

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2019

Vorwort



Liebe Leserinnen
Liebe Leser

Die Freiburger Kantonalbank (FKB) und das Beratungsunternehmen Wüest Partner freuen sich, Ihnen hiermit die siebte Ausgabe unserer Broschüre zum Freiburger Immobilienmarkt zu präsentieren. Die Redaktion der diesjährigen Auflage war von unsicheren Markttendenzen geprägt. Bereits im ersten Halbjahr 2019 mussten die ursprünglichen Prognosen mehrfach korrigiert werden.

Es liegt uns am Herzen, die Marktakteure bestmöglich zu unterstützen. Nach sieben Jahren verfügen wir über ausreichende statistische Daten, um Ihnen trotz der aktuellen Unsicherheiten einen aussagekräftigen Überblick über die Marktlage zu geben.

Das nahezu euphorische Marktklima des letzten Jahres hat sich etwas abgekühlt, seit die Schweizer Konjunktur im zweiten Halbjahr 2018 leicht an Fahrt verloren hat. Das Wirtschaftswachstum dürfte auch in den nächsten Monaten gering bleiben, die Arbeitslosenquote aber weiterhin sinken. Hiervon hängt auch ab, wie sich die Zuwanderung in die Schweiz und den Kanton Freiburg entwickelt.

Wie im letzten Jahr bereits angekündigt, ist das Angebot 2018 weiter gewachsen. Die Nachfrage nach Wohneigentum hält dank der niedrigen Zinsen und des stabilen Arbeitsmarkts an. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind zwischen 2017 und 2018 gestiegen. Im 1. Quartal 2019 deutet sich ein anderes Bild an: Während Eigentumswohnungen um 0.3% günstiger geworden sind, konnte bei Einfamilienhäusern, die noch immer von der Verknappung des Angebots profitieren, ein Preiszuwachs von 0.7% verzeichnet werden. Bei den Mietimmobilien gestaltet sich die Prognose schwierig: Hier ist der Leerstand in einigen Bezirken des Kantons weiter gestiegen.

Die FKB hat die Entwicklung der verschiedenen Immobilienmarktsegmente stets im Blick. Sie kann sich hierzu auf ihr Netz aus 28 Niederlassungen, davon eine Online, verteilt im ganzen Kanton, ihre lokal verankerten Berater sowie auf ihre langjährige Erfahrung stützen. Gerne erörtern wir Ihre Pläne und Projekte im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Wir wünschen Ihnen eine informative und spannende Lektüre!

Denis Galley
Direktor der Division Markt

Kontext und Perspektiven

Weltweite Konjunkturabschwächung

Die Schweizer Wirtschaft entwickelte sich 2018 – trotz einer leichten Abschwächung im zweiten Halbjahr – positiv. Aufgrund der abflauenden Weltkonjunktur mussten der für 2019 prognostizierte Anstieg von BIP und Beschäftigungsquote auf 1.3% bzw. 1.2% nach unten korrigiert werden. Der stabile Arbeitsmarkt und die niedrige Arbeitslosenquote sollten das Vertrauen der Marktakteure jedoch stärken und so den Verbrauch und die Nachfrage nach Wohnraum befeuern. Seit 2017 ist die Schweizer Bevölkerung weiterhin moderat gewachsen (+0.7%). Einen deutlicheren Anstieg verzeichnete der Kanton Freiburg (+1.2% zwischen 2017 und 2018).

Landesweiter Preisanstieg und Mietzinsrückgang

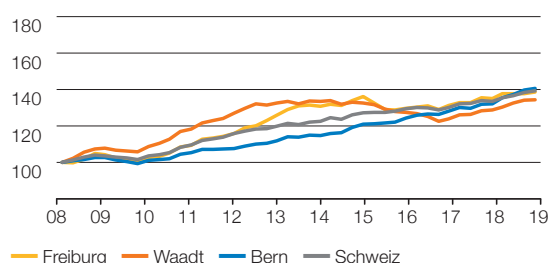
Durch die anhaltend hohe Bautätigkeit hat das Angebot an Wohnraum in der Schweiz zugenommen. Da die zusätzliche Nachfrage das Angebot nicht absorbieren konnte, ist die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen 2018 weiter gestiegen und hat damit den Abwärtsdruck auf die Mieten aufrechterhalten. Dieser Trend dürfte sich auch 2019 fortsetzen: Schweizweit werden rückläufige Mietzinsen erwartet (–1.9%). Ganz anders die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen: Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen verzeichnete der Wohnungsmarkt einen erneuten Preisanstieg (+2,6% zwischen dem 1. Quartal 2018 und dem 1. Quartal 2019) und setzte damit sein langfristiges Wachstum fort. Bei den Einfamilienhäusern konnten die Preise durch die Verknappung des Angebots sogar noch stärker zulegen (+4.3% im gleichen Zeitraum). Angesichts der schwachen Neubauquote dürfte dieser Trend auch 2019 andauern.

Konsolidierung des kantonalen EFH-Markts

Auch der Kanton Freiburg folgt im Grossen und Ganzen der oben dargestellten Dynamik. Hier zogen die Preise für Einfamilienhäuser weiter an: Der Transaktionspreisindex stieg 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 2.6%. Auch wenn die Bautätigkeit im Kanton Freiburg stärker ausgeprägt ist als auf Landesebene, stützt das rückläufige Angebot die Preise. Auch Eigentumswohnungen sind teurer geworden (+3.4%). Der zugehörige Preisindex ist zwischen dem ersten Quartal 2018 und dem ersten Quartal 2019 um 0.6% leicht gestiegen, was auf eine Stabilisierungsphase hindeutet. Wir gehen davon aus, dass die Entwicklung von Angebot und Nachfrage dem Segment auch 2019 stabile Preise beschert. Auf dem Mietwohnungsmarkt trifft nach wie vor ein grosses Angebot auf eine stagnierende Nachfrage, was die Mietzinsen auch 2019 unter Druck halten dürfte.

