

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2020



Freiburger
Kantonalbank

Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Freiburger Kantonalbank (FKB) und das Beratungsunternehmen Wüest Partner freuen sich, Ihnen die achte Ausgabe der Jahresbroschüre zum Freiburger Immobilienmarkt zu präsentieren. Die während der letzten Jahre gesammelten Daten ermöglichen eine Übersicht gewisser Tendenzen in einem repräsentativen wirtschaftlichen Umfeld. Mit unserer auf anerkannten statistischen Verfahren basierenden Studie wollen wir die Marktakteure begleiten und unterstützen.

Die Redaktion der diesjährigen Broschüre war von der aktuellen Gesundheitskrise geprägt, die auch die Veröffentlichung leicht verzögert hat. Auf die Studienergebnisse an sich hat die Corona-Pandemie jedoch nur begrenzte Auswirkungen. Zwar hat sie einige stärkere Trends beschleunigt, doch konnte sie den Markt an sich nicht erschüttern. Wie das Foto auf dem Titelbild, aufgenommen von den Ballonfahrern Nicolas Tièche und Laurent Sciboz, zeigt, braucht es die richtige Perspektive, um sich einen Überblick über unseren Immobilienmarkt zu verschaffen.

Dank der steigenden Exporte konnte das BIP der Schweiz im Jahr 2019 leicht zulegen. In den kommenden Monaten dürfte die Wirtschaft unter den Folgen der Pandemie leiden, weshalb eine steigende Arbeitslosenquote droht. Welche Auswirkungen die Gesundheitskrise tatsächlich auf die Konjunktur haben wird, ist derzeit aber nicht abzusehen. Die Entwicklung der makroökonomischen Daten wird sich auf die Zuwanderung in die Schweiz und den Kanton Freiburg auswirken, sich in den Einkommen der Haushalte und deren Konsumbereitschaft niederschlagen und so auch den Immobilienmarkt beeinflussen.

Bei den Einfamilienhäusern sind die Preise dank der Verknappung des Angebots, der niedrigen Zinssätze und des stabilen Arbeitsmarkts im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Das Angebot an Eigentumswohnungen bleibt weiterhin hoch, es wird jedoch davon ausgegangen, dass es durch den starken Rückgang der Baugesuche seit Ende 2019 vom Markt absorbiert werden kann. Der bereits in der letztjährigen Broschüre angesprochene Trend bei den Mietobjekten setzt sich fort: Der Leerstand lag 2020 kantonsweit bei 1.9% und das Bevölkerungswachstum war regional sehr unterschiedlich.

Die FKB hat die Entwicklung des Immobilienmarkts, einer wichtigen Querschnittsbranche der Schweizer Wirtschaft, stets im Blick und stützt sich hierbei auf ihre lokal verankerten Beraterinnen und Berater ab. Der Austausch mit unseren Kundinnen und Kunden sowie die Unterstützung ihrer Projekte stehen im Zentrum unserer Interessen. Zögern Sie also nicht, liebe Leserinnen und Leser, sich an uns zu wenden. Die Türen unserer 28 Niederlassungen stehen Ihnen offen.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre!

Denis Galley
Direktor der Division Markt

Kontext und Perspektiven

Unsichere Wirtschaftslage

Getragen vom Anstieg der Exporte um 4.5% konnte das Schweizer BIP 2019 um 1% leicht zulegen. Für 2020 wird aufgrund der Pandemie und den zu ihrer Eindämmung ergriffenen Massnahmen, die sich negativ auf die Exporte, die Konsumausgaben und die Arbeitslosenquote ausgewirkt haben, mit einem BIP-Rückgang um 5.2% gerechnet. Dass die Haushaltsausgaben im Sommer wieder angezogen haben und weiterhin hohe Investitionen zur Bekämpfung der Pandemie getätigt werden, sind jedoch positive Signale.

Kaum Auswirkungen auf Wohnobjekte

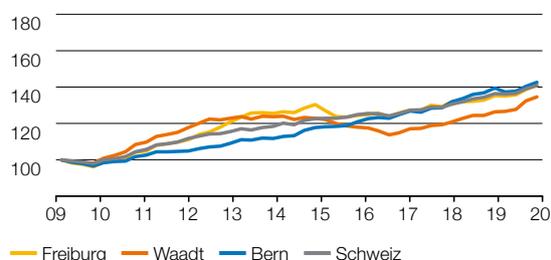
Bislang wirkt sich die Krise kaum auf die Investitionen im Wohnungsmarkt aus. Der im Frühling angeordnete Lock-down verstärkte die Sehnsucht der Menschen nach einem hochwertigen Wohnraum. Vor diesem Hintergrund streben viele danach, Wohneigentum zu erwerben. Einige potenzielle Käuferinnen und Käufer könnten jedoch trotz anhaltend niedriger Zinsen daran gehindert werden, da sie aufgrund von Einkommensverlusten das nötige Eigenkapital nicht aufbringen können. Hinzu kommt, dass die Nachfrage auch aufgrund des schwachen Bevölkerungswachstums der Schweiz in diesem Jahr zurückgehen könnte. Für Geschäftsliegenschaften sind die Corona-Auswirkungen deutlicher zu spüren. Die Nachfrage der Unternehmen ist begrenzt und es ist wahrscheinlich, dass es aufgrund der rückläufigen Beschäftigung und der Ausweitung des Homeoffice schwieriger wird, Büroflächen zu vermarkten. Was die Verkaufsflächen angeht, dürfte die Krise die Umstrukturierung des Detailhandels und den Umstieg auf den Online-Verkauf beschleunigen.

Eigentumswohnungen teurer

Bevor sich die Konjunktur aufgrund der Gesundheitskrise verschlechterte, waren die Preise für Wohneigentum auch 2019 in der Schweiz weiter gestiegen (3.3% für Einfamilienhäuser und 1.9% für Eigentumswohnungen zwischen dem 1. Quartal 2019 und dem 1. Quartal 2020). Der Kanton Freiburg verzeichnete hier eine günstigere Entwicklung, obwohl der Bevölkerungszuwachs geringer war als noch in den letzten Jahren. Gestützt von niedrigen Zinsen und dem gegenüber den Nachbarkantonen geringeren Wettbewerb sind die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr um 3.3% bzw. 4.3% gestiegen. Während sich Einfamilienhäuser im Kanton Freiburg auch 2020 weiter verteuern dürften, ist bei Eigentumswohnungen aufgrund der Zunahme der Bautätigkeit für Mehrfamilienhäuser mit stagnierenden Preisen zu rechnen. Im Mietsegment, in dem ein stark steigender Leerstand verzeichnet wird, dürften die Preise weiter sinken.

