PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT

2021

Freiburger Kantonalbank

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Freiburger Kantonalbank (FKB) und das Beratungsunternehmen Wüest Partner freuen sich, Ihnen die neunte Ausgabe der Jahresbroschüre zum Freiburger Immobilienmarkt zu präsentieren. Mit unserer auf anerkannten statistischen Verfahren basierenden Studie wollen wir die Marktakteure über aktuelle Entwicklungen informieren.

Nach der unsicheren Wirtschaftslage der letzten Monate bewegen wir uns langsam auf eine Post-Covid-Realität zu. Insgesamt dürfte sich die Konjunktur 2021 erholen. Wird das für die Schweiz prognostizierte Wirtschaftswachstum von etwa 3 % erreicht, sollten Unternehmen und Marktakteure auch wieder positive und ermutigende Ergebnisse verbuchen können. Auch die Schweizer Industrie dürfte von einem soliden weltweiten Konjunkturaufschwung profitieren. Dabei dürfen jedoch die Wirtschaftssektoren, die stärker von den Lockdown-Massnahmen betroffen waren als andere, nicht den Anschluss verlieren.

Obwohl die COVID-19-Pandemie unser Leben und unsere Gewohnheiten stark beeinflusst hat, konnte der Immobilienmarkt seinen Kurs beibehalten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist sogar erneut gestiegen. Dies liegt auch daran, dass die Pandemie viele dazu gebracht hat, die eigenen Prioritäten neu zu ordnen. Infolgedessen nahm der Wunsch nach Wohneigentum, möglichst mit eigener Grünfläche, zu. Auch die niedrigen Zinsen trugen 2020 zum Preisanstieg bei, der bei Einfamilienhäusern 6.1 % und bei Eigentumswohnungen 4.8 % betrug. Es wird daher für viele Haushalte immer schwieriger, Wohneigentum zu erwerben. In Verbindung mit der unsicheren Entwicklung bei der Zuwanderung und Arbeitslosenquote dürfte dies den Preiszuwachs in diesem J ahr dämpfen.

Angesichts fehlender Anlagealternativen ist der Mietimmobilienmarkt für Investoren nach wie vor sehr interessant. Dieses Marktsegment steht aufgrund der in einigen Regionen verzeichneten hohen Leerstandsquote weiter unter genauer Beobachtung. Auch deshalb, weil der Druck auf die Mieten nach mehreren Jahren des kritischen Leerstands stark zugenommen hat.

Als verantwortungsbewusster und stark in der Region verankerter Akteur ist die FKB der ideale Partner, um Sie bei der Entwicklung Ihrer künftigen Projekte zu unterstützen. Gerne stehen Ihnen unsere Kreditberater – über unser Internetportal, per Telefon oder persönlich in einer unserer Niederlassungen – zur Verfügung, um Sie individuell zu beraten.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre!

Freiburger Kantonalbank
Denis Galley

Kontext und Perspektiven

Erwartete Konjunkturerholung

Langsam scheint sich die Unsicherheit, die die Wirtschaft seit einem Jahr aufgrund der Corona-Pandemie geprägt hat, nachzulassen. Restriktionen werden aufgehoben, die Innenstädte erwachen zu neuem Leben und die Konjunktur läuft wieder an. Dank der vom Bund und den Kantonen ergriffenen Massnahmen zur Stützung der Wirtschaft und der Anpassungsfähigkeit der Unternehmen (Homeoffice, Online-Handel, Hauslieferung) ist die Schweiz dieser unerwarteten Krise mit Resilienz begegnet. Wird das für 2021 prognostizierte Wirtschaftswachstum (3 % in der Schweiz) erreicht, ist der BIP-Rückgang von 2020 nahezu ausgeglichen.

Starkes Interesse an Wohneigentum

Der Immobiliensektor entwickelt sich gut, insbesondere im Wohnliegenschaftssegment, wo sowohl für die Schweiz als auch für den Kanton Freiburg ein starker Anstieg bei der Nachfrage nach Wohneigentum zu verzeichnen ist. Der Teil-Lockdown hat viele Haushalte dazu bewogen, nach einer grösseren, hochwertigeren Wohnung zu suchen, um sich einen Heimarbeitsplatz einzurichten oder den Aussenbereich (Balkon, Terrasse, Garten) zu nutzen. Das Zusammenspiel aus niedrigen Zinsen und positiver Bevölkerungsdynamik fördert die Nachfrage zusätzlich und führt zu Preisanstiegen im Kanton.

Starker Anstieg der Transaktionspreise

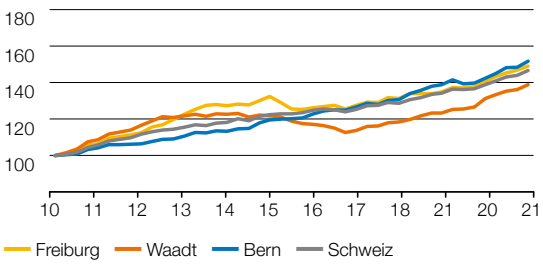
Zwischen dem 1. Quartal 2020 und dem 1. Quartal 2021 hat sich der Preisanstieg für Wohneigentum in der Schweiz beschleunigt (EFH: +5.5 %, EWG: +5.9 %). Der Kanton Freiburg folgte diesem Trend: Hier lag der Preiszuwachs bei Einfamilienhäusern über dem nationalen Durchschnitt (+6.1 % über ein Jahr), während die Verteuerung bei den Eigentumswohnungen aufgrund des etwas grösseren Angebots moderater ausfiel (+4.8 %). Durch das gestiegene Interesse an Wohneigentum und das rückläufige Angebot dürfte sich diese Preisentwicklung im Kanton Freiburg auch 2021 fortsetzen. Auch die günstigen Finanzierungsbedingungen stützen die Nachfrage. Jedoch könnte die Beendigung der staatlichen Hilfsmassnahmen zu höherer Arbeitslosigkeit und sinkenden Einkommen führen und somit einigen Haushalten den Weg zum Wohneigentum beschränken.

Dichtes Angebot im Mietsegment

Angesichts fehlender Anlagealternativen ist der Immobilienmarkt für Mehrfamilienhäuser für Investoren nach wie vor sehr interessant. Zwar lag das Angebot im Kanton Freiburg in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau, was den Leerstand in die Höhe trieb; doch der seit 2018 verzeichnete Rückgang der Bautätigkeit dürfte diese Entwicklung mittelfristig auffangen.

