



Der Freiburger Immobilienmarkt  
Perspektiven  
der Freiburger  
Wirtschaft  
2026



**Freiburger  
Kantonalbank**

# Editorial



Liebe Leserinnen, liebe Leser

In einem von geopolitischen Spannungen und inflationären Unsicherheiten geprägten internationalen Umfeld zeigt sich der Freiburger Immobilienmarkt bemerkenswert widerstandsfähig. Vorsicht ist zwar angebracht, doch die Fundamentalfaktoren unseres Kantons sind robust.

Die Hypothekarzinsen sind nach wie vor attraktiv und bieten sowohl Haushalten als auch Investoren Planungssicherheit. Noch stärker ins Gewicht fällt, dass Freiburg unverändert ein überdurchschnittliches Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum verzeichnet, was die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig stützt.

Diese Nachfrage trifft allerdings auf ein begrenztes Angebot. Der Druck auf die Preise von Wohneigentum bleibt damit hoch, und auch der Mietwohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Gleichzeitig zeichnet sich eine bedeutende Entwicklung ab: Der Umbau gewinnt gegenüber dem Neubau stetig an Bedeutung. Dies widerspiegelt den wachsenden Anspruch, die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des bestehenden Gebäudeparks zu verbessern.

Die Herausforderungen sind gleichwohl real. Raumplanerische Einschränkungen, steigende Kosten sowie Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel erfordern eine langfristige Vision und einen verantwortungsvollen Ansatz.

In diesem sich wandelnden Umfeld gewinnt unsere Rolle zusätzlich an Bedeutung: Unsere Kundinnen und Kunden mit Nähe, Fachkompetenz und Weitsicht zu begleiten. Gerade heute stellt Immobilienbesitz einen sicheren Wert dar – vorausgesetzt, er wird mit Klarheit und einer konsequent nachhaltigen Perspektive behandelt.

Erfahren Sie mehr darüber – ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre dieser neuen Ausgabe.

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



# Kontext und Perspektiven

## Weiterhin günstiges Umfeld für Immobilien

Anfang 2026 präsentiert sich das wirtschaftliche Umfeld für Wohneigentum und Immobilieninvestitionen weiterhin vorteilhaft. Die Hypothekarzinsen verharren auf tiefem Niveau: Zehnjährige Festhypotheken liegen seit Anfang 2025 zwischen 1.8% und 2.0%. Zwar übersteigen diese Werte jene der Jahre 2019 bis 2021, bleiben jedoch weiterhin attraktiv. Vor allem fördert diese Stabilität die Planbarkeit für Haushalte und Investoren.

Der Kanton Freiburg verzeichnet weiterhin ein dynamisches Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2025 nahm die Bevölkerung um 1.2% zu, nach einem Plus von 1.5% im Vorjahr. Das Wachstum liegt damit klar über dem Schweizer Durchschnitt von 0.8%. Auch die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton ist positiv: Die Zahl der Unternehmensgründungen liegt über dem nationalen Durchschnitt, und die Arbeitslosenquote darunter.

## Unsicherheiten und Risikofaktoren

Gleichzeitig haben die Risiken und Unsicherheiten zuletzt zugenommen. Die geopolitische Lage spitzt sich zu, insbesondere durch die Spannungen im Nahen Osten und die Schliessung der Strasse von Hormus, die den internationalen Schiffsverkehr beeinträchtigt und zu steigenden Energiepreisen führt. In dieser Situation wird die Einschätzung der künftigen Teuerungsentwicklung schwieriger. Derzeit rechnet jedoch niemand mit steigenden Leitzinsen in der Schweiz: Die Inflation dürfte niedrig bleiben, und der starke Schweizer Franken bremst den Preisdruck. Die Lage kann sich jedoch rasch ändern.

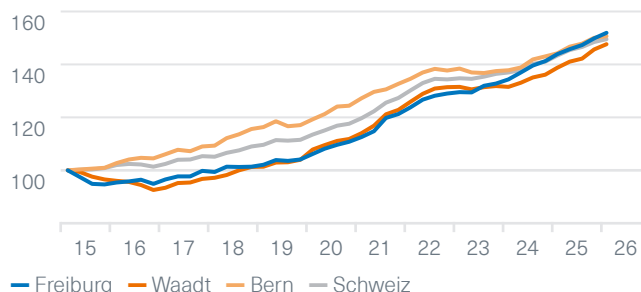
Ein weiterer Risikofaktor ist der Arbeitsmarkt, dessen Dynamik sich 2026 deutlich abschwächt. Konjunkturelle Unsicherheiten, geopolitische Spannungen, Belastungen des Welthandels und Effizienzgewinne durch künstliche Intelligenz führen dazu, dass Unternehmen bei Neueinstellungen vorsichtiger werden. Dies bremst das Bevölkerungswachstum und damit die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen.

## Trends 2026

Vor diesem Hintergrund dürfte der Markt für Wohneigentum 2026 weiter zulegen. Das niedrige Zinsniveau, die Attraktivität des Kantons und das knappe Angebot stützen die Preise, auch wenn die Unsicherheiten die Dynamik im Vergleich zum Vorjahr leicht dämpfen. Auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Lage angespannt. Trotz der erwarteten Abschwächung der Nachfrage wird es Zeit brauchen, bis sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage verringert. Die Angebotsmieten dürften daher auch 2026 leicht steigen. Der Büroflächenmarkt hingegen wird voraussichtlich stärker unter der wirtschaftlichen Abschwächung leiden, mit stagnierenden Mieten und einer stärkeren Polarisierung zwischen zentralen und peripheren Lagen.

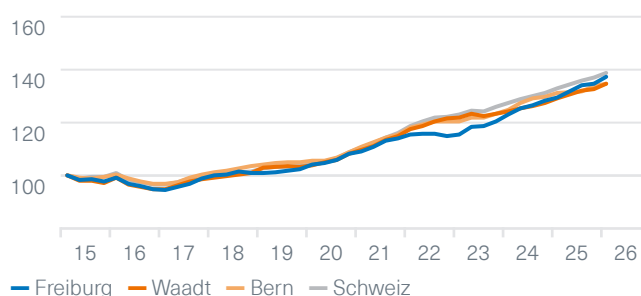
Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2015 = 100, Stand: 1. Q. 2026



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2015 = 100, Stand: 1. Q. 2026



Kanton Freiburg: Immobilienmarktrends 2026

	Angebot	Nachfrage	Preise/Mieten
<b>Einfamilienhäuser</b>	→	↗	↗
<b>Eigentumswohnungen*</b>	→	↗	↗
<b>Wohnungsmieten</b>	→	↗	↗
<b>Geschäftsmieten</b>	→	→	→

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

## Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Während zu Jahresbeginn noch mit tieferen Leitzinsen gerechnet wurde, hat sich die Lage in den Industrieländern nach Ausbruch des Konflikts im Nahen Osten deutlich eingetrübt. Der Energieschock und die höheren Ölpreise haben die Inflation beschleunigt und die kurzfristigen Aussichten belastet. In den USA rechnen die Märkte inzwischen mit einer Zinserhöhung Anfang 2027, während in Europa bereits im Sommer 2026 eine erste Reaktion möglich scheint. Auch in der Schweiz deutet der Markt auf steigenden Zinsdruck hin, nachdem die Konsumentenpreise im April um 0.6% gestiegen sind, nach einem Plus von 0.3% im März. Die Inflation bleibt jedoch unterhalb des Toleranzbereichs der SNB. Diese betont, dass sich die mittelfristigen Inflationsaussichten nicht verändert haben.

