



Der Freiburger Immobilienmarkt

Perspektiven der Freiburger Wirtschaft 2025



**Freiburger
Kantonalbank**

Editorial



Liebe Leserinnen, liebe Leser

In einem globalen Kontext, der von wirtschaftlicher Instabilität, geopolitischen Spannungen und Währungsunsicherheiten geprägt ist, zeigt die Schweiz weiterhin eine beachtliche Stabilität. Der Kanton Freiburg zeichnet sich durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum und eine immer stärkere Attraktivität als Wohnort aus. Diese Dynamik prägt das Gleichgewicht auf dem lokalen Immobilienmarkt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen und der anhaltend niedrigen Zinsen nach wie vor sehr hoch. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen: alle Marktsegmente sind betroffen. Gleichzeitig wächst das Angebot nur langsam, was die Spannungen verschärft und zu einem deutlichen Anstieg der Preise und Mieten beiträgt.

Zwar mehren sich die Anzeichen für eine Belebung der Bautätigkeit, doch bleibt diese bislang hinter dem durch das Bevölkerungswachstum bedingten Bedarf zurück.

Die vorliegende Broschüre vermittelt einen klar gegliederten Überblick über die aktuellen Entwicklungen und beleuchtet die Herausforderungen, die sich aus Bodenknappheit, komplexen Planungsverfahren und wachsenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit ergeben. Sie analysiert die Dynamiken in den einzelnen Marktsegmenten, weist auf regionale Unterschiede zwischen den Bezirken hin und skizziert sowohl kurzfristige Trends als auch mittelfristige Perspektiven. In einem Kanton, der sich in voller Expansion befindet, ist es wichtig, über solche Orientierungspunkte zu verfügen, um die räumliche Entwicklung besser zu verstehen und seine Entwicklung mit Umsicht und Verantwortung zu begleiten.

Ich wünsche Ihnen eine ausgezeichnete Lektüre dieser neuen Ausgabe!

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wenger'.

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 nebenstehenden QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).



Kontext und Perspektiven

Turbulentes internationales Umfeld, aber eine widerstandsfähige Schweizer Wirtschaft

Die Weltwirtschaft sah sich Anfang 2025 mit erheblichen Turbulenzen konfrontiert: Dazu trugen unter anderem die zunächst angekündigten und später teilweise zurückgenommenen Zölle der Trump-Regierung, Verwerfungen an den Börsen, verschärfte Handelsspannungen zwischen den USA und China, anhaltende Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten sowie die geplante massive Erhöhung der europäischen Verteidigungsausgaben bei. Dieses volatile Umfeld stellt auch die Schweizer Wirtschaft auf die Probe – insbesondere exportorientierte Branchen sehen sich mit wachsender Unsicherheit konfrontiert. Dennoch dürfte sich die Konjunktur als erstaunlich robust erweisen: Für 2025 wird ein reales BIP-Wachstum von 1.3% erwartet, 2026 könnte sich die Dynamik leicht auf 1.5% erhöhen.

Rückenwind für Immobilienmärkte

In geldpolitischer Hinsicht sind die Aussichten für Immobilien insgesamt günstig. Zwar stiegen die 10-jährigen Festhypothekenzinsen zu Beginn des Jahres leicht an, doch die an den SARON gebundenen Hypotheken sinken im Zuge der geldpolitischen Lockerung durch die SNB weiter. Die Finanzierungskosten bleiben daher für Haushalte, die Wohneigentum erwerben wollen, attraktiv.

Die erwartete niedrige Inflation (+0.3% im Jahr 2025), die Stärke des Schweizer Frankens und die erwarteten Zinssenkungen der EZB verstärken die Signale für ein dauerhaft niedriges Zinsumfeld. Dieses Umfeld stützt die Nachfrage nach Wohneigentum, aber auch die Bautätigkeit und die Immobilieninvestitionen. Im Kanton Freiburg, der 2024 mit einem Bevölkerungswachstum von 1.5% die zweithöchste Dynamik aller Kantone aufwies, wird die Immobiliennachfrage zusätzlich durch den demografischen Zuwachs angekurbelt.

Ausblick auf das Jahr 2025

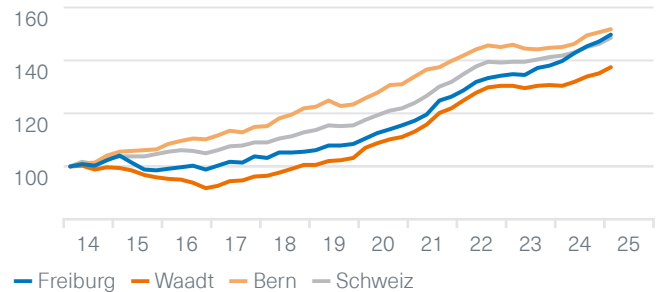
Die Nachfrage nach Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) dürfte in Freiburg weiterhin ausgeprägt bleiben, angetrieben durch niedrige Zinsen, ein dynamisches Bevölkerungswachstum und einen gesättigten Mietwohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund eines nach wie vor beschränkten Angebots ist in beiden Eigentumssegmenten mit einer Fortsetzung des Preisauftriebs zu rechnen.

Im Mietsegment könnte es dank einer spürbaren Erholung der Bautätigkeit zu einem leichten Angebotszuwachs kommen. Dennoch dürfte ein deutlicher Nachfrageüberhang bestehen bleiben und sich damit der Anstieg der Angebotsmieten fortsetzen, wenn auch moderater als im Jahr 2024.

Der Markt für Büroflächen dürfte dagegen stabiler bleiben. Die für 2025 erwartete Verlangsamung des Beschäftigungswachstums schränkt die Nachfrageaussichten ein. Die verhaltene Bautätigkeit dürfte aber das Risiko eines Überangebots begrenzen und damit zur Stabilisierung des Mietniveaus beitragen.

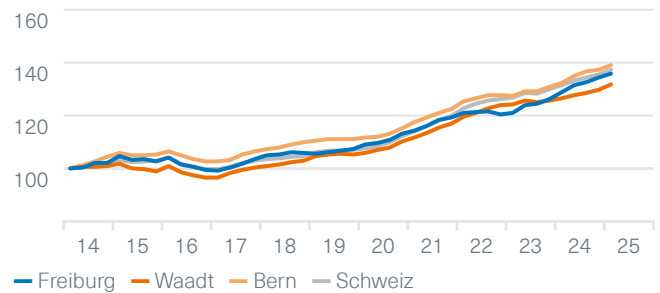
Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2014 = 100, Stand: 1. Q. 2025



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2014 = 100, Stand: 1. Q. 2025



Kanton Freiburg: Immobilienmarkttrends 2024

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

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

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

In den USA nahm die Fed eine abwartende Haltung ein, um die Auswirkungen der protektionistischen Massnahmen der Trump-Regierung auf die Inflation und das Wachstum zu bewerten. In der Schweiz hingegen rückt das Risiko einer Deflation wieder stärker ins Blickfeld. Die Teuerung lag im April bei 0.00%, was in erster Linie auf den erstarkten Franken zurückzuführen ist. Dieser liess die Preise für importierte Güter im Jahresvergleich um 2.50% sinken. Um dem Aufwertungsdruck entgegenzuwirken und die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft zu sichern, wird für Juni mit einer weiteren Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank gerechnet. Eine Rückkehr in den negativen Zinsbereich bis Jahresende gilt inzwischen als wahrscheinlichstes Szenario.

