

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2014

Vorwort



Für einen stabilen Immobilienmarkt

«Der Freiburger Immobilienmarkt läuft auf Hochtouren und befindet sich in einem ausgeglichenen Zustand, was positiv auffallen dürfte.» Dies war die Schlussfolgerung, die wir im letzten Jahr anlässlich der Veröffentlichung einer ersten Studie über diese für die Wirtschaft des Kantons Freiburg so wichtige Branche ziehen konnten. Das mit der Studie beauftragte Beratungsunternehmen Wüest & Partner hielt fest, dass eine Blase am Horizont ebenso wenig auszumachen war wie übermässige Spannungen. Trotzdem erkannte es einige Unsicherheiten. Wie sieht es ein Jahr später aus?

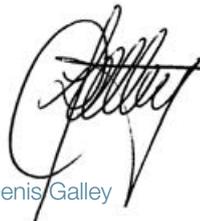
Die gute Nachricht zuerst: Es ist noch immer keine Blase auf dem Immobilienmarkt des Kantons Freiburg in Sicht. Die Preise und die Nachfrage haben sich stabilisiert, das Angebot hingegen steigt, was in einigen Bezirken zum Spannungsabbau beitragen dürfte.

In Bezug auf die Risiken sind die Unsicherheiten über die neuen Vorschriften für die Kreditnehmer und die Banken zu erwähnen. Diese Massnahmen wurden ergriffen, um den Immobilienmarkt zu beruhigen und den starken Anstieg der Hypothekarverschuldung der Schweizer zu bremsen. Bezüglich einer allfälligen Zinserhöhung bleibt die Lage ruhig. Beobachtet werden müssen die Auswirkungen der Abstimmung vom 9. Februar 2014; diese könnten einen Einfluss auf die Demographie haben.

Des Weiteren werden Faktoren wie die Baulandverknappung, die Folgen des Inkrafttretens der Änderungen des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene und die rein kantonalen Bestimmungen der jeweiligen Richtpläne neben den Regulierungsmassnahmen zur Nachfragesteuerung beitragen.

Auf kantonalen Ebene ist die Freiburger Kantonalbank (FKB) dank ihrer umsichtigen Kreditvergabepolitik und ihrer starken Stellung auf dem Immobilienmarkt in der Lage, hier eine mässige Rolle zu übernehmen. Dies ist fester Bestandteil ihres Auftrags und entspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, die sie bei ihrer Tätigkeit verfolgt. Die vorliegende Studie spricht für eine Weiterverfolgung dieser Grundsätze.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.



Denis Galley

Kontext und Perspektiven

Solide makroökonomische Bedingungen

Das BIP-Wachstum der Schweiz lag 2013 bei etwa 2 Prozent. Allerdings könnte die wirtschaftliche Dynamik der Schweiz 2014 etwas nachlassen. Aber auch in diesem Jahr wird die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre Zinssätze noch niedrig halten, und dies wird den Immobilienmarkt unterstützen.

Jedoch könnten sich die Kreditbedingungen aufgrund der Eigenmittelanforderungen für Banken und Privatkunden deutlich verschärfen. Und die Erhöhung des Tilgungsanteils könnte zu zusätzlichen Unsicherheiten auf dem Markt führen.

Unsicherheiten nach der Abstimmung vom 9. Februar 2014

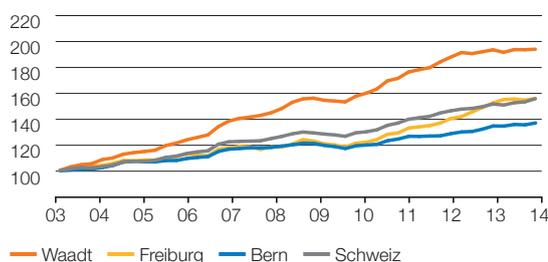
Bis dato traf das reichhaltige Angebot immer auf eine starke Nachfrage – insbesondere aufgrund der Einwanderung, die ebenso zu den Marktgrundsätzen gehört wie die Zinssätze oder das wirtschaftliche Wachstum. Mit der Annahme der Volksinitiative «gegen Masseneinwanderung» am 9. Februar 2014 ist die Unsicherheit für den Immobilienmarkt nun noch grösser geworden. Kommt es nun zur kulturellen Spaltung von West- und Deutschschweiz? Werden Unterschiede zwischen Städten und Umlandgemeinden gemacht? Wichtig ist vor allem, dass das Abstimmungsergebnis – über die Einrichtung von neuen Kontingenten – strukturelle Auswirkungen auf die Nachfrage haben wird und den Immobilienmarkt entscheidend verändern könnte. Die Folgen gehen jedoch über den Wohnungsmarkt hinaus. So wird es Konsequenzen in Bezug auf den Arbeitsmarkt geben, aber auch in Bezug auf Bildung, sollten die bilateralen Abkommen mit der EU in Frage gestellt werden. Schliesslich würde sich die Einrichtung neuer Kontingente für Kurzaufenthalte auch auf Hotels und möblierte Wohnungen auswirken. Auf das Thema Migration gehen wir in einem weiteren Kapitel noch näher ein.

Trends

Der Freiburger Immobilienmarkt zeigt keine Anzeichen einer Preisüberhitzung, wie es in anderen Regionen entlang des Genfersees der Fall war, wo ein erster Preisrückgang bereits beobachtet wird. Im Kanton Freiburg, wo die Bautätigkeit intensiv ist, wird 2014 auf dem Wohnungsmarkt eine weitere Stabilisierung der Preise erwartet, die bereits seit Ende 2013 zu beobachten ist. Hier ist sogar ein leichter Trend zum Preisrückgang bei Einfamilienhäusern zu erkennen. Längerfristig könnte die Kombination aus reger Bautätigkeit und geringerer Nachfrage – aufgrund stärkerer Regulierung – zu Preisdruck bei den Eigentumswohnungen führen.