# Einfamilienhäuser

## Neubautätigkeit weiterhin schwach

Der Neubau von Einfamilienhäusern im Kanton Freiburg nimmt weiter ab: Zwischen dem 2. Quartal 2025 und dem 1. Quartal 2026 wurden rund 480 Baugesuche eingereicht. Dies entspricht einem Rückgang von 13% innerhalb eines Jahres und liegt 20% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Damit folgt der Kanton dem nationalen Trend eines rückläufigen Neubaus von Einfamilienhäusern. Die Bauinvestitionen bleiben zwar hoch, was jedoch hauptsächlich auf gestiegene Baukosten, strengere regulatorische Vorgaben und höhere Qualitätsstandards zurückzuführen ist.

## Umbautätigkeit mit starkem Wachstum

Im Gegensatz dazu nimmt die Umbautätigkeit kurzfristig deutlich zu. In den letzten vier Quartalen wurden knapp 500 Baugesuche registriert – rund 60% mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Erstmals seit zehn Jahren übersteigt die Zahl der Umbauprojekte jene des Neubaus. Gründe dafür sind neben Fördermassnahmen und Unsicherheiten bei den Energiepreisen vor allem die bevorstehende Abschaffung des Eigenmietwerts: Viele Eigentümer möchten Umbauten vor Inkrafttreten der Reform durchführen, um noch von Steuerabzügen profitieren zu können. Dies führt zu einem temporären Anstieg der Umbautätigkeit.

## Angebot geht leicht zurück

Die schwache Neubautätigkeit wirkt sich auf das verfügbare Angebot aus. Die Angebotsquote lag im 1. Quartal 2026 bei 2.9% und damit 0.2 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals. Die niedrigsten Angebotsquoten verzeichnen derzeit die Bezirke Sense und See. Gleichzeitig dürfte die zunehmende Umbautätigkeit die Qualität und Nachhaltigkeit des Gebäudebestands im Kanton schrittweise verbessern.

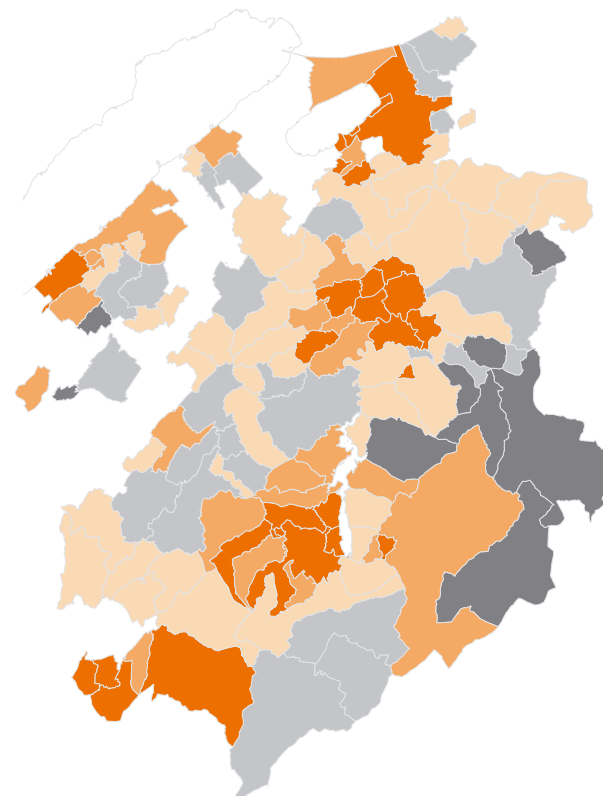
## Preise: Aufwärtstrend setzt sich fort

Als Folge des knappen Angebots und der robusten Nachfrage sind die Preise für Einfamilienhäuser weiter gestiegen. Zwischen dem 1. Quartal 2025 und dem 1. Quartal 2026 erhöhten sie sich um 5.6% und damit stärker als im Schweizer Durchschnitt und über dem langfristigen Mittelwert. Dadurch nähern sich die Preise zunehmend dem Niveau des Kantons Bern an: Der Preisunterschied, der 2021 noch bei 15% lag, beträgt Anfang 2026 nur noch rund 5%. Besonders markant stiegen die Preise in den Bezirken See, wo das Angebot sehr knapp ist, sowie in Vivisbach und in der Broye, die von einem starken Bevölkerungswachstum profitieren.

Für das Jahr 2026 wird ein weiterer Preisanstieg erwartet, getragen vom knappen Angebot und der qualitativen Aufwertung des Gebäudebestands. Das Wachstum dürfte sich jedoch in einem weniger dynamischen wirtschaftlichen und demografischen Umfeld verlangsamen.

## Einfamilienhäuser: Preisetlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2026



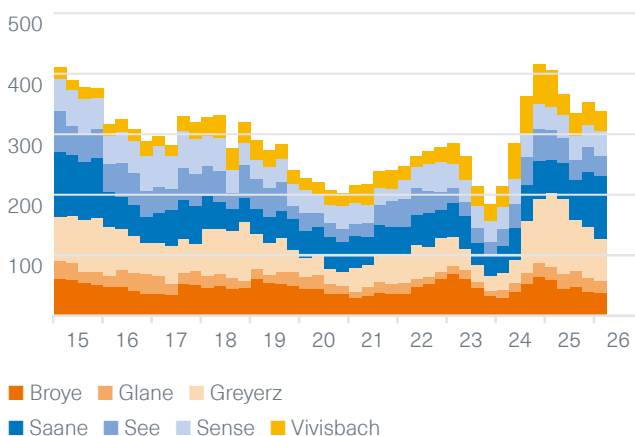
■ Bis 1.15 Mio. ■ 1.15–1.25 Mio. ■ 1.25–1.35 Mio. ■ 1.35–1.45 Mio.  
■ 1.45 Mio. und mehr



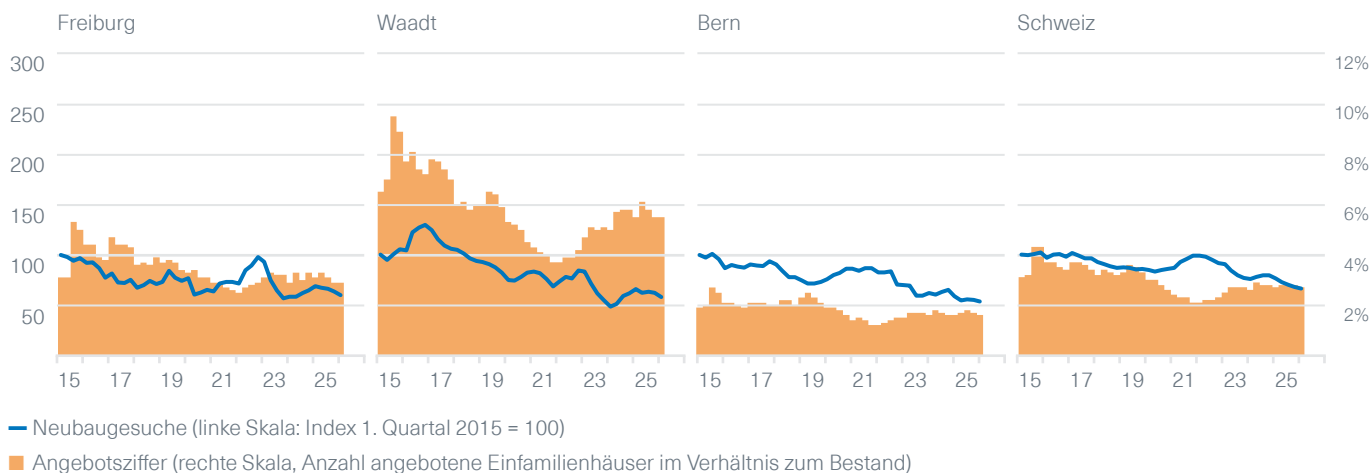
Für aktuelle Daten auf Gemeindeebenen scannen Sie bitte den nebenstehenden QR-Code oder klicken Sie auf diesen [Link](#).

## Einfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

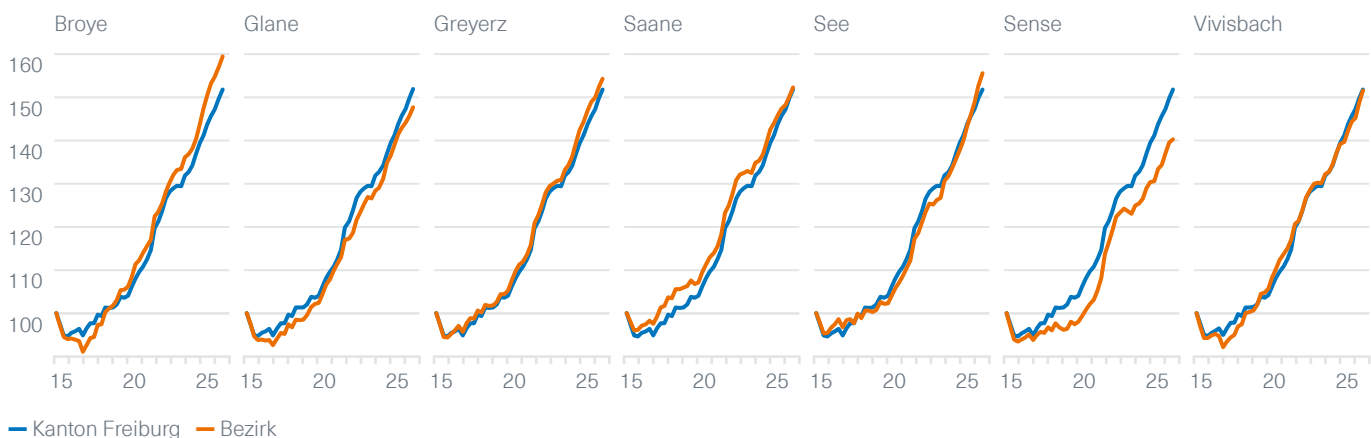
Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte



### Einfamilienhäuser: Angebot und Neubautätigkeit



### Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes



### Einfamilienhäuser: Wichtige Indikatoren

	Angebotsquote		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise	
	1. Q. 2026	2015–2025	2025	2015–2025	2023	2015–2023	1. Q. 2026	2015–2025
<b>Bezirk</b>								
Broye	3.8%	4.4%	1.8%	1.6%	1.0%	1.3%	1'384'000	4.9%
Glane	4.1%	4.1%	0.7%	1.7%	0.7%	1.2%	1'310'000	4.2%
Greyerz	3.1%	4.6%	1.1%	1.4%	1.2%	1.0%	1'439'000	4.6%
Saane	3.1%	3.3%	1.2%	1.6%	1.0%	1.0%	1'468'000	4.5%
See	2.1%	2.5%	1.2%	1.5%	0.8%	1.1%	1'461'000	4.7%
Sense	1.4%	1.8%	0.9%	1.3%	0.5%	0.8%	1'272'000	3.5%
Vivisbach	3.4%	4.3%	0.3%	0.8%	0.6%	1.0%	1'514'000	4.3%
<b>Kanton</b>								
Freiburg	2.9%	3.5%	1.1%	1.5%	0.9%	1.0%	1'410'000	4.4%
Waadt	5.5%	5.9%	0.9%	1.0%	0.5%	0.7%	1'981'000	3.9%
Bern	1.6%	1.8%	1.1%	1.6%	0.3%	0.5%	1'483'000	4.4%
<b>Schweiz</b>	<b>2.7%</b>	<b>3.0%</b>	<b>1.0%</b>	<b>1.4%</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.6%</b>	<b>1'745'000</b>	<b>4.1%</b>

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. 2026 = Durchschnitt 4. Q. 2025 / 1. Q. 2026. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

# Eigentumswohnungen

## Preise steigen deutlich

Der Markt für Eigentumswohnungen im Kanton Freiburg ist sehr dynamisch. Die Transaktionspreise lagen im 1. Quartal 2026 um 6.1 % über dem Vorjahresniveau und stiegen damit mehr als doppelt so stark wie im Kanton Bern (+2.7%). Alle Bezirke sind betroffen, mit Preisanstiegen zwischen +3.3% in der Glane und +7.9% im Saanebezirk. Eine Standard-Eigentumswohnung kostet inzwischen durchschnittlich 882 000 Franken. Die regionalen Unterschiede sind dennoch weiterhin vergleichsweise gering: Glane weist mit durchschnittlich 781 000 Franken nach wie vor die niedrigsten Preise auf und ist der einzige Bezirk, in dem Eigentumswohnungen im Durchschnitt weniger als 800 000 Franken kosten. Am teuersten sind die Bezirke Saane und Vivisbach mit Preisen von über 900 000 Franken.

Haupttreiber der Preisentwicklung ist die anhaltend hohe Nachfrage. Im Jahr 2025 verzeichnete der Kanton einen Zuwachs von rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern, was den Bedarf an Wohnraum weiter steigerte. Aufgrund des angespannten und teuren Mietwohnungsmarkts entscheiden sich ausserdem immer mehr Haushalte für Wohneigentum, zumal die Hypothekarzinsen weiterhin attraktiv bleiben.

## Bautätigkeit zieht an, Angebot unter Druck

Gleichzeitig nimmt das Angebot weiter ab. Die Angebotsquote bei Eigentumswohnungen sank zwischen dem 1. Quartal 2025 und dem 1. Quartal 2026 von 6.7% auf 5.7%. Dieser Rückgang erscheint auf den ersten Blick paradox, da sich die Bautätigkeit zuletzt belebt hat: Die Investitionsvolumen stiegen auf über 800 Millionen Franken, und die Zahl der Baugesuche übertrifft den Durchschnitt der letzten zehn Jahre um 12%. Bislang schlägt sich dies jedoch nicht in einem grösseren Angebot nieder.