Einfamilienhäuser

Die Preise ziehen an

Der Markt für Einfamilienhäuser entwickelt sich im Kanton Freiburg derzeit dynamisch. Zwischen dem 1. Quartal 2024 und dem 1. Quartal 2025 stiegen die Preise um 7.1%, davon 1.9% im letzten Quartal. Dieser Anstieg liegt deutlich über demjenigen in den Nachbarkantonen Waadt (+5.5%) und Bern (+4.6%) sowie über dem Schweizer Durchschnitt (+4.7%). Betroffen sind sämtliche Bezirke des Kantons, mit besonders starken Anstiegen im Broyebezirk (+9.0%), im Glanebezirk (+7.9%) und im Greyerzbezirk (+7.8%).

Die Nachfrage steigt

Die anziehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Freiburg ist nicht nur dem rückläufigen Zinsniveau, sondern auch der relativen Erschwinglichkeit der Objekte geschuldet. Trotz der jüngsten Preissteigerungen beläuft sich im 1. Quartal 2025 der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus im Kanton auf 1.33 Millionen Franken (Schweiz: 1.67 Mio.; Waadt: 1.86 Mio. und Bern: 1.42 Mio.). Allerdings zeichnet sich ein konvergierender Preiseffekt ab: Anfang 2024 lag der mittlere Preis für Einfamilienhäuser in 25 Gemeinden unter 1.1 Millionen Franken – Anfang 2025 trifft dies nur noch auf sieben Gemeinden zu. Der Kanton Freiburg profitiert zudem von einer privilegierten Lage zwischen Lausanne und Bern, mit ausgezeichneten Verbindungen zu diesen beiden Wirtschaftszentren. Diese Zugänglichkeit stärkt die Attraktivität, vor allem für Haushalte, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Lebensqualität und Pendeldistanz legen.

Noch wenig Neubau

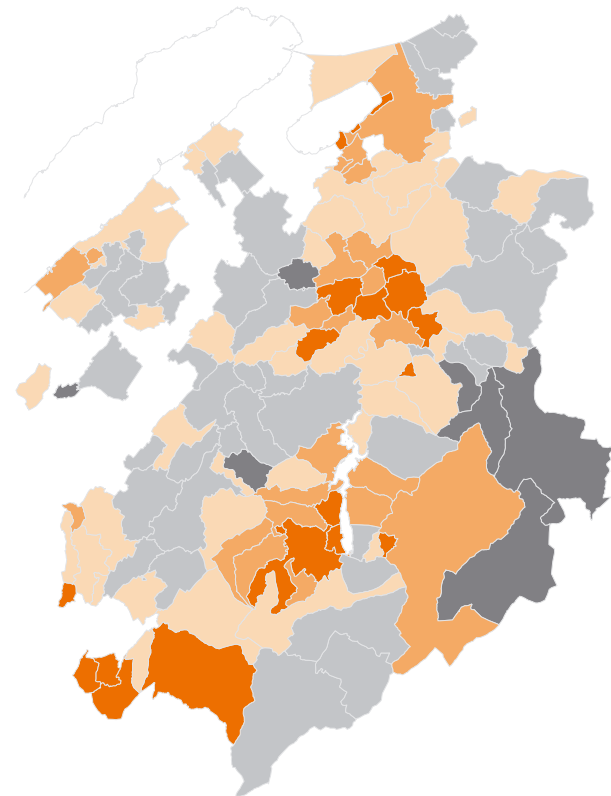
Der andere entscheidende Faktor für den Preisanstieg ist das geringe Angebot. Die Bautätigkeit bleibt verhalten: Im Jahr 2023 wurden nur für 415 Einfamilienhäuser Baugesuche gestellt, was dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren entsprach. Obwohl im 1. Quartal 2025 kumuliert über die letzten 12 Monate mit 537 Gesuchen eine leichte Erholung zu verzeichnen ist, bleibt das Niveau angesichts des Bedarfs moderat. Dagegen ist ein bemerkenswerter Anstieg des geplanten Investitionsvolumens bei den Baugenehmigungen für Villen zu verzeichnen, das 2024 mit 428 Millionen Franken einen Zehnjahresrekord erreicht. Weniger Projekte, dafür ambitionierter: Das reflektiert sowohl die höheren Baukosten als auch der wachsenden Qualitätsansprüche der Käufer.

Die Preisanstiege dürfte sich fortsetzen

Angesichts des knappen Angebots, der robusten Nachfrage und des weiterhin vorteilhaften Finanzierungsumfelds dürfte sich die Marktanspannung weiter verschärfen und damit der Wettbewerb um die begrenzte Zahl verfügbarer Objekte zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist auch 2025 mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Preisen für Einfamilienhäuser im Kanton Freiburg zu rechnen.

Einfamilienhäuser: Preissatlas

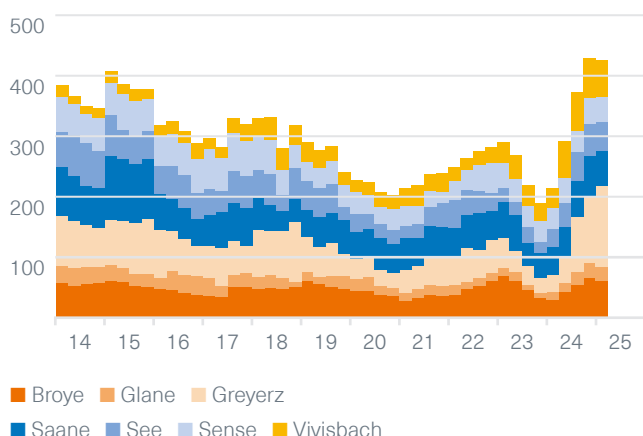
Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2025



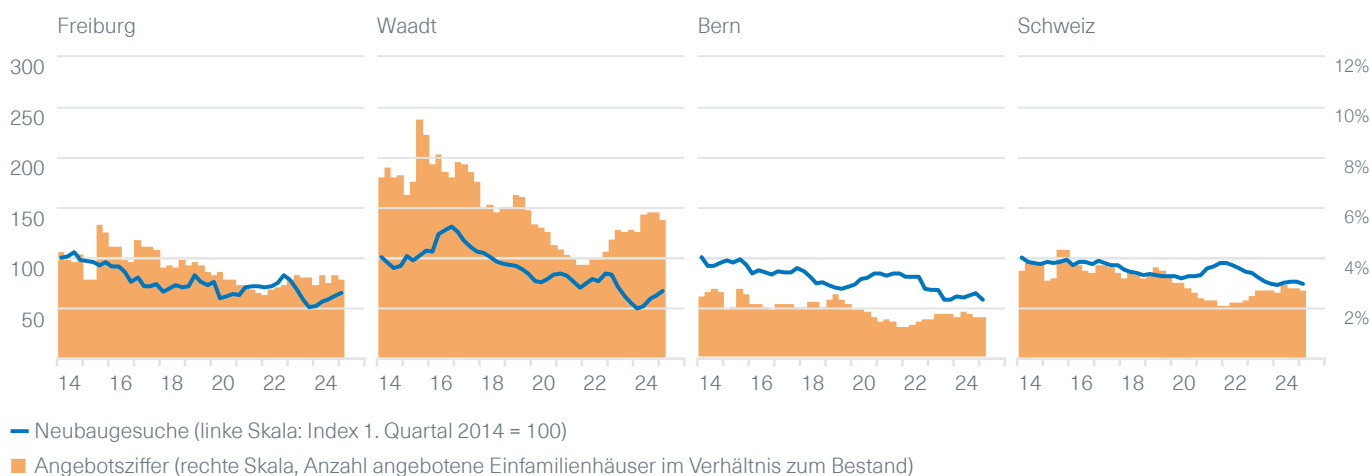
Für aktuelle Daten auf Gemeinde-stufen scannen Sie bitte den nebenstehenden QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).

Einfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

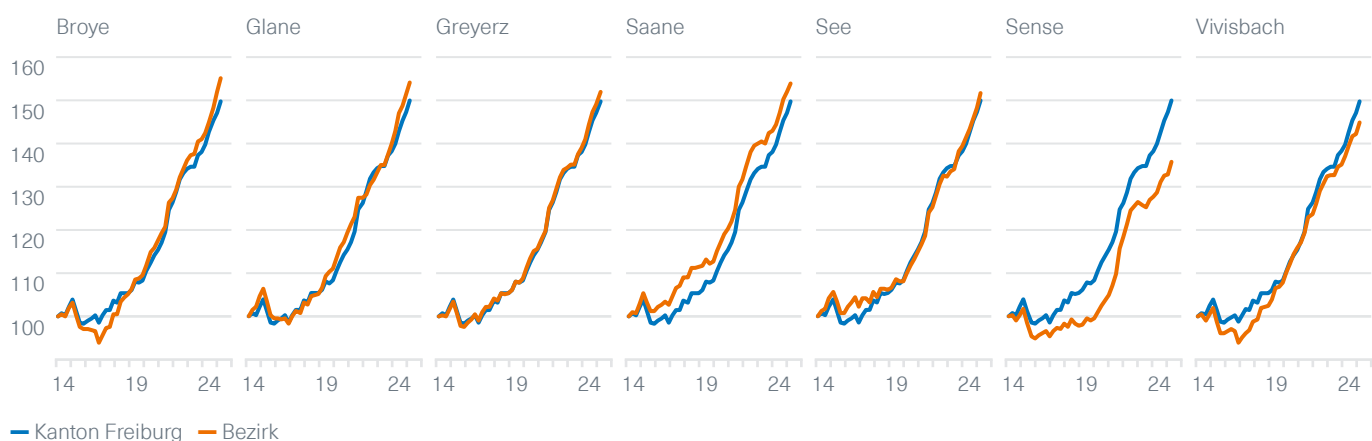
Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte



Einfamilienhäuser: Angebot und Neubautätigkeit



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes



Einfamilienhäuser: Wichtige Indikatoren

	Angebotsquote		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise	
	1. Q. 2025	2014–2024	2024	2014–2024	2022	2014–2022	1. Q. 2025	2014–2024
Bezirk								
Broye	4.0%	4.5%	1.6%	1.5%	1.1%	1.4%	1'303'000	+4.4%
Glane	2.7%	4.3%	1.4%	1.7%	1.4%	1.4%	1'252'000	+4.5%
Greyerz	4.2%	4.7%	0.9%	1.4%	0.8%	1.0%	1'369'000	+4.2%
Saane	3.0%	3.3%	1.2%	1.5%	1.0%	1.0%	1'408'000	+4.3%
See	2.2%	2.5%	1.3%	1.5%	1.2%	1.2%	1'346'000	+4.2%
Sense	1.4%	1.8%	1.0%	1.3%	0.4%	0.9%	1'203'000	+2.9%
Vivisbach	4.7%	4.3%	0.9%	0.8%	1.3%	1.1%	1'421'000	+3.6%
Kanton								
Freiburg	3.1%	3.6%	1.2%	1.4%	1.0%	1.1%	1'333'000	+4.0%
Waadt	5.5%	6.0%	1.0%	1.0%	0.6%	0.8%	1'856'000	+3.1%
Bern	1.6%	1.9%	1.2%	1.6%	0.5%	0.5%	1'417'000	+4.2%
Schweiz	2.7%	3.1%	1.1%	1.4%	0.6%	0.6%	1'666'000	+4.0%

Angebotsquote/Leerstandsquote/Neubauquote: Aktuelle Quoten und Durchschnitt für die angegebene Periode. Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS.
 Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition S. 12). 1. Q. 2025 = Durchschnitt 4. Q. 2024 / 1. Q. 2025. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Eigentumswohnungen

Starke Nachfrage durch mehrere Treiber

Das Interesse potenzieller Käufer an Eigentumswohnungen hat im Kanton Freiburg zuletzt spürbar zugenommen – ein Trend, der sich auch in der steigenden Zahl von Suchabonnements widerspiegelt. Im Saanebezirk etwa lag deren Zahl im April 2025 um 32% höher als im Vorjahr. Der starke Nachfrageimpuls lässt sich einerseits auf die deutlich gesunkenen Finanzierungskosten zurückführen. Andererseits tragen auch strukturelle Faktoren wesentlich zur Marktbelebung bei: Das Bevölkerungswachstum im Kanton – rund 5000 zusätzliche Einwohner im Jahr 2024 – führt zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum. Vor dem Hintergrund eines gesättigten Mietwohnungsmarktes und anziehender Mieten richtet sich das Interesse vieler Haushalte vermehrt auf Wohneigentum. Verstärkt wird dieser Trend durch die positive Entwicklung der Haushaltsvermögen: Zwischen 2019 und 2024 legte das durchschnittliche Nettovermögen der Schweizer Haushalte um 13% zu – ein Zuwachs, der sich in einer höheren Zahlungsbereitschaft beim Erwerb von Wohneigentum niederschlägt.

Angebotsknappheit trotz Neubau

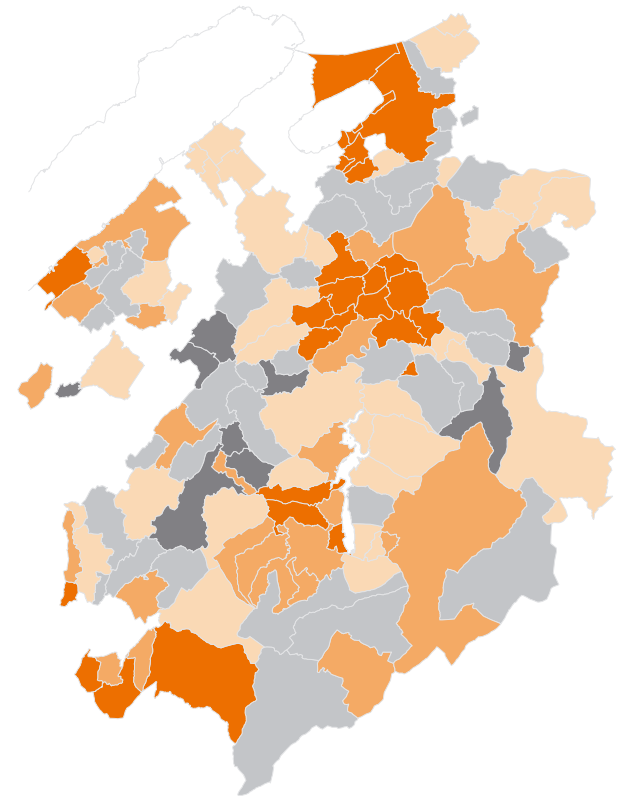
Die starke Nachfrage trifft auf ein knapper werdendes Angebot. Im 1. Quartal 2025 lag die Angebotsquote für Eigentumswohnungen im Kanton Freiburg bei 6.7%, was einem Rückgang um 0.7 Prozentpunkte im Vorjahresvergleich entspricht. Besonders spärlich ist das Angebot in den Bezirken Sense (1.7%) und See (3.5%), wo verfügbare Immobilien rar sind. Mittelfristig könnte sich jedoch eine Entspannung abzeichnen, da der Neubau wieder an Schwung gewinnt: Die Baugesuche für Mehrfamilienhäuser haben sich im 1. Quartal 2025 im Jahresvergleich fast verdoppelt. Dieser Trend ist jedoch mit Vorsicht zu geniessen. Zum einen geht die Bautätigkeit von einem historischen Tiefstand aus. Zum anderen handelt es sich dabei nur um Baugesuche: Die Genehmigungsverfahren sind oft langwierig und mit einer steigenden Zahl von Einsprachen verbunden. Darüber hinaus handelt es sich aufgrund der gesetzlichen Auflagen der Raumplanung bei einer erheblichen Anzahl von Projekten um Ersatzneubauten. Mit anderen Worten: Objekte werden abgerissen, um Platz für neue Gebäude zu schaffen. Daher könnte der Nettosaldo an neuen Wohnungen trotz intensiver Bautätigkeit begrenzt bleiben.

