

Der Freiburger Immobilienmarkt

Perspektiven der Freiburger Wirtschaft 2024



**Freiburger
Kantonalbank**

Editorial



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Seit einiger Zeit befindet sich die Wirtschaft unseres Landes in voller Blüte. Die Dynamik des Marktes hat die Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze ermöglicht, welche unter anderem durch ausländische Arbeitskräfte besetzt werden konnten. Das Bevölkerungswachstum hat dadurch den Aufwärtstrend fortgesetzt, insbesondere in unserem Kanton, der dabei an der Spitze steht.

Natürlich wirkt sich diese Entwicklung auf die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aus. Trotz eines nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Umfelds, Zinssätzen, die noch hoch erscheinen mögen, und beträchtlichen Baukosten zeigen sich zukünftige Eigentümer und Bauträger ungeduldig, in Immobilien zu investieren. Die grösste Herausforderung besteht derzeit in der Knappheit an Bauland. Diese Tendenz ergibt sich unter anderem aus der Revision des Raumplanungsgesetzes, welches darauf abzielt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und die Einzonung dieser Flächen zu erschweren. Entsprechend dem Gesetz von Angebot und Nachfrage verstärkt dies den Anstieg der Immobilienpreise, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Bei Mietwohnungen wird sich die Knappheit verschärfen und den Druck auf die Mietpreise erhöhen.

In diesem Kontext wächst das Interesse an energetischen Sanierungen von Gebäuden weiter. Diese sind nicht nur eine Antwort auf die aktuellen Umweltprobleme, sondern stellen auch eine sinnvolle wirtschaftliche Strategie dar. Diejenigen, die das Glück haben, Eigentum zu besitzen, erkennen sicherlich die Chance, welche die energetische Sanierung bietet. Tatsächlich wird der durch die Installation eines energieeffizienteren Systems erzielte Mehrwert bereits nach einigen Jahren spürbar. Auch im Falle eines Wiederverkaufs dürfte eine im Hinblick auf Nachhaltigkeit optimierte Immobilie einen besseren Preis erzielen.

Um mehr zu erfahren, wünsche ich Ihnen eine ausgezeichnete Lektüre dieser neuen Ausgabe!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Wenger', written in a cursive style.

Daniel Wenger, Präsident der Generaldirektion
Freiburger Kantonalbank

LocationSpot:

In Ergänzung zu den in dieser Ausgabe veröffentlichten Analysen stellt Ihnen die FKB ihr Online-Tool «Location Spot» zur Verfügung, das Ihnen zusätzliche Informationen zu Standortindikatoren Ihrer Region bietet.

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



Kontext und Perspektiven

Rekord beim Bevölkerungswachstum 2023

Die Schweiz erlebte im Jahr 2023 ein aussergewöhnliches Bevölkerungswachstum von 1.6%. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Zustrom ausländischer Arbeitskräfte zurückzuführen. Denn in der Schweiz wurden zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen, die nicht alle auf dem lokalen Markt besetzt werden konnten. Darüber hinaus wurden die ukrainischen Flüchtlinge nach einem Aufenthalt von 12 Monaten in der Schweiz zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt, was zu einem einmaligen Effekt geführt hat. Der Kanton Freiburg verzeichnete ein noch stärkeres Bevölkerungswachstum (+2.0%). Dies entspricht etwa 6'500 neuen Einwohnern. Besonders auffällig war der Anstieg in den Bezirken Greyerz (+2.8%), Saane (+2.2%) und Vivisbach (+2.2%). Die starke Entwicklung des Arbeitsmarktes im Kanton Freiburg zeigte sich auch in einem Rückgang der Arbeitslosenquote (von 2.3% im Jahr 2022 auf 2.1% im Jahr 2023).

Zinsrückgang setzt sich 2024 fort

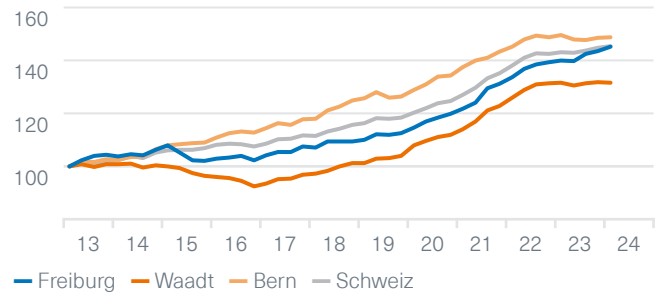
Die Inflation sank im 1. Quartal 2024 schneller als erwartet und lag im März nur noch bei 1.0%. Trotz eines leichten Anstiegs auf 1.4% im April und Mai scheint die Inflation unter Kontrolle zu sein. Seit Juni 2023 hat sie die Marke von 2% nicht mehr überschritten. Diese Preisstabilität ermöglichte es der Schweizerischen Nationalbank (SNB), ihre Leitzinsen bereits im März 2024 und damit vor der Europäische Zentralbank (EZB) und der US-Notenbank (Fed) zu senken. Langfristige Zinsen, wie etwa Festhypotheken, begannen bereits Ende 2023 zu sinken, was dem Immobilienmarkt neuen Schwung verliehen hat. Der Rückgang der Finanzierungskosten und der Mangel an Alternativen im Mietsegment haben die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen angekurbelt und damit die Preisdynamik unterstützt. Der Freiburger Wohnungsmarkt scheint die Phase steigender Zinsen ohne grössere Probleme überstanden zu haben: Zwar hat sich die Preissteigerung verlangsamt, aber es gab keine bemerkenswerten Korrekturen.

2024: Positive Aussichten für Wohneigentum

Das Bevölkerungswachstum und die sinkenden Zinsen dürften die Nachfrage nach Wohneigentum weiter ankurbeln, während das Angebot voraussichtlich knapp bleibt, da nur wenige Neubauten auf den Markt kommen. Die Aufwärtstendenz bei den Preisen für Wohneigentum dürfte daher anhalten - besonders beim Stockwerkeigentum. Denn dank vergleichsweise günstiger Preise sind diese Objekte für eine breitere Bevölkerungsgruppe erschwinglich. Bei den Mietwohnungen dürfte sich die Angebotsknappheit weiter verschärfen und damit auch wieder Mietpreisanstiege mit sich bringen. Die Prognosen für Gewerbeflächen sind uneinheitlicher. Die jüngsten Statistiken zeigen eine Verlangsamung des Beschäftigungswachstums in den traditionellen Bürobranchen, was die Nachfrage dämpft. Die geringe Bautätigkeit sollte jedoch das Angebot begrenzen und so zu einer Stabilisierung der Mieten beitragen.

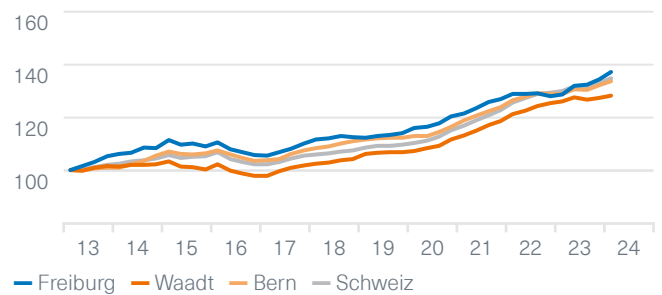
Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2013 = 100, Stand: 1. Q. 2024



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes

Mittleres Objekt, Index 1. Q. 2013 = 100, Stand: 1. Q. 2024



Kanton Freiburg: Immobilienmarkttrends 2024

	Angebot	Nachfrage	Preise
Einfamilienhäuser	→	↗	→
Eigentumswohnungen*	→	↗	↗
Wohnungsmieten	↘	↗	↗
Geschäftsmieten	↘	→	→

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

Zinsprognose der Freiburger Kantonalbank

In den Vereinigten Staaten lassen die neuesten veröffentlichten Zahlen befürchten, dass sich die Inflation in den kommenden Quartalen über der Marke von 3% festsetzen wird. Daher wird vor dem Herbst keine weitere Senkung des Leitzinses der Fed erwartet. Die SNB, die sich bereits in einem Zinssenkungszyklus befindet und mit der jüngsten Aufwertung des Schweizer Franken konfrontiert ist, könnte jedoch bis Ende des Jahres eine weitere Senkung des Leitzinses vornehmen, der sich dann bei 1% stabilisieren würde. Die Unsicherheit ist grösser bei den langfristigen Zinssätzen, die derzeit unter 1% liegen. Eine Normalisierung der Zinskurve dürfte daher eine Erhöhung der langfristigen Zinssätze bedeuten.

