

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2015



Freiburger
Kantonalbank

Vorwort



Ein relativ solider Immobilienmarkt

Die vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner bereits zum dritten Mal durchgeführte und hiermit publizierte Studie zum Freiburger Immobilienmarkt kommt auch in dieser Ausgabe zum schon bekannten Fazit: keine Immobilienmarkt-Blase in Sicht. Ganz im Gegenteil: Die Liquiditätsanalyse nach Marktsegment und Bezirk zeigt, dass die Preisstruktur nach wie vor relativ solide ist und sich in einigen Marktsegmenten bzw. Bezirken sogar nach unten orientiert.

Wie lässt sich diese Tatsache angesichts der nach wie vor intensiven Bautätigkeit im Kanton erklären? Hier spielen zwei Faktoren eine massgebende Rolle: Zunächst verzeichnete der Kanton Freiburg auch 2014, wie bereits in den Vorjahren, schweizweit das höchste Bevölkerungswachstum, was die Nachfrage anfachte. Den gleichen Effekt übten die anhaltend niedrigen Hypothekarzinsen aus. Beide Faktoren haben dazu beigetragen, dass die Preise auch vor dem Hintergrund einer gestiegenen Angebotsdichte stabil geblieben sind.

Im Kanton Freiburg stellt man fest, dass sich die in den letzten Jahren aufgetretenen Spannungen reduzieren. Auch wenn die Wirkung dieser Massnahmen noch nicht wirklich beziffert werden kann, senden die reglementarischen Vorgaben, die den Banken und Kreditnehmern auferlegt wurden, erste positive Signale. Letztere wurden eingeführt, um dem starken Wachstum der Hypothekerverschuldung der Schweizer Bevölkerung Einhalt zu gebieten. Ebenso ist noch nicht klar auszumachen, wie sich die Abstimmung vom 9. Februar 2014 zur Begrenzung der Zuwanderung auf den kantonalen Immobilienmarkt auswirkt.

Der Freiburger Immobilienmarkt ist inzwischen wohl in eine Phase der Normalisierung von Angebot und Nachfrage eingetreten, was auch durch das bestehende Preisgleichgewicht zum Ausdruck kommt. Diese Stabilität könnte jedoch durch die Baulandverknappung, das revidierte Raumplanungsgesetz und die aufgehobene Wechselkursuntergrenze schnell in Schieflage geraten. Die Zukunft hält also viele Herausforderungen für uns bereit!

Das oben beschriebene Gleichgewicht wird auch durch die Freiburger Kantonalbank (FKB) gefördert, die dank ihrer umsichtigen Kreditbeschaffungspolitik und ihrer starken Stellung auf dem Immobilienmarkt hier eine vermittelnde Rolle einnimmt. Die Bank signalisiert nachdrücklich, dass die Grundsätze der Nachhaltigkeit und Disziplin, auf die sie bei ihrer Geschäftstätigkeit baut, fester Bestandteil ihres Auftrags sind.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Freiburger Kantonalbank



Denis Galley

Kontext und Perspektiven

Aufhebung der Wechselkursuntergrenze

Die am 15. Januar 2015 ergangene Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank (SNB), den Mindestkurs des Franken zum Euro aufzuheben, hat die Schweizer Wirtschaft vor eine harte Belastungsprobe gestellt. Créa-Prognosen zufolge könnte der Kurssturz des Euro das diesjährige BIP-Wachstum in der Westschweiz auf 0,9 Prozent ausbremsen. Wie sich diese Abschwächung auf die Beschäftigung und – in Abhängigkeit davon – auf die Einwanderung auswirken wird, ist alles andere als absehbar. Ein konkretes und messbares Ergebnis der derzeitigen Negativzinsen in der Schweiz ist das gestiegene Interesse institutioneller Anleger – allen voran der Pensionskassen – an Immobilienanlagen. Auch Privatpersonen investieren in diesem Bereich, was den Immobilienpreisen, denen man im letzten Jahr noch einen Rückgang prognostizierte, zugeute kam.

Weitere mittelfristige Unsicherheiten

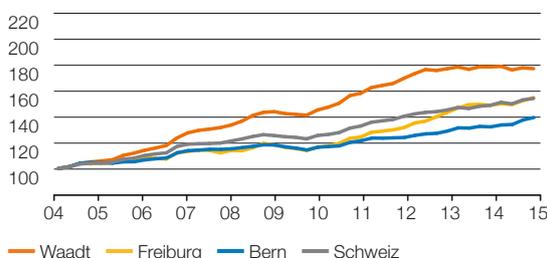
Auch die kantonale Anwendung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und die Schaffung der Zuwanderungskontingente, die aufgrund der Initiative gegen die Masseneinwanderung bis 2017 einzurichten sind, könnten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Angesichts der negativen Aussichten in punkto Beschäftigungswachstum und Zuwanderung könnte die Nachfrage nach Immobilien mittelfristig somit abflauen. Trotzdem wird für 2015 noch mit einem soliden Bevölkerungswachstum im Kanton Freiburg gerechnet. Das äusserst niedrige Zinsniveau der SNB und der anhaltende Rückgang der Verbraucherpreise stützen die Kaufkraft und damit die Nachfrage nach Wohnraum.

Trend 2015: nachlassende Preisdynamik

Vor dem Hintergrund eines leichten Nachfragerückgangs bei anhaltend hohem Angebot ist im Laufe des Jahres 2015 mit einer Verlangsamung der Preise im gesamten Wohnsegment zu rechnen. Diese Entwicklung liess sich bereits seit einigen Monaten bei den Einfamilienhäusern beobachten. Die Nachfrage nach erschwinglichen Objekten bleibt trotz einer leichten Abflachung solide; gestützt wird sie durch die sehr niedrigen Hypothekarzinsen und den mit den Negativzinsen zusammenhängenden Mangel an Anlagealternativen. So dürfte sich der angekündigte Preisrückgang also in diesem Jahr noch nicht bemerkbar machen.

