



Der Freiburger Immobilienmarkt

# Perspektiven der Freiburger Wirtschaft 2023



**Freiburger  
Kantonalbank**

# Editorial



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Auf dem Immobilienmarkt vergehen die Jahre, und keines gleicht dem anderen. Während die Pandemie die Nachfrage nach grösseren Wohnungen befeuerte, haben die Inflation und die steigenden Hypothekarzinsen in der letzten Zeit dazu geführt, dass viele Haushalte ihre Pläne, ein Eigenheim zu erwerben, zurückstellen.

Das Umfeld hat sich also verändert. Die Preise steigen kaum mehr, sind aber immer noch sehr hoch. Aufgrund des boomenden Arbeitsmarktes und des daraus resultierenden starken Bevölkerungswachstums im Kanton bleibt die Nachfrage rege, auch wenn sie sich inzwischen vom Wohneigentum weg in Richtung Mietwohnungsmarkt verschiebt.

Auch die Baukosten bleiben hoch: Inflation, steigende Zinsen, Personalmangel sowie die Verknappung von Bauland sind Faktoren, die diese Entwicklung erklären. Auch deshalb erfreuen sich Renovationen und Umbauten zunehmender Beliebtheit. Die aktuellen Bedingungen ermutigen die Eigentümer, auf Energieeffizienz zu setzen. Die FKB unterstützt diese Tendenz stark.

Ich wünsche Ihnen viel Spass beim Lesen der 11. Ausgabe dieser Broschüre. Sie gibt Ihnen einen guten Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes in unserem Kanton. Zögern Sie nicht, den untenstehenden QR-Code zu verwenden: Location Spot ist ein wertvolles Hilfsmittel, das Ihnen eine Vielzahl an aktuellen Daten und Standortindikatoren über Ihre Region bietet.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Wenger', written in a cursive style.

Daniel Wenger, Präsident der Generaldirektion  
Freiburger Kantonalbank

---

## LocationSpot:

In Ergänzung zu den in dieser Ausgabe veröffentlichten Analysen stellt Ihnen die FKB ihr Online-Tool «Location Spot» zur Verfügung, das Ihnen zusätzliche Informationen zu Standortindikatoren Ihrer Region bietet.

Für interaktive Analysen scannen Sie bitte den nebenstehende QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).



# Kontext und Perspektiven

## Stabilisierung der Preise

Die Rückkehr der Inflation und der damit verbundene Anstieg der Zinssätze haben das Marktumfeld für Immobilieninvestoren und -eigentümer grundlegend verändert. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stiegen im Laufe des Jahres 2022 zwar noch, doch die Zeiten kontinuierlicher Preisanstiege dürften vorbei sein, es zeichnet sich eine Stabilisierung ab. Der Freiburger Immobilienmarkt kann sich jedoch trotz des ungünstigeren monetären Umfelds weiterhin auf solide wirtschaftliche und demografische Grundlagen verlassen.

## Neue Arbeitsplätze und Unternehmen

Die Konjunktur verlief 2022 insgesamt günstig. Das BIP-Wachstum von +2.1% wurde vor allem von einem starken Aufschwung des privaten Konsums (+4.0%) angetrieben. Zudem erlebte der Arbeitsmarkt einen gewaltigen Aufschwung: Zahlreiche neue Arbeitsplätze wurden geschaffen, viele neue Unternehmen wurden gegründet (+4.1% in der Schweiz, sogar +5.1% in Freiburg), und die Arbeitslosenquote sank von 3.0% im Jahr 2021 auf 2.3% im Jahr 2022. Die Bezirke Greyerz, Broye und Glane legten mit über 6% neu gegründeten Unternehmen eine besonders dynamische Entwicklung an den Tag.

## Der Kanton Freiburg wächst

Der Arbeitsmarkt boomt. Die Unternehmen haben zunehmend Schwierigkeiten, auf dem lokalen Markt geeignetes Personal zu rekrutieren, und müssen häufig auf Arbeitskräfte aus dem Ausland zurückgreifen. Dies hat das Bevölkerungswachstum im Jahr 2022 angekurbelt (+1.5% in Freiburg, weit über dem Landesdurchschnitt), und der Trend könnte sich 2023 noch einmal verstärken. Die ersten Zahlen des Staatssekretariats für Migration deuten nämlich auf einen deutlichen Anstieg der Zuwanderung im 1. Quartal 2023 hin. Dazu kommen noch die rund 2500 Flüchtlinge aus der Ukraine, die sich derzeit im Kanton Freiburg aufhalten und die angesichts des festgefahrenen Konflikts wohl länger hier bleiben werden.

## Miete und Eigentum: Gegenläufige Entwicklungen

Aufgrund der hohen Preise und des rasanten Anstiegs der Hypothekarzinsen wird Wohneigentum für viele Haushalte immer unerschwinglicher. Die durch die Pandemie noch verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum ebbt nun ab und ist derzeit sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen rückläufig.

Ganz anders hingegen die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt: Das starke Bevölkerungswachstum und die hohen Preise für Wohneigentum haben die Nachfrage nach Mietwohnungen angekurbelt, und das bei einer schwachen Bautätigkeit und einem begrenzten Angebot. Im Jahr 2023 ist daher mit einem deutlichen Anstieg der Mieten zu rechnen.

Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2012 = 100, Stand: 1. Q. 2023



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2012 = 100, Stand: 1. Q. 2023



Kanton Freiburg: Immobilienmarkttrends 2023

	Angebot	Nachfrage	Preise
Einfamilienhäuser	→	↓	→
Eigentumswohnungen*	↗	↓	→
Wohnungsmieten	↓	↗	↗
Geschäftsmieten	→	↗	↗

\* Inklusive «buy-to-let» (zur Vermietung erworbene Wohnungen)

## Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Der Rückgang der Energiepreise hat dazu beigetragen, dass die Inflation jüngst gesunken ist. In den meisten entwickelten Volkswirtschaften liegt sie jedoch nach wie vor über dem Zielwert von 2%. Vor diesem Hintergrund beendete die Schweizerische Nationalbank im September 2022 nach sieben Jahren die Phase der Negativzinsen und erhöhte den Leitzins schrittweise bis auf 1.5% (März 2023). Nicht zuletzt dank der Stärke des Schweizer Frankens blieb die Inflation in der Schweiz deutlich unter den im Ausland beobachteten Werten. Im Mai 2023 lag sie noch bei 2.2%. Die Rückkehr zur Preisstabilität in der Eurozone dürfte jedoch noch mehrere Zinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank erforderlich machen. Dies könnte die Schweizer Währungshüter unter Druck setzen. Weitere Zinserhöhungen in der Schweiz sind daher nicht auszuschliessen.

