

Aktuelle Lage im Bereich Wohnen und Wohnungshilfen

Präsentation zuhanden der Mitglieder des Vorstands des Freiburgischen
Gemeindeverbands

Pascal Krattinger / WA

SAIDEF, 29. Oktober 2015



Hintergrund und Ziele der Präsentation

Hintergrund:

Der Freiburgerische Gemeindeverband ist in der Arbeitsgruppe der kantonalen Wohnungskommission vertreten durch Raymond Dévaud

Ziele:

Den Freiburgerischen Gemeindeverband für das Thema Wohnen sensibilisieren mit einigen Angaben

- zu den statistischen Daten in Verbindung mit dem Wohnen
- zur Lage auf dem Wohnungsmarkt
- zur aktuellen Finanzhilfe für Mieter im Kanton Freiburg
- zu den Finanzhilfen im Rahmen des WFG (Wohnraumförderungsgesetz)
- zum aktuellen Stand der Finanzhilfen nach WFG im Kanton Freiburg

Bundesverfassung und Kantonsverfassung (1)

Bundesverfassung

Art. 41

¹ Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:

e) Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;

Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

¹ Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

Bundesverfassung und Kantonsverfassung (2)

³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Kantonsverfassung

Art. 56

b. Wohnen

¹ Staat und Gemeinden sorgen dafür, dass jede Person angemessen wohnen kann.

² Der Staat fördert die Wohnhilfe, den Wohnbau und den Zugang zu Wohneigentum.

Inhalt

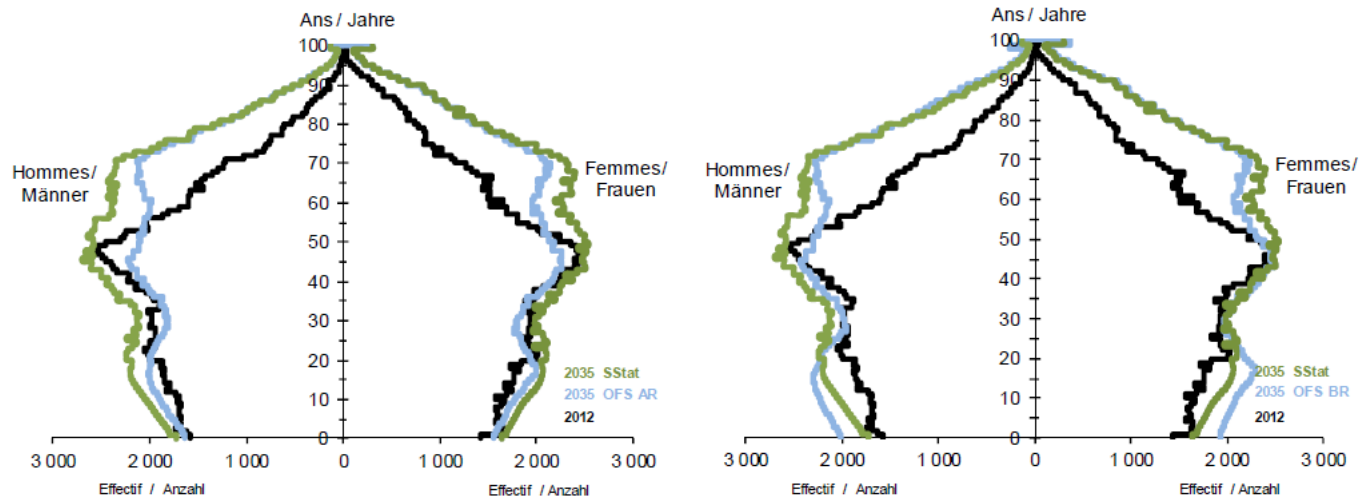
- 1. Statistische Informationen des StatA**
 - 2. Aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt, diverse Analysen**
 - 3. Wohnungshilfen im Kanton Freiburg**
 - 3.1 das WEG / Übergang vom WEG zum WFG / das WFG**
 - 3.2 Die Finanzhilfen: 3.2.1 : ARMOUP / 3.2.2 : Fonds de roulement / 3.2.3 : HBG / 3.2.4 : EGW / 3.2.5 : Beispiel eines Finanzierungsplans / 3.2.6 : Andere Hilfen**
 - 3.3 Aktuelle Lage: Zusammenarbeit verschiedener Partner**
 - 3.4 Laufende und abgeschlossene Projekte**
 - 4. Schluss**
- Anhang**

1. Bevölkerungsstruktur

Alterspyramide

3.5.1. Canton de Fribourg

Figure 16 : Pyramides des âges du canton de Fribourg en 2012 et 2035 selon différents scénarios



