



Ein präzises Abbild der Mietlandschaft

Wo sind die Wohnungen in der Stadt Freiburg am teuersten? In welchen Quartieren gibt es grosse Wohnungen? Das alles und viel mehr beantwortet ein neuer Wohnungs- und Immobilienmonitor. Er dient der Immobilienbranche und auch der Politik.

Nicole Jegerlehner

FREIBURG Dereinst soll der Wohnungsmarkt des ganzen Kantons Freiburg in interaktiven Tabellen erfasst sein. Vorerst deckt das Pilotprojekt der Hochschule für Wirtschaft Freiburg in ihrem Wohnungs- und Immobilienmonitor das Gebiet der Stadt Freiburg ab – und da zeigt sich: In der Stadt gibt es kaum 6-Zimmer-Wohnungen. Eine Einzimmerwohnung im Beaugard-Quartier kostet mehr als in den anderen Quartieren. Fast 30 Prozent der Mieter von Einzimmerwohnungen wechseln jährlich. Knapp 80 Prozent der Wohnungen, die 2019 gebaut wurden, sind in einem Jahr besetzt. 65 Prozent waren in den ersten Monaten vergeben.

Das Projekt der Hochschule wird durch einen gemeinnützigen Verein von sechzehn im Freiburger Immobiliensektor tätigen privaten und öffentlichen Akteuren gestützt.

Persönliche Daten

Vor zwei Jahren hat die Hochschule das Projekt lanciert. Sie holt die Daten für den Monitor vierteljährlich bei Immobilienverwaltungen ein und ergänzt damit die amtlich erfassten Daten des Wohnungsbestands. Immobilienverwaltungen dürfen eigentlich Daten über Mieten nicht

bekannt geben; das sind persönliche Daten, die den Immobilienbesitzern und den Mietern gehören. Darum hat der Kanton Freiburg eine Verordnung erlassen, die es den Verwaltungen erlaubt, die Angaben unter Einhaltung des Datenschutzes anonym weiterzugeben. Private Beratungsbüros im Immobilienbereich haben weiterhin keinen Zugriff auf diese Daten.

Präzise und aktuell

«Dieser Monitor gibt uns sehr präzise und vor allem auch zeitnahe Daten», sagte Gilberte Schär gestern, als die Plattform den Medien vorgestellt wurde. Bisherige Analysen des Immobilienmarkts seien weniger nützlich: «Es ist nicht ausreichend, einmal pro Jahr den Leerwohnungsbestand anzuzeigen.» Gilberte Schär ist Präsidentin von Uspi, der Union Suisse des professionnels de l'immobilier, und hat geholfen, die Immobilienverwaltungen davon zu überzeugen, mit der Hochschule zu arbeiten.

Der Monitor basiert auf den Daten von 48 Prozent aller Mietwohnungen in der Stadt Freiburg. Marilyne Pasquier, Professorin an der Hochschule für Wirtschaft, hat den Monitor zusammen mit Damien Viel erarbeitet. «Der Monitor ist

nicht nur für die Immobilienbranche interessant, sondern auch für Mieter», sagte Pasquier. Neben den Durchschnittsmieten in den einzelnen Quartieren zeige er, wo Wohnungen frei seien.

Aber auch der Politik dient der Monitor. Die Freiburger Gemeinderätin Andrea Burgener (SP) sagte: «Die Stadt Freiburg ist eine Wohnstadt, und sie ist weitgehend eine Mieterstadt.» Die Stadt stelle sich viele Fragen: Welche Art von Wohnungen braucht es in der Stadt? In welchen Quartieren sind Wohnungen gefragt? Sind die Mieten zu hoch? In welchen Quartieren gibt es eine gute Durchmischung? Fehlen in Freiburg grosse Wohnungen? Gibt es zu viele Studios für Studierende? «Das neue Referenzsystem liefert uns nun Grundlagen, damit wir basierend auf aktuellen und konkreten Zahlen mit Investoren diskutieren können», sagte Burgener. Der Monitor liefere der Wohnpolitik der Stadt eine gute Diskussionsgrundlage.

Nun soll der Monitor ausgebaut werden. Wann welche Freiburger Städte und Bezirke abgedeckt werden, ist noch offen.

www.immolab-fr.ch