# Einfamilienhäuser

## Die Preisdynamik lässt nach

Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen im Kanton Freiburg 2022 zwar erneut (+6.5%), doch im Vergleich zum Vorjahr, als sie um mehr als 9% in die Höhe schnellten, war die Dynamik etwas gedämpfter. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2022 und Anfang 2023 war eine Verlangsamung der Preisentwicklung zu beobachten. So stiegen die Preise im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal nur noch um 0.4%. Für 2023 ist mit einer Stabilisierung der Preise zu rechnen, da die höheren Finanzierungskosten die Nachfrage dämpfen und bereits eine Entspannung auf dem Markt zu beobachten ist.

## Relativ erschwingliche Preise in Freiburg

Ende 2022 kostete ein Einfamilienhaus im Kanton Freiburg durchschnittlich 1.2 Millionen Franken und damit deutlich weniger als im Schweizer Durchschnitt (1.58 Millionen). Im Kanton Bern lagen die Preise 12% und im Kanton Waadt sogar 30% höher. Innerhalb des Kantons sind die Bezirke Sense und Glane am günstigsten, während der Bezirk Vivisbach immer noch rund 10% teurer als der Rest des Kantons ist.

Trotzdem hat der gleichzeitige Anstieg der Preise und der Hypothekarzinsen im Jahr 2022 den Traum vom Einfamilienhaus für viele Haushalte unerreichbar gemacht. Tatsächlich wird geschätzt, dass die jährlichen Kosten (Amortisation und Zinsen), die nach dem Erwerb eines Standardeinfamilienhauses anfallen, zwischen Ende 2021 und Ende 2022 bei einer 10-jährigen Festhypothek um etwa 70% und bei einer Saron-Hypothek um rund 20% in die Höhe geschnellt sind – und das in einer Zeit, in der gleichzeitig die Inflation die Kaufkraft der Haushalte mindert und weitere Zinserhöhungen möglich sind.

## Deutlicher Rückgang der Nachfrage

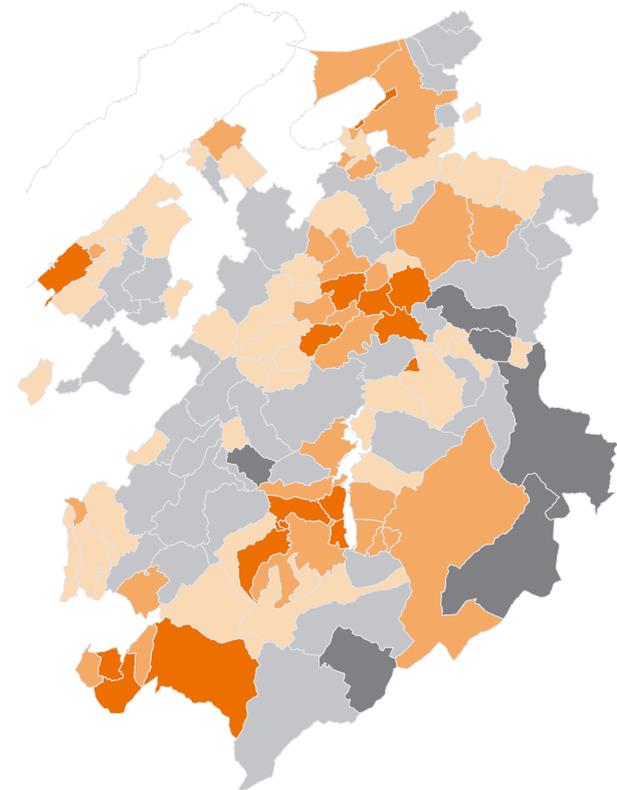
Es ist daher wenig überraschend, dass sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern abschwächt. Dies zeigt sich nicht zuletzt bei den Suchabos: Deren Zahl lag im März 2023 11% tiefer als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Nachfrage fällt im Kanton Freiburg jedoch geringer aus als beispielsweise im Kanton Waadt. Dies dürfte unter anderem auf das insgesamt attraktivere Preisniveau und auf die neuen Möglichkeiten, die sich durch Homeoffice ergeben, zurückzuführen sein.

## Wachsendes Angebot

Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser ist in Freiburg wie im Rest des Landes 2022 gestiegen, obwohl sie immer noch unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre liegt. Die Ausweitung des Angebots war im Bezirk Vivisbach besonders ausgeprägt. Es zeichnet sich demnach eine Entspannung des Marktes ab, bei der Angebot und Nachfrage allmählich wieder ins Gleichgewicht gebracht werden. Die Suche nach einem Einfamilienhaus kann jedoch in den Regionen See und Sense, wo sowohl die Angebots- als auch die Leerstandsquote niedrig sind, immer noch anspruchsvoll sein.

## Einfamilienhäuser: Preistatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2023



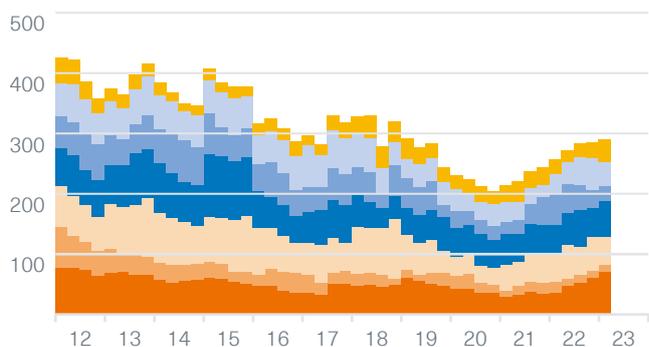
■ Weniger als 1.0 Mio. ■ 1.0–1.1 Mio. ■ 1.1–1.2 Mio. ■ 1.2–1.3 Mio. ■ 1.3 Mio. und mehr



Für aktuelle Daten auf Gemeindeebenen scannen Sie bitte den nebenstehenden QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).

