



Analyse des Mietwohnungsmarktes in Freiburg, Bulle und Estavayer: gelungene Zusammenarbeit aller Immobilienakteure

*Marilyne Pasquier, Ordentliche Professorin FH / Institutsleiterin,
Hochschule für Wirtschaft Freiburg*

Wie viele freie Mietwohnungen stehen im Kanton Freiburg zur Verfügung? In welcher Stadt? Welche lassen sich am schnellsten wieder vermieten? Wie hoch ist die Miete für eine Vierzimmerwohnung in Freiburg? Und im Vergleich dazu in Bulle oder Estavayer? Um den Mietwohnungsmarkt besser zu verstehen, den Informationsbedürfnissen aller Immobilienakteure gerecht zu werden (auch wenn sie teils unterschiedliche Interessen verfolgen) und um die Erwartungen der Bevölkerung besser einschätzen zu können, wurde der Freiburger Wohnungs- und Immobilienmonitor lanciert. Dieser Monitor ist im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft entstanden, mit dem Ziel, über zuverlässige, nachvollziehbare, präzise und auf die verschiedenen urbanen Situationen zugeschnittene Informationen zum Mietwohnungsmarkt zu verfügen. Entwickelt wurde das gemeinsame Monitoring-Tool in einem Pilotprojekt unter dem Motto «Mehr wissen, besser agieren».

Die grosse Herausforderung dieses Experiments liegt in der gewählten Methode, die relativ ungewöhnlich ist, denn der Monitor stützt sich auf Daten der im gesamten Kanton Freiburg tätigen Immobilienverwaltungen. Diese Daten werden somit direkt an der Quelle erhoben. Während man sich von der grossen Menge der im Immobilienbereich zugänglichen Daten leicht verleiten lassen könnte, ist der Freiburger Wohnungs- und Immobilienmonitor die heikle Wette eingegangen, das Potenzial einer direkten Erhebung von Mietwohndaten zu nutzen. Daten direkt an der Quelle zu sammeln, setzt jedoch voraus, dass die Immobilienfachpersonen zu einer umfassenden Zusammenarbeit bereit und damit einverstanden sind, ihre hoch strategischen Daten zu Analysezwecken bereitzustellen.

Abdeckung von über 40 Prozent des Freiburger Mietwohnungsmarktes

Verschiedene konkrete Indikatoren – wie Mietpreistabelle, Leerwohnungsziffer oder Mieterfluktuation – liefern vierteljährlich aktualisierte Zahlen, die einen präzisen, gezielten und entwicklungsfähigen Überblick über die Lage auf dem städtischen Mietmarkt erlauben. Mit einer Abdeckung von über 40 Prozent des kantonalen Mietwohnungsbestandes und zahlreichen beteiligten Immobilienverwaltungen zeigt dieses Experiment, dass die Methode machbar und zuverlässig ist. Die Ergebnisse tragen zu einer genaueren Kenntnis des Mietwohnungsmarktes bei und lassen sich bis auf Quartiersebene oder sogar auf das Alter der Gebäude herunterbrechen. Die Tabellen sind somit ein nützliches Instrument als Ergänzung zum Fachwissen und zur Erfahrung der Immobilienakteure.

Dank einer breiten Zusammenarbeit transparente Informationen über den Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, ist also möglich, nützlich und sinnvoll. Aber reicht das als Beweis für den Erfolg dieser Methode? Das hängt davon ab, wie wichtig uns ein gutes Verständnis des Mietwohnungsmarktes ist. In Freiburg hat der gemeinsame Wunsch aller «privaten und politischen» Akteure das Projekt ins Rollen gebracht. Eine solches Zusammenspannen ist genauso unabdingbar wie Investitionen in ein kohärentes, pragmatisches Tool und die Schaffung eines entsprechenden Rechtsrahmens.

Schliesslich sollen aus diesem Referenzprojekt des BWO Empfehlungen abgeleitet werden, um die Einführung eines solchen Immobilien-Monitorings in anderen Regionen zu erleichtern. Es braucht Mut, um ein qualitativ hochstehendes, kostenloses Informationsinstrument zum Mietwohnungsmarkt bereitzustellen, das die gemeinsamen Bedürfnisse der Akteure gezielt abdeckt. Wenn wir diesen Mut aufbringen und in anderen Regionen ähnliche konkrete Beispiele entstehen, tragen wir dazu bei, dass zukünftig die gesamte Gemeinschaft von einem besseren Verständnis des Mietwohnungsmarktes profitieren kann und nicht nur die Eigentümerschaften und Immobilieninvestoren.