

PERSPEKTIVEN DER FREIBURGER WIRTSCHAFT

DER FREIBURGER IMMOBILIENMARKT



2017

Vorwort



Zum fünften Mal in Folge haben sich die Freiburger Kantonalbank (FKB) und das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner zusammengetan, um die Entwicklung des Immobilienmarktes im Kanton Freiburg zu präsentieren. Wie bereits 2016 angekündigt, hat sich die Konsolidierung des Marktes im Jahre 2017 weiter fortgesetzt, was letztlich zu einer Preisnormalisierung führen dürfte.

Den Prognosen zufolge dürften sowohl das landesweite als auch das kantonale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2017 ansteigen. Zudem bietet die anhaltend niedrige Arbeitslosenquote gute Voraussetzungen für den Markt, der lange Jahre von der interkantonalen Zuwanderung profitierte. Diese demografische Entwicklung hat sich in den letzten drei Jahren jedoch abgekühlt: Der Bevölkerungszuwachs fiel von 2.1% (2013) auf 1.5% (2016).

Angesichts dieser Feststellungen kann die vorliegende Studie bestätigen, dass der Freiburger Immobilienmarkt auf einem soliden Fundament ruht. Relativ stabile Preise bei den Einfamilienhäusern und eine leichte Entspannung bei den Eigentumswohnungen deuten an, dass das Wechselspiel aus Angebot und Nachfrage die Preise auf ganz natürliche Art und Weise ausgleicht.

Vor dem Hintergrund, dass im Kanton Freiburg derzeit eine grosse Anzahl an Immobilienprojekten umgesetzt wird und – bedingt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau – auch andere Anlagekategorien nur niedrige Rentabilitätsaussichten versprechen, dürfte dem Mietwohnungs- und Büroflächenmarkt in den nächsten zwölf Monaten viel Aufmerksamkeit zuteil werden.

Ergänzend zur Darlegung der grossen Tendenzen widmen wir uns auf den nächsten Seiten auch der Situation in den einzelnen Bezirken, so dass Sie sich ein genaues Bild von den regionalen Entwicklungen machen können. Die Fakten werden mithilfe von Grafiken und Statistiken aufbereitet. So ist sichergestellt, dass jeder Marktteilnehmer, ob professioneller Akteur oder künftiger Privateigentümer, schnell auf die für ihn wichtigen Informationen zugreifen kann.

Im Zuge der hier beschriebenen Marktanalyse berücksichtigen wir als Referenzunternehmen unserer Branche immer auch, wie wir unseren Kunden beim Anlagenmanagement behilflich sein können. Wir freuen uns daher, Ihnen mit dieser Broschüre ein Instrument in die Hand zu geben, auf das Sie sich bei der Entwicklung künftiger Immobilienprojekte stützen können.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.

Freiburger Kantonalbank (FKB)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denis Galley', written over a faint circular stamp or watermark.

Denis Galley
Direktor der Division Markt

Kontext und Perspektiven

Positive Aussichten in einem unsicheren internationalen Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft hat das Jahr 2017 mit eher positiven Aussichten begonnen: Das reale BIP dürfte um 1.5% ansteigen. Bei einer solchen Wirtschaftsleistung könnten, insbesondere im Dienstleistungssektor, neue Stellen im Kanton Freiburg entstehen. Hierfür sprechen auch die Arbeitslosenquote, die zwischen 2015 und 2016 zurückgegangen ist, und der Unternehmenszuwachs, der 2016 doppelt so hoch war wie noch im Vorjahr. Dennoch leiden exportorientierte Branchen weiterhin unter dem starken Franken. Zudem bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die Entwicklung der internationalen Wirtschaft.

Trotz steigender Zinsen in den USA dürfte die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre Leitzinsen weiterhin auf negativen Werten halten und sich geldpolitisch eher an der Europäischen Zentralbank (EZB) denn an der amerikanischen Federal Reserve (FED) orientieren. Immobilien werden zunehmend als Anlagealternative zum eher flüchtigen Aktienmarkt gewählt, was zu Lasten der Rendite geht.

Schweizweit unterschiedliche Preisentwicklungen

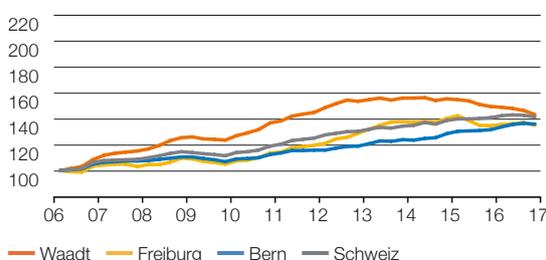
Die Preise könnten sich 2017 je nach Segment unterschiedlich entwickeln: So wird bei den Mietzinsen aufgrund des zunehmenden Angebots und der rückläufigen Nachfrage mit einem Rückgang um 0.9% gerechnet. Bei Wohneigentum dürften sich die Preise im nationalen Mittel leicht positiv entwickeln (Eigentumswohnungen: +0.5%; Einfamilienhäuser: +0.8%). Das Angebot bei den Eigentumswohnungen sollte weiterhin gut aufgenommen werden, da die expansive Geldpolitik der SNB die Nachfrage stützt. Die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser dürften 2017, nicht zuletzt wegen der Bodenknappheit, in der Schweiz leicht ansteigen.

Konsolidierter Markt am Genfersee und im Kanton Freiburg

Der prognostizierte Preisrückgang der letzten Ausgabe der Broschüre hat sich im Laufe des Jahres 2016 am Genfersee und im Kanton Freiburg bestätigt. Dabei war der Freiburger Immobilienmarkt, der sich im erschwinglichen Preissegment bewegt, neben dem Kanton Waadt mit den stärksten Preissenkungen innerhalb der Schweiz konfrontiert. Dies kann der 2015 erstmals verzeichneten und 2016 bestätigten Verlangsamung des Bevölkerungszuwachses zugeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund sollte man weniger über die Höhe der Preise als über die Überkapazitäten diskutieren, die der Freiburger Markt aufnehmen kann.