Einfamilienhäuser

Tiefere Preise, die aber schneller steigen als im Rest des Landes

Ende 2023 kostete ein mittleres Einfamilienhaus (Definition auf S. 12) im Kanton Freiburg etwa 1.25 Millionen Franken. Der Kanton profitiert somit weiterhin von erschwinglicheren Preisen als im Schweizer Durchschnitt von 1.6 Millionen Franken und den Preisen in den Nachbarkantonen Waadt (1.8 Millionen Franken) und Bern (1.4 Millionen Franken). In einige periphere Gemeinden wie Jaun, Grandvillard oder Plaffeien liegen die Preise gar noch unter einer Million Franken. Der Bezirk Vivisbach hingegen bleibt der teuerste des Kantons, mit einem ähnlichen Preisniveau wie im Kanton Bern. Die Preisentwicklung der Einfamilienhäuser in Freiburg erfolgte in zwei Phasen: zunächst stagnierten die Preise zwischen Ende 2022 und Mitte 2023, gefolgt von einem bemerkenswerten Anstieg im zweiten Halbjahr 2023. Hauptgrund dafür dürfte der Rückgang der langfristigen Hypothekenzinsen sein. Im gesamten Jahr 2023 verzeichnete Freiburg ein Preiswachstum von 3.5%. Dieser Anstieg ist mehr als doppelt so hoch wie der schweizweite Durchschnitt von 1.4%. Die Bezirke Glane und See erlebten sogar Preissteigerungen von über 5%, welche die jeweiligen durchschnittlichen Wachstumsraten der letzten zehn Jahre übertrafen.

Die Nachfrage bleibt hoch

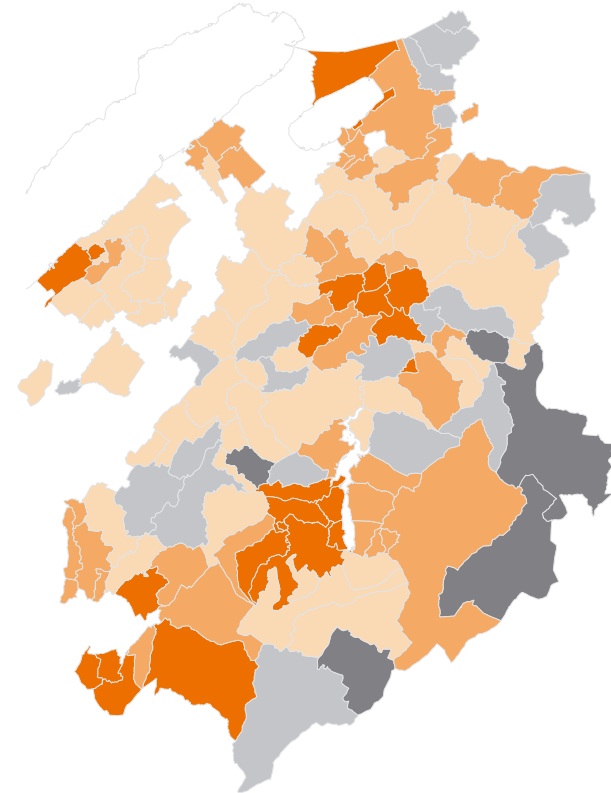
Die dynamische Preisentwicklung der Einfamilienhäuser in Freiburg deutet auf eine robuste Nachfrage hin. Die zahlreichen Arbeitsplatz- und Unternehmensgründungen (+3.6% im Jahr 2023) im Kanton Freiburg und die dynamische Entwicklung der benachbarten Arbeitsmärkte in Lausanne und Bern haben neue Haushalte angezogen. Die wirtschaftliche Stabilität und die niedrige Arbeitslosenquote ermöglichten es den Haushalten, sich auf einen Immobilienkauf einzulassen. Zudem haben die guten Entwicklungen der Börsen im Jahr 2023 und Anfang 2024 die Eigenkapitalbasis vieler Haushalte gestärkt.

Das Angebot geht Anfang 2024 zurück

Der Bau neuer Einfamilienhäuser hat sich in Freiburg seit 2022 stark reduziert. Im Jahr 2023 wurde im Kanton nur für 420 Einfamilienhäuser eine Baubewilligung beantragt. Dies stellt den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre dar. Die geringe Bautätigkeit in einem Umfeld einer robusten Nachfrage hat das Angebot an Einfamilienhäuser verknappt: Die Angebotsziffer in Freiburg sank zwischen dem vierten Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 von 3.2% auf 2.9%, während das Angebot in den beiden vorangehenden Jahren zugenommen hatte. Die Angebotsverknappung war in allen Freiburger Bezirken mit der Ausnahme von Glane zu beobachten. Zudem weisen alle Bezirke derzeit eine Angebotsquote auf, die unter den jeweiligen zehnjährigen Durchschnittswerten liegt. Die erwartete Fortsetzung der Zinssenkungen und das relativ knappe Angebot deuten auf eine stabile bis leicht steigende Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im Jahr 2024 hin.

Einfamilienhäuser: Preisatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2024



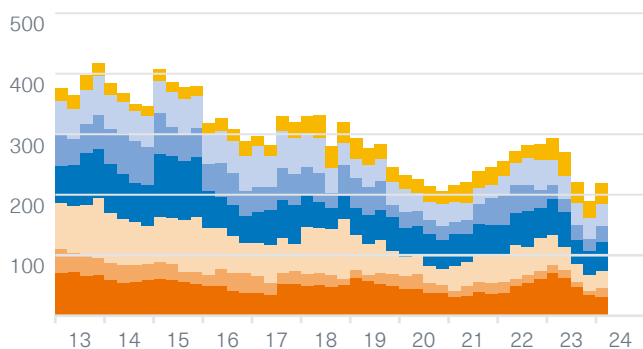
■ Weniger als 1.0 Mio. ■ 1.0–1.1 Mio. ■ 1.1–1.2 Mio. ■ 1.2–1.3 Mio. ■ 1.3 Mio. und mehr