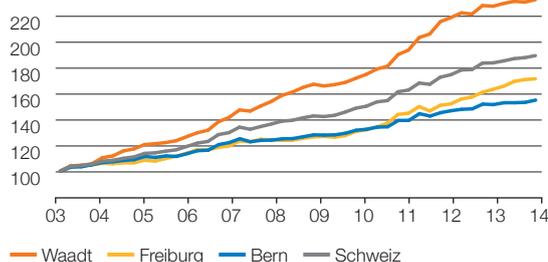
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2003 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2003 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2014

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

Zinsprognosen der FKB

Die SNB dürfte die Leitzinsen in diesem Jahr und in den nächsten 12 Monaten wohl unverändert lassen. Auch wenn die wirtschaftlichen Aussichten relativ gut sind, dürfen einige Risiken nicht ausser Acht gelassen werden. Zuerst wäre da die Inflation, die weltweit und vor allem in Europa abzunehmen droht. Dies wäre nicht ohne Folge für die quasi nicht existente Verteuerung in unserem Land. Zudem verhindert der starke Franken jede Aktion unserer Nationalbank und verpflichtet sie, die Wechselkursuntergrenze zum Euro beizubehalten. Und schliesslich bleiben noch zahlreiche Unsicherheiten bestehen, was die Erholung der Weltwirtschaft angeht.

O. Maillard, FKB

Einfamilienhäuser

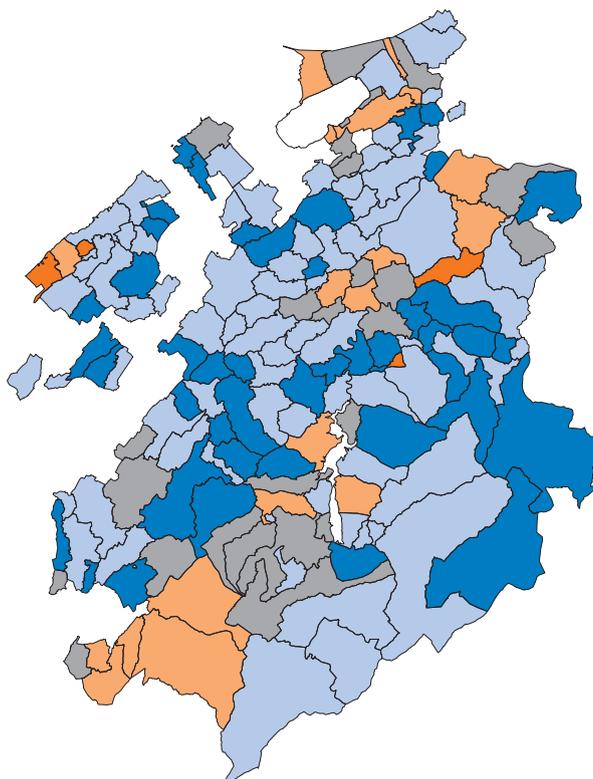
Das Angebot nimmt stark zu

Die Bautätigkeit im Kanton war schon immer ziemlich stark ausgeprägt: Zwischen 2003 und 2012 entstanden hier jährlich im Schnitt doppelt so viele Einfamilienhäuser wie im Rest der Schweiz. Im Vergleich zum Kanton Waadt ist der Preisanstieg im Kanton Freiburg verhaltener (+4 Prozent/Jahr im Schnitt gegenüber +6.3 Prozent für den Kanton Waadt zwischen 2003 und 2013); er entspricht dem Schweizer Mittelwert für den gleichen Zeitraum. Der Preis für ein typisches Einfamilienhaus guter Qualität, das sich in gutem Zustand befindet und über ein Volumen von 850 m³ und eine Grundstücksfläche von 600 m² verfügt, liegt heute im Kanton Freiburg im Schnitt bei 959'000 Franken. Für das gleiche Objekt muss man im Kanton Bern 986'000, im Kanton Waadt 1'461'000 und im Schweizer Durchschnitt 1'217'000 Franken aufbringen. Während diesem letzten Jahrzehnt wurde das Preiswachstum von der starken Bevölkerungsentwicklung unterstützt. Aufgrund der zahlreichen Neubauten hat sich aber der Preisanstieg Ende 2013 verlangsamt und seitdem stabilisiert. So haben sich die Preise in den letzten sechs Monaten im Kanton Freiburg seitwärts bewegt. Im Kanton Waadt haben sie sich stabilisiert (+0.5 Prozent), während im Kanton Bern und im Rest der Schweiz noch leicht steigende Preise zu beobachten sind.

Grosse Preisunterschiede zwischen den Bezirken

Auch innerhalb des Kantons gibt es grosse Unterschiede. So liegt der mittlere Preis für ein typisches Einfamilienhaus im Vivisbachbezirk mit 1'081'000 Franken im Schnitt 13 Prozent über dem kantonalen Durchschnitt. Die Preise in den anderen Bezirken, wie Greyerz und Saane, orientieren sich am Freiburger Mittelwert. Im Glanebezirk hingegen verkauft sich das typische Haus 5 Prozent günstiger. Trotzdem verzeichnet der Bezirk Vivisbach die stärkste Neubauquote im Kanton: Bis 2012 wurden jährlich im Schnitt 36 neue Häuser pro 100 bestehende Häuser gebaut. Das Kantonsmittel liegt bei 24 Häusern. Und die durchschnittliche Angebotsziffer beläuft sich im Vivisbachbezirk auf 6 Prozent gegenüber 4.5 Prozent für den Kanton. Mit einer grossen Anzahl an verfügbaren Objekten auf dem Markt verzeichnete der Bezirk Vivisbach im letzten Semester einen Preisrückgang (d. h. -1.5 Prozent, siehe Grafik zu den Preisindizes der Bezirke auf Seite 5). Wenn der Bevölkerungszuwachs weiterhin nachlässt, dürfte diese Entwicklung 2014 trotz des in letzter Zeit beobachteten Rückgangs der Baugesuche weiterbestehen. Während der Rückgang der Preise in den Bezirken Greyerz und Sense im gleichen Zeitraum geringer war (-0.7 und -1.1 Prozent), sind die Preise im See- und Glanebezirk, die 2012 und 2013 den höchsten Bevölkerungszuwachs im Kanton verbuchten, noch leicht gestiegen.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