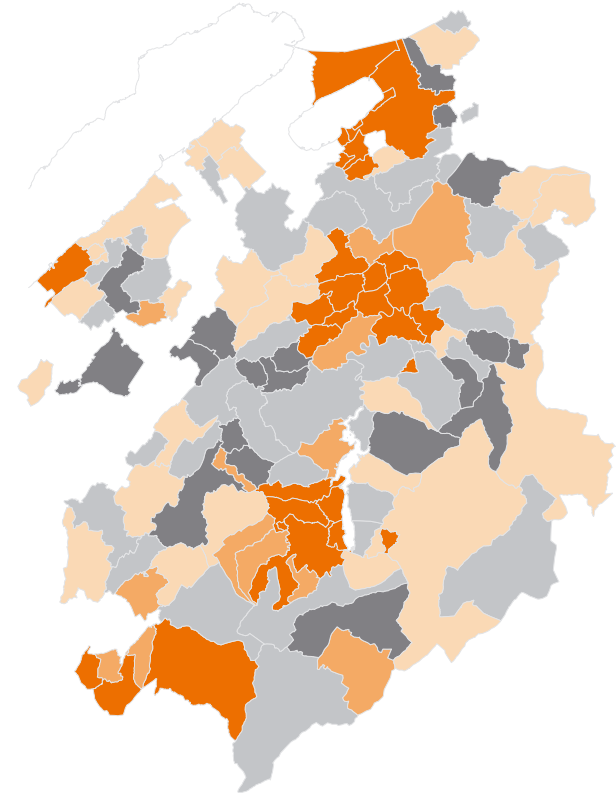
Ein Grund dafür sind die raumplanerischen Vorgaben. Da freie Bauflächen knapp geworden sind, erfolgt die Entwicklung zunehmend über Verdichtung, häufig in Form von Ersatzneubauten. Schweizweit entstand 2025 mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen auf diese Weise. Solche Projekte sind nicht nur komplexer und teurer, sondern sie haben auch den Wegfall bestehender Wohnungen zur Folge. Entsprechend fällt der Nettozuwachs an neuen Wohnungen begrenzt aus, was den Druck auf das Angebot hochhält.

## Keine Entspannung beim Angebot in Sicht

Hinzu kommen die Spannungen im Nahen Osten, die einen erneuten Anstieg der Energie- und Baukosten befürchten lassen und den Neubau wieder bremsen könnten. Eine Ausweitung des Angebots ist deshalb kurzfristig nicht zu erwarten. Die Preise für Eigentumswohnungen dürften in diesem Kontext 2026 weiter steigen, wenn auch mit geringerer Dynamik, da das Bevölkerungswachstum leicht abnehmen dürfte.

## Eigentumswohnungen: Preisatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2026



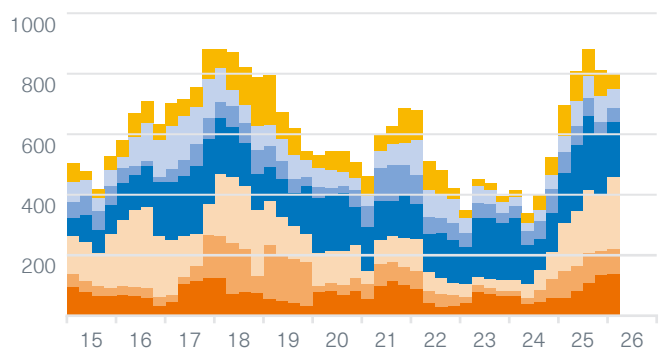
■ Bis 750'000 ■ 750'000–800'000 ■ 800'000–850'000  
■ 850'000–900'000 ■ 900'000 und mehr



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

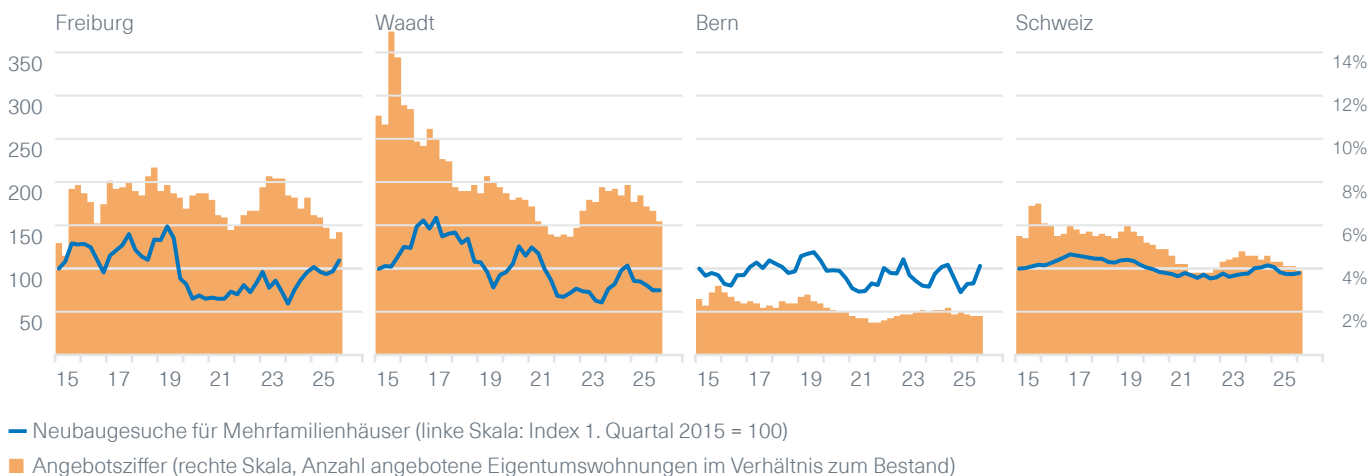
## Mehrfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte

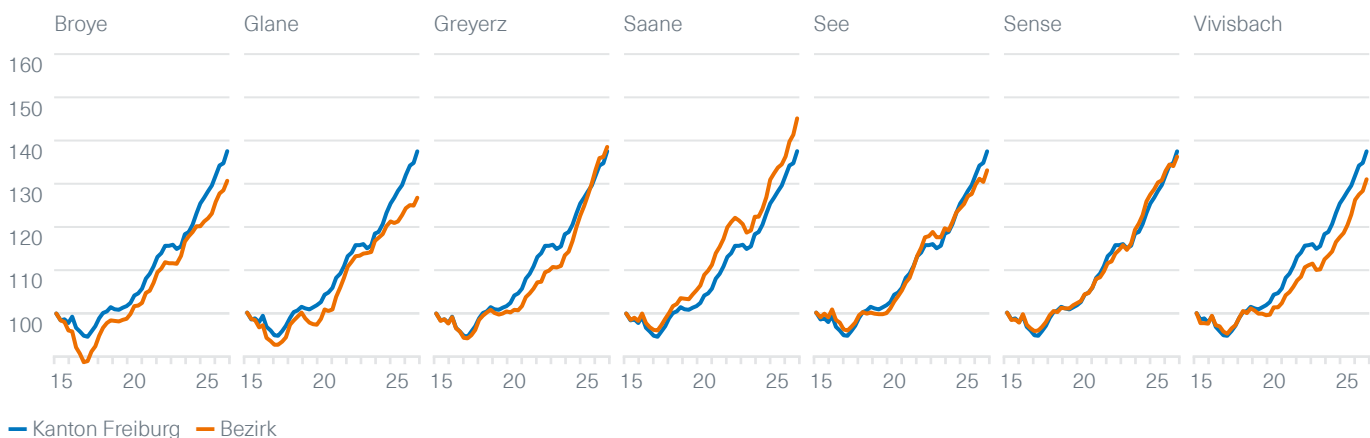


■ Broye ■ Glane ■ Greyerz  
■ Saane ■ See ■ Sense ■ Vivisbach

### Eigentumswohnungen: Angebot und Neubautätigkeit



### Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes



### Eigentumswohnungen: Wichtige Indikatoren

	Angebotsquote		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise	
	1. Q. 2026	2015–2025	2025	2015–2025	2023	2015–2023	1. Q. 2026	2015–2025
<b>Bezirk</b>								
Broye	11.6%	10.3%	1.8%	1.6%	2.8%	3.5%	824'000	2.9%
Glane	9.9%	10.4%	0.7%	1.7%	1.2%	2.8%	781'000	2.6%
Greyerz	4.8%	11.4%	1.1%	1.4%	1.8%	2.8%	887'000	3.6%
Saane	5.9%	5.9%	1.2%	1.6%	1.0%	1.6%	962'000	3.8%
See	3.0%	3.9%	1.2%	1.5%	1.2%	2.3%	854'000	3.1%
Sense	1.6%	2.4%	0.9%	1.3%	1.6%	1.9%	807'000	3.3%
Vivisbach	8.5%	11.1%	0.3%	0.8%	2.8%	3.8%	914'000	2.9%
<b>Kanton</b>								
Freiburg	5.7%	7.1%	1.1%	1.5%	1.5%	2.3%	882'000	3.4%
Waadt	6.2%	8.1%	0.9%	1.0%	1.3%	1.5%	1'354'000	3.3%
Bern	1.8%	2.2%	1.1%	1.6%	0.7%	0.9%	999'000	3.4%
<b>Schweiz</b>	3.9%	5.0%	1.0%	1.4%	1.3%	1.5%	1'228'000	3.5%

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. 2026 = Durchschnitt 4. Q. 2025 / 1. Q. 2026. Entwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

# Renditeobjekte

## Wohnungsmangel bremst Umzugsmobilität

Der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich weiterhin angespannt: Das Angebot bleibt knapp, die Mieten steigen, und die Umzugsmobilität geht zurück. Derzeit ist keine spürbare Entspannung in Sicht. Seit einem Jahr bewegt sich die Angebotsquote zwischen 4.0% und 4.5% und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von fast 8%. Die Wohnungsknappheit wirkt sich zunehmend auf die Mobilität aus: 2024 sank die Umzugsquote auf 9.2% und erreichte damit den tiefsten Stand seit zehn Jahren.

## Angebotsmieten steigen weiter

Das anhaltende Bevölkerungswachstum (+1.2% im Jahr 2025) sorgt weiterhin für zusätzliche Nachfrage. Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage vergrössert sich, und die Angebotsmieten ziehen weiter an: Im 1. Quartal 2026 lagen sie 2.9% über dem Vorjahreswert und stiegen damit mehr als doppelt so stark wie im Schweizer Durchschnitt (+1.3%). Für das Jahr 2026 zeichnet sich jedoch eine gewisse Beruhigung ab. Das schwächere Bevölkerungswachstum dürfte die Nachfrage etwas dämpfen, während die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei bestehenden Mietverträgen leichte Mietsenkungen ermöglichen könnte – mit indirekten Auswirkungen auf die Angebotsmieten.

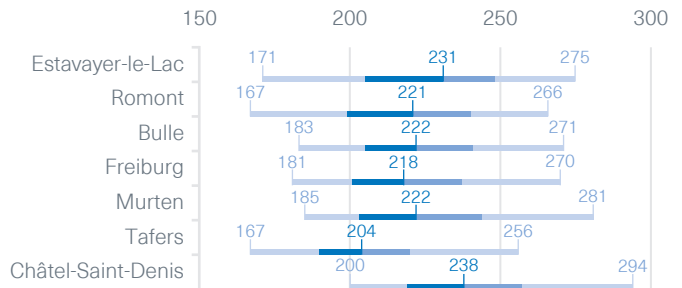
## Wohnrenditeliegenschaften bleiben gefragt

Für Investoren bleiben Wohnimmobilien weiterhin sehr attraktiv. Die Risiken von Leerständen sind gering, und die Anlagealternativen sind im anhaltenden Tiefzinsumfeld eingeschränkt. So lag die Rendite von Bundesobligationen im April 2026 bei 0.4%. Dementsprechend bleibt die Nachfrage nach Wohnrenditeliegenschaften hoch, und die Zahlungsbereitschaft steigt weiter: Im Jahr 2025 erhöhten sich die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften in der Schweiz um 5.8%.

## Büroflächen: anspruchsvolleres Umfeld

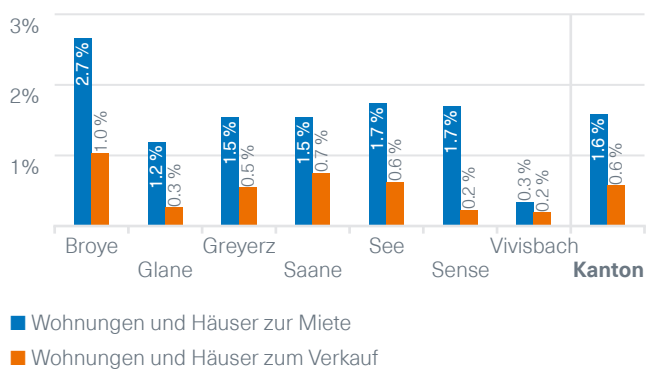
Das Beschäftigungswachstum hat sich in der Schweiz insgesamt deutlich verlangsamt. Insbesondere die Branchen Informatik, Telekommunikation und Finanzdienstleistungen zeigen eine nachlassende Dynamik. Auch für 2026 fallen die Aussichten verhalten aus; auf nationaler Ebene wird ein Beschäftigungswachstum von nur noch 0.4% erwartet. In einem unsicheren geopolitischen Umfeld, geprägt von Belastungen im Welthandel und Effizienzsteigerungen durch künstliche Intelligenz, agieren Unternehmen bei Neueinstellungen zurückhaltender. Gleichzeitig werden strukturelle Veränderungen wie Homeoffice und Desksharing nicht länger durch das Beschäftigungswachstum ausgeglichen. Daher dürften die Vermietung von Büroflächen im Jahr 2026 schwieriger und die Insertionsdauern länger werden. Zudem zeichnet sich eine stärkere Polarisierung der Mieten ab: Zentrale Lagen bleiben gefragt, während periphere Standorte unter Druck stehen.

Mietwohnungen: Niveau der Mieten in den Bezirkshauptorten  
Quantile, CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr, Stand: 1. Quartal 2026



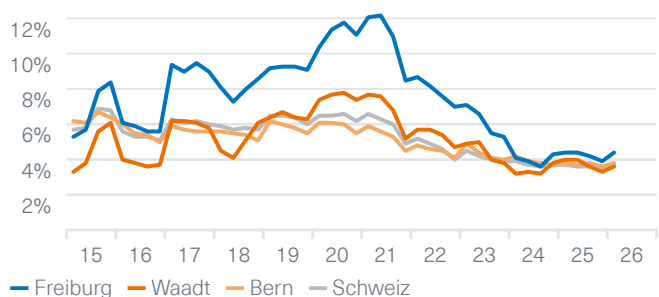
Mietwohnungen: Leerstandsquote pro Bezirk

