

# PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

## DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2022



Freiburger  
Kantonalbank

# Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Freiburger Kantonalbank freut sich, Ihnen in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Wüest Partner die 10. Ausgabe unserer Publikation bezüglich dem Freiburger Immobilienmarkt zu präsentieren.

Während der Pandemiezeit wurde der Wunsch nach Wohneigentum aufgrund der beschlossenen Massnahmen und den damit verbundenen Einschränkungen immer grösser. Der Immobilienmarkt hat seine Robustheit bewiesen, indem er seiner Rolle als sicherer Hafen gerecht wurde. So setzte der Markt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, unterstützt durch sehr attraktive Zinssätze, seinen Aufwärtstrend fort.

Das Jahr 2022 begann mit guten Prognosen. Diese wurden aufgrund des Krieges in der Ukraine, der Inflation und der Versorgungsengpässe, welche die wirtschaftliche Lage sehr unsicher machten, nach unten korrigiert. Infolgedessen wurden auch die Zinssätze von den oben erwähnten Faktoren beeinflusst. Die Prognosen für 2022 bleiben daher unsicher.

In der diesjährigen Ausgabe wird auch der Aspekt der Nachhaltigkeit von Immobilien hervorgehoben. In Zukunft wird dieser Variable sicherlich ein immer grösseres Gewicht bei den Investitionsentscheidungen potenzieller Käufer, Mieter oder anderer Akteure im Immobiliensektor zukommen. Als Ergänzung können Sie online via QR-Codes detaillierte Informationen zu den einzelnen Gemeinden entdecken.

Wir hoffen, dass Ihnen die vorliegende Publikation interessante Anhaltspunkte für Ihre Analysen liefert. Natürlich stehen Ihnen auch unsere Berater zur Verfügung. Zögern Sie nicht, sie online, telefonisch oder in einer unserer Filialen zu kontaktieren.

Viel Spass beim Lesen

Freiburger Kantonalbank  
Denis Galley

---

## LocationSpot:

In Ergänzung zu den in dieser Ausgabe veröffentlichten Analysen stellt Ihnen die FKB ihr neues Online-Tool Location Spot zur Verfügung, das Ihnen zusätzliche Informationen zu den Standortindikatoren Ihrer Region liefert. Für interaktive Analysen scannen Sie bitte diesen QR-Code :



# Kontext und Perspektiven

## Erneut unsicheres wirtschaftliches Umfeld

Nach einer rasanten Erholung von den wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie stellen der Krieg in der Ukraine und ansteigende Inflationsraten die Weltwirtschaft bereits wieder vor neue Herausforderungen. Wir haben unsere BIP-Prognosen für das Jahr 2022 nach unten korrigiert, wenn auch Prognosen im aktuellen Umfeld mit viel Unsicherheit verbunden sind.

## Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der durch den Krieg in der Ukraine verstärkte Inflationsanstieg (höhere Energie- und Rohstoffpreise sowie höhere Beschaffungskosten) und die jüngsten Zinsanstiege könnten die Kaufkraft der Haushalte schmälern und für mehr Unsicherheit am Immobilienmarkt sorgen. Die vergleichsweise tiefe Volatilität von Immobilienanlagen im Vergleich zu anderen Anlageklassen dürfte die Nachfrage aber eher stützen. Direkte Immobilieninvestments stellen in turbulenten Zeiten oftmals einen sicheren Hafen und daher eine spannende Anlagealternative dar. Die weiterhin hohe Nachfrage in Kombination mit einem sehr geringen Angebot wird aller Voraussicht nach zu weiteren Preisanstiegen am Eigentumsmarkt führen, wenn auch in deutlich moderaterem Tempo.

## 2021: Starker Anstieg der Transaktionspreise

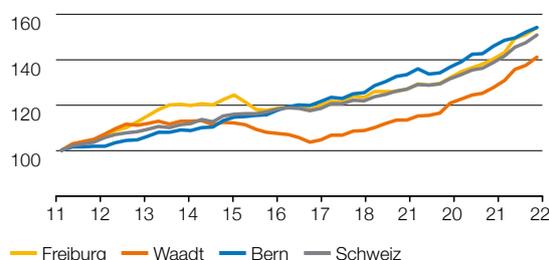
Die Pandemie hat unsere Ansprüche an die Wohnqualität verändert und den Wunsch nach einer grösseren und komfortableren Wohnung in ruhiger Umgebung mit Nähe zur Natur verstärkt. In Kombination mit den günstigen Finanzierungsbedingungen hat dies die Nachfrage im Jahr 2021 angeheizt. Dem gegenüber stand ein sich verknappendes Angebot. Demnach beobachteten wir in der Schweiz zwischen dem 1. Quartal 2021 und dem 1. Quartal 2022 ein starkes Preiswachstum beim Wohneigentum (Einfamilienhäuser +8.7% / Stockwerkeigentum +7.5%). Auch der Kanton Freiburg konnte von diesem Preisboom profitieren (Einfamilienhäuser +9.9% / Stockwerkeigentum +6.0%). Die Attraktivität des Kantons reflektiert sich auch im Bevölkerungswachstum (+1.4%) gegenüber dem nationalen Mittelwert (+0.5%).

## ... und starker Rückgang der Leerstände

Wie in der Gesamtschweiz zeigten sich die Leerstände (Mietwohnungen) auch in Freiburg im 2021 erstmals seit 2013 wieder rückläufig. Getrieben ist diese Entwicklung hauptsächlich durch ein höheres Haushaltswachstum. Im 2022 dürfte die Nachfrage weiterhin hoch bleiben, denn die Ankunft ukrainischer Flüchtlinge könnte die Leerstände weiter reduzieren. Davon dürfte trotz bereits hohem Bevölkerungswachstum auch der Kanton Freiburg profitieren.

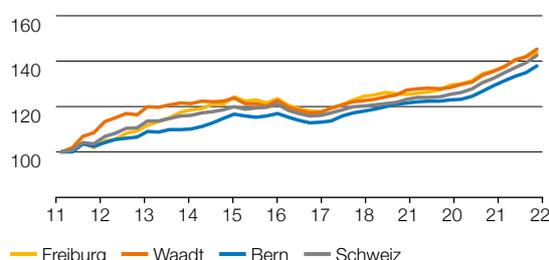
## Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2011 = 100)



## Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2011 = 100)



## Immobilienmarkt-Trends 2022

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

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

## Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Der Inflationsdruck hat mehrere Zentralbanken dazu veranlasst, ihre Geldpolitik zu straffen, so auch die US-Notenbank Federal Reserve, die bereits mit der Anhebung der Leitzinsen begonnen hat. Obwohl die Teuerung in der Schweiz im Vergleich zu den wichtigsten entwickelten Volkswirtschaften noch verhältnismässig tief ist, stieg die Inflation im April 2022 auf 2.9%, den höchsten Stand seit 2008, und könnte die Schweizerische Nationalbank dazu veranlassen, die siebenjährige Phase negativer Leitzinsen zu beenden. Angesichts der Rekordinflation beschloss die europäische Zentralbank am Donnerstag, den 9. Juni, die Einstellung ihrer expansiven Geldpolitik und plant für Ende Juli eine erste Erhöhung der Leitzinsen. Am 16. Juni hat die SNB auch diesen Weg eingeschlagen und einen Zinserhöhungszyklus eingeleitet. Dieser könnte den Aufwertungsdruck auf den Franken erhöhen. Sollte die Inflation in den kommenden Monaten anhalten oder sich sogar beschleunigen, könnten die langfristigen Zinsen weiter steigen und auf ein Niveau gelangen, das seit einem Jahrzehnt nicht mehr erreicht wurde.