- unter 850'000
- 850'000–950'000
- 950'000–1'050'000
- 1'050'000–1'150'000
- über 1'150'000

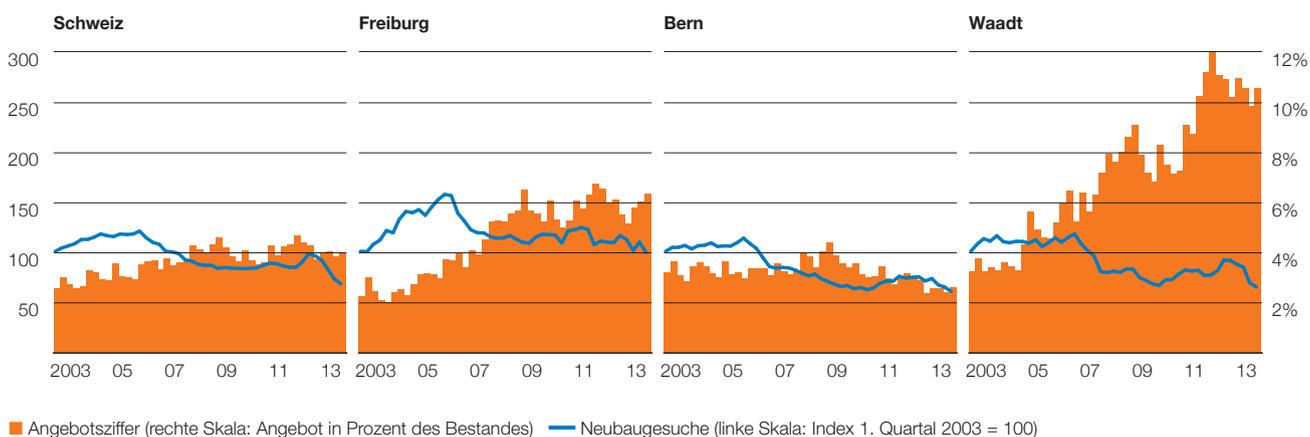
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest & Partner (mittleres Objekt)

Hauptindikatoren des EFH-Immobilienmarktes

(durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum				
2012–2013	2.11%	0.84%	1.97%	1.21%
2003–2013	1.89%	0.50%	1.60%	1.00%
Beschäftigtenwachstum				
2005–2011	4.43%	3.22%	4.80%	3.91%
Neubauquote				
2012	1.9%	0.7%	1.2%	0.9%
2003–2012	2.4%	0.9%	2.1%	1.2%
Leerstandsquote				
2013	0.26%	0.52%	0.95%	0.53%
2003–2013	0.34%	0.45%	0.63%	0.49%
EFH (mittleres Objekt)				
2014	959'000	986'000	1'461'000	1'217'000
2013	959'000	978'000	1'454'000	1'196'000
2013–2014	0.0%	0.8%	0.5%	1.8%
2003–2013	4.0%	2.8%	6.3%	4.0%

Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



Transaktionspreisindizes von Einfamilienhäusern (EFH)



Vergleich zwischen Bezirken für Einfamilienhäuser (EFH)

(durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Kanton
Bevölkerungswachstum								
2012–2013	2.78%	2.97%	2.63%	1.25%	2.21%	0.92%	2.41%	2.11%
2003–2013	2.73%	2.01%	2.32%	1.51%	1.89%	0.85%	2.75%	1.89%
Beschäftigtenwachstum								
2005–2011	4.81%	4.32%	5.42%	4.34%	3.39%	3.97%	4.98%	4.43%
Neubauquote								
2012	2.5%	3.5%	1.8%	1.5%	1.5%	1.1%	2.5%	1.9%
2003–2012	2.8%	3.4%	2.3%	2.1%	2.3%	1.6%	3.6%	2.4%
Leerstandsquote								
2013	0.26%	0.16%	0.43%	0.20%	0.39%	0.13%	0.23%	0.26%
2003–2013	0.28%	0.42%	0.65%	0.29%	0.37%	0.16%	0.18%	0.34%
EFH (mittleres Objekt)								
2014	937'000	908'000	959'000	968'000	959'000	935'000	1'081'000	959'000
2013	937'000	894'000	966'000	964'000	946'000	944'000	1'097'000	959'000
2013–2014	0.0%	1.6%	-0.7%	0.4%	1.4%	-1.0%	-1.5%	0.0%
2003–2013	4.7%	4.3%	4.8%	3.7%	3.4%	3.4%	4.8%	4.0%

Eigentumswohnungen

Voraussetzungen für einen Preisrückgang?