Regional unterschiedliche Preisentwicklung

Aufgrund des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage stiegen die Preise für Freiburger Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 5.2% (Schweizer Durchschnitt: 4.4%). Alle Bezirke des Kantons sind vom Preisanstieg betroffen, wobei die Dynamik regional variiert: Sie reicht von 2.1% im Glanebezirk und 2.5% im Broyebezirk – zwei Märkte mit eher hoher Liquidität – bis zu 8.5% im Greyerzbezirk. Der Aufwärtstrend dürfte sich in den kommenden Quartalen fortsetzen.

Eigentumswohnungen: Preissatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2025



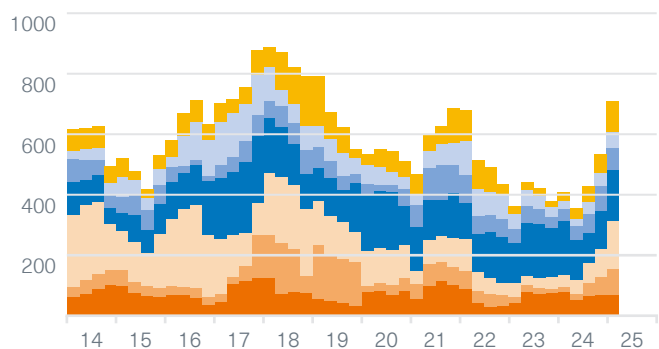
■ Weniger als 700'000 ■ 700'000–750'000 ■ 750'000–800'000
■ 800'000–850'000 ■ 850'000 und mehr



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

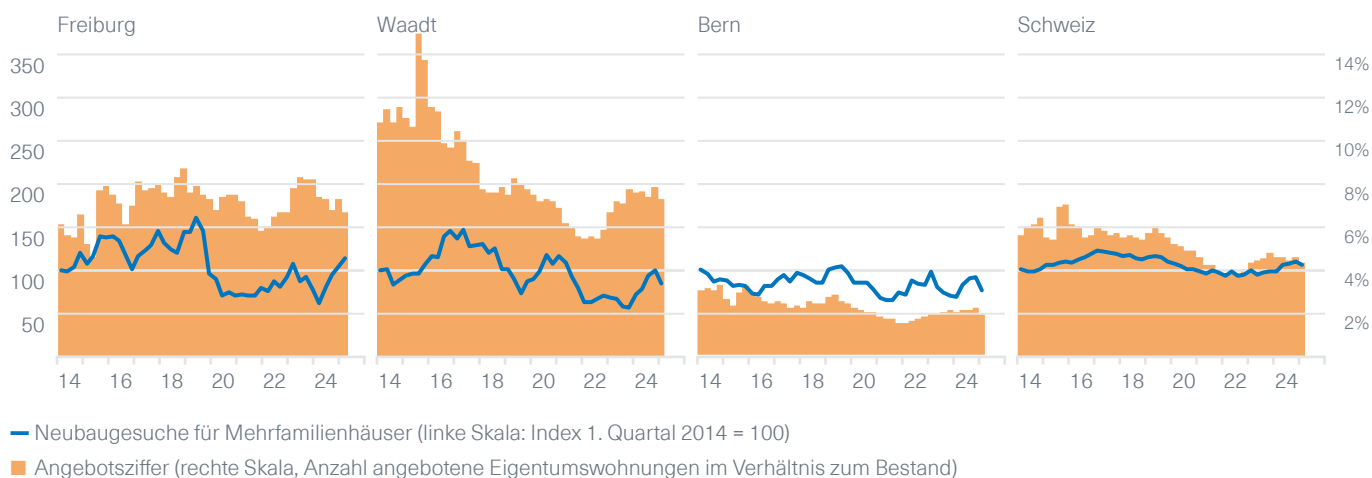
Mehrfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte

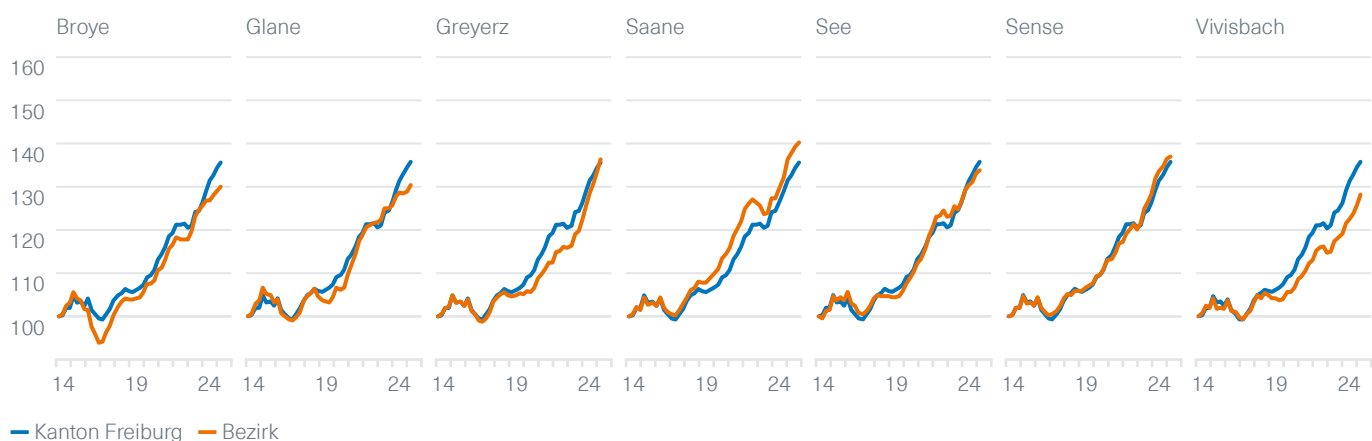


■ Broye ■ Glane ■ Greyerz
■ Saane ■ See ■ Sense ■ Vivisbach

Eigentumswohnungen: Angebot und Neubautätigkeit



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes



Eigentumswohnungen: Wichtige Indikatoren

	Angebotsquote		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise	
	1. Q. 2025	2014–2024	2024	2014–2024	2022	2014–2022	1. Q. 2025	2014–2024
Bezirk								
Broye	12.2%	10.1%	1.6%	1.5%	2.2%	3.9%	780'000	+2.9%
Glane	11.4%	10.2%	1.4%	1.7%	3.5%	3.2%	754'000	+2.9%
Greyerz	5.8%	11.9%	0.9%	1.4%	1.4%	3.1%	830'000	+3.4%
Saane	7.6%	5.6%	1.2%	1.5%	2.1%	1.6%	903'000	+3.6%
See	3.5%	3.9%	1.3%	1.5%	2.6%	2.5%	825'000	+3.0%
Sense	1.7%	2.5%	1.0%	1.3%	1.1%	2.0%	779'000	+3.3%
Vivisbach	9.5%	11.2%	0.9%	0.8%	5.4%	3.9%	857'000	+2.7%
Kanton								
Freiburg	6.7%	7.1%	1.2%	1.4%	2.2%	2.4%	836'000	+3.3%
Waadt	7.3%	8.5%	1.0%	1.0%	1.2%	1.5%	1'291'000	+2.9%
Bern	1.9%	2.3%	1.2%	1.6%	1.0%	1.0%	978'000	+3.6%
Schweiz	4.3%	5.2%	1.1%	1.4%	1.3%	1.5%	1'175'000	+3.4%