Stand: Juni 2025



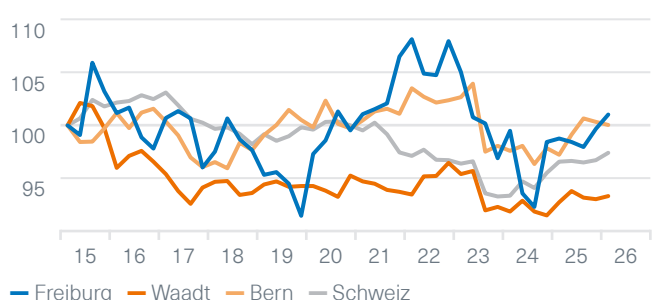
Mietwohnungen: Angebotsziffer

Ausgeschriebene Wohnungen in Prozent des Bestands, Stand: 1. Q. 2026



Büroflächen: Entwicklung der Angebotsmieten

Index 1. Quartal 2015 = 100, Stand: 1. Quartal 2026

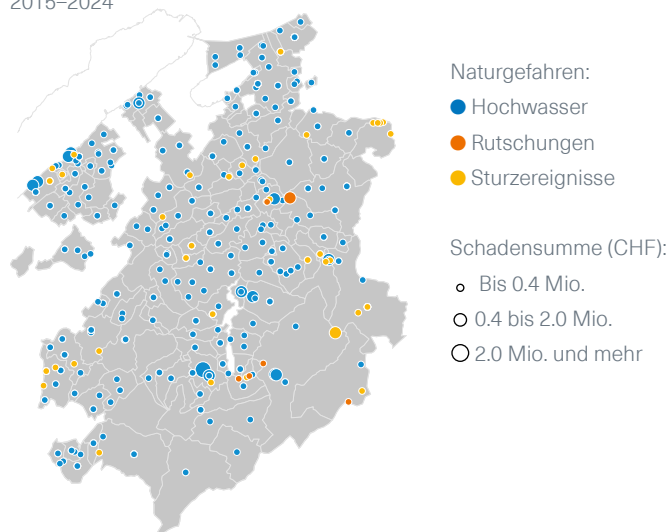


# Naturgefahren: Rück- und Ausblick

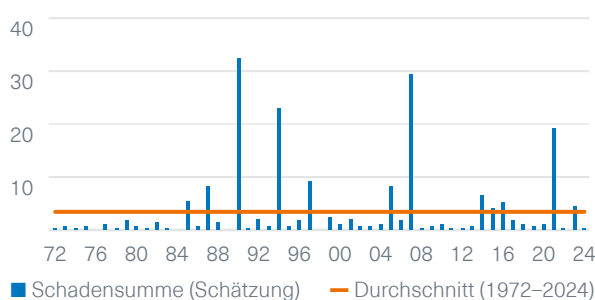
## Viele Hochwasser, meist geringe Schäden

Gemäss der Datenbank der Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) wurden im Kanton Freiburg zwischen 2015 und 2024 insgesamt 490 Schadenereignisse registriert. Dabei wurden vier Naturgefahren betrachtet: Hochwasser, Rutschungen, Murgänge und Sturzereignisse. Die überwiegende Mehrheit der Ereignisse betraf Hochwasser (447 Fälle). Im gleichen Zeitraum wurden 37 Rutschungen erfasst, während Sturzereignisse im Kanton Freiburg mit lediglich sechs Fällen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Murgänge wurden in der untersuchten Periode nicht registriert. Die meisten Ereignisse gehörten zur untersten Kategorie mit geschätzten Kosten von höchstens 400 000 Franken. 13 Hochwasserereignisse verursachten Schäden zwischen 400 000 und 2 Millionen Franken, und nur ein einziges Ereignis überschritt diese Grenze. Letzteres bezieht sich auf ein heftiges Hagelgewitter, das sich im Sommer 2021 im Bezirk Greyerz ereignete und erhebliche Schäden an Gebäuden (Dächer, Fenster, Storen usw.) verursachte, begleitet von zahlreichen Überschwemmungen und Wassereinbrüchen in Wohnhäuser

Von Naturgefahren verursachte Schäden  
2015–2024



Kanton Freiburg: Von Naturgefahren verursachte Schäden  
Schadensumme in Mio. CHF, teuerungsbereinigt, Stand: 2024



Hinweis: Berücksichtigt werden Schäden durch Hochwasser, Rutschungen, Murgänge und Sturzereignisse.

und öffentliche Gebäude. Zu den mittelstarken Ereignissen zählen mehrere Hochwasser in Estavayer-le-Lac, insbesondere 2015 sowie zweimal 2021, die mit starken Niederschlägen und einem Anstieg des Neuenburgersees zusammenhängen. Mit rund 15 Ereignissen pro 10 000 Einwohner zählt Freiburg zu den relativ stark von Naturgefahren betroffenen Kantonen, vor allem im Hinblick auf Hochwasser. Diese Situation lässt sich durch die dichte Hydrografie erklären, die aus zahlreichen Seen, bedeutenden Flüssen (Saane, Glane, Broye, Sense) und vielen kleineren Wasserläufen besteht. Zum Vergleich: Der Schweizer Durchschnitt lag im gleichen Zeitraum bei rund 9 Ereignissen pro 10 000 Einwohner. Trotz dieser Exposition blieben die Schäden insgesamt moderat; grosse Schadenereignisse stellen die Ausnahme dar. Zum Vergleich: Während im Kanton Freiburg zwischen 1972 und 2024 nur ein einziges Ereignis Schäden von über 2 Millionen Franken verursachte, wurden im Wallis 33 solche Ereignisse verzeichnet.

## Auswirkungen von Naturgefahren auf die Preise von Einfamilienhäusern

Naturgefahren haben einen messbaren Einfluss auf die Immobilienpreise. Eine aktuelle Studie von Wüest Partner, basierend auf 28 000 Transaktionen von Einfamilienhäusern in der Schweiz zwischen 2022 und 2024, zeigt, dass eine hohe Exposition gegenüber Naturgefahren zu einer deutlichen Preisreduktion führt: Einfamilienhäuser in stark gefährdeten Gebieten (Gefährdungsstufe 4 oder 5 auf einer Skala von 1 bis 5) werden im Durchschnitt um 1.8 % (Hochwasser), 2.3 % (Oberflächenabfluss), 3.0 % (Hangrutsche) und bis zu 4.9 % (Lawinen, eine Gefahr, die im Kanton Freiburg kaum relevant ist) niedriger bewertet als vergleichbare Objekte an sicherer Lage. Für ein Freiburger Einfamilienhaus im Wert von 1.4 Millionen Franken entspricht dies einem potenziellen Wertverlust von rund 25 200 Franken bei hohem Risiko für Hochwasser. Bei Oberflächenabfluss sind Wertminderungen von 32 200 Franken zu erwarten und bei Rutschungen bis zu 42 000 Franken.