Eigentumswohnungen sind auf dem Freiburger Markt noch immer relativ attraktiv: Ein hochwertiges Objekt mit einer Netto-Wohnfläche von 110 m² kostet 674'000 Franken und ist somit 10 Prozent günstiger als im Kanton Bern (mittlerer Preis: 745'000 Franken). Ein Vergleich mit dem Kanton Waadt, wo die typische Eigentumswohnung im Schnitt für 1'061'000 Franken den Besitzer wechselt, ergibt gar einen Preisunterschied von 36 Prozent. Trotzdem entwickelt sich der Eigentumswohnungsmarkt im Kanton Freiburg mit einem durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg von 4.8 Prozent über die letzten zehn Jahre durchaus dynamisch (Bern: +4 Prozent, Waadt: +8.2 Prozent, Schweiz: +5.9 Prozent). Es ist hauptsächlich das noch niedrige Preisniveau, das erklärt, warum die Preise in den letzten sechs Monaten noch um 2 Prozent angestiegen sind, während sich die Preise im Kanton Waadt stabilisiert haben (+0.1 Prozent), wo sie 2013 «Rekordniveaus» erzielt hatten. Im letzten Semester sind die Preise im Kanton Bern und in der Schweiz nur noch leicht gestiegen (+1 Prozent im Durchschnitt). Trotzdem bleibt die Anzahl an Baugesuchen hoch und das Angebot hat seit rund einem Jahr stark zugenommen. Vor diesem Hintergrund könnte eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen die positive Preisentwicklung umkehren.

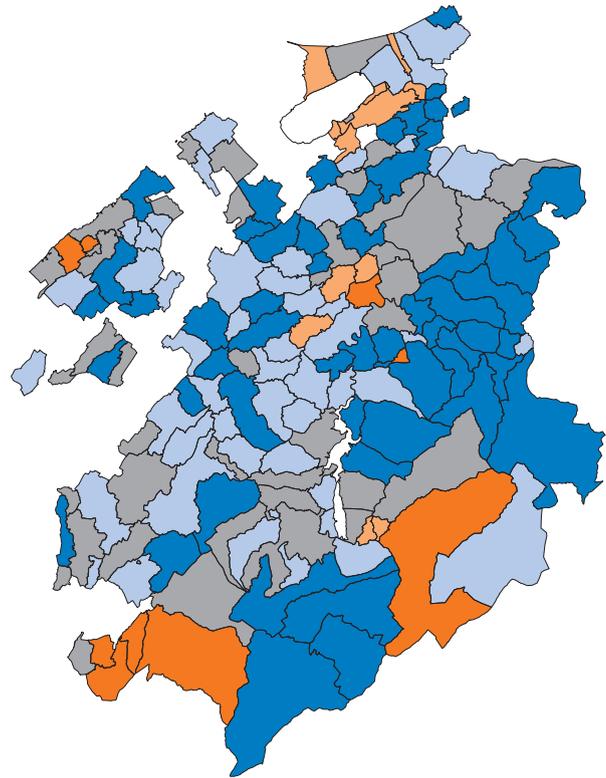
Nähe zum Genfersee und Stadtleben sind entscheidend

Wie bei den Einfamilienhäusern sind auch Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 763'000 Franken im Vivisbachbezirk im Schnitt 13 Prozent teurer als im Rest des Kantons. Die Nähe zum Genfersee ist jedoch nicht der einzige Faktor, mit dem sich diese Preisdifferenz erklären lässt. Auch die Urbanität spielt eine wichtige Rolle: Im Saanebezirk mit der Stadt Freiburg und ihren Randgebieten beläuft sich der Durchschnittspreis auf 704'000 Franken und liegt damit 4 Prozent über dem Kantonsmittel. Greyerz mit Bulle und Umgebung (Preis im Schnitt: 673'000 Franken) liegt sehr nah am Mittelwert von 674'000 Franken. Die anderen Bezirke sind günstiger: Sense erreicht nicht einmal die Marke von 650'000 Franken.

Unterschiedliche Entwicklung in den Bezirken

Der Preisanstieg in den letzten Jahren liegt in den Bezirken Broye, Glane, Greyerz und Vivisbach über dem kantonalen Durchschnitt. In diesen Bezirken war auch die jüngste Bautätigkeit stärker. Diese dynamischen Regionen verbuchen auch zu Beginn des neuen Jahres einen Preisanstieg; für Vivisbach fällt dieser aber moderater aus. Die Bezirke See und Saane weisen eine langsamere Preisentwicklung auf als der Rest des Kantons. Mittelfristig könnte der in der Genferseeregion registrierte Preisrückgang die Preise im Süden des Kantons beeinflussen, wodurch der Preisvorteil für den potenziellen Käufer abnimmt.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



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

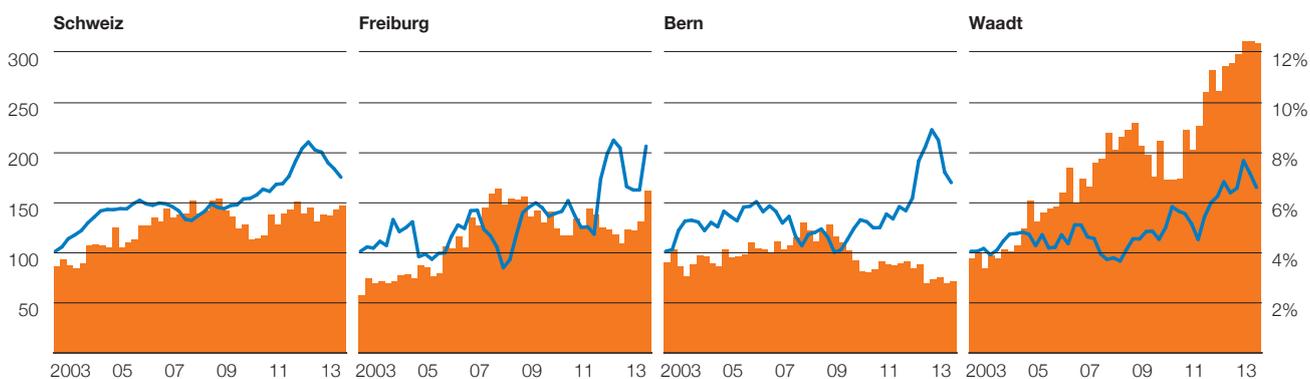
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest & Partner (mittleres Objekt)

Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes

(durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

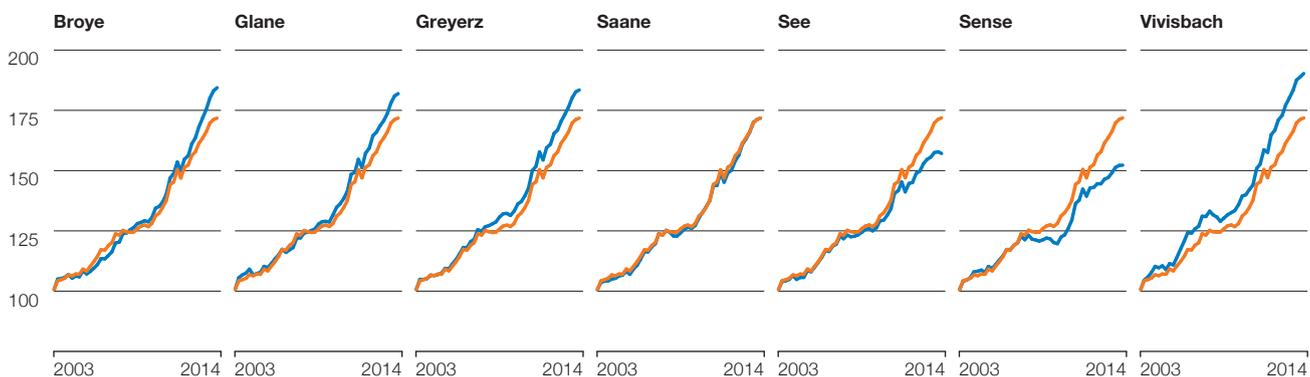
	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum				
2012–2013	2.11%	0.84%	1.97%	1.21%
2003–2013	1.89%	0.50%	1.60%	1.00%
Beschäftigtenwachstum				
2005–2011	4.43%	3.22%	4.80%	3.91%
Neubauquote				
2012	2.3%	1.0%	1.4%	1.5%
2003–2012	2.4%	1.0%	1.3%	1.4%
Leerstandsquote				
2013	0.55%	0.71%	1.12%	0.87%
2003–2013	0.83%	0.71%	0.87%	0.86%
EWG (mittleres Objekt)				
2014	674'000	745'000	1'061'000	930'000
2013	661'000	738'000	1'060'000	919'000
2013–2014	2.0%	0.9%	0.1%	1.2%
2003–2013	4.8%	4.0%	8.2%	5.9%

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



■ Angebotsziffer (rechte Skala: Angebot in Prozent des Bestandes) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2003 = 100)

Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



— Kanton Freiburg — Bezirk

Vergleich zwischen Bezirken für Eigentumswohnungen (EWG) (durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Kanton
Bevölkerungswachstum								
2012–2013	2.78%	2.97%	2.63%	1.25%	2.21%	0.92%	2.41%	2.11%
2003–2013	2.73%	2.01%	2.32%	1.51%	1.89%	0.85%	2.75%	1.89%
Beschäftigtenwachstum								
2005–2011	4.81%	4.32%	5.42%	4.34%	3.39%	3.97%	4.98%	4.43%
Neubauquote								
2012	4.1%	3.7%	3.4%	1.4%	2.1%	1.5%	2.9%	2.3%
2003–2012	3.7%	2.5%	2.9%	1.9%	2.5%	2.2%	3.3%	2.4%
Leerstandsquote								
2013	1.04%	0.23%	0.80%	0.42%	0.47%	0.32%	0.82%	0.55%
2003–2013	0.72%	0.57%	1.40%	0.76%	0.88%	0.56%	0.66%	0.83%
EWG (mittleres Objekt)								
2014	671'000	657'000	673'000	704'000	650'000	610'000	763'000	674'000
2013	649'000	637'000	655'000	690'000	646'000	602'000	747'000	661'000
2013–2014	3.4%	3.1%	2.7%	2.0%	0.6%	1.3%	2.1%	2.0%
2003–2013	5.3%	5.1%	5.4%	4.9%	4.2%	3.7%	5.7%	4.8%

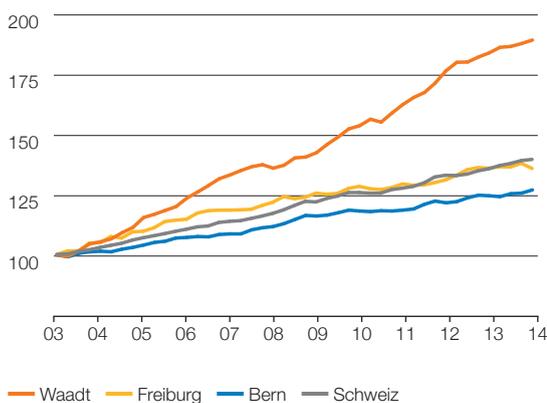
Mietwohnungen und Büroflächen

Etwas günstigere Wohnungsmieten

Mietwohnungen sind das Segment mit der höchsten Liquidität im Wohnsektor. Mit einer durchschnittlichen Angebotsziffer von fast 8 Prozent ist das Angebot an Mietwohnungen fast zweimal so hoch wie das der Eigentumswohnungen. Diese hohe Verfügbarkeit kommt durch den gemässigten

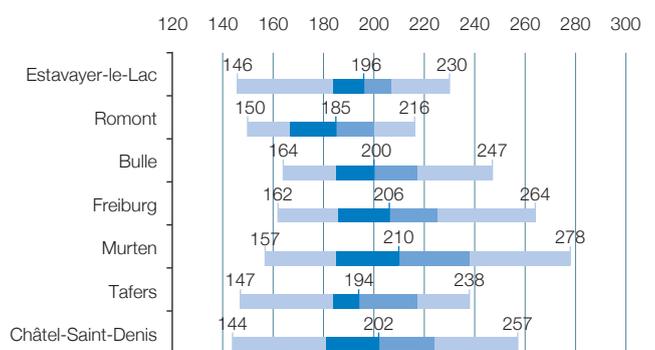
Mietzinsanstieg der letzten Jahre zum Ausdruck. 2013 wurde bereits eine Stabilisierung verzeichnet. 2014 stellt man Unterschiede in den Entwicklungen zwischen den Städten fest: Während die Mieten in Estavayer, Romont und Murten noch ansteigen und in Bulle und Freiburg stabil sind, sind sie in Tafers und Châtel-Saint-Denis gesunken.