Angebotsquote/Leerstandsquote/Neubauquote: Aktuelle Quoten und Durchschnitt für die angegebene Periode. Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS.
 Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition S. 12). 1. Q. 2025 = Durchschnitt 4. Q. 2024 / 1. Q. 2025. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Renditeobjekte

Weiterhin angespannter Mietwohnungsmarkt

Im 1. Quartal 2025 wurden im Kanton Freiburg rund 4100 Wohnungen zur Vermietung angeboten, was einem Rückgang von 60% innerhalb von vier Jahren entspricht. Zwar hat das Angebot in den vergangenen 12 Monaten leicht zugenommen, dennoch bleibt die Marktliquidität angesichts des Bevölkerungswachstums unzureichend. Diese Verknappung übt spürbaren Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten aus: Im Jahresvergleich sind diese um 3% gestiegen, über einen Zeitraum von drei Jahren sogar um 12%. Die angespannte Marktlage wirkt sich auch auf das Umzugsverhalten der Haushalte aus: Der Anteil der Bevölkerung, der in Freiburg den Wohnsitz wechselte, sank von 10.6% im Jahr 2019 auf 9.4% im Jahr 2023 – gleichzeitig verlängerte sich auch die durchschnittliche Belegungsdauer.

Laufende Mieten: Ein Rückgang wird erwartet

Die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2025 von 1.75% auf 1.50% eröffnet einigen Mietenden die Möglichkeit, eine Mietzinsreduktion zu beantragen. Der Effekt auf die Bestandesmieten wird jedoch begrenzt sein. Zum einen sind nur Mietverträge betroffen, die an einen Referenzzinssatz von 1.75% oder mehr gebunden sind. Zum anderen können die Vermieter die aufgelaufene Inflation oder Instandhaltungskosten weiterverrechnen, was die Senkung teilweise ausgleichen könnte. Die Mieten in laufenden Mietverträgen dürften 2025 um durchschnittlich –0.9% zurückgehen.

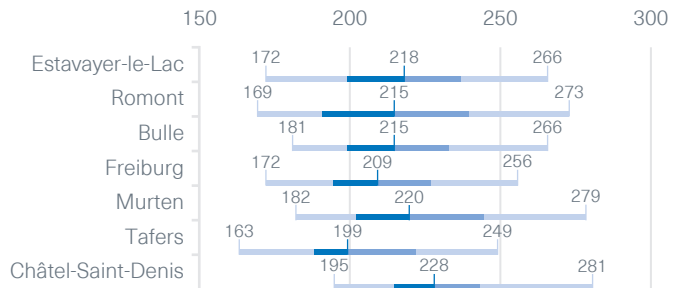
Angebotsmieten: Anstieg dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen

Bei den Angebotsmieten dürfte die Dynamik aufwärts gerichtet bleiben. Zwar könnte der Rückgang der Mieten in laufenden Mietverträgen indirekt einen dämpfenden Effekt auf die Angebotsmieten haben, doch die anhaltende Wohnungsknappheit und die tiefen Leerstandsquoten deuten auf einen weiteren Anstieg hin. Dennoch dürfte sich das Tempo des Anstiegs im Vergleich zum Vorjahr spürbar verlangsamen.

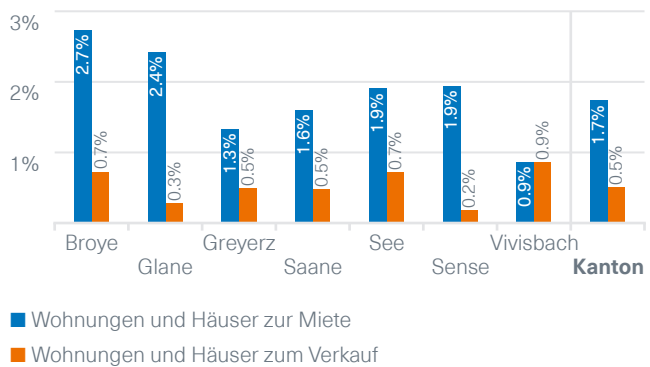
Büroflächen: Stabilisierung der Mieten

Nach drei Jahren starken Beschäftigungswachstums zeigt der Arbeitsmarkt Anzeichen einer Verlangsamung. Im 4. Quartal 2024 wuchs die Beschäftigung in der Schweiz nur noch um 1%, was unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Diese Abschwächung dürfte sich in den Jahren 2025 und 2026 fortsetzen, da das wirtschaftliche Umfeld moderater ausfällt und der technologische Fortschritt – insbesondere die künstliche Intelligenz – den Personalbedarf in einigen Dienstleistungssektoren (Verwaltung, Kommunikation usw.) senken könnte. Vor diesem Hintergrund dürfte die Nachfrage nach Büroflächen in den kommenden Monaten gedämpft bleiben. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit für neue Büros im Kanton Freiburg zurückhaltend, was die Risiken eines Überangebots begrenzt und zu einer Stabilisierung der Mieten beitragen dürfte.

Mietwohnungen: Niveau der Mieten in den Bezirkshauptorten
Quantile, CHF pro m² und Jahr, Stand: 1. Quartal 2025