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

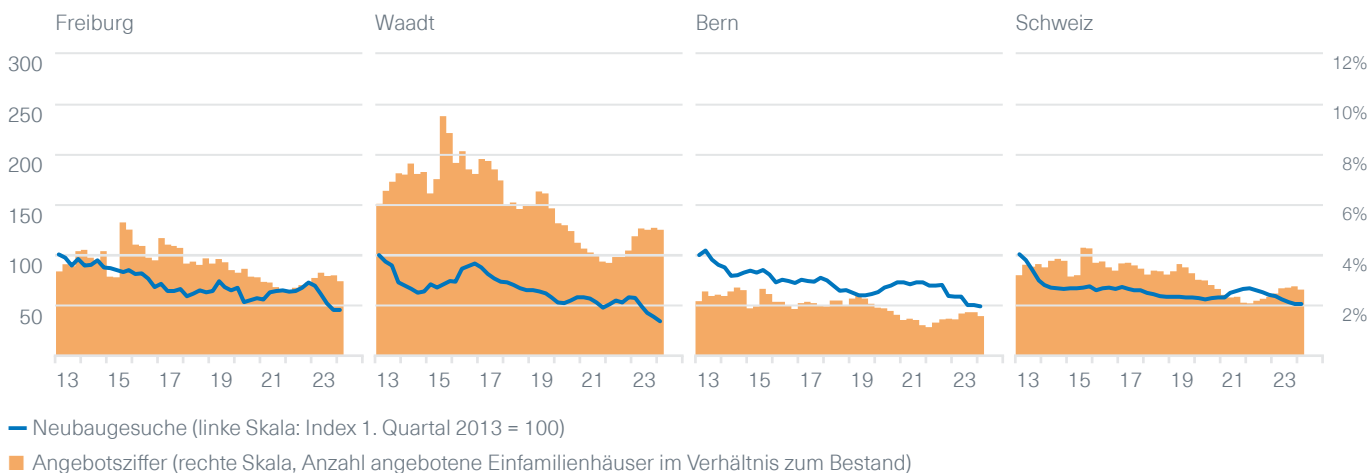
Einfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte

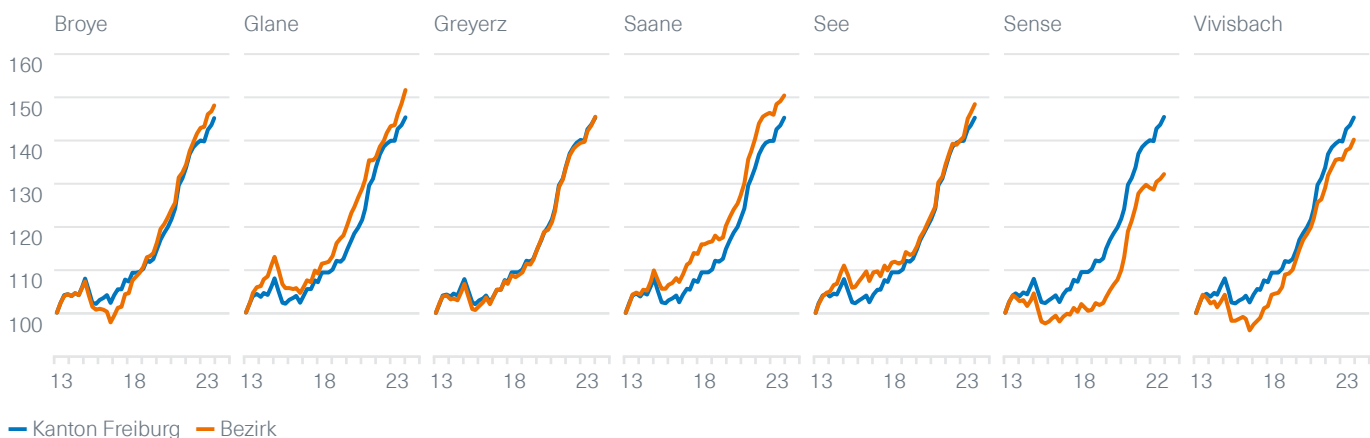


■ Broye ■ Glane ■ Greyerz ■ Saane ■ See ■ Sense ■ Vivisbach

Einfamilienhäuser: Angebot und Neubautätigkeit



Einfamilienhäuser: Transaktionspreisindizes



Einfamilienhäuser: Wichtige Indikatoren

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise		
	2023	2013–2023	2023	2013–2023	2021	2013–2021	Ende 2023	2022–2023	2013–2023
Bezirk									
Broye	3.6%	4.6%	1.3%	1.4%	1.1%	1.5%	1'221'000	+3.7%	+4.4%
Glane	3.3%	4.4%	1.5%	1.6%	1.0%	1.5%	1'170'000	+5.4%	+4.6%
Greyerz	3.5%	4.8%	1.4%	1.3%	0.5%	1.1%	1'276'000	+3.8%	+4.1%
Saane	3.3%	3.3%	1.6%	1.5%	0.4%	1.0%	1'324'000	+2.5%	+4.3%
See	2.3%	2.6%	1.3%	1.4%	0.8%	1.2%	1'257'000	+5.6%	+4.2%
Sense	1.4%	1.9%	1.2%	1.3%	0.6%	0.9%	1'137'000	+1.7%	+3.1%
Vivisbach	3.3%	4.2%	0.9%	0.8%	1.1%	1.1%	1'372'000	+2.8%	+3.7%
Kanton									
Freiburg	2.9%	3.6%	1.4%	1.4%	0.7%	1.2%	1'253'000	+3.5%	+4.1%
Waadt	5.0%	6.1%	1.0%	1.0%	0.7%	0.8%	1'771'000	-0.4%	+2.8%
Bern	1.6%	2.0%	1.3%	1.6%	0.4%	0.6%	1'372'000	-0.2%	+4.2%
Schweiz	2.6%	3.2%	1.2%	1.4%	0.5%	0.7%	1'609'000	+1.4%	+3.8%

Angebotsziffer/Leerstandsquote/Neubauquote: Jahresdurchschnitt 2023 (o. 2021) resp. 2013–2023 (o. 2021). Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS. Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition auf S. 12), Stand: Ende 2023. Preisentwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Eigentumswohnungen

Der Bausektor bleibt schwach

Der Bau von Mehrfamilienhäusern verzeichnete im Kanton Freiburg einen erheblichen Rückgang. Das Investitionsvolumen der Baubewilligungen im Jahr 2023 lag 36% unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre, während der Rückgang auf nationaler Ebene im selben Zeitraum nur 8% betrug. Die Bezirke Glane und Greyerz verzeichneten den stärksten Rückgang des Investitionsvolumen im Neubau von Mehrfamilienhäusern.

Grosse regionale Unterschiede im Angebot

Im Laufe des Jahres 2023 hat der Anstieg der Finanzierungskosten in der gesamten Schweiz eine Erhöhung der Angebotsziffer für Eigentumswohnungen nach sich gezogen. Dies gilt auch für den Kanton Freiburg, jedoch mit grossen regionalen Unterschieden: Die Angebotsziffer ist in den Bezirken Broye (13%) und Glane (14%) am höchsten, während der Markt im Bezirk Sense mit nur 2.8% am angespanntesten bleibt.