# Einfamilienhäuser

## Wohneigentum bleibt beliebt

Nachdem die Ersparnisse während der Coronapandemie in der Schweizer Bevölkerung eher zugenommen haben, dürfte sich die Sparquote aufgrund der Aufhebung der Massnahmen und des Nachholkonsums vorerst wieder normalisieren. Zudem könnten die Inflationsanstiege die Kaufkraft etwas reduzieren. Gepaart mit den jüngsten Zinsanstiegen könnte die Nachfrage nach Wohneigentum in der aktuellen Situation daher etwas nachlassen. Aber auch wenn die Nachfrage auf hohem Niveau leicht zurückgehen sollte, ist sie immer noch deutlich höher als das derzeit verfügbare Angebot.

## Ein ausgetrockneter Markt

Die Verknappung von Bauland führt bereits seit einigen Jahren zur Erosion des Angebots. Im Verlauf der Coronapandemie hat sich die Angebotsziffer auf kantonaler Ebene nochmals reduziert und liegt auf 2.5% im ersten Quartal 2022. Damit liegt die Angebotsziffer nun deutlich unter dem 10-jährigen Mittelwert im Kanton Freiburg (4.4%) und nur noch leicht über dem schweizweiten Mittelwert von 2.2%. Auffallend tief sind die Angebotsziffern in den Bezirken Sense (1.5%), See (1.7%) und Vivisbach (2.0%). Vivisbach erfuhr dabei den grössten Rückgang der Angebotsziffer. Der Wunsch nach einer weniger urbanisierten Umgebung und verhältnismässig tiefe Preise zieht dort die Waadtländer Käufer an.

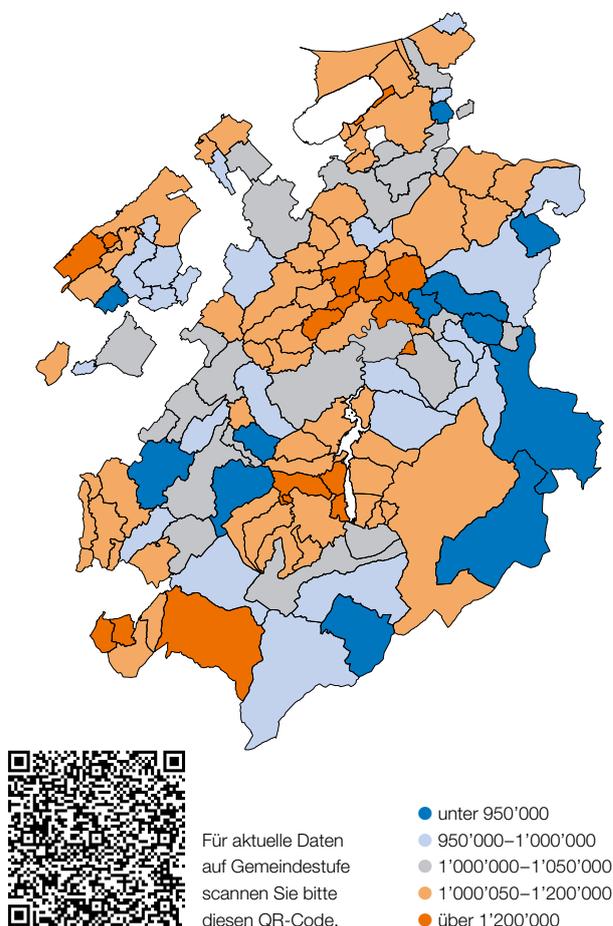
## Starke Preisanstiege

Bei den Einfamilienhäusern sind die Preise in der Schweiz zwischen dem 1. Quartal 2021 und dem 1. Quartal 2022 so stark gestiegen (+8.7%) wie letztmals vor 30 Jahren. Im Kanton Freiburg konnte im ersten Quartal 2022 sogar ein noch höheres Preiswachstum von 9.9% im Vergleich zum Vorjahresquartal beobachtet werden. Besonders dynamisch zeigten sich im Kanton Freiburg die Bezirke Greyerz, Saane und Sense, wo die Preisanstiege sogar noch über dem kantonalen Durchschnitt lagen. Derzeit zeichnet sich angebotsseitig (noch) keine Trendwende ab, weshalb wir auch für das Jahr 2022 von steigenden Einfamilienhauspreisen ausgehen, wenn auch nicht mehr im gleichen Ausmass wie im vergangenen Jahr.

## Immer weniger erschwingliche Einfamilienhäuser

Die durch günstige Finanzierungsbedingungen getriebenen Preisanstiege führten dazu, dass erstmals in allen Freiburger Bezirken die Preise für ein mittleres Einfamilienhaus (Definition auf S. 12) über die symbolische Marke von einer Million Franken kletterten. Trotzdem bleiben die Einfamilienhäuser im Kanton Freiburg aber im Vergleich zu den Nachbarkantonen weiterhin bezahlbar (Waadt: 1'581'000 CHF / Bern: 1'298'000 CHF).

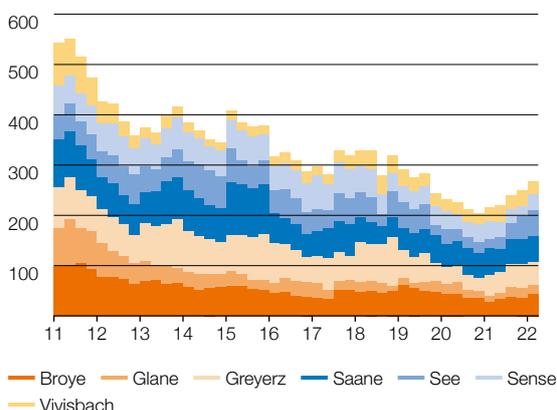
## Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



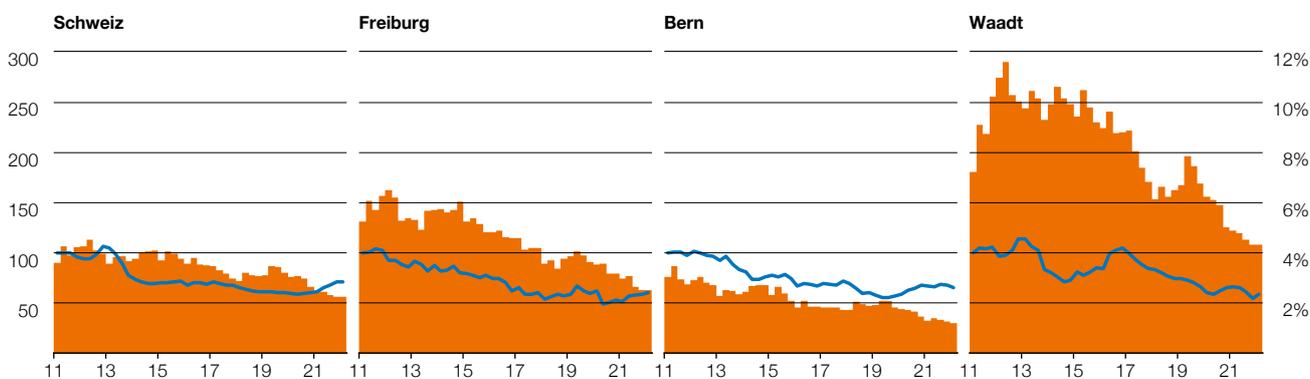
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest Partner (mittleres Objekt\*)  
\* siehe Kasten auf Seite 12.

## Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

(Einfamilienhäuser)



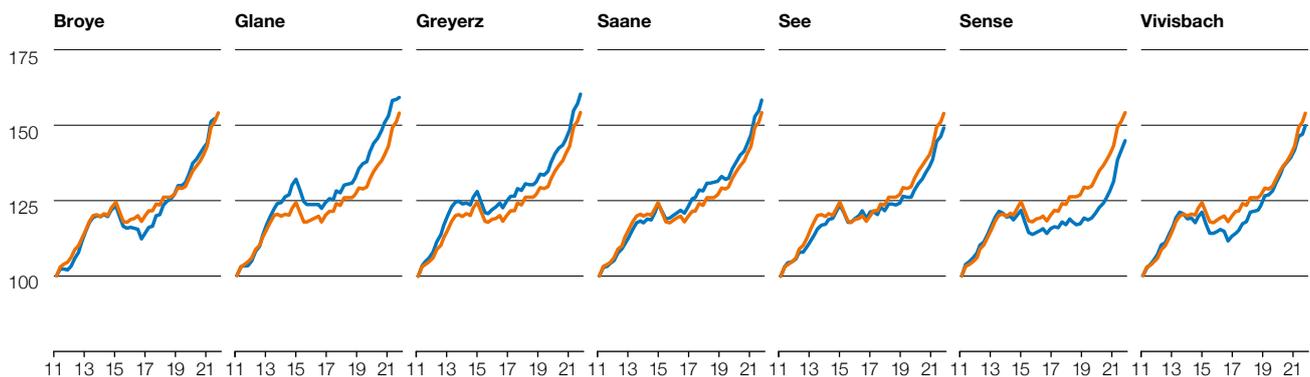
## Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



■ Angebotsziffer\* (rechte Skala) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2011 = 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) |           |           |
|----------------|----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------|-----------|------------------------------|-----------|-----------|
|                | 2021           | 2011–2021 | 2021            | 2011–2021 | 2019        | 2011–2019 | Ende 2021                    | 2020–2021 | 2011–2021 |
| <b>Bezirk</b>  |                |           |                 |           |             |           |                              |           |           |
| Broye          | 3.7%           | 5.6%      | 2.0%            | 1.3%      | 1.3%        | 1.9%      | 1'107'000                    | 8.8%      | 4.1%      |
| Glane          | 2.8%           | 6.4%      | 2.3%            | 1.4%      | 0.9%        | 2.1%      | 1'068'000                    | 7.9%      | 4.5%      |
| Greyerz        | 2.8%           | 6.3%      | 1.5%            | 1.1%      | 0.8%        | 1.5%      | 1'139'000                    | 9.1%      | 4.2%      |
| Saane          | 2.8%           | 4.4%      | 2.0%            | 1.3%      | 0.8%        | 1.2%      | 1'182'000                    | 9.4%      | 4.1%      |
| See            | 1.7%           | 2.9%      | 1.7%            | 1.3%      | 0.9%        | 1.3%      | 1'121'000                    | 9.3%      | 3.5%      |
| Sense          | 1.5%           | 2.0%      | 1.7%            | 1.2%      | 0.7%        | 1.0%      | 1'025'000                    | 12.1%     | 3.0%      |
| Vivisbach      | 2.0%           | 6.2%      | 0.9%            | 0.7%      | 2.1%        | 1.5%      | 1'242'000                    | 7.3%      | 3.6%      |
| <b>Kanton</b>  |                |           |                 |           |             |           |                              |           |           |
| Freiburg       | 2.5%           | 4.6%      | 1.8%            | 1.2%      | 1.0%        | 1.4%      | 1'125'000                    | 9.4%      | 3.9%      |
| Bern           | 1.3%           | 2.2%      | 1.6%            | 1.6%      | 0.5%        | 0.6%      | 1'298'000                    | 6.1%      | 4.0%      |
| Waadt          | 4.3%           | 8.2%      | 1.3%            | 0.9%      | 0.8%        | 0.9%      | 1'581'000                    | 9.5%      | 2.9%      |
| <b>Schweiz</b> | 2.3%           | 3.5%      | 1.5%            | 1.3%      | 0.6%        | 0.8%      | 1'471'000                    | 7.9%      | 3.6%      |

\*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

## Dynamisches Bevölkerungswachstum

Die Attraktivität des Kantons Freiburg verdeutlicht sich im Bevölkerungswachstum. Mit knapp 1.4% lag dieses im Jahr 2021 in Freiburg deutlich höher als im Schweizer Mittel (+0.5%) und den Nachbarkantonen (Waadt: +0.6% / Bern: +0.4%). Besonders auffällig sind dabei die Bezirke Vivisbach (+2.9%) und Glane (+2.2%) mit Wachstumsraten über dem jeweiligen zehnjährigen Durchschnitt. Diese Bevölkerungsdynamik hat die Nachfrage gestützt und erheblich zum Rückgang der Leerstände beigetragen. Speziell gilt dies für Vivisbach, wo der Leerstand am stärksten abgenommen hat.

## Nominale Investitionen steigen

Nach dem starken Rückgang der Bautätigkeit in den letzten Jahren stiegen die nominalen Investitionen in den Bau von Mehrfamilienhäusern im 2021 wieder an. Dieser Anstieg ist teilweise auf eine zunehmende Anzahl Baubewilligungen im Kanton Freiburg zurückzuführen. Die nominalen Investitionen widerspiegeln aber auch den starken Anstieg des Baupreisindex des BFS (+5% zwischen Oktober 2020 und Oktober 2021) sowie die Suche nach qualitativ hochwertigen Bauten (vor allem in Bezug auf hochwertige Energieträger).

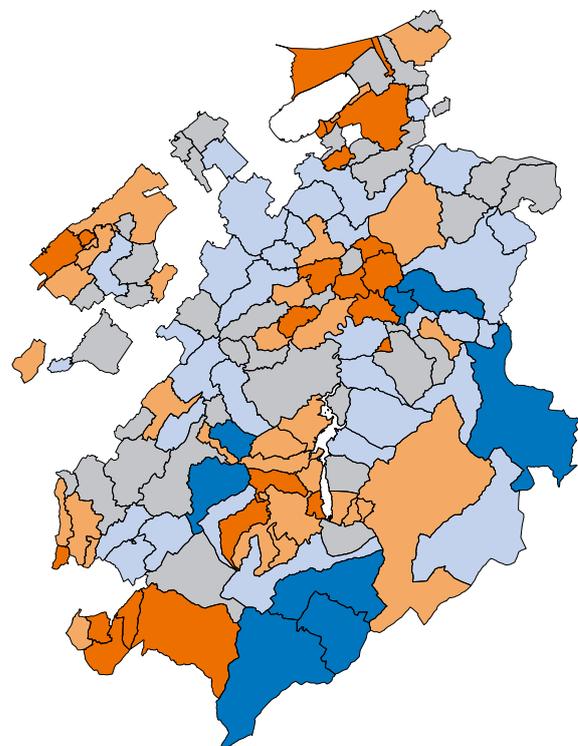
## Starker Rückgang des Angebots

Wie bei den EFH war der Angebotsrückgang im 2021 auch beim Stockwerkeigentum ausgeprägt. Während die Angebotsquote lange um ihren Zehnjahresschnitt von 6% schwankte, lag sie Ende 2021 bei 4.9% und näherte sich damit dem Schweizer Durchschnitt (4%). Dieser starke Angebotsrückgang ist auf Bezirksebene besonders in Greyerz (7.4%) und Vivisbach (3.9%) zu beobachten, wo die Angebotsquoten im Zehnjahresschnitt jeweils über 10% lagen. Die beiden Regionen mit besonders dynamischen Baumärkten (mit Bulle und Châtel-Saint-Denis) zeigen eine gute Absorption neuer Wohnungen.