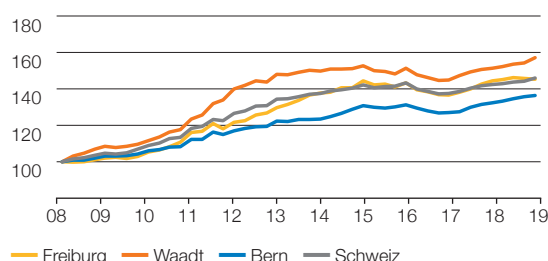
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2008 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2008 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2019

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

* Mit «buy-to-let» (zu Mietzwecken erworbene EWG)

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Die Geldpolitik der Schweizer Nationalbank (SNB) ist noch immer eng mit der anderer Notenbanken verknüpft, insbesondere mit jener der Europäischen Zentralbank (EZB) und der US-amerikanischen Federal Reserve (Fed). Aufgrund des schwelenden Handelskonflikts mit China und des erwarteten Konjunkturabschwungs in den USA hat die Fed entschieden, ihr Zinserhöhungsprogramm zu unterbrechen. Angesichts der Wirtschaftsschwäche in der Eurozone und der nicht existenten Inflation in den USA kann sie die geplante Anhebung der Leitzinsen nicht vor dem zweiten Halbjahr 2020 anvisieren. Diese Gründe führen dazu, dass die SNB geradezu gezwungen ist, die Negativzinsen beizubehalten. Andernfalls riskiert sie eine erneute Aufwertung des Schweizer Francs. Mit einer ersten Erhöhung der Schweizer Leitzinsen ist daher nicht vor dem zweiten Halbjahr 2020 zu rechnen. Auch die langfristigen Zinssätze bleiben auf einem historisch niedrigen Stand; sie könnten aber wieder leicht zulegen, wenn das Wirtschaftswachstum wieder anzieht und sich die Inflationsaussichten verbessern.

Einfamilienhäuser

Verhaltene Bautätigkeit trifft auf sinkendes Angebot

Im Kanton Freiburg werden doppelt so viele Einfamilienhäuser gebaut wie im Rest der Schweiz (1.8% gegenüber 0.9%). Die seit 2013 rückläufige Bautätigkeit konnte sich 2018 stabilisieren, wie die Anzahl der im Kanton ausgestellten Baugesuche zeigt. Auch sinkt die Angebotsziffer weiter und liegt unter dem Zehnjahresdurchschnitt (5,2% gegenüber 3,8% für 2018). Im Vivisbachbezirk ist die Liquidität zwischen 2017 und 2018 gestiegen: Hier wird mit 5.3% eine der höchsten Angebotsziffern des Kantons verbucht. Ein Grossteil der Bauprojekte mit einem Budget von über einer Million Franken entfällt auf diesen Bezirk, insbesondere auf das Gebiet rund um Châtel-Saint-Denis.

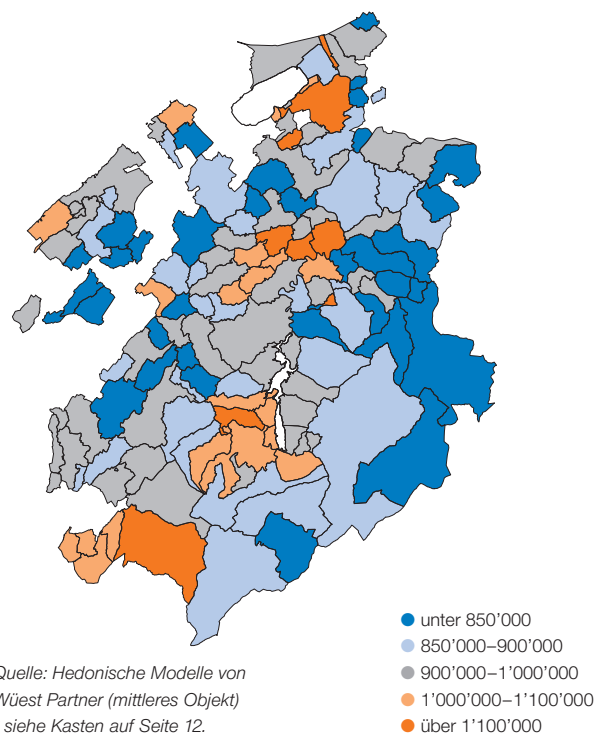
Demografischer Aufschwung

Nachdem die Bevölkerung in den letzten Jahren langsamer gewachsen ist, scheint die Zuwanderung im Kanton Freiburg nun wieder zu steigen. Freiburg zählt zu den Kantonen, die zwischen 2017 und 2018 den grössten demografischen Zuwachs verbucht haben (+1.2%). Am stärksten fiel das Bevölkerungswachstum im Vivisbach-, Greyerz- und Broyebezirk (+2.4%, +2.3% bzw. +2.1%) aus. Auch der Beschäftigungs- und der Unternehmenszuwachs haben die Nachfrage nach Wohnraum im Greyerzbezirk stabil gehalten. Hier sind die Preise angesichts des unter der kritischen Quote von 1.5% liegenden Leerstands sehr moderat gestiegen (+2.1% im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt von 2.6%). Dies liegt daran, dass nirgendwo sonst im Kanton eine solche Bautätigkeit und Angebotsziffer verbucht wurden. Die Preisentwicklung für den Broye- und Vivisbachbezirk weicht davon ab: Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt und zum Vorjahr legten die Preise im Jahr 2018 hier stärker zu. Diese positive Dynamik kann dem Wiederaufflammen der Nachfrage zugeschrieben werden.

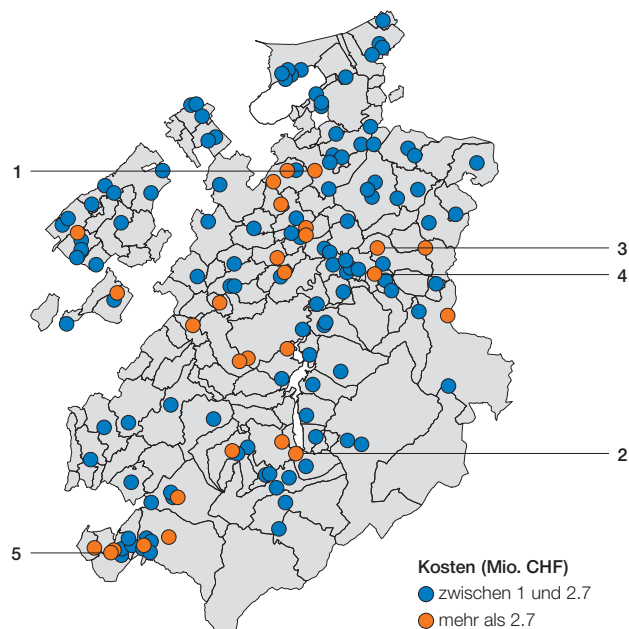
Preisunterscheide bei Einfamilienhäusern

Auch die Preise für Einfamilienhäuser haben zwischen 2017 und 2018 im Kanton Freiburg angezogen. Der Zuwachs war 2018 jedoch verhaltener und entsprach den Prognosen in unserer letztjährigen Broschüre. Ende 2018 betrug der Preis für ein «mittleres» Einfamilienhaus im Kanton Freiburg 943'000 Franken (siehe S. 12). Damit war er nicht nur niedriger als in den benachbarten Kantonen (Bern: 1'133'000 Franken; Waadt: 1'303'000 Franken), sondern lag auch unter dem nationalen Durchschnitt (1'259'000 Franken). Die bereits bekannten regionalen Unterschiede bestehen weiterhin: Während für ein mittleres Objekt im Vivisbach- und Saanebezirk mehr als eine Million Franken erzielt werden konnte, waren die Preise im Sensebezirk (855'000 Franken) am niedrigsten.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