## Naturgefahren dürften zunehmen

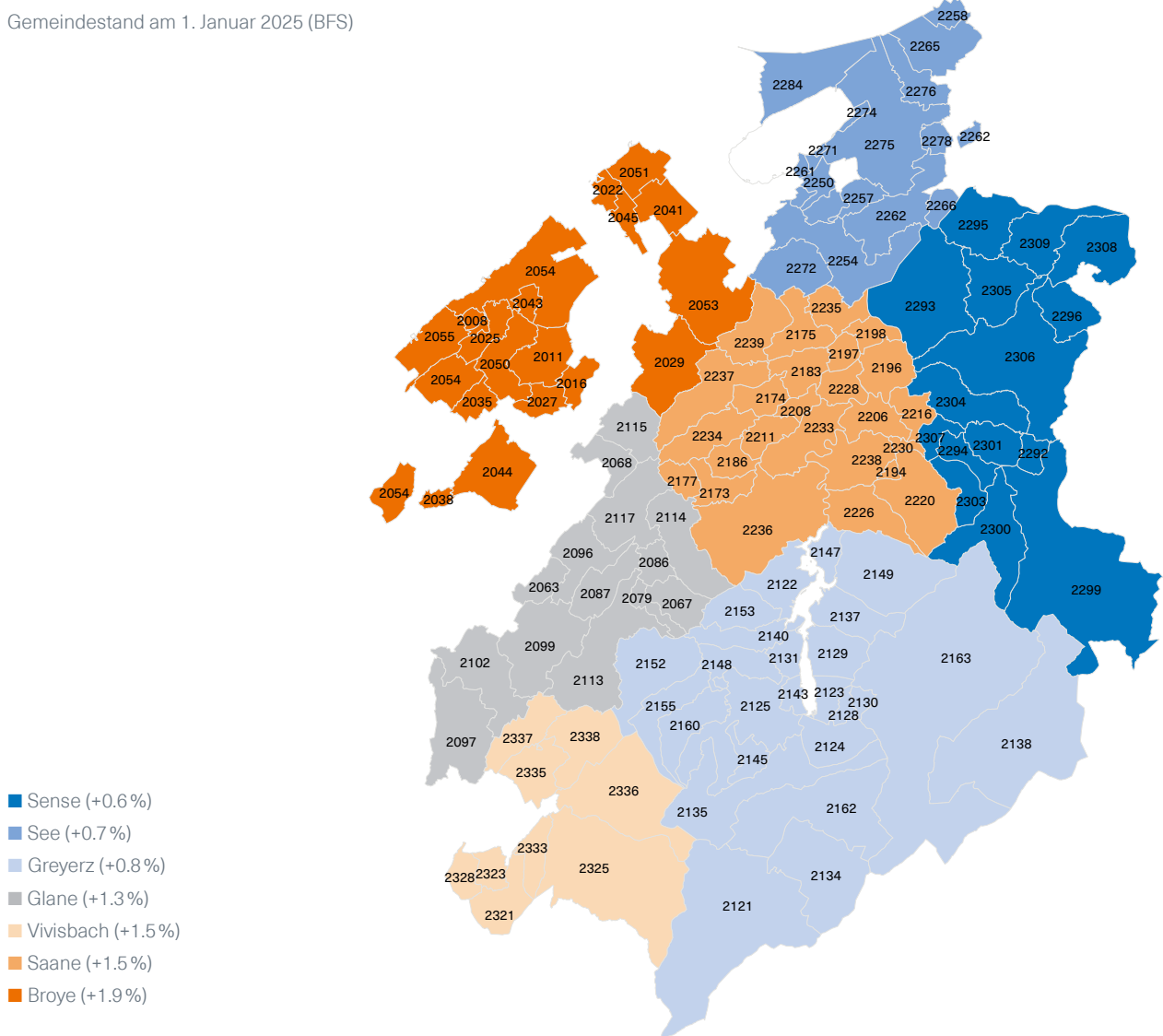
Künftig dürften sich die Wetterrisiken infolge des Klimawandels verschärfen. Warme Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen, was intensivere Niederschläge und extreme Wetterereignisse begünstigt. Bis 2050 dürften Starkregenerereignisse auch im Kanton Freiburg häufiger werden und damit die Gefährdung von Gebäuden erhöhen. Gleichzeitig werden Hitzewellen häufiger auftreten. Zwar sind deren Auswirkungen weniger spektakulär, sie können jedoch die Alterung von Materialien beschleunigen, Ausdehnungen verursachen und den thermischen Komfort von Wohnräumen verringern. In diesem Zusammenhang gewinnen Anpassungs- und Sanierungsmassnahmen zunehmend an Bedeutung, um Schäden zu begrenzen und den Wert des Immobilienbestands heute wie auch in Zukunft zu erhalten.

