

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2016

Vorwort



Zum vierten Mal in Folge haben sich die Freiburger Kantonalbank (FKB) und das Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner zusammengetan, um den Immobilienmarkt des Kantons Freiburg einer detaillierten Analyse zu unterziehen. Seit der Erstaufgabe hat sich an ihrer Feststellung nichts geändert: Der Freiburger Immobilienmarkt ist grundsätzlich gesund und zeigt keine Anzeichen einer Überhitzung. Im Gegenteil: Er zeichnet sich durch ein erschwingliches Preisniveau aus. Die jüngste Verlangsamung des Bevölkerungswachstums könnte sogar einen weiteren Preisrückgang zur Folge haben.

Dass das Gesetz von Angebot und Nachfrage gewisse Verzerrungen erzeugen kann, ist bekannt. So sind die Preise für Einfamilienhäuser im Süden des Kantons überdurchschnittlich stark gesunken. In den Bezirken Greyerz, Glane und Broye stehen aufgrund eines leichten Überangebots auch die Preise für Eigentumswohnungen unter Druck. Schliesslich sorgen die bessere Liquidität des Marktes und die steigende Leerstandsquote bei den Mietwohnungen für eine Mietzinskorrektur nach unten. Alles in allem haben sich die Befürchtungen der letzten Jahre, dass sich die strengeren Rechtsnormen negativ auswirken könnten, nicht bewahrheitet. Der Freiburger Immobilienmarkt ist relativ ausgeglichen.

Dies ist eine gute Nachricht, umso mehr als interessierte Käufer weiterhin von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren können. Sie werden zwar möglicherweise feststellen müssen, dass das Objekt ihrer Träume nicht so einfach verfügbar ist, aber dies ist wohl vor allem der Baulandverknappung zuzuschreiben. Trotzdem können Interessenten zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wählen, auf einem Markt, der im nationalen Vergleich mit einem ausreichenden Angebot und erschwinglichen Preisen auftritt. Am Ende müssen sie nur noch entscheiden, wo sie leben wollen, denn die regionalen Unterschiede sind nach wie vor gross.

Mit der Veröffentlichung dieser Analyse möchte die FKB allen Akteuren des kantonalen Immobilienmarkts ein Referenzinstrument an die Hand geben, auf dessen Grundlage sich die Marktentwicklung besser nachvollziehen lässt. Damit unterstützt sie ein wichtiges Element der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton Freiburg.

Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre der Broschüre und freuen uns auf Ihre Anregungen und Fragen.

Freiburger Kantonalbank

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denis Galley'. The signature is stylized and fluid, with a large initial 'D' and 'G'.

Denis Galley

Kontext und Perspektiven

Intaktes, aber fragiles makroökonomisches Umfeld

Im 2016 dürfte das BIP in der Schweiz real um rund 1.1 Prozent wachsen. Zwar kann nicht von einer florierenden Wirtschaft gesprochen werden, denn das Realwachstum ist vor allem auf die negative Teuerung und das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Aber in Anbetracht des starken Schweizer Frankens und des zunehmenden weltweiten Wettbewerbs dürfen die kurzfristigen Perspektiven durchaus positiv bewertet werden. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Anfälligkeit der Schweizer Wirtschaft bei exogenen Schocks sichtlich zugenommen hat; die Fundamentalfaktoren sind fragiler geworden.

2016: Preisstabilisierung in der Schweiz

Im schweizerischen Mittel dürften sich die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt stabil entwickeln (Mietwohnungen: -0.3 Prozent, Eigentumswohnungen: +0.4 Prozent, Einfamilienhäuser: +0.5 Prozent). Bei den Mietwohnungen wird 2016 keine Mietzinserhöhung erwartet, da das Angebot an neuen Objekten die sich stabilisierende Nachfrage abdeckt. Im Bereich der Eigentumswohnungen wird die Nachfrage weiterhin von der expansiven Geldpolitik der SNB – und dem daraus folgenden niedrigen Zinsniveau – gestützt, auch wenn das Angebot noch relativ gut aufgenommen wird. Bei den Einfamilienhäusern sollte die beschränkte Verfügbarkeit von Bauland schweizweit einen leichten Preisanstieg begünstigen.

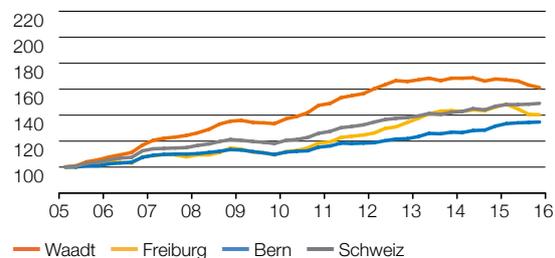
Preisrückgang am Genfersee und im Kanton Freiburg

Am Genfersee haben die Preise in den letzten Jahren ein sehr hohes Niveau erreicht. 2016 wird über alle Wohnsegmente hinweg ein erneuter Preisrückgang erwartet, wobei dieser bei den Einfamilienhäusern aufgrund des hohen Preisniveaus und den verschärften Kreditvergabebedingungen besonders stark ausfallen wird.

Der Freiburger Immobilienmarkt zeigt im Gegensatz zu anderen Regionen um den Genfersee keine Anzeichen von Überhitzung: Sein Preisniveau liegt eher im erschwinglichen Bereich. Das starke Bevölkerungswachstum, das der Kanton in den letzten Jahren verzeichnet hat, trifft auf ein grosses Angebot, das durch viele Neubauprojekte unterhalten wird. Trotzdem hat sich die demografische Entwicklung 2015 abgekühlt und die Preissteigerung in allen Wohnsegmenten ausgebremst. Geht man – auf Basis des prognostizierten geringen Beschäftigungswachstums – davon aus, dass die Verlangsamung des Bevölkerungszuwachses auch 2016 anhält, dürfte das Preisniveau in diesem Jahr leicht zurückgehen.

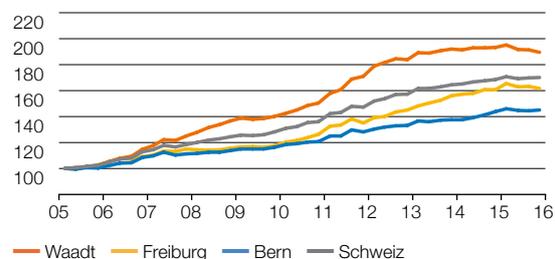
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2005 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2005 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2016

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

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte das Zinsniveau in den nächsten zwölf Monaten unverändert lassen. Die Geldpolitik der SNB ist noch immer eng mit jener der Europäischen Zentralbank (EZB) verknüpft. Letztere hat ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen, mit dem sie die Wirtschaft ankurbeln möchte, abermals ausgeweitet. Um keine neue Aufwertung des Schweizer Frankens zu riskieren und ihr Preisstabilitätsziel zu erreichen, hat die Nationalbank keine andere Wahl, als den Status quo beizubehalten. Darüber hinaus kann für den Fall einer erneuten Leitzinssenkung durch die EZB nicht ausgeschlossen werden, dass die SNB es ihr gleichtut. Auch die langfristigen Zinssätze bleiben auf einem historisch niedrigen Stand; sie könnten aber ein wenig Fahrt aufnehmen, wenn sich die Geldpolitik in den USA normalisiert.