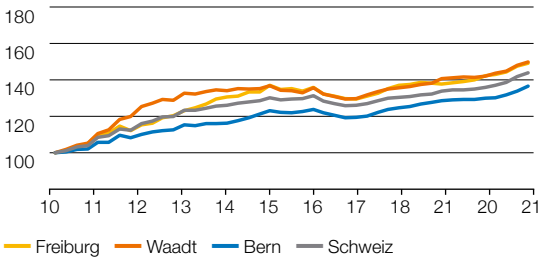
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2010 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2010 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2021

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). Es ist nicht zu erwarten, dass die SNB die Zinsen vor der EZB erhöht, da dies eine erneute Aufwertung des Schweizer Franken nach sich zöge. Die kurzfristigen CHF-Zinsen dürften daher im Laufe der nächsten zwölf Monate unverändert im negativen Bereich bleiben. Bei den langfristigen Zinsen ist ein leichter Anstieg denkbar, was eine Versteilerung der Zinskurve auslösen könnte. Je näher wir dem möglichen Ende der Pandemie kommen, desto stärker erholt sich die Konjunktur, was insbesondere auf dem Rohstoffmarkt mit inflationären Tendenzen einhergeht. Zahlreiche Unwägbarkeiten, mit denen die Weltwirtschaft nach wie vor konfrontiert ist, verhindern jedoch einen deutlichen Anstieg der langfristigen Zinsen, sodass diese auf ihrem historisch niedrigen Niveau bleiben.

Einfamilienhäuser

Weiterhin sinkendes Marktangebot

Der in den letzten Jahren verzeichnete Angebotsrückgang bei Einfamilienhäusern setzte sich fort: Die kantonale Angebotsziffer lag 2020 bei 3.2 % (gegenüber 4.8 % im Zehnjahresdurchschnitt). Dieser Abwärtstrend, der vor allem aus der Bodenknappheit in Gebieten mit geringer Dichte resultierte, liess sich auch landesweit beobachten. Während die Anzahl der Baugesuche, getrieben von der pandemiebedingt sehr hohen Nachfrage nach eigenem Wohnraum, im Kanton Freiburg stabil blieb, ist sie in den Kantonen Bern und Waadt sogar gestiegen. Längerfristig ist jedoch mit einem Angebotsrückgang von neuen Einfamilienhäusern zu rechnen. Diese Entwicklung betrifft alle Bezirke, deren Bautätigkeit rückläufig ist. Im Süden des Kantons präsentierte sich der Markt mit einer Angebotsziffer über 4 % (Vivisbachbezirk: 5.3 %, Glanebezirk: 4.6 %, Greyerzbezirk: 4.1 %) liquider.

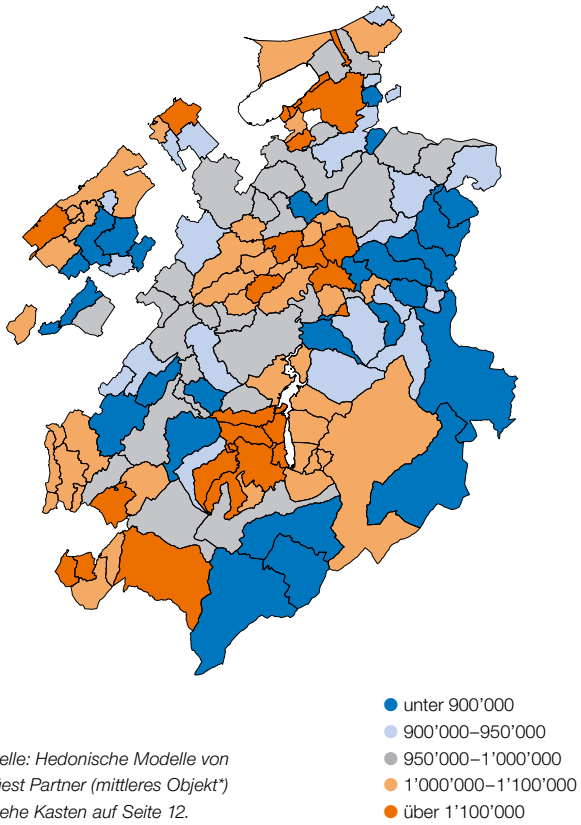
Allgemeine Beschleunigung des Preiszuwachses

Aufgrund der Corona-Pandemie haben viele Haushalte Ihre Lebenspläne konkretisiert. Viele nahmen die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen, die Ausweitung des Homeoffice oder die Sehnsucht nach einem privaten Garten zum Anlass, die Städte zu verlassen und aufs Land zu ziehen. Die hohe Nachfrage war in allen Bezirken des Kantons zu beobachten: Der für 2020 verzeichnete Preiszuwachs lag zwischen 5.2 % (Sensebezirk) und 7.4 % (Vivisbachbezirk) und damit über dem Zehnjahresdurchschnitt. Dieses Zusammenspiel aus knappem Angebot und hoher Nachfrage dürfte auch 2021 zu steigenden Preisen bei Einfamilienhäusern führen. Für viele Familien ist der Erwerb eines geräumigen Eigenheims mit Garten ein Lebenstraum und die Pandemie hat diese Sehnsucht noch befeuert.

Hohe Preise nahe den Stadtzentren

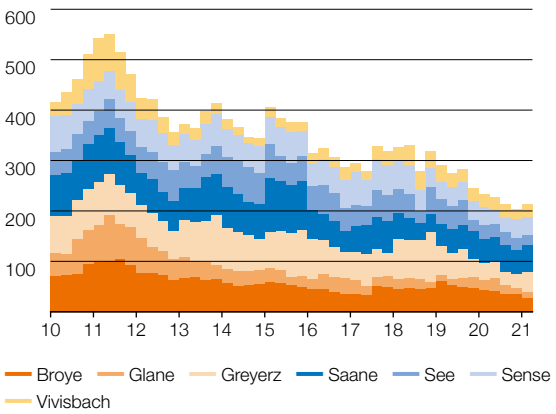
Der leichte Zugang zu Infrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Einrichtungen ist für viele Haushalte ein Argument für das Wohnen in Stadtnähe. So verzeichneten die Agglomerationen Freiburg und Bulle sowie die nahegelegenen Gemeinden Estavayer-le-Lac, Murten und Châtel-Saint-Denis höhere Preise – meist über 1’000’000 Franken – für das mittlere Objekt (siehe Definition auf S. 12). Diese symbolische Grenze von einer Million Franken wurde in zahlreichen Bezirken überschritten, darunter im Broye- und Vivisbachbezirk (1’017’000 bzw. 1’157’000 CHF). Im Vergleich zu den benachbarten Kantonen und dem Schweizer Durchschnitt (1’362’000 CHF) blieb der mittlere Transaktionspreis im Kanton Freiburg mit 1’029’000 CHF relativ günstig.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