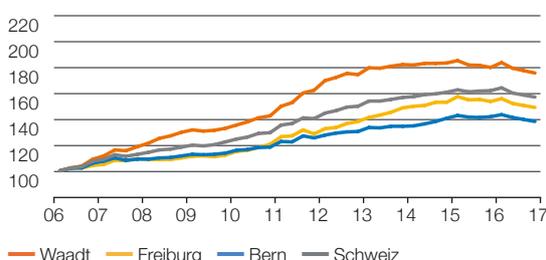
Transaktionspreisindizes (Einfamilienhäuser, EFH)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2006 = 100)



Transaktionspreisindizes (Eigentumswohnungen, EWG)

Mittleres Objekt (Index 1. Quartal 2006 = 100)



Immobilienmarkt-Trends 2017

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

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte das Zinsniveau auch in den nächsten zwölf Monaten unverändert lassen. Die Geldpolitik der SNB ist noch immer eng mit der Europäischen Zentralbank (EZB) verknüpft. Letztere setzt ihre expansive Geldpolitik fort, auch wenn sie ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen unlängst von ursprünglich 80 Milliarden Euro auf nun 60 Milliarden Euro verringert hat. Darüber hinaus zwingen weder das Wachstumsniveau noch die Inflation unsere Nationalbank zum schnellen Handeln. Um keine neue Aufwertung des Schweizer Franken zu riskieren und ihr Preisstabilitätsziel zu erreichen, hat die SNB gar keine andere Wahl, als den Status quo beizubehalten. Auch die langfristigen Zinssätze bleiben auf einem historisch niedrigen Stand, könnten aber ein wenig Fahrt aufnehmen, wenn sich die Geldpolitik in den USA normalisiert.

Olivier Maillard, Teamleiter Vermögensverwaltung,
Institutionelle Kunden und Mandate

Einfamilienhäuser

Ausgebremste Bautätigkeit und Angebotswachstum

Der Kanton Freiburg sticht im schweizweiten Vergleich durch seine starke Bautätigkeit heraus. Dessen ungeachtet werden seit 2013, wie der Baubewilligungsindex zeigt, immer weniger neue Objekte errichtet. Die Angebotsziffer (4.7%) liegt zwar nach wie vor über dem nationalen Mittel (3.5%), ist aber seit 2015 stark gesunken und 2016 sogar unter den Zehnjahresdurchschnitt (5.2%) gefallen. Insbesondere das Angebot in den Bezirken Glane und Vivisbach ist zwischen 2015 und 2016 deutlich zurückgegangen, obwohl die Liquidität dort höher ist als im Rest des Kantons. Lediglich im Sense- und Greyerzbezirk ist die Liquidität im Berichtszeitraum gestiegen. Von den insgesamt 157 Bauprojekten mit einem Budget von mehr als einer Million Franken (609 Einfamilienhäuser), die 2016 erfasst wurden, werden die fünf grössten Projekte mit insgesamt 141 Objekten im Norden des Kantons – im Sense-, Saane- und Seebezirk – umgesetzt. In diesen Randregionen steht am meisten Bauland zur Verfügung.

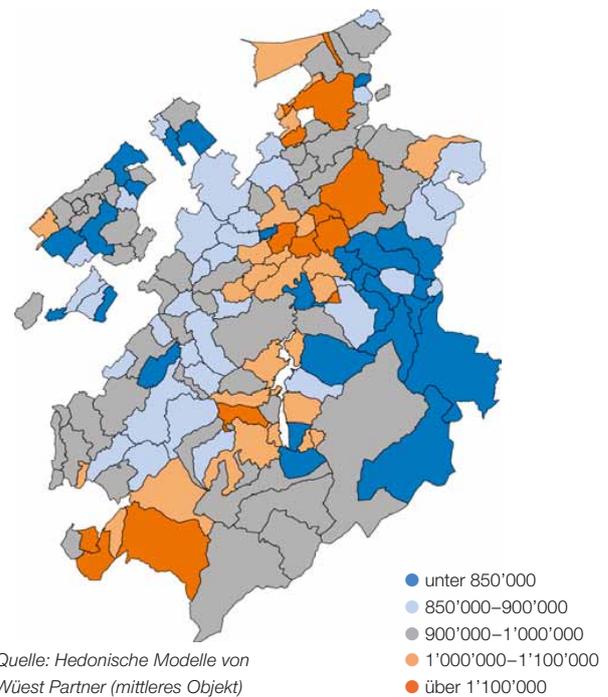
Ein abgeschwächtes Bevölkerungswachstum

Wie bereits 2015, lag der Bevölkerungszuwachs auch 2016 (+1.47%) unter dem Zehnjahresdurchschnitt (+1.9%). Die rückläufige Entwicklung war insbesondere im Sensebezirk deutlich zu spüren (+0.47%). Dort war auch das Beschäftigungswachstum (+0.94%) schwächer ausgeprägt als im Kanton (+1.33%). Verschärfte Kreditvergabebedingungen begrenzen die Anzahl potenzieller Käufer. Vor diesem Hintergrund nimmt auch der Leerstand in den Freiburger Regionen zu. Die mittleren Preise sind zwischen 2015 und 2016 stabil geblieben (+0.41%), orientierten sich gegen Jahresende jedoch nach unten (-1.6%).

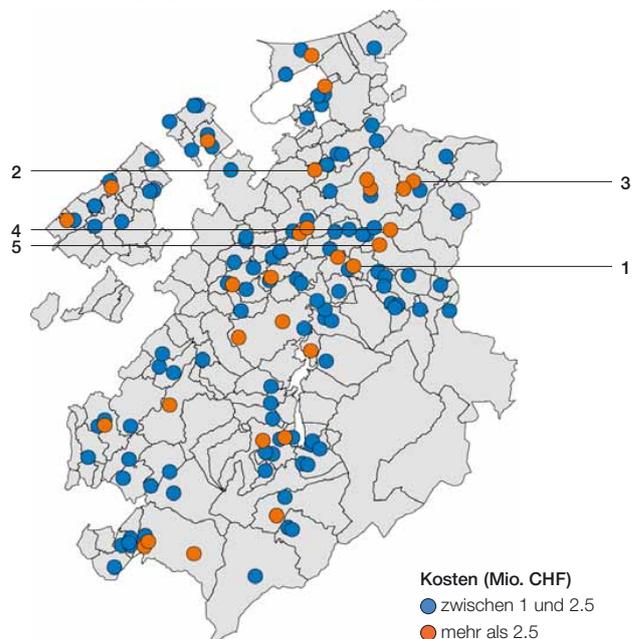
Die Situation ist je nach Region sehr heterogen: In vielen Bezirken wurde ein Preisrückgang verzeichnet. Lediglich in Saane, Greyerz und See waren noch signifikante Preissteigerungen zu beobachten. Für den Greyerzbezirk lässt sich dies durch den kantonal überdurchschnittlichen Beschäftigungs- und Bevölkerungszuwachs erklären. Im Saane- und Seebezirk ist dagegen die Liquidität niedriger als im kantonalen Mittel. Ein typisches Einfamilienhaus erzielt hier im Schnitt einen fünf Prozent höheren Preis als im Kantonsmittel (966'000 Franken). Im Gegensatz mussten Broye und Glane einen Preisrückgang von mehr als einem Prozent verkraften. Obwohl das Preisniveau in diesen Bezirken generell (etwa 7%) schwächer ist als im Kantonsmittel, machte sich der zwischen 2013 und 2016 verbuchte Rückgang des Wanderungssaldos hier am stärksten bemerkbar.