## Starkes Preiswachstum

Das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage resultiert in einem Preiswachstum von 6.1% (1. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2022). Damit ist das Wachstum etwas tiefer als auf dem nationalen Niveau (+7.5%), jedoch beständig seit Mitte 2020. Anfang 2022 kostete die mittlere Eigentumswohnung (siehe S. 12) im Kanton Freiburg im Schnitt 736'000 CHF. Damit ist sie weiterhin erschwinglicher als in den umliegenden Kantonen (Bern: 833'000 CHF, Waadt: 1'116'000 CHF). Die Daten auf regionaler Ebene zeigen, dass sich die Preisdifferenzen innerhalb der Bezirke verkleinert haben (Sense: 658'000 CHF, Saane: 813'000 CHF). In allen Regionen sind die Preise gestiegen, am stärksten war der Preisanstieg aufgrund niedrigerer Durchschnittspreise im Glanebezirk (+9.2%).

## Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



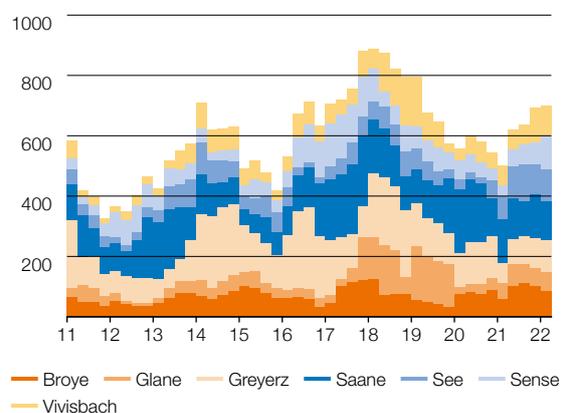
Für aktuelle Daten auf Gemeindeebene scannen Sie bitte diesen QR-Code.

- unter 600'000
- 600'000–650'000
- 650'000–700'000
- 700'000–750'000
- über 750'000

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

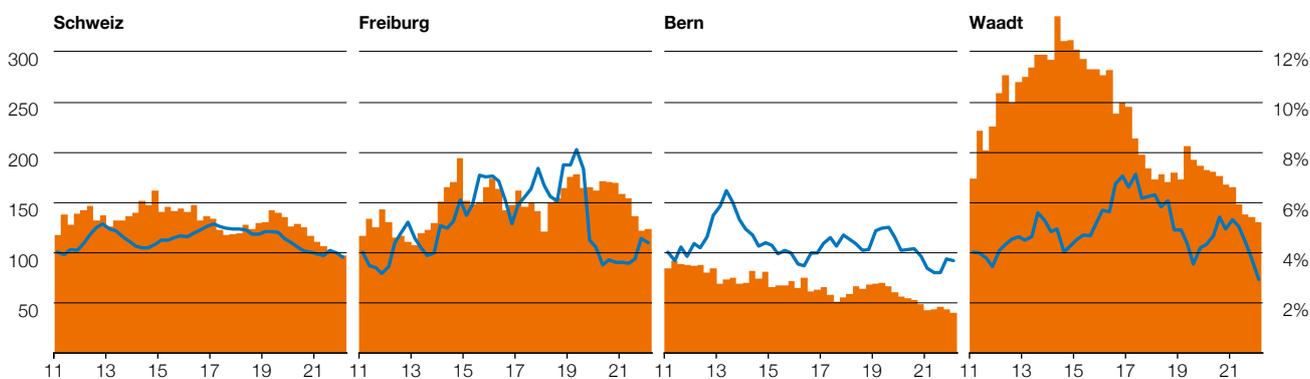
## Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

(Mehrfamilienhäuser)



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

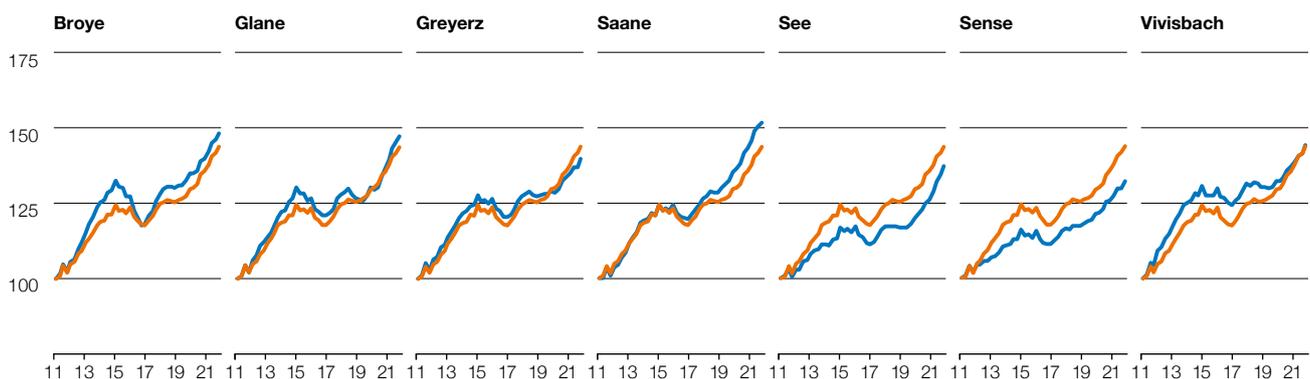
## Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



■ Angebotsziffer\* (rechte Skala) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2011 = 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) |           |           |
|----------------|----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------|-----------|------------------------------|-----------|-----------|
|                | 2021           | 2011–2021 | 2021            | 2011–2021 | 2019        | 2011–2019 | Ende 2021                    | 2020–2021 | 2011–2021 |
| <b>Bezirk</b>  |                |           |                 |           |             |           |                              |           |           |
| Broye          | 4.9%           | 6.1%      | 2.0%            | 1.3%      | 3.9%        | 4.4%      | 700'000                      | 6.0%      | 3.6%      |
| Glane          | 8.8%           | 6.3%      | 2.3%            | 1.4%      | 4.3%        | 3.3%      | 695'000                      | 9.2%      | 3.5%      |
| Greyerz        | 7.5%           | 10.9%     | 1.5%            | 1.1%      | 3.1%        | 3.4%      | 703'000                      | 4.4%      | 3.0%      |
| Saane          | 4.8%           | 4.6%      | 2.0%            | 1.3%      | 2.5%        | 1.6%      | 813'000                      | 6.9%      | 4.0%      |
| See            | 2.4%           | 3.1%      | 1.7%            | 1.3%      | 2.7%        | 2.5%      | 725'000                      | 7.5%      | 2.8%      |
| Sense          | 2.1%           | 2.4%      | 1.7%            | 1.2%      | 2.2%        | 2.0%      | 658'000                      | 4.5%      | 2.5%      |
| Vivisbach      | 3.9%           | 10.1%     | 0.9%            | 0.7%      | 5.7%        | 3.6%      | 779'000                      | 4.8%      | 3.3%      |
| <b>Kanton</b>  |                |           |                 |           |             |           |                              |           |           |
| Freiburg       | 4.9%           | 5.9%      | 1.8%            | 1.2%      | 3.0%        | 2.5%      | 736'000                      | 6.1%      | 3.3%      |
| Bern           | 1.7%           | 2.7%      | 1.6%            | 1.6%      | 0.8%        | 1.0%      | 833'000                      | 6.7%      | 2.8%      |
| Waadt          | 5.4%           | 9.2%      | 1.3%            | 0.9%      | 1.4%        | 1.5%      | 1'116'000                    | 6.9%      | 2.9%      |
| <b>Schweiz</b> | 4.0%           | 5.2%      | 1.5%            | 1.3%      | 1.4%        | 1.5%      | 1'005'000                    | 7.1%      | 3.0%      |