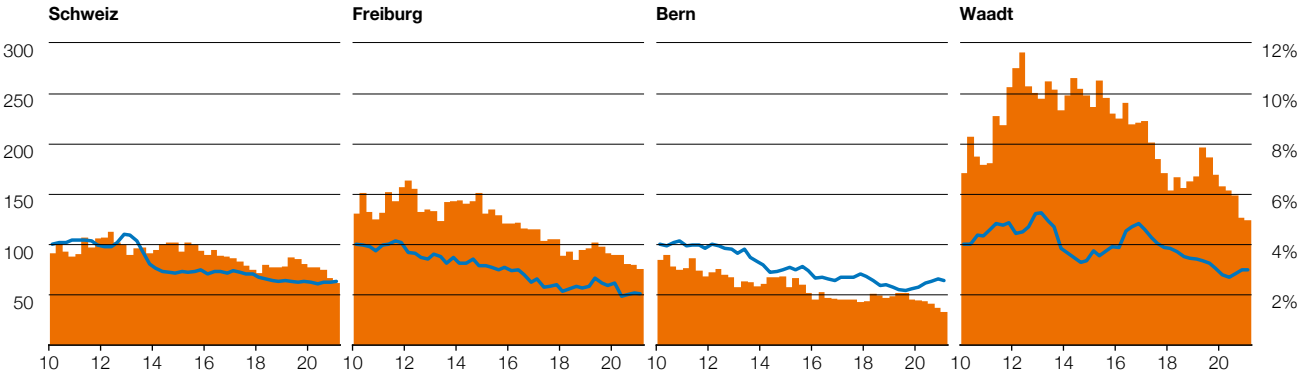
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest Partner (mittleres Objekt)*
** siehe Kasten auf Seite 12.*

Bauinvestitionen im Kanton Freiburg (Einfamilienhäuser)



Baukosten in CHF-Millionen für baubewilligte Projekte
Quelle: Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

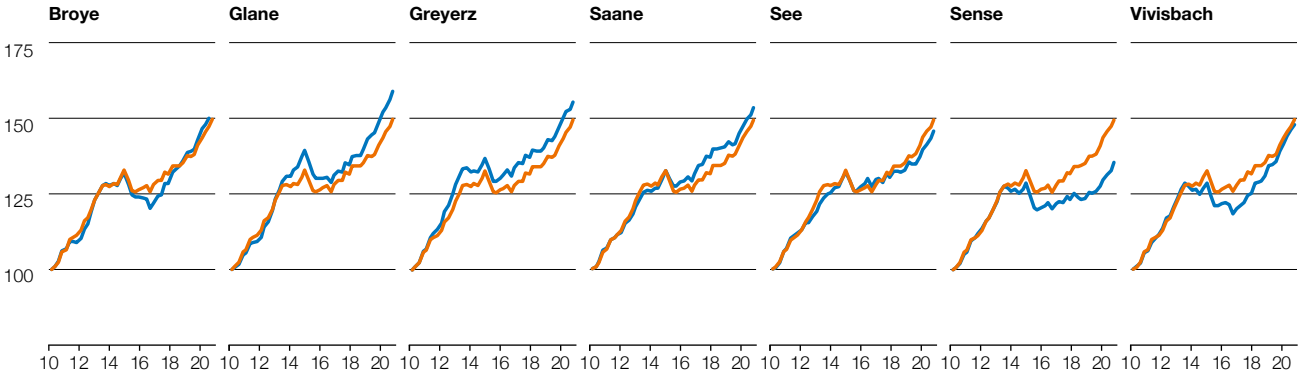
Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



■ Angebotsziffer* (rechte Skala) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2010 = 100)

**Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand*

Transaktionspreisindizes von Einfamilienhäusern (EFH)



— Kanton Freiburg — Bezirk

Hauptindikatoren des EFH-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EFH (mittleres Objekt)		
	2020	2010–2020	2020	2010–2020	2018	2010–2018	Ende 2020	2019–2020	2010–2020
Bezirk									
Broye	3.67%	5.97%	2.01%	1.11%	1.22%	2.07%	1'017'000	6.84%	3.80%
Glane	4.64%	6.77%	2.92%	1.24%	1.69%	2.28%	989'000	6.85%	4.32%
Greyerz	4.10%	6.48%	1.66%	1.03%	0.98%	1.59%	1'043'000	6.40%	4.09%
Saane	2.56%	4.59%	2.05%	1.21%	1.11%	1.34%	1'081'000	6.44%	3.90%
See	2.37%	3.12%	1.77%	1.17%	0.98%	1.41%	1'025'000	5.66%	3.37%
Sense	1.75%	2.17%	1.63%	1.16%	1.02%	1.16%	916'000	5.23%	2.62%
Vivisbach	5.26%	6.65%	1.08%	0.66%	0.63%	1.79%	1'157'000	7.38%	3.54%
Kanton									
Freiburg	3.19%	4.84%	1.89%	1.13%	1.08%	1.57%	1'029'000	6.31%	3.65%
Bern	1.47%	2.34%	1.86%	1.51%	0.53%	0.66%	1'223'000	6.26%	3.86%
Waadt	5.04%	8.45%	1.37%	0.79%	0.74%	0.97%	1'443'000	7.87%	2.79%
Schweiz	2.66%	3.60%	1.72%	1.24%	0.64%	0.82%	1'362'000	5.32%	3.50%

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

Eigentumswohnungen

Hohe Nachfrage und Preisanstieg

Der starke Bevölkerungszuwachs (1.2 % im Kanton Freiburg, 0.6 % in der Schweiz), die niedrigen Zinsen und der Wunsch nach höherer Wohnraumqualität führten dazu, dass sich die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen 2020 mit derjenigen bei den Einfamilienhäusern deckte. Jedoch fielen die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Bezirken im Eigentumswohnungs-Segment höher aus: So lag der Preiszuwachs im Saane- und Seebezirk (+6 % bzw. +5.4 %) über dem kantonalen Durchschnitt. Die Bezirke mit einem geringeren Preiszuwachs (Broyebezirk: +4.3 %, Vivisbachbezirk: +3.8 %, Greyerzbezirk: +2.4 %) durchliefen in den letzten zehn Jahren eine stärkere Entwicklung – mit der kantonsweit höchsten Bautätigkeit zwischen 2010 und 2018. Die Angebotsdynamik scheint sich somit in der Preisentwicklung 2020 widerzuspiegeln.