Angesichts dieser Indikatoren ist damit zu rechnen, dass sich Angebot und Nachfrage nur schwach entwickeln. Die Preise sollten sich für das Jahr 2017 stabilisieren.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



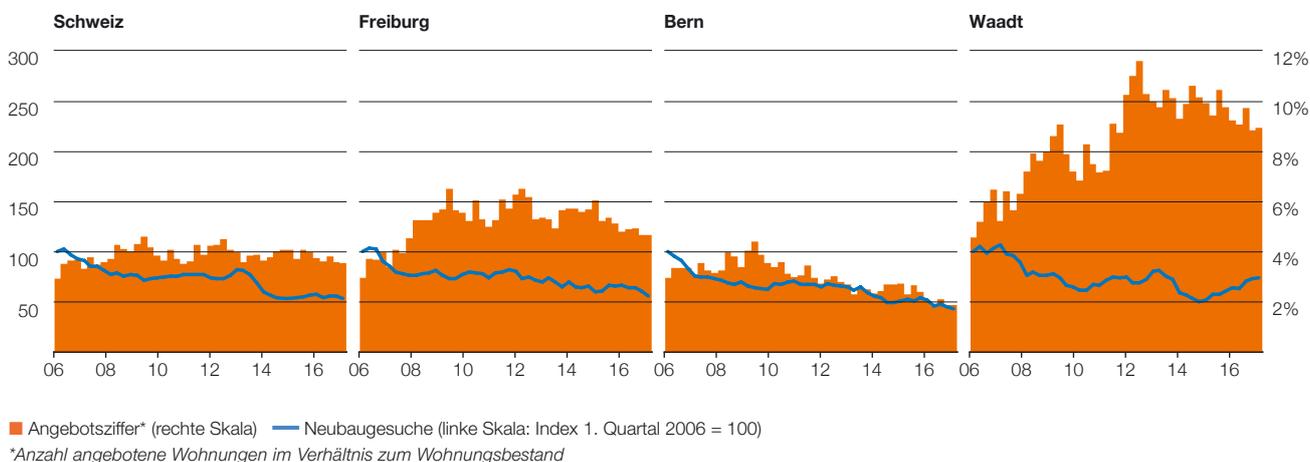
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (EFH)



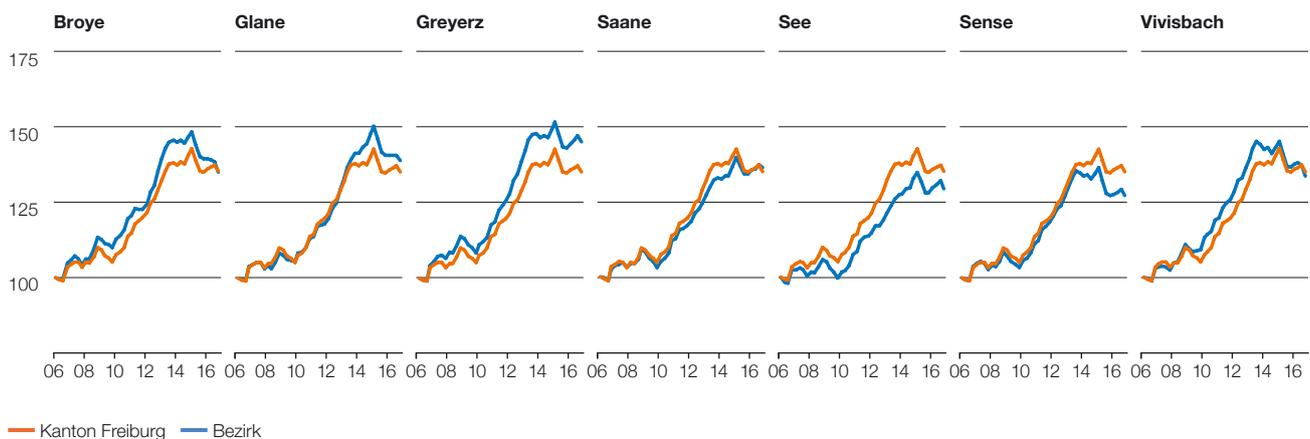
Gemeinde	Anzahl EFH	Kosten (Mio. CHF)
1 Marly	51	20.00
2 Courtepin	38	16.75
3 Schmitten	20	13.00
4 Tifers	20	7.90
5 St. Ursen	12	7.02

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)		
	2016	2006–2016	2016	2006–2016	2014	2006–2014	Ende 2016	2015–2016	2006–2016
Bezirk									
Broye	5.95%	6.25%	1.27%	0.64%	1.70%	2.76%	902'000	-2.25%	3.31%
Glane	6.11%	7.16%	1.80%	0.74%	1.83%	3.23%	907'000	-1.25%	3.54%
Greyerz	6.83%	6.25%	1.53%	0.83%	1.61%	2.12%	977'000	1.84%	4.04%
Saane	4.53%	5.23%	1.09%	1.17%	1.10%	1.89%	1'010'000	1.17%	3.31%
See	2.68%	3.73%	1.55%	0.80%	1.20%	1.86%	1'004'000	2.01%	2.97%
Sense	2.25%	2.43%	1.00%	0.92%	1.09%	1.46%	909'000	-0.15%	2.63%
Vivisbach	4.83%	7.06%	0.38%	0.39%	0.95%	3.05%	1'045'000	-0.81%	3.21%
Kanton									
Freiburg	4.66%	5.16%	1.24%	0.91%	1.33%	2.16%	966'000	0.41%	3.28%
Bern	1.86%	2.96%	1.69%	1.25%	0.65%	0.80%	1'104'000	4.16%	3.12%
Waadt	8.91%	8.46%	0.81%	0.58%	0.96%	1.28%	1'319'000	-4.74%	3.12%
Schweiz	3.53%	3.85%	1.30%	1.02%	0.78%	1.06%	1'275'000	1.51%	3.34%

*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung. Leerstände stellen alle Wohnungen laut dem BFS dar.

Eigentumswohnungen

Abnehmende Bautätigkeit

Obwohl die Bautätigkeit im Kanton Freiburg noch immer stärker ausgeprägt ist als im Rest der Schweiz, ist diese deutlich unter den Zehnjahresdurchschnitt (2.5%) gefallen. Der Bau neuer Objekte ist vor allem im Saane-, See- und Sensebezirk zurückgegangen, wo niedrige Neubauquoten vorherrschen. Laut Baubewilligungsindex dürfte dieser Trend in den nächsten zwei Jahren anhalten. Lediglich der Broyebezirk sticht positiv heraus: Hier wird doppelt so viel gebaut wie im Kantonsmittel. Besonders erwähnenswert ist der Bau eines Objekts mit fast 180 Wohnungen in Estavayer-le-Lac – eines von etwa dreissig Projekten mit einem Wert von mehr als zehn Millionen Franken.