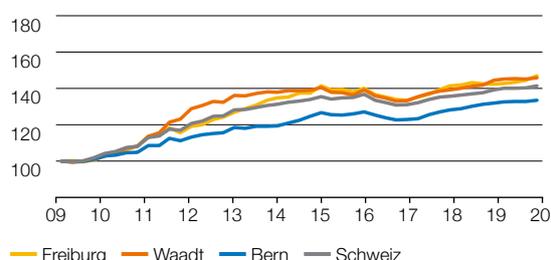
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2009 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2009 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2020

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 derjenigen anderer Notenbanken verknüpft, insbesondere mit jener der Europäischen Zentralbank (EZB) und der US-amerikanischen Federal Reserve (Fed). Da in diesem und im nächsten Jahr aufgrund der COVID-19-Krise von einer deutlichen Konjunkturabschwächung auszugehen ist, werden sich die Zentralbanken genötigt fühlen, ihre expansive Geldpolitik fortzusetzen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Leitzinsen im nächsten Jahr erhöht werden. Durch die fehlende Inflation wird zudem jeder Vorstoss zur Anhebung der Leitzinsen sofort im Keim erstickt. Die SNB dürfte sich also an den anderen Zentralbanken orientieren und die Negativzinsen für das siebte Jahr in Folge beibehalten. Die langfristigen Zinsen bleiben auf einem historisch niedrigen Stand, sind häufig sogar negativ und werden wohl angesichts der schwächelnden Weltwirtschaft und der mit der Gesundheitskrise verbundenen Unsicherheiten nicht signifikant erhöht werden.

Einfamilienhäuser

Sinkendes Angebot

Schweizweit ist die Bautätigkeit bei Einfamilienhäusern in Vorstadtgebieten rückläufig, während die Verdichtung innerhalb der Stadtzentren voranschreitet. Dieser starke Trend ist auch im Kanton Freiburg zu beobachten, wo die Angebotsziffer mit 3.7% dennoch deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt (4.95%) liegt. Vom Rückgang der Marktliquidität sind alle Regionen betroffen; einige Bezirke, wie der Vivisbachbezirk, verzeichnen für 2020 jedoch einen leichten Angebotsanstieg. Auch wenn die Bautätigkeit im Kanton Freiburg abnimmt, entstehen hier weiterhin viele Einfamilienhäuser. Dies lässt sich von der Neubauquote (1.7% im Zeitraum 2009–2017 gegenüber 0.9% im nationalen Durchschnitt) ablesen. Aber auch die jüngsten Daten zu den Baubewilligungen zeigen, dass die Anzahl der Baugesuche im Laufe der letzten drei Jahre relativ stabil geblieben ist.

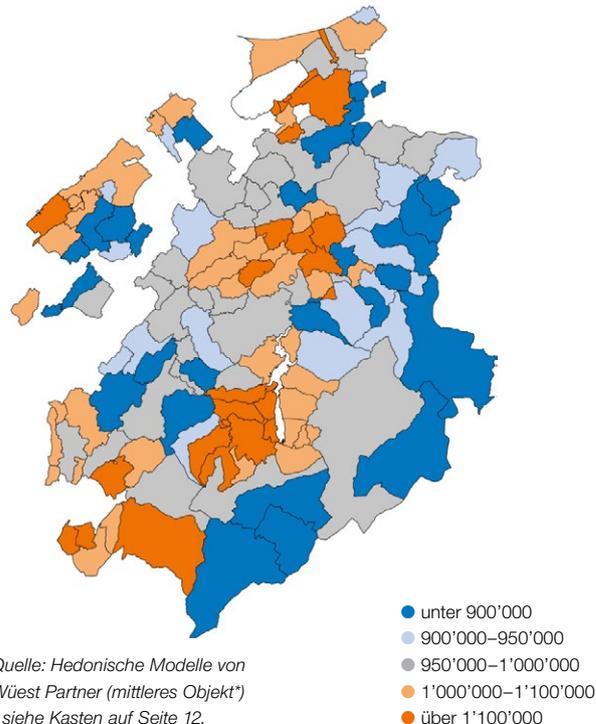
Aktuelle Krise beflügelt die Nachfrage

Parallel zum rückläufigen Angebot könnte auch die Attraktivität von Einfamilienhäusern am Rande der grossen Ballungs- und Beschäftigungszentren infolge der Pandemie zunehmen. Mehrere Entwicklungen stützen diese Hypothese. Erstens hat der Lockdown die Sehnsucht der Haushalte nach privaten Aussenbereichen und nahe gelegenen Grünzonen verstärkt. Dies gilt insbesondere für Familien mit Kindern. Zweitens hat die Verbreitung des Homeoffice in zahlreichen Unternehmen des Tertiärsektors bewirkt, dass sich die Gewohnheiten der Mitarbeitenden verändert haben. Einige sind bereit, sich weiter entfernt von ihrem Arbeitsplatz niederzulassen, wenn sie nun seltener pendeln müssen. Auch steigt damit der Flächenbedarf, da ein zusätzliches Zimmer für die Einrichtung des Arbeitsplatzes benötigt wird.

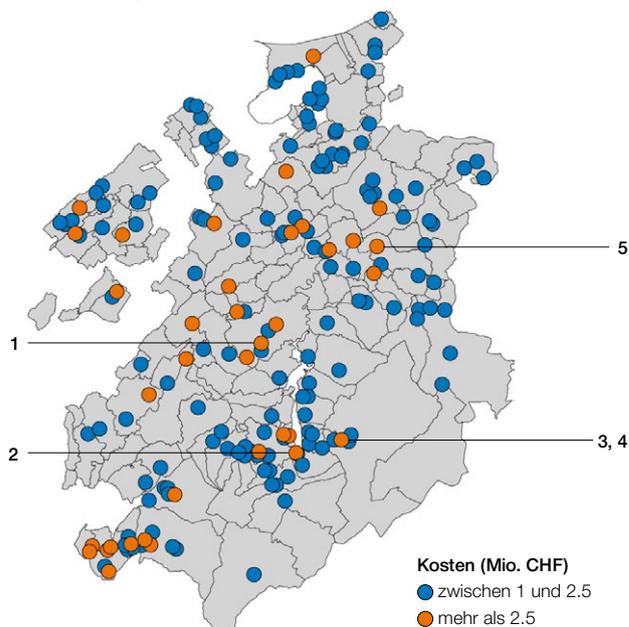
Niedriges Angebot sorgt für steigende Preise