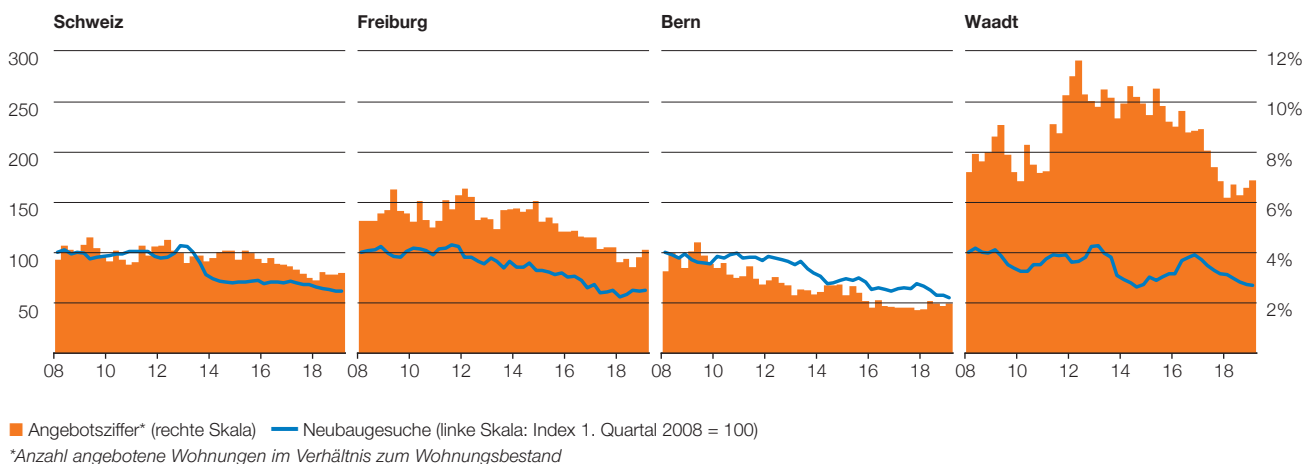
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (EFH)



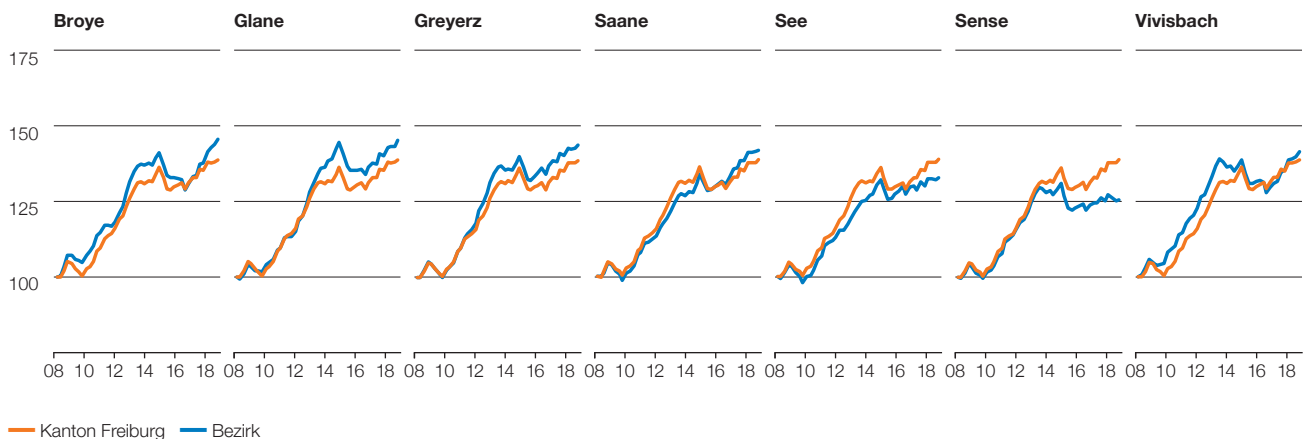
	Gemeinde	Anzahl EFH	Kosten (Mio. CHF)	Datum des Projektes
1	Courtepin	38	16.75	2018–12
2	Broc	15	10.80	2018–12
3	St. Ursen	12	7.02	2017–06
4	Tentlingen	7	6.65	2019–03
5	Bossonnens	15	5.84	2018–10

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)		
	2018	2008–2018	2018	2008–2018	2016	2008–2016	Ende 2018	2017–2018	2008–2018
Bezirk									
Broye	3.96%	6.32%	1.73%	0.86%	1.79%	2.41%	913'000	5.73%	3.39%
Glane	3.32%	7.24%	1.62%	0.90%	1.18%	2.76%	889'000	2.98%	3.57%
Greyerz	5.91%	6.64%	1.39%	0.87%	1.53%	1.87%	950'000	2.11%	3.43%
Saane	3.19%	5.07%	1.63%	1.12%	1.10%	1.53%	1'001'000	2.71%	3.34%
See	3.41%	3.56%	1.65%	0.98%	1.52%	1.57%	952'000	1.60%	2.69%
Sense	2.11%	2.43%	1.24%	1.00%	0.94%	1.32%	855'000	0.28%	2.17%
Vivisbach	5.28%	7.15%	0.94%	0.52%	0.61%	2.31%	1'033'000	4.64%	3.12%
Kanton									
Freiburg	3.80%	5.20%	1.51%	0.97%	1.28%	1.83%	943'000	2.64%	3.08%
Bern	1.88%	2.70%	1.83%	1.38%	0.57%	0.72%	1'133'000	5.82%	3.15%
Waadt	6.55%	8.71%	1.08%	0.65%	0.80%	1.09%	1'303'000	4.67%	2.47%
Schweiz	3.10%	3.78%	1.62%	1.10%	0.70%	0.92%	1'259'000	3.34%	3.00%

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

Eigentumswohnungen

Steigendes Angebot

Mit einer Neubauquote von 2.26% (Mehrfamilienhäuser) fiel die Bautätigkeit 2016 unter den Zehnjahresdurchschnitt (2.5%). Seit 2017 steigt die Anzahl der im Kanton Freiburg ausgestellten Baugesuche jedoch wieder an. Die Liquidität des Freiburger Eigentumswohnungsmarkts ist im letzten Jahr gestiegen: Die Angebotsziffer lag 2018 bei 6.7% (gegenüber 5.7% im Vorjahr). Das Angebot in den Nachbarkantonen Bern und Waadt ist im Vergleich dazu deutlich geringer angestiegen. Bezüglich der Liquidität herrschen grosse regionale Unterschiede im Kanton: So ist die Angebotsziffer im Greyerz- und Vivisbachbezirk doppelt so hoch wie im kantonalen Durchschnitt, während sie im Sensebezirk bei nur 2.8% liegt. Mit einer Angebotsziffer von 4.3% näherte sich der Saanebezirk 2018 dem Zehnjahresdurchschnitt (5.1%) an. Hier wurden besonders viele Neubauten errichtet. Von den Projekten mit einem Wert von mehr als zehn Millionen Franken, die 2018 errichtet wurden und insgesamt fast 1'800 Wohneinheiten umfassen, entfällt mehr als ein Drittel auf diesen Bezirk (631 zwischen Freiburg und Belfaux).