*Olivier Maillard, Teamleiter Vermögensverwaltung,
Institutionelle Kunden und Mandate*

Einfamilienhäuser

Weniger Bautätigkeit bei stabilem Angebot

Obwohl der Kanton Freiburg im schweizweiten Vergleich durch seine starke Bautätigkeit heraussticht, wurden seit 2013 deutlich weniger neue Objekte erstellt. Dieser Trend hat sich auch 2015 bestätigt, wie der Index für Neubaugesuche zeigt. Die grössten Bauprojekte (z. B. in Corminbeuf oder Courtepin, wo im Jahr 2015 Baubewilligungen für 112 Einfamilienhäuser erteilt wurden) konzentrierten sich auf Randgebiete, da dort noch Bauland verfügbar ist. Die Angebotsziffer stabilisiert sich auf einem landesweit überdurchschnittlichen Niveau, bleibt jedoch hinter der des Kantons Waadt zurück (Freiburg: 5 Prozent, Schweiz: 3.8 Prozent, Waadt: 9.3 Prozent). Dabei sind starke regionale Unterschiede erkennbar: Die Angebotsziffern in den Bezirken Broye, Glane und Greyerz liegen über dem Kantonsmittel.

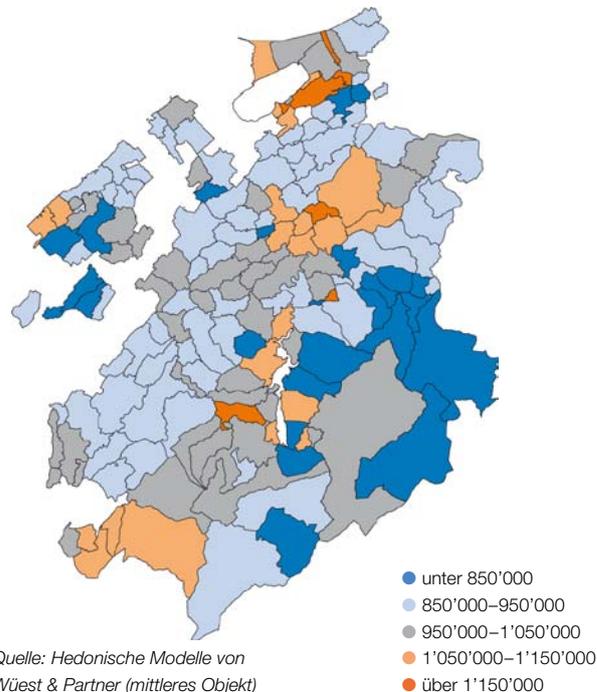
Leichter Preisrückgang durch abgeschwächtes Bevölkerungswachstum

Erstmals seit 2005 ist die Bevölkerung 2015 langsamer gewachsen: um 1.25 Prozent gegenüber 1.9 Prozent im Zehnjahresdurchschnitt. Zudem begrenzen die derzeit strengen Finanzierungsregeln die Anzahl potenzieller Käufer. Vor diesem Hintergrund steigt die Leerstandsquote, wenn auch noch in relativ geringem Ausmass.

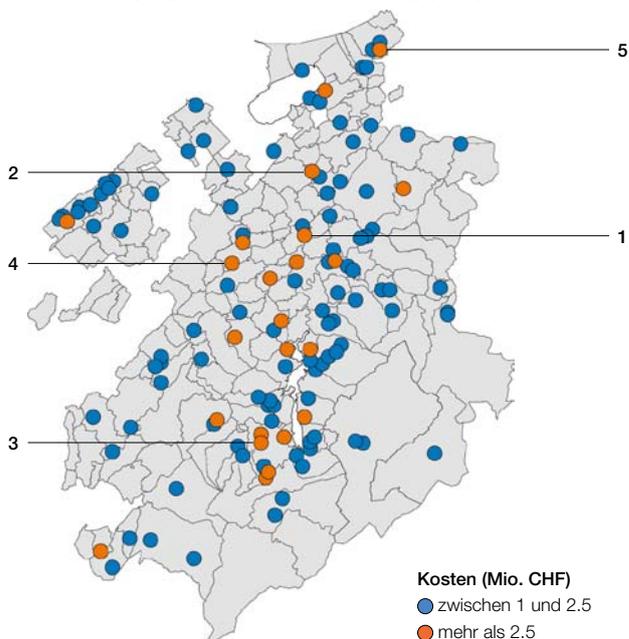
Im gesamten Kanton sind die Preise für Einfamilienhäuser 2015 gesunken (-2.54 Prozent). In den Bezirken Greyerz, See und Saane fiel dieser Rückgang verhaltener aus. Für den Saanebezirk lässt sich dies mit der Stabilisierung des Angebots und der Leerstandsquote erklären. Die Bezirke See und Greyerz profitieren hingegen davon, dass ihr Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum über dem Kantonsmittel liegt. Im Gegensatz dazu mussten die Bezirke Sense, Broye, Vivisbach und Glane einen grösseren Preisverfall verkraften. Im Falle Vivisbach ergibt sich dieser Preissturz aus dem höheren Preisniveau – ein typisches Einfamilienhaus erzielt hier im Schnitt einen zehn Prozent höheren Preis als im Kantonsmittel – und dem stärkeren Nachfragerückgang. Obwohl das Preisniveau im Sensebezirk moderater ist, kann das geringe Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum die zusätzliche Nachfrage kaum anfachen, was auch der starke Anstieg der Leerstandsquote 2015 bestätigt.