Günstige Preise treiben die Nachfrage an

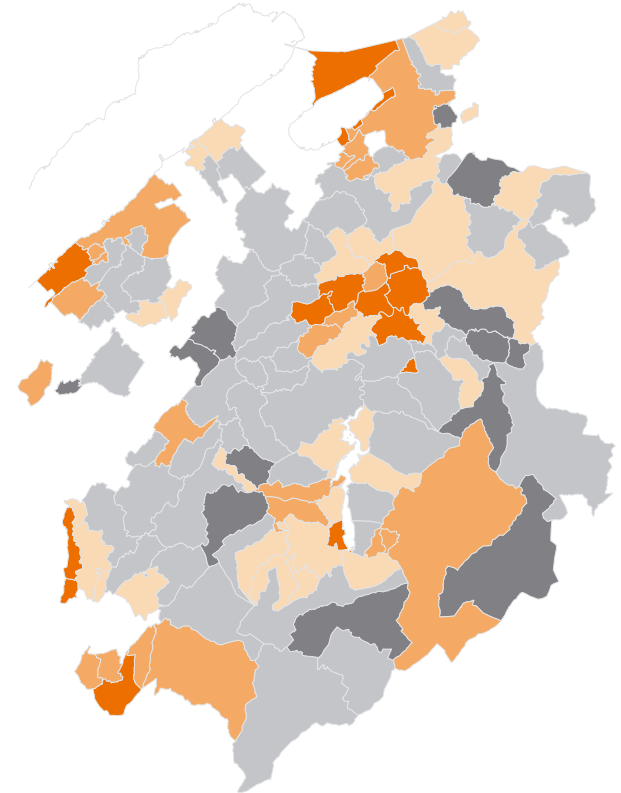
Mehrere Faktoren deuten derzeit auf eine positive Entwicklung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin. Zum einen bleibt der Markt für Mietwohnungen angespannt und die Mieten sind deutlich gestiegen. Dies könnte zu einer Verlagerung der Nachfrage hin zu Stockwerkeigentum führen. Darüber hinaus sind die Preise im Kanton Freiburg vergleichsweise erschwinglich. Mit etwas über 800'000 Franken für eine mittlere Wohnung (Definition siehe S.12) liegen die Preise rund 30% unter dem schweizweiten Durchschnitt und 36% unter dem Preis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Kanton Freiburg. Diese vergleichsweise günstigen Preise sind auch in allen Bezirken zu finden, wobei die Preisspanne von 751'000 Franken im Sensebezirk bis 858'000 Franken im Saanebezirk reicht. Damit gestaltet sich der Kanton Freiburg attraktiv für Haushalte, die Eigentum erwerben möchten. Dieser Effekt wird zusätzlich durch den seit Ende 2023 beginnenden Rückgang der Zinssätze verstärkt. Schliesslich trägt das rege Bevölkerungswachstum im Kanton Freiburg ebenfalls zu einem erhöhten Wohnungsbedarf bei.

Starker Preisanstieg im Jahr 2023

Aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohnbauten und einer weiterhin steigenden Nachfrage verzeichnete der Kanton Freiburg im Jahr 2023 einen beeindruckenden Preisanstieg von 5.8%. Dieser ist mehr als doppelt so hoch wie der Anstieg im Kanton Waadt (+2.3%) und übertrifft auch das durchschnittliche Wachstum der gesamten Schweiz (+4.2%). Die stärksten Preissteigerungen gab es in den Bezirken Sense und Greyerz. Die Aufwärtstendenz der Preise dürfte auch im Jahr 2024 anhalten, da das Bevölkerungswachstum weiterhin hoch bleiben wird, die Zinssätze weiter sinken dürften und ein Wiederanstieg der Bautätigkeit kurzfristig nicht zu erwarten ist.

Eigentumswohnungen: Preisatlas

Transaktionspreise in CHF für ein mittleres Objekt, Stand: 1. Quartal 2024



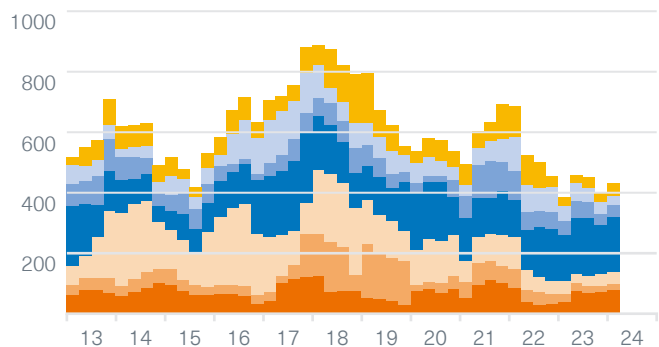
■ Weniger als 700'000 ■ 700'000–750'000 ■ 750'000–800'000
■ 800'000–850'000 ■ 850'000 und mehr



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

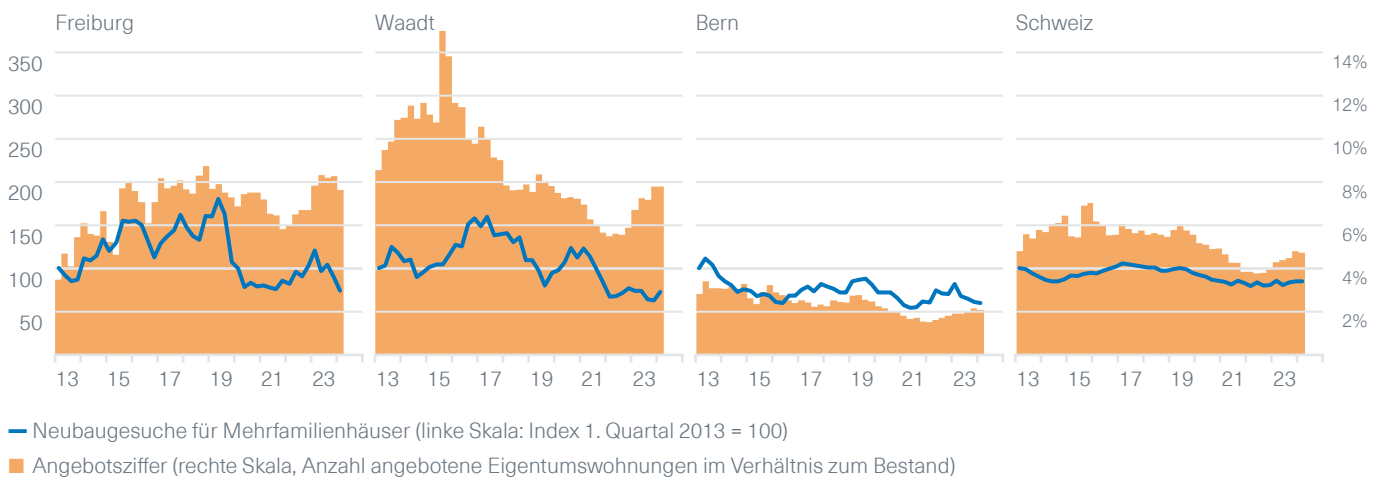
Mehrfamilienhäuser: Bauinvestitionen im Kanton Freiburg