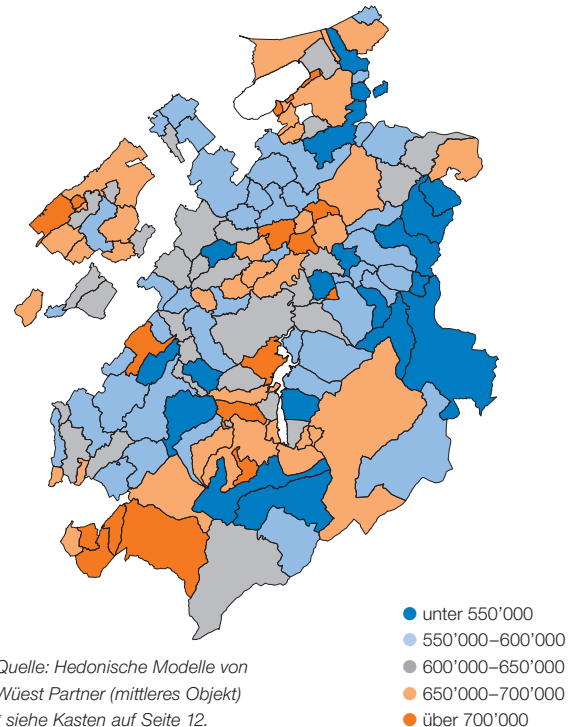
Steigende Preise

Der Liquiditätszuwachs, der 2018 bei den Eigentumswohnungen im Kanton zu beobachten war, konnte den Preisanstieg nicht bremsen. Dies liegt daran, dass das nach wie vor niedrige Zinsniveau die Nachfrage weiter stützt. So sind die Preise für Eigentumswohnungen im Kanton Freiburg zwischen 2017 und 2018 um 3.4% gestiegen. Der höchste Preiszuwachs wurde im Broyebezirk erzielt (+5%), gefolgt vom Saanebezirk mit +4.1%. In Vivisbach lag das Preiswachstum unter dem kantonalen Schnitt (+2.9%). Dies könnte daran liegen, dass sich die Liquidität auf diesem Markt zwischen 2017 und 2018 (von 5.7% auf 12.3%) nahezu verdoppelt hat. Auch das relativ hohe Preisniveau bietet eine mögliche Erklärung. Schliesslich war der Preiszuwachs für Eigentumswohnungen im Seebezirk am geringsten (2.1%). Dort scheint sich der Markt in den letzten beiden Jahren zu stabilisieren.

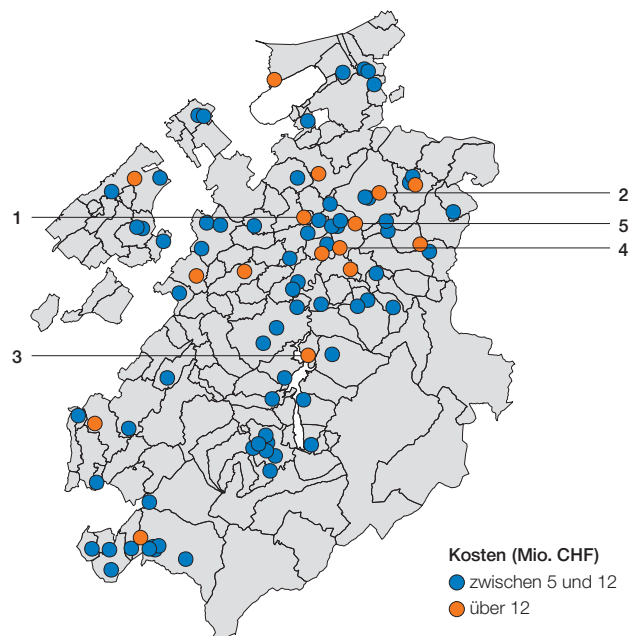
Eigentumswohnungen im Süden am teuersten

Die mittlere Eigentumswohnung (siehe S. 12) verkaufte sich 2018 für durchschnittlich 653'000 Franken im Kanton und lag damit preislich um 25% unter dem nationalen Durchschnitt (878'000 Franken). Wie bei den Einfamilienhäusern gab es auch hier starke regionale Unterschiede, wobei der Vivisbachbezirk (733'000 Franken) am oberen und der Sensebezirk (587'000 Franken) am unteren Ende der Skala lagen.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



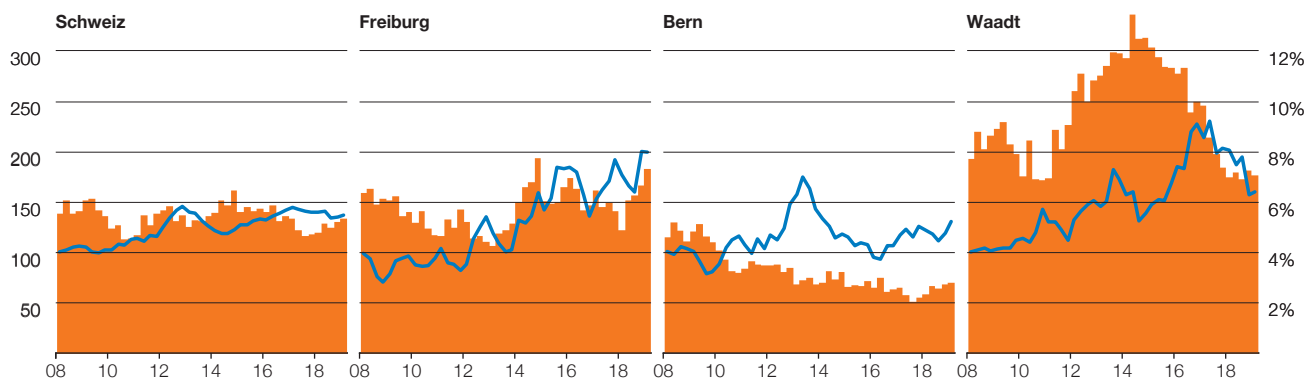
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (MFH)



