

Indikatoren für ein besseres Verständnis des regionalen Mietmarktes

Was zeigen die Indikatoren des Wohnungs- und Immobilienmonitors?

Die Ergebnisse per 31.12.2025, die auf kantonal erhobenen Mietdaten basieren, bestätigen die teilweise je nach Region sehr unterschiedlichen Mietrealitäten. Hier ein Fokus auf die am Projekt beteiligten Partnergemeinden.

Freiburg: ein Markt im leichten Gleichgewicht

Mietleerstand: 1,21 %

Durchschnittliche Nettomiete (3 Zimmer): CHF 1'248

Der Markt zeigt Anzeichen einer Entspannung, wobei jedoch weiterhin Spannungsfelder bestehen:

Im Jahr 2025 werden Wohnungen insgesamt schneller wiedervermietet als noch 2024.

Bei 3-Zimmer-Wohnungen ist der Mietpreisunterschied zwischen Mietverträgen mit einer Laufzeit von weniger als 5 Jahren und den übrigen Verträgen stärker ausgeprägt als in anderen Regionen, mit einer durchschnittlichen Differenz von CHF 200.

Studentenzimmer sind im Vergleich zum Vorjahr besser ausgelastet.

Bulle: anhaltender Mietdruck

Mietleerstand: 0,76 %

Durchschnittliche Nettomiete (3 Zimmer): CHF 1'297

Trotz eines Anstiegs der Leerstandsquote im Jahr 2025 bleibt Bulle die angespannteste Mietregion.

Im Jahr 2025 verlangsamt sich die Mietfluktuation, da im Verhältnis zum Mietmarktvolumen weniger Wohnungen auf den Markt kommen.

Die durchschnittlichen Nettomieten bleiben im Vergleich zu anderen Regionen weiterhin relativ hohe.

Estavayer: eine kontrastreiche Entwicklung

Mietleerstand: 1,37 %

Durchschnittliche Nettomiete (3 Zimmer): CHF 1'289

Im Jahr 2025 sinkt die Leerstandsquote, was auf eine Marktverknappung hindeutet. Der Markt bleibt jedoch je nach Objekt unterschiedlich.

Gemeinsame Trends auf dem Mietmarkt

Der Markt ist insgesamt dynamisch: Rund zwei von drei Wohnungen werden sofort wiedervermietet (2021: jede zweite), auch wenn einige Objekte mehr Zeit benötigen. Die Mietmobilität bleibt 2025 moderat (1 von 7 pro Jahr) im Vergleich zu 2021 (1 von 5 pro Jahr).

Ein neuer Blickwinkel: die annualisierte Nettomiete pro m²

Im Gegensatz zu den auf Immobilienportalen veröffentlichten Mieten pro m², die auf Inseraten basieren, zeigen diese Ergebnisse die tatsächlich gezahlten Mieten im gesamten erhobenen Mietwohnungsbestand.

Für 3-Zimmer-Wohnungen zum 31.12.2025:

- Freiburg: **CHF 198 / m²**
- Bulle: **CHF 202 / m²**
- Estavayer: **CHF 192 / m²**

Diese Informationen werden gelegentlich veröffentlicht.

Vielen Dank an die Mitglieder des Vereins für ihr Engagement.

Verein Wohnungs- und Immobilienmonitor Freiburg

c/o Hochschule für Wirtschaft Freiburg • Chemin du Musée 4 • 1700 Fribourg
www.immolab-fr.ch • 026 429 63 49 • info@immolab-fr.ch