Angesichts der günstigen Marktentwicklungen haben die seit 2017 kontinuierlich steigenden Preise für Einfamilienhäuser weiter zugelegt, was die in der letztjährigen Broschüre aufgestellten Prognosen bestätigen. Anfang 2020 wurde für ein mittleres Objekt (siehe Definition auf S. 12) ein Preis von CHF 1'000'000 erzielt. Damit liegt der Kanton Freiburg nicht nur unter dem nationalen Durchschnitt (CHF 1'328'000), sondern auch unter dem im Nachbarkanton Waadt erzielten Preis (CHF 1'406'000). In den nördlichen Bezirken des Kantons (Saane-, Sense- und Seebezirk) war der Preiszuwachs 2019 mit +3.4% verhaltener, während die Preise im Süden (Vivisbach-, Greyerz-, Glane- und Broyebezirk) um 5% und mehr zulegten. Im Vivisbach-, Saane- und Greyerzbezirk (CHF 1'119'000, 1'049'000 und 1'016'000) wurde dabei die symbolische Marke von einer Million CHF überschritten.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



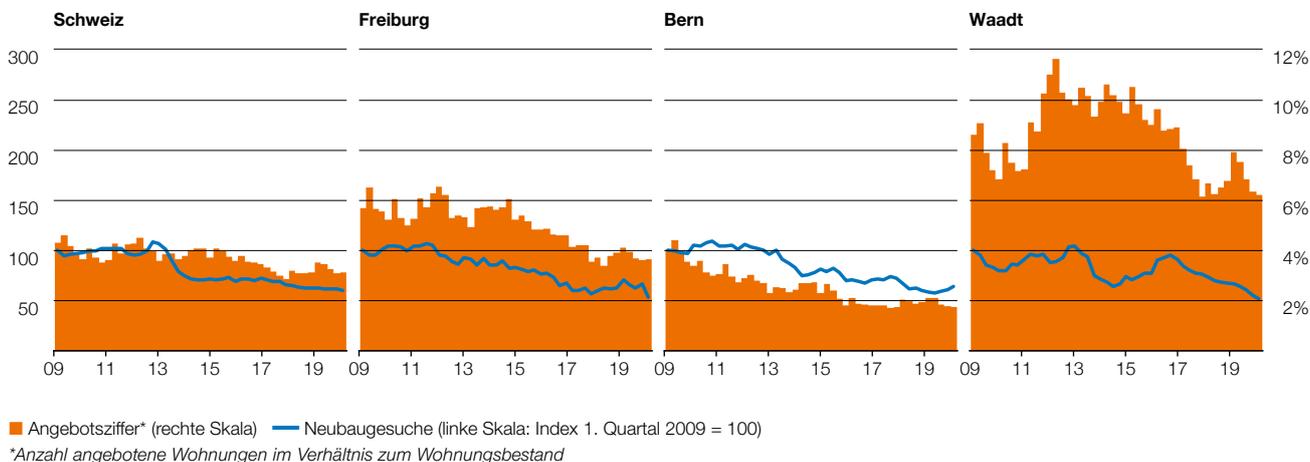
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (EFH)



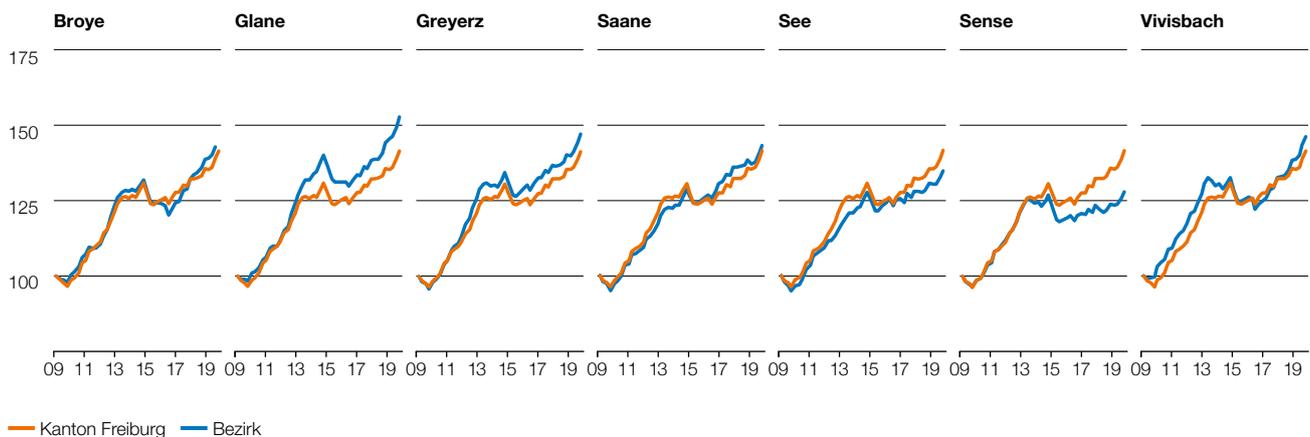
Gemeinde	Wohnungen	Kosten (Mio. CHF)	Datum des Projektes
1 Vuisternens-en-Ogoz	27	15	2020-01
2 Broc	15	11	2019-04
3 Charmey	29	11	2020-01
4 Charmey	4	10	2019-06
5 St. Ursen	12	7	2017-06

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)		
	2020	2009–2020	2020	2010–2020	2017	2009–2017	Anfang 2020	2019–2020	2010–2020
Bezirk									
Broye	5.37%	6.12%	2.06%	1.12%	1.32%	2.19%	988'000	5.34%	3.69%
Glane	4.77%	6.93%	3.01%	1.25%	1.66%	2.48%	959'000	6.26%	4.14%
Greyerz	4.34%	6.57%	1.70%	1.04%	0.92%	1.71%	1'016'000	4.95%	4.01%
Saane	3.10%	4.71%	2.09%	1.22%	1.03%	1.40%	1'049'000	3.36%	3.79%
See	2.27%	3.25%	1.80%	1.17%	1.34%	1.50%	996'000	3.26%	3.26%
Sense	1.71%	2.22%	1.65%	1.17%	0.95%	1.22%	893'000	3.36%	2.52%
Vivisbach	6.12%	6.84%	1.12%	0.67%	0.89%	2.05%	1'119'000	5.77%	3.35%
Kanton									
Freiburg	3.66%	4.95%	1.94%	1.14%	1.12%	1.68%	1'000'000	4.31%	3.54%
Bern	1.74%	2.44%	1.88%	1.51%	0.53%	0.68%	1'184'000	2.26%	3.63%
Waadt	6.19%	8.55%	1.38%	0.79%	0.84%	1.03%	1'406'000	6.77%	2.77%
Schweiz	3.10%	3.66%	1.74%	1.24%	0.66%	0.86%	1'328'000	3.45%	3.38%

*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. Die angegebenen Preise per Anfang 2020 beziehen sich auf den Stand vom 1. Halbjahr 2020.