	Gemeinde	Wohnungen	Kosten (Mio. CHF)	Datum des Projektes
1	Belfaux	280	100	2019-02
2	Düdingen	153	56	2017-06
3	Pont-la-Ville	29	48	2018-12
4	Freiburg	221	45	2018-03
5	Freiburg	130	44	2018-11

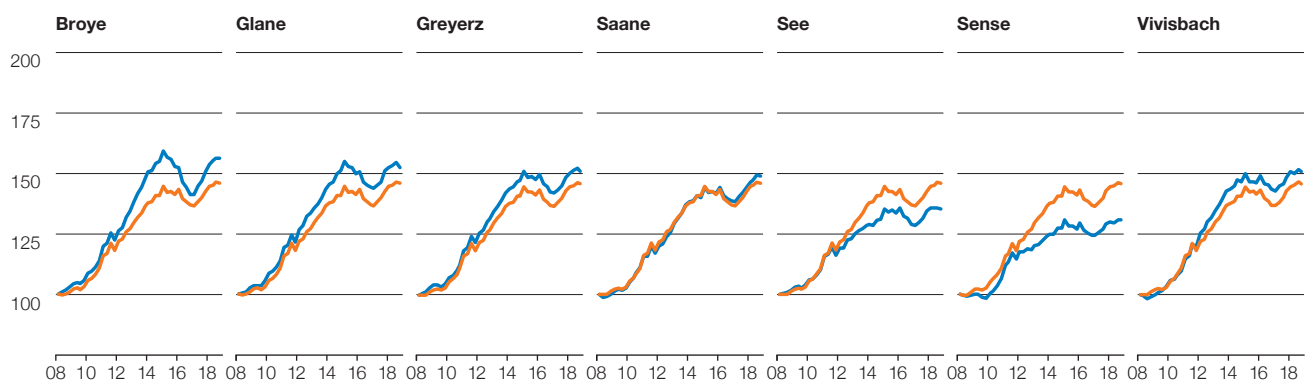
Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand. Mehrfamilienhäuser für Neubaugesuche.

Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



— Kanton Freiburg — Bezirk

Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EWG (mittleres Objekt)		
	2018	2008–2018	2018	2008–2018	2016	2008–2016	Ende 2018	2017–2018	2008–2018
Bezirk									
Broye	5.46%	6.68%	1.73%	0.86%	4.46%	4.47%	630'000	4.98%	4.41%
Glane	4.74%	4.69%	1.62%	0.90%	2.94%	3.16%	624'000	3.06%	4.24%
Greyerz	14.82%	9.78%	1.39%	0.87%	3.96%	3.38%	649'000	3.35%	4.17%
Saane	4.31%	5.08%	1.63%	1.12%	0.83%	1.66%	693'000	4.15%	4.14%
See	3.98%	3.30%	1.65%	0.98%	2.64%	2.42%	635'000	2.08%	3.02%
Sense	2.79%	2.60%	1.24%	1.00%	1.43%	2.08%	587'000	2.45%	2.79%
Vivisbach	12.28%	8.87%	0.94%	0.52%	4.15%	3.39%	733'000	2.86%	4.32%
Kanton									
Freiburg	6.67%	5.72%	1.51%	0.97%	2.26%	2.50%	653'000	3.42%	3.85%
Bern	2.72%	3.27%	1.83%	1.38%	1.03%	1.06%	746'000	3.47%	2.99%
Waadt	7.24%	9.49%	1.08%	0.65%	1.77%	1.43%	981'000	2.33%	3.86%
Schweiz	5.21%	5.40%	1.62%	1.10%	1.59%	1.52%	878'000	2.05%	3.45%

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

Mietwohnungen

Üppiges, aber heterogenes Angebot

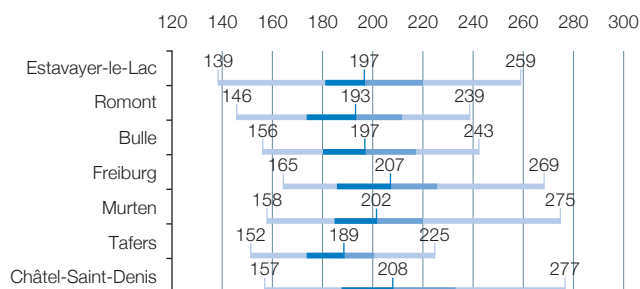
Der Kanton Freiburg verzeichnet weiterhin eine hohe Angebotsziffer für Mietwohnungen: Im ersten Quartal 2019 lag diese mit 11.3% nahezu auf Vorjahresniveau. Hier ist somit eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu beobachten. Dennoch werden regional grosse Unterschiede verbucht: Mit einer Angebotsziffer von 8% bietet der Sensebezirk die geringste Anzahl Wohnungen zur Miete an. Ganz anders präsentiert sich der Broyebezirk, der eine hohe Anzahl an Mehrfamilienobjekten aufweist: Aufgrund der dortigen Entwicklungen stieg die kantonale Angebotsziffer im ersten Quartal 2019 auf 15.8% an – ein Ergebnis, das den Zehnjahresdurchschnitt (8.9%) übersteigt.

Rückläufige Mietzinsen

Die Kombination aus hohem Angebot und allgemein zunehmendem Leerstand hat sich 2018 auf die Mietzinsen im Kanton Freiburg niedergeschlagen. Zwischen dem ersten Quartal 2018 und dem ersten Quartal 2019 war der Mietpreisindex im Kanton weiter rückläufig (–1.4%), nachdem er bereits zwischen dem ersten Quartal 2017 und dem ersten Quartal 2018 um 1.1% gefallen war. Eine regionale Analyse zeigt, dass die Mietzinsen fast überall im Kanton gesunken sind. Die Hauptorte Romont (Glanebezirk) und Bulle (Greyerzbezirk) verzeichneten mit –4.9% bzw. –2.5% den stärksten Rückgang. Lediglich in Murten (Seebezirk) konnten die Mieten im gleichen Zeitraum zulegen. Der Mietrückgang in Romont und Bulle lässt sich damit erklären, dass der Leerstand an Mietwohnungen zwischen 2017 und 2018 in den Bezirken Glane (von 2.6% auf 3.8%) und Greyerz (von 1.9% auf 2.5%) besonders stark gestiegen ist.