\*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.

# Wohn- und Geschäftsimmobilien

## Rückläufiges Angebot bei Mietwohnungen

Die Angebotsziffer für Mietwohnungen ist im Kanton Freiburg im 2021 weiter gesunken und liegt im 1. Quartal 2022 bei 9.8%. Dies ist der tiefste Wert der letzten fünf Jahre. Im Vergleich zu der restlichen Schweiz (Bern: 6.5%, Waadt: 6.4% und Schweiz: 6.2%) ist sie jedoch weiterhin hoch. In den Bezirken Broye (11.3%), Glane (10.9%) und Saane (10.9%) liegt sie über dem kantonalen Durchschnitt.

## Stabile Wohnungsmieten

Nach dem kontinuierlichen Rückgang in den letzten Jahren blieben die Mieten im 2021 im Kanton Freiburg stabil, während der Abwärtstrend in der Gesamtschweiz anhält. Dieser Trend lässt sich anhand der Zusammensetzung des Angebots mit einem schweizweit steigenden Anteil älterer Wohnungen (aufgrund schwächerer Bautätigkeit) erklären. Auf kantonaler Ebene ist die Medianmiete auf 200 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr angestiegen mit einem Maximum von 221 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr in Châtel-Saint-Denis. Vivisbach ist die Region mit der niedrigsten Leerstandsquote im Kanton (1.7% gegenüber 3.6%).

## Strukturelle Herausforderungen bei den Geschäftsflächen

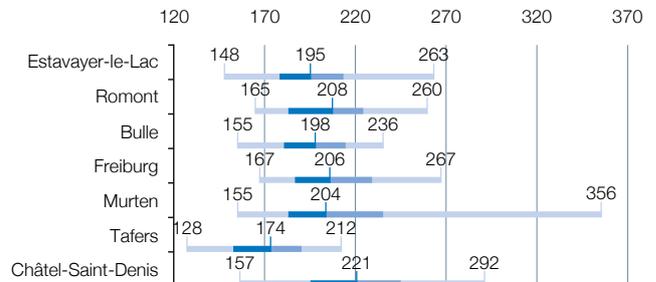
Die Digitalisierung setzt die Mieten für Büro- und Verkaufsflächen gleichermaßen unter Druck. Während die Herausforderungen bei Verkaufsflächen vor allem auf den zunehmenden Anteil des Onlinehandels zurückzuführen sind, konkurriert das klassische Büro vermehrt mit der Arbeit im Homeoffice. Im Vergleich zu der Zeit vor der Pandemie verschiebt sich die Nachfrage hin zu mehr Flexibilität. Dies gilt sowohl bei der Art der gemieteten Flächen wie auch bei der Mietdauer.

## Steigende Büromieten

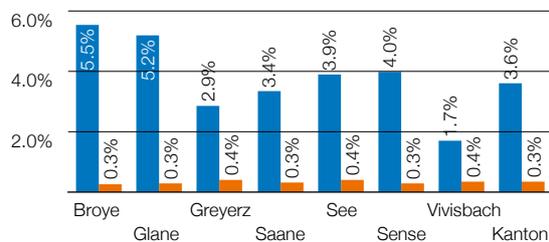
Im Jahr 2021 war im Kanton Freiburg eine besonders erfreuliche wirtschaftliche Erholung mit starker Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor zu beobachten. Diese kam dem Büromarkt zugute und resultierte in einem Anstieg der Mieten im Kanton Freiburg (+7% zwischen dem 1. Quartal 2021 und dem 1. Quartal 2022 gemäss Angebotsmietindex), während die Mieten auf nationaler Ebene sanken (-2.4% während desselben Zeitraums). Ein möglicher Grund ist die gute Absorption des Angebots im Kanton Freiburg. Während die Angebotsquote in der Schweiz seit mehreren Jahren relativ stabil geblieben ist (um die 7%), ist sie im Kanton Freiburg zwischen 2014 und 2020 auf 2% gesunken. Obwohl sich aufgrund des steigenden Home Office Anteils während der Pandemie die Büroflächen auf dem Markt leicht erhöht haben, ist das Risiko eines Überangebots derzeit gering, selbst wenn sich die Arbeitsstrukturen in einigen Grossunternehmen verändern sollten.

## Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)

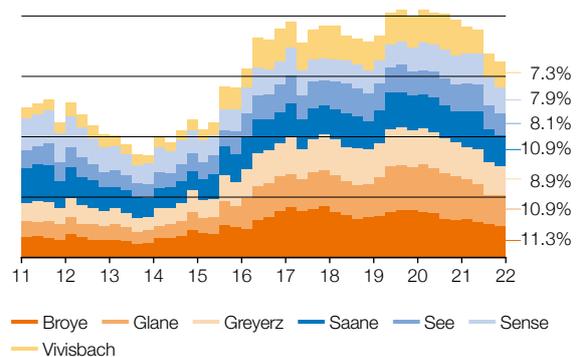


## Leerstandsquote nach Bezirk 2022



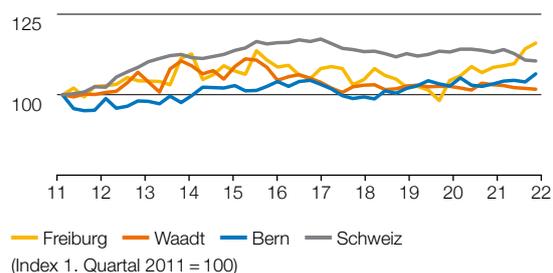
■ Wohnungen und EFH zu vermieten ■ Wohnungen und EFH zu verkaufen  
Quellen: BFS, Wüest Partner

## Angebotsziffer\* pro Bezirk, pro Jahr



\*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand

## Mietpreisindizes Büroflächen



# Nachhaltigkeit und Immobilienwerte

## Herausforderungen der CO<sub>2</sub> Neutralität

Mit einem Gebäudesektor, der für ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem Land verantwortlich ist, muss der Betrieb von Immobilien CO<sub>2</sub>-neutral werden, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Es dürften daher in den nächsten Jahren beträchtliche Ausgaben anfallen. Laut einer Umfrage von 237 institutionellen Immobilieninvestoren in der Schweiz sind aber auch 49% bereit, mehr für ein Gebäude zu bezahlen, das sehr wenig CO<sub>2</sub> emittiert. In einer kürzlich durchgeführten empirischen Studie hat Wüest Partner die Auswirkungen der Nachhaltigkeit auf den Marktwert von Renditeobjekten am Beispiel einer verbesserten Heizung untersucht. Anhand einer Stichprobe von 40'000 Mietverträgen für rund 2'400 Wohnimmobilien, welche zwischen 2015 und 2020 abgeschlossen wurden, sowie 432 Transaktionen von Wohnimmobilien seit 2017, modellierte Wüest Partner für jede der untersuchten Immobilien detailliert die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Energien. Demnach emittieren Öl- und Gasheizungen in Wohngebäuden in der Schweiz durchschnittlich 25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pro Jahr. Auf der Basis der individuellen Daten wurde der statistische Effekt der Heizungsart auf die Preise (Diskontsatz und Mieterträge) von Immobilien analysiert. Bei den Berechnungen wurden Qualitätsunterschiede der Objekte (Lage, Zustand und Ausbaustandard), welche sich ebenfalls auf die Preise auswirken, berücksichtigt.