Eigentumswohnungen

Weiterhin hohes Angebot

Angesichts der anhaltend hohen Neubauquote für Mehrfamilienhäuser und der Anzahl Baugesuche, die im ersten Halbjahr 2019 einen Spitzenwert erreichte, dürfte das Angebot an neuen Eigentums- und Mietwohnungen (EWG und MWG) im Kanton Freiburg kurzfristig zunehmen. Im Jahr 2020 hat die Angebotsziffer für Eigentumswohnungen ihren Anstieg weiter fortgesetzt. Im 2. Quartal belief sie sich kantonsweit im Schnitt auf 7.1% (gegenüber 5.3% in der Schweiz und 7.3% im Kanton Waadt). Die Liquidität ist doppelt so hoch im Vivisbach- und Greyerzbezirk (16% bzw. 13%). Dieser Anstieg wird vor allem von den grossen Entwicklungsprojekten in Bulle und Châtel-Saint-Denis getragen – mit 970 bzw. 625 Eigentums- und Mietwohnungen, die 2018 bzw. 2019 eine Baubewilligung erhielten.

Weniger Baugesuche

Da das grosse Angebot auf einen Anstieg des Leerstands und einen Rückgang des Bevölkerungswachstums trifft, könnten einige Akteure des Immobilienmarkts geneigt sein, eine vorsichtiger Gangart anzuschlagen. Der seit Ende 2019 verzeichnete starke Rückgang der Baugesuche ist ein erstes Zeichen der Entspannung in der Baubranche. Hinzu kommt, dass die anhaltende Gesundheitskrise den Baufortschritt bei verschiedenen Objekten verzögern und so das Überangebot begrenzen könnte.

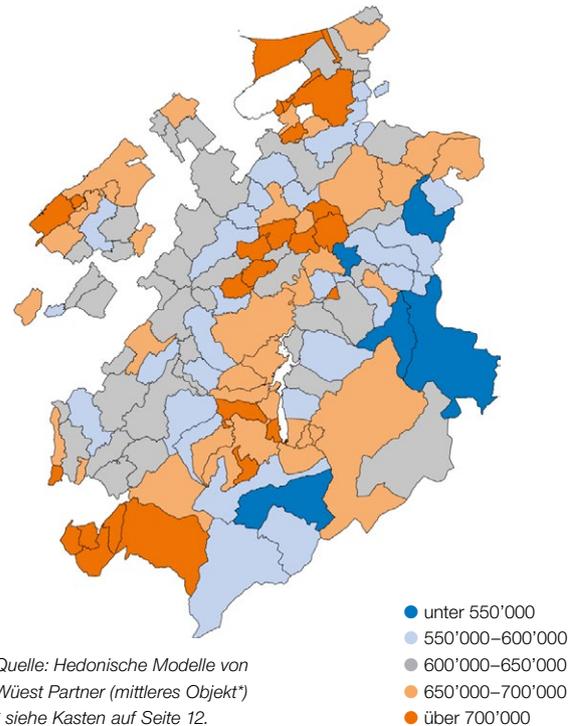
Noch immer steigende Preise

Trotz der weniger günstigen Marktindikatoren haben die Preise für Eigentumswohnungen auch 2019 weiter zugelegt. Die niedrigen Zinsen stützten die Nachfrage weiter. Die Preise im Kanton Freiburg sind zwischen 2019 und 2020 um 3.3% gestiegen – mit deutlichen regionalen Unterschieden. So weisen Bezirke mit unterdurchschnittlichen Angebotsquoten einen höheren Preiszuwachs auf (Saane: 4.9%, Broye: 3.6% und See: 3.4%). Im Gegenzug dazu war der Preisanstieg im Greyerz- und Vivisbachbezirk (1.0% bzw. 1.5%) verhaltener. Das Angebot bestimmt also die Preise – ein positives Zeichen für die Marktstabilisierung.

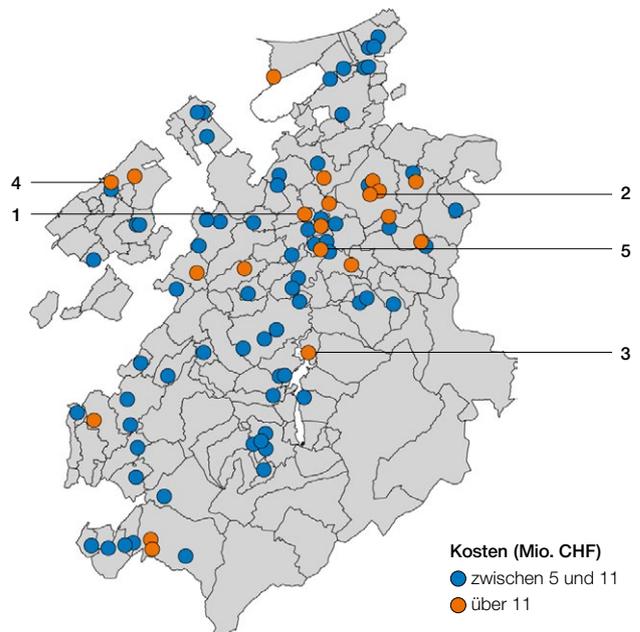
Eigentumswohnungen im Saanebezirk am teuersten

Die mittlere Eigentumswohnung (siehe S. 12) verkaufte sich Anfang 2020 im Kanton Freiburg für durchschnittlich CHF 678'000 und lag damit preislich 26% unter dem nationalen Durchschnitt (CHF 913'000). Der Saanebezirk, der 2019 den stärksten Anstieg verzeichnete, wird zum teuersten Bezirk des Kantons (CHF 740'000) und löst damit den bisherigen Spitzenreiter, den Vivisbachbezirk (CHF 729'000), ab. Mit CHF 614'000 bzw. 626'000 liegen der Sense- und der Glanebezirk am unteren Ende der Skala.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