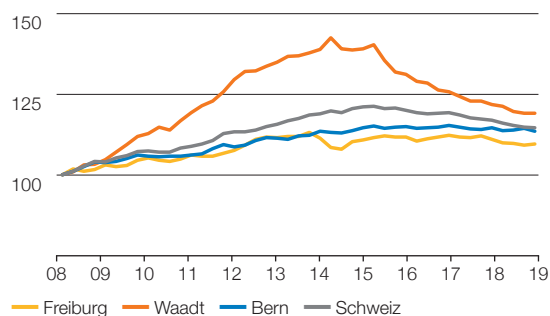
Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, pro m² und Jahr)

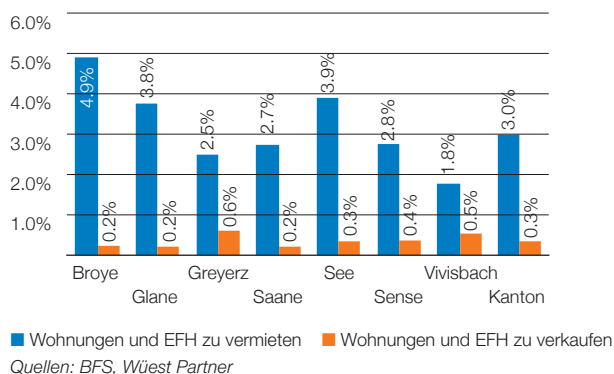


Mietpreisindex Mietwohnungen (MWG)

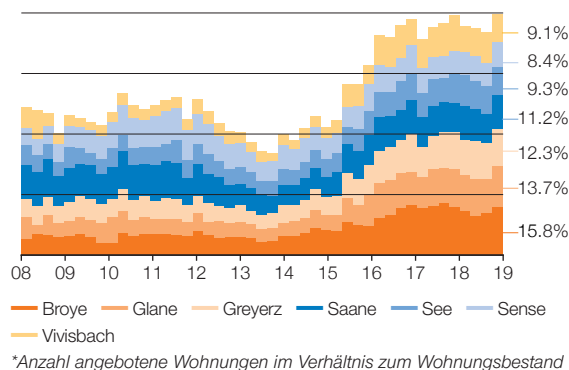
(Index 1. Quartal 2008 = 100)



Leerstandsquote nach Bezirk 2018



Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr



Allgemeine Zunahme des Leerstands

Nachdem der Leerstand 1997 seinen Spitzenwert erreicht hatte, war er bis 2003 stetig gefallen. Zwischen 2003 und 2013 lag er schweizweit bei rund 1%. Ab 2013 stieg der Leerstand wieder leicht an, bis 2017 der kritische Wert von 1.5% überschritten wurde. Seit zwei Jahren liegt der Leerstand in der Schweiz über der als optimal angesehenen Marke von 1.3%.

Diese nationale Entwicklung hat sich ähnlich auch im Kanton Freiburg vollzogen. Der Leerstand ist hier zwischen 1997 und 2003 jedoch stärker gefallen. Der Tiefststand wurde 2013 (mit 0.6% gegenüber 0.9% für die Gesamtschweiz) erreicht. Der steigende Leerstand, der auch auf nationaler Ebene verzeichnet wurde, fiel im Kanton Freiburg besonders deutlich aus und hat seinen Zehnjahresdurchschnitt in 2018 überstiegen.

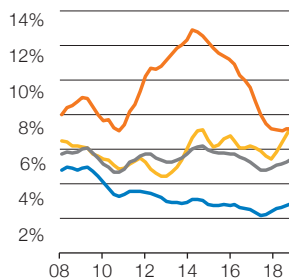
Eine detaillierte Analyse ergibt, dass Freiburg seit 2013 im Vergleich zu den Nachbarkantonen und zur Gesamtschweiz deutlich höhere Leerstände verzeichnet (leerstehende Mietwohnungen). Seit 2015 ist die Leerstandsquote stetig

gestiegen, 2018 wurde (mit 3%) der Zehnjahresdurchschnitt (1.8%) sogar übertroffen.

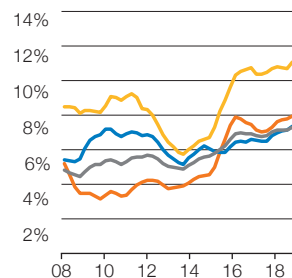
Entwicklung der Marktliquidität

Im Kanton Freiburg war die Angebotsziffer bei Mietwohnungen höher als bei Eigentumswohnungen (11% bzw. 6.7%). Sie lag zudem über dem Wert der benachbarten Kantone (Bern: 7%; Waadt: 8%). Der Vergleich beider Marktsegmente ergibt, dass die Liquidität bei den Eigentumswohnungen generell niedriger war als bei den Mietobjekten (mit Ausnahme von 2014). Im Zeitraum 2016–2019 nahm letztere im Mietbereich ab und jene bei den Eigentumswohnungen zu. Hinsichtlich des Preises ist kein Ungleichgewicht zu beobachten; die Preisentwicklung verlief parallel. Stiegen die Mietzinsen heute um 1%, würden auch die Verkaufspreise um 1.5% anziehen. Alles in allem präsentiert sich der Immobilienmarkt relativ gesund. Jedoch ist beim Mietmarkt Wachsamkeit geboten.

Angebotsziffer EWG

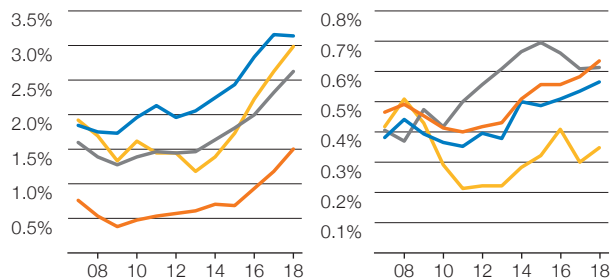


Angebotsziffer MWG



— Freiburg — Waadt — Bern — Schweiz

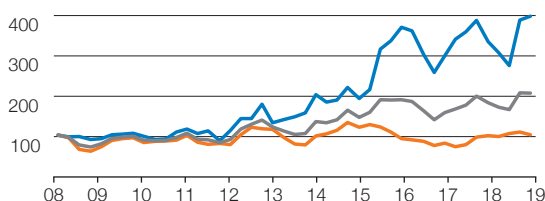
Leerstandsrate der Wohnungen zur Miete und zum Verkauf



Quellen: BFS, Wüest Partner

Baugesuchsindex nach Nutzung

Von kleineren Schwankungen einmal abgesehen, verzeichnet der Baugesuchsindex auf dem Markt für Mietobjekte im Wesentlichen einen Aufwärtstrend. Bei den Eigentumsobjekten gestaltet sich die Situation anders: Nachdem die Bautätigkeit im Zeitraum 2015–2016 rückläufig war, erlebte sie Mitte 2017 einen Aufschwung und hat sich seit dem ersten Quartal 2018 stabilisiert.

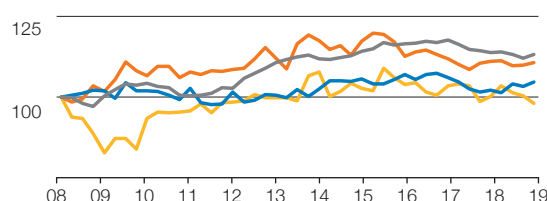


— Total Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
— Eigentumswohnungen — Mietwohnungen

Quellen: Documedia, Wüest Partner

Noch keine Erholung bei den Büroflächen

Nach einer leichten Erholung zwischen Ende 2017 und Anfang 2018 sind die Mietzinsen für Büroflächen im Kanton Freiburg erneut gesunken, während sie in Bern und Waadt stabil blieben bzw. leicht zulegten.