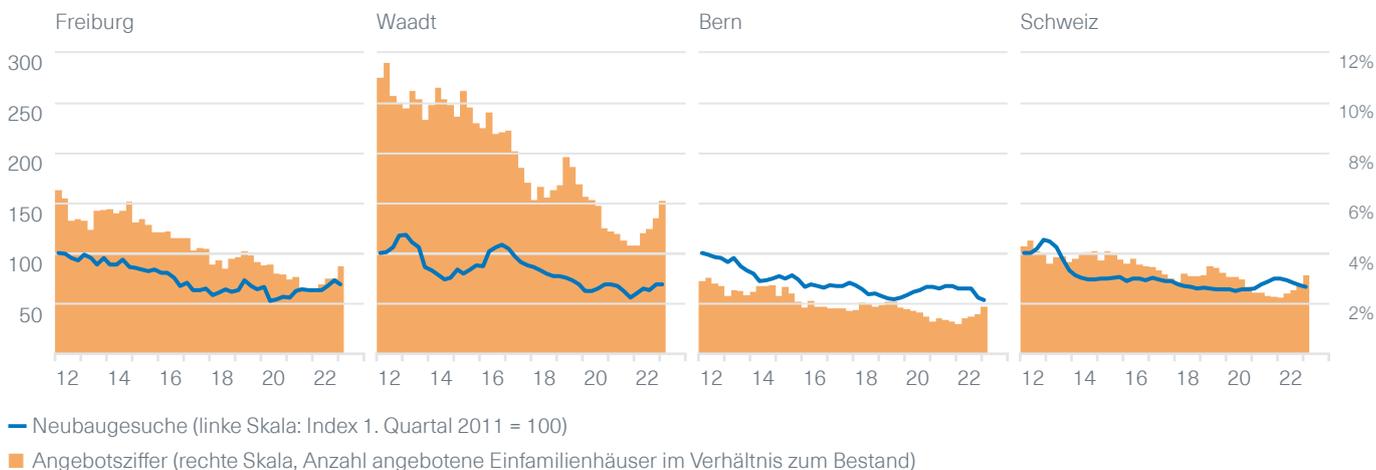
## Einfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte

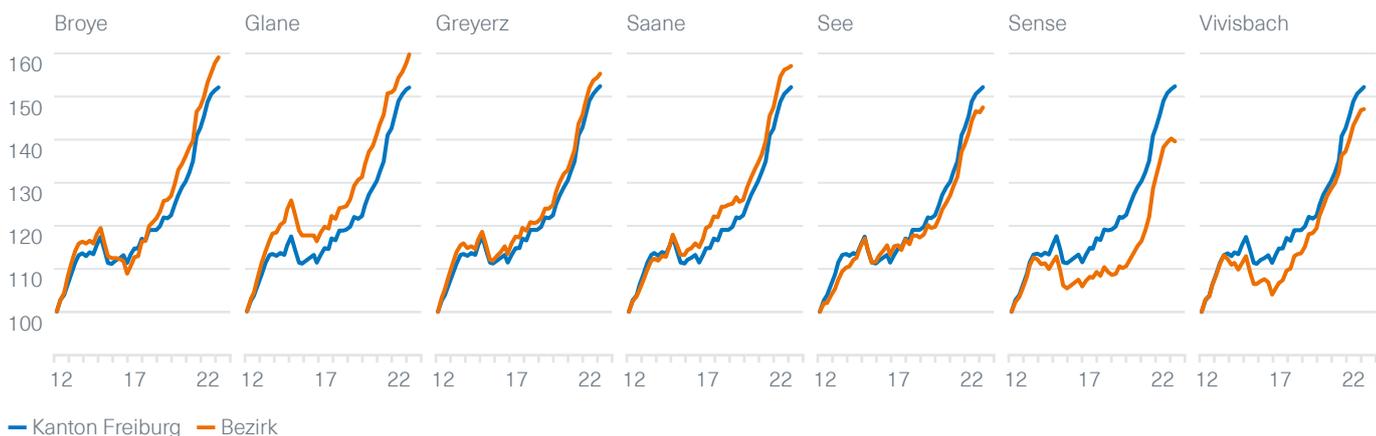


■ Broye ■ Glane ■ Greyerz ■ Saane ■ See ■ Sense ■ Vivisbach

### Einfamilienhäuser: Angebot und Neubautätigkeit



### Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes



### Einfamilienhäuser: Wichtige Indikatoren

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise		
	2022	2012–2022	2022	2012–2022	2020	2012–2020	Ende 2022	2021–2022	2012–2022
<b>Bezirk</b>									
Broye	3.9%	5.2%	1.5%	1.4%	1.3%	1.7%	1'173'000	+6.6%	+4.2%
Glane	3.2%	5.9%	2.0%	1.6%	0.5%	1.8%	1'104'000	+4.0%	+4.2%
Greyerz	3.4%	6.0%	1.6%	1.2%	0.7%	1.2%	1'208'000	+6.5%	+4.0%
Saane	3.3%	4.2%	2.4%	1.4%	0.8%	1.1%	1'264'000	+6.7%	+4.2%
See	2.0%	2.7%	1.4%	1.3%	1.0%	1.3%	1'189'000	+6.2%	+3.7%
Sense	1.7%	1.9%	1.3%	1.2%	0.7%	1.0%	1'111'000	+7.6%	+3.1%
Vivisbach	3.9%	5.7%	0.7%	0.8%	1.2%	1.3%	1'333'000	+6.9%	+3.5%
<b>Kanton</b>									
Freiburg	3.0%	4.3%	1.8%	1.3%	0.9%	1.3%	1'199'000	+6.5%	+3.9%
Waadt	5.4%	7.8%	1.1%	0.9%	0.6%	0.9%	1'720'000	+7.5%	+2.9%
Bern	1.6%	2.0%	1.5%	1.6%	0.4%	0.6%	1'359'000	+4.7%	+4.3%
<b>Schweiz</b>	<b>2.7%</b>	<b>3.3%</b>	<b>1.3%</b>	<b>1.3%</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.7%</b>	<b>1'576'000</b>	<b>+6.3%</b>	<b>+3.8%</b>

Angebotsziffer/Leerstandsquote/Neubauquote: Jahresdurchschnitt 2022 resp. 2012–2022. Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS. Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition auf Seite 12), Stand: Ende 2022. Preisentwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

# Eigentumswohnungen

## Preisstabilität seit Anfang 2022

Die Abschwächung der Preisdynamik war im Kanton Freiburg bei den Eigentumswohnungen stärker ausgeprägt als bei den Einfamilienhäusern. So stiegen die Preise von Eigentumswohnungen zwischen 2021 und 2022 nur noch um 1.7% (gegenüber 6.1% im Vorjahr) und bewegen sich seit Anfang 2022 praktisch nicht mehr. Der Rückgang des Preiswachstums fiel in der Broye besonders stark aus, während die Preise im Bezirk Saane sogar leicht sanken (-0.6%). Es scheint sich also um das Ende eines Zyklus zu handeln, die Immobilienpreise haben aufgehört zu steigen, und in diesem Jahr dürften sie stabil bleiben. Der Grund dafür ist, wie bei den Einfamilienhäusern, die Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage.