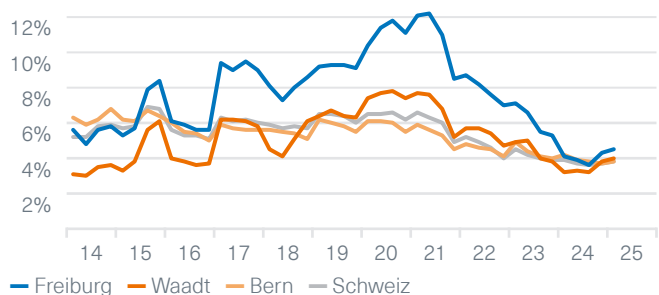


Mietwohnungen: Leerstandsquote pro Bezirk
Stand: Juni 2024



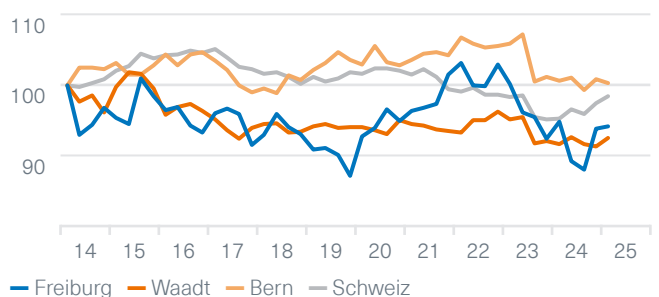
Mietwohnungen: Angebotsziffer

Ausgeschriebene Wohnungen in Prozent des Bestands, Stand: 1. Q. 2025



Büroflächen: Entwicklung der Angebotsmieten

Index 1. Quartal 2014 = 100, Stand: 1. Quartal 2025



Wohnungsleerstand und Demografie

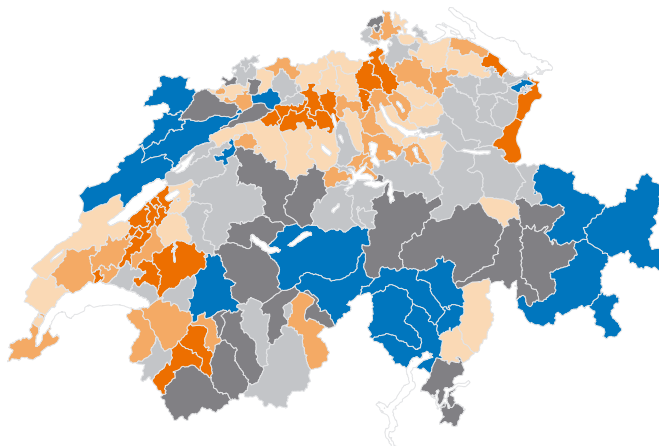
Starker Rückgang des Wohnungsleerstands

Laut den jüngsten vom BFS veröffentlichten Daten gab es im Jahr 2024 im Kanton Freiburg 1925 leer stehende Wohnungen, was einem Rückgang von 34% gegenüber 2020 entspricht. Dieser Rückgang konzentrierte sich insbesondere auf das Mietwohnungssegment, wo die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 2655 im Jahr 2020 auf 1549 im Jahr 2024 sank, was einem Rückgang von 42% entspricht. Gleichzeitig stieg die Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen um 38% von 272 auf 376 Einheiten. Diese Entwicklungen bestätigen eine zunehmende Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt.

Leerstandsquote: ein Schlüsselindikator

Die Leerstandsquote misst den Anteil unbewohnter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand und gilt als wichtiger Indikator für das Funktionieren des Immobilienmarktes. Sie stellt eine notwendige Fluktuationsreserve dar, die es Wohnungssuchenden ermöglicht, innert nützlicher Frist und ohne übermässige Hürden passenden Wohnraum zu finden. Eine ausreichende Leerstandsquote wirkt marktstabilisierend: Sie mildert den Mietpreisdruck, fördert den Wettbewerb unter Vermietern

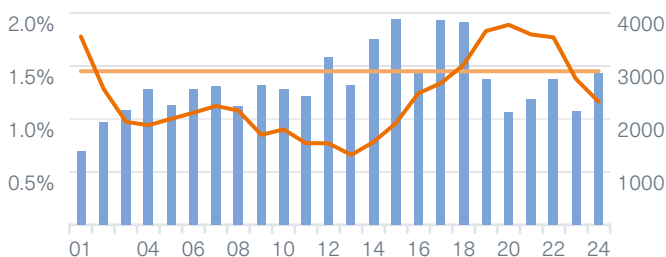
Bevölkerungswachstum: Prognose 2024–2035, nach Bezirk



Bevölkerungsanstieg:

■ Bis 3% ■ 3 bis 6% ■ 6 bis 9% ■ 9 bis 12% ■ 12% und mehr
■ Bevölkerungsrückgang

Entwicklung der Leerstandsquote und der Baugesuche



Linke Skala: — Leerstandsquote — Optimale Leerstandsquote
Rechte Skala: ■ Baugesuche (Anzahl Wohnungen)

und schafft Anreize zur Instandhaltung und Modernisierung des Bestands. In Freiburg lag diese Quote im Jahr 2024 bei 1.16%. Aber reicht das aus, um einen funktionierenden Markt zu gewährleisten? Eine Studie von Wüest Partner hat sich mit dem Begriff der «optimalen» Leerstandsquote befasst, d. h. derjenigen Quote, die eine stabile Entwicklung der realen Mieten ermöglichen würde. Auf Basis eines statistischen Modells und historischer Datenreihen seit 1980 wurde dieser Zielwert für Freiburg bei 1.45% veranschlagt. Seit 2023 liegt der Kanton unterhalb dieser Marke, was zu einem anhaltenden Aufwärtssdruck auf die Mieten beiträgt.

Prognose 2035: Die Bevölkerung wächst stark

Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist insbesondere in einem Kanton mit dynamischem Bevölkerungswachstum von zentraler Bedeutung. Freiburg verzeichnete 2024 mit einem Plus von 1.5% das zweithöchste Wachstum aller Schweizer Kantone – ein Trend, der sich gemäss aktuellen Prognosen fortsetzen dürfte. Gemäss Prognosen von Wüest Partner könnte die Bevölkerung des Kantons bis 2035 um 10.4% wachsen – rund 36'000 zusätzliche Einwohner. Dieser Anstieg liegt deutlich über dem nationalen Durchschnitt von +7.6%. Das Bevölkerungswachstum wird demnach in den Bezirken Vivisbach, Greyerz und Broye mit einem Anstieg von mehr als 15% bis 2035 besonders ausgeprägt sein. Im Gegensatz dazu dürfte der Sensebezirk ein moderateres Wachstum verzeichnen. Auf Gemeindeebene ist nur ein begrenztes Wachstum in der Stadt Freiburg zu verzeichnen (+2.5%), während Bulle, Estavayer und Châtel-Saint-Denis viele neue Einwohner anziehen dürften.