— Freiburg — Waadt — Bern — Schweiz

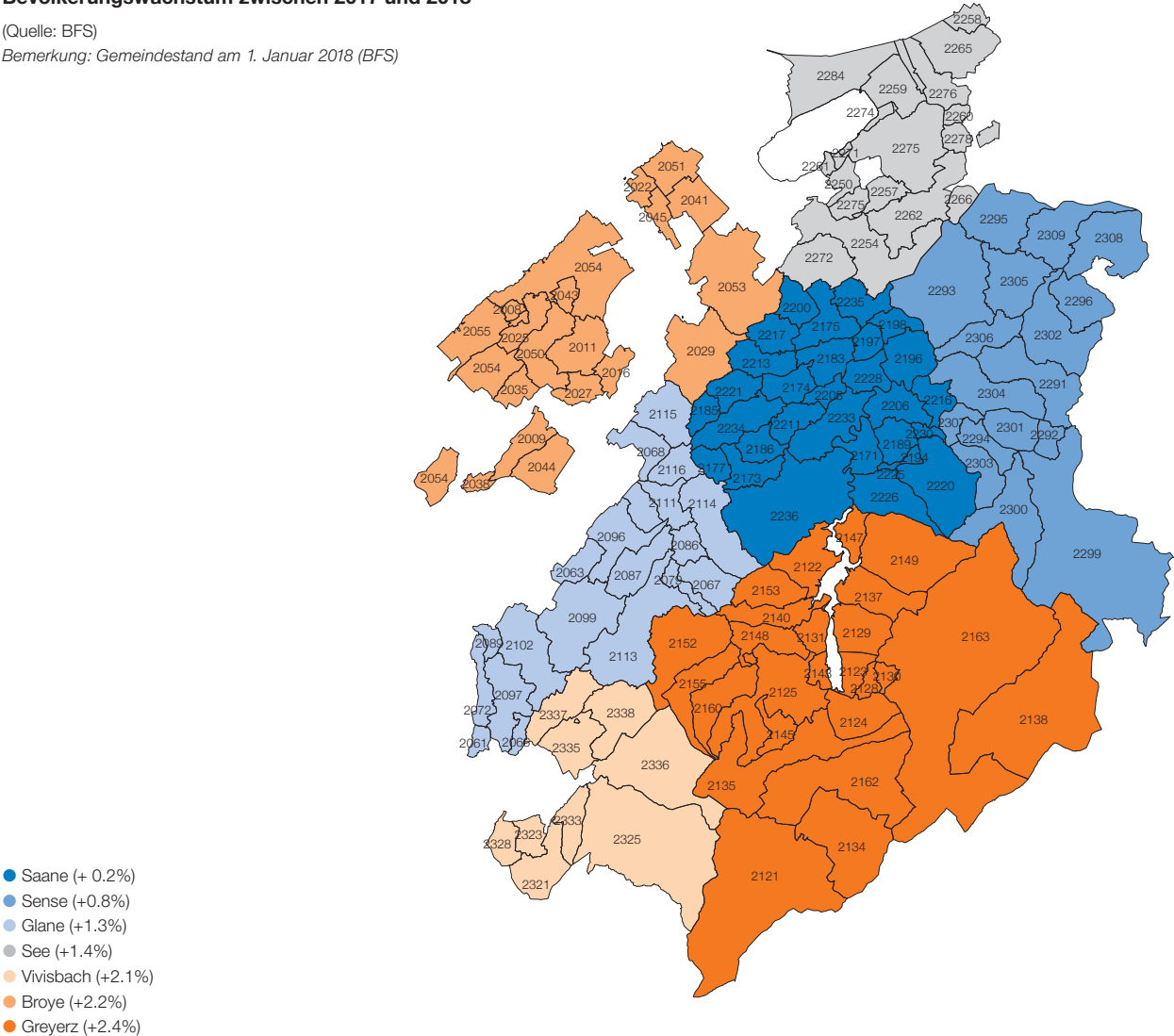
(Index 1. Quartal 2008 = 100)

Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2017–2018	2.13%	1.27%	2.32%	0.21%	1.34%	0.71%	2.41%	1.18%	0.33%	0.74%	0.69%
Jährliche Wachstumsrate (2008–2018)	2.76%	2.06%	2.34%	1.48%	1.42%	0.88%	2.05%	1.73%	0.65%	1.50%	1.04%
Ausländeranteil (2017)	19.05%	19.28%	26.27%	28.12%	21.17%	10.88%	19.71%	22.51%	16.17%	33.54%	25.06%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2015–2016	−0.66%	−0.90%	2.56%	0.35%	0.99%	−0.51%	1.89%	0.63%	0.18%	0.98%	0.68%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2017.4–2018.4	1.93%	2.53%	4.86%	2.86%	3.43%	4.95%	0.31%	3.21%	2.86%	4.98%	3.01%
Arbeitslosigkeit											
2018	2.4%	3.0%	2.5%	3.0%	1.8%	1.3%	2.7%	2.7%	1.9%	3.8%	2.6%
Durchschnittl. Quote 2013–2018	2.7%	2.5%	2.5%	3.3%	1.8%	1.4%	2.5%	2.8%	2.4%	4.6%	3.1%

Bevölkerungswachstum zwischen 2017 und 2018

(Quelle: BFS)
Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2018 (BFS)



Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2018)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2018)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2018)	Entw. (%)
● Saane				● Glâne				● Broye			
		106'159	0.2%			24'374	1.3%			32'968	2.2%
2171	Arconciel	947	3.5%	2061	Auboranges	289	1.8%	2008	Châtillon	472	0.9%
2173	Autigny	795	0.1%	2063	Billens-Hennens	774	2.5%	2009	Cheiry	417	0.7%
2174	Avry	1'924	2.2%	2066	Chapelle	289	4.0%	2011	Cugy	1'757	1.4%
2175	Belfaux	3'278	-1.7%	2067	Le Châtelard	373	-2.6%	2016	Fétigny	1'064	2.0%
2177	Chénens	855	0.1%	2068	Châtonnaye	847	2.7%	2022	Gletterens	1'073	1.3%
2183	Corminboeuf	2'690	5.4%	2072	Ecublens	340	-1.7%	2025	Lully	1'136	-1.8%
2185	Corserey	418	-1.2%	2079	Grangettes	213	7.6%	2027	Ménières	435	6.6%
2186	Cottens	1'514	1.1%	2086	Massonnens	527	0.4%	2029	Montagny	2'624	4.3%
2189	Ependes	1'088	-2.2%	2087	Mézières	1'045	-2.4%	2035	Nuvilly	429	2.1%
2194	Ferpicloz	273	-3.2%	2089	Montet	384	-1.3%	2038	Prévondavaux	65	0.0%
2196	Fribourg / Freiburg	38'441	-0.4%	2096	Romont	5'296	-0.5%	2041	Saint-Aubin	1'801	2.6%
2197	Givisiez	3'161	-1.5%	2097	Rue	1'523	1.1%	2043	Sévaz	289	-2.0%
2198	Granges-Paccot	3'749	1.6%	2099	Siviriez	2'247	2.1%	2044	Surpierre	709	-1.5%
2200	Grolley	1'920	-1.3%	2102	Ursy	3'209	4.3%	2045	Vallon	447	2.3%
2206	Marly	8'196	0.1%	2111	Villaz-St-Pierre	1'307	-1.5%	2050	Les Montets	1'476	1.8%
2208	Matran	1'519	0.1%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'326	1.8%	2051	Delley-Portalban	1'144	3.4%
2211	Neyruz	2'563	-1.2%	2114	Villorsonnens	1'440	4.6%	2053	Belmont-Broye	5'536	1.8%
2213	Noréaz	717	2.7%	2115	Torny	966	3.0%	2054	Estavayer	9'755	2.5%
2216	Pierrafortscha	156	2.0%	2116	La Folliaz	979	-0.3%	2055	Cheyres-Châbles	2'339	2.9%
2217	Ponthaux	743	2.5%								
2220	Le Mouret	3'162	1.0%	● See				● Greyerz			
2221	Prez-vers-Noréaz	1'100	-1.3%			36'827	1.4%			55'738	2.4%
2225	Senèdes	160	1.3%	2250	Courgevaux	1'418	-0.7%	2121	Haut-Intyamou	1'547	0.4%
2226	Treyvaux	1'469	1.5%	2254	Courtepin	5'454	0.6%	2122	Pont-en-Ogoz	1'826	1.1%
2228	Villars-sur-Glâne	12'048	-0.1%	2257	Cressier	1'003	4.9%	2123	Botterens	584	2.5%
2230	Villarsel-sur-Marly	85	0.0%	2258	Fräschels	463	-0.9%	2124	Broc	2'645	0.0%
2233	Hauterive	2'497	-0.4%	2259	Galmiz	676	0.6%	2125	Bulle	23'446	3.2%
2234	La Brillaz	2'047	0.8%	2260	Gempenach	291	0.7%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	286	-1.0%
2235	La Sonnaz	1'187	5.1%	2261	Grengr	174	-0.6%	2129	Corbières	893	1.8%
2236	Gibloux	7'457	1.9%	2262	Gurmels	4'359	1.6%	2130	Crésuz	382	11.7%
				2265	Kerzers	4'969	-1.2%	2131	Echarlens	841	4.6%
● Sense				2266	Kleinbösingn	693	5.6%	2134	Grandvillard	845	1.6%
		44'021	0.8%	2271	Meyriez	567	-1.6%	2135	Gruyères	2'196	-0.1%
2291	Alterswil	2'029	0.0%	2272	Misery-Courtion	2'055	5.1%	2137	Hauteville	672	2.1%
2292	Brünisried	645	-2.3%	2274	Muntelier	972	0.0%	2138	Jaun	644	-2.0%
2293	Düdingen	7'977	1.9%	2275	Murten / Morat	8'295	0.8%	2140	Marsens	1'909	-0.2%
2294	Giffers	1'635	1.8%	2276	Ried	1'169	-0.4%	2143	Morlon	615	3.0%
2295	Bösingen	3'406	-0.8%	2278	Ulmiz	440	0.2%	2145	Le Pâquier	1'345	2.4%
2296	Heitenried	1'405	2.9%	2284	Mont-Vully	3'829	6.0%	2147	Pont-la-Ville	607	0.8%
2299	Plaffeien	3'594	0.0%					2148	Riaz	2'777	5.5%
2300	Plasselb	1'047	-0.4%	● Vivisbach				2149	La Roche	1'706	0.5%
2301	Rechthalten	1'102	1.8%			18'789	2.1%	2152	Sâles	1'462	1.4%
2302	St. Antoni	2'075	1.8%	2321	Attalens	3'509	2.5%	2153	Sorens	1'101	1.0%
2303	St. Silvester	958	-1.5%	2323	Bossonnens	1'507	1.0%	2155	Vaulruz	1'058	0.6%
2304	St. Ursen	1'345	1.0%	2325	Châtel-St-Denis	6'927	4.1%	2160	Vuadens	2'400	3.7%
2305	Schmitten	4'035	-1.2%	2328	Granges	881	1.5%	2162	Bas-Intyamou	1'462	5.2%
2306	Tafers	3'460	3.1%	2333	Remaufens	1'139	6.3%	2163	Val-de-Charney	2'489	0.1%
2307	Tentlingen	1'344	0.1%	2335	Saint-Martin	1'004	-0.2%				
2308	Ueberstorf	2'379	0.3%	2336	Semsaales	1'421	-1.5%				
2309	Wünnewil-Flamatt	5'585	0.4%	2337	Le Flon	1'212	0.2%				
				2338	La Verrerie	1'189	0.7%				

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2018 und deren Entwicklung gegenüber 2017 (Quelle: Sstat).

Impressum

Diese Broschüre wurde vom Beratungsunternehmen Wüest Partner im Auftrag der Freiburger Kantonalbank (FKB) erstellt. Sie beruht auf folgenden internen und externen Datenbanken: Amt für Statistik des Kantons Freiburg StatA (monatliche Schätzung der ständigen Bevölkerung, Arbeitslosigkeit), Bundesamt für Statistik BFS (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Gebäude- und Wohnungstatistik, Unternehmensstatistiken, Bestands- und Leerwohnungszählung), 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 2018 sind vorläufige Zahlen (Stand: 09.04.2019 für die Zahlen nach Kantonen vom BFS, Stand Dezember 2018 für die Zahlen nach Gemeinden und Bezirken vom StatA).

Methodik

Die Angaben zu den Mieten werden in Quantilen angegeben: 10, 30, 50, 70 und 90%-Quantilen. Das 50%-Quantil entspricht dem Median und trennt das teurere vom billigeren Segment. Das 10%-Quantil trennt die günstigsten zehn Prozent vom Rest des Angebots. Wüest Partner führt in regelmässigen Abständen Studien zum Immobilienmarkt durch. Jedes in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilieninserat wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen. Die Angebotsziffer gibt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an. Die Neubauquote setzt die Anzahl der neu erstellten Wohnungen ins Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand.

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).

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 352 352
www.bcf.ch