## Mieten statt kaufen

Die hohen Finanzierungskosten führen dazu, dass viele Haushalte vom Erwerb einer Eigentumswohnung absehen und sich stattdessen auf die Suche nach einer Mietwohnung begeben. Dieser Substitutionseffekt zwischen Eigentums- und Mietwohnungen lässt sich auf den Immobilienportalen nachvollziehen: Während die Zahl der Suchabos für Eigentumswohnungen im Jahresvergleich um 11% gesunken ist, ist sie bei den Mietwohnungen im gleichen Zeitraum um 9% gestiegen (März 2023 im Vergleich mit März 2022).

## Geringe Bautätigkeit

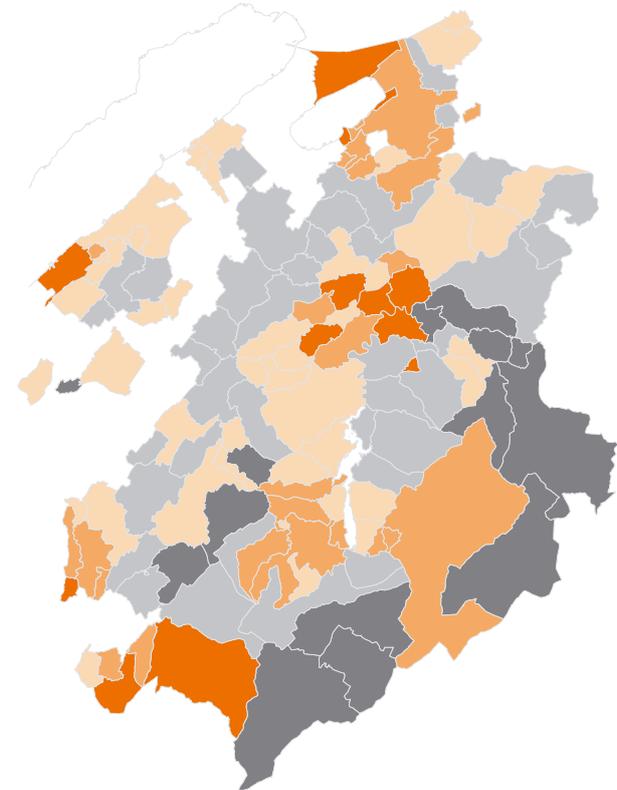
Der Neubau von Mehrfamilienhäusern ist im Kanton Freiburg seit 2018 deutlich rückläufig. Man muss sogar bis Anfang 2012 zurückgehen, um ein so niedriges Investitionsvolumen wie im 1. Quartal 2023 zu finden. Dies ist umso bemerkenswerter, als die Baukosten mittlerweile deutlich gestiegen sind. Das bedeutet, dass die Zahl der neu gebauten Wohnungen sehr gering ausfällt. Neben steigenden Zinsen und Baukosten (siehe Kapitel Steigende Baukosten, S.9) behindern Kapazitätsprobleme (Personalmangel, Störungen der Lieferketten), der Mangel an Bauland sowie regulatorische und administrative Faktoren (ökologische Anforderungen, Lärmschutz, lange Bewilligungszeiten und häufige Einsprüche) die Bautätigkeit.

## Angebot steigt trotz schwacher Bautätigkeit

Es mag erstaunen, dass sich das Angebot an Eigentumswohnungen trotz schwächelnder Bautätigkeit ausweitet. Dies könnte auf den Wunsch von verkaufswilligen Eigentümern oder Investoren zurückzuführen sein, die ihre Objekte möglichst schnell veräußern möchten, um einem möglichen Preisrückgang zuvorzukommen, oder auf die längeren Absorptionszeiten aufgrund der Zurückhaltung der Käufer. Die Bezirke Broye und Glane verzeichnen derzeit die höchsten Angebotsquoten im Kanton Freiburg.

## Eigentumswohnungen: Preisatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2023



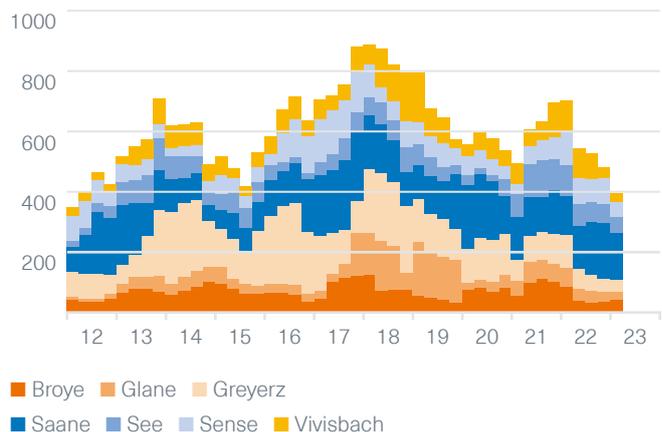
■ Weniger als 650'000 ■ 650'000–700'000 ■ 700'000–750'000  
■ 750'000–800'000 ■ 800'000 und mehr



Für aktuelle Daten auf Gemeindeinstufen scannen Sie bitte den nebenstehenden QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).

## Mehrfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

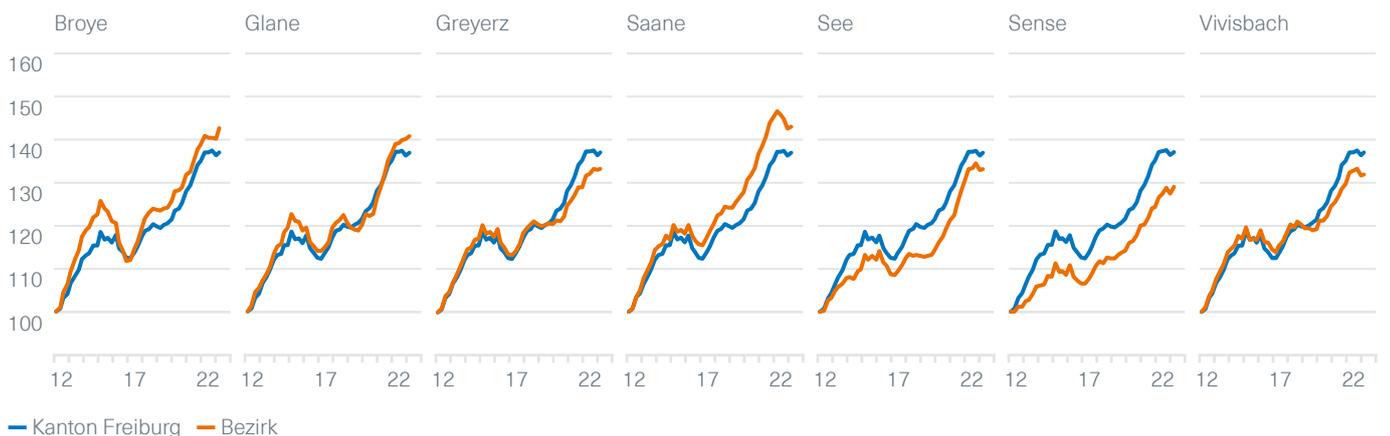
Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte



## Eigentumswohnungen: Angebot und Neubautätigkeit



## Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes



## Eigentumswohnungen: Wichtige Indikatoren

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise		
	2022	2012–2022	2022	2012–2022	2020	2012–2020	Ende 2022	2021–2022	2012–2022
<b>Bezirk</b>									
Broye	9.3%	6.2%	1.5%	1.4%	3.7%	4.3%	714'000	+1.3%	+3.1%
Glane	8.2%	6.5%	2.0%	1.6%	3.6%	3.4%	716'000	+3.0%	+3.1%
Greyerz	5.9%	10.7%	1.6%	1.2%	3.4%	3.4%	731'000	+3.2%	+2.7%
Saane	6.3%	4.8%	2.4%	1.4%	1.9%	1.7%	807'000	-0.6%	+3.4%
See	2.7%	3.1%	1.4%	1.3%	2.4%	2.5%	747'000	+3.6%	+2.8%
Sense	2.6%	2.3%	1.3%	1.2%	3.7%	2.2%	687'000	+3.1%	+2.4%
Vivisbach	6.8%	9.8%	0.7%	0.8%	3.0%	3.5%	799'000	+2.5%	+2.6%
<b>Kanton</b>									
Freiburg	5.8%	5.9%	1.8%	1.3%	2.8%	2.6%	751'000	+1.7%	+3.0%
Waadt	6.0%	8.9%	1.1%	0.9%	1.9%	1.6%	1'192'000	+6.4%	+2.5%
Bern	1.9%	2.5%	1.5%	1.6%	0.8%	1.0%	871'000	+4.9%	+3.0%
<b>Schweiz</b>	<b>4.2%</b>	<b>5.1%</b>	<b>1.3%</b>	<b>1.3%</b>	<b>1.4%</b>	<b>1.5%</b>	<b>1'068'000</b>	<b>+5.9%</b>	<b>+3.0%</b>

Angebotsziffer/Leerstandsquote/Neubauquote: Jahresdurchschnitt 2022 resp. 2012–2022. Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS. Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition auf Seite 12), Stand: Ende 2022. Preisentwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

# Wohn- und Geschäftsliegenschaften

## Aussergewöhnliche Attraktivität des Kantons setzt Mietwohnungsmarkt unter Druck

Im Kanton Freiburg sind seit 2013 jedes Jahr rund 2500 zusätzliche Haushalte entstanden. Dies entspricht einer Wachstumsrate von rund 2% pro Jahr – der höchsten aller Schweizer Kantone.

Die Zahl der Haushalte wächst nicht nur aufgrund der Zuwanderung; auch gesellschaftliche Faktoren wie der gestiegene Wohlstand, die Alterung der Bevölkerung, die Individualisierung sowie die Zunahme von Scheidungen tragen dazu bei. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung des Kantons auch 2023 stark wächst, da der florierende Arbeitsmarkt viele Migranten anzieht. Neben der Bevölkerungsdynamik kurbeln auch die hohen Kosten von Wohneigentum die Nachfrage nach Mietwohnungen an. Daher ist das Leerstandsrisiko derzeit gering, und die Angebotsquote ist im 1. Quartal 2023 im Jahresvergleich um 1.2 Prozentpunkte gesunken. Das Angebot dürfte sich aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit weiter verknappen (siehe nächste Seite). Allerdings ist die Angebotsquote in Freiburg immer noch höher als in den Nachbarantonen Waadt und Bern, in den Bezirken Broye und Saane liegt sie sogar auf über 10%.

## Deutlicher Anstieg der Wohnungsmieten

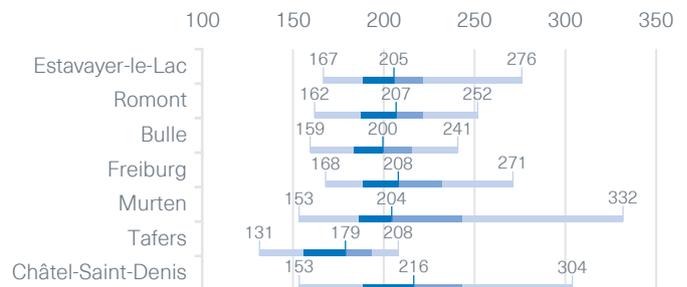
Die Wohnungsmieten sind im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 1.7% gestiegen, und im laufenden Jahr ist mit einer weiteren Verteuerung zu rechnen. Neben der Verknappung des Angebots an Mietwohnungen werden der Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes sowie die Möglichkeit der Vermieter, die Inflation teilweise an ihre Mieter weiterzugeben, den Anstieg der Mieten weiter anheizen.

Die höchsten Medianmieten aller Bezirkshauptorte im Kanton weist im 1. Quartal 2023 Châtel-Saint-Denis auf, während Mietwohnungen in Tafers noch sehr erschwinglich sind.