Kosten in Mio. CHF für baubewilligte Projekte

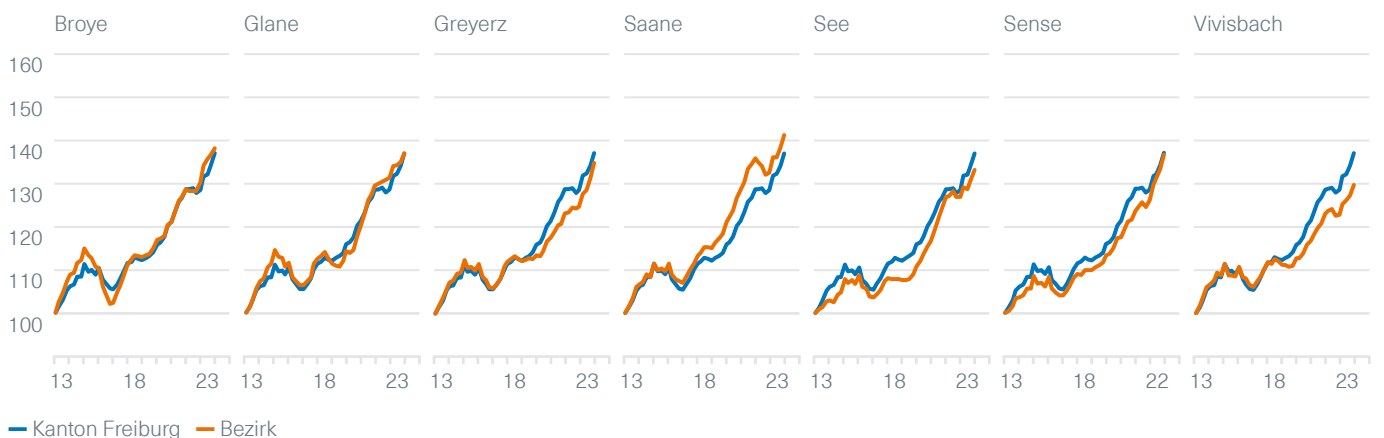


■ Broye ■ Glane ■ Greyerz
■ Saane ■ See ■ Sense ■ Vivisbach

Eigentumswohnungen: Angebot und Neubautätigkeit



Eigentumswohnungen: Transaktionspreisindizes



Eigentumswohnungen: Wichtige Indikatoren

	Angebotsziffer		Leerstandsquote		Neubauquote		Transaktionspreise		
	2023	2013–2023	2023	2013–2023	2021	2013–2021	Ende 2023	2022–2023	2013–2023
Bezirk									
Broye	13.0%	9.6%	1.3%	1.4%	2.7%	3.8%	774'000	+6.4%	+3.6%
Glane	14.0%	9.5%	1.5%	1.6%	1.7%	3.0%	757'000	+3.6%	+3.4%
Greyerz	6.6%	11.9%	1.4%	1.3%	1.8%	3.0%	779'000	+6.9%	+3.2%
Saane	8.2%	5.3%	1.6%	1.5%	1.3%	1.6%	858'000	+5.5%	+3.7%
See	4.6%	3.8%	1.3%	1.4%	1.7%	2.3%	798'000	+3.9%	+3.0%
Sense	2.8%	2.5%	1.2%	1.3%	2.0%	2.0%	751'000	+7.8%	+3.2%
Vivisbach	8.9%	10.9%	0.9%	0.8%	3.9%	3.4%	837'000	+5.0%	+2.9%
Kanton									
Freiburg	7.6%	6.9%	1.4%	1.4%	1.8%	2.4%	803'000	+5.8%	+3.4%
Waadt	7.8%	8.7%	1.0%	1.0%	1.1%	1.5%	1'273'000	+2.3%	+2.7%
Bern	2.1%	2.4%	1.3%	1.6%	0.8%	1.0%	944'000	+4.4%	+3.4%
Schweiz	4.7%	5.3%	1.2%	1.4%	1.3%	1.5%	1'146'000	+4.2%	+3.3%

Angebotsziffer/Leerstandsquote/Neubauquote: Jahresdurchschnitt 2023 (o. 2021) resp. 2013–2023 (o. 2021). Leerstand bezieht sich auf alle Wohnobjekte laut BFS. Transaktionspreise: Mittleres Objekt (Definition auf S. 12), Stand: Ende 2023. Preisentwicklung: durchschnittliche jährliche Wachstumsraten.

Renditeobjekte

Stark rückläufiges Mietwohnungsangebot

Die Zahl der angebotenen Mietwohnungen im Kanton Freiburg nimmt rapide ab. Während im 1. Quartal 2021 noch rund 10'000 Mietwohnungen ausgeschrieben waren, sank diese Zahl drei Jahre später auf 3'750. Ein derart knappes Angebot wurde in Freiburg seit 2013 nicht mehr beobachtet. Obwohl diese Tendenz in der ganzen Schweiz beobachtet wird, ist die Entwicklung in Freiburg besonders ausgeprägt. Es gilt jedoch festzuhalten, dass der Rückgang in Freiburg im Jahr 2021 von einem hohen Niveau (Angebotsziffer von 12%) ausging und der starke Rückgang letztlich nur dazu geführt hat, dass sich die Angebotsziffer dem nationalen Durchschnitt (4%) angenähert hat. Anfang 2024 sind die Bezirke Greyerz, Vivisbach und See am stärksten betroffen, während es im Broyebezirk und Saanebezirk noch relativ leicht ist, eine Mietwohnung zu finden.

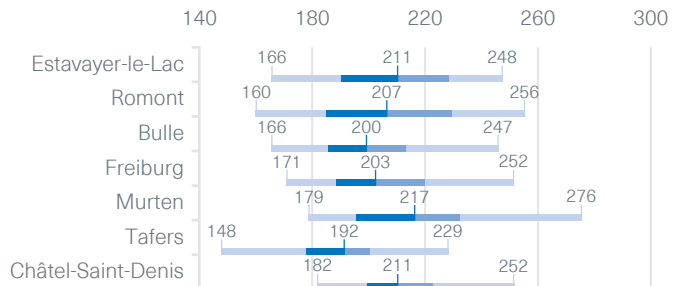
Marktanspannung, kräftiger Mietpreisanstieg

Mehrere Faktoren tragen zur erhöhten Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Erstens hat die Bautätigkeit erheblich nachgelassen, wobei die Zahl der baubewilligten Mietwohnungen im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zehn Jahre um 36% zurückgegangen ist. Zweitens hat die Attraktivität des lokalen Arbeitsmarktes, kombiniert mit relativ erschwinglichen Mieten, den Kanton Freiburg zu einem begehrten Ziel für viele Haushalte gemacht, was zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt hat. Schliesslich ist das Mieten in den letzten Jahren aufgrund der gestiegenen Zinssätze relativ betrachtet attraktiver geworden als Wohneigentum, auch wenn sich dieser Effekt teilweise bereits wieder abgeschwächt hat. Die Verknappung des Angebots hat zu einem starken Anstieg der Mieten im Kanton Freiburg geführt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten im 1. Quartal 2024 um 4.1% angestiegen. Diese Tendenz dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen.

Die Büromieten stehen unter Druck

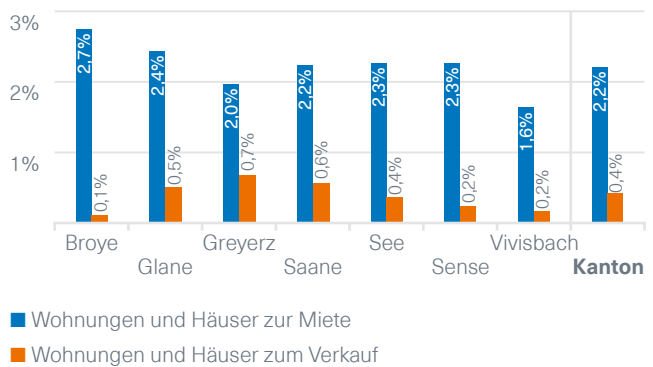
Seit der Pandemie hat die positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt die Herausforderungen durch Homeoffice und Desk-Sharing weitestgehend aufgefangen. Dennoch gab es im letzten Jahr einen bemerkenswerten Rückgang der Büromieten in der Schweiz (-3.1%). In Freiburg war diese Entwicklung mit -5.3% noch ausgeprägter, auch wenn sie teilweise durch einen leichten Anstieg Anfang 2024 bereits etwas ausgeglichen wurde. Die Aussichten für 2024 bleiben durchgezogen: Die Zahl der neuen Arbeitsplätze, insbesondere in traditionellen Bürosektoren, dürfte geringer ausfallen, was die Nachfrage dämpfen könnte. Ältere Gewerberäume, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen oder weniger gut gelegen sind, haben weiterhin Schwierigkeiten, Mieter zu finden, was das Leerstandsrisiko erhöht. Gleichzeitig wird die stark rückläufige Bautätigkeit dazu beitragen, ein allfälliges Überangebot zu begrenzen und die Büromieten zu stützen, sodass eine Seitwärtsentwicklung der Mieten realistisch scheint.