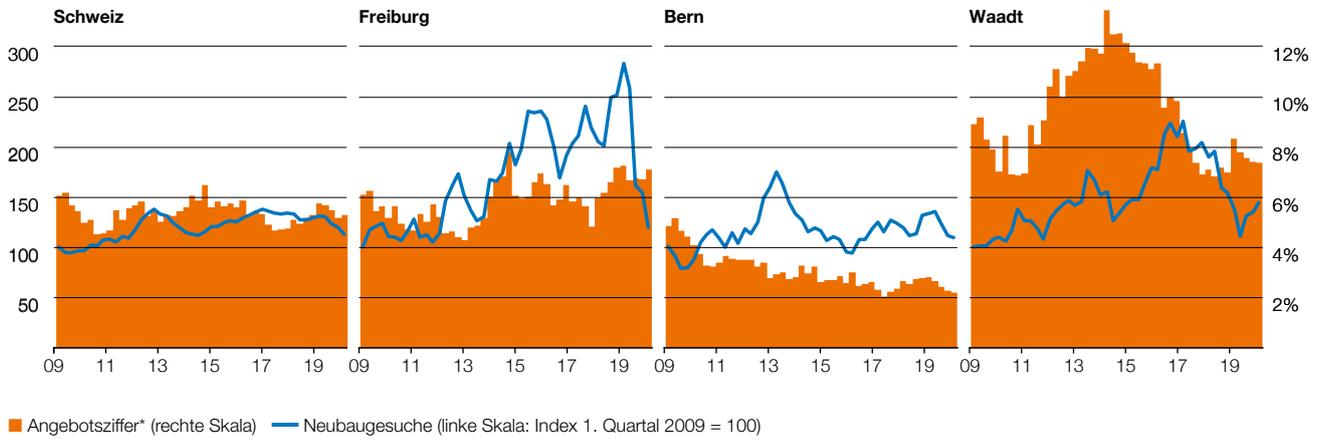
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (MFH)



	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	2020-03
4	Estavayer-le-Lac	95	44	2020-01
5	Villars-sur-Glâne	33	30	2017-05

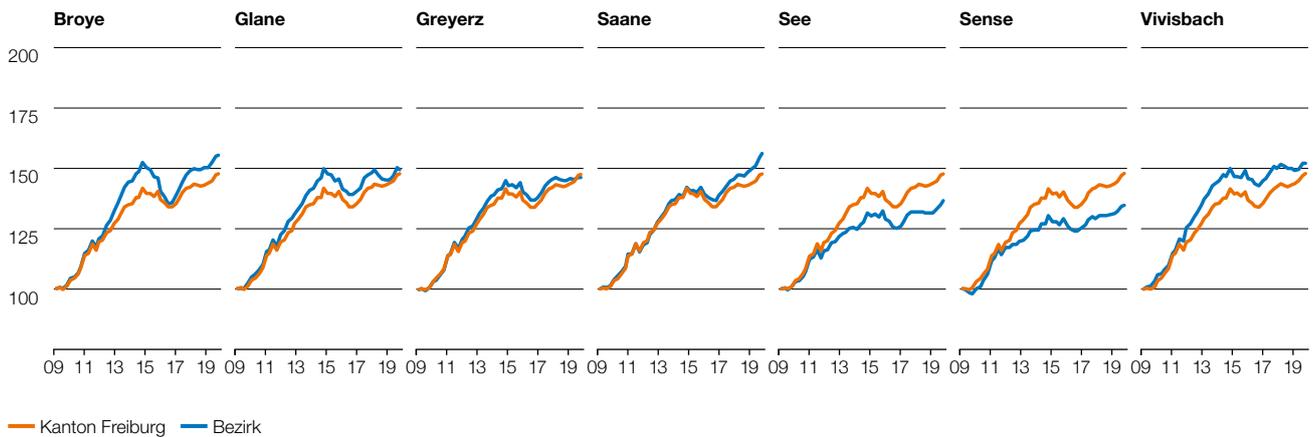
Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



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

Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EWG (mittleres Objekt)		
	2020	2009–2020	2020	2010–2020	2017	2009–2017	Anfang 2020	2019–2020	2010–2020
Bezirk									
Broye	5.41%	6.50%	2.06%	1.12%	4.25%	4.39%	649'000	3.64%	4.02%
Glane	8.93%	5.45%	3.01%	1.25%	2.46%	3.09%	626'000	2.91%	3.57%
Greyerz	12.96%	10.54%	1.70%	1.04%	2.83%	3.23%	661'000	0.99%	3.58%
Saane	5.43%	4.70%	2.09%	1.22%	1.31%	1.61%	740'000	4.94%	4.02%
See	2.79%	3.16%	1.80%	1.17%	2.28%	2.36%	657'000	3.35%	2.79%
Sense	2.86%	2.50%	1.65%	1.17%	1.63%	2.04%	614'000	3.07%	2.98%
Vivisbach	15.98%	9.63%	1.12%	0.67%	4.59%	3.37%	729'000	1.53%	3.66%
Kanton									
Freiburg	7.10%	5.81%	1.94%	1.14%	2.22%	2.43%	678'000	3.25%	3.58%
Bern	2.19%	2.95%	1.88%	1.51%	1.02%	1.05%	764'000	0.86%	2.68%
Waadt	7.34%	9.35%	1.38%	0.79%	1.52%	1.48%	1'018'000	1.33%	3.38%
Schweiz	5.26%	5.35%	1.74%	1.24%	1.51%	1.52%	913'000	1.82%	3.07%

*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. Die angegebenen Preise per Anfang 2020 beziehen sich auf den Stand vom 1. Halbjahr 2020.

Mietwohnungen

Weitere Zunahme des Mietangebots

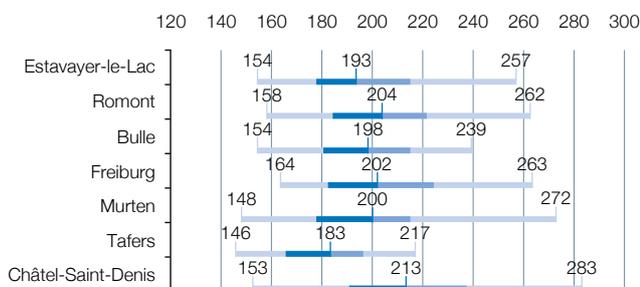
Die Angebotsziffer für Mietwohnungen im Kanton Freiburg bewegte sich im Zeitraum 2016–2018 mit durchschnittlich 10.4% auf einem hohen Niveau. 2019 verzeichnete sie einen weiteren Zuwachs und liegt mit 12.4% nun deutlich über dem Schweizer Mittelwert (7.2%). Der Jahresdurchschnitt für den Zeitraum 2009–2020 wurde trotz grosser regionaler Unterschiede in allen Bezirken überschritten. Während im Broye- und im Glanebezirk 16% der Wohnungen zur Vermietung angeboten wurden, blieb die Angebotsziffer im See- und im Sensebezirk bei unter 10%.