Angesichts dieser Indikatoren ist damit zu rechnen, dass das Angebot nur wenig steigt und die Nachfrage leicht abnimmt, insbesondere, wenn die Bevölkerung auch 2016 nur langsam wächst. Es ist daher zu erwarten, dass sich der leichte Preisrückgang, der 2015 eingesetzt hat, auch in diesem Jahr fortsetzen wird. Die niedrigen Hypothekarzinsen sollten einen allzu starken Preisverfall jedoch ebenso verhindern wie die mittelfristige Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



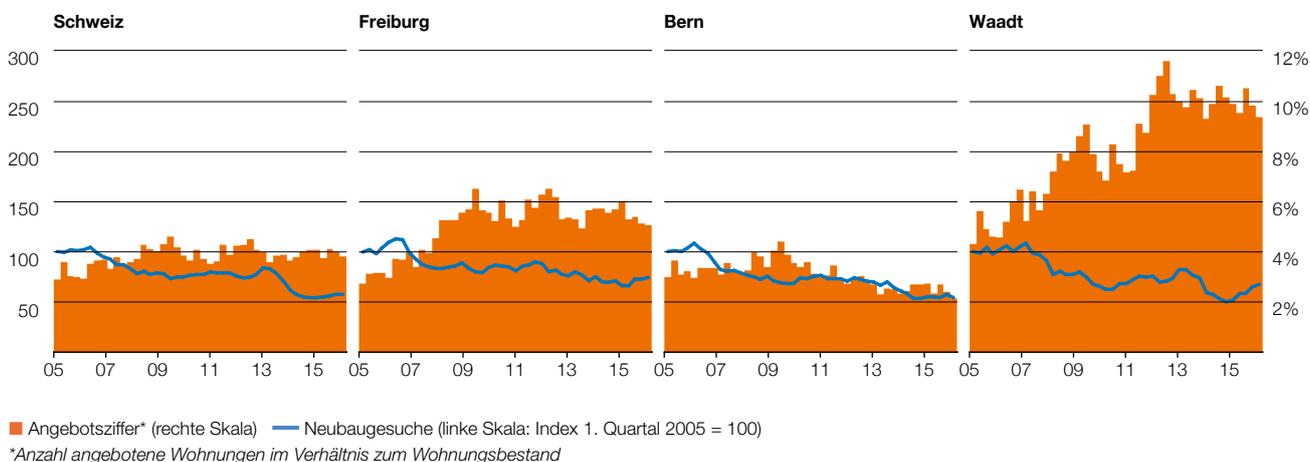
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (EFH)



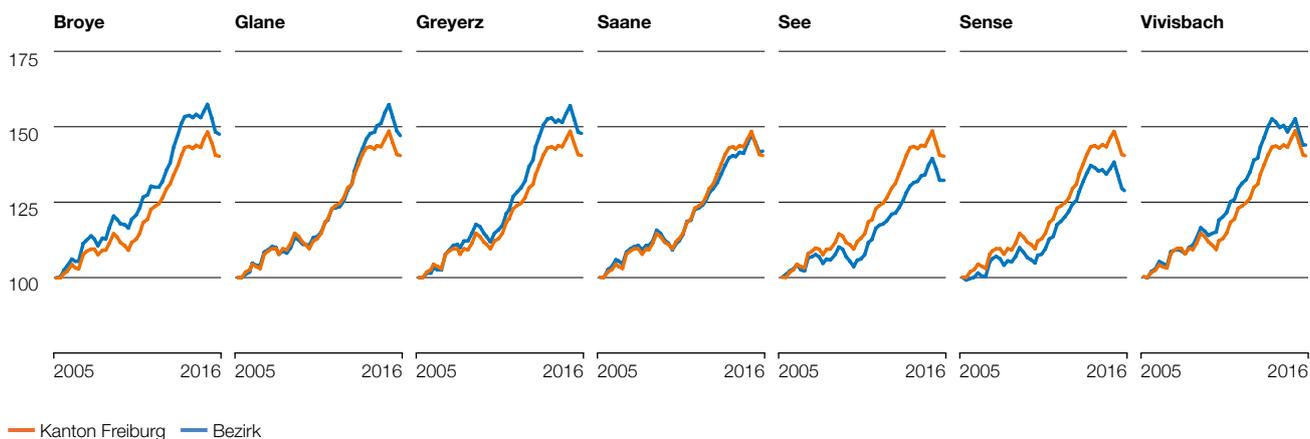
Gemeinde	Anzahl EFH	Kosten (Mio. CHF)
1 Corminboeuf	74	33.00
2 Courtepin	38	16.75
3 La Tour-de-Trême	28	9.78
4 Prez-vers-Noréaz	9	8.00
5 Kerzers	14	7.80

Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern (EFH)



Transaktionspreisindizes von Einfamilienhäusern (EFH)



Hauptindikatoren des EFH-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EFH (mittleres Objekt)		
	2015	2005–2015	2015	2005–2015	2013	2005–2013	Ende 2015	2014–2015	2005–2015
Bezirk									
Broye	6.70%	5.97%	0.51%	0.30%	2.50%	2.88%	922'000	-3.69%	4.04%
Glane	8.99%	6.81%	0.47%	0.39%	2.77%	3.46%	919'000	-3.19%	4.14%
Greyerz	6.43%	5.97%	0.45%	0.58%	1.39%	2.23%	959'000	-2.60%	4.20%
Saane	4.95%	5.12%	0.24%	0.25%	1.38%	2.00%	998'000	-0.54%	3.60%
See	2.77%	3.81%	0.57%	0.42%	1.55%	2.03%	978'000	-2.20%	2.90%
Sense	1.94%	2.42%	0.43%	0.19%	1.18%	1.56%	911'000	-4.01%	2.86%
Vivisbach	5.79%	6.77%	0.20%	0.18%	1.88%	3.48%	1'054'000	-3.57%	3.76%
Kanton									
Freiburg	5.04%	5.01%	0.41%	0.33%	1.67%	2.30%	961'000	-2.54%	3.58%
Bern	2.12%	3.08%	0.77%	0.51%	0.75%	0.87%	1'060'000	4.37%	3.07%
Waadt	9.34%	8.08%	1.07%	0.72%	1.11%	1.37%	1'385'000	-3.10%	4.46%
Schweiz	3.82%	3.80%	0.67%	0.52%	0.89%	1.13%	1'257'000	2.33%	3.79%

*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung.

Eigentumswohnungen

Das Angebot wächst weiterhin

Im Jahr 2013 hob sich der Kanton Freiburg mit seiner intensiven Bautätigkeit von der restlichen Schweiz ab. Vor allem im Bezirk Glane entstanden zwischen 2005 und 2013 überdurchschnittlich viele neue Objekte. Laut dem Index für Neubaugesuche hat die Projektplanungsaktivität 2015 zugenommen. So plant der Kanton Hunderte von Bauprojekten, für die mehr als fünf Millionen Franken veranschlagt werden, darunter nahezu 1'200 Wohnungen im Rahmen von Vorzeigeprojekten. Hierzu zählen das Wohnquartier in Marly, das auf einer Fläche von 115'000 m² nahezu 2'000 Personen beherbergen soll, sowie 200 Wohnungen in Châtel-Saint-Denis und zahlreiche Bauprojekte in Bulle.