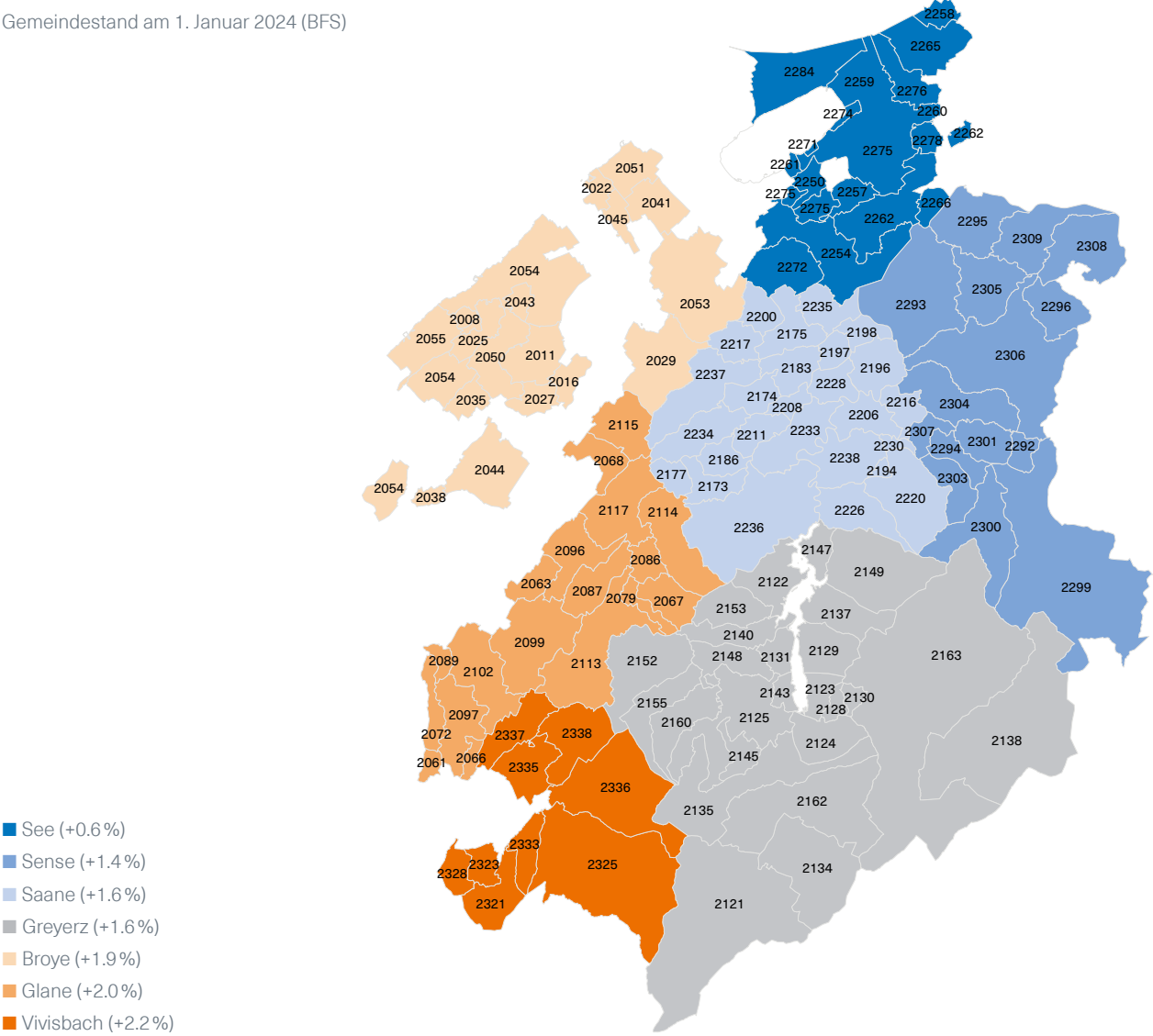
Neubau: ein wesentlicher Hebel

Während die schwache Bautätigkeit in den letzten Jahren zur aktuellen Knappheit beigetragen hat, sind die Signale heute positiver. Im Jahr 2024 wurde im Kanton für 2865 Wohnungen ein Baugesuch eingereicht, was einem Anstieg von 33% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Aufschwung wird von den sinkenden Zinssätzen, der Stabilisierung der Baukosten und der hohen Nachfrage getragen, was Projekte aus Sicht der Baupromotoren attraktiver macht. Auf nationaler Ebene wird für 2025 ein Anstieg der nominalen Investitionen in den Neubau von Wohnhäusern um 6% prognostiziert. Dennoch bedarf dieser Aufschwung einer Einordnung: Er erfolgt nach einem historischen Tiefpunkt, und die strukturellen Herausforderungen bleiben erheblich. Knappes und teures Bauland, die Vorgaben der inneren Verdichtung, zunehmender Widerstand gegen Projekte sowie immer komplexere Vorschriften – insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit – bremsen die Entwicklung weiterhin aus. Kurzfristig dürfte die Wohnraumnachfrage im Kanton deutlich höher bleiben als das verfügbare Angebot. Eine nachhaltige Intensivierung der Bautätigkeit ist daher unerlässlich – nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im Bereich der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere in den schnell wachsenden Gemeinden und Bezirken.

Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.
	■ See	39'499 +0.6%		2216	Pierrafortscha	150 ±0.0%		2044	Surpierre	1'211 −0.7%	
2250	Courgevaux	1'451 −0.5%		2220	Le Mouret	3'346 +0.6%		2045	Vallon	537 +2.7%	
2254	Courtepin	5'768 +0.0%		2226	Treyvaux	1'641 +2.8%		2050	Les Montets	1'569 −2.6%	
2257	Cressier	1'110 +1.6%		2228	Villars-sur-Glâne	12'524 +0.7%		2051	Delley-Portalban	1'326 −1.2%	
2258	Fräschels	445 +0.9%		2230	Villarsel-sur-Marly	69 −6.8%		2053	Belmont-Broye	6'140 +2.1%	
2261	Greng	176 +4.8%		2233	Hauterive	2'700 +0.5%		2054	Estavayer	10'647 +3.1%	
2262	Gurmels	4'670 −0.4%		2234	La Brillaz	2'202 ±0.0%		2055	Cheyres-Châbles	2'492 +0.6%	
2265	Kerzers	5'471 +0.6%		2235	La Sonnaz	1'459 +3.8%			■ Glâne	27'044 +2.0%	
2266	Kleinbösingén	705 +0.1%		2236	Gibloux	8'385 +3.0%		2063	Billens-Hennens	910 −0.2%	
2271	Meyriez	568 +0.9%		2237	Prez	2'468 −0.4%		2067	Le Châtelard	364 +3.7%	
2272	Misery-Courtion	2'393 +1.1%		2238	Bois-d'Amont	2'420 +1.9%		2068	Châtonnaye	860 +0.1%	
2274	Muntelier	984 +2.3%			■ Greyerz	62'441 +1.6%		2079	Grangettes	210 +0.5%	
2276	Ried bei Kerzers	1'241 +1.5%		2121	Haut-Intyamon	1'773 +4.4%		2086	Massonnens	597 −2.0%	
2278	Ulmiz	422 −0.5%		2122	Pont-en-Ogoz	2'039 +1.4%		2087	Mézières	1'162 +1.2%	
2284	Mont-Vully	4'560 +2.4%		2123	Botterens	765 +3.4%		2096	Romont	6'137 +4.5%	
2275	Murten / Morat	9'535 +0.1%		2124	Broc	2'852 +1.9%			Rue	2'632 −0.1%	
	■ Sense	46'668 +1.4%		2125	Bulle	27'110 +1.4%		2061	Auboranges		
2292	Brünisried	728 +4.0%		2128	Chât.-s.-Montsalv.	359 +0.3%		2066	Chapelle		
2293	Düdingen	9'121 +2.2%		2129	Corbières	1'043 −0.1%		2072	Ecublens		
2294	Giffers	1'707 +1.2%		2130	Crésuz	485 +2.3%		2097	Rue		
2295	Bösingen	3'360 +0.6%		2131	Echarlens	847 +0.8%		2099	Siviriez	2'682 +4.2%	
2296	Heitenried	1'404 −0.1%		2134	Grandvillard	906 +5.5%			Ursy	4'053 +0.6%	
2299	Plaffeien	3'691 +0.8%		2135	Gruyères	2'337 +1.6%		2089	Montet		
2300	Plasselb	1'088 +2.9%		2137	Hauteville	744 +2.1%		2102	Ursy		
2301	Rechthalten	1'165 +1.2%		2138	Jaun	658 +1.7%		2113	Vuisternens-d-Rom.	2'389 +1.5%	
2303	St. Silvester	1'065 +5.0%		2140	Marsens	2'127 +0.5%		2114	Villorsonnens	1'544 +1.2%	
2304	St. Ursen	1'419 −1.6%		2143	Morlon	771 +7.8%		2115	Torny	1'094 +1.7%	
2305	Schmitten	4'283 ±0.0%		2145	Le Pâquier	1'386 −0.1%		2117	Villaz	2'410 +2.5%	
2306	Tafers	8'017 +1.7%		2147	Pont-la-Ville	609 −0.8%			■ Vivisbach	21'655 +2.2%	
2307	Tentlingen	1'377 +1.8%		2148	Riaz	2'932 +1.3%		2321	Attalens	3'692 +0.2%	
2308	Ueberstorf	2'434 +1.7%		2149	La Roche	1'961 +5.3%		2323	Bossonnens	1'593 −1.2%	
2309	Wünnewil-Flamatt	5'809 +1.6%		2152	Sâles	1'465 +1.0%		2325	Châtel-Saint-Denis	8'783 +3.3%	
	■ Saane	112'868 +1.6%		2153	Sorens	1'100 +0.4%		2328	Granges	978 +1.5%	
2173	Autigny	841 +3.4%		2155	Vaulruz	1'126 −0.3%		2333	Remaufens	1'429 +11.4%	
2174	Avry	1'944 +1.1%		2160	Vuadens	2'583 +1.5%		2335	Saint-Martin	1'042 +2.8%	
2175	Belfaux	3'445 −0.8%		2162	Bas-Intyamon	1'734 +1.9%		2336	Semsaies	1'574 −0.1%	
2177	Chénens	884 +4.7%		2163	Val-de-Charmey	2'729 +1.9%		2337	Le Flon	1'213 +0.7%	
2183	Corminboeuf	3'029 +3.3%			■ Broye	36'588 +1.9%		2338	La Verrerie	1'351 −0.1%	
2186	Cottens	1'529 +1.5%		2008	Châtillon	529 +0.4%					
2194	Ferpicloz	249 −1.6%		2011	Cugy	2'034 +2.0%					
2196	Fribourg/Freiburg	39'260 +1.4%		2016	Fétigny	1'284 +8.1%					
2197	Givisiez	3'444 +4.3%		2022	Gletterens	1'155 +1.9%					
2198	Granges-Paccot	3'980 +1.7%		2025	Lully	1'225 +0.8%					
	Grolley-Ponthaux	2'910 −0.6%		2027	Ménières	442 +0.2%					
2217	Ponthaux			2029	Montagny	3'033 +0.5%					
2200	Grolley			2035	Nuvilly	501 +1.2%					
2206	Marly	9'221 +2.4%		2038	Prévondavaux	112 +15.5%					
2208	Matran	1'901 +7.2%		2041	Saint-Aubin	2'033 +3.1%					
2211	Neyruz	2'867 −0.3%		2043	Sévaz	318 +1.3%					