## Höhere Investitionskosten ...

Der Wechsel von einer Öl- oder Gasheizung zu einer Wärmepumpe ist mit zusätzlichen Kosten verbunden: Im Schnitt kostet die Installation einer neuen fossilen Heizung 1'300 CHF für eine Öl- und 1'200 CHF für eine Gas-Heizung. Im Gegensatz dazu belaufen sich die Anschaffungskosten bei Wärmepumpen meist auf über 10'000 CHF. Wenn man die Investitionen anhand der erwarteten Lebensdauer der Heizung als

monatliche Rate berechnet, resultieren Mehrkosten für eine Wärmepumpe von 34 CHF pro Wohnung und Monat im Vergleich zu einer neuen Öl- oder Gasheizung (39 CHF gegenüber 5 CHF für Öl- oder Gasheizung).

## ... aber höhere Nettomieten

In einem Wohngebäude, dass mit einer Wärmepumpe beheizt wird, liegt die Nettomiete im Durchschnitt pro Wohnung und Monat um 40 CHF höher als in einem identischen Gebäude, das mit Öl oder Gas beheizt wird. Für den Mieter wird diese Mieterhöhung grösstenteils durch eine Senkung der Nebenkosten um 33 CHF pro Wohnung und Monat kompensiert. In Bezug auf die Bruttomiete resultiert daher ein Anstieg von 7 CHF pro Wohnung und Monat.

## ... und niedrigere Diskontsätze

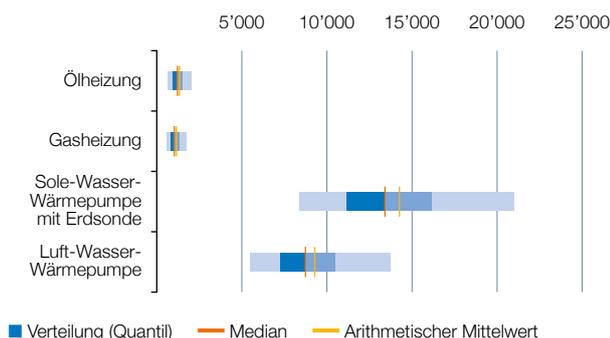
Gemäss tatsächlichen Transaktionsdaten senkt eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von 1 kg/m<sup>2</sup> pro Jahr den Diskontsatz im Schnitt um 0.4 Basispunkte. Ausgehend von einer durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung von 25 kg/m<sup>2</sup> pro Jahr für den Wechsel von einer fossilen zu einer nachhaltigen Heizung resultiert eine Senkung um 10 Basispunkte. Für den Marktwert ergibt sich eine Wertsteigerung von durchschnittlich 4% (wobei dieser je nach Objekt variieren kann).

## Der Krieg in der Ukraine veränderte die Ausgangslage

Investoren haben eine höhere Zahlungsbereitschaft für ein nachhaltigeres Gebäude. Zudem hat uns der Krieg in der Ukraine die Energieabhängigkeit von fossilen Energieträgern nochmals vor Augen geführt. Sollte der Konflikt weiter anhalten, dürften die Energiepreise nochmals Aufwärtsdruck erfahren. Die Zahlungsbereitschaft institutioneller Anleger dürfte daher trotz höherer Investitionskosten zukünftig eher zunehmen.

## Anschaffungskosten für eine neue Heizung nach Heizträger

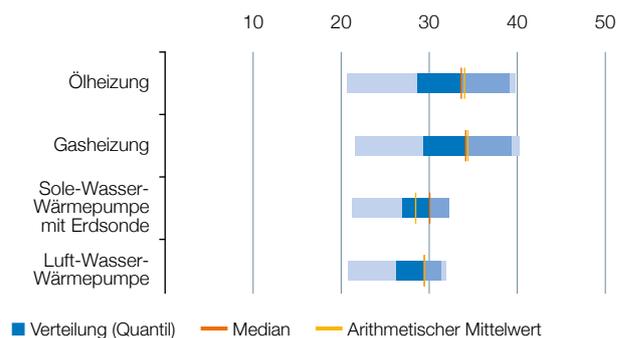
(CHF pro Wohnung)



■ Verteilung (Quantil) — Median — Arithmetischer Mittelwert  
Basis: 2'438 Wohnliegenschaften, Quelle: Wüest Partner

## Nebenkosten: Akontozahlungen der Mieter nach Heizträger

(in CHF pro m<sup>2</sup>)



■ Verteilung (Quantil) — Median — Arithmetischer Mittelwert  
Basis: 39'860 Mietverträge, Quelle: Wüest Partner