Mietpreisindex Mietwohnungen

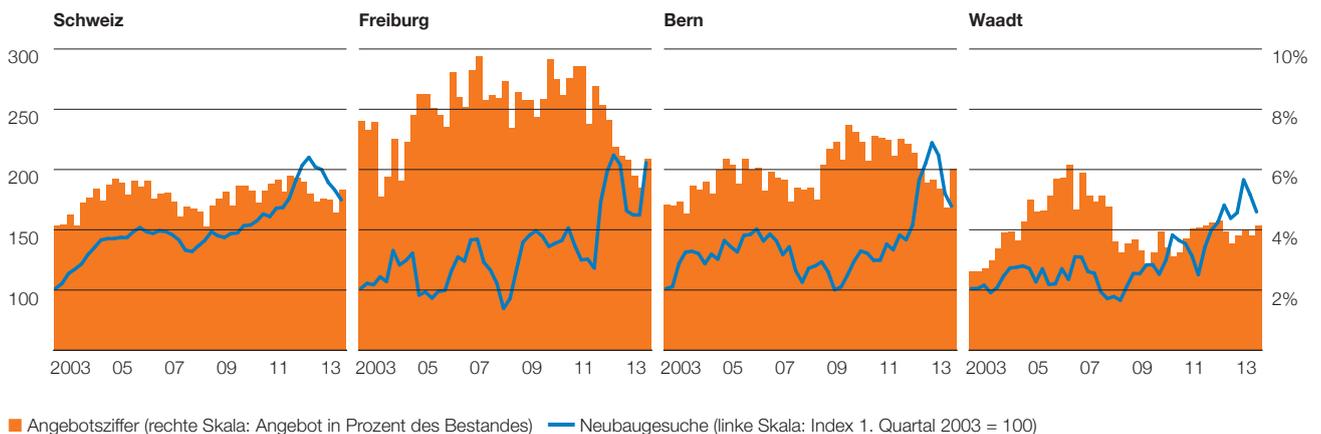


Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, pro m² und Jahr)



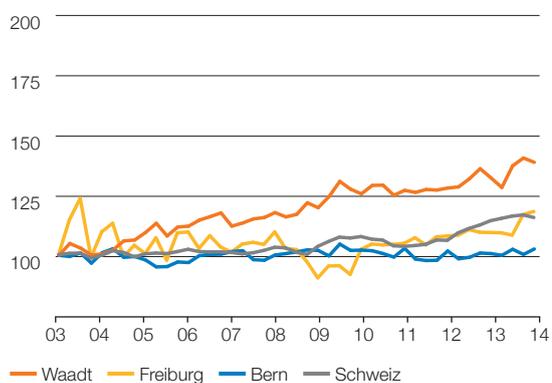
Angebot und Neubautätigkeit



Verfügbarkeit hochwertiger Büros

Die Büromieten waren im Laufe des Jahres 2013 mehr oder weniger stabil. In den letzten beiden Quartalen hat man einen erneuten Anstieg beobachtet, da mehr hochwertige Objekte an besseren Standorten erhältlich sind als zuvor. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine allgemeine Mieterhöhung, da die Mieten (für die gleiche Qualität) eher einem Abwärtstrend folgen.

Mietpreisindex Büroflächen



Migration

Einwanderung und Immobilienmarkt

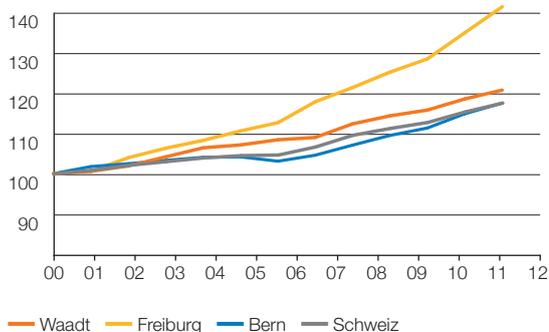
Die Bevölkerungszahl im Kanton Freiburg wächst durchschnittlich zweimal schneller als im Rest der Schweiz. Einer von fünf Einwohnern hat einen Migrationshintergrund: Damit ist der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung seit 2000 kontinuierlich gestiegen. Im kantonalen Vergleich gehört Freiburg zu den Schweizer Kantonen mit dem höchsten Migrationssaldo (7. Stelle für den Kanton Freiburg mit +3'300 Personen, Waadt: +8'300 Personen, Bern: +3'600 Personen). Da die Wohneigentumsquote der Ausländer im Kanton bei etwa 20 Prozent liegt, kann man annehmen, dass das erste Segment, das von einer starken Kontingentierung betroffen würde, der Mietbereich wäre. Die regionale Analyse zeigt, dass die Bezirke Greyerz und Vivisbach in den letzten zehn Jahren den stärksten Anstieg der ausländischen Bevölkerung verzeichnet haben. Dort sind auch die Mieten stark angestiegen, was zeigt, welche Bedeutung die Migration für die Dynamik des Immobilienmarktes im Süden des Kantons hat. In Bezug auf die betroffenen Wohnsegmente erwartet man folgende strukturelle Trends: Wenn die Kontingente, die bis 2017 eingerichtet werden müssen, für Branchen mit hohem Mehrwert grösser sind, dann wäre die Nachfrage für hochwertiges Wohneigentum höher. Würden im Gegensatz dazu Branchen mit geringer Wertschöpfung begünstigt werden, könnte sich die zusätzliche Nachfrage vermehrt auf günstige Mietwohnungen konzentrieren. Auch würde die Nachfrage nach grossen Wohnungen und Einfamilienhäusern sinken falls die Familienzusammenführung erschwert würde, und diejenige nach kleineren und mittelgrossen Wohnungen weiter zunehmen.