## Geschäftsflächen: Steigende Mieten trotz grossem Angebot

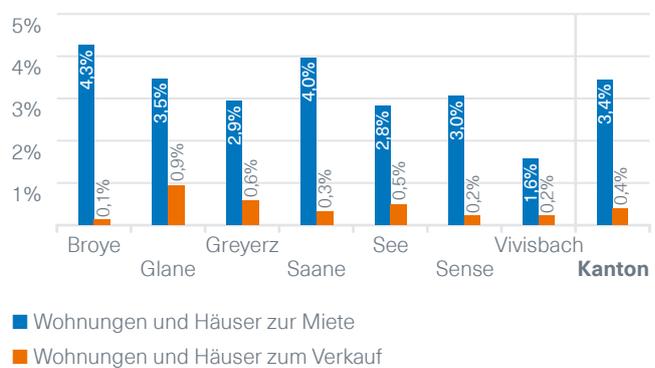
Der Markt für Büroflächen ist derzeit gegensätzlichen Einflüssen ausgesetzt. Auf der einen Seite stimulieren die gute Konjunktur und das starke Beschäftigungswachstum die Nachfrage nach Büroflächen. Es wird geschätzt, dass 2022 in der Schweiz rund 30 000 Arbeitsplätze im Bürosektor geschaffen wurden. Auf der anderen Seite hat die Arbeitswelt seit der Covid-19-Pandemie tiefgreifende strukturelle Veränderungen (Teilzeitarbeit, Homeoffice, Desksharing) erfahren, die den Unternehmen erhebliche Flächeneinsparungen ermöglichen. Die Angebotsquote für Büroflächen ist daher auch seit 2020 deutlich angestiegen. Dennoch bleibt der Freiburger Büromarkt mit einer Angebotsquote von nur 5.2 Prozent (Schweiz: 6.7 Prozent) ziemlich angespannt (Stand: 1. Quartal 2023). Und da viele Mietverträge an die Inflation gekoppelt sind, dürften die Büromieten 2023 steigen.

Mietwohnungen: Niveau der Mieten in den Bezirkshauptorten  
Quantile, CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr, Stand: 1. Quartal 2023



Mietwohnungen: Leerstandsquote

Stand: Juni 2022



Mietwohnungen: Angebotsziffer

Ausgeschriebene Wohnungen in Prozent des Bestands, Stand: 1. Q. 2023



Büroflächen: Entwicklung der Angebotsmieten

Index 1. Quartal 2012 = 100, Stand: 1. Quartal 2023



# Steigende Baukosten

## Hohe Preise setzen Bautätigkeit unter Druck

Im Oktober 2022 meldete das Bundesamt für Statistik (BFS) einen Anstieg der Baupreise im Hochbaubereich um 8.3% gegenüber dem Vorjahr. Dies ist eine Teuerung von bisher unbekanntem Ausmass und liegt weit über dem Niveau der allgemeinen Inflation.

Die Baupreise sind hauptsächlich von drei Faktoren abhängig: Baumaterialien, Energie und Löhne. In der ersten Jahreshälfte 2022 stiegen die Energie- und Treibstoffpreise sprunghaft an, und auch die Preise von vielen Baumaterialien, insbesondere von Stahl und Holz und in geringerem Masse auch diejenigen von Kunststoff und Zement, schnellten in die Höhe. Der Kulminationspunkt scheint nun jedoch überschritten zu sein, der Trend zeigt wieder nach unten. Die Löhne im Baugewerbe stiegen 2022 um 2%, und für 2023 wird ein weiterer Anstieg in derselben Grössenordnung erwartet. Auf der Grundlage all dieser Faktoren kann man für das Jahr 2023 mit einer Teuerung der Baupreise von rund 2.5% rechnen.

Laut einer aktuellen Studie von Wüest Partner führt ein Anstieg der Baukosten um 1% zu einem Rückgang der realen Wohnbauinvestitionen um 0.37% im selben Jahr. Die Auswirkungen sind bei Neubauten (-0.46%) grösser als bei Renovationen und Umbauten (-0.15%). Dieser negative Effekt ist jedoch oft nur vorübergehend, da in den Folgejahren normalerweise ein Aufholen zu beobachten ist.

## Höhere Zinssätze schmälern die Profitabilität von Bauprojekten

Der Anstieg der Zinssätze in der Schweiz wirkt sich auch auf die Bautätigkeit aus. Zum einen sind die Kosten für die Finanzierung von Bauprojekten deutlich gestiegen. Andererseits gibt es heute zahlreiche Anlagealternativen für Investoren. So weisen Staatsanleihen beispielsweise mittlerweile positive Renditen auf. Auch Immobilienentwickler könnten angesichts des absehbaren Rückgangs der Nachfrage nach Eigenheimen infolge des Anstiegs der Hypothekarzinsen beunruhigt

sein. Generell führt ein Anstieg der Diskontierungssätze zu einem geringeren Gewicht der künftigen Einnahmen, was es schwieriger macht, die Baukosten zu amortisieren.

## Weniger günstige Rahmenbedingungen für 2023, aber mittelfristig gute Aussichten

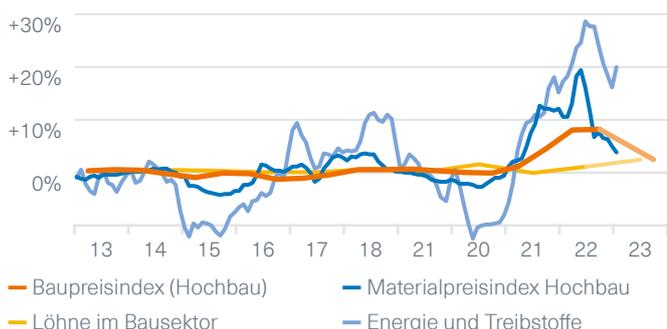
Der Bausektor befindet sich derzeit in einem angespannten Umfeld, sodass 2023 nicht mit einer Erholung der Bautätigkeit zu rechnen ist. Mittelfristig bleiben die Aussichten jedoch intakt, da die Nachfrage insbesondere nach Mietwohnungen hoch ist. Während die Zahl der baubewilligten Wohnungen im Kanton Freiburg stark zurückgeht, ist bei den Baugesuchen eine Trendwende erkennbar, was auf eine Belebung der Bautätigkeit in den nächsten Jahren hindeutet.

## Aufwind für Renovationen und Umbauten

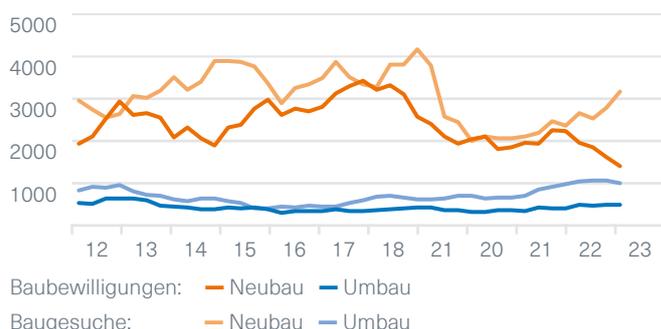
Während der Neubau von Wohnungen auf der Stelle tritt, erleben Renovationen und Umbauten einen gewaltigen Aufschwung. Im Kanton Freiburg liegt die Zahl der Baugesuche für Renovationen im Jahr 2022 um mehr als 50% über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der jüngste Anstieg der Zinssätze verteuert jedoch auch die Finanzierung von Umbauten, was die Nachfrage etwas dämpfen dürfte.

