	-1.2%
2308	Ueberstorf	2'372	1.1%	2336	Semsales	1'442	0.7%	2336	Semsales	1'442	0.7%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'561	1.6%	2337	Le Flon	1'210	1.9%	2337	Le Flon	1'210	1.9%
				2338	La Verrerie	1'179	1.7%	2338	La Verrerie	1'179	1.7%

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2017 und deren Entwicklung gegenüber 2016 (Quelle: BFS, StatA).

Impressum

Diese Broschüre wurde vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag der Freiburger Kantonalbank (FKB) erstellt. Sie beruht auf folgenden internen und externen Datenbanken: Amt für Statistik StatA des Kantons Freiburg (monatliche Schätzung der ständigen Bevölkerung, Arbeitslosigkeit), Bundesamt für Statistik (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Leerwohnungszählung, Statistik der Unternehmensstruktur), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2017 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2017 für die Zahlen nach Kantonen und Bezirken vom BFS und Dezember 2017 für die Zahlen nach Gemeinden vom StatA).

Methodik

Die Angaben zu den Mietpreisen entsprechen den 10, 30, 50, 70 und 90%-Quantilen. Das 50%-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als Median bezeichnet. Entsprechend markiert das 10%-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10% günstigen und den übrigen Angeboten. Wüest Partner erfasst in regelmässigen Abständen alle Angebote zum Schweizer Immobilienmarkt. Jede in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilienanzeige wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen. Die Angebotsziffer gibt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an.

Preisentwicklung

Die Transaktionspreisindizes und Preislandschaften basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner. Dargestellt sind die Preise von mittleren Objekten, die vor fünf Jahren erstellt wurden und deren Qualität in Bezug auf den Ausbaustandard und die Mikrolage als durchschnittlich eingeschätzt ist. Für das typische Einfamilienhaus wurde von einer Grundstücksfläche von 500 m² und einem Gebäudevolumen von 920 m³ (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m² und umfasst eine Terrasse / einen Balkon mit einer Fläche von 30 m² (ohne Garage und Parkplatz).

Diese Referenzobjekte wurden im Laufe des Jahres 2017 bzgl. einer leichten Qualitätsverschlechterung angepasst. Daraus ergibt sich, dass die 2016 veröffentlichten Karten und Transaktionspreise (Ausgabe 2017) nicht mit den Ziffern der Broschüre 2018 vergleichbar sind. Die Preisindizes sind von dieser methodologischen Anpassung hingegen nicht betroffen, da sie um qualitative Anpassungen bereinigt werden.

Die von Wüest Partner veröffentlichten Transaktionspreisindizes stellen die Marktentwicklung so dar, dass die Auswirkung von Unterschieden bei den Eigenschaften verkaufter Objekte auf die Preise isoliert betrachtet werden (Qualitätsbereinigung). So bestimmt sich der Preis für eine Wohnung auf Grundlage ihrer physischen (Anzahl der Zimmer, Wohnfläche oder Bauvolumen, Alter des Gebäudes, Zustand, Ausbaustandard usw.) und geographischen Eigenschaften. Mit einem Index, der auf einem Durchschnittspreis pro m² beruht, liesse sich die Marktentwicklung nicht messen, da sich der Preisvergleich auf Objekte unterschiedlicher Qualität stützt. Eine Analyse der Transaktionsrohdaten hat gezeigt, dass die Qualität (Ausbaustandard und Mikrolage) allgemein nachgelassen hat. So wird der allgemeine Eindruck des Preisrückgangs pro m² tatsächlich dem Rückgang der Qualität der verkauften Objekte zugeschrieben. Transaktionspreisindizes, welche die qualitative Anpassung durch die hedonische Methode abbilden, geben hingegen an, dass die Preise steigen.

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg

022 319 30 00
www.wuestpartner.com

0848 223 223
www.bcf.ch