1. Bevölkerungsstruktur

Figure 17 : Population du canton de Fribourg par groupe d'âges de 1990 à 2035

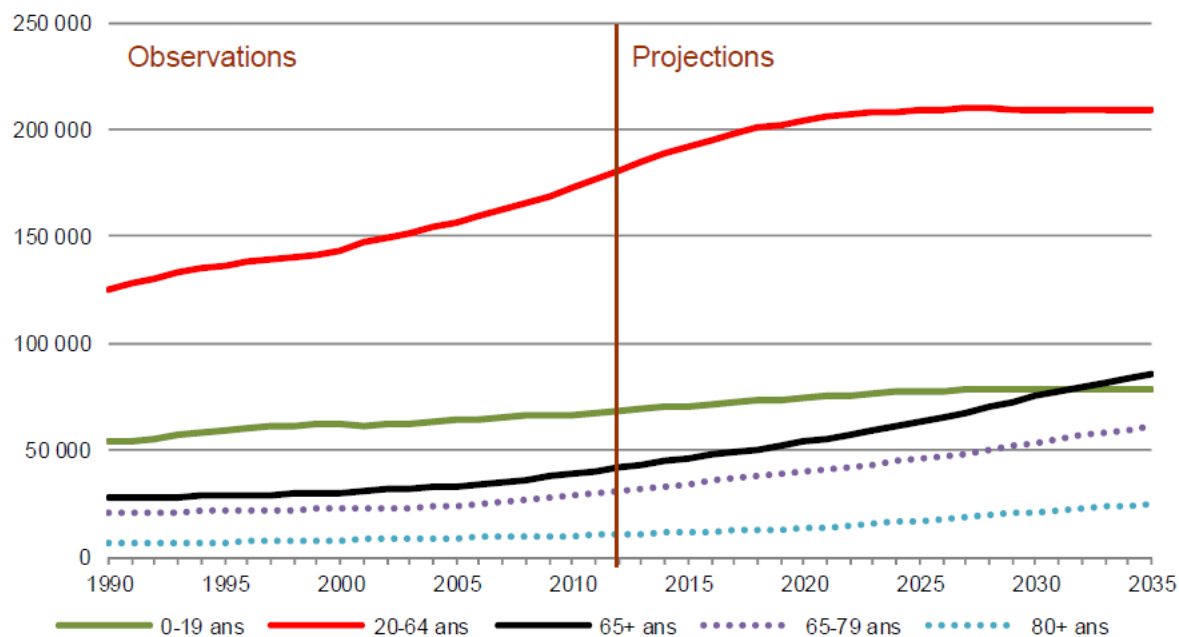


Tableau 6 : Population du canton par groupe d'âges

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	236 339	253 954	278 493	291 395	309 642	332 821	350 118	363 240	373 020
0-19 ans	62 837	64 017	66 851	68 379	70 901	74 516	77 673	78 588	78 234
20-64 ans	143 034	156 685	172 714	181 009	192 376	204 422	209 111	209 487	208 730
65-79 ans	22 674	24 032	28 758	31 263	34 611	40 277	46 023	53 715	61 071
80+ ans	7 794	9 220	10 170	10 744	11 754	13 606	17 311	21 450	24 984

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.2. District de la Broye

Figure 18 : Pyramide des âges du district de la Broye en 2012 et 2035

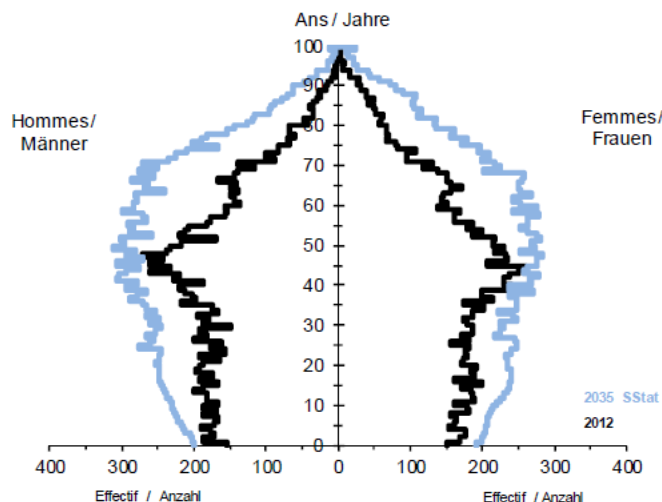


Tableau 8 : Population du district de la Broye par groupe d'âges de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	21 309	23 119	26 525	28 448	30 994	34 943	37 716	39 858	41 576
0-19 ans	5 766	...	6 694	7 092	7 488	8 184	8 653	8 882	8 968
20-64 ans	12 662	...	16 129	17 269	18 915	21 362	22 605	23 340	23 752
65-79 ans	2 107	...	3 106	4 405	4 883	5 743	6 860	8 131	9 374
80+ ans	774	...	924	3 428	3 816	4 475	5 152	5 927	6 838

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.3. District de la Glâne

Figure 20 : Pyramide des âges de la population du district de la Glâne en 2012 et 2035

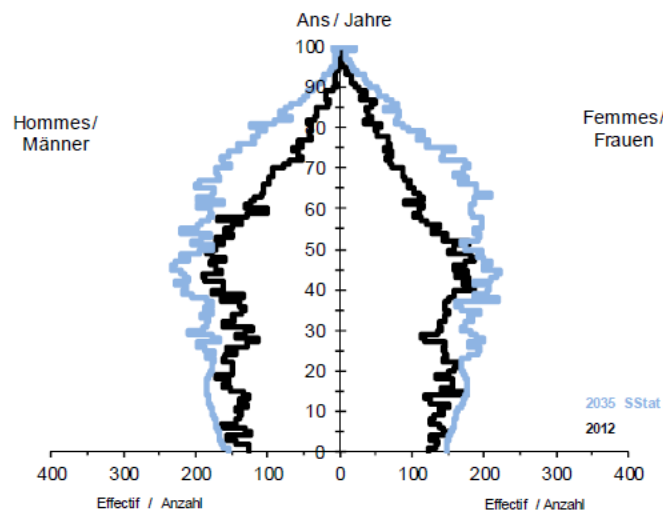


Tableau 10 : Population du district de la Glâne par groupe d'âges de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	17 774	18 882	20 708	21 790	23 564	25 760	27 519	28 993	30 233
0-19 ans	5 071		5 479	5 645	5 906	6 292	6 580	6 651	6 760
20-64 ans	10 306		12 491	13 221	14 390	15 635	16 410	16 926	17 217
65+ ans	2 397		2 738	2 924	3 268	3 833	4 529	5 416	6 255
65-79 ans	1 735		1 998	2 143	2 435	2 870	3 339	3 917	4 485
80+ ans	662		740	781	834	963	1 191	1 499	1 771

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.4. District de la Gruyère

Figure 22 : Pyramide des âges de la population du district de la Gruyère en 2012 et 2035

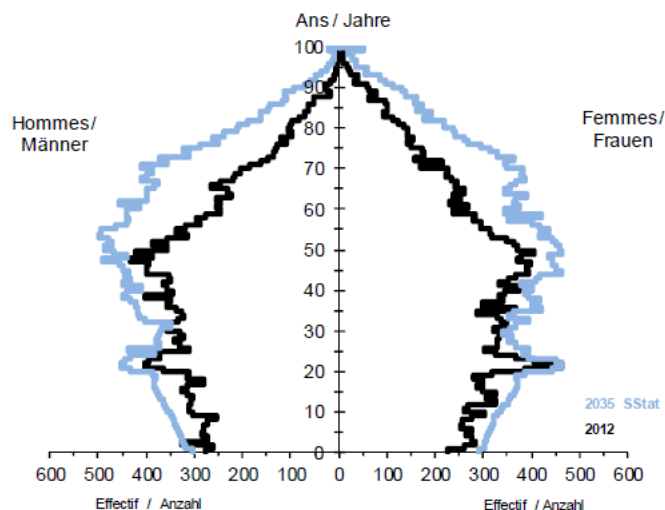


Tableau 12 : Population par groupe d'âges du district de la Gruyère de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	38 070	41 514	46 415	49 022	52 729	57 222	60 567	63 144	65 159
0-19 ans	10 023		11 224	11 554	12 155	12 797	13 399	13 668	13 778
20-64 ans	22 415		28 555	30 293	32 698	35 400	36 725	37 192	37 473
65+ ans	5 632		6 636	7 175	7 877	9 025	10 443	12 284	13 907
65-79 ans	4 108		4 873	5 276	5 801	6 673	7 519	8 705	9 846
80+ ans	1 524		1 763	1 899	2 076	2 353	2 924	3 579	4 061