Mietwohnungen: Niveau der Mieten in den Bezirkshauptorten
Quantile, CHF pro m² und Jahr, Stand: 1. Quartal 2024



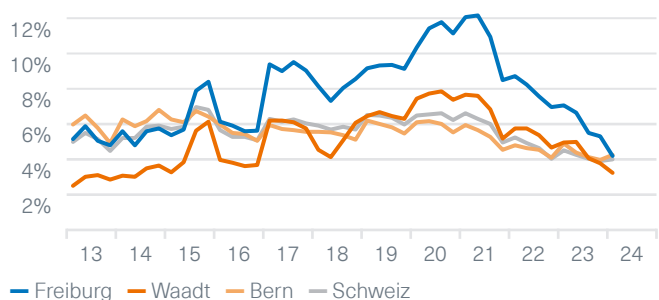
Mietwohnungen: Leerstandsquote pro Bezirk

Stand: Juni 2023



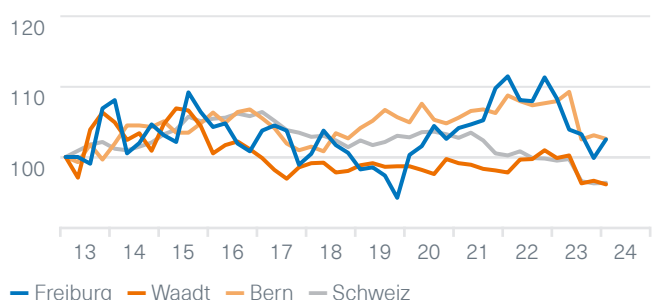
Mietwohnungen: Angebotsziffer

Ausgeschriebene Wohnungen in Prozent des Bestands, Stand: 1. Q. 2024



Büroflächen: Entwicklung der Angebotsmieten

Index 1. Quartal 2013 = 100, Stand: 1. Quartal 2024



Rentabilität von energetischen Sanierungen

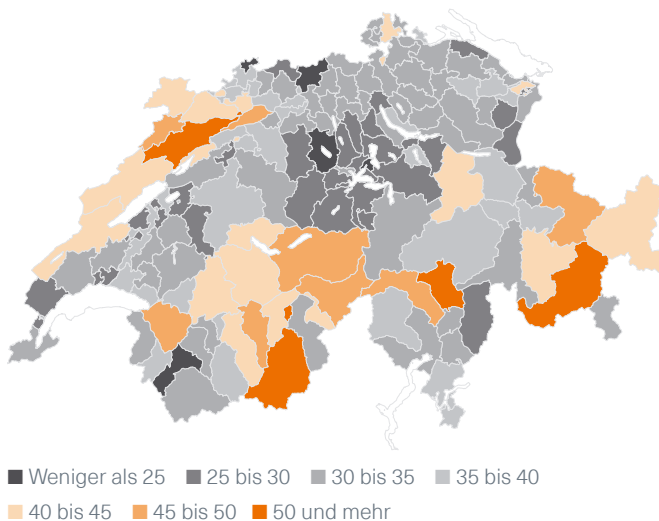
Die CO₂-Bilanz des Gebäudesektors

Der Gebäudesektor in der Schweiz ist derzeit für etwa 25% der CO₂-Emissionen verantwortlich. Für ein beheiztes Wohngebäude werden die durchschnittlichen Emissionen auf 33 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter und Jahr geschätzt (siehe S. 12). In Bergregionen wie dem Wallis, Graubünden und Jura sind die Emissionen jedoch deutlich höher, da die Aussentemperaturen niedriger sind und der Heizbedarf entsprechend höher ist. Im Kanton Freiburg liegen die Emissionen im schweizweiten Durchschnitt: zwischen 30 und 35 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter und Jahr in den Bezirken Saane, Glane, Vivisbach und Greyerz. Die Bezirke Broye, See und Sense schneiden etwas besser ab, mit Emissionen zwischen 25 und 30 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter und Jahr.

Energetische Sanierung: ein gewichtiger Hebel

Der Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 ist herausfordernd. Da fast 60% der Gebäude vor 1990 errichtet wurden, ist die energetische Sanierung ein unverzichtbares Instrument, um dieses Ziel zu erreichen. Der Umstieg von einer

Durchschnittliche Treibhausgasemissionen pro Bezirk
Beheizte Wohngebäude, in kg CO₂ eq/m² und Jahr, Stand: Sept. 2023



Preisauswirkungen eines Heizungersatzes

Mehr-oder Minderwert	EFH		EWG	
	%	CHF	%	CHF
Fossile Heizung + PV	2.1%	26'300	n.s.	n.s.
Wärmepumpe	1.8%	22'600	1.0%	8'000
Wärmepumpe + PV	4.6%	57'600	3.1%	24'900
Holzheizung	2.8%	35'100	-2.0%	-16'100
Holzheizung + PV	5.4%	67'700	n.s.	n.s.
Elektroheizung	-3.5%	-43'900	-2.8%	-22'500
Preis für ein mittleres Objekt*	CHF 1'253'000		CHF 803'000	

*Definition eines mittleren Objekts und Annahmen für die Berechnung siehe S. 12, n.s. = nicht signifikant

fossilen auf eine erneuerbare Energiequelle zur Beheizung von Gebäuden ist besonders wirksam zur Reduktion der Emissionen. Ein Gebäude, das mit Öl (bzw. Gas) beheizt wird, emittiert über 60 (bzw. 30) kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter und Jahr, während ein mit Fernwärme, Holz oder mit einer Wärmepumpe beheiztes Gebäude weniger als 10 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter und Jahr ausstösst. Der Umweltnutzen eines Wechsels des Heizsystems ist daher unbestritten, doch wie sieht es mit dem Gewinn für die Eigentümer aus? Um diese Frage zu beantworten, haben wir den Mehrwert berechnet, den ein Eigentümer erwarten kann, wenn er das Heizungssystem beim Wohneigentum im Kanton Freiburg ersetzt.

Erneuerbar heizen: Preisauswirkungen?

Die Auswirkungen des Heizungstyps auf die Immobilienpreise wurden mittels eines statistischen Modells geschätzt, welches eine Vielzahl der preisbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt. Der Einfluss des Heizsystems auf die Preise wird durch den Vergleich zweier identischer Gebäude ermittelt, von denen eines mit einer fossilen Heizung (Ausgangssituation) und das andere mit einer erneuerbaren Heizung ausgestattet ist. Die grössten Wertsteigerungen bei Einfamilienhäusern werden beim Wechsel von einer fossilen Heizung zu einer Kombination aus Wärmepumpe (WP) und Photovoltaik (PV) oder Holzheizung und PV erzielt (+4.6% bzw. +5.4%). Bei Eigentumswohnungen sind die Wertsteigerungen geringer, dennoch ist ein Preiszuwachs von 3.1% für die Kombination von WP und PV zu beobachten. Elektrische Heizungen haben hingegen einen negativen Preiseffekt, da sie viel Energie verbrauchen und nicht sehr effizient sind.