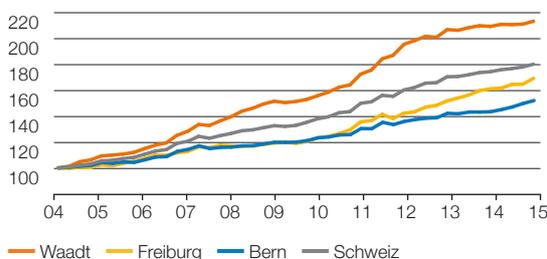
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2004 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2004 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2015

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

Zinsprognose der FKB

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte die Leitzinsen in den nächsten zwölf Monaten wohl unverändert lassen. Ihre Geldpolitik ist heute mehr als je zuvor mit derjenigen der Europäischen Zentralbank (EZB) verbunden. Letztere hat kürzlich ein grosses Aktivenkaufprogramm zur Wiederankurbelung der europäischen Wirtschaft lanciert. Dieses Programm soll mindestens bis September 2016 laufen. Will die SNB keine erneute Aufwertung des Schweizer Franken riskieren und ihr Ziel der Preisstabilität verwirklichen, bleibt ihr keine andere Wahl, als den Status quo beizubehalten. Für den Fall, dass sich die Situation in Europa zuspitzt, kann sogar eine weitere Zinssenkung nicht ausgeschlossen werden. Langfristig dürften die Leitzinsen bei einer Normalisierung der US-amerikanischen Geldpolitik leicht zulegen, obwohl das historisch sehr niedrige Niveau wohl beibehalten wird.

O. Maillard, FKB

Einfamilienhäuser

Dichtes Angebot trotz eingeschränkter Bautätigkeit

Zwischen 2013 und 2014 ist die im Kanton Freiburg traditionell sehr starke Bautätigkeit – wie im gesamten Land – zurückgegangen. Die kantonale Raumplanung lässt dünn besiedelte Gebiete nur noch begrenzt zu und die Landreserven werden knapper und teurer. Die Bautätigkeit hat bereits 2013 über alle Regionen hinweg abgenommen. Betrachtet man die Entwicklung bei den Baubewilligungen, wird sich dieser Trend auch 2015 fortsetzen. Der Abschwung bei der Bautätigkeit bedeutet jedoch nicht, dass das Angebot gesunken ist. Im Gegenteil: Im ersten Quartal 2015 lag die Angebotsziffer im Kanton auf dem Stand der letzten fünf Jahre, nämlich zwischen 5 und 6 Prozent, gegenüber dem Schweizer Mittel von etwa 4 Prozent. Dennoch liegen diese Werte deutlich unter denen des Nachbarkantons Waadt.

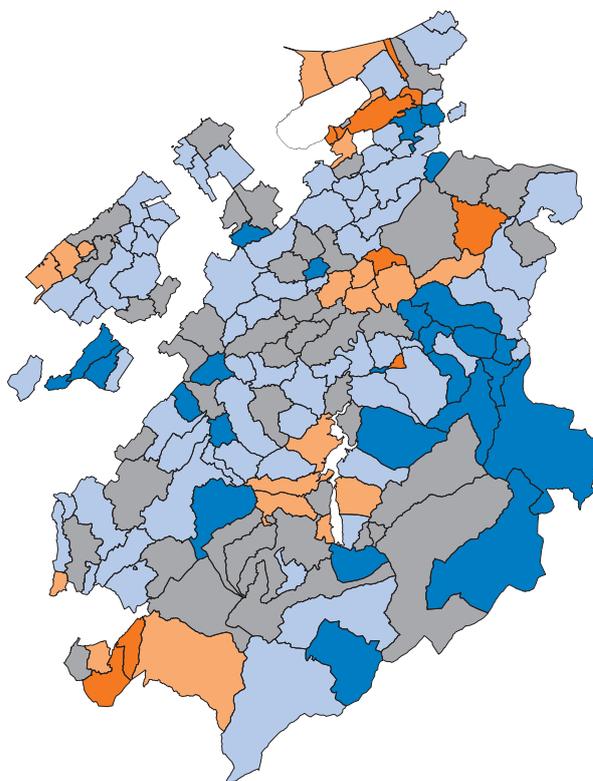
Nach wie vor solide Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum im Kanton Freiburg orientierte sich 2014 am zehnjährigen Mittelwert und lag bei 1.92 Prozent; schweizweit betrug es im Schnitt 1.19 Prozent. Im Sensebezirk konnte das Wachstum (ausgehend von einem relativ niedrigen Niveau) sogar zulegen, während es in Vivisbach – auf hohem Niveau – abflachte. In den anderen Regionen hat sich die Wachstumsrate nicht verändert. So lässt sich erklären, dass der Leerstand in allen Bezirken Freiburgs trotz der hohen Angebotsdichte sehr gering geblieben ist.

Letzter Preisanstieg?

Der Preisanstieg bei den Einfamilienhäusern hat sich kantonsweit – mit Ausnahme des Glane- und Seebezirks – verlangsamt. Im kantonalen Mittel legten die Preise 2014 noch einmal um 3.0 Prozent zu; im Schnitt stiegen sie in den letzten zehn Jahren um 4,1 Prozent. Dieser Preisanstieg entspricht der nationalen Entwicklung, wohingegen er sich im Kanton Waadt insbesondere aufgrund der hohen Marktliquidität und des sehr hohen Preisniveaus (45 Prozent höher als im Kanton Freiburg) auf 1.3 Prozent belief. Der Preis für ein typisches Einfamilienhaus guter Qualität, das sich in gutem Zustand befindet und über ein Volumen von 850 m³ sowie eine Grundfläche von 600 m² verfügt, beträgt im Kanton Freiburg heute im Schnitt 987'000 Franken und liegt damit deutlich unter dem Schweizer Mittel von 1'228'000 Franken. Jedoch sind regionale Unterschiede erkennbar: So werden in Vivisbach, im Saane- und im Seebezirk Preise erzielt, die deutlich über dem Kantonschnitt liegen. Ausgehend von den wichtigsten Kennzahlen kann 2015 mit einem Preisanstieg für Einfamilienhäuser gerechnet werden, auch wenn er schwach ausfallen wird. Die Preise profitieren dabei im Wesentlichen von der Bevölkerungsentwicklung und den niedrigen Hypothekarzinsen.