Regional unterschiedliche Angebote

Im Gegensatz zum EFH-Segment stagniert das Angebot an Eigentumswohnungen seit zwei Jahren auf hohem Niveau. Die kantonale Angebotsziffer für 2020 lag bei 6.9 % (gegenüber schweizweit 4.7 %). Der Vivisbach- und der Greyerzbezirk (13.7 % bzw. 10.8 %) verzeichneten die höchste Liquidität des Kantons; seit einem Jahr sinkt diese allerdings wieder, was die Marktlage entspannen dürfte. Das hohe Angebot in beiden Regionen ist der stark ausgeprägten Bautätigkeit in Bulle und Châtel-Saint-Denis zuzuschreiben. Ganz anders ist die Situation im Norden: Hier lagen die Angebotsziffern unter dem kantonalen Mittelwert (Sensebezirk: 4.0 %, Seebezirk: 3.8 %, Saanebezirk: 5.9 %).

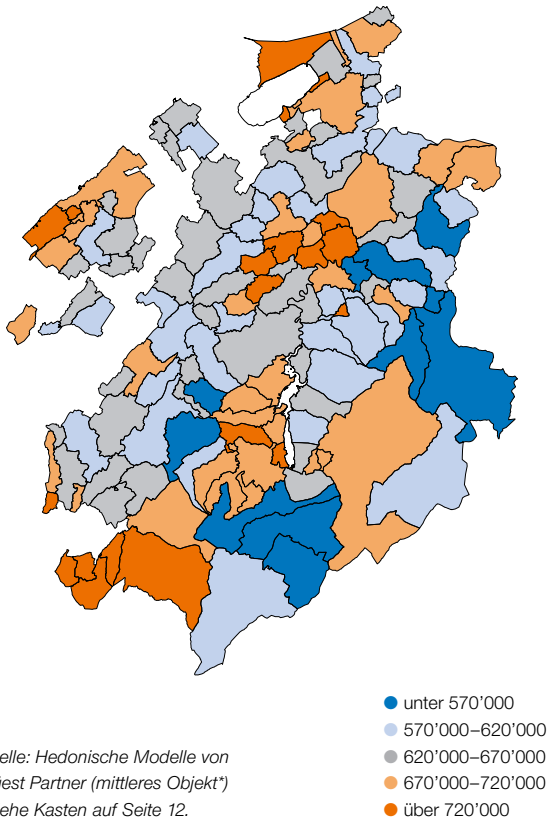
Weniger Investitionen

Der seit 2018 verzeichnete Rückgang bei Bauinvestitionen von Mehrfamilienhäusern führt dazu, dass das Wohnungsangebot im Kanton mittelfristig sinkt. Dies macht sich vor allem bei den Mietwohnungen, aber auch bei den Eigentumswohnungen bemerkbar. Dennoch könnte der Abschluss grosser Bauprojekte in bestimmten Regionen lokal und vorübergehend zu einem starken Liquiditätsanstieg führen (Bulle, Châtel-St-Denis, Romont, Estavayer-le-Lac).

Kleinere Preisunterschiede zwischen den Regionen

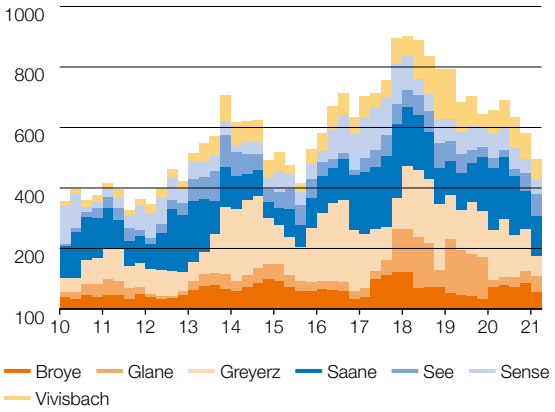
Zu Beginn dieses Jahres kostete die mittlere Eigentumswohnung (siehe S. 12) im Kanton Freiburg im Schnitt 693’000 CHF, womit sie preislich 26 % unter dem nationalen Durchschnitt (938’000 CHF) lag. Die regionalen Preisunterschiede fielen gering aus: Objekte im Sense- und Glanebezirk (628’000 bzw. 636’000 CHF) waren günstiger als Objekte im Vivisbach- und Saanebezirk (744’000 bzw. 761’000 CHF).

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



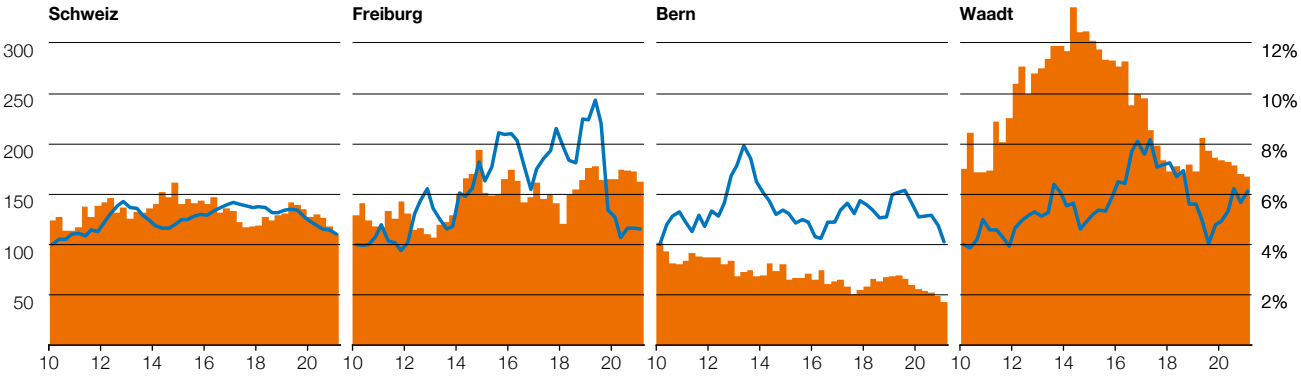
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest Partner (mittleres Objekt)*
** siehe Kasten auf Seite 12.*