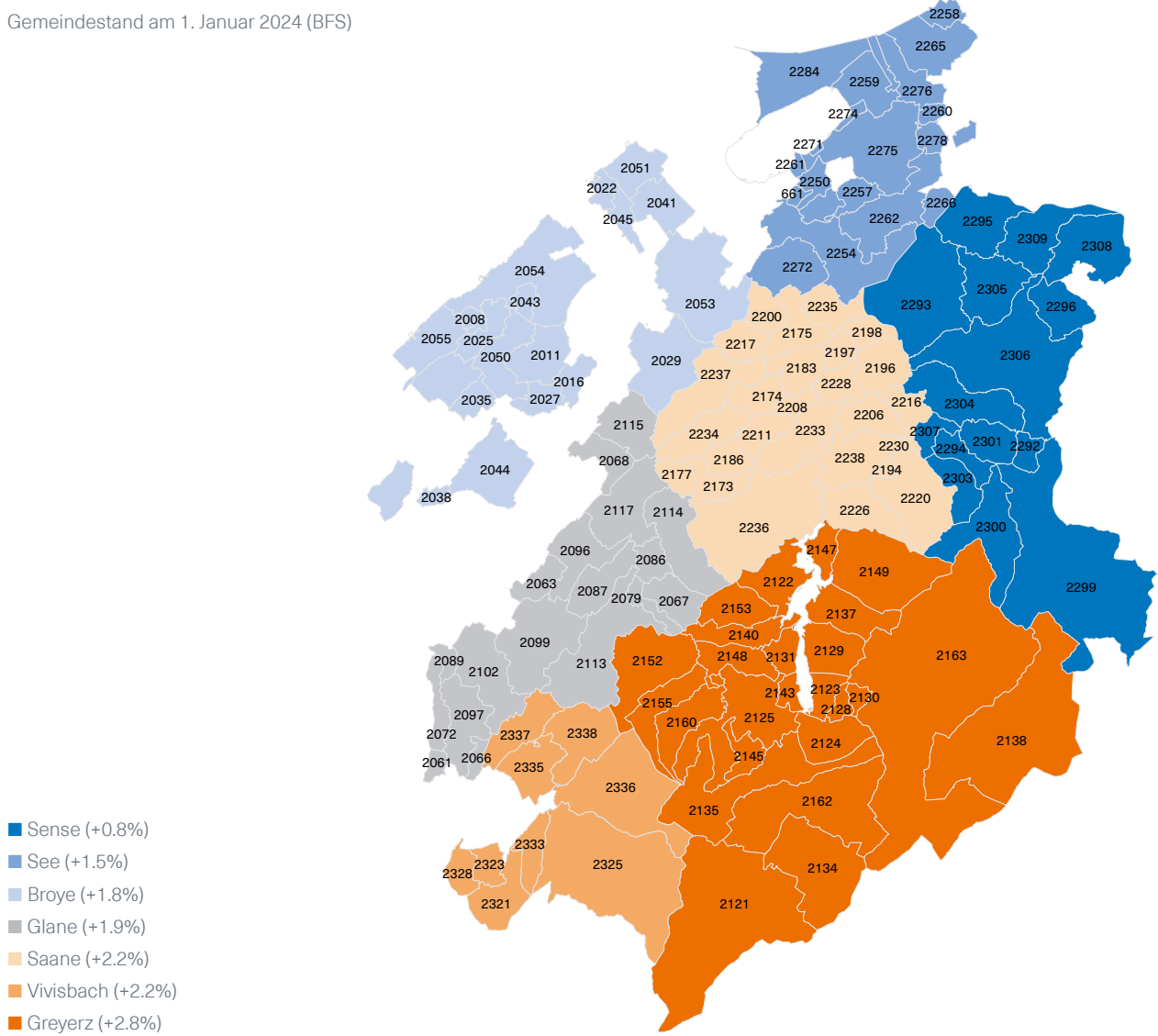
Erneuerbar heizen: Ist das rentabel?

Die Rentabilität einer energetischen Sanierung wird von mehreren Faktoren beeinflusst, darunter Installationskosten, Subventionen, Energieeinsparungen und steuerliche Auswirkungen. Wir haben eine Schätzung für die Umstellung von einer Ölheizung auf eine Kombination aus WP und PV für ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Kanton Freiburg vorgenommen. Der Wertzuwachs würde 57'600 Franken betragen. Die Installationskosten für diese Massnahmen belaufen sich jedoch auf etwa 90'000 Franken. Von diesem Betrag können kantonale Subventionen in Höhe von 12'660 Franken abgezogen werden. Steuerlich kann die Investition in erneuerbare Heizsysteme vollständig als Unterhaltskosten abgesetzt werden (in diesem Fall 10'800 Franken für eine Familie mit einem Einkommen von 180'000 Franken). Vergleicht man die Nettokosten der Installation mit dem erzielten Wertzuwachs, amortisiert sich die Investition nicht sofort bei einem Verkauf der Immobilie. Bleibt man jedoch in seinem Haus, könnten die jährlichen Energieeinsparungen von etwa 4'000 Franken die Differenz in weniger als drei Jahren ausgleichen. Zudem sind die anfallenden Energiekosten durch die energetische Sanierung stabiler, da die Abhängigkeit von Schwankungen der Energiepreise reduziert wird.

Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.	Nr.	Gemeinde	Bevölkerung	Entw.
■ Sense 46'014 +0.8%				■ Glane 26'502 +1.9%				■ Vivisbach 21'195 +2.2%			
2292	Brünisried	700	+1.0%	2061	Auboranges	285	-1.0%	2321	Attalens	3'684	+0.2%
2293	Düdingen	8'925	+1.5%	2063	Billens-Hennens	912	+2.6%	2323	Bossonnens	1'613	+1.9%
2294	Giffers	1'687	-1.6%	2066	Chapelle	349	+4.2%	2325	Châtel-St-Denis	8'503	+4.2%
2295	Bösingen	3'340	-0.2%	2067	Le Châtelard	351	-0.6%	2328	Granges	964	+4.9%
2296	Heitenried	1'406	-0.9%	2068	Châtonnaye	859	-2.9%	2333	Remaufens	1'283	-0.2%
2299	Plaffeien	3'663	+1.2%	2072	Ecublens	400	+4.7%	2335	Saint-Martin	1'014	-0.7%
2300	Plasselb	1'057	+1.6%	2079	Grangettes	209	-1.9%	2336	Semsaies	1'576	+1.2%
2301	Rechthalten	1'151	+1.4%	2086	Massonnens	609	+4.5%	2337	Le Flon	1'205	+0.8%
2303	St. Silvester	1'014	-0.5%	2087	Mézières	1'148	+6.1%	2338	La Verrerie	1'353	+1.6%
2304	St. Ursen	1'442	+0.6%	2089	Montet	535	+7.2%	■ Greyerz 61'437 +2.8%			
2305	Schmitten	4'284	+0.4%	2096	Romont	5'871	+4.9%	2121	Haut-Intyamou	1'698	+1.7%
2306	Tafers	7'880	+1.0%	2097	Rue	1'601	+1.1%	2122	Pont-en-Ogoz	2'011	+1.2%
2307	Tentlingen	1'353	+1.7%	2099	Siviriez	2'574	+1.8%	2123	Botterens	740	+1.2%
2308	Ueberstorf	2'394	-0.5%	2102	Ursy	3'492	-0.1%	2124	Broc	2'799	+5.5%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'718	+1.1%	2113	Vuisternens d. R.	2'353	-1.3%	2125	Bulle	26'746	+4.0%
■ See 39'280 +1.5%				2114	Villorsonnens	1'526	+0.8%	2128	Châtel-sur-Monts.	358	+2.9%
2250	Courgevaux	1'459	+3.5%	2115	Torny	1'076	+2.1%	2129	Corbières	1'044	+2.3%
2254	Courtepin	5'767	+0.6%	2117	Villaz	2'352	+0.2%	2130	Crésuz	474	+5.1%
2257	Cressier	1'092	+3.4%	■ Saane 111'128 +2.2%				2131	Echarlens	840	+0.4%
2258	Fräschels	441	+0.7%	2173	Autigny	813	+2.3%	2134	Grandvillard	859	-1.8%
2261	Greng	168	-1.2%	2174	Avry	1'922	+0.2%	2135	Greyerzs	2'301	+0.9%
2262	Gurmels	4'690	+3.8%	2175	Belfaux	3'473	+2.1%	2137	Hauteville	729	+3.7%
2265	Kerzers	5'439	+2.2%	2177	Chénens	844	+0.4%	2138	Jaun	647	+1.7%
2266	Kleinböisingen	704	±0.0%	2183	Corminboeuf	2'931	+1.5%	2140	Marsens	2'116	+2.2%
2271	Meyriez	563	-0.2%	2186	Cottens	1'507	-1.1%	2143	Morlon	715	+7.8%
2272	Misery-Courtion	2'368	+2.1%	2194	Ferpicloz	253	-3.8%	2145	Le Pâquier	1'388	+1.2%
2274	Muntelier	962	+0.6%	2196	Fribourg/Freiburg	38'716	+2.4%	2147	Pont-la-Ville	614	-2.7%
2276	Ried	1'223	+0.1%	2197	Givisiez	3'303	+3.7%	2148	Riaz	2'895	+0.8%
2278	Ulmiz	424	+0.5%	2198	Granges-Paccot	3'915	+1.7%	2149	La Roche	1'863	+1.5%
2284	Mont-Vully	4'452	+0.2%	2200	Grolley	2'125	+1.3%	2152	Sâles	1'450	+0.1%
2275	Murten/Morat	9'528	+1.0%	2206	Marly	9'004	+4.7%	2153	Sorens	1'096	-0.5%
■ Broye 35'909 +1.8%				2208	Matran	1'773	+3.1%	2155	Vaulruz	1'129	+1.4%
2008	Châtillon	527	+2.1%	2211	Neyruz	2'875	+1.5%	2160	Vuadens	2'545	+0.8%
2011	Cugy	1'995	+2.9%	2216	Pierrafortscha	150	-2.6%	2162	Bas-Intyamou	1'702	+6.2%
2016	Fétigny	1'188	+0.3%	2217	Ponthaux	803	+1.0%	2163	Val-de-Charmey	2'678	+2.2%
2022	Gletterens	1'134	+1.8%	2220	Le Mouret	3'327	+2.4%				
2025	Lully	1'215	-0.2%	2226	Treyvaux	1'597	+4.0%				
2027	Ménières	441	+0.5%	2228	Villars-sur-Glâne	12'438	+1.4%				
2029	Montagny	3'019	+2.3%	2230	Villarsel-sur-Marly	74	+8.8%				
2035	Nuvilly	495	+2.1%	2233	Hauterive	2'686	+0.3%				
2038	Prévondavaux	97	-3.0%	2234	La Brillaz	2'202	+3.7%				
2041	Saint-Aubin	1'971	+1.9%	2235	La Sonnaz	1'406	+1.4%				
2043	Sévaz	314	-1.6%	2236	Gibloux	8'137	+2.4%				
2045	Vallon	523	+4.8%	2237	Prez	2'478	+1.0%				
2050	Les Montets	1'611	+1.8%	2238	Bois-d'Amont	2'376	+1.3%				
2051	Delley-Portalban	1'342	+2.2%								
2053	Belmont-Broye	6'016	+2.6%								
2054	Estavayer	10'324	+1.6%								
2055	Cheyres-Châbles	2'478	+2.1%								