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

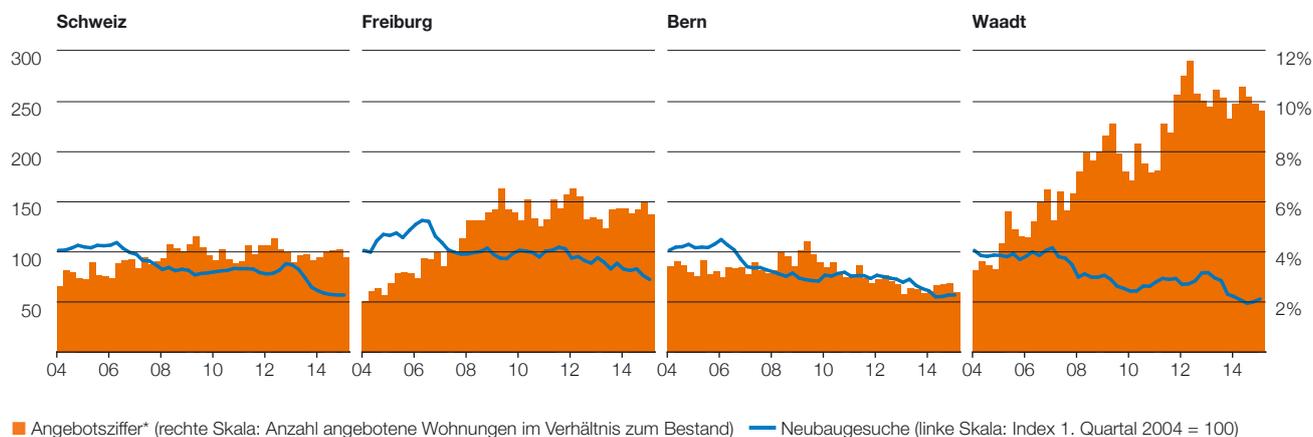
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest & Partner (mittleres Objekt)

Hauptindikatoren des EFH-Immobilienmarktes

(durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

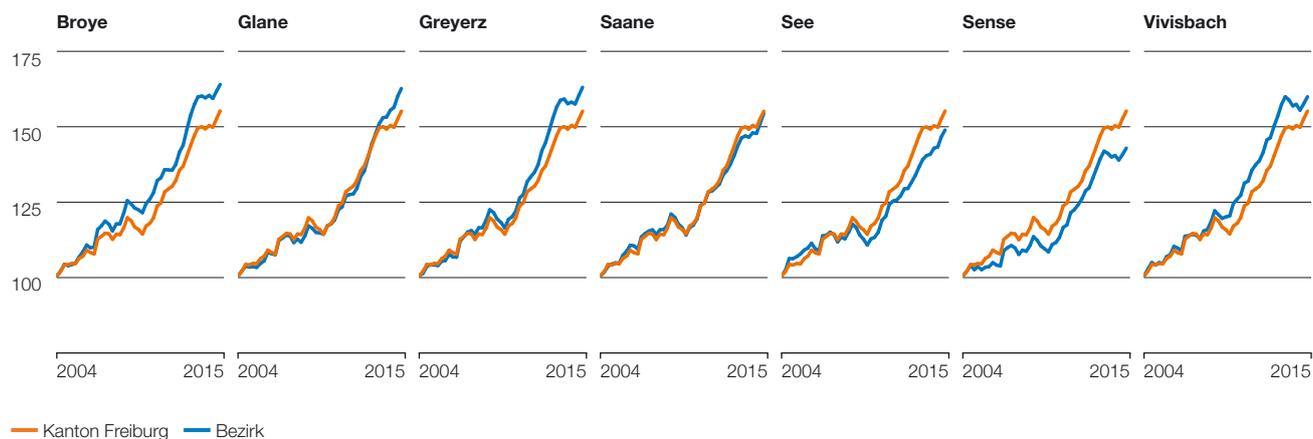
	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum				
2013–2014	1.92%	0.79%	1.57%	1.19%
2004–2014	1.94%	0.55%	1.63%	1.06%
Beschäftigtenwachstum				
2005–2012	1.46%	0.54%	2.42%	1.43%
Neubauquote				
2013	1.6%	0.7%	1.0%	0.8%
2004–2013	2.3%	0.9%	1.4%	1.2%
Leerstandsquote				
2014	0.31%	0.63%	0.99%	0.59%
2004–2014	0.33%	0.47%	0.67%	0.50%
Preis EFH (mittleres Objekt)				
2014 (Preis Ende 2014)	987'000	1'015'000	1'429'000	1'228'000
2013–2014	3.0%	4.2%	-1.3%	3.0%
2004–2014	4.1%	2.8%	5.4%	3.9%

Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand

Transaktionspreisindizes von Einfamilienhäusern (EFH)



Vergleich zwischen Bezirken für Einfamilienhäuser (EFH) (durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Kanton
Bevölkerungswachstum								
2013–2014	2.69%	2.09%	2.48%	1.81%	1.58%	1.27%	1.70%	1.92%
2004–2014	2.84%	2.12%	2.36%	1.94%	1.50%	0.89%	2.62%	1.94%
Beschäftigtenwachstum								
2005–2012	1.49%	0.64%	2.40%	1.62%	0.76%	0.46%	1.85%	1.46%
Neubauquote								
2013	2.4%	2.7%	1.2%	1.3%	1.4%	1.1%	1.8%	1.6%
2004–2013	2.8%	3.4%	2.2%	2.1%	2.1%	1.6%	3.6%	2.3%
Leerstandsquote								
2014	0.29%	0.50%	0.51%	0.13%	0.56%	0.10%	0.30%	0.31%
2004–2014	0.28%	0.40%	0.63%	0.26%	0.39%	0.16%	0.17%	0.33%
Preis EFH (mittleres Objekt)								
2014 (Preis Ende 2014)	958'000	949'000	985'000	1'003'000	1'000'000	949'000	1'093'000	987'000
2013–2014	2.5%	6.2%	2.2%	4.0%	5.8%	0.6%	-0.3%	3.0%
2004–2014	4.8%	4.7%	4.7%	4.0%	3.6%	3.4%	4.4%	4.1%

Eigentumswohnungen

Weiterhin solide Nachfrage

Das starke Bevölkerungswachstum, das der Kanton Freiburg 2014 verzeichnen konnte, hat in Kombination mit den extrem niedrigen Hypothekarzinsen den Eigentumswohnungsmarkt auch in den letzten Monaten tragen können. Neben Käufern, die Wohnungen für den Eigenbedarf erwerben, gibt es auch solche, die sie nach dem Kauf vermieten wollen. Deren Anzahl nimmt aufgrund der für Immobilienanlagen günstigen Negativzinsen zu.