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.5. District de la Sarine

Figure 24 : Pyramide des âges de la population du district de la Sarine en 2012 et 2035

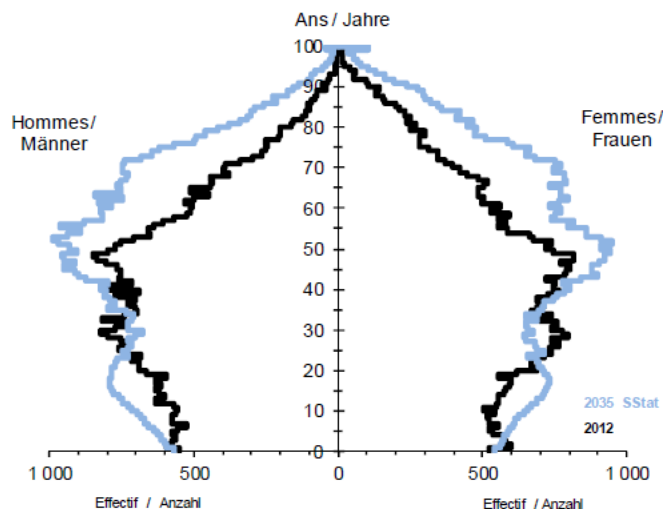


Tableau 14 : Population par groupe d'âges du district de la Sarine de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	85 465	86 453	94 850	99 245	105 322	112 982	118 861	123 257	126 464
0-19 ans	20 557		22 369	22 917	24 006	25 676	27 128	27 583	27 010
20-64 ans	54 507		59 421	62 396	66 111	69 848	71 443	71 501	71 761
65+ ans	10 401		13 060	13 932	15 204	17 458	20 290	24 173	27 693
65-79 ans	7 565		9 577	10 287	11 246	12 892	14 542	17 195	19 617
80+ ans	2 836		3 483	3 645	3 959	4 566	5 748	6 977	8 076

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.6. District du Lac

Figure 26 : Pyramide des âges de la population du district du Lac en 2012 et 2035

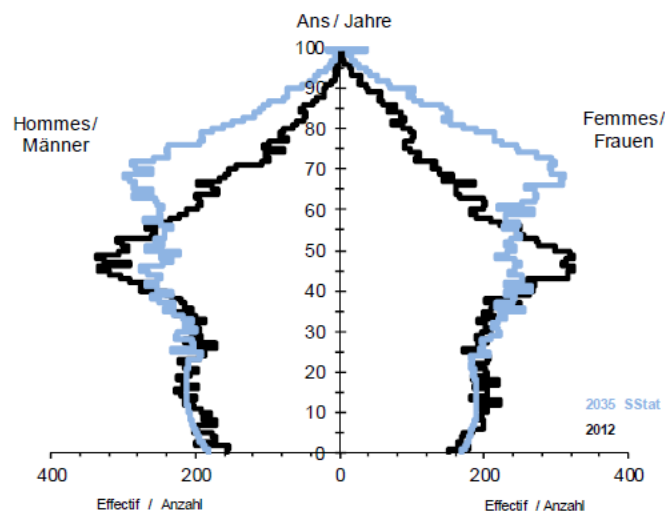


Tableau 16 : Population par groupe d'âges du district du Lac de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	28 175	30 406	32 910	33 924	35 290	36 910	38 121	39 020	39 590
0-19 ans	7 225		7 651	7 705	7 719	7 694	7 750	7 743	7 786
20-64 ans	17 319		20 621	21 200	22 050	22 765	22 641	21 959	21 074
65+ ans	3 631		4 638	5 019	5 522	6 452	7 730	9 318	10 730
65-79 ans	2 683		3 332	3 677	4 060	4 840	5 726	6 783	7 692
80+ ans	948		1 306	1 342	1 462	1 612	2 004	2 536	3 038

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.7. District de la Singine

Figure 28 : pyramide des âges de la population du district de la Singine en 2012 et 2035

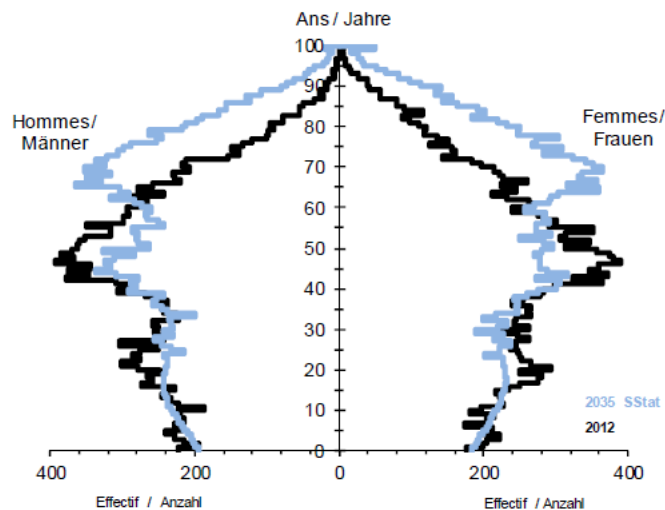


Tableau 18 : Population par groupe d'âges du district de la Singine de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	38 299	39 523	41 113	42 014	43 218	44 631	45 558	46 009	45 990
0-19 ans	9 855		9 132	8 971	8 856	8 861	9 049	9 006	8 806
20-64 ans	23 850		25 754	26 290	26 816	26 868	26 073	24 943	23 768
65+ ans	4 594		6 227	6 753	7 547	8 903	10 436	12 061	13 417
65-79 ans	3 417		4 784	5 201	5 801	6 748	7 552	8 488	9 223
80+ ans	1 177		1 443	1 552	1 746	2 155	2 884	3 573	4 194

1. Bevölkerungsstruktur

3.5.8. District de la Veveyse

Figure 30 : Pyramide des âges de la population du district de la Veveyse en 2012 et 2035

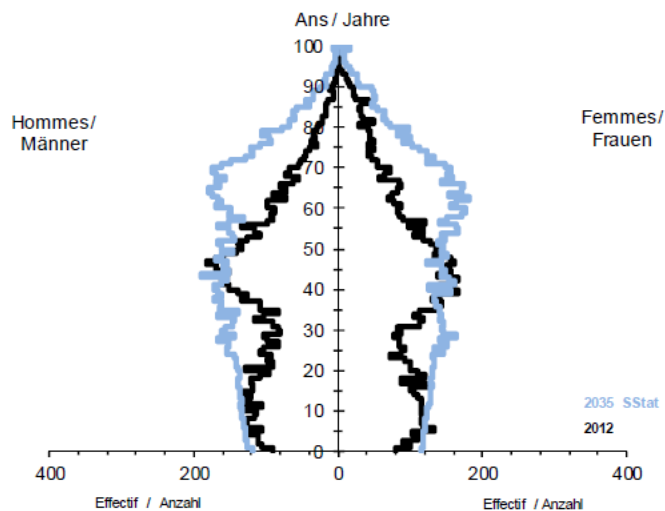
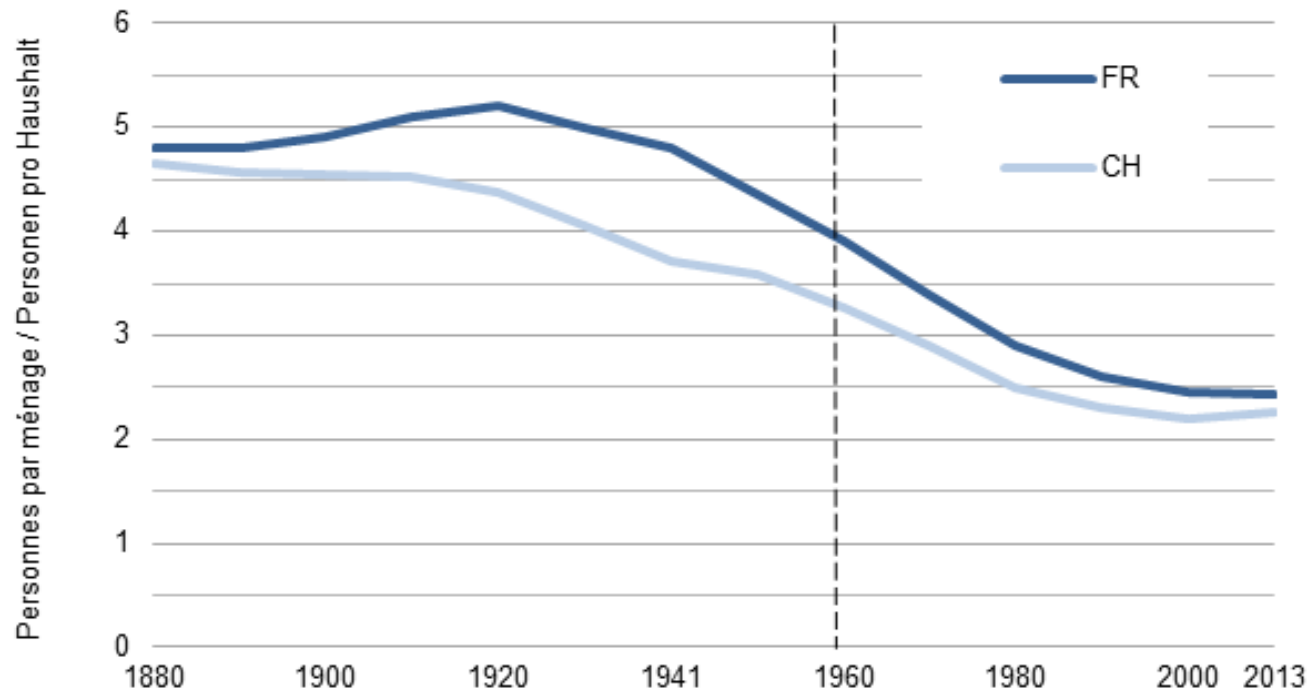


Tableau 20 : Population par groupe d'âges de la population du district de la Veveyse de 2000 à 2035

	Observations				Projections				
	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Total	12 614	14 057	15 972	16 949	18 524	20 373	21 775	22 959	24 008
0-19 ans	3 409		4 302	4 495	4 772	5 014	5 113	5 055	5 127
20-64 ans	7 571		9 743	10 340	11 397	12 544	13 214	13 627	13 685
65+ ans	1 634		1 927	2 117	2 355	2 815	3 448	4 277	5 196
65-79 ans	1 211		1 416	1 569	1 745	2 126	2 596	3 195	3 887
80+ ans	423		511	548	610	689	853	1 082	1 308

1. Haushalte

Rückgang der Anzahl Personen pro Haushalt



¹Jusqu'en 1950, ménages privés et collectifs. Dès 1960, seulement ménages privés

¹Bis 1950, Privat- und Kollektivhaushalte. Ab 1960 nur Privathaushalte

1. Haushalte

Rückgang der Anzahl Personen pro Haushalt

Situation en décembre / Stand im Dezember									
T01-37	Canton	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	
	Kanton	Broye	Glâne	Greyerz	Saane	See	Sense	Vivisbach	
Personnes par ménage privé¹ / Personen pro Privathaushalt¹									
1960	3.9	4.2	4.2	3.5	3.6	3.9	4.6	4.0	
1970	3.4	3.6	3.8	3.2	3.1	3.5	4.0	3.5	
1980	2.9	3.0	3.2	2.8	2.8	2.9	3.3	3.0	
1990	2.6	2.7	2.8	2.5	2.6	2.6	2.9	2.6	
2000	2.5	2.5	2.6	2.5	2.5	2.5	2.6	2.5	
2010	2.4	2.5	2.6	2.4	2.3	2.5	2.5	2.5	
2011	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5	
2012	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5	
2013	2.4	2.5	2.6	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5	

