



Freiburg, 02. Juli 2020

## Pressemitteilung

---

### DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMONITOR FREIBURG VERÖFFENTLICHT DIE ERSTEN INDIKATOREN ÜBER DEN WOHNUNGSMARKT DER STADT FREIBURG

---

Zwei Jahre nach der Lancierung des Projekts Wohnungs- und Immobilienmonitor veröffentlicht die Hochschule für Wirtschaft Freiburg erstmals Indikatoren, welche die Immobiliensituation in der Stadt Freiburg widerspiegeln. In Form von interaktiven Tabellen wird der aktuelle Zustand des Wohnungsbestands abgebildet.

Möchten Sie z.B. wissen, wie hoch die Nettomiete für eine 3-Zimmer-Wohnung in der Stadt Freiburg ist oder wie stark sie im Quartier Beaugard variiert? Welche neu auf den Markt gebrachten Mietobjekte werden am schnellsten vermietet? Der Wohnungs- und Immobilienmonitor hat die Antwort darauf. Die Stadt Freiburg fungierte bei der Entwicklung des Prototyps als Pilotregion. Der Monitor ist bereit für die anderen Regionen des Kantons Freiburg.

#### Ein auf öffentlichen und privaten Daten basierendes Referenzinstrument, eine gewünschte Innovation

Informationen, die besser mit der wirklichen Immobiliensituation übereinstimmen, die Notwendigkeit eines Steuerungsinstruments anstelle standardisierter Analysen und das Bedürfnis nach einer lokalen Betrachtung des Marktes sind die meist genannten Gründe, die zentrale Marktteilnehmer für ihre Beteiligung am Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg nennen. Hier treffen die teilweise divergierenden Interessen von Eigentümern, Mietern, Kantonen, Gemeinden, Banken, Bauunternehmern, usw. aufeinander. Ihr gemeinsames Bedürfnis ist es, gezielte und lokale Informationen zur besseren Entscheidungsfindung zu erhalten, wie z.B. den Raster der erhobenen Mieten oder die Quote der verfügbaren Mietwohnungen. Auf diese Weise erfüllt der Monitor seine Aufgabe, dem regionalen Immobilienmarkt Referenzinformationen zur Verfügung zu stellen.

Die vierteljährlichen Datenerhebung bei den involvierten Immobilienfachleuten erlaubt es der Hochschule für Wirtschaft Freiburg (HSW-FR), unmittelbar Informationen über die Mietwohnungssituation zu erhalten, um amtlich erfasste Daten des Wohnungsbestand zu ergänzen. Einzigartig in dieser Datenerfassung, zeichnet sich der Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg im Vergleich zu anderen Studien, die sich üblicherweise auf Immobilienanzeigen stützen, aus; dies befähigt den Monitor, Antworten aus einem anderen methodischen Blickwinkel zu liefern.

#### Der Prototyp wurde dank lokaler Akteure und der Stadt Freiburg umgesetzt

Seit August 2018 ist dieses Projekt durch einen gemeinnützigen Verein von sechzehn im Freiburger Immobiliensektor tätigen privaten und öffentlichen Akteuren gestützt. Nur durch ihren Einsatz war es erreichbar, ein Arbeitsmittel zu entwickeln, das ihren Bedürfnissen entspricht und den Zugang zu den gewünschten Daten erleichtert. Die Entwicklung des



Prototyps bedurfte einer klar definierten Region, gleichzeitig die auch repräsentativ für alle Herausforderungen des kantonalen Marktes ist. Die Stadt Freiburg erklärte sich bereit, diese Pilotregion zu sein und die Umsetzung dieses Projekts zu testen.

### Mit der realen Mietmarktsituation der Stadt Freiburg verbundene Indikatoren

Für diese ersten Ergebnisse stellt der Monitor interaktive Tabellen zur Verfügung, die den Zeitraum von Dezember 2018 bis März 2020 abdecken ([www.immolab-fr.ch/de](http://www.immolab-fr.ch/de), Dashboard unter Mitgliederbereich). Die Erhebung, die mehr als 48% des Mietwohnungsbestands der Stadt Freiburg erfasst, liefert wertvolle Informationen über das Raster der erhobenen Nettomieten, die verfügbaren Mietwohnungen, die auf diesem Mietmarkt beobachteten Bewegungen, Wohnraum für Studierende und viele mehr. Benutzer der Plattform können dabei Parameter dieser Indikatoren verändern, um gesuchte Informationen, bis hinunter auf Quartierebene, zu verfeinern.

Die eigentliche Herausforderung hinter diesen Ergebnissen liegt in der Identifizierung, Erfassung, Analyse und Aggregation relevanter Daten, die regelmässig an staatlichen und privaten Schnittstellen erhoben werden. Daten wurden aus dem Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), dem Bundesamt für Statistik (BFS), dem Einwohnerregister des Kantons Freiburg (FriPers) und mit dem aktuellen, aber anonymisierten Mietzustand seitens der Immobilienvermieter verknüpft. Zusätzlich zu den technischen und rechtlichen Massnahmen hat der Staatsrat im März 2020 eine Verordnung über die statistischen Erhebungen des Kantons (StatEV) verabschiedet, um den Anforderungen des Datenschutzes gerecht zu werden.

### Bereit für die anderen Regionen

Der erfolgreiche Test in der Stadt Freiburg zeigt die Durchführbarkeit, Nützlichkeit und Zuverlässigkeit des gewählten Ansatzes. "Mehr wissen, besser agieren" gewinnt dabei volle Bedeutung, da das interaktive Monitorinterface in Ergänzung zur Marktintuition nun ebenfalls quantifizierte Faktoren der Wohnungssituation bietet. Der Anteil der beobachteten Mietwohnungen für die Stadt Freiburg wird mit dem Erscheinen der Publikationen aufgrund der wachsenden Beteiligung weiterer Immobilienakteure zunehmen. Darüber hinaus werden in den kommenden Monaten neue Datentabellen zu den aktuellen Indikatoren hinzugefügt, um sie noch genauer an die Benutzerbedürfnisse anzupassen.

Demnächst werden weitere Pilotregionen integriert, um das Modell zu erweitern und zu automatisieren, bevor es in einem weiteren Schritt auf das ganze Kantonsgebiet ausgedehnt wird.

---

### Kontaktperson

Hochschule für Wirtschaft  
Rico Baldegger, Direktor  
026/ 429.63.78

Hochschule für Wirtschaft  
Marilyne Pasquier, Projektleitung  
026/ 429.63.46

---