# Bevölkerungsentwicklung

Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.
	<b>■ Sense</b>	<b>46'942</b>	<b>+0.6 %</b>	2147	<b>Pont-la-Ville</b>	647	+6.2%	2216	<b>Pierrafortscha</b>	1'148	-1.3%
2292	<b>Brünisried</b>	738	+1.4%	2148	<b>Riaz</b>	2'925	-0.2%	2239	<b>Grolley-Ponthaux</b>	2904	-0.2%
2293	<b>Düdingen</b>	9'325	+2.2%	2149	<b>La Roche</b>	2'085	+6.3%	2220	<b>Le Mouret</b>	3'320	-0.8%
2294	<b>Giffers</b>	1'718	+0.6%	2152	<b>Sâles</b>	1'477	+0.8%	2226	<b>Treyvaux</b>	1'641	±0.0%
2295	<b>Bösingen</b>	3'336	-0.7%	2153	<b>Sorens</b>	1'125	+2.3%	2228	<b>Villars-sur-Glâne</b>	12'648	+1.0%
2296	<b>Heitenried</b>	1'411	+0.5%	2155	<b>Vaulruz</b>	1'108	-1.6%	2230	<b>Villarsel-sur-Marly</b>	66	-4.3%
2299	<b>Plaffeien</b>	3'728	+1.0%	2160	<b>Vuadens</b>	2'581	-0.1%	2233	<b>Hauterive</b>	2'678	-0.8%
2300	<b>Plasselb</b>	1'101	+1.2%	2162	<b>Bas-Intyamon</b>	1'759	+1.4%	2234	<b>La Brillaz</b>	2'232	+1.4%
2301	<b>Rechthalten</b>	1'161	-0.3%	2163	<b>Val-de-Charmey</b>	2'724	-0.2%	2235	<b>La Sonnaz</b>	1'478	+1.3%
2303	<b>St. Silvester</b>	1'062	-0.3%		<b>■ Glane</b>	<b>27'394</b>	<b>+1.3%</b>	2236	<b>Gibloux</b>	8'708	+3.9%
2304	<b>St. Ursen</b>	1'388	-2.2%	2063	<b>Billens-Hennens</b>	913	+0.3%	2237	<b>Prez</b>	2'493	+1.0%
2305	<b>Schmitten</b>	4'302	+0.4%	2067	<b>Le Châtelard</b>	362	-0.5%	2238	<b>Bois-d'Amont</b>	2'486	+2.7%
2306	<b>Tafers</b>	8'029	+0.1%	2068	<b>Châtonnaye</b>	855	-0.6%		<b>■ Broye</b>	<b>37'287</b>	<b>+1.9%</b>
2307	<b>Tentlingen</b>	1'372	-0.4%	2079	<b>Grangettes</b>	217	+3.3%	2008	<b>Châtillon (FR)</b>	549	+3.8%
2308	<b>Ueberstorf</b>	2'416	-0.7%	2086	<b>Massonnens</b>	604	+1.2%	2011	<b>Cugy (FR)</b>	2'078	+2.2%
2309	<b>Wünnewil-Flamatt</b>	5'855	+0.8%	2087	<b>Mézières (FR)</b>	1'210	+4.1%	2022	<b>Gletterens</b>	1'158	+0.3%
	<b>■ See</b>	<b>39'757</b>	<b>+0.7%</b>	2096	<b>Romont (FR)</b>	6'283	+2.4%	2025	<b>Lully (FR)</b>	1'235	+0.8%
2250	<b>Courgevaux</b>	1'427	-1.7%	2097	<b>Rue</b>	2'629	-0.1%		<b>Fétigny-Ménières</b>	<b>1'738</b>	<b>+0.7%</b>
2254	<b>Courtepin</b>	5'845	+1.3%	2099	<b>Siviriez</b>	2'706	+0.9%	2016	<i>Fétigny</i>		
2257	<b>Cressier</b>	1'117	+0.6%	2102	<b>Ursy</b>	4'078	+0.6%	2027	<i>Ménières</i>		
2258	<b>Fräschels</b>	437	-1.8%	2113	<b>Vuisternens-d-Rom.</b>	2'416	+1.1%	2029	<b>Montagny (FR)</b>	3'104	+2.3%
2261	<b>Gregg</b>	181	+2.8%	2114	<b>Villorsonnens</b>	1'594	+3.2%	2035	<b>Nuvilly</b>	494	-1.4%
<b>2262</b>	<b>Gurmels</b>	<b>5'148</b>	<b>+1.1 %</b>	2115	<b>Torny</b>	1'107	+1.2%	2038	<b>Prévondavaux</b>	108	-3.6%
<i>2278</i>	<i>Ulmiz</i>			2117	<b>Villaz</b>	2'420	+0.4%	2041	<b>Saint-Aubin (FR)</b>	2'111	+3.8%
2265	<b>Kerzers</b>	5'559	+1.6%		<b>■ Vivisbach</b>	<b>21'971</b>	<b>+1.5%</b>	2043	<b>Sévaz</b>	325	+2.2%
2266	<b>Kleinböisingen</b>	698	-1.0%	2321	<b>Attalens</b>	3'688	-0.1%	2044	<b>Surpierre</b>	1'256	+3.7%
2271	<b>Meyriez</b>	583	+2.6%	2323	<b>Bossonnens</b>	1'662	+4.3%	2045	<b>Vallon</b>	541	+0.7%
2272	<b>Misery-Courtion</b>	2'399	+0.3%	2325	<b>Châtel-Saint-Denis</b>	8'936	+1.7%	2050	<b>Les Montets</b>	1'581	+0.8%
2274	<b>Muntelier</b>	1'017	+3.4%	2328	<b>Granges</b>	1'006	+2.9%	2051	<b>Delley-Portalban</b>	1'351	+1.9%
2276	<b>Ried bei Kerzers</b>	1'285	+3.5%	2333	<b>Remaufens</b>	1'466	+2.6%	2053	<b>Belmont-Broye</b>	6'307	+2.7%
2284	<b>Mont-Vully</b>	4'546	-0.3%	2335	<b>Saint-Martin</b>	1'061	+1.8%	2054	<b>Estavayer</b>	10'801	+1.4%
2275	<b>Murten/Morat</b>	9'515	-0.2%	2336	<b>Semsaies</b>	1'596	+1.4%	2055	<b>Cheyres-Châbles</b>	2'550	+2.3%
	<b>■ Greyerz</b>	<b>62'954</b>	<b>+0.8%</b>	2337	<b>Le Flon</b>	1'225	+1.0%				
2121	<b>Haut-Intyamon</b>	1'770	-0.2%	2338	<b>La Verrerie</b>	1'331	-1.5%				
2122	<b>Pont-en-Ogoz</b>	2'051	+0.6%		<b>■ Saane</b>	<b>114'584</b>	<b>+1.5%</b>				
2123	<b>Botterens</b>	747	-2.4%	2173	<b>Autigny</b>	841	±0.0%				
2124	<b>Broc</b>	2'945	+3.3%	2174	<b>Avry</b>	1'964	+1.0%				
2125	<b>Bulle</b>	27'257	+0.5%	2175	<b>Belfaux</b>	3'452	+0.2%				
2128	<b>Chât.-s.-Montsalv.</b>	354	-1.4%	2177	<b>Chénens</b>	907	+2.6%				
2129	<b>Corbières</b>	1'039	-0.4%	2183	<b>Corminboeuf</b>	3'112	+2.7%				
2130	<b>Crésuz</b>	509	+4.9%	2186	<b>Cottens</b>	1'603	+4.8%				
2131	<b>Echarlens</b>	825	-2.6%	2194	<b>Ferpicloz</b>	242	-2.8%				
2134	<b>Grandvillard</b>	924	+2.0%	2196	<b>Fribourg/Freiburg</b>	39'641	+1.0%				
2135	<b>Gruyères</b>	2'353	+0.7%	2197	<b>Givisiez</b>	3'498	+1.6%				
2137	<b>Hauteville</b>	750	+0.8%	2198	<b>Granges-Paccot</b>	3'984	+0.1%				
2138	<b>Jaun</b>	659	+0.2%	2206	<b>Marly</b>	9'570	+3.8%				
2140	<b>Marsens</b>	2'093	-1.6%	2208	<b>Matran</b>	2'096	+10.3%				
2143	<b>Morlon</b>	790	+2.5%	2211	<b>Neyruz</b>	2'872	+0.2%				
2145	<b>Le Pâquier</b>	1'457	+5.1%								

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2025 und deren Entwicklung gegenüber dem 31. Dezember 2024 (Quelle: StatA). Die blau eingefärbten Gemeinden haben auf den 1. Januar 2026 fusioniert.

Bevölkerungswachstum 2024–2025  
Gemeindestand am 1. Januar 2025 (BFS)



Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivis- bach	Freiburg	Waadt	Bern	Schweiz
<b>Bevölkerungswachstum</b>											
Entwicklung 2024–2025	+2.0%	+1.4%	+0.9%	+1.6%	+0.6%	+0.6%	+1.5%	+1.2%	+1.0%	+0.4%	+0.8%
Jährliche Wachstumsrate (2015–2025)	+1.9%	+1.6%	+1.8%	+0.9%	+1.2%	+0.8%	+2.1%	+1.3%	+1.1%	+0.6%	+0.9%
Ausländeranteil (2025)	22.1%	23.6%	30.1%	31.3%	23.6%	13.7%	23.4%	25.8%	34.2%	18.6%	27.7%
<b>Anzahl Unternehmen</b>											
Entwicklung 2025.1–2026.1	+4.9%	+6.6%	+7.8%	+2.9%	+5.2%	+3.2%	+6.0%	+4.5%	+4.8%	+3.3%	+3.8%
<b>Arbeitslosenquote</b>											
2025	2.7%	2.5%	2.7%	3.3%	1.8%	1.3%	2.5%	2.6%	4.5%	2.1%	2.8%
Durchschnitt 2020–2025	2.5%	2.7%	2.7%	2.5%	2.3%	2.0%	2.3%	2.6%	3.9%	2.0%	2.6%

## 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); Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL (von Naturgefahren verursachte Schäden); Infopro Digital (Baugesuche und Baubewilligungen) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen); provisorische Bevölkerungszahlen für 2025 (Stand: März 2026 für die kantonalen Zahlen des BFS und Dezember 2025 für die Gemeinde- und Bezirkszahlen 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 Wohnungs-

markt 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 m<sup>2</sup>, das Volumen 920 m<sup>3</sup> (SIA 116) bei einer Nettowohnfläche von 170 m<sup>2</sup>. Für die Referenz-Eigentumswohnung beträgt die Nettowohnfläche 110 m<sup>2</sup>, mit einer Terrasse/Balkon von 30 m<sup>2</sup> (ohne Garage oder Parkplatz).

## Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62  
1204 Genève

## Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1  
1701 Freiburg