Marktsättigung bald erreicht

Der Bau von Mehrfamilienhäusern hat sich im gesamten Kanton auf einem hohen Niveau gehalten. Ein grosser Anteil dieser Neubauten wird für Eigentumswohnungen genutzt. Im Glanebezirk konnte die ohnehin hohe Wachstumsrate noch zulegen. Basierend auf den erteilten Baubewilligungen sollte die Bautätigkeit im Kanton über die nächsten Monate noch zunehmen; in den Nachbarkantonen wurden hingegen weniger Bewilligungen ausgestellt. Trotz der grossen Anzahl neu entstehender Wohnungen bleibt der Leerstand gering. Die Angebotsziffer ist im letzten Jahr in die Höhe geschneit (auf nahezu 8 Prozent), hat sich aber inzwischen wieder auf das Schweizer Mittel (etwa 6 Prozent) eingependelt. Jedoch bestehen grosse Unterschiede zwischen den Regionen (vgl. Seite 9).

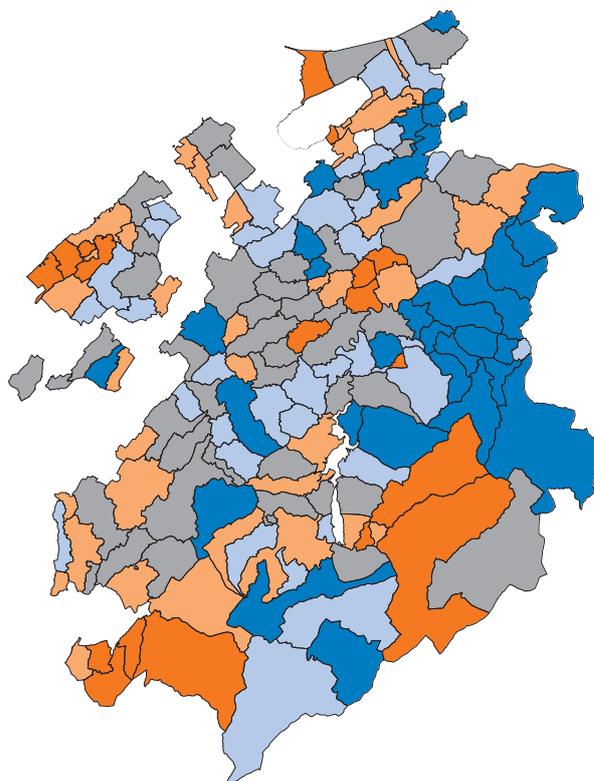
Verlangsamung wohl unvermeidbar

Das Preiswachstum bei den Eigentumswohnungen lag 2014 auf dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, wie auch im Kanton Bern. Schweizweit wurde hingegen eine Preisverlangsamung beobachtet. Die Preisbremse war vor allem im Kanton Waadt und im Genferseebogen zu spüren, wo die Preise deutlich höher – nach der Ansicht der Interessenten häufig sogar zu hoch – waren. Dass die Preise trotz der hohen Angebotsdichte weiterhin stiegen, kann den Migrationsbewegungen und den niedrigen Hypothekarzinsen zugeschrieben werden. Angesichts der hohen Bauaktivität, die für die nächsten Monate bei den Eigentumswohnungen zu erwarten ist, scheint eine Verlangsamung des Preisanstiegs 2015 unvermeidbar. Hier ist übrigens zu beobachten, dass Objekte, die ursprünglich als Eigentumswohnungen geplant waren, an institutionelle Anleger verkauft werden. Dies zeigt, wie hart der Eigentumswohnungsmarkt heute umkämpft ist.

Homogenes Preisniveau

Eine hochwertige Eigentumswohnung, die über eine Nettowohnfläche von 110 m² verfügt, ist nach wie vor relativ erschwinglich: Sie kostet im Kanton Freiburg im Schnitt 697'000, schweizweit 945'000 Franken. Das kantonale Preisniveau ist relativ homogen; nur in Vivisbach liegt der Preis für eine typische Eigentumswohnung mit 787'000 Franken 13 Prozent über dem Kantonsschnitt.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



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

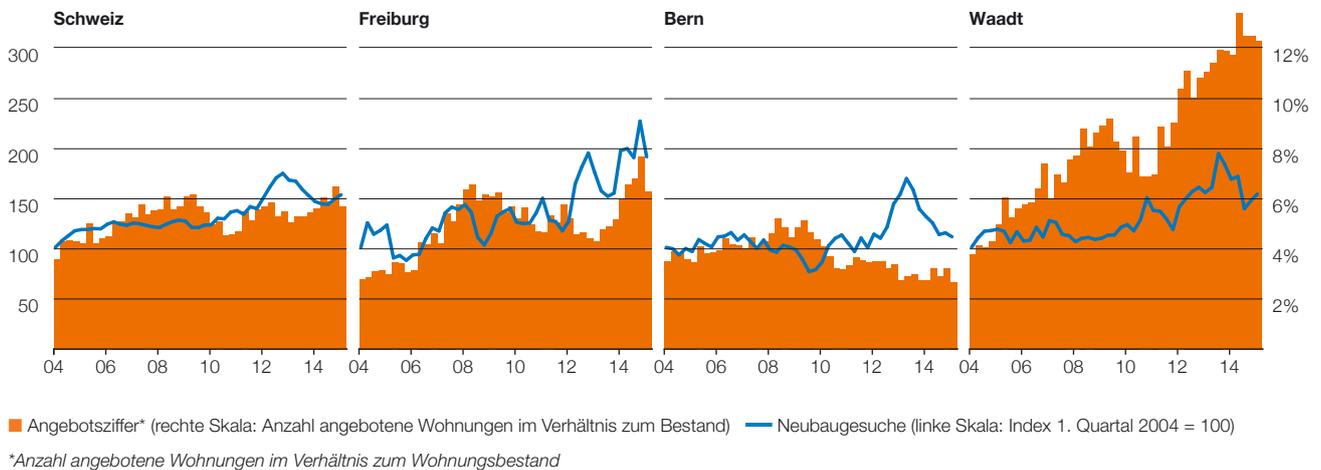
Quelle: Hedonische Modelle von Wüest & Partner (mittleres Objekt)

Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes

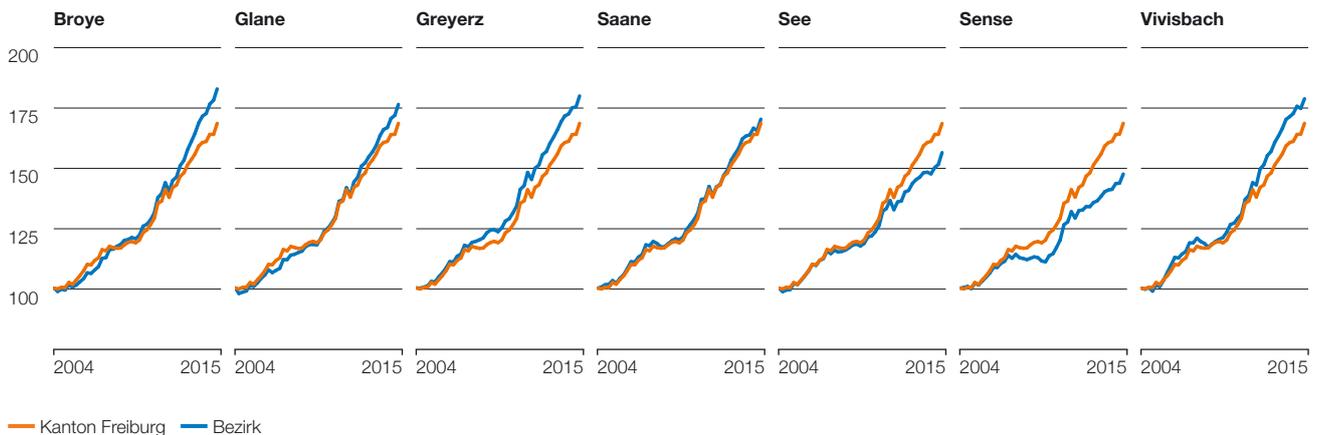
(durchschnittliche jährliche Wachstumsraten)

	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum				
2013–2014	1.92%	0.79%	1.57%	1.19%
2004–2014	1.94%	0.55%	1.63%	1.06%
Beschäftigtenwachstum				
2005–2012	1.46%	0.54%	2.42%	1.43%
Neubauquote				
2013	2.5%	1.0%	1.5%	1.5%
2004–2013	2.5%	1.0%	1.4%	1.4%
Leerstandsquote				
2014	0.29%	0.50%	0.67%	0.51%
2004–2014	0.34%	0.39%	0.49%	0.44%
Preis EWG (mittleres Objekt)				
2014 (Preis Ende 2014)	697'000	772'000	1'065'000	945'000
2013–2014	5.4%	4.5%	0.4%	2.8%
2004–2014	5.2%	4.0%	7.3%	5.7%

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



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

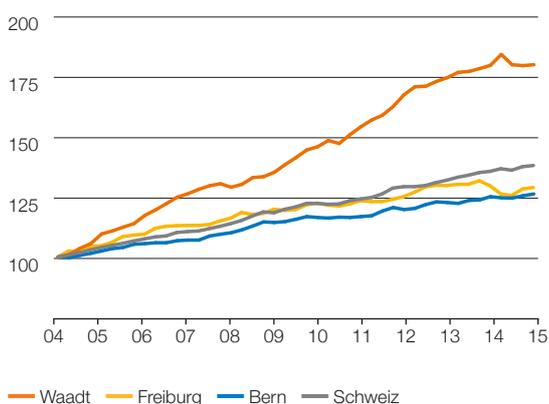
	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Kanton
Bevölkerungswachstum								
2013–2014	2.69%	2.09%	2.48%	1.81%	1.58%	1.27%	1.70%	1.92%
2004–2014	2.84%	2.12%	2.36%	1.94%	1.50%	0.89%	2.62%	1.94%
Beschäftigtenwachstum								
2005–2012	1.49%	0.64%	2.40%	1.62%	0.76%	0.46%	1.85%	1.46%
Neubauquote								
2013	3.6%	4.1%	2.9%	2.0%	2.3%	1.9%	2.9%	2.5%
2004–2013	3.9%	2.7%	3.0%	2.0%	2.5%	2.1%	3.4%	2.5%
Leerstandsquote								
2014	0.29%	0.13%	0.54%	0.27%	0.26%	0.09%	0.39%	0.29%
2004–2014	0.24%	0.21%	0.58%	0.35%	0.32%	0.22%	0.25%	0.34%
Preis EWG (mittleres Objekt)								
2014 (Preis Ende 2014)	701'000	685'000	694'000	725'000	671'000	630'000	787'000	697'000
2013–2014	7.8%	7.4%	6.0%	5.1%	3.7%	4.3%	5.2%	5.4%
2004–2014	6.1%	5.8%	5.9%	5.3%	4.4%	3.9%	6.0%	5.2%

Mietwohnungen und Büroflächen

Bestätigung des Mietzinsrückgangs

Trotz des Bevölkerungswachstums konnte das Mietzinsniveau nicht gehalten werden. Vom ersten Quartal 2014 an übte das steigende Angebot Druck auf die Mieten aus. So wurde erstmals in 15 Jahren ein (leichter) Mietzinsrückgang verzeichnet, der sich in den nächsten Monaten fortsetzen