Angebotszuwachs führt zu Überangebot

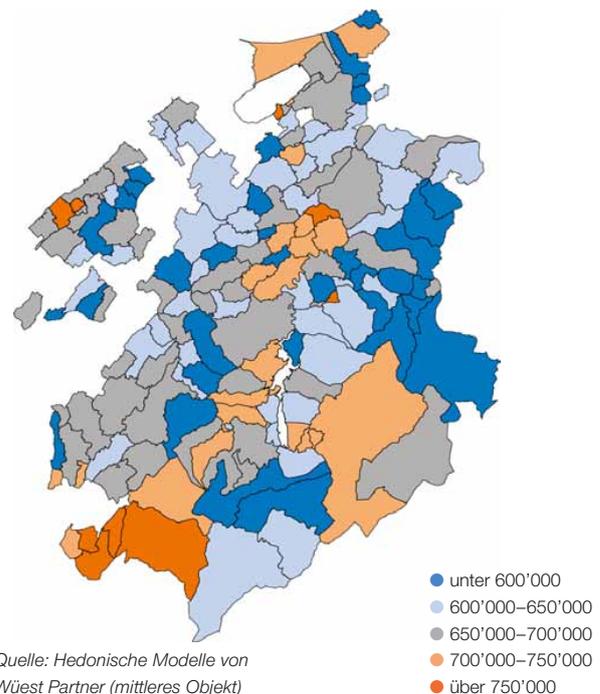
Bezüglich des Angebots hat der 2015 verzeichnete Aufwärtstrend angehalten. Die Angebotsziffer lag 2016 mit 5.9% leicht über dem nationalen Durchschnitt (5.5%). Dabei wurden starke regionale Unterschiede beobachtet: In den Bezirken Greyerz, Vivisbach und Glane haben die Angebotsziffern zwischen 2015 und 2016 stark zugelegt (im Glanebezirk um den Faktor 2.7).

Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden im Vivisbachbezirk (762'000 Franken) verzeichnet. Hier kostete ein hochwertiges Objekt an guter Mikrolage mit einer Nettowohnfläche von 110 m² 14% mehr als im Kantonsmittel (668'000 Franken). Darüber hinaus sind die Preise nur leicht gefallen (-0.25%), während andere Bezirke grosse Preisstürze erfahren haben. Die aktuelle Leerstandsquote des Vivisbachbezirks liegt mit 0.4% auf Höhe des Zehnjahresdurchschnitts, während der Greyerz- (1.53%) und der Glanebezirk (1.8%) die kritische Leerstandsquote von 1.5% bereits überschritten haben: In beiden Bezirken wurden im 2016 niedrigere Preise als im Vorjahr verzeichnet.

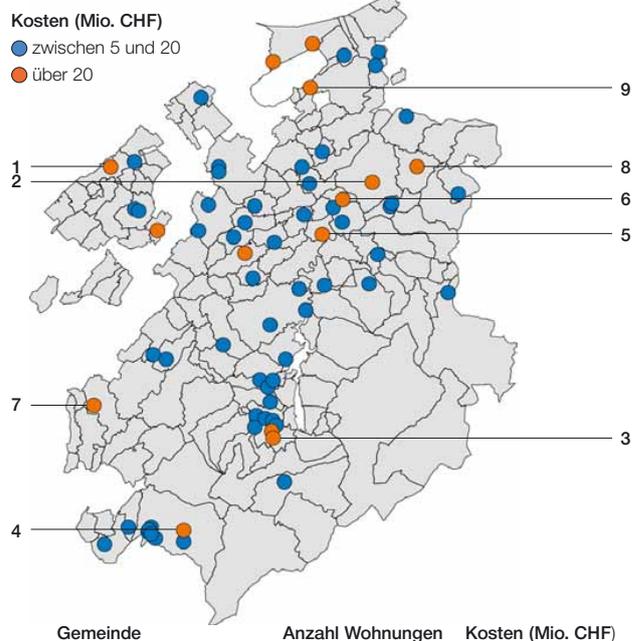
Nahezu allgemeiner Preisrückgang 2016

Der starke Anstieg der Liquidität im Kanton hat sich direkt auf die Preise ausgewirkt, die im Schnitt um 2.7% zurückgegangen sind (gegenüber -1.2% im Kanton Waadt bzw. -0.6% auf nationaler Ebene). Erstmals in zehn Jahren sind die Preise im Kanton Freiburg stärker gefallen als im Kanton Waadt. Besonders die Bezirke Broye (-7.2%), Glane (-4.1%) und Greyerz (-2.7%) mussten hohe Einbussen verkraften. Ein Preisrückgang wurde schon 2015 beobachtet, als eine hohe Anzahl an Eigentumswohnungen auf den Markt drängte. Wenn der Rückgang des Bevölkerungszuwachses auch 2017 anhalten dürfte, würden die Preise auch in diesem Jahr weiter fallen. Die zahlreichen eingereichten Baubewilligungen sprechen jedoch für eine mittelfristige Preisstabilisierung.

Preislandschaft im Kanton Freiburg (in CHF)



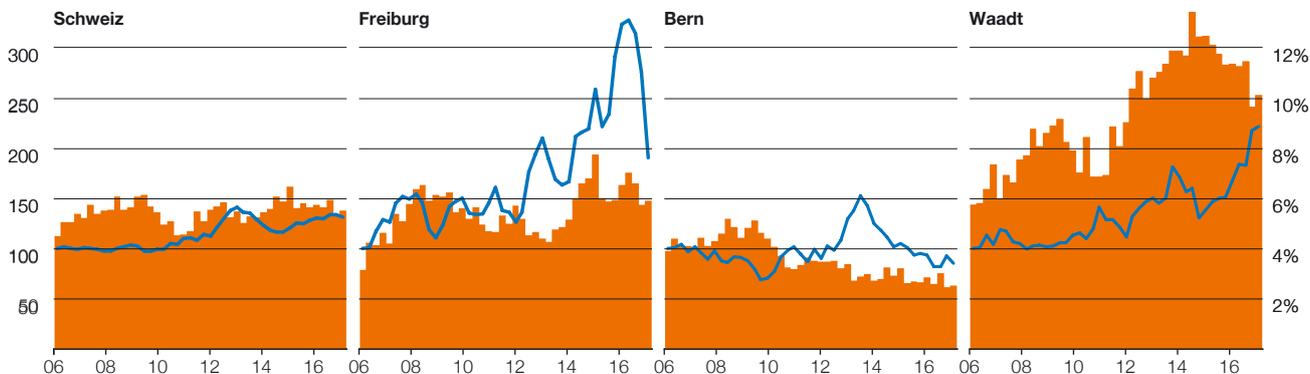
Grösste Bauprojekte im Kanton Freiburg (MFH)



Gemeinde	Anzahl Wohnungen	Kosten (Mio. CHF)
1 Estavayer-le-Lac	178	60
2 Düdingen	153	56
3 La Tour-de-Trême	65	32
4 Les Paccots	90	30
5 Villars-sur-Glane	33	30
6 Granges-Paccot	182	27
7 Ursy	61	22
8 Schmitten	70	20
9 Meyriez	—	20