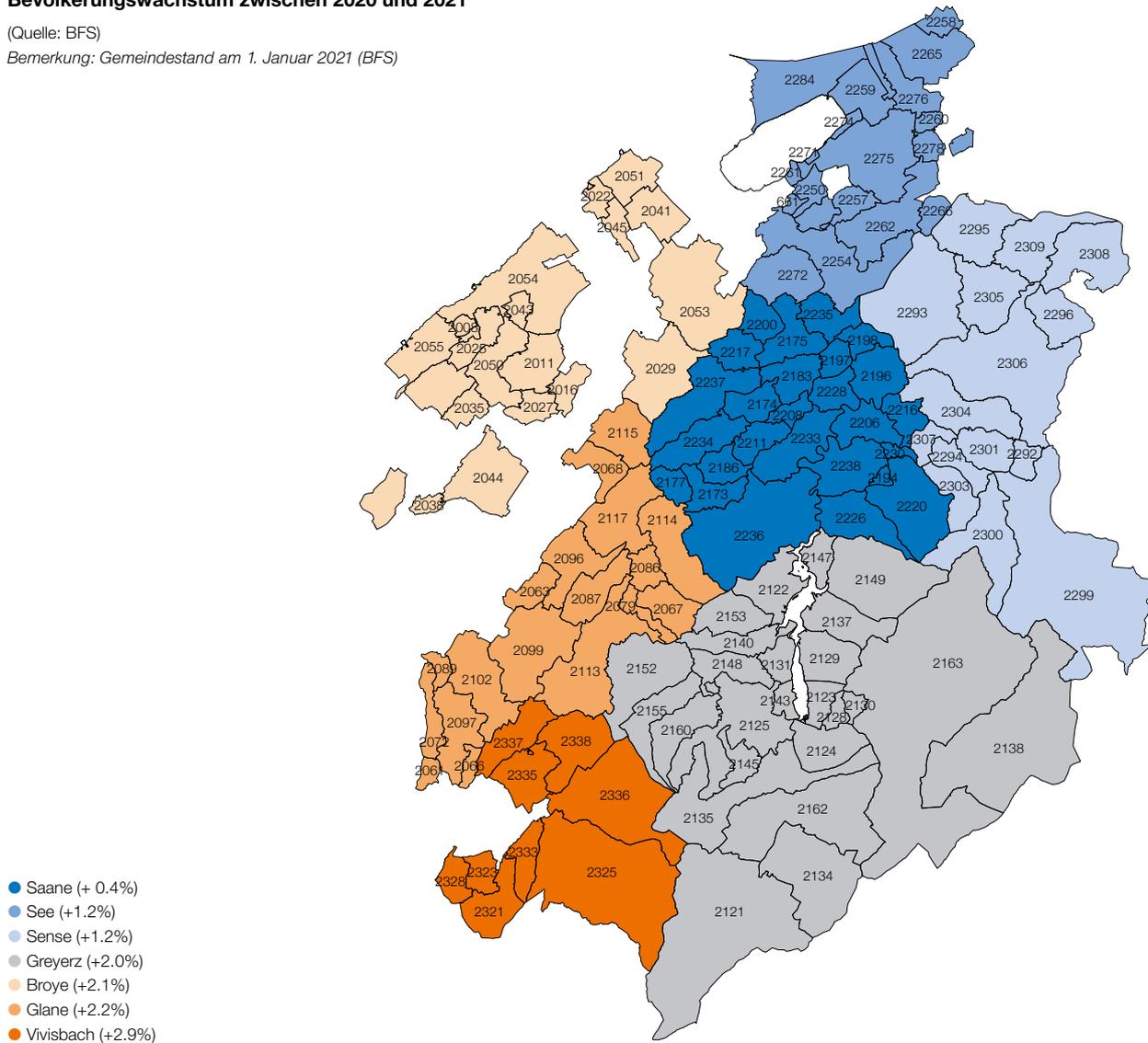
| Gemeindenr     | Gemeindenname       | Bevölk. (2021) | Entw. (%)   | Gemeindenr       | Gemeindenname          | Bevölk. (2021) | Entw. (%)   | Gemeindenr         | Gemeindenname         | Bevölk. (2021) | Entw. (%)   |
|----------------|---------------------|----------------|-------------|------------------|------------------------|----------------|-------------|--------------------|-----------------------|----------------|-------------|
| <b>● Saane</b> |                     |                |             | <b>● Sense</b>   |                        |                |             | <b>● Broye</b>     |                       |                |             |
|                |                     | <b>107'601</b> | <b>0.4%</b> |                  |                        | <b>45'162</b>  | <b>1.2%</b> |                    |                       | <b>34'688</b>  | <b>2.1%</b> |
| 2173           | Autigny             | 789            | 1.0%        | 2292             | Brünisried             | 679            | 1.2%        | 2008               | Châtillon             | 518            | -1.3%       |
| 2174           | Avry                | 1'908          | 0.0%        | 2293             | Düdingen               | 8'586          | 3.4%        | 2011               | Cugy                  | 1'878          | 1.5%        |
| 2175           | Belfaux             | 3'350          | 0.4%        | 2294             | Giffers                | 1'684          | 1.4%        | 2016               | Fétigny               | 1'147          | 6.0%        |
| 2177           | Chénens             | 840            | -0.4%       | 2295             | Bösingen               | 3'399          | -0.7%       | 2022               | Gletterens            | 1'092          | -0.4%       |
| 2183           | Corminboeuf         | 2'867          | 2.9%        | 2296             | Heitenried             | 1'429          | 2.4%        | 2025               | Lully                 | 1'201          | 3.8%        |
| 2186           | Cottens             | 1'493          | 0.7%        | 2299             | Plaffeien              | 3'596          | -0.4%       | 2027               | Ménières              | 438            | 4.3%        |
| 2194           | Ferpicloz           | 259            | -3.0%       | 2300             | Plasselb               | 1'028          | 1.2%        | 2029               | Montagny              | 2'862          | 5.5%        |
| 2196           | Fribourg / Freiburg | 37'687         | -1.1%       | 2301             | Rechthalten            | 1'115          | 0.8%        | 2035               | Nuvilly               | 455            | -3.4%       |
| 2197           | Givisiez            | 3'173          | 0.9%        | 2303             | St. Silvester          | 989            | 3.8%        | 2038               | Prévondavaux          | 94             | 13.3%       |
| 2198           | Granges-Paccot      | 3'841          | 0.2%        | 2304             | St. Ursen              | 1'404          | 3.0%        | 2041               | Saint-Aubin           | 1'866          | -1.3%       |
| 2200           | Grolley             | 2'109          | 1.2%        | 2305             | Schmitten              | 4'181          | 0.4%        | 2043               | Sévaz                 | 318            | 0.0%        |
| 2206           | Marly               | 8'282          | 0.9%        | 2306             | Tafers                 | 7'723          | 1.0%        | 2045               | Vallon                | 487            | 5.0%        |
| 2208           | Matran              | 1'684          | 3.6%        | 2307             | Tentlingen             | 1'347          | -0.4%       | 2050               | Les Montets           | 1'553          | 1.4%        |
| 2211           | Neyruz              | 2'806          | 1.8%        | 2308             | Ueberstorf             | 2'401          | 0.8%        | 2051               | Delley-Portalban      | 1'265          | 3.5%        |
| 2216           | Pierrafortscha      | 157            | 0.0%        | 2309             | Wünnewil-Flamatt       | 5'601          | 0.6%        | 2053               | Belmont-Broye         | 5'767          | 2.1%        |
| 2217           | Ponthaux            | 766            | -1.4%       |                  |                        |                |             | 2054               | Estavayer             | 10'120         | 1.1%        |
| 2220           | Le Mouret           | 3'192          | 1.5%        | <b>● Greyerz</b> |                        |                |             | 2055               | Cheyres-Châbles       | 2'416          | 3.0%        |
| 2226           | Treyvaux            | 1'533          | 4.4%        |                  |                        | <b>58'792</b>  | <b>2.0%</b> |                    |                       |                |             |
| 2228           | Villars-sur-Glâne   | 12'276         | 0.7%        | 2121             | Haut-Intyamon          | 1'649          | 3.6%        | <b>● Glane</b>     |                       |                |             |
| 2230           | Villarsel-sur-Marly | 71             | -5.3%       | 2122             | Pont-en-Ogoz           | 1'935          | -0.7%       |                    |                       | <b>25'538</b>  | <b>2.2%</b> |
| 2233           | Hauterive           | 2'690          | 3.7%        | 2123             | Botterens              | 713            | 6.4%        | 2061               | Auboranges            | 289            | -1.0%       |
| 2234           | La Brillaz          | 2'108          | 1.4%        | 2124             | Broc                   | 2'722          | 2.3%        | 2063               | Billens-Hennens       | 847            | 6.8%        |
| 2235           | La Sonnaz           | 1'321          | 6.8%        | 2125             | Bulle                  | 25'070         | 2.7%        | 2066               | Chapelle              | 335            | 4.0%        |
| 2236           | Gibloux             | 7'673          | 0.8%        | 2128             | Châtel-sur-Montsalvens | 327            | 2.8%        | 2067               | Le Châtelard          | 346            | -0.9%       |
| 2237           | Prez                | 2'410          | 2.9%        | 2129             | Corbières              | 983            | 7.2%        | 2068               | Châtonnaye            | 867            | 1.0%        |
| 2238           | Bois-d'Amont        | 2'312          | 0.2%        | 2130             | Crésuz                 | 429            | 3.4%        | 2072               | Ecublens              | 371            | 4.5%        |
|                |                     |                |             | 2131             | Echarlens              | 862            | 1.9%        | 2079               | Grangettes            | 218            | 0.0%        |
| <b>● See</b>   |                     |                |             | 2134             | Grandvillard           | 870            | 2.7%        | 2086               | Massonnens            | 570            | 3.8%        |
|                |                     | <b>38'187</b>  | <b>1.2%</b> | 2135             | Gruyères               | 2'241          | 1.4%        | 2087               | Mézières              | 1'079          | 1.5%        |
| 2250           | Courgevaux          | 1'407          | -2.2%       | 2137             | Hauteville             | 677            | -0.3%       | 2089               | Montet                | 474            | 6.3%        |
| 2254           | Courtepin           | 5'519          | 0.0%        | 2138             | Jaun                   | 644            | 1.7%        | 2096               | Romont                | 5'458          | 0.8%        |
| 2257           | Cressier            | 1'015          | -0.1%       | 2140             | Marsens                | 2'050          | 0.7%        | 2097               | Rue                   | 1'525          | -0.9%       |
| 2258           | Fräschels           | 452            | -0.9%       | 2143             | Morlon                 | 649            | 0.6%        | 2099               | Siviriez              | 2'481          | 5.5%        |
| 2261           | Greng               | 173            | -3.4%       | 2145             | Le Pâquier             | 1'362          | 1.8%        | 2102               | Ursy                  | 3'402          | 3.0%        |
| 2262           | Gurmels             | 4'501          | 0.2%        | 2147             | Pont-la-Ville          | 622            | 2.0%        | 2113               | Vuisternens-d.-Romont | 2'363          | 1.1%        |
| 2265           | Kerzers             | 5'171          | 2.4%        | 2148             | Riaz                   | 2'871          | 2.1%        | 2114               | Villorsonnens         | 1'533          | 3.2%        |
| 2266           | Kleinbödingen       | 704            | 0.7%        | 2149             | La Roche               | 1'799          | -1.4%       | 2115               | Torny                 | 1'062          | 7.4%        |
| 2271           | Meyriez             | 578            | -2.2%       | 2152             | Sâles                  | 1'446          | -0.3%       | 2117               | Villaz                | 2'318          | 0.2%        |
| 2272           | Misery-Courtion     | 2'278          | 2.4%        | 2153             | Sorens                 | 1'106          | 0.1%        |                    |                       |                |             |
| 2274           | Muntelier           | 958            | -1.8%       | 2155             | Vaulruz                | 1'085          | -0.2%       | <b>● Vivisbach</b> |                       |                |             |
| 2276           | Ried                | 1'225          | -0.3%       | 2160             | Vuadens                | 2'489          | 0.8%        |                    |                       | <b>20'119</b>  | <b>2.9%</b> |
| 2278           | Ulmiz               | 437            | 1.2%        | 2162             | Bas-Intyamon           | 1'598          | 2.6%        | 2321               | Attalens              | 3'609          | 1.0%        |
| 2284           | Mont-Vully          | 4'344          | 5.4%        | 2163             | Val-de-Charmey         | 2'593          | 1.6%        | 2323               | Bossonnens            | 1'564          | 3.9%        |
| 2275           | Murten / Morat      | 9'425          | 1.2%        |                  |                        |                |             | 2325               | Châtel-St-Denis       | 7'767          | 4.6%        |
| 661            | Clavaleyres         |                |             |                  |                        |                |             | 2328               | Granges               | 882            | 3.4%        |
| 2259           | Galmiz              |                |             |                  |                        |                |             | 2333               | Remaufens             | 1'261          | 4.0%        |
| 2260           | Gempenach           |                |             |                  |                        |                |             | 2335               | Saint-Martin          | 1'019          | -0.9%       |
|                |                     |                |             |                  |                        |                |             | 2336               | Semsaies              | 1'471          | 2.9%        |
|                |                     |                |             |                  |                        |                |             | 2337               | Le Flon               | 1'228          | 0.6%        |
|                |                     |                |             |                  |                        |                |             | 2338               | La Verrerie           | 1'318          | 0.9%        |