Bauinvestitionen im Kanton Freiburg (Mehrfamilienhäuser)



Baukosten in CHF-Millionen für baubewilligte Projekte
Quelle: Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

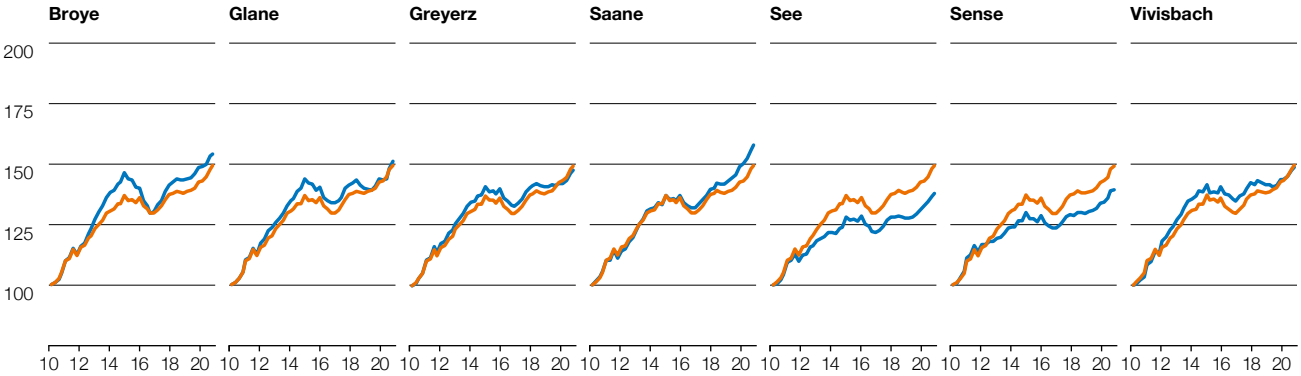
Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



■ Angebotsziffer* (rechte Skala) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2010 = 100)

**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)		
	2020	2010–2020	2020	2010–2020	2018	2010–2018	Ende 2020	2019–2020	2010–2020
Bezirk									
Broye	4.88%	6.40%	2.01%	1.11%	3.52%	4.41%	661’000	4.32%	4.04%
Glane	8.64%	5.81%	2.92%	1.24%	3.16%	3.16%	636’000	4.16%	3.60%
Greyerz	10.77%	10.69%	1.66%	1.03%	4.63%	3.39%	673’000	2.38%	3.60%
Saane	5.87%	4.67%	2.05%	1.21%	1.55%	1.57%	761’000	5.99%	4.13%
See	3.75%	3.14%	1.77%	1.17%	3.23%	2.48%	674’000	5.40%	2.91%
Sense	4.03%	2.45%	1.63%	1.16%	2.95%	2.12%	628’000	4.58%	3.01%
Vivisbach	13.72%	9.87%	1.08%	0.66%	3.31%	3.40%	744’000	3.80%	3.74%
Kanton									
Freiburg	6.89%	5.86%	1.89%	1.13%	2.83%	2.48%	693’000	4.62%	3.65%
Bern	1.94%	2.84%	1.86%	1.51%	1.17%	1.06%	781’000	2.86%	2.81%
Waadt	6.77%	9.29%	1.37%	0.79%	1.59%	1.54%	1’045’000	3.71%	3.45%
Schweiz	4.70%	5.30%	1.72%	1.24%	1.58%	1.55%	938’000	4.15%	3.20%

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

Wohn-und Geschäftsimmobilien

Grosses Angebot an Mietwohnungen

Die Angebotsziffer bei den Mietwohnungen liegt im Kanton Freiburg seit Anfang 2019 stabil auf einem mittleren Niveau von etwa 11.5 % (gegenüber 7 % im Schweizer Durchschnitt). Alle Bezirke des Kantons liegen über dieser Grenze, wobei sich die regionalen Unterschiede im Laufe des Jahres 2020 angeglichen haben. Der Glane- und der Broyebezirk verzeichneten mit 14.3 % bzw. 13.5 % auch im 1. Quartal 2021 weiterhin die höchste Anzahl an Inseraten im Verhältnis zum Bestand. In anderen Bezirken lag die Angebotsziffer zwischen 9.7 % (Seebezirk) und 11.7 % (Saanebezirk). Mittelfristig ist ein Angebotsrückgang zu erwarten, der mit einer zeitlichen Verzögerung dem seit 2018 zu beobachtenden Rückgang der Baubewilligungen von Mehrfamilienhäusern im Kanton folgt.

Druck auf die Mieten

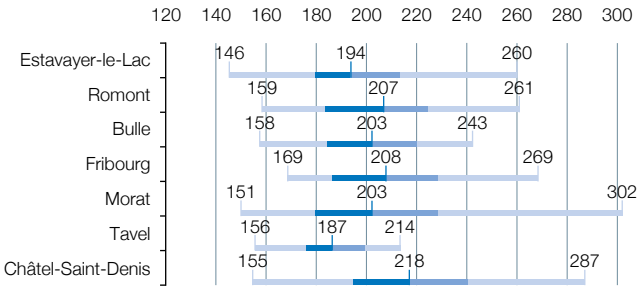
Das landesweit hohe Angebot an Mietwohnungen übte auch weiterhin Druck auf die Mieten aus (–2.4 % zwischen dem 1. Quartal 2020 und dem 1. Quartal 2021). Im Kanton Freiburg fiel der Rückgang (–1.6 %) aufgrund eines weniger starken Angebotszuwachses geringer aus, ganz im Gegensatz zur Situation, mit der der Kanton Waadt vor 2015 konfrontiert war. Eine Analyse der Immobilieninserate ergab, dass sich der mittlere Mietzins auf 200 CHF/m² pro Jahr beläuft (alle Bezirke zusammengenommen). Für eine neue oder hochwertigere Wohnung sind hingegen 10 % höhere Kosten einzuplanen. Dies zeigt, dass das Mietzinsniveau im Kanton Freiburg relativ günstig ist.

Mehr Leerstand trotz Bevölkerungszuwachs

Trotz der positiven Bevölkerungsdynamik im Jahr 2020 im Kanton Freiburg (+1.2 % gegenüber schweizweit +0.6 %) ist die mittlere Leerstandsquote weiter gestiegen (1.9 % gegenüber 1.7 % im Schweizer Durchschnitt). Der hohe Leerstand lässt sich in erster Linie durch die hohe Verfügbarkeit von Objekten im Mietsegment erklären (3.8 % Leerstand). Im Eigentumssegment (EFH und EWG) ist der Leerstand hingegen gering (0.4 %).