Begrenzte Auswirkungen durch kantonale Grenzgänger

Die Grenzgänger spielen im Hinblick auf die Beschäftigung eine wichtige Rolle für die Schweizer Wirtschaft und haben einen direkten Einfluss auf den Büroflächenmarkt. In der Schweiz hat sich die Anzahl der Grenzgänger seit 2000 verdoppelt: Ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl belief sich im 4. Quartal 2013 auf 7 Prozent. Am Genfersee und im Jura sind sie besonders zahlreich vertreten, während sie im Kanton Freiburg nur 1 Prozent der Beschäftigten ausmachen. Trotzdem hat sich die Anzahl der Grenzgänger auch hier innerhalb von fünf Jahren verfünffacht. Sie kommen hauptsächlich aus Frankreich und mehr als die Hälfte von ihnen ist im tertiären Sektor in Bereichen mit hoher Wertschöpfung tätig. Obwohl die von den Autoren der Initiative «gegen Masseneinwanderung» geforderte Kontingentierung der Grenzgänger nicht direkt einen starken Einfluss auf den Kanton Freiburg hat, könnte sie doch eine neue Nachfrage nach Wohnraum in den am stärksten betroffenen Regionen (Waadt und Genf)

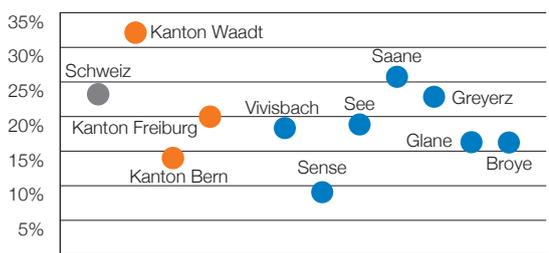
Entwicklung der ausländischen Bevölkerung

in % der gesamten ständigen Bevölkerung

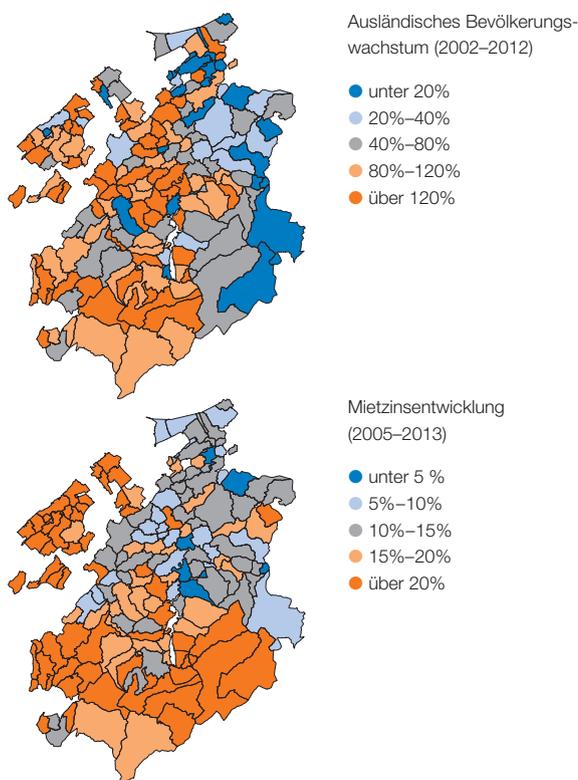


Ausländische Bevölkerung im kantonalen Vergleich

in % der gesamten ständigen Bevölkerung



Vergleich ausländisches Bevölkerungswachstum und Mietzinsentwicklung



auslösen. Dann nämlich, wenn Personen in der Schweiz wohnen müssen, um dort arbeiten zu dürfen, was sich wiederum indirekt auf die Nachfrage nach Wohnraum in Kanton Freiburg auswirken könnte.

Schlüsselrolle des Bildungssektors

Innerhalb von zehn Jahren ist die Anzahl der ausländischen Studierenden an Schweizer Hochschulen von 24'000 auf 39'000 gestiegen. Der Kanton Freiburg ist in Bezug auf die Hochschulausbildung der zweitwichtigste Kanton der Schweiz. Im Durchschnitt hat einer von fünf Studierenden einen Migrationshintergrund und hat vor Aufnahme des Studiums im Ausland gelebt. Die Einrichtung neuer Kontingente könnte negative Folgen für die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen für Studierende haben – insbesondere für