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2024 und deren Entwicklung gegenüber dem 31. Dezember 2023 (Quelle: StatA). Die blau eingefärbten Gemeinden haben auf den 1. Januar 2025 fusioniert.

Bevölkerungswachstum 2023–2024
Gemeindestand am 1. Januar 2024 (BFS)



Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivis- bach	Freiburg	Waadt	Bern	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2023–2024	+1.9%	+2.0%	+1.6%	+1.6%	+0.6%	+1.4%	+2.2%	+1.5%	+0.7%	+1.1%	+1.0%
Jährliche Wachstumsrate (2014–2024)	+2.0%	+1.7%	+2.0%	+0.9%	+1.3%	+0.8%	+2.1%	+1.3%	+0.6%	+1.2%	+0.9%
Ausländeranteil (2024)	21.5%	23.1%	29.8%	30.6%	23.3%	13.4%	23.1%	25.3%	18.4%	34.0%	27.4%
Anzahl Unternehmen											
Entwicklung 2024.1–2025.1	+4.7%	+5.7%	+5.7%	±0.0%	+3.9%	+4.6%	+6.5%	+2.9%	+2.6%	+4.0%	+3.0%
Arbeitslosenquote											
2024	2.5%	2.4%	2.5%	3.0%	1.5%	1.2%	2.7%	2.4%	1.8%	3.9%	2.4%
Durchschnitt 2019–2024	2.3%	2.8%	2.6%	2.2%	2.6%	1.8%	2.4%	2.6%	1.9%	3.7%	2.5%

Impressum

Diese Broschüre wurde von der Beratungsfirma Wüest Partner im Auftrag der Freiburger Kantonalbank verfasst. Sie wurde auf der Grundlage von internen und externen Datenbanken erstellt: Amt für Statistik des Kantons Freiburg SStat (monatliche Schätzungen der Wohnbevölkerung, Arbeitslosigkeit); Bundesamt für Statistik BFS (Bevölkerungs- und Haushaltsstatistik, Bauaktivitäten, Unternehmensstatistik, Wohnungs- und Leerstandszählung); Staatssekretariat für Wirtschaft Seco (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP); Teledata (Anzahl Unternehmen); Informationsdienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche und Baubewilligungen) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen); provisorische Bevölkerungszahlen für 2024 (Stand: April 2025 für die kantonalen Zahlen des BFS und Dezember 2024 für die Gemeinde- und Bezirkswahlen von SStat).

Methodik

Die Angaben zu den Mieten entsprechen dem 10 %-, 30 %-, 50 %-, 70 %- und 90 %-Quantil. Das 50 %-Quantil entspricht dem Median und trennt das teuerste vom günstigsten Segment. Das 10 %-Quantil trennt die günstigsten zehn Prozent vom Rest des Angebots. Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch und stützt sich dabei auf eine Datenbank, die aus Immobilienanzeigen in Printmedien und im Internet besteht. Die Angebotsquote stellt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Miete angebotenen Wohnungen im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand dar. Sie ist ein vierteljährlicher Indikator. Die Leerstandsquote wurde für die Gesamtzahl der Wohnungen nach den Angaben des BFS berechnet (Anzahl der am 30. Juni nicht bewohnten Wohnungen). Sie ist ein jährlicher Indikator für die Verfügbarkeit auf dem Markt. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass eine Rate von 1.5% einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt entspricht.

Eine kürzlich von Wüest Partner durchgeführte Studie zeigt, dass die optimale Rate, die eine stabile reale Preisentwicklung gewährleisten würde, schweizweit bei 1.27% liegt, mit starken kantonalen Unterschieden (Freiburg: 1.45%). Baugesuche und Baubewilligungen sind vierteljährliche Indikatoren. Um den Trend besser lesen zu können, entsprechen die dargestellten Zahlen den jährlichen gleitenden Summen pro Quartal. Das bedeutet, dass die Summe für jedes Quartal die Werte des laufenden Quartals und der drei vorangegangenen Quartale kumuliert. Eine Zahl von 415 genehmigten Wohnungen im 4. Quartal 2023 bedeutet beispielsweise, dass zwischen dem 1. Januar 2023 und dem 31. Dezember 2023 415 Wohnungen genehmigt wurden. Wenn die Zahl im 1. Quartal 2024 auf 485 steigt, bedeutet dies, dass zwischen den beiden Zeiträumen, also im 1. Quartal 2024, 70 zusätzliche Wohnungen registriert wurden (die Daten für das 1. Quartal 2023 wurden durch die Daten für das 1. Quartal 2024 ersetzt). Die Verwendung von gleitenden Summen hat den Vorteil, dass saisonale oder einmalige Schwankungen geglättet werden, die von einem Quartal zum anderen bestehen können, insbesondere in einigen Regionen mit geringem Volumen. Dies bietet eine stabilere und zuverlässigere Lesart der Grundtendenz der Bautätigkeit.

Transaktionspreise

Die Preislandschaften und Transaktionspreisindizes basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner. Mittlere Objekte entsprechen Objekten, die vor 5 Jahren gebaut wurden und deren Qualität für den Ausbaustandard und die Mikrolage mittelmässig ist. Für das Referenzeinfamilienhaus beträgt das Grundstück 500 m², das Volumen 920 m³ (SIA 116) bei einer Nettowohnfläche von 170 m². Für die Referenz-Eigentumswohnung beträgt die Nettowohnfläche 110 m², mit einer Terrasse/Balkon von 30 m² (ohne Garage oder Parkplatz).

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg