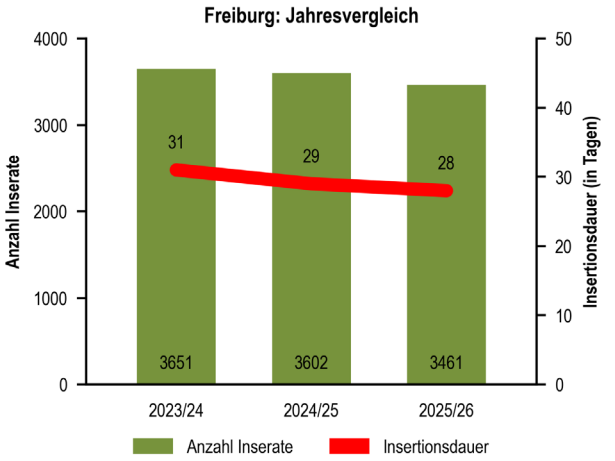
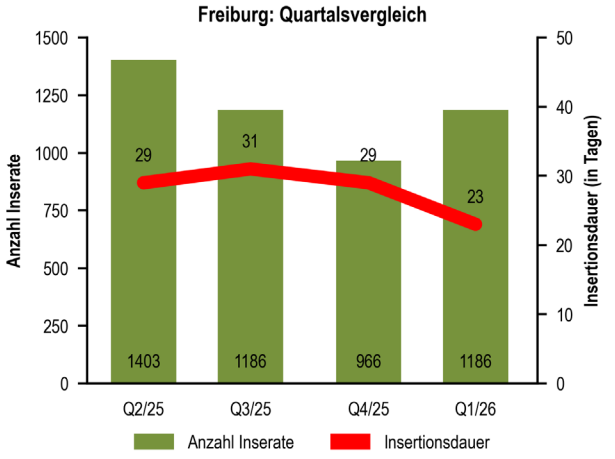
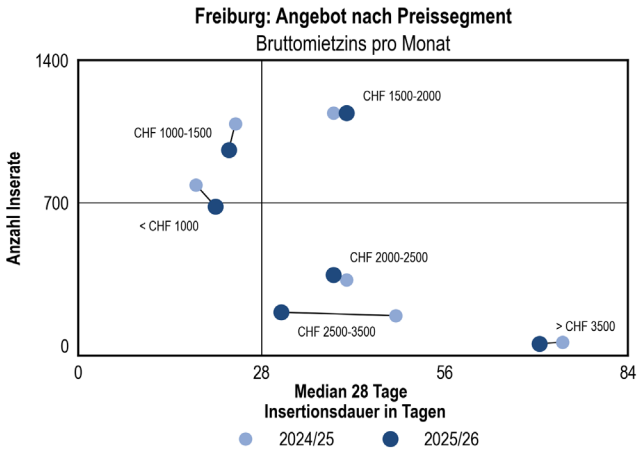
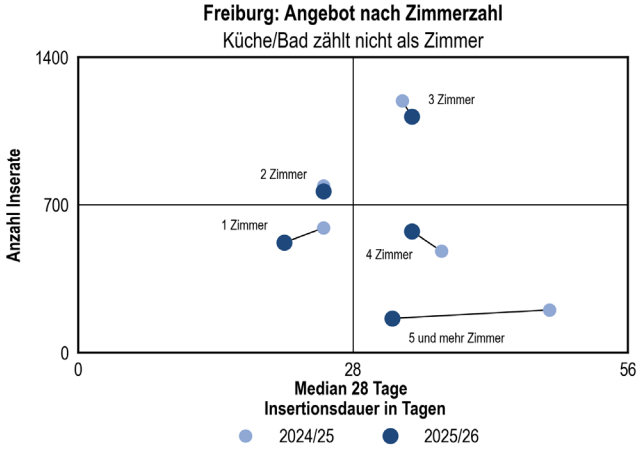
Stadt Freiburg









Der Freiburger Mietwohnungsmarkt zeigt sich konstant. Volumen und Insertionsdauer bewegen sich auf Vorjahresniveau und liegen damit nahe am Schweizer Durchschnitt. Die Bautätigkeit bleibt schwach.

Jahresvergleich. 3461 Mietwohnungen müssen im Schnitt 28 Tage bis zur Vermietung inseriert werden. Das Angebot sinkt gegenüber dem Vorjahr um 4%, die Insertionsdauer verkürzt sich um 1 Tag. Damit pendelt sich Freiburg in der Gruppe von Städten wie Basel, St. Gallen oder Lausanne ein. Vor drei Jahren lag die Insertionsdauer noch deutlich über 35 Tagen.

Quartalsentwicklung. Das Volumen sinkt von 1341 (Q2/25) im Sommer kontinuierlich auf 966 Wohnungen (Q4/25), ehe es im Schlussquartal wieder auf 1186 steigt. Die Insertionsdauer fällt zuletzt auf 23 Tage – ein deutliches Indiz für eine wiedererstarkende Nachfrage.

Angebot nach Preissegment. Wohnungen unter 2000 CHF Monatsmiete bilden in Freiburg mit Abstand die grössten Segmente. Auffallend ist der Angebotsrückgang der günstigsten Wohnungen unter 1000 CHF (–14%, 681 Insertionen) bei längerer Insertionsdauer (+3 Tage). Für höherpreisige Wohnungen verkürzt sich demgegenüber die Insertionsdauer.

Angebot nach Zimmerzahl. 3-Zimmer-Wohnungen bilden weiterhin die grösste Klasse (1118 Insertionen, –6%). 4-Zimmer-Wohnungen werden deutlich häufiger angeboten (+20%) und gleichzeitig 3 Tage rascher vermietet – ein klarer Nachfrageanstieg in diesem Segment. Grosse Wohnungen ab 5 Zimmern verlieren an Attraktivität.

Erst- und Wiedervermietung. Erstvermietungen machen am Freiburger Markt lediglich 5% aus (168 Inserate). Die Wohnbautätigkeit bleibt damit ein Schwachpunkt. Mit 43 Tagen Insertionsdauer (+14 Tage) lassen sich Neubauwohnungen zudem deutlich schwerer vermieten als noch vor einem Jahr.