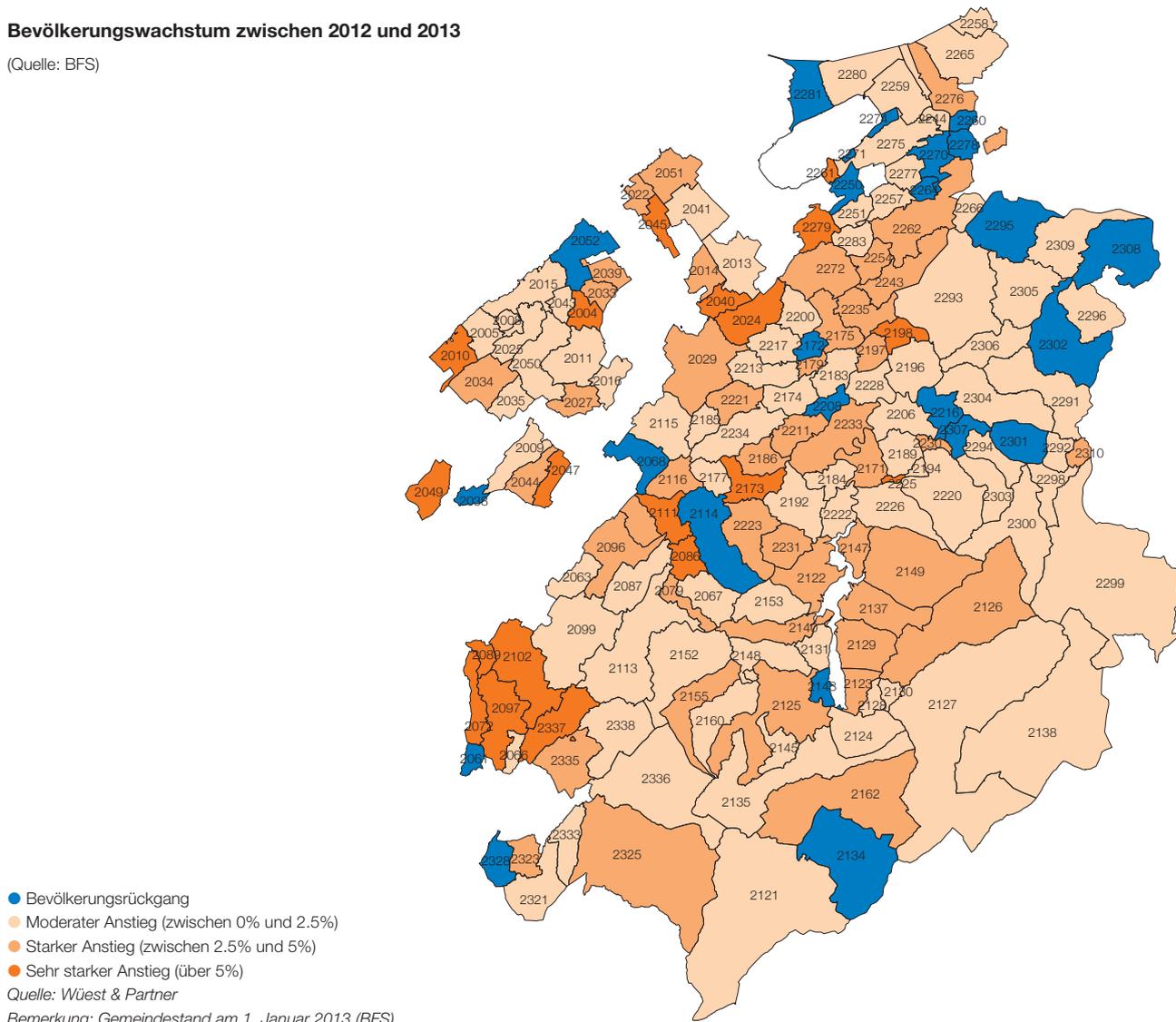
kleinere Wohnungen. Schliesslich darf man auch die Folgen für die Beschäftigung im Lehrwesen nicht vernachlässigen: Der Bildungssektor ist eine der fünf wichtigsten Branchen der Freiburger Wirtschaft und hat zwischen 2005 und 2011 entscheidend zur Zunahme der Beschäftigung beigetragen. Deren Gesundheit stellt also eine wichtige Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar.

Erwartete Folgen der Volksabstimmung

Es ist heute sehr schwierig, die Auswirkungen der Abstimmung gegen die Masseneinwanderung abzuschätzen. Kurzfristig kann man von einer stabil bleibenden Nachfrage seitens neuer Zuwanderer im Kanton Freiburg ausgehen. Die Umsetzung der Initiative wirft jedoch Unsicherheiten in Bezug auf die längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes auf.

Bevölkerungswachstum zwischen 2012 und 2013

(Quelle: BFS)



Impressum

Diese Broschüre wurde vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner im Auftrag der Freiburger Kantonalbank (FKB) erstellt. Sie beruht auf folgenden internen und externen Datenbanken: Bundesamt für Statistik (Bevölkerung, Bautätigkeit, Wohnungs- und Betriebszählung, Grenzgängerstatistik), Amt für Statistik des Kantons Freiburg StatA (Statistisches Jahrbuch des Kantons Freiburg 2014 für die Zahlen über Bildung und Grenzgänger), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Schweizer BIP) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Zahlen der Bevölkerung nach Kantonen, Bezirken und Gemeinden für 2013 sind provisorisch (Stand: 24.04.2014). Stand der Preise: 31.12.2013 für das Jahr 2013 und 30.06.2014 für das Jahr 2014 (siehe Tabellen von S. 4 bis S. 7)

Methodik

Die Transaktionspreisindizes und Preislandschaften basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest & Partner. Dargestellt sind die Preise von mittleren Objekten, die vor fünf Jahren erstellt wurden und deren Qualität in Bezug auf den Ausbaustandard und die Mikrolage als gut eingeschätzt ist. Für das typische Einfamilienhaus wurde von einer Grundstücksfläche von 600 m² und einem Gebäudevolumen von 850 m³ (SIA 116) ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m² (ohne Balkon, Garage und Parkplatz).

Die Angaben zu den Mietpreisen entsprechen den 10, 30, 50, 70 und 90 Prozent-Quantilen. Das 50-Prozent Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als Median bezeichnet. Entsprechend markiert das 10-Prozent Quantil die Preisgrenze zwischen den 10-Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten. Wüest & Partner erfasst in regelmässigen Abständen alle Angebote zum Schweizer Immobilienmarkt. Jede in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilienanzeige wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen.

Wüest & Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Tél: 022 319 30 00

Kantonalbank Freiburg

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg

0848 223 223
www.bcf.ch