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

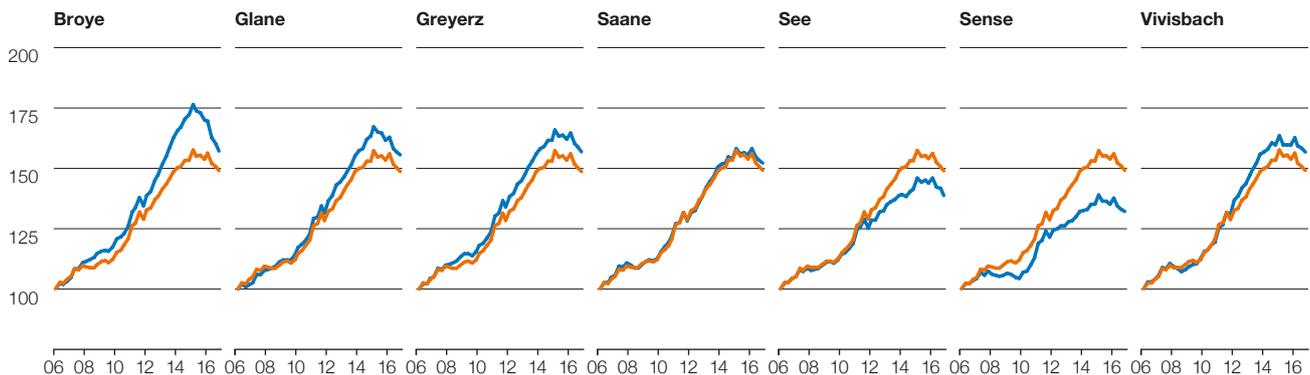
Angebot und Neubautätigkeit von Eigentumswohnungen (EWG)



■ Angebotsziffer* (rechte Skala) — Neubaugesuche (linke Skala: Index 1. Quartal 2006 = 100)

*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand.

Transaktionspreisindizes von Eigentumswohnungen (EWG)



— Kanton Freiburg — Bezirk

Hauptindikatoren des EWG-Immobilienmarktes*

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Preis EWG (mittleres Objekt)		
	2016	2006–2016	2016	2006–2016	2014	2006–2014	Ende 2016	2015–2016	2006–2016
Bezirk									
Broye	6.67%	6.52%	1.27%	0.64%	5.35%	4.34%	635'000	-7.23%	4.42%
Glane	8.13%	3.92%	1.80%	0.74%	3.12%	2.98%	636'000	-4.12%	4.24%
Greyerz	12.25%	8.26%	1.53%	0.83%	3.44%	3.19%	665'000	-2.73%	4.41%
Saane	4.01%	5.53%	1.09%	1.17%	1.14%	1.86%	702'000	-1.99%	3.97%
See	2.11%	3.15%	1.55%	0.80%	2.07%	2.37%	664'000	-1.73%	3.27%
Sense	2.15%	2.75%	1.00%	0.92%	2.29%	2.15%	605'000	-2.43%	2.62%
Vivisbach	8.98%	8.25%	0.38%	0.39%	2.54%	3.33%	762'000	-0.25%	4.38%
Kanton									
Freiburg	5.91%	5.46%	1.24%	0.91%	2.32%	2.51%	668'000	-2.68%	3.84%
Bern	2.54%	3.59%	1.69%	1.25%	1.04%	1.04%	772'000	0.40%	3.23%
Waadt	10.09%	9.29%	0.81%	0.58%	1.54%	1.40%	1'024'000	-1.21%	5.32%
Schweiz	5.50%	5.46%	1.30%	1.02%	1.55%	1.48%	924'000	-0.61%	4.20%

*Aktuelle Zahlen und durchschnittliche Quoten für die angegebenen Perioden, durchschnittliche jährliche Wachstumsraten für die Preisentwicklung. Leerstände stellen alle Wohnungen laut dem BFS dar.

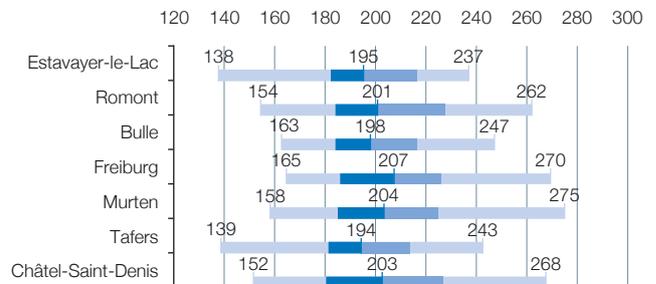
Mietwohnungen und Büroflächen

Wohnungsmieten 2016 rückläufig

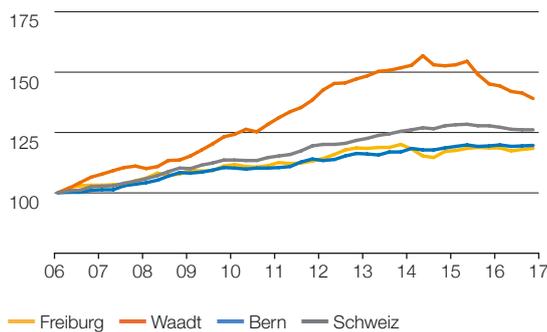
Aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit bei Eigentumswohnungen und den erschwerten Verkaufsbedingungen verschiebt sich der Markt weg vom Wohneigentum hin zu Mietimmobilien als vielversprechende Anlage. Zwischen dem vierten Quartal 2015 und 2016 ist das Angebot im Kanton Freiburg um 10.8% gestiegen – gegenüber 8.8% ein Jahr zuvor. Vor diesem Hintergrund dürften die Mietzinsen, die seit 2014 stabil waren, auch 2017 weiter unter Druck geraten und im Laufe des Jahres wohl leicht sinken. Der Vergleich der Hauptorte zeigt, dass lediglich Romont (Neubauten) und Tavers im Jahr 2016 einen leichten Anstieg des mittleren Mietzinses verbuchen konnten. In den anderen Städten haben die Mietzinsen stagniert oder sind leicht zurückgegangen.