¹De 1960 à 2000, selon le domicile économique des habitants (population résidente). Dès 2010, selon le domicile principal des habitants (population résidente permanente)

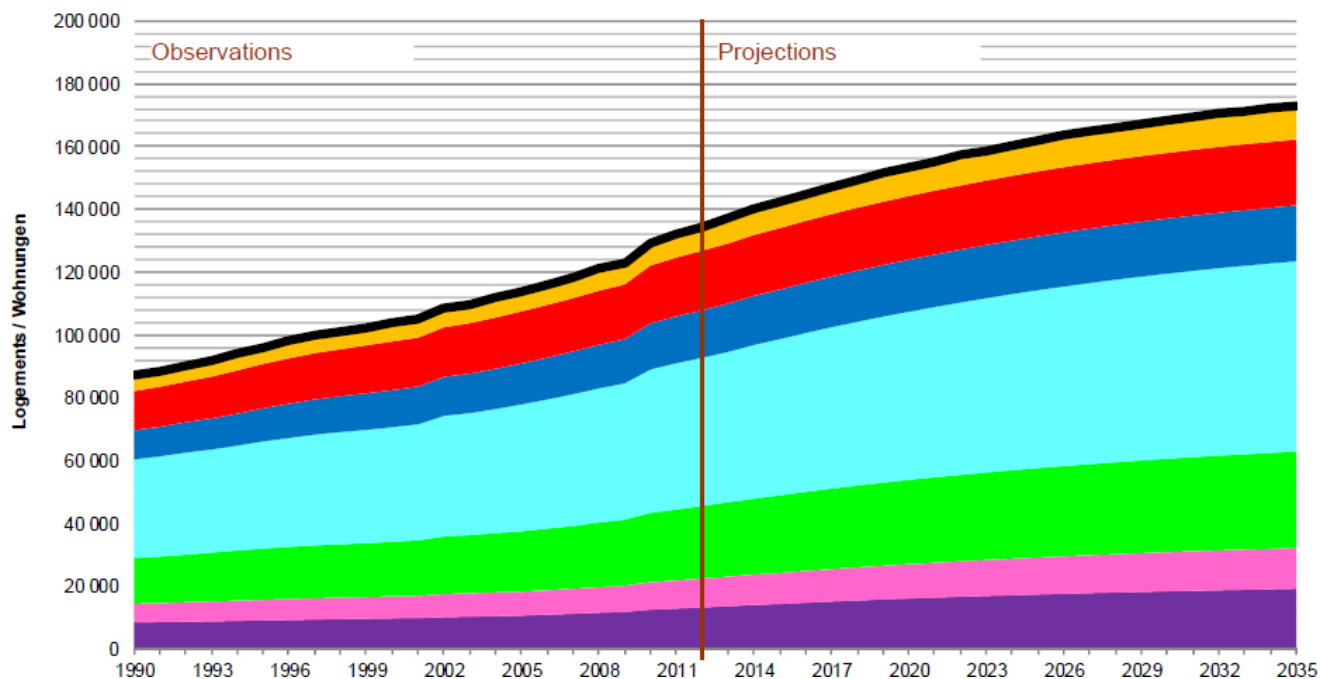
¹Von 1960 bis 2000 gemäss wirtschaftlichem Wohnsitz der Bewohner (Wohnbevölkerung). Ab 2010 gemäss Hauptwohnsitz der Bewohner (ständige Wohnbevölkerung)

1. Wohnungsbau

Tableau 23 : Parc du logement du canton et des districts de 1990 à 2035

	Observations						Projections				
	1990	1995	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035
Canton	86 914	96 020	103 605	113 790	129 443	134 511	142 373	153 426	161 945	168 421	173 097
Broye	8 316	9 009	9 648	10 518	12 425	13 094	14 196	15 992	17 276	18 278	19 072
Glâne	5 983	6 617	7 039	7 713	8 793	9 249	9 966	10 979	11 812	12 493	13 037
Gruyère	14 623	16 340	17 398	19 167	22 065	23 173	24 703	26 840	28 492	29 765	30 735
Sarine	31 399	34 091	36 484	40 404	45 707	47 212	49 789	53 587	56 651	58 970	60 596
See-Lac	9 256	10 548	11 873	13 102	14 692	15 140	15 807	16 576	17 145	17 561	17 817
Sense	12 528	14 127	15 493	16 582	18 431	18 941	19 596	20 279	20 734	20 960	20 962
Veveyse	4 809	5 288	5 670	6 304	7 330	7 641	8 316	9 173	9 835	9 761	10 123

Figure 33 : Parc des logements du canton et des districts de 1990 à 2035



2. Aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt, Analyse des Wohnungsamts vom August 2015

1. Hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren aufgrund tiefer Zinssätze und wachsender Bevölkerung.
2. Zunahme der Leerwohnungsziffer (1.08% in der Schweiz, 0.78% im Kanton Freiburg), eine weitere Zunahme wird erwartet.
3. Die Bevölkerung wird in den nächsten Jahren unabhängig von den Zu- und Wegzügen immer schneller altern.
4. Die Prognosen über die künftige Entwicklung der Haushaltsbudgets fallen etwas schlechter aus.
5. Preisdruck im Hochbau, ungewisse Zukunft angesichts der Abnahme des Auftragsvolumens.
6. Abschwächung des Preisanstiegs.

2. Lage auf dem Wohnungsmarkt, Analyse von Fahrländer Partner 2015

1. Die Mieten werden voraussichtlich gesamthaft unverändert bleiben, wobei im oberen Segment sinkende Mieten erwartet werden.
2. Zunahme der Wohnfläche pro Person: 34 m² im Jahr 1980, 48 m² im Jahr 2010, 55 m² im Jahr 2030?
3. Gemeindecheck Wohnen, Beispiel Payerne.
 - > Statistische Daten des Kantons Freiburg, Nutzen der Modelle.
 - > Kauf von Informationen je nach gewünschtem Standort.
 - > Zusammenarbeit bei der Datenerhebung.
4. Prognosen? Prognoseunsicherheit! (Entwicklung der Zinssätze, Mindestzinssatz, Inflation oder Deflation)

2. Lage auf dem Wohnungsmarkt, Analyse der Freiburger Kantonalbank, August 2015

1. Der Mindestzinssatz stützt den Immobilienmarkt.
2. Mittelfristig zusätzliche Ungewissheiten (RPG, Masseneinwanderungsinitiative, Wachstumsperspektiven).
3. Nachlassende Preisdynamik.
4. Normalisierungsphase zwischen Angebot und Nachfrage.
5. Bei künftigen Neubauprojekten wird Vorsicht angeraten.