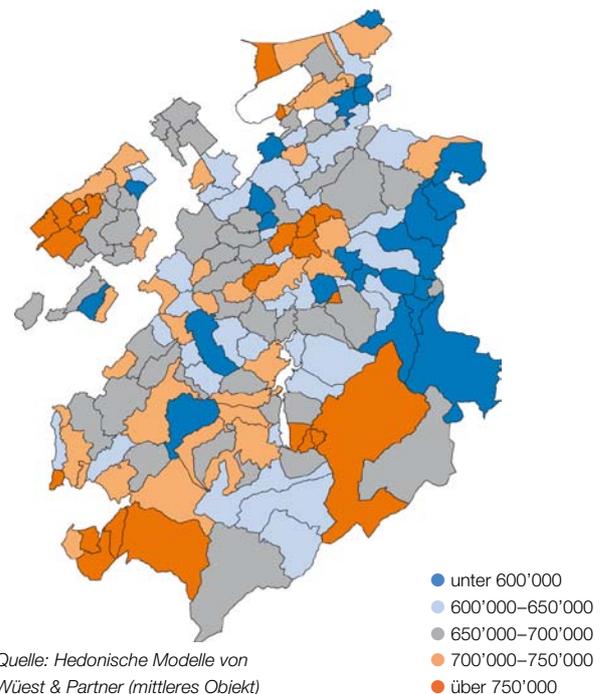
2015: Leichter quasi flächendeckender Preisrückgang ...

Trotz deutlich niedrigerer Angebotsziffern als im Kanton Waadt hat die Liquidität im Kanton Freiburg 2015 stark zugenommen. Dies wirkt sich direkt auf die Preise aus, die im Kantonsmittel um -1.45 Prozent gefallen sind (gegenüber -2.68 Prozent im Kanton Waadt und -0.3 Prozent im Kanton Bern). Die Preiskorrektur ist in den Bezirken Glane (-3.2 Prozent), Vivisbach (-2.9 Prozent) und Broye (-2.4 Prozent) höher ausgefallen. Der Seebezirk ist der einzige Freiburger Bezirk, in dem die Preise 2015 noch leicht anziehen konnten. Dies lässt sich durch die zusätzliche Nachfrage aus Bern, die unter dem Kantonschnitt liegende Angebotsziffer und das erschwierigere Preisniveau erklären: Ein hochwertiges Objekt mit einer Nettowohnfläche von 110 m² kostete hier durchschnittlich 676'000 Franken, gegenüber 687'000 Franken im Rest des Kantons. Die Bautätigkeit in den Bezirken Glane und Vivisbach lag über dem Kantonsmittel. Auch die Leerstandsquoten der beiden Bezirke sind höher, da das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum hier stärker zurückging als in den anderen Freiburger Bezirken. Zudem ist Vivisbach der Bezirk mit dem höchsten Preisniveau: Der Preis einer typischen Eigentumswohnung liegt hier elf Prozent über dem Kantonsmittel. Die anderen Kantonsbezirke besitzen eine homogenere Preisstruktur.

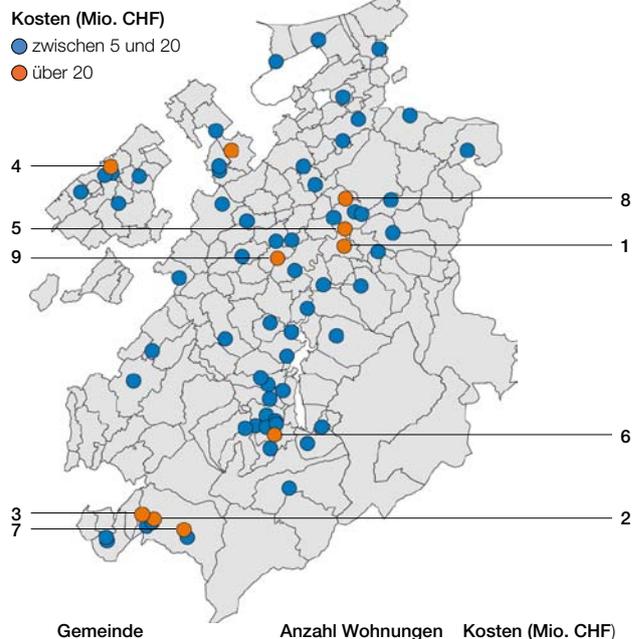
... der sich auch 2016 fortsetzen dürfte

Angesichts des gestiegenen Angebots an neuen Objekten und den schlechteren Aussichten punkto Bevölkerungswachstum sollte sich der Preisrückgang 2016 bestätigen. Darüber hinaus ist mit Blick auf die erschwerten Verkaufsbedingungen festzustellen, dass sich immer mehr Projektentwickler auf Mietimmobilien als vielversprechende Anlage konzentrieren. Der Markt hat sich also von den Eigentumswohnungen hin zu den Mietwohnungen verschoben.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



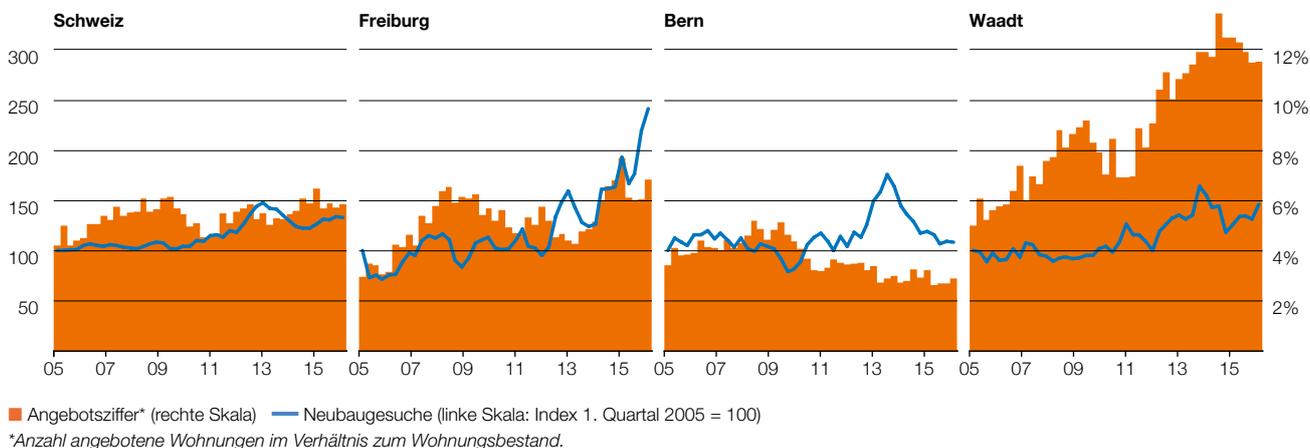
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (MFH)