Aktuelles Mietpreisniveau pro Bezirkshauptort

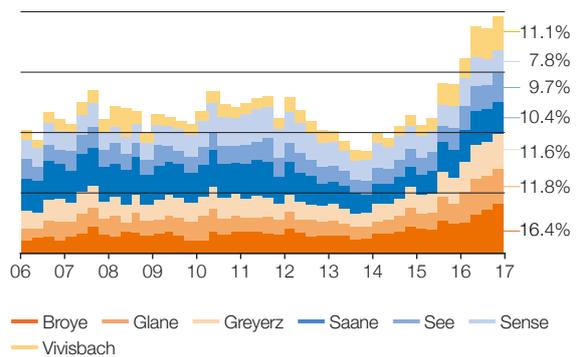
(Quantile, pro m² und Jahr)



Mietpreisindex Mietwohnungen (Index 1. Quartal 2006 = 100)



Angebotsziffer* pro Bezirk, pro Jahr

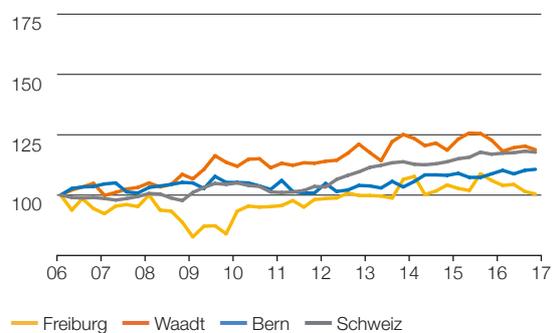


*Anzahl angebotene Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand.

Weiterer Rückgang der Büromieten möglich

Der Büromarkt hat weiterhin zu kämpfen: Die Mieten sind seit 2015 stetig gesunken. Umstrukturierungen sowie die zunehmende Automatisierung und Digitalisierung verändern den Bedarf an Geschäftsflächen. Der Unternehmenszuwachs im Kanton Freiburg (+4.35%) ist geringer als in den Kantonen Bern (+4.63%) und Waadt (+5.92%). Falls 2017 nicht deutlich mehr Stellen geschaffen werden, dürfte der Druck auf die Büromieten, der bereits 2016 zu beobachten war, auch in diesem Jahr weiter anhalten.

Mietpreisindex Büroflächen (Index 1. Quartal 2006 = 100)



Verdichtung des Angebots an Mietwohnungen

Expansion des Mietwohnungsangebots

Seit mehreren Jahren führt der Mangel alternativer Anlagen dazu, dass sich zahlreiche Promotoren auf Renditeimmobilien konzentrieren. Die negativen Leitzinsen, an denen die SNB vorerst festhält, dürften die Attraktivität der Immobilienanlagen weiter unterstützen und die Bautätigkeit von Mietwohnungen sowohl im Kanton Freiburg als auch im Rest der Schweiz befeuern. Die Anzahl an Wohnungsinseraten hat sich in nur drei Jahren verdoppelt, wobei heute ein grosser Anteil an Eigentumswohnungen von den Käufern zur Vermietung angeboten wird. Während sich das Angebot insbesondere in Vivisbach, Broye und Glane stark verdichtet hat, war das Wachstum in Saane und Sense moderater ausgeprägt.

Rückläufige Nachfrage

Der Kanton Freiburg zählt seit langem zu den Kantonen mit einem hohen Wanderungssaldo. In den letzten drei Jahren hat sich die Zuwanderung jedoch gedrittelt: von rund 3'900 Personen (2013) auf zuletzt 1'438 Personen (2016). Statistisch gesehen kommen nahezu zwei von zehn Einwohnern aus dem Ausland. Obwohl dieser Anteil zwischen 2013 und 2016 relativ stabil geblieben ist, hat sich das Bevölkerungswachstum verlangsamt. Dies trägt zum allgemeinen Anstieg der Leerstandsquote bei, die sich verdoppelt hat.

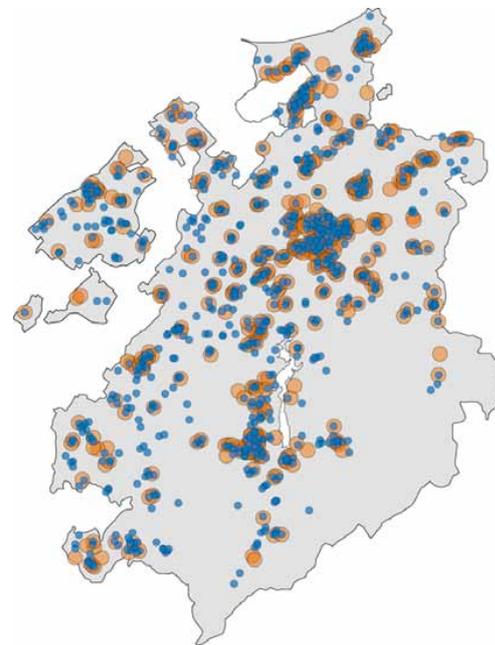
Deutliche regionale Unterschiede

Der Abschwung ist insbesondere im Greyerzbezirk spürbar, wo die Angebotsziffer und die Leerstandsquote stark gestiegen sind. Auch in Broye und Glane muss kurzfristig mit Ungleichgewichten gerechnet werden. Im Gegensatz dazu zeigt sich der Seebezirk – bislang noch – unbeeindruckter vom ausgebreiteten Bevölkerungszuwachs. Hier hält die Nachfrage aus dem Kanton Bern noch an.

Welche Perspektiven gibt es?

Der Leerstand an Wohnungen dürfte 2017 im Kanton noch zunehmen. Kurzfristig wird es in einigen Regionen zu einem Überangebot kommen. Wie die verfügbaren Wohnungen vom Markt aufgenommen werden, hängt im Wesentlichen vom Wirtschaftswachstum des Kantons ab. Der in den letzten Jahren sehr hohe Zuzug von Personen aus dem Kanton Waadt dürfte sich aufgrund der Verdichtung des Waadtländer Wohnungsangebots verringern. Vor diesem unsicheren Hintergrund scheint jedoch ein Faktor für eine mittelfristige Normalisierung der Situation zu sprechen: Die Anzahl an Baugesuchen für Mehrfamilienobjekte hat sich nach vier Jahren ununterbrochenen Wachstums Ende letzten Jahres stark verringert. So könnte sich die Anzahl an Neubauten im Kanton mittelfristig stabilisieren und ein besseres Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage begünstigen.

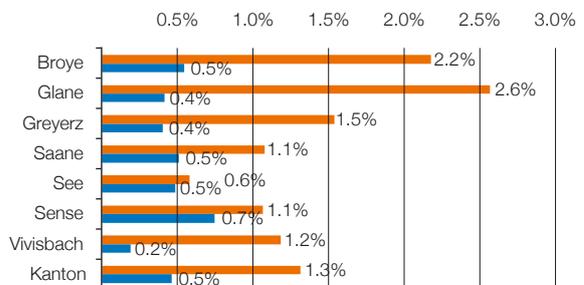
Anzahl Immobilieninserate im Dezember (2013/2016)



● 2013 (1'197 Inserate) ● 2016 (3'090 Inserate)

Quelle: Wüest Partner.

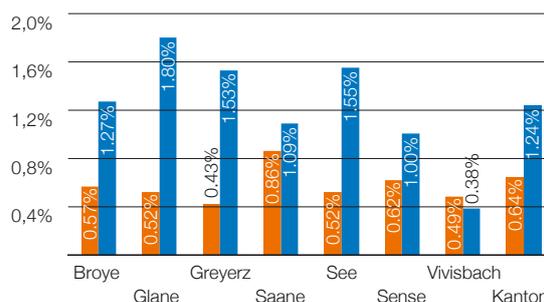
Entwicklung des Wanderungssaldos (2013/2016)



■ 2013 ■ 2016

Quellen: Sstat und BFS.