Starker Anstieg des Leerstands

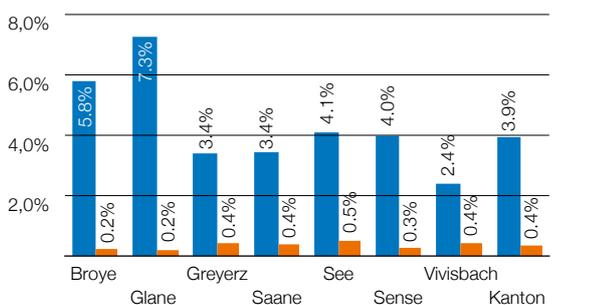
Dass die Marktliquidität steigt, lässt sich auch am Leerstand ablesen. Im Jahr 2020 liegt dieser im Kanton Freiburg bei 1.9% und damit leicht über dem nationalen Mittelwert von 1.7%. Der Anteil an leer stehenden Wohnungen ist also stark angestiegen und hat die kritische Marke von 1.3% überschritten. Dies gilt insbesondere für Mietwohnungen, wo der kantonale Leerstand 2020 bei 3.9% liegt (gegenüber 3% im Jahr 2018). Im Broye- und im Glanebezirk belief er sich auf

Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, CHF pro m² und Jahr)



Leerstandsquote nach Bezirk 2020



■ Wohnungen und EFH zu vermieten ■ Wohnungen und EFH zu verkaufen
 Quellen: BFS, Wüest Partner

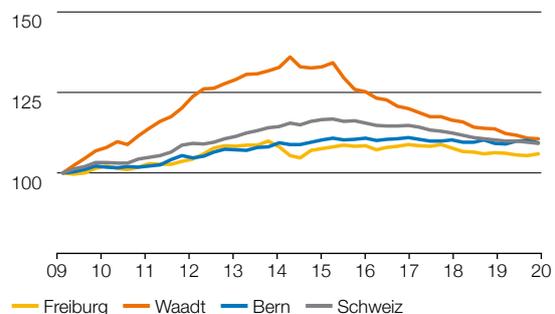
mehr als 5%. Auch im Eigentumssegment (Wohnungen und Einfamilienhäuser) stieg der Leerstand weiter an, jedoch geringer als im kantonalen Durchschnitt (2020: 0.4%).

Verlangsamtes Bevölkerungswachstum

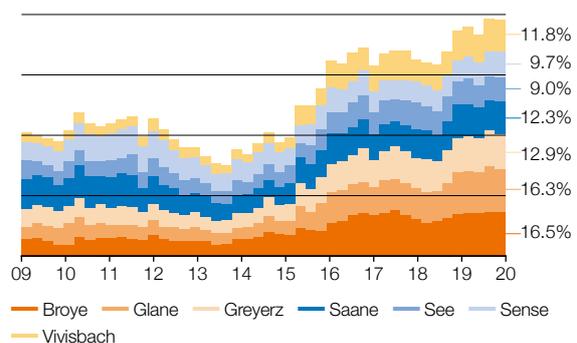
Während das Angebot an Mietwohnungen im Kanton Freiburg stieg, ging die Bevölkerungsdynamik weiter zurück. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 0.9% im Jahr 2019 lag der Kanton Freiburg im Schweizer Durchschnitt, wobei es jedoch regionale Unterschiede gab. Getragen von der starken Bautätigkeit verzeichneten der Vivisbachbezirk (+2.21%) und der Greyerzbezirk (+1.46%) den stärksten Bevölkerungszuwachs. Im Gegensatz dazu lag das Wachstum im Saanebezirk (+0.33%) und im Sensebezirk (+0.67%) unterhalb des kantonalen Durchschnitts. Diese Unterschiede lassen sich auch in den wichtigsten Städten des Kantons beobachten: So ist die Einwohnerzahl in der Stadt Freiburg seit 2017 rückläufig (-0.5% im Jahr 2019), während die Städte Bulle und Châtel-Saint-Denis ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichneten (+1.7 bzw. +3.8% im Jahr 2019).

Mietpreisindizes Wohnungen

(Index 1. Quartal 2009 = 100)



Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr

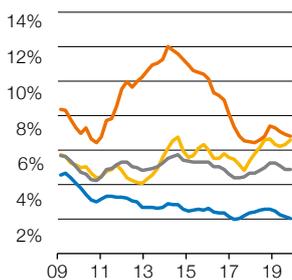


*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand

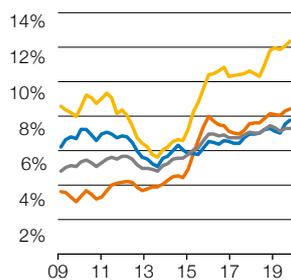
Wohnungsmieten leicht rückläufig

Angesichts des steigenden Angebots und der sinkenden Nachfrage im Kanton Freiburg steht das Mietsegment unter Druck. Dies gilt vor allem für Neubauten, bei denen sich die Konkurrenz kurzfristig noch intensivieren dürfte. Vor diesem Hintergrund ist dieses Marktsegment genau zu beobachten und Baupromotoren müssen sich vorsichtig zeigen. Zwischen dem 2. Quartal 2019 und dem 2. Quartal 2020 ist der Mietpreisindex für Wohnungen im Kanton Freiburg leicht um 0.3% zurückgegangen. Verglichen mit der Entwicklung in der Schweiz und im Kanton Waadt ist der Index aufgrund der erschweringlichen Preise im Kanton relativ stabil. Im Bezirkshauptort Châtel-Saint-Denis waren die angebotenen Mieten mit einem mittleren Preis von CHF 213 pro m², Jahr im letzten Quartal am höchsten.

Angebotsziffer EWG



Angebotsziffer MWG

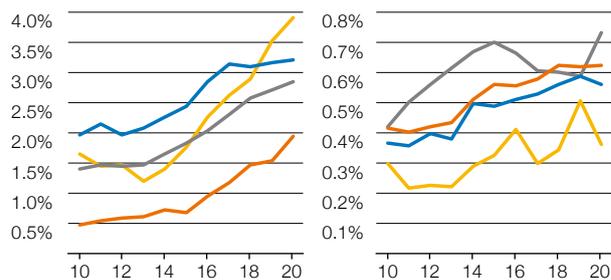


— Freiburg — Waadt — Bern — Schweiz

Kommerzielles Segment unter Druck

Im Vergleich zum Wohnungsmarkt sind die Bedenken im kommerziellen Segment eher auf einen Nachfragerückgang aufgrund der Wirtschaftskrise im Zusammenhang mit dem Coronavirus als auf ein Überangebot an Räumlichkeiten zurückzuführen. Unternehmen haben derzeit kaum Möglichkeiten, zu expandieren. Kurzfristig ist mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen, vor allem in der verarbeitenden Industrie, im Grosshandel, im Veranstaltungswesen und in der Hotellerie. Die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen dürfte also abnehmen.