Die Zahlen in den Spalten entsprechen der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinden am 31. Dezember 2023 und deren Entwicklung gegenüber 2022 (Quelle: StatA).

Bevölkerungswachstum 2022–2023
Gemeindestand am 1. Januar 2024 (BFS)



Zahlenspiegel nach Kanton und Bezirk

	Broye	Glane	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivis- bach	Freiburg	Waadt	Bern	Schweiz
Bevölkerungswachstum											
Entwicklung 2022–2023	1.8%	1.9%	2.8%	2.2%	1.5%	0.8%	2.2%	2.0%	1.8%	1.1%	1.6%
Jährliche Wachstumsrate (2013–2023)	2.1%	1.7%	2.1%	0.9%	1.4%	0.8%	2.1%	1.4%	1.2%	0.6%	1.0%
Ausländeranteil (2022)	20.6%	21.2%	27.9%	28.6%	22.6%	12.3%	21.9%	23.7%	33.1%	17.0%	26.0%
Anzahl Unternehmen											
Entwicklung 2023.1–2024.1	4.3%	4.9%	5.4%	2.0%	3.3%	5.9%	4.6%	3.6%	4.1%	2.9%	4.1%
Arbeitslosenquote											
2023	2.1%	2.0%	2.1%	2.9%	1.2%	1.2%	2.1%	2.1%	3.3%	1.4%	2.0%
Durchschnitt 2018–2023	2.3%	2.8%	2.6%	2.0%	2.9%	1.5%	2.6%	2.6%	3.7%	2.0%	2.5%

Impressum

Diese Broschüre wurde vom Beratungsunternehmen 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, Bautätigkeit, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Unternehmensstatistiken, Bestands- und Leerwohnungszählung), Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (Arbeitslosigkeit, Schweizer BIP), Teledata (Anzahl Firmen), Info-Dienst des Schweizer Baublatts (Baugesuche und Baubewilligungen) sowie Freiburger Kantonalbank (Hypothekarzinsen). Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2023 sind vorläufige Zahlen (Stand: 04.04.2024 für die Zahlen nach Kantonen gemäss BFS, Stand Dezember 2023 für die Zahlen nach Gemeinden und Bezirken gemäss StatA).

Methodik

Die Angaben zu den Mieten werden in Quantilen angegeben: 10%, 30%, 50%, 70% und 90%. Das 50%-Quantil entspricht dem Mittelwert und trennt das teurere vom günstigeren Segment. Das 10%-Quantil trennt die günstigsten 10 Prozent vom Rest des Angebots. Wüest Partner führt in regelmässigen Abständen Studien zum Immobilienmarkt durch. Jedes in der schriftlichen Presse und im Internet erscheinende Immobilieninserat wird in unsere Angebotspreisdatenbank aufgenommen. Die Angebotsziffer gibt die Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an. Die Neubauquote gibt die Anzahl der neu gebauten Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand an.

Bemerkungen zum Sonderkapital

Das CO₂-Äquivalent (häufig abgekürzt als CO₂ eq) ist eine Masseinheit, die verwendet wird, um Treibhausgase auf der Grundlage ihres globalen Erwärmungspotenzials zu vergleichen. In der Analyse wird der Fall einer energetischen Sanierung betrachtet, bei der die fossile Heizung durch eine Erdwärmepumpe (WP) mit einer Leistung von 9 kW und eine Photovoltaikanlage (PV) mit einer Leistung von 12 kW ersetzt wird. Die Kosten belaufen sich dabei auf 60'000 Franken für die WP und 30'000 Franken für die PV-Anlage, also insgesamt 90'000 Franken für die komplette Installation. Der Nettokapitalaufwand (nach Berücksichtigung der kantonalen Subventionen und steuerlichen Abzüge) beträgt 66'540 Franken, was 8'940 Franken mehr ist als der Wertzuwachs von 57'600 Franken, der nach der Durchführung dieser energetischen Sanierungsmassnahmen erzielt werden könnte.

Transaktionspreise

Das Kartenmaterial und die Transaktionspreise basieren auf den Bewertungsmodellen von Wüest Partner. Mittlere Objekte entsprechen Objekten, die vor fünf Jahren errichtet wurden und deren Qualität in Bezug auf den Ausbaustandard und die Mikrolage durchschnittlich ist. Für das mittlere Einfamilienhaus wird von einer Grundstücksfläche von 500 m² und einem Volumen von 920 m³ (SIA 116) mit einer Nettowohnfläche von 170 m² ausgegangen. Die als Referenz für Eigentumswohnungen dienende Nettowohnfläche beträgt 110 m² und umfasst eine Terrasse oder einen Balkon mit einer Fläche von 30 m² (ohne Garage und Parkplatz).

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Freiburger Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
1701 Freiburg