Bei den heutzutage vorgenommenen Renovationen handelt es sich hauptsächlich um Massnahmen, die einen umweltfreundlicheren Betrieb der Gebäude zum Ziel haben, zum Beispiel durch eine bessere Isolation der Gebäudehülle oder durch den Einbau einer Wärmepumpe anstelle einer Ölheizung. Der Krieg in der Ukraine und die Sorge um die Energieversorgung und die Energiepreise haben die Energieeffizienz von Gebäuden für Hausbesitzer und Investoren zu einem zentralen Thema gemacht. Auch die öffentliche Hand fördert energetische Sanierungen mit Subventionen (zum Beispiel mit dem Gebäudeprogramm). All dies erklärt den Renovierungsboom, der sich 2023 trotz steigender Zinssätze fortsetzen dürfte.

Baupreisteuerung und einige wichtige Einflussfaktoren  
Veränderungsraten gegenüber Vorjahr



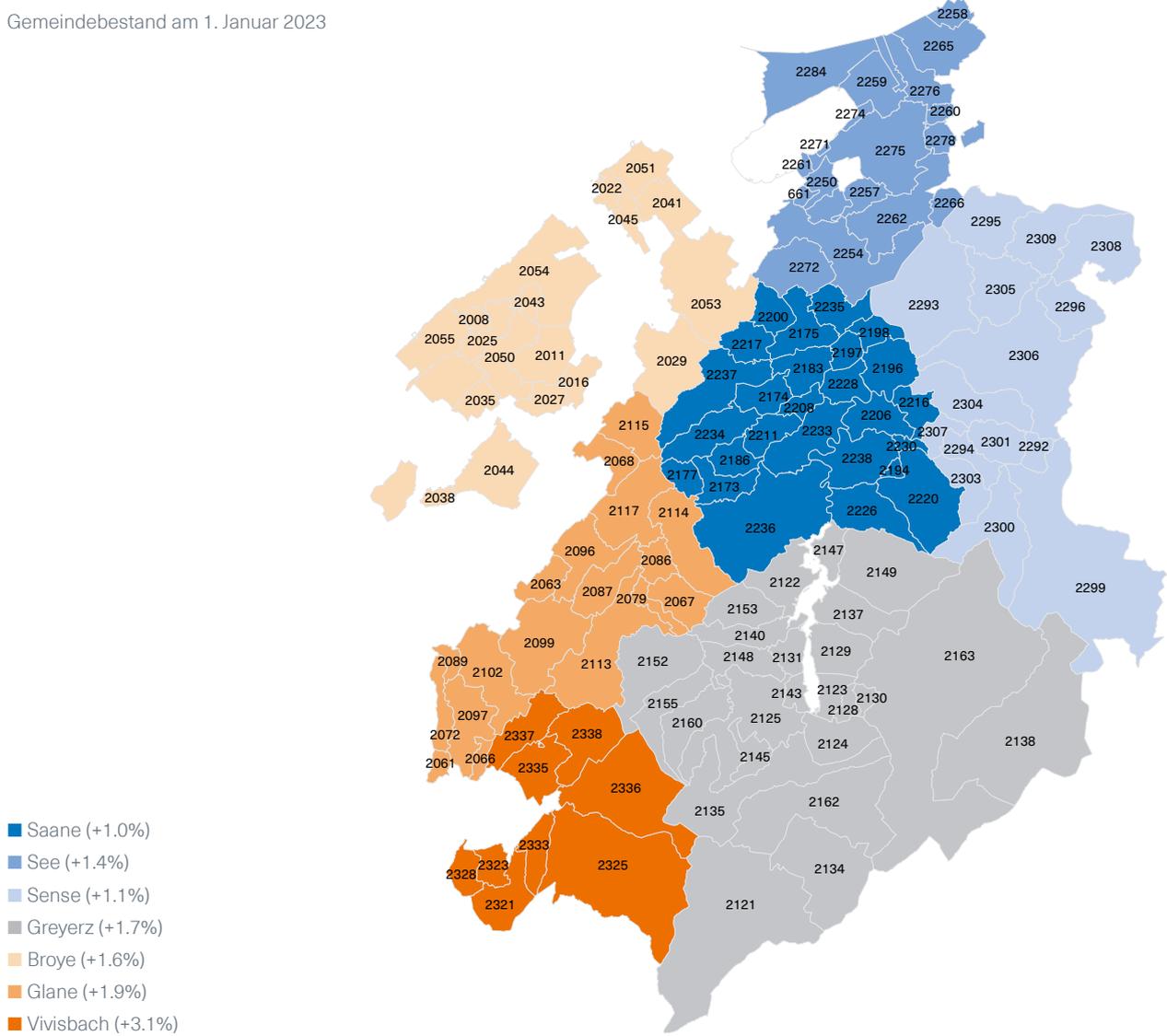
Kanton Freiburg: Bautätigkeit  
Gleitende Jahressummen, in Mio. CHF



Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.
<b>■ Saane 108'723 +1.0%</b>				<b>■ Sense 45'670 +1.1%</b>				<b>■ Broye 35'257 +1.6%</b>			
2173	Autigny	795	+0.8%	2292	Brünisried	693	+2.1%	2008	Châtillon	516	-0.4%
2174	Avry	1'919	+0.6%	2293	Düdingen	8'790	+2.4%	2011	Cugy	1'939	+3.2%
2175	Belfaux	3'402	+1.6%	2294	Giffers	1'715	+1.8%	2016	Fétigny	1'185	+3.3%
2177	Chénens	841	+0.1%	2295	Bösingen	3'346	-1.6%	2022	Gletterens	1'114	+2.0%
2183	Corminboeuf	2'887	+0.7%	2296	Heitenried	1'419	-0.7%	2025	Lully	1'218	+1.4%
2186	Cottens	1'524	+2.1%	2299	Plaffeien	3'618	+0.6%	2027	Ménières	439	+0.2%
2194	Ferpicloz	263	+1.5%	2300	Plasselb	1'040	+1.2%	2029	Montagny	2'951	+3.1%
2196	Fribourg/Freiburg	37'807	+0.3%	2301	Rechthalten	1'135	+1.8%	2035	Nuvilly	485	+6.6%
2197	Givisiez	3'184	+0.3%	2303	St. Silvester	1'019	+3.0%	2038	Prévondavaux	100	+6.4%
2198	Granges-Paccot	3'851	+0.3%	2304	St. Ursen	1'434	+2.1%	2041	Saint-Aubin	1'934	+3.6%
2200	Grolley	2'097	-0.6%	2305	Schmitten	4'266	+2.0%	2043	Sévaz	319	+0.3%
2206	Marly	8'601	+3.9%	2306	Tafers	7'803	+1.0%	2045	Vallon	499	+2.5%
2208	Matran	1'719	+2.1%	2307	Tentlingen	1'330	-1.3%	2050	Les Montets	1'582	+1.9%
2211	Neyruz	2'833	+1.0%	2308	Ueberstorf	2'405	+0.2%	2051	Delley-Portalban	1'313	+3.8%
2216	Pierrafortscha	154	-1.9%	2309	Wünnewil-Flamatt	5'657	+1.0%	2053	Belmont-Broye	5'865	+1.7%
2217	Ponthaux	795	+3.8%	<b>■ Greyerz 59'769 +1.7%</b>				2054	Estavayer	10'166	+0.5%
2220	Le Mouret	3'248	+1.8%	2121	Haut-Intyamon	1'670	+1.3%	2055	Cheyres-Châbles	2'426	+0.4%
2226	Treyvaux	1'535	+0.1%	2122	Pont-en-Ogoz	1'987	+2.7%	<b>■ Glane 26'017 +1.9%</b>			
2228	Villars-sur-Glane	12'268	-0.1%	2123	Botterens	731	+2.5%	2061	Auboranges	288	-0.3%
2230	Villarsel-sur-Marly	68	-4.2%	2124	Broc	2'652	-2.6%	2063	Billens-Hennens	889	+5.0%
2233	Hauterive	2'678	-0.4%	2125	Bulle	25'721	+2.6%	2066	Chapelle	335	+0.0%
2234	La Brillaz	2'124	+0.8%	2128	Châtel-sur-Monts.	348	+6.4%	2067	Le Châtelard	353	+2.0%
2235	La Sonnaz	1'386	+4.9%	2129	Corbières	1'021	+3.9%	2068	Châtonnaye	885	+2.1%
2236	Gibloux	7'945	+3.5%	2130	Crésuz	451	+5.1%	2072	Ecublens	382	+3.0%
2237	Prez	2'453	+1.8%	2131	Echarlens	837	-2.9%	2079	Grangettes	213	-2.3%
2238	Bois-d'Amont	2'346	+1.3%	2134	Grandvillard	875	+0.6%	2086	Massonnens	583	+2.3%
<b>■ See 38'704 +1.4%</b>				2135	Greyerzs	2'281	+1.8%	2087	Mézières	1'082	+0.3%
2250	Courgevaux	1'409	+0.1%	2137	Hauteville	703	+3.8%	2089	Montet	499	+5.3%
2254	Courtepin	5'732	+3.9%	2138	Jaun	636	-1.2%	2096	Romont	5'599	+2.6%
2257	Cressier	1'056	+4.0%	2140	Marsens	2'071	+1.0%	2097	Rue	1'584	+3.9%
2258	Fräschels	438	-3.1%	2143	Morlon	663	+2.2%	2099	Siviriez	2'529	+1.9%
2261	Greng	170	-1.7%	2145	Le Pâquier	1'372	+0.7%	2102	Ursy	3'496	+2.8%
2262	Gurmels	4'520	+0.4%	2147	Pont-la-Ville	631	+1.4%	2113	Vuisternens d. R.	2'384	+0.9%
2265	Kerzers	5'320	+2.9%	2148	Riaz	2'871	±0.0%	2114	Villorsonnens	1'514	-1.2%
2266	Kleinbödingen	704	+0.0%	2149	La Roche	1'836	+2.1%	2115	Torny	1'054	-0.8%
2271	Meyriez	564	-2.4%	2152	Sâles	1'448	+0.1%	2117	Villaz	2'348	+1.3%
2272	Misery-Courtion	2'320	+1.8%	2153	Sorens	1'102	-0.4%	<b>■ Vivisbach 20'734 +3.1%</b>			
2274	Muntelier	956	-0.2%	2155	Vaulruz	1'113	+2.6%	2321	Attalens	3'676	+1.9%
2276	Ried	1'222	+0.2%	2160	Vuadens	2'526	+1.5%	2323	Bossonnens	1'583	+1.2%
2278	Ulmiz	422	+3.4%	2162	Bas-Intyamon	1'603	+0.3%	2325	Châtel-St-Denis	8'163	+5.1%
2284	Mont-Vully	4'442	+2.3%	2163	Val-de-Charmey	2'620	+1.0%	2328	Granges	919	+4.2%
2275	Murten/Morat	9'429	±0.0%					2333	Remaufens	1'286	+2.0%
								2335	Saint-Martin	1'021	+0.2%
								2336	Semsaies	1'558	+5.9%
								2337	Le Flon	1'196	-2.6%
								2338	La Verrerie	1'332	+1.1%

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2022 und deren Entwicklung gegenüber 2021 (Quelle: Sstat).

Bevölkerungswachstum 2021–2022  
Gemeindebestand am 1. Januar 2023



Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivis- bach	Freiburg	Waadt	Bern	Schweiz
<b>Bevölkerungswachstum</b>											
Entwicklung 2021–2022	1.6%	1.9%	1.7%	1.0%	1.4%	1.1%	3.1%	1.5%	0.9%	0.3%	0.8%
Jährliche Wachstumsrate (2012–2022)	2.2%	1.8%	2.0%	0.9%	1.3%	0.8%	2.0%	1.4%	1.2%	0.6%	0.9%
Ausländeranteil (2021)	19.9%	20.7%	27.5%	28.2%	22.2%	11.9%	21.3%	23.3%	33.1%	16.8%	25.7%
<b>Anzahl Unternehmen</b>											
Entwicklung 2021.4–2022.4	6.9%	6.5%	7.4%	3.5%	6.0%	5.9%	5.0%	5.1%	4.6%	3.6%	4.1%
<b>Arbeitslosenquote</b>											
2022	2.1%	2.2%	2.0%	1.4%	2.2%	2.8%	1.3%	2.3%	3.3%	1.7%	2.2%
Durchschnitt 2017–2022	2,3%	3,0%	2,7%	1,8%	3,2%	1,4%	2,8%	2,8%	3,9%	2,2%	2,7%

## 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, Bautätigkeit, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Unternehmensstatistiken, Bestands- und Leerwohnungszählung), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche und Baubewilligungen) sowie Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2022 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2022 für die Zahlen nach Kantonen gemäss BFS, Stand Dezember 2022 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 günstigeren Segment. Das 10 %-Quantil trennt die günstigsten 10 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.

## Transaktionspreise

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 durchschnittlich 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 oder 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