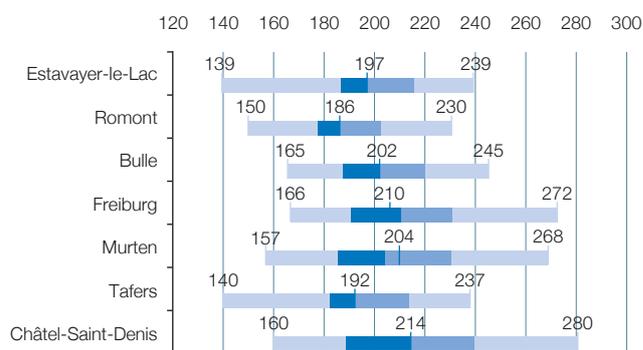
Mietpreisindex Mietwohnungen



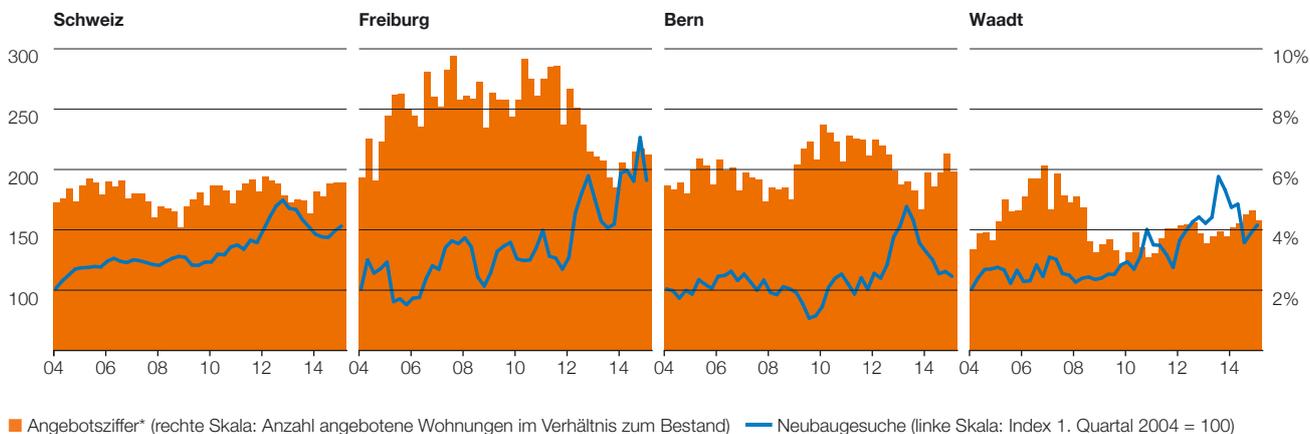
könnte. Doch auch wenn es beim durchschnittlichen Mietzins nur geringe Abweichungen gibt, sind die für höherwertige Objekte und Neubauten kalkulierten Mieten in Freiburg, Murten oder Châtel-Saint-Denis sehr viel teurer. Zudem wird das Mietzinsniveau in einigen Neubauten, die ursprünglich zum Wohnungsverkauf vorgesehen waren, nach oben getrieben.

Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, pro m² und Jahr)



Angebot und Neubautätigkeit

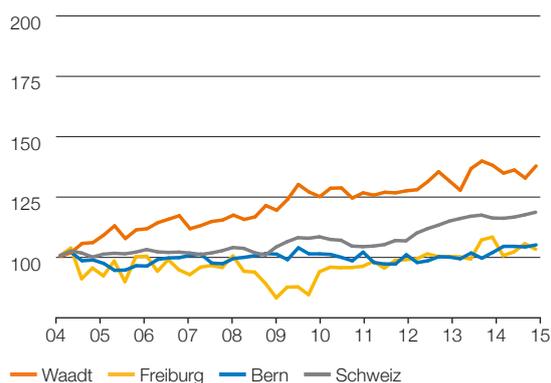


*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand

Kommerzielles Segment unter Druck

Das Büroflächensegment leidet unter dem rückläufigen Beschäftigtenwachstum. Lediglich der öffentliche Dienst, insbesondere die Bereiche Sozialwesen, Bildung und Gesundheit, heizen die Nachfrage in diesem Marktsegment an. Der Rest der Nachfrage ergibt sich insbesondere aus Unternehmen, die umstrukturiert werden oder ihren Sitz verlagern. Der Einzelhandel leidet derzeit unter dem starken Franken und der Konkurrenz im Onlinegeschäft. Der Umsatz pro Quadratmeter – und damit auch die Miete – stehen daher unter Druck.

Mietpreisindex Büroflächen



Marktliquidität

Angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt geben zwei Faktoren den Ausschlag dafür, ob der kurzfristig erwartete Preisrückgang eintritt: die teilweise überzogenen und Transaktionen verhindernden Preisforderungen der Verkäufer und die Zunahme der Marktliquidität, also der Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand.

Starke regionale Angebotsschwankungen

Die Angebotsziffer der Eigentumswohnungen (Anzahl der auf dem Markt angebotenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand) wirkt im Kantonsdurchschnitt auf den ersten Blick vernünftig, entspricht sie doch dem nationalen Mittel von etwa 6 Prozent. Eine detaillierte Analyse nach Region zeigt jedoch, dass es grosse Kontraste gibt; die Angebotsziffer im Greyerzbezirk liegt bei etwa 12 Prozent, diejenige in Vivisbach bei mehr als 10 Prozent. Die Angebotsdichte im Broye- und Glanebezirk liegt ebenfalls deutlich über dem Kantonsmittel. Auch bei den Einfamilienhäusern sind die gleichen regionalen Tendenzen in punkto Marktliquidität auszumachen. Vor diesem Hintergrund steigt die für die Objektvermarktung benötigte Zeitdauer.

Noch stabile Angebotspreise

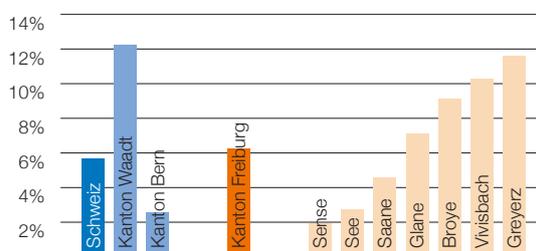
Interessanterweise lässt sich feststellen, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen trotz all dieser Entwicklungen stabil sind, in einigen Bezirken sogar noch zulegen. Bei den Einfamilienhäusern (vgl. Grafik rechts) geht der Trend hingegen ganz klar in Richtung Verlangsamung; im Sense- und Vivisbachbezirk ist sogar ein Preisverfall erkennbar. In diesem Segment steigt der Anteil an relativ teuren Objekten, was ein Zeichen dafür ist, dass sich für diese nur mit Mühe Abnehmer finden lassen. Demzufolge ist in den nächsten Monaten mit einer Verlangsamung des Preisanstiegs zu rechnen. Die Preisstruktur bleibt für Eigentumswohnungen hingegen vernünftig; nur wenige Objekte können im interkantonalen Vergleich als wirklich teuer angesehen werden. Doch die starke Liquidität auf einigen regionalen Märkten sollte 2015 das Preiswachstum bei den Eigentumswohnungen eindämmen.

Neue Wohnungen im Nachteil?