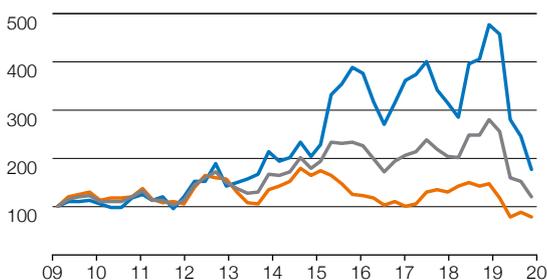
Leerstandsrate der Wohnungen zur Miete und zum Verkauf



Quellen: BFS, Wüest Partner

Baugesuchsindex nach Nutzung

Der Baugesuchsindex verzeichnet seit dem 4. Quartal 2019 einen starken Einbruch bei den Mehrfamilienhäusern. Obwohl der Rückgang der Baugesuche auch das Eigentumssegment betrifft, ist er vor allem im Mietsegment erkennbar, wo sich die Nachfrage im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2016–2019 halbiert hat.

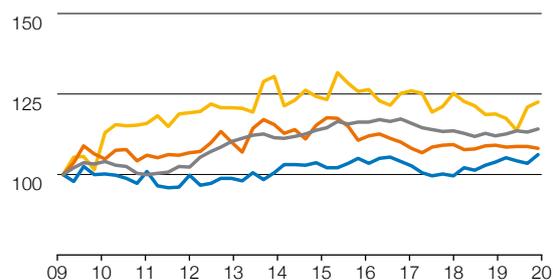


— Total Wohnungen (Mehrfamilienhäuser)
— Eigentumswohnungen — Mietwohnungen

Quellen: Documedia, Wüest Partner

Büromieten: Mietzinsen unter Druck

Nach einem 2018 und 2019 beobachteten Abwärtstrend im Kanton Freiburg, sind die Büromieten Anfang 2020 stark angestiegen. Diese Entwicklung lässt sich durch die Einführung neuer, qualitativer Objekte auf den Markt erklären. Für die bevorstehenden Monate werden die Preise aufgrund des schwierigen Wirtschaftsumfelds unter Druck stehen.



— Freiburg — Waadt — Bern — Schweiz
(Index 1. Quartal 2009 = 100)

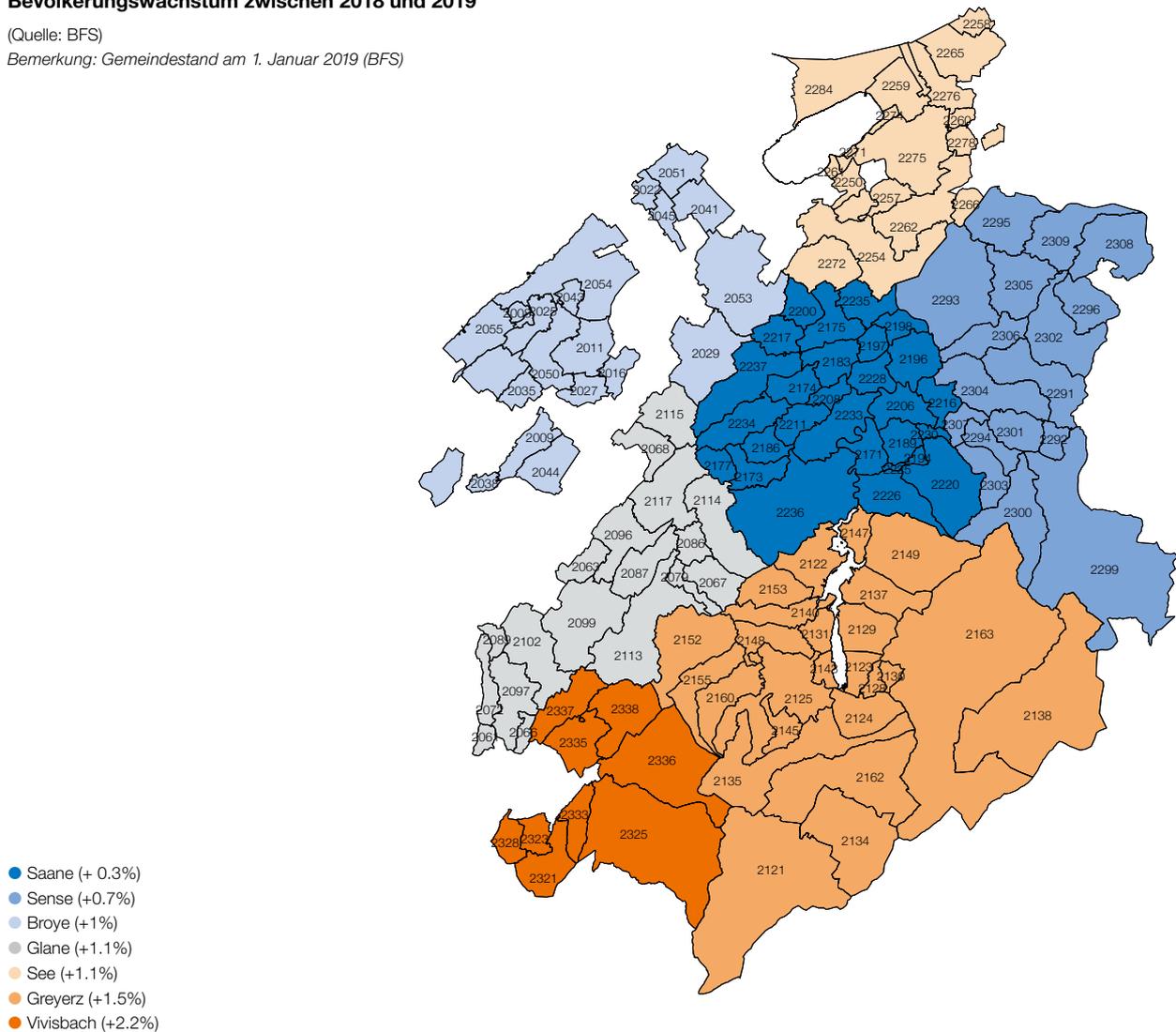
Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2018–2019	1.03%	1.08%	1.46%	0.33%	1.13%	0.67%	2.21%	0.91%	0.53%	1.19%	0.87%
Jährliche Wachstumsrate (2009–2019)	2.58%	1.99%	2.27%	1.35%	1.40%	0.86%	2.07%	1.66%	0.66%	1.43%	1.02%
Ausländeranteil (2018)	19.41%	19.48%	26.82%	28.02%	21.20%	11.22%	20.25%	22.70%	16.34%	33.19%	25.14%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2016–2017	0.42%	-0.01%	2.00%	1.71%	1.28%	2.02%	1.33%	1.54%	0.41%	1.53%	0.99%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2018.4–2019.4	2.84%	5.39%	5.22%	2.36%	5.74%	4.06%	4.21%	3.64%	3.20%	5.67%	3.02%
Arbeitslosigkeit											
2019	1.7%	2.8%	2.4%	1.4%	2.8%	1.0%	2.8%	2.5%	1.8%	3.4%	2.3%
Durchschnittl. Quote 2014–2019	2.4%	2.5%	2.5%	2.3%	1.3%	2.5%	2.6%	2.7%	2.3%	4.3%	3.0%