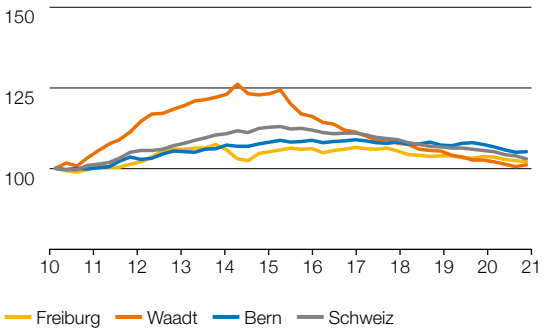
Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, CHF pro m² und Jahr)

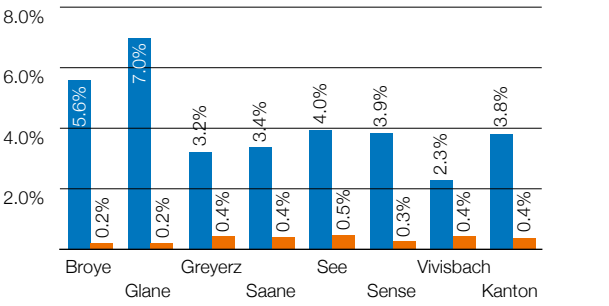


Mietpreisindizes Wohnungen

(Index 1. Quartal 2010 = 100)

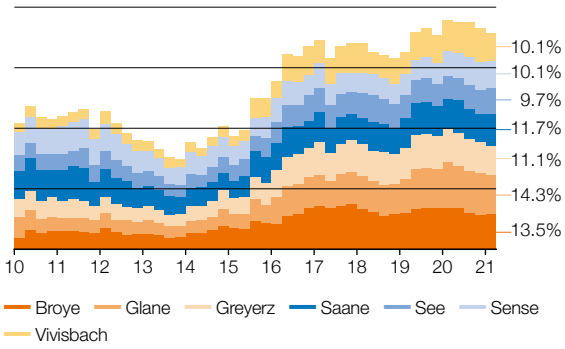


Leerstandsquote nach Bezirk 2020



Quellen: BFS, Wüest Partner

Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr



**Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand*

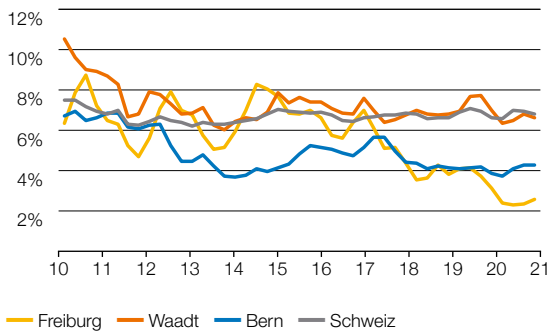
Detailhandel unter Druck

Die Covid-19-Pandemie und die Schliessung von Läden haben den stationären Detailhandel schwer getroffen, der auch im 2. Halbjahr 2021 weiter unter den Folgen der Krise leidet. Parallel konnte der Online-Handel zulegen und Marktanteile gewinnen. Aufgrund der vom Bund und den Kantonen ergriffenen Hilfsmassnahmen wurden bislang wenige Insolvenzen angemeldet und das Angebot an Verkaufsflächen bleibt schweizweit relativ stabil. Im Kanton Freiburg ist es sogar leicht zurückgegangen. Dennoch blicken viele Händler und Gastronomen in eine unsichere Zukunft. Um ihren Mietern zu helfen und Leerstand zu vermeiden, werden einige Immobilieneigentümer in den nächsten Monaten sicher Zugeständnisse machen und Mietminderungen gewähren. Die Mieten für Verkaufsflächen sollten daher zurückgehen.

Unsichere Zukunft bei Büroflächen

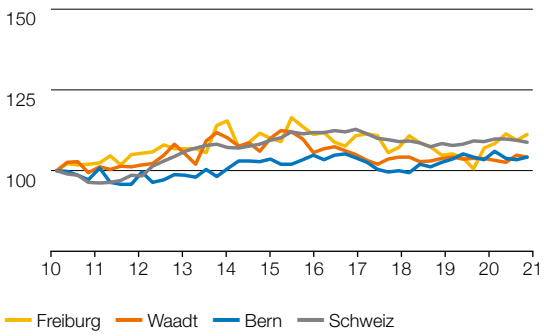
Auch dem Bürosegment steht durch die Homeoffice-Ausweitung in den Unternehmen eine schwierige Zeit bevor. Laut einer von Wüest Partner durchgeführten Umfrage im Sommer 2020 könnte der Homeoffice-Anteil in geeigneten Branchen auf 25–35 % der Arbeitsstunden ansteigen (gegenüber 10–15 % vor der Pandemie). Im Kanton Freiburg ist das Angebot an Büroflächen seit 2014 rückläufig und die Angebotsziffer lag im 1. Quartal 2021 mit 2.6 % deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (6.8 %). Dass es bei einer raschen Entwicklung der Arbeitsstrukturen in grossen Unternehmen zu einem plötzlichen Überangebot kommt, ist daher wenig wahrscheinlich. Die Mietzinsen werden aufgrund der unsicheren Aussichten unter Druck stehen, sollten sich aber angesichts eines begrenzten Angebots als stabil erweisen.

Angebotsziffer der Büroflächen



Quelle: Wüest Partner

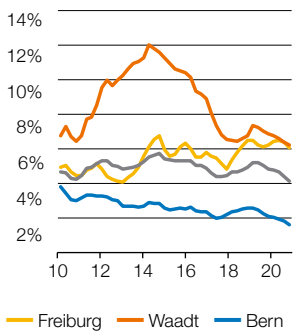
Mietpreisindizes Büroflächen



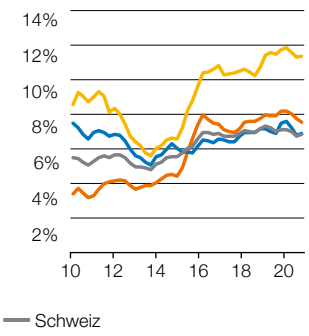
(Index 1. Quartal 2010 = 100)