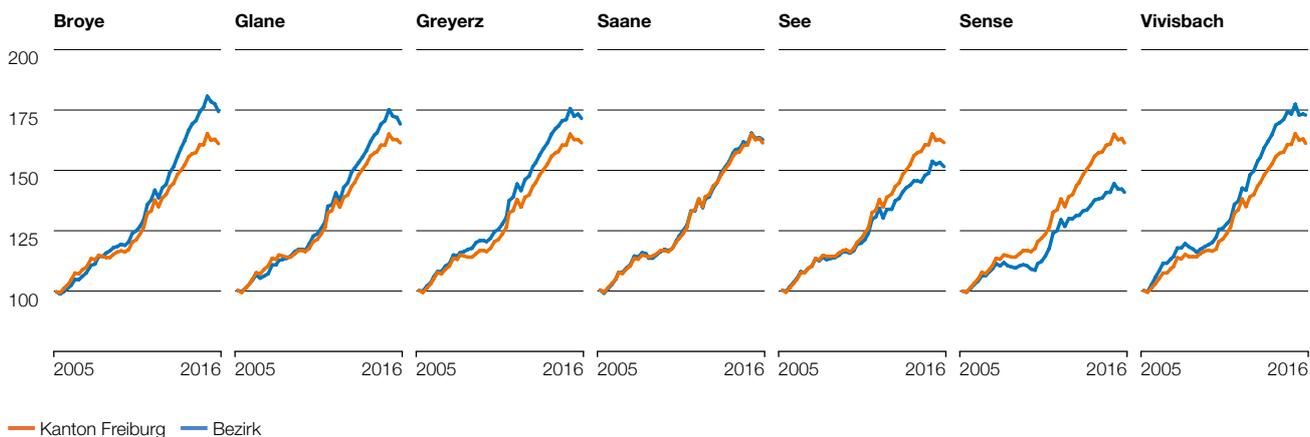
Gemeinde	Anzahl Wohnungen	Kosten (Mio. CHF)
1 Marly	-	100
2 Châtel-St-Denis	200	90
3 Châtel-St-Denis	241	60
4 Estavayer-le-Lac	178	60
5 Fribourg	221	45
6 La Tour-de-Trême	65	32
7 Les Paccots	90	30
8 Granges-Paccots	182	27
9 Neyruz	45	20

Quelle: Docu Media Schweiz GmbH (Baugesuche/-bewilligungen)

Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EWG (mittleres Objekt)		
	2015	2005–2015	2015	2005–2015	2013	2005–2013	Ende 2015	2014–2015	2005–2015
Bezirk									
Broye	3.94%	4.28%	0.37%	0.25%	3.65%	4.07%	684'000	-2.42%	5.67%
Glane	3.02%	3.89%	0.41%	0.22%	4.13%	2.84%	663'000	-3.18%	5.16%
Greyerz	7.48%	8.41%	0.67%	0.56%	2.90%	3.02%	684'000	-1.39%	5.38%
Saane	4.86%	4.97%	0.18%	0.34%	2.17%	2.02%	716'000	-1.24%	4.84%
See	2.50%	1.90%	0.22%	0.33%	2.37%	2.49%	676'000	0.75%	4.13%
Sense	1.46%	1.32%	0.17%	0.22%	2.08%	2.12%	620'000	-1.53%	3.44%
Vivisbach	6.47%	6.91%	0.49%	0.29%	3.00%	3.44%	764'000	-2.86%	5.32%
Kanton									
Freiburg	4.41%	4.64%	0.33%	0.34%	2.59%	2.53%	687'000	-1.45%	4.76%
Bern	3.36%	3.20%	0.50%	0.41%	1.09%	1.03%	769'000	-0.33%	3.64%
Waadt	10.79%	9.97%	0.71%	0.51%	1.58%	1.37%	1'037'000	-2.68%	6.26%
Schweiz	5.46%	5.26%	0.57%	0.46%	1.60%	1.46%	930'000	-1.59%	4.98%

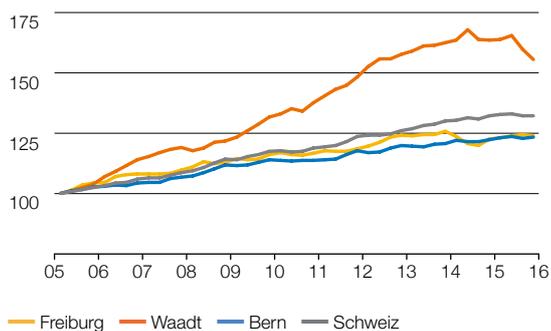
*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung.

Mietwohnungen und Büroflächen

Mietzinsrückgang für 2016 erwartet

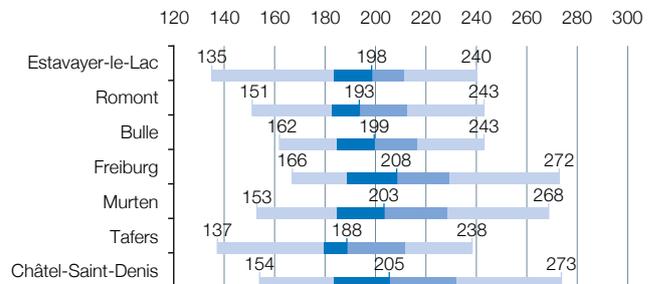
Nachdem die Mietzinsen bis 2013 kontinuierlich anstiegen, gingen sie 2014 leicht zurück, um sich im Laufe des Jahres 2015 wieder zu stabilisieren. Der Vergleich der Bezirkshauptorte zeigt, dass im Jahr 2015 lediglich Romont einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Mietzinsen verbuchen konnte. In den anderen Hauptorten sind die Mietzinsen stagniert oder sogar leicht gesunken. Falls die Verlangsamung des Bevölkerungswachstums auch 2016 anhält, dürfte sich der Mietzinsrückgang vor dem aktuellen Hintergrund des wachsenden Angebots an Mietwohnungen auch im laufenden Jahr fortsetzen (die durchschnittliche Angebotsziffer stieg von 6.4 Prozent im Jahr 2014 auf 7.8 Prozent im Jahr 2015).