2. Lage auf dem Wohnungsmarkt, Synthese

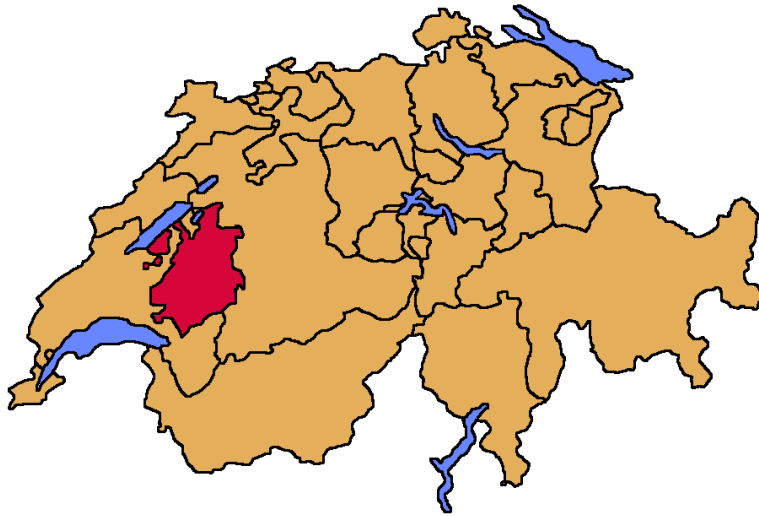
1. Eine Trendwende ist möglich
2. Die tiefen Zinsen feuern die Nachfrage an
3. Die demografischen Faktoren sind zu berücksichtigen



3. Wohnungshilfe



Was wird im Kanton Freiburg für die Wohnungshilfe unternommen?



3. Die aktuelle Wohnungshilfe im Kanton Freiburg

1. Die aktuelle Finanzhilfe des Kanton Freiburg und der Gemeinden ist eine Ergänzung zur Bundeshilfe. Diese wird während einer gewissen Zeit den Mietern in bescheidenen Verhältnissen gewährt, die in einer subventionierten Wohnung wohnen. Der Bestand subventionierter Wohnungen ist im Kanton Freiburg begrenzt und besteht zurzeit aus 3400 Wohnungen (Beiträge nach WEG, Gesetz aus dem Jahr 1974).
2. Das WFG (Gesetz aus dem Jahr 2003) soll künftig die Finanzhilfen nach WEG ersetzen. Dieses Gesetz zielt auf die Unterstützung von Trägern des gemeinnützigen Wohnbaus ab, damit das Angebot an preisgünstigen Wohnungen erweitert wird.

3.1. Finanzhilfen für Mieter heute: WEG

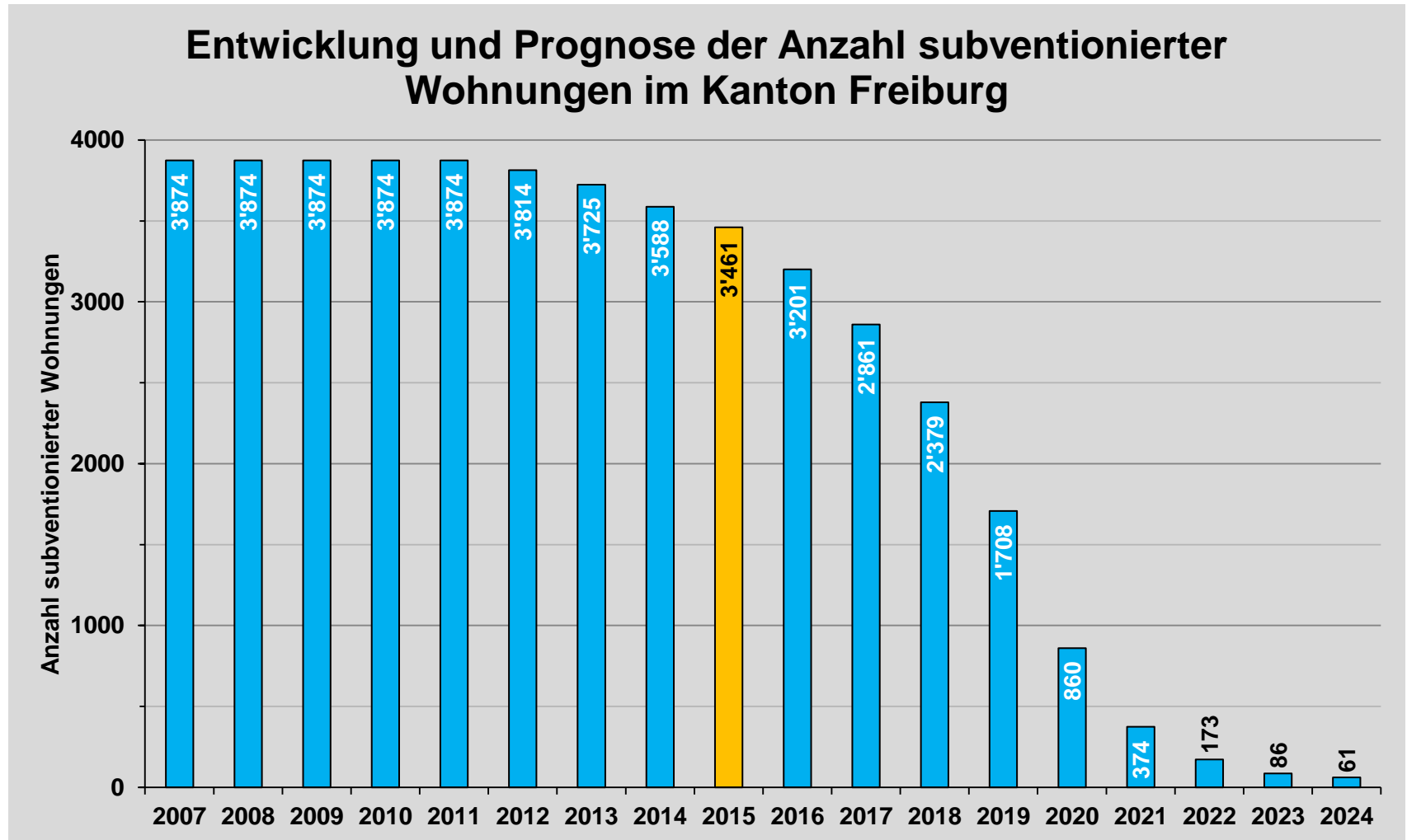
- Die Beiträge des Bundes, des Kantons Freiburg und der Gemeinden werden nur für einen bestimmten Immobilienbestand gewährt: die subventionierten Gebäude (zurzeit sind dies noch 300 Gebäude mit 3400 Wohnungen). Die Beiträge des Bundes werden während 21 Jahren, jene des Kantons und der Gemeinden während 25 Jahren gewährt.
- Diese Beiträge, die Zusatzverbilligungen (ZV) genannt werden, zahlt das WA den Liegenschaftsverwaltungen zur Senkung der Mieten aus, die von den Leistungsempfängern bezahlt werden.
- Die Beiträge werden in % der Gestehungskosten der Wohnung berechnet und hängen von der persönlichen und familiären Situation (alleinstehend, mit Familie, in Ausbildung, AHV, IV) und vom Vermögen der Mieter ab. Die Einkommensgrenze, die zu ZV berechtigt, liegt je nach persönlicher Situation zwischen 42'000.- und 50'000.- Franken.