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2021 und deren Entwicklung gegenüber 2020 (Quelle: Sstat).

## Bevölkerungswachstum zwischen 2020 und 2021

(Quelle: BFS)

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2021 (BFS)



## Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

|                                     | Broye | Glane | Greyerz | Saane | See   | Sense | Vivisbach | Freiburg | Bern  | Waadt | Schweiz |
|-------------------------------------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-----------|----------|-------|-------|---------|
| <b>Bevölkerungswachstum</b>         |       |       |         |       |       |       |           |          |       |       |         |
| Entwicklung 2020–2021               | 2.1%  | 2.2%  | 2.0%    | 0.4%  | 1.2%  | 1.2%  | 2.9%      | 1.4%     | 0.4%  | 0.6%  | 0.5%    |
| Jährliche Wachstumsrate (2011–2021) | 2.3%  | 1.9%  | 2.1%    | 1.0%  | 1.3%  | 0.8%  | 2.0%      | 1.5%     | 0.6%  | 1.2%  | 0.9%    |
| Ausländeranteil (2020)              | 19.7% | 20.3% | 27.2%   | 28.1% | 22.0% | 11.7% | 21.1%     | 23.1%    | 16.6% | 33.2% | 25.5%   |
| <b>Beschäftigtenwachstum</b>        |       |       |         |       |       |       |           |          |       |       |         |
| Entwicklung 2018–2019               | 1.1%  | 0.8%  | 1.2%    | 1.1%  | 1.3%  | 0.5%  | 1.5%      | 0.9%     | 1.1%  | 1.9%  | 1.1%    |
| <b>Anzahl Firmen</b>                |       |       |         |       |       |       |           |          |       |       |         |
| Veränderung 2020.4–2021.4           | 7.2%  | 6.7%  | 6.1%    | 2.0%  | 3.8%  | 3.6%  | 7.0%      | 3.9%     | 3.8%  | 5.0%  | 4.1%    |
| <b>Arbeitslosigkeit</b>             |       |       |         |       |       |       |           |          |       |       |         |
| 2021                                | 2.5%  | 3.4%  | 2.9%    | 2.1%  | 3.5%  | 1.5%  | 2.8%      | 3.0%     | 2.4%  | 4.1%  | 3.0%    |
| Durchschnittl. Quote 2016–2021      | 2.4%  | 3.0%  | 2.8%    | 1.9%  | 1.4%  | 2.9%  | 3.3%      | 2.8%     | 2.3%  | 4.1%  | 2.9%    |

## 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 2021 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2021 für die Zahlen nach Kantonen gemäss BFS, Stand Dezember 2021 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 %-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<sup>2</sup> und einem Volumen von 920 m<sup>3</sup> (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m<sup>2</sup> und umfasst eine Terrasse/einen Balkon mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> (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](http://www.wuestpartner.com)

0848 352 352  
[www.fkb.ch](http://www.fkb.ch)