Mietpreisindex Mietwohnungen (Index 1. Quartal 2005 = 100)

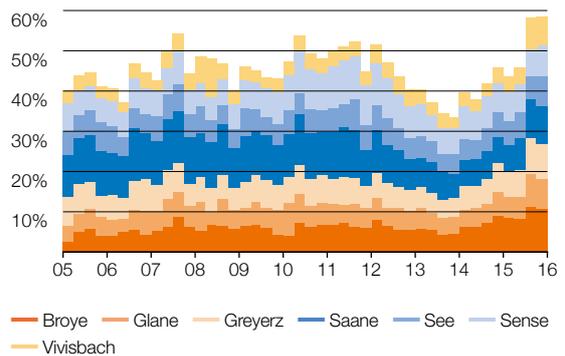


Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

(Quantile, pro m² und Jahr)



Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr (kumuliert)

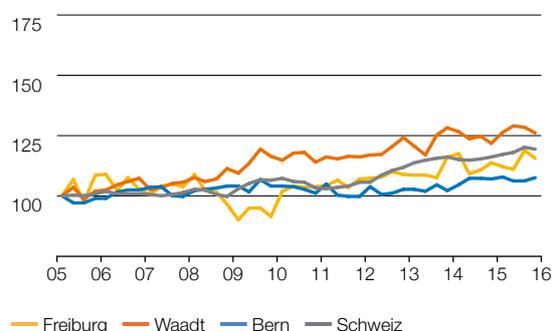


*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand.

Büromieten 2016 unter Druck

Der Büroflächenmarkt hat weiterhin stark zu kämpfen: Umstrukturierungen, Sitzverlagerungen sowie die zunehmenden Automatisierungs- und Digitalisierungsanstrengungen dämpfen den Flächenbedarf zusätzlich und verändern darüber hinaus die Anforderungen an die Flächen. Die Anzahl der 2015 im Kanton gegründeten Unternehmen ist zwar gestiegen (siehe Seite 10), allerdings ist diese positive Entwicklung in Kanton Freiburg nicht so stark ausgeprägt wie in der restlichen Schweiz. Zudem gehen die Nachfrageimpulse vor allem von staatsnahen Betrieben aus (Bildung, Gesundheits- und Sozialwesen). Sollten 2016 weniger neue Arbeitsplätze entstehen, könnten die Mieten erneut unter Druck geraten.

Mietpreisindex Büroflächen (Index 1. Quartal 2005 = 100)



Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage

In der letzten Ausgabe unserer Immobilienbroschüre haben wir die Liquidität des Marktes einer detaillierten Analyse unterzogen. Um den seit kurzem beobachteten Preisverfall nachvollziehen zu können, wird diese Analyse in der vorliegenden Ausgabe durch eine Studie der Nachfrage ergänzt, die auf Online-Suchabonnements (Reamatch360) basiert. Diese Studie soll klären, für welche Marktsegmente Angebot und Nachfrage im Einklang stehen und wo es Lücken oder Überschüsse gibt.

Ein eher ausgeglichener Mietwohnungsmarkt

Der Freiburger Markt für Mietwohnungen ist im Allgemeinen relativ ausgeglichen. Unserer Studie zufolge ist die Situation auf dem Waadtländer Markt am angespanntesten, da das Angebot die aktuelle Nachfrage kaum befriedigen kann. Und dies, obwohl die Nachfrage zwischen 2015 und 2016 zurückgegangen und das Angebot im gleichen Zeitraum stark gestiegen ist. Bei Aufschlüsselung der Nachfrage nach Wohnungsgrösse zeigt sich, dass in Freiburg ein Angebotsüberschuss an mittelgrossen Wohnungen (3–3.5 Zimmer) und ein Nachfrageüberschuss an grossen Wohnungen (5–5.5 Zimmer) besteht. Bei kleineren Objekten scheinen sich Angebot und Nachfrage zu decken. Allgemein lässt sich jedoch der Trend erkennen, dass die Liquidität und die Leerstände steigen.

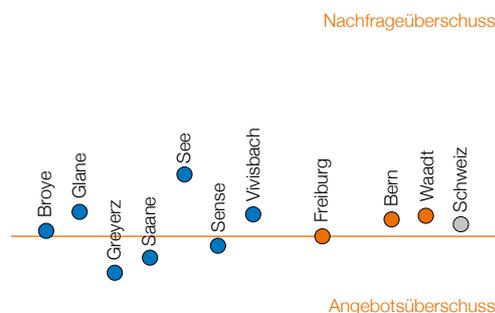
Der Markt für Wohneigentum unter Druck

Beim Wohneigentum sieht die Situation anders aus: Im Kanton Freiburg ist ein Angebotsüberschuss an Objekten feststellbar. Bei den Einfamilienhäusern interessieren sich potenzielle Käufer eher für kleinere (und demnach erschwingliche) Objekte. Auch der Kanton Waadt ist mit einer ähnlichen Situation konfrontiert: Der dortige Markt verfügt über einen Angebotsüberschuss an grossen, teuren Objekten, für die sich kaum Käufer finden lassen. Letztere suchen eher kleinere Einfamilienhäuser oder ziehen es bisweilen sogar vor, eine Wohnung zu mieten, da diese beiden Segmente noch erschwinglich sind.

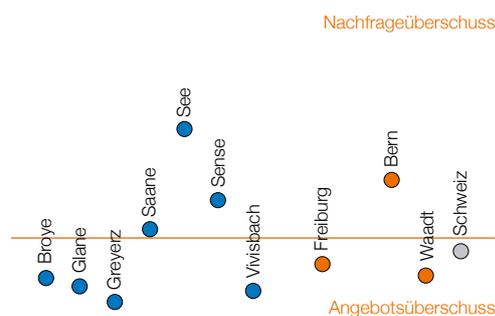
Regionale Gleich- und Ungleichgewichte

Eine detaillierte Analyse zeigt, dass der Vergleich zwischen Angebot und Nachfrage je nach Region zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Im Seebezirk beispielsweise übersteigt die Nachfrage das Angebot. Dies erklärt, warum die Preise für Wohneigentum bei den Einfamilienhäusern am wenigsten gefallen und bei den Eigentumswohnungen sogar noch leicht angestiegen sind. Der Markt im Sensebezirk ist da ausgeglichener: Hier kann das typische Objekt günstiger erstanden werden, weshalb Wohneigentum hier noch zugänglich ist. In den Bezirken Greyerz, Broye und Vivisbach schliesslich, die bisher vom starken Bevölkerungszuwachs in der Genferseeregion profitierten, wird ein Angebotsüberschuss verzeichnet.