3.1. Finanzhilfen für Mieter heute: WEG

1. Die Finanzhilfe beträgt zwischen 0.6% und 3% der Gestehungskosten des Gebäudes. Senioren erhalten die höchsten Beiträge.
2. Die Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinden hängen von der Situation der Mieter ab:
 - Bund: Zusatzverbilligung von 0.6% bis 1.8% der Gestehungskosten
 - Staat Freiburg: Ergänzung zur Zusatzverbilligung grundsätzlich zu 2/3 vom Staat finanziert.
 - Gemeinde: Ergänzung zur Zusatzverbilligung, mindestens zu 1/3 und höchstens zu 1/2 von der Gemeinde finanziert.


Staats- und Gemeindebeiträge richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

3.1. Anzahl Wohnungen mit WEG-Subventionen



Entwicklung und Prognose des subventionierten Wohnungsbestands im Kanton Freiburg, WA, 2014

3.1. Ende des WEG und seine Folgen

Einstellung der Finanzhilfen nach WEG im Dezember 2001. 
Deren Auszahlung endet damit spätestens 25 Jahre nach der letzten Zusicherung.

Die vollständige Aufhebung der Finanzhilfen verändert die Lage der Mieter:

- Teilweiser oder vollständiger Ersatz der Finanzhilfen nach WEG durch Ergänzungsleistungen
- Höhere Mietkosten, wenn kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht
- Anpassung der Mietzinse an Marktpreise

3.1. Übergang vom WEG zum WFG

- Oktober 1974: Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)
- September 1985: Freiburger Gesetz über die Sozialwohnbauförderung. Hauptziel: **Ergänzung der Bundeshilfe**
- Dezember 2001: Letzte Zusicherungen von Bundeshilfen gestützt auf das WEG

-
- März 2003: Verabschiedung des «Wohnraumförderungsgesetzes», **«WFG»**.
 - Dieses Gesetz entfaltet seine Wirkung hauptsächlich über die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus

3.1. Was sieht das WFG vor?

- Direkthilfen des Bundes... Eingestellt im Rahmen des Sparprogramms des Bundes.

- **Indirekte Hilfen für Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Mitglieder:**
 1. **Wohnbaugenossenschaften Schweiz** – Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften / Zürich
 - **ARMOUP** Westschweizer Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften / Lausanne

 2. **WOHNEN Schweiz** – Verband der Baugenossenschaften / Luzern

3.1. Gemeinnützige Bauträger - Definition

- Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten.
- Bei Auflösung der Organisation müssen die Statuten vorsehen, dass ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird.
- Sie müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einverstanden erklären.
- Sie müssen die Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllen.

3.2. Welche Finanzhilfen für wen?

- **Für WEN:** Die Mitglieder einer der beiden Dachorganisationen

- **Arten von Finanzhilfen (Details auf den folgenden Slides) :**
 - **Fonds de roulement:** Die Fonds werden von der Wohnbaugenossenschaft Schweiz (WBG) und WOHNEN Schweiz verwaltet
 - **Anleihen** der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)
 - **Bürgschaften** der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)
 - **Solidaritätsfonds** der WBG
 - **Technische Projektanalyse** durch das BWO

3.2. Ziel dieser Hilfen

1. Ausweitung des Immobilienbestands von gemeinnützigen Bauträgern, zur Verbilligung der Mieten um 15 bis 20% gegenüber den Marktpreisen.
2. Das Angebot beeinflussen (heutiger Anteil der gemeinnützigen Bauträger: weniger als 2% im Kanton Freiburg, d.h. 2'183 von 137'493 Wohnungen), damit insbesondere ein grösserer Bevölkerungsteil weniger Geld für die Miete ausgeben muss und so:
 - mehr Mittel für andere Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen;
 - die Sozialausgaben des Kantons und der Gemeinden tiefer ausfallen (z.B. Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe)
 - ein Eigentumsmodell entwickelt wird, das den anderen Investoren bei Weitem genug Platz lässt

3.2.1. ARMOUP

ARMOUP: Westschweizer Verband der gemeinnützigen Bauträger – Westschweizer Sektion der Wohnbaugenossenschaft Schweiz

- Unterstützung bei der Gründung von Genossenschaften, Stiftungen und anderen nicht gewinnorientierten Organisationen, Weiterbildung
- Unterstützung bei Bau und Sanierung von Wohnungen, bei Fragen zur Immobilienverwaltung und anderen Problemen.
- Solidaritätsfonds, der über freiwillige Beiträge der Mitglieder gespeisen wird. Unterstützung innovativer Projekte und von Mitgliedern in finanzieller Bedrängnis.