Ergänzende Informationen

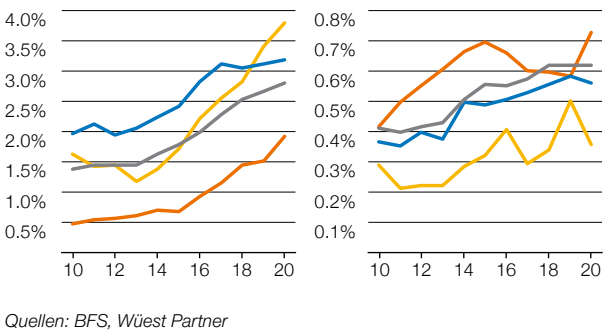
Angebotsziffer EWG



Angebotsziffer MWG



Leerstandsquote der Wohnungen zur Miete und zum Verkauf



Quellen: BFS, Wüest Partner

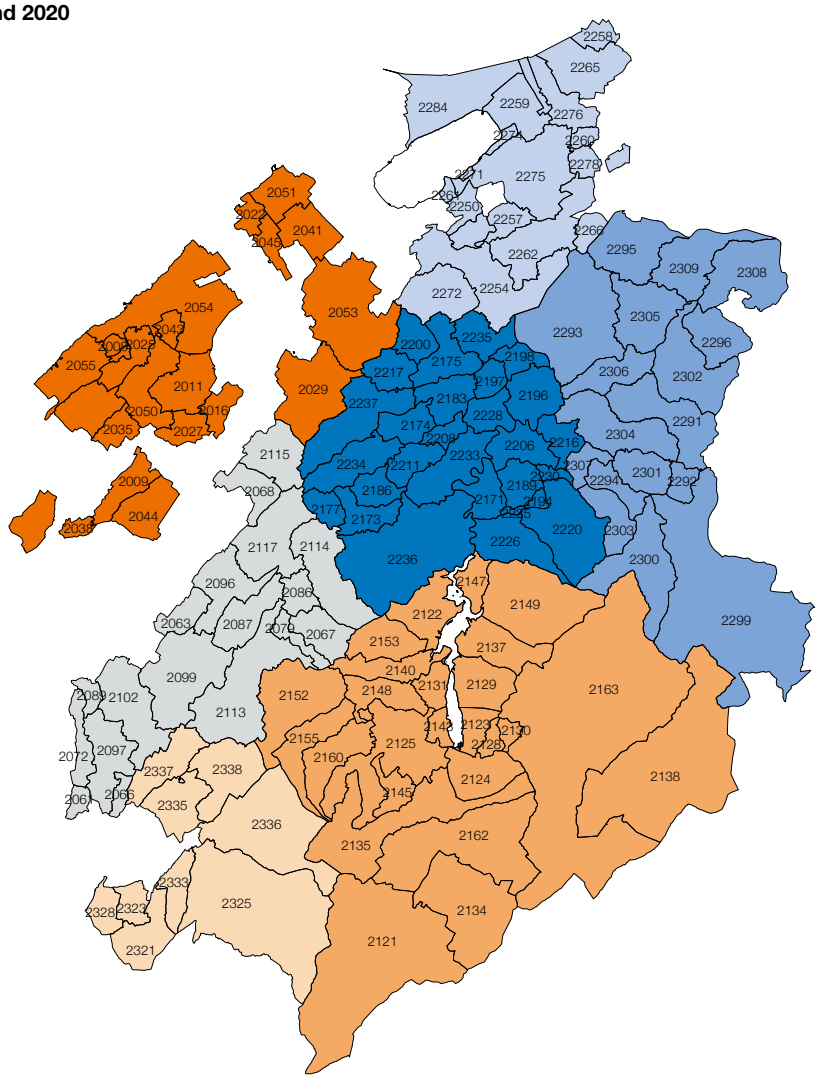
Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2019–2020	1.93%	1.32%	1.85%	0.59%	1.28%	0.64%	1.77%	1.17%	0.34%	0.79%	0.57%
Jährliche Wachstumsrate (2010–2020)	2.50%	1.89%	2.19%	1.23%	1.38%	0.82%	2.04%	1.58%	0.63%	1.30%	0.96%
Ausländeranteil (2019)	19.37%	19.69%	26.95%	27.99%	21.58%	11.51%	20.62%	22.83%	16.57%	33.00%	25.28%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2017–2018	1.52%	2.44%	3.09%	0.95%	0.29%	1.73%	2.15%	1.52%	1.12%	2.25%	1.80%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2019.4–2020.4	11.21%	11.99%	10.85%	15.83%	12.21%	9.00%	11.83%	13.11%	7.39%	10.73%	9.38%
Arbeitslosigkeit											
2020	3.0%	3.8%	3.9%	2.6%	3.9%	1.9%	4.0%	3.3%	2.5%	4.5%	3.1%
Durchschnittl. Quote 2015–2020	2.5%	2.8%	2.7%	2.1%	1.4%	2.8%	3.0%	2.8%	2.3%	4.2%	2.9%

Bevölkerungswachstum zwischen 2019 und 2020

(Quelle: BFS)

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2020 (BFS)



- Saane (+ 0.6%)
- Sense (+0.7%)
- See (+1.4%)
- Glane (+1.4%)
- Vivisbach (+1.7%)
- Greyerz (+1.8%)
- Broye (+2.1%)

Gemeindenr	Gemeindename	Bevölk. (2020)	Entw. (%)
Saane		**107'168**	**0.6%**
2173	Autigny	781	–1.6%
2174	Avry	1'908	–1.0%
2175	Belfaux	3'337	1.8%
2177	Chénens	843	0.1%
2183	Corminboeuf	2'786	2.6%
2186	Cottens	1'482	–1.5%
2194	Ferpicloz	267	0.4%
2196	Fribourg / Freiburg	38'117	–0.4%
2197	Givisiez	3'144	–1.0%
2198	Granges-Paccot	3'833	1.7%
2200	Grolley	2'085	5.7%
2206	Marly	8'211	0.9%
2208	Matran	1'626	5.4%
2211	Neyruz	2'756	3.4%
2216	Pierrafortscha	157	–2.5%
2217	Ponthaux	777	3.5%
2220	Le Mouret	3'146	0.2%
2226	Treyvaux	1'468	–0.9%
2228	Villars-sur-Glâne	12'189	–0.1%
2230	Villarsel-sur-Marly	75	4.2%
2233	Hauterive	2'594	2.6%
2234	La Brillaz	2'079	1.3%
2235	La Sonnaz	1'237	5.5%
2236	Gibloux	7'615	0.2%
2237	Prez	2'343	4.2%
	Bois-d'Amont	2'312	1.9%
2171	*Arconciel*		
2189	*Ependes*		
2225	*Senèdes*		
Sense		**44'614**	**0.7%**
2292	Brünisried	671	2.4%
2293	Düdingen	8'306	1.4%
2294	Giffers	1'661	1.5%
2295	Bösingen	3'423	0.4%
2296	Heitenried	1'395	–0.5%
2299	Plaffeien	3'611	–0.3%
2300	Plasselb	1'016	0.1%
2301	Rechthalten	1'106	–0.4%
2303	St. Silvester	953	–1.9%
2304	St. Ursen	1'363	1.4%
2305	Schmitten	4'165	3.3%
	Tafers	7'644	0.0%
2291	*Alterswil*		
2302	*St. Antoni*		
2306	*Tafers*		
2307	Tentlingen	1'352	1.0%
2308	Ueberstorf	2'383	–0.2%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'565	–0.1%