Bevölkerungswachstum zwischen 2018 und 2019

(Quelle: BFS)

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2019 (BFS)



Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2019)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2019)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2019)	Entw. (%)
● Saane				● Broye				● Greyerz			
		106'535	0.3%			33'320	1.0%			56'580	1.5%
2171	Arconciel	1'036	9.4%	2008	Châtillon	489	3.4%	2121	Haut-Intyamon	1'558	0.7%
2173	Autigny	794	-0.4%	2009	Cheiry	392	-6.0%	2122	Pont-en-Ogoz	1'904	4.3%
2174	Avry	1'928	0.2%	2011	Cugy	1'768	0.6%	2123	Botterens	620	6.3%
2175	Belfaux	3'278	0.1%	2016	Fétigny	1'068	0.3%	2124	Broc	2'624	-0.9%
2177	Chénens	842	-1.5%	2022	Gletterens	1'101	2.6%	2125	Bulle	23'851	1.7%
2183	Corminboeuf	2'715	1.0%	2025	Lully	1'178	3.7%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	295	3.1%
2186	Cottens	1'505	-0.6%	2027	Ménières	434	-0.2%	2129	Corbières	907	1.6%
2189	Ependes	1'084	-0.4%	2029	Montagny	2'669	1.6%	2130	Crésuz	396	3.7%
2194	Ferpicloz	266	-2.6%	2035	Nuvilly	444	2.8%	2131	Echarlens	831	-1.2%
2196	Fribourg / Freiburg	38'270	-0.5%	2038	Prévondavaux	71	9.2%	2134	Grandvillard	847	0.1%
2197	Givisiez	3'176	0.4%	2041	Saint-Aubin	1'835	1.8%	2135	Gruyères	2'210	0.5%
2198	Granges-Paccot	3'768	0.5%	2043	Sévaz	303	4.8%	2137	Hauteville	682	1.5%
2200	Grolley	1'972	2.7%	2044	Surpierre	722	1.8%	2138	Jaun	643	-0.2%
2206	Marly	8'136	-0.7%	2045	Vallon	454	1.6%	2140	Marsens	1'956	2.6%
2208	Matran	1'542	1.5%	2050	Les Montets	1'521	3.0%	2143	Morlon	639	3.9%
2211	Neyruz	2'665	3.9%	2051	Delley-Portalban	1'175	2.7%	2145	Le Pâquier	1'336	-0.6%
2216	Pierrafortscha	161	3.2%	2053	Belmont-Broye	5'566	0.5%	2147	Pont-la-Ville	600	-1.2%
2217	Ponthaux	751	1.1%	2054	Estavayer	9'792	0.4%	2148	Riaz	2'788	0.5%
2220	Le Mouret	3'139	-0.7%	2055	Cheyres-Châbles	2'338	0.0%	2149	La Roche	1'735	1.7%
2225	Senèdes	150	-6.3%					2152	Sâles	1'440	-1.7%
2226	Treyvaux	1'481	0.8%	● Glane				2153	Sorens	1'119	1.6%
2228	Villars-sur-Glâne	12'202	1.2%			24'653	1.1%	2155	Vaulruz	1'074	1.2%
2230	Villarsel-sur-Marly	72	-15.3%	2061	Auboranges	280	-3.1%	2160	Vuadens	2'431	1.1%
2233	Hauterive	2'529	1.2%	2063	Billens-Hennens	787	1.7%	2162	Bas-Intyamon	1'549	5.9%
2234	La Brillaz	2'053	0.3%	2066	Chapelle	301	4.2%	2163	Val-de-Charmey	2'545	2.2%
2235	La Sonnaz	1'173	-1.3%	2067	Le Châtelard	365	-1.9%				
2236	Gibloux	7'599	1.9%	2068	Châtonnaye	828	-2.2%	● Vivisbach			
2237	Prez	2'248	0.5%	2072	Ecublens	336	-1.2%			19'210	2.2%
				2079	Grangettes	222	3.7%	2321	Attalens	3'552	1.3%
				2086	Massonnens	532	0.9%	2323	Bossonnens	1'515	0.5%
				2087	Mézières	1'045	0.0%	2325	Châtel-St-Denis	7'188	3.8%
				2089	Montet	394	2.6%	2328	Granges	863	-2.0%
				2096	Romont	5'374	1.2%	2333	Remaufens	1'155	1.3%
				2097	Rue	1'522	-0.1%	2335	Saint-Martin	1'037	3.3%
				2099	Siviriez	2'282	1.6%	2336	Semsales	1'444	1.5%
				2102	Ursy	3'270	1.9%	2337	Le Flon	1'200	-1.2%
				2113	Vuisternens-d.-Romont	2'333	0.3%	2338	La Verrerie	1'256	5.5%
				2114	Villorsonnens	1'497	4.0%				
				2115	Torny	975	0.8%				
				2117	Villaz	2'310	1.1%				
				● See							
						37'260	1.1%				
				2250	Courgevax	1'430	0.8%				
				2254	Courtepin	5'470	0.2%				
				2257	Cressier	1'001	-0.3%				
				2258	Fräschels	454	-1.9%				
				2259	Galmiz	725	6.9%				
				2260	Gempenach	314	7.9%				
				2261	Greg	173	-0.6%				
				2262	Gurmels	4'409	1.1%				
				2265	Kerzers	5'044	1.4%				
				2266	Kleinbödingen	701	1.2%				
				2271	Meyriez	573	1.1%				
				2272	Misery-Courtion	2'115	2.9%				
				2274	Muntelier	953	-2.0%				
				2275	Murten / Morat	8'270	-0.3%				
				2276	Ried	1'169	0.6%				
				2278	Ulmiz	449	2.0%				
				2284	Mont-Vully	4'010	4.7%				

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2019 und deren Entwicklung gegenüber 2018 (Quelle: StatA).

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 Wohnungsstatistik, Unternehmensstatistiken, Bestands- und Leerwohnungszählung), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), InfoDienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2019 sind vorläufige Zahlen (Stand: 13.05.2020 für die Zahlen nach Kantonen vom BFS, Stand Dezember 2019 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. Die Leerstandsquote ist anhand des Wohnungsbestandes 2018 berechnet.

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.fkb.ch