Der Anteil an neuen Wohnungen am Gesamtanzeigenmarkt ist im Kanton Freiburg mit 9,3 Prozent höher als in den Nachbarkantonen. Er ist insbesondere in den Bezirken Sense, Saane und Greyerz stark ausgeprägt. Die Analyse der Preisentwicklung zeigt im Übrigen, dass neue Objekte, die im Allgemeinen zu höheren Preisen angeboten werden, tendenziell günstiger werden. Hier ist bei künftigen Projekten eine gewisse Vorsicht anzuraten.

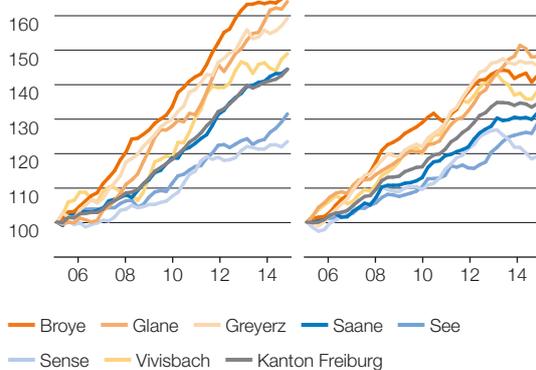
Angebotsziffer (EWG)

Angebote in % des Bestandes (1. Quartal 2015)



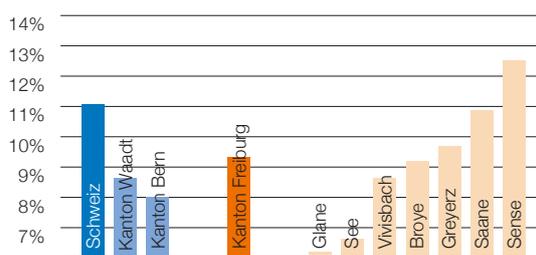
Angebotspreisindex nach Bezirk

EWG (Index 1. Quartal 2005 = 100) EFH (Index 1. Quartal 2005 = 100)



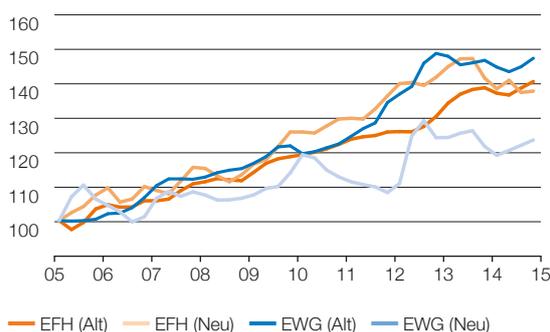
Anteil der Neubau-Wohnungen in den Inseraten

Neue Angebote in % der Inserate (2014)



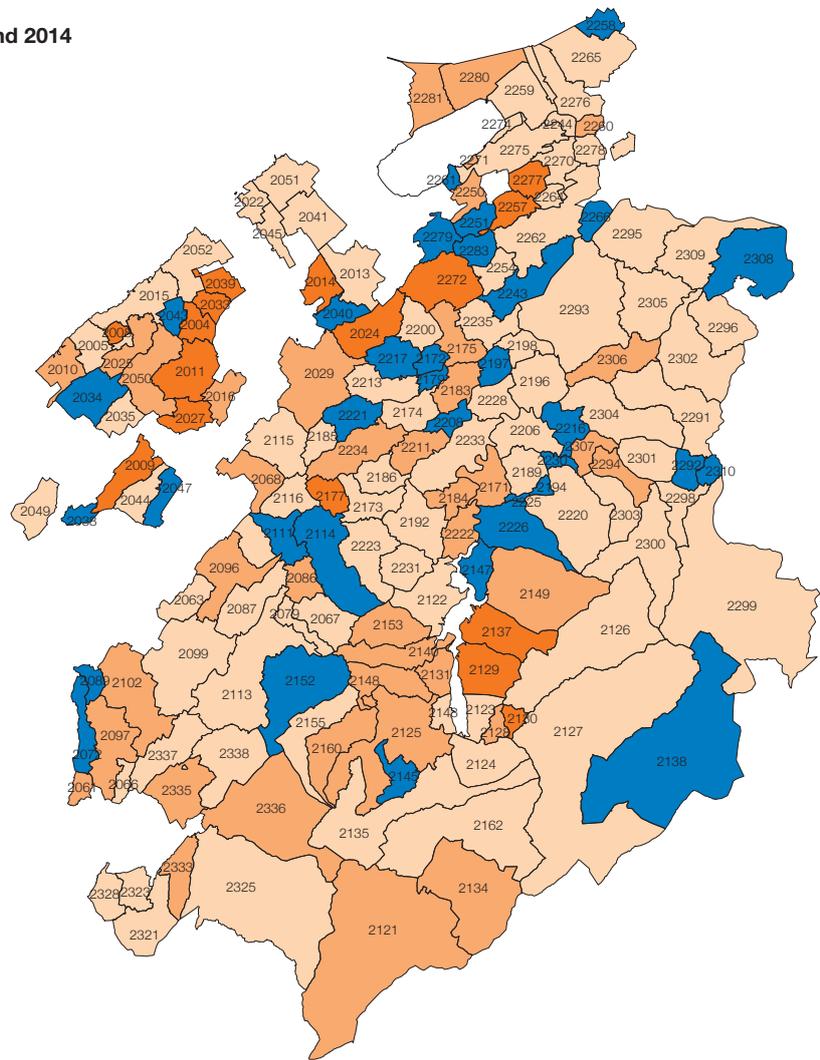
Angebotspreisindex nach Objekttyp

Neu und alt (Index 1. Quartal 2005 = 100)



Bevölkerungswachstum zwischen 2013 und 2014

(Quelle: BFS)



Quelle: Wüest & Partner

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2014 (BFS).

Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2014)	Entw. (%)	Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2014)	Entw. (%)	Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2014)	Entw. (%)
● Bevölkerungsrückgang				2275	Murten	6'543	0.8%	2121	Haut-Intyamou	1'488	3.0%
2179	Chésopelloz	125	-5.3%	2173	Autigny	775	0.9%	2125	Bulle	21'459	3.0%
2216	Pierrafortscha	141	-4.7%	2262	Gurmels	4'070	1.0%	2222	Rossens (FR)	1'293	3.1%
2038	Prévondavaux	61	-4.7%	2304	St. Ursen	1'294	1.0%	2068	Châtonnaye	761	3.1%
2230	Villarsel-sur-Marly	83	-4.6%	2035	Nuvilly	398	1.0%	2280	Bas-Vully	2'097	3.1%
2172	Autafond	68	-4.2%	2185	Corserey	394	1.0%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	262	3.1%
2040	Russy	221	-3.5%	2265	Kerzers	4'826	1.1%	2140	Marsens	1'797	3.2%
2310	Zumholz	405	-2.9%	2301	Rechthalten	1'095	1.1%	2029	Montagny (FR)	2'274	3.2%
2243	Barberêche	516	-2.8%	2303	St. Silvester	966	1.2%	2234	La Brillaz	1'863	3.2%
2089	Montet (Glane)	388	-2.8%	2309	Wünnewil-Flamatt	5'442	1.2%	2160	Vuadens	2'277	3.3%
2147	Pont-la-Ville	590	-2.5%	2305	Schmitten (FR)	4'055	1.2%	2306	Tafers	3'253	3.4%
2258	Fräschels	455	-2.4%	2163	Val-de-Charmey	2'384	1.3%	2050	Les Montets	1'404	3.4%
2043	Sévaz	249	-2.4%	2274	Muntelier	953	1.3%	2153	Sorens	1'066	3.4%
2251	Courlevon	305	-2.2%	2200	Grolley	1'911	1.3%	2131	Echarlens	812	3.6%
2194	Ferpicloz	275	-1.8%	2328	Granges (Veveyse)	840	1.3%	2061	Auboranges	283	3.7%
2283	Wallenried	452	-1.5%	2155	Vaulruz	1'049	1.4%	2336	Semsaales	1'397	3.7%
2034	Murist	604	-1.3%	2115	Torny	883	1.4%	2086	Massonnens	506	3.9%
2261	Greng	174	-1.1%	2325	Châtel-Saint-Denis	6'362	1.4%	2016	Fétigny	931	3.9%
2152	Sâles	1'444	-1.0%	2162	Bas-Intyamou	1'242	1.4%	2102	Ursy	2'827	4.0%
2197	Givisiez	3'117	-0.9%	2116	La Folliaz	948	1.4%	2175	Belfaux	3'114	4.1%
2138	Jaun	664	-0.9%	2186	Cottens (FR)	1'441	1.4%	2294	Giffers	1'528	4.2%
2266	Kleinbödingen	590	-0.8%	2302	St. Antoni	1'936	1.5%	2148	Riaz	2'348	4.3%
2145	Le Pâquier (FR)	1'101	-0.8%	2276	Ried bei Kerzers	1'095	1.5%	2134	Grandvillard	806	4.4%
2047	Villeneuve (FR)	372	-0.8%	2123	Botterens	529	1.5%	2307	Tentlingen	1'282	4.5%
2225	Senèdes	152	-0.7%	2099	Siviriez	2'229	1.5%	2097	Rue	1'470	4.7%
2072	Ecublens (FR)	318	-0.6%	2337	Le Flon	1'171	1.6%	2250	Courgevaux	1'421	4.7%
2217	Ponthaux	690	-0.6%	2291	Alterswil	2'033	1.6%	2260	Gempnach	301	4.9%
2279	Villarepos	604	-0.5%	2233	Hauterive (FR)	2'406	1.6%	2211	Neyruz (FR)	2'504	4.9%
2308	Ueberstorf	2'376	-0.5%	2270	Lurtigen	183	1.7%	2333	Remaufens	1'042	4.9%
2226	Treyvaux	1'441	-0.4%	2259	Galmiz	647	1.7%				
2221	Prez-vers-Noréaz	964	-0.4%	2220	Le Mouret	3'104	1.7%	● Sehr starker Anstieg (über 5%)			
2292	Brünisried	649	-0.3%	2299	Plaffeien	1'978	1.7%	2272	Misery-Courtion	1'764	5.2%
2208	Matran	1'564	-0.3%	2278	Ulmiz	405	1.8%	2137	Hauteville	615	5.5%
2111	Villaz-Saint-Pierre	1'186	-0.3%	2213	Noréaz	623	2.0%	2009	Cheiry	392	5.7%
2114	Villorsonnens	1'295	-0.2%	2063	Billens-Hennens	684	2.1%	2257	Cressier (FR)	896	5.7%
				2045	Vallon	390	2.1%	2129	Corbières	821	5.8%
				2196	Fribourg	38'282	2.1%	2014	Dompierre (FR)	994	6.1%
				2235	La Sonnaz	1'052	2.1%	2130	Crésuz	324	6.2%
				2044	Surpierre	332	2.2%	2027	Ménières	378	7.1%
				2051	Delley-Portalban	1'038	2.2%	2277	Salvenach	552	7.6%
				2192	Farvagny	2'215	2.2%	2008	Châtillon (FR)	441	8.1%
				2198	Granges-Paccot	3'170	2.2%	2011	Cugy (FR)	1'640	8.6%
				2206	Marly	8'094	2.2%	2004	Bussy (FR)	445	9.6%
				2122	Pont-en-Ogoz	1'749	2.2%	2033	Morens (FR)	158	11.3%
				2113	Vuisternens-d.-Romont	2'183	2.3%	2039	Rueyres-les-Prés	423	12.5%
				2323	Bossonnens	1'462	2.3%	2024	Léchelles	751	12.8%
				2295	Bösingen	3'387	2.4%	2177	Chénens	803	13.9%
				2005	Châbles	735	2.4%				
				2041	Saint-Aubin (FR)	1'595	2.4%				
				2143	Morlon	585	2.5%				
				● Starker Anstieg (zwischen 2.5% und 5%)							
				2184	Corpataux-Magnedens	1'296	2.5%				
				2171	Arconciel	802	2.6%				
				2271	Meyriez	599	2.6%				
				2025	Lully (FR)	1'077	2.6%				
				2010	Cheyres	1'373	2.6%				
				2096	Romont (FR)	5'105	2.7%				
				2149	La Roche	1'558	2.7%				
				2183	Corminboeuf	2'239	2.7%				
				2281	Haut-Vully	1'398	2.8%				
				2335	Saint-Martin (FR)	1'042	2.9%				

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2014 und deren Entwicklung gegenüber 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), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche), Créa (Schweizer BIP), SNB und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Zahlen der Bevölkerung nach Kantonen, Bezirken und Gemeinden für 2014 sind provisorisch (Stand: 25.04.2015).

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

Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg

0848 223 223
www.bcf.ch