Gemeindenr	Gemeindename	Bevölk. (2020)	Entw. (%)
See		**37'737**	**1.4%**
2250	Courgevaux	1'438	0.6%
2254	Courtepin	5'520	0.9%
2257	Cressier	1'016	1.5%
2258	Fräschels	456	0.4%
2259	Galmiz	748	3.2%
2260	Gempenach	314	0.0%
2261	Greng	179	3.5%
2262	Gurmels	4'491	1.9%
2265	Kerzers	5'049	0.1%
2266	Kleinbösingen	699	–0.3%
2271	Meyriez	591	3.1%
2272	Misery-Courtion	2'224	5.2%
2274	Muntelier	976	2.4%
2275	Murten / Morat	8'254	–0.2%
2276	Ried	1'229	5.1%
2278	Ulmiz	432	–3.8%
2284	Mont-Vully	4'121	2.8%
Glane		**24'979**	**1.4%**
2061	Auboranges	292	4.3%
2063	Billens-Hennens	793	0.8%
2066	Chapelle	322	7.0%
2067	Le Châtelard	349	–4.4%
2068	Châtonnaye	858	3.6%
2072	Ecublens	355	5.7%
2079	Grangettes	218	–1.8%
2086	Massonnens	549	3.2%
2087	Mézières	1'063	1.7%
2089	Montet	446	13.2%
2096	Romont	5'416	0.8%
2097	Rue	1'539	1.1%
2099	Siviriez	2'352	3.1%
2102	Ursy	3'303	1.0%
2113	Vuisternens-d.-Romont	2'337	0.2%
2114	Villorsonnens	1'485	–0.8%
2115	Torny	989	1.4%
2117	Villaz	2'313	0.1%
Vivisbach		**19'550**	**1.7%**
2321	Attalens	3'572	0.6%
2323	Bossonnens	1'505	–0.7%
2325	Châtel-St-Denis	7'424	3.3%
2328	Granges	853	–1.2%
2333	Remaufens	1'212	4.9%
2335	Saint-Martin	1'028	–0.9%
2336	Semsales	1'429	–1.0%
2337	Le Flon	1'221	1.8%
2338	La Verrerie	1'306	4.0%

Gemeindenr	Gemeindename	Bevölk. (2020)	Entw. (%)
Greyerz		**57'628**	**1.8%**
2121	Haut-Intyamon	1'591	2.1%
2122	Pont-en-Ogoz	1'948	2.3%
2123	Botterens	670	8.1%
2124	Broc	2'662	1.4%
2125	Bulle	24'406	2.3%
2128	Châtel-sur-Montsalvens	318	7.8%
2129	Corbières	917	1.1%
2130	Crésuz	415	4.8%
2131	Echarlens	846	1.8%
2134	Grandvillard	847	0.0%
2135	Gruyères	2'209	0.0%
2137	Hauteville	679	–0.4%
2138	Jaun	633	–1.6%
2140	Marsens	2'035	4.0%
2143	Morlon	645	0.9%
2145	Le Pâquier	1'338	0.1%
2147	Pont-la-Ville	610	1.7%
2148	Riaz	2'812	0.9%
2149	La Roche	1'825	5.2%
2152	Sâles	1'451	0.8%
2153	Sorens	1'105	–1.3%
2155	Vaulruz	1'087	1.2%
2160	Vuadens	2'470	1.6%
2162	Bas-Intyamon	1'557	0.5%
2163	Val-de-Charmey	2'552	0.3%
Broye		**33'963**	**2.1%**
2008	Châtillon	525	7.4%
2011	Cugy	1'851	4.7%
2016	Fétigny	1'082	1.3%
2022	Gletterens	1'096	–0.5%
2025	Lully	1'157	–1.8%
2027	Ménières	420	–3.2%
2029	Montagny	2'713	1.6%
2035	Nuvilly	471	6.1%
2038	Prévondavaux	83	16.9%
2041	Saint-Aubin	1'890	3.0%
2043	Sévaz	318	5.0%
	Surpierre	1'137	2.1%
2009	*Cheiry*		
2044	*Surpierre*		
2045	Vallon	464	2.2%
2050	Les Montets	1'531	0.7%
2051	Delley-Portalban	1'222	4.0%
2053	Belmont-Broye	5'646	1.4%
2054	Estavayer	10'012	2.2%
2055	Cheyres-Châbles	2'345	0.3%

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2020 und deren Entwicklung gegenüber 2019 (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 Wohnungsstatistik, Unternehmensstatistiken, Bestands- und Leerwohnungszählung), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche) sowie Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2020 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2020 für die Zahlen nach Kantonen gemäss BFS, Stand Dezember 2020 für die Zahlen nach Gemeinden und Bezirken gemäss StatA).

Methodik

Die Angaben zu den Mieten werden in Quantilen angegeben: 10 %, 30 %, 50 %, 70 % und 90 %. Das 50 %-Quantil entspricht dem Mittelwert und trennt das teurere vom billigeren Segment. Das 10-Prozent-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 gibt die Anzahl der neu gebauten Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an.

Preisentwicklung

Das Kartenmaterial und die Transaktionspreise basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner. Mittlere Objekte entsprechen Objekten, die vor fünf Jahren errichtet wurden und deren Qualität in Bezug auf den Ausbaustandard und die Mikrolage gut ist. Für das typische Einfamilienhaus wird von einer Grundstücksfläche von 500 m^2 und einem Volumen von 920 m^3 (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m^2 und umfasst eine Terrasse/einen Balkon mit einer Fläche von 30 m^2 (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

Foto: bill_17 / Adobe Stock