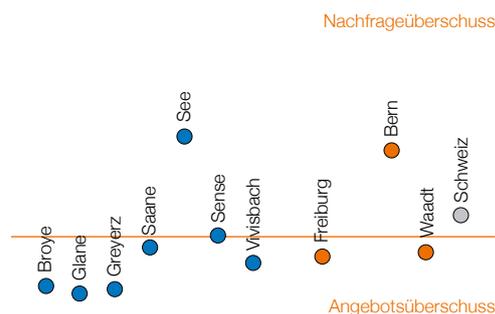
Markt der Mietwohnungen



Markt der Eigentumswohnungen



Markt der Einfamilienhäusern



Quelle: Inserate (Wüest & Partner), Online Suchabos (Reamatch 360)
Das Verhältnis zwischen der Anzahl Suchabos und der Anzahl Inserate wird berechnet, um zu messen, ob die Nachfrage und das Angebot ausgeglichen sind. Ein Verhältnis von 1 entspricht einem Gleichgewicht (rote Linie).

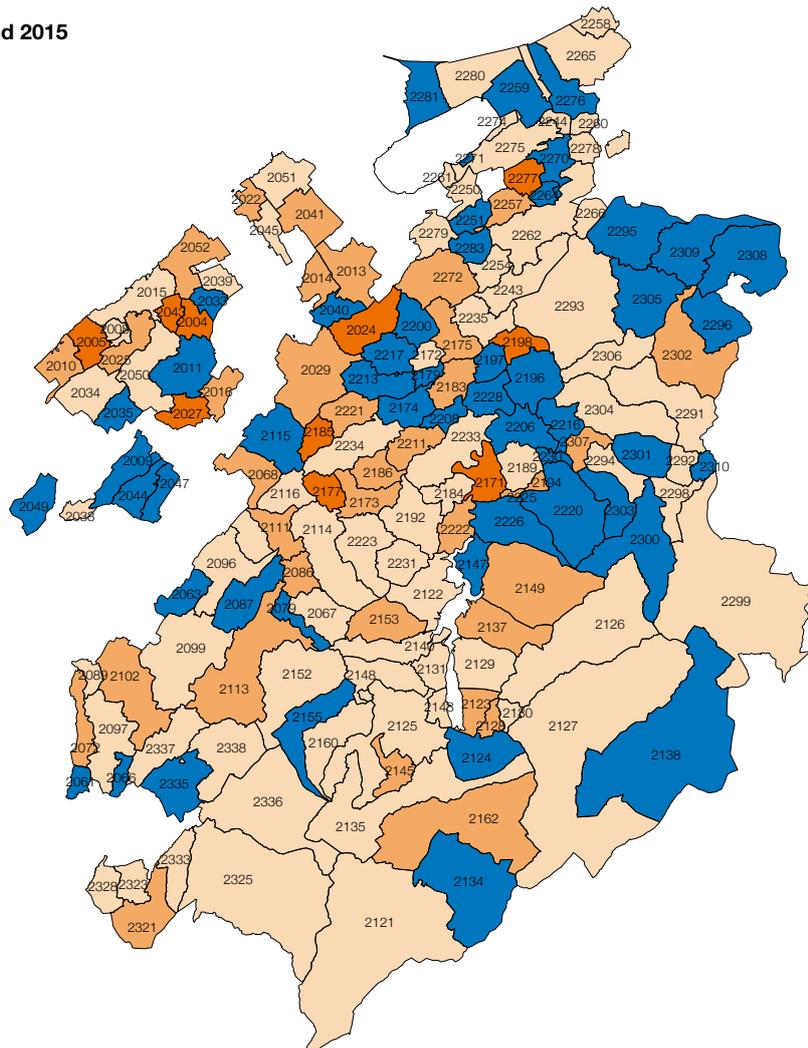
Stand: Januar 2016

Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glâne	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2014–2015	2.64%	1.42%	1.84%	0.89%	1.11%	0.49%	1.29%	1.25%	0.64%	1.14%	0.83%
Jährliche Wachstumsrate (2005–2015)	2.89%	2.09%	2.37%	1.87%	1.49%	0.88%	2.39%	1.90%	0.60%	1.65%	1.08%
Ausländeranteil (2014)	17.63%	17.99%	24.78%	27.22%	19.98%	9.86%	19.19%	21.40%	15.01%	33.14%	24.26%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2012–2013	4.69%	-0.03%	2.86%	2.23%	2.22%	0.70%	-0.86%	2.09%	0.79%	1.16%	1.11%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2014.4–2015.4	1.81%	1.87%	2.84%	0.89%	3.59%	2.47%	5.56%	1.97%	2.79%	2.76%	2.69%
Arbeitslosigkeit											
2015	3.0%	2.3%	2.7%	3.6%	2.0%	1.6%	2.7%	3.0%	2.6%	5.0%	3.3%
Durchschnittl. Quote 2010–2015	2.5%	2.4%	2.4%	3.5%	1.7%	1.4%	2.6%	2.8%	2.4%	5.0%	3.3%

Bevölkerungswachstum zwischen 2014 und 2015

(Quelle: BFS)



- Bevölkerungsrückgang
- Moderater Anstieg (zwischen 0% und 2.5%)
- Starker Anstieg (zwischen 2.5% und 5%)
- Sehr starker Anstieg (über 5%)

Quelle: Wüest & Partner

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2015 (BFS).

Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2015)	Entw. (%)	Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2015)	Entw. (%)	Gemeindenr.	Gemeindenname	Bevölk. (2015)	Entw. (%)
● Bevölkerungsrückgang								● Starker Anstieg (zwischen 2.5% und 5%)			
2251	Courlevon	292	-4.3%	2258	Fräschels	456	0.2%	2211	Neyruz	2'566	2.6%
2310	Zumholz	392	-3.9%	2254	Courtepin	3'639	0.2%	2225	Senèdes	156	2.6%
2079	Grangettes	191	-3.0%	2160	Vuadens	2'281	0.3%	2068	Châtonnaye	778	2.6%
2049	Vuissens	246	-2.8%	2333	Remaufens	1'039	0.3%	2123	Botterens	543	2.6%
2300	Plasselb	1'025	-2.6%	2265	Kerzers	4'829	0.4%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	268	2.7%
2009	Cheiry	380	-2.6%	2294	Giffers	1'531	0.4%	2014	Dompierre	1'011	2.7%
2230	Villarsel-sur-Marly	81	-2.4%	2233	Hauterive	2'412	0.4%	2086	Massonnens	517	2.8%
2179	Chésopelloz	122	-2.4%	2050	Les Montets	1'402	0.4%	2257	Cressier	922	2.8%
2040	Russy	216	-2.3%	2152	Sâles	1'446	0.5%	2186	Cottens	1'479	2.9%
2087	Mézières	994	-2.2%	2143	Morlon	589	0.5%	2010	Cheyres	1'397	2.9%
2061	Auboranges	272	-2.2%	2067	Le Châtelard	375	0.5%	2194	Ferpicloz	286	2.9%
2264	Jeuss	412	-2.1%	2163	Val-de-Charmey	2'400	0.5%	2162	Bas-Intyamou	1'279	2.9%
2208	Matran	1'535	-2.1%	2099	Siviriez	2'233	0.6%	2149	La Roche	1'598	2.9%
2335	Saint-Martin	1'023	-2.0%	2250	Courgevoux	1'425	0.6%	2153	Sorens	1'095	2.9%
2213	Noréaz	610	-1.9%	2279	Villarepos	605	0.7%	2222	Rossens	1'331	2.9%
2301	Rechthalten	1'074	-1.9%	2096	Romont	5'148	0.7%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'250	3.0%
2259	Galmiz	638	-1.8%	2223	Le Glèbe	1'254	0.7%	2145	Le Pâquier	1'136	3.1%
2281	Haut-Vully	1'368	-1.8%	2189	Ependes	1'113	0.7%	2221	Prez-vers-Noréaz	996	3.1%
2134	Grandvillard	793	-1.7%	2304	St. Ursen	1'302	0.8%	2272	Misery-Courtion	1'825	3.1%
2217	Ponthaux	685	-1.6%	2306	Tafers	3'276	0.8%	2173	Autigny	802	3.2%
2226	Treyvaux	1'436	-1.6%	2192	Farvagny	2'235	0.8%	2321	Attalens	3'289	3.3%
2276	Ried bei Kerzers	1'065	-1.0%	2114	Villorsonnens	1'299	0.9%	2072	Ecublens	329	3.5%
2155	Vaulruz	1'032	-1.0%	2336	Semsaies	1'413	0.9%	2111	Villaz-Saint-Pierre	1'226	3.5%
2308	Ueberstorf	2'352	-0.9%	2015	Estavayer-le-Lac	6'196	0.9%	2102	Ursy	2'923	3.5%
2044	Surpierre	329	-0.9%	2140	Marsens	1'806	0.9%	2041	Saint-Aubin	1'655	3.6%
2115	Torny	882	-0.9%	2291	Alterswil	2'049	0.9%	2307	Tentlingen	1'325	3.6%
2047	Villeneuve	368	-0.8%	2148	Riaz	2'365	1.0%	2025	Lully	1'112	3.6%
2011	Cugy	1'625	-0.8%	2089	Montet (Glâne)	388	1.0%	2022	Gletterens	992	3.7%
2063	Billens-Hennens	685	-0.7%	2131	Echarlens	817	1.1%	2016	Fétigny	956	3.7%
2216	Pierrafortscha	140	-0.7%	2184	Corpataux-Magnedens	1'308	1.2%	2302	St. Antoni	2'011	3.9%
2271	Meyriez	595	-0.7%	2280	Bas-Vully	2'118	1.2%	2175	Belfaux	3'212	3.9%
2283	Wallenried	451	-0.7%	2293	Düdingen	7'757	1.3%	2029	Montagny	2'342	4.0%
2033	Morens	155	-0.6%	2116	La Folliaz	959	1.3%	2013	Domdidier	3'062	4.2%
2124	Broc	2'495	-0.6%	2328	Granges (Veveyse)	834	1.3%	2052	Vernay	1'107	4.3%
2220	Le Mouret	3'068	-0.6%	2129	Corbières	828	1.3%	2183	Corminboeuf	2'325	4.4%
2200	Grolley	1'890	-0.6%	2325	Châtel-Saint-Denis	6'386	1.3%	2137	Hauteville	643	4.7%
2305	Schmitten	4'034	-0.6%	2275	Murten	6'625	1.4%				
2295	Bösingen	3'368	-0.6%	2275	Murten	6'625	1.4%				
2270	Lurtigen	181	-0.5%	2298	Oberschrot	1'184	1.5%				
2147	Pont-la-Ville	590	-0.5%	2045	Vallon	399	1.5%				
2035	Nuvilly	400	-0.5%	2231	Vuisternens-en-Ogoz	991	1.5%				
2138	Jaun	662	-0.5%	2323	Bossonnens	1'485	1.6%				
2066	Chapelle (Glâne)	259	-0.4%	2122	Pont-en-Ogoz	1'769	1.6%				
2197	Givisiez	3'115	-0.4%	2038	Prévondavaux	62	1.6%				
2296	Heitenried	1'372	-0.4%	2262	Gurmels	4'138	1.6%				
2228	Villars-sur-Glâne	12'042	-0.4%	2234	La Brillaz	1'893	1.7%				
2206	Marly	8'067	-0.3%	2292	Brünisried	662	1.8%				
2309	Wünnewil-Flamatt	5'444	-0.2%	2243	Barberêche	527	1.9%				
2174	Avry	1'863	-0.1%	2260	Gempenach	310	2.0%				
2303	St. Silvester	963	-0.1%	2034	Murist	617	2.0%				
2196	Fribourg	38'268	0.0%	2266	Kleinböisingen	600	2.0%				
				2130	Crésuz	332	2.2%				
				2008	Châtillon	452	2.3%				
				2125	Bulle	21'925	2.3%				
				2135	Gruyères	2'143	2.3%				
				2051	Delley-Portalban	1'055	2.3%				
				2039	Rueyres-les-Prés	432	2.4%				
				2235	La Sonnaz	1'076	2.4%				
				2121	Haut-Intyamou	1'520	2.4%				
				2278	Ulmiz	415	2.5%				
								● Sehr starker Anstieg (über 5%)			
2097	Rue	1'465	0.0%	2005	Châbles	768	5.1%				
2172	Autafond	68	0.0%	2198	Granges-Paccot	3'327	5.1%				
2261	Greng	174	0.0%	2185	Corserrey	416	5.6%				
2337	Le Flon	1'169	0.1%	2043	Sévaz	264	5.6%				
2338	La Verrerie	1'154	0.1%	2177	Chénens	853	6.1%				
2299	Plaffeien	1'983	0.2%	2004	Bussy	475	6.7%				
2274	Muntelier	954	0.2%	2277	Salvenach	592	7.2%				
				2024	Léchelles	800	7.4%				
				2171	Arconciel	865	7.9%				
				2027	Ménières	409	9.1%				

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2015 und deren Entwicklung gegenüber 2014 (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: Amt für Statistik des Kantons Freiburg StatA (monatliche Schätzung der ständigen Bevölkerung, Arbeitslosigkeit), Bundesamt für Statistik BFS (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Leerwohnungszählung, Statistik der Unternehmensstruktur), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche) und Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2015 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2015 für die Zahlen nach Kantonen und Bezirken vom BFS bzw. November 2015 für die Zahlen nach Gemeinden vom StatA). Die Angaben zu den Online-Suchabonnements auf Seite 9 wurden von der Firma Realmatch 360 zur Verfügung gestellt.

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. Die Angebotsziffer gibt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an.

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