Entwicklung der Leerstandsquoten (2013–2016)



■ 2013 ■ 2016

Quelle: Anzahl alle leerstehenden Wohnungen (BFS),

Bemerkung: Die Quote von 2016 wird anhand des Bestandes 2015 berechnet.

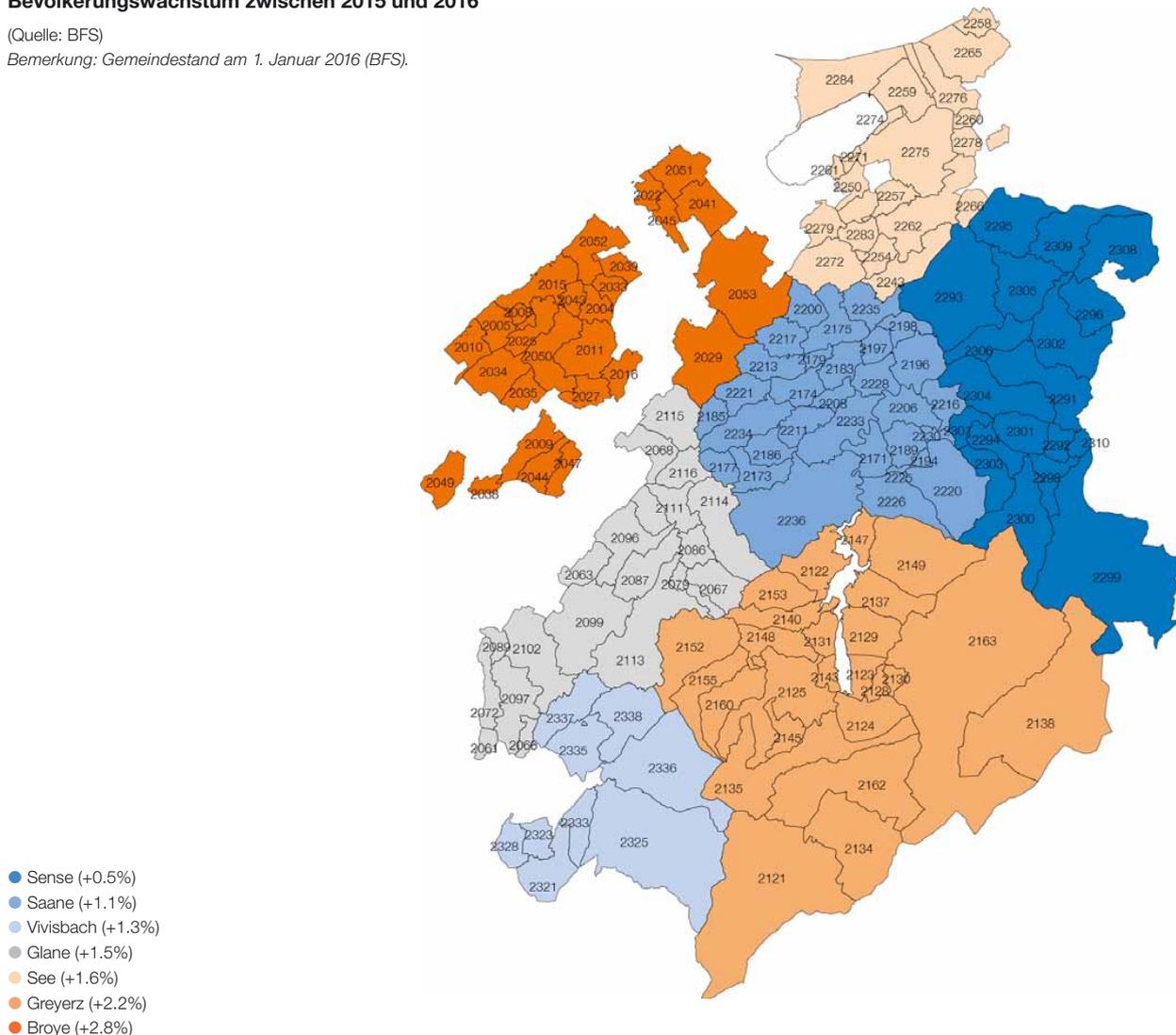
Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	Freiburg	Bern	Waadt	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2015–2016	2.81%	1.53%	2.16%	1.12%	1.61%	0.47%	1.27%	1.47%	0.66%	0.80%	0.78%
Jährliche Wachstumsrate (2006–2016)	2.92%	2.17%	2.45%	1.81%	1.46%	0.89%	2.26%	1.90%	0.66%	1.65%	1.12%
Ausländeranteil (2015)	18.22%	18.40%	25.45%	27.69%	20.42%	10.20%	19.48%	21.88%	15.48%	33.57%	24.60%
Beschäftigtenwachstum											
Entwicklung 2013–2014	1.72%	4.06%	2.09%	0.89%	0.85%	0.94%	0.82%	1.33%	-0.08%	1.38%	0.83%
Anzahl Firmen											
Veränderung 2015.4–2016.4	6.60%	10.29%	6.87%	2.44%	2.81%	5.58%	5.79%	4.35%	4.63%	5.92%	4.36%
Arbeitslosigkeit											
2016	2.8%	2.5%	2.6%	3.3%	1.9%	1.2%	2.4%	2.8%	2.7%	4.7%	3.3%
Durchschnittl. Quote 2011–2016	2.5%	2.2%	2.3%	3.3%	1.7%	1.3%	2.4%	2.7%	2.3%	4.8%	3.2%

Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2016

(Quelle: BFS)

Bemerkung: Gemeindestand am 1. Januar 2016 (BFS).



Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2016)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2016)	Entw. (%)	Gemeindenr	Gemeindenname	Bevölk. (2016)	Entw. (%)	
● Sense				● Glane				● Broye				
		43'401	0.5%			23'610	1.5%			31'679	2.8%	
2292	Brünisried	648	-2.0%	2338	La Verrerie	1'160	1.0%	2155	Vaulruz	1'042	0.8%	
2296	Heitenried	1'366	-0.7%	2336	Semsaies	1'433	1.4%	2163	Val-de-Charney	2'436	1.0%	
2291	Alterswil Plaffeien	2'037 3'540	-0.5% -0.5%	2325	Châtel-St-Denis	6'498	1.5%	2149	La Roche	1'630	1.2%	
2298	<i>Oberschrot</i>			2328	Granges	847	1.8%	2121	Haut-Intyamon	1'540	1.2%	
2299	<i>Plaffeien</i>			2321	Attalens	3'360	1.9%	2122	Pont-en-Ogoz	1'802	1.3%	
2310	<i>Zumholz</i>			2333	Remaufens	1'082	3.7%	2138	Jaun	673	1.4%	
2301	Rechthalten	1'068	-0.5%	2079	Grangettes	185	-3.1%	2129	Corbières	857	1.9%	
2308	Ueberstorf	2'346	-0.4%	2099	Siviriez	2'211	-1.2%	2134	Grandvillard	811	2.0%	
2307	Tentlingen	1'322	-0.3%	2086	Massonnens	509	-1.2%	2145	Le Pâquier	1'166	2.1%	
2309	Wünnewil-Flamatt	5'470	0.3%	2089	Montet	388	-0.8%	2135	Gruyères	2'193	2.3%	
2293	Düdingen	7'830	0.5%	2087	Mézières	996	0.0%	2125	Bulle	22'516	2.5%	
2305	Schmitten	4'074	0.7%	2096	Romont	5'207	0.3%	2162	Bas-Intyamon	1'327	2.7%	
2295	Bösingen	3'415	0.9%	2072	Ecublens	334	0.6%	2140	Marsens	1'869	3.5%	
2304	St. Ursen	1'319	1.2%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'264	0.6%	2137	Hauteville	667	3.7%	
2302	St. Antoni	2'044	1.4%	2115	Torny	897	1.0%	2123	Botterens	570	4.2%	
2306	Tafers	3'335	1.5%	2116	La Folliaz	973	1.6%	2124	Broc	2'627	5.0%	
2300	Plasselb	1'040	1.7%	2097	Rue	1'502	2.3%	2148	Riaz	2'496	5.2%	
2294	Giffers	1'561	1.8%	2067	Le Châtelard	386	2.4%	● Broye				
2303	St. Silvester	986	2.3%	2102	Ursy	3'025	3.0%	2027	Ménières	405	-1.0%	
● Saane				2114	Villorsonnens	1'339	3.1%	2004	<i>Bussy</i>			
		105'507	1.1%	2061	Auboranges	281	3.3%	2015	<i>Estavayer-le-Lac</i>			
2230	Villarsel-sur-Marly	79	-6.0%	2111	Villaz-St-Pierre	1'284	4.8%	2033	<i>Morens</i>			
2194	Ferpicloz	278	-2.5%	2068	Châtonnaye	825	5.9%	2034	<i>Murist</i>			
2185	Corserery	409	-2.2%	2063	Billens-Hennens	729	6.3%	2039	<i>Rueyres-les-Prés</i>			
2173	Autigny	793	-1.9%	2066	Chapelle	275	6.6%	2049	<i>Vuissens</i>			
2177	Chénens	844	-0.9%	● See				2052	<i>Vernay</i>			
2186	Cottens	1'474	-0.8%			35'856	1.6%		Surpierre	709	1.4%	
2174	Avry	1'860	-0.6%	2260	Gempenach	295	-4.2%	2044	<i>Surpierre</i>			
2228	Villars-sur-Glâne	12'043	-0.3%	2271	Meyriez	581	-2.0%	2047	<i>Villeneuve</i>			
2189	Ependes	1'113	-0.3%	2250	Courgevaux	1'408	-1.4%	2050	Les Montets	1'426	1.6%	
2208	Matran Corminboeuf	1'534 2'451	0.0% 0.0%	2261	Greneg	175	-1.1%	2029	Montagny	2'396	1.7%	
2179	<i>Chésopelloz</i>			2274	Muntelier	953	-0.3%	2016	Fétigny	979	1.8%	
2183	<i>Corminboeuf</i>			2275	Murten / Morat	8'166	0.5%	2035	Nuvilly	410	2.0%	
2233	Hauterive	2'425	0.3%	2258	Fräschels	461	0.9%	2045	Vallon	410	2.0%	
2226	Treyvaux	1'448	0.6%	2262	Gurmels	4'183	1.0%		Cheyres-Châbles	2'219	2.3%	
2225	Senèdes	157	0.6%	2257	Cressier	941	1.2%	2005	<i>Châbles</i>			
2196	Fribourg / Freiburg	38'803	0.7%	2265	Kerzers	4'918	1.3%	2010	<i>Cheyres</i>			
2211	Neyruz	2'591	0.9%	2284	Mont-Vully	3'551	1.7%	2051	Delley-Portalban	1'088	2.4%	
2206	Marly	8'177	1.1%		Courtepin	5'415	3.0%	2041	Saint-Aubin	1'708	3.0%	
2235	La Sonnaz	1'095	1.4%	2243	<i>Barberêche</i>			2009	Cheiry	391	3.2%	
2236	Gibloux	7'241	1.5%	2254	<i>Courtepin</i>			2022	Gletterens	1'035	3.4%	
2197	Givisiez	3'174	1.6%	2279	<i>Villarepos</i>			2025	Lully	1'162	3.5%	
2175	Belfaux	3'349	1.8%	2283	<i>Wallenried</i>			2011	Cugy	1'693	3.8%	
2220	Le Mouret	3'149	2.5%	2272	Misery-Courtion	1'907	3.8%	2008	Châtillon	465	4.0%	
2200	Grolley	1'941	2.6%	2259	Galmiz	672	3.9%	2043	Sévaz	280	4.1%	
2213	Noréaz	645	4.0%	2278	Ulmiz	430	4.9%	2053	Belmont-Broye	5'398	5.5%	
2221	Prez-vers-Noréaz	1'047	4.7%	2266	Kleinbödingen	641	6.3%	2038	Prévondavaux	68	13.3%	
2234	La Brillaz	1'987	4.7%	2276	Ried	1'159	8.8%	● Greyerz				
2217	Ponthaux	722	5.4%	53'637				2.2%				
2171	Arconciel	915	5.7%	2131	Echarlens	804	-1.6%					
2216	Pierrafortscha	148	5.7%	2153	Sorens	1'082	-1.5%					
2198	Granges-Paccot	3'615	7.7%	2143	Morlon	588	-0.8%					
● Vivisbach				2147	Pont-la-Ville	592	-0.3%					
		18'067	1.3%	2152	Sâles	1'446	-0.2%					
2335	Saint-Martin	1'017	-2.1%	2130	Crésuz	333	0.6%					
2323	Bossonnens	1'486	-0.4%	2160	Vuadens	2'296	0.7%					
2337	Le Flon	1'184	0.8%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	274	0.7%					

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2016 und deren Entwicklung gegenüber 2015 (Quelle: BFS, StatA).

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 StatA des Kantons Freiburg (monatliche Schätzung der ständigen Bevölkerung, Arbeitslosigkeit), Bundesamt für Statistik (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 2016 sind vorläufige Zahlen (Stand: 15.12.2016 für die Zahlen nach Kantonen und Bezirken vom BFS bzw. Dezember 2016 für die Zahlen nach Gemeinden vom StatA).

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

Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg

022 319 30 00
www.wuestpartner.com

0848 223 223
www.bcf.ch