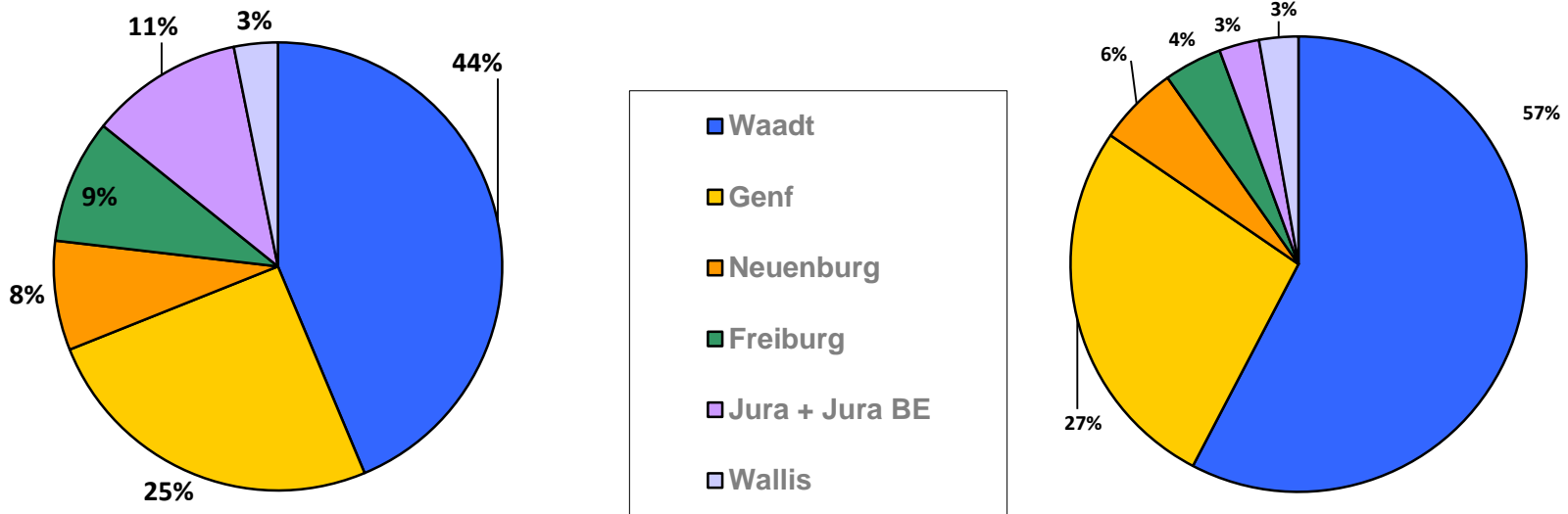
3.2.1. ARMOUP: einige Zahlen und Daten

1. 23'500 Wohnungen im Besitz der 250 Mitglieder in der Westschweiz
2. 924 Wohnungen im Besitz der 18 Freiburger Mitglieder
3. Die Zeitschrift *Habitation* und verschiedene Publikationen



3.2.1. ARMOUP: die Mitglieder nach Kantonen

Aufteilung der aktiven Mitglieder und der Anzahl Wohnungen pro Kanton, Westschweiz = 100%



3.2.2. Der Fonds de roulement

Darlehen von insgesamt 20 Mio. Franken verwaltet durch 2 Dachorganisationen:


- zur Restfinanzierung oder zur Anfangsfinanzierung von Bau, Sanierung oder Kauf von preisgünstigen Wohnungen
- für den Kauf von Bauland oder
- zur Finanzierung von Vorzeigeprojekten

Gewährung via Fonds-de-roulement-Kommissionen der Dachorganisationen



Fonds auf Landesebene von 30 Mio. auf 20 Mio. gekürzt wegen geringer Nutzung. In Freiburg kaum genutzt.

3.2.2. Eigenkapitalanforderung

1. Die Anforderung eines Eigenkapitalanteils von 20 % kann mit dem Fonds de roulement oder dem Solidaritätsfonds reduziert werden. Eine Bürgschaft kann den Eigenkapitalanteil zusätzlich reduzieren.
2.  Bei einem selbsttragenden Finanzierungsplan kann der Eigenkapitalbedarf bis auf 5% reduziert werden.



Bei einer Finanzierung mit wenig Eigenkapital, sind die finanziellen Lasten gezwungenermassen höher!

3.2.2. Darlehen aus dem Fonds de roulement: Höhe und Bedingungen

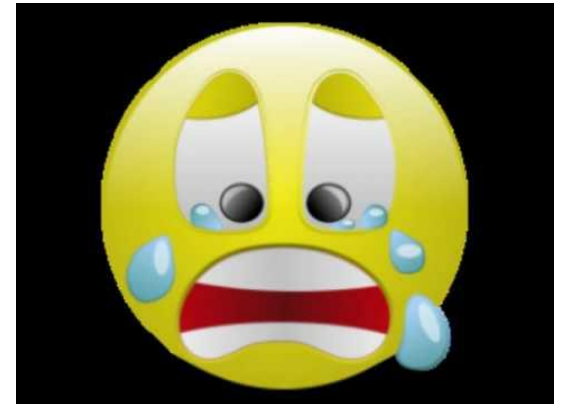
1. Sanierung oder Kauf: 10'000.- bis 30'000.- pro Wohnung
2. Neubau: 15'000.- bis 50'000.- pro Wohnung je nach gewähltem Energiestandard
3. Höchstens 50% des Grundstückpreises
4. Keine Zinsen oder Rückzahlungsraten während 3 Jahren
5. Rückzahlung innert 25 Jahren (20 Jahre, wenn das Darlehen unter 30'000.- pro Wohnung liegt)
6. Verschiedene zusätzlichen Bedingungen für die Gewährung
7. Zinssatz 2% unter dem Referenzzins für Mietverhältnisse, jedoch mindestens 1%

3.2.3. Hypothekarbürgerschaftsgenossenschaft HBG / Sitz in Zürich, Zweigstelle in Lausanne

1. Finanzierung bis zu 90% der Anlagekosten, Bürgschaft für einen Anteil von 66% bis 90%
2. Besonders zur Unterstützung neuer Genossenschaften mit wenig Eigenmitteln bestimmt
3. Rückbürgschaft durch den Bund
4. Rückzahlung innerhalb von 20 Jahren



Zurzeit in der Westschweiz wenig genutzt, da teurer. Unterstützung durch HBG zudem ausgeschlossen bei Bürgschaft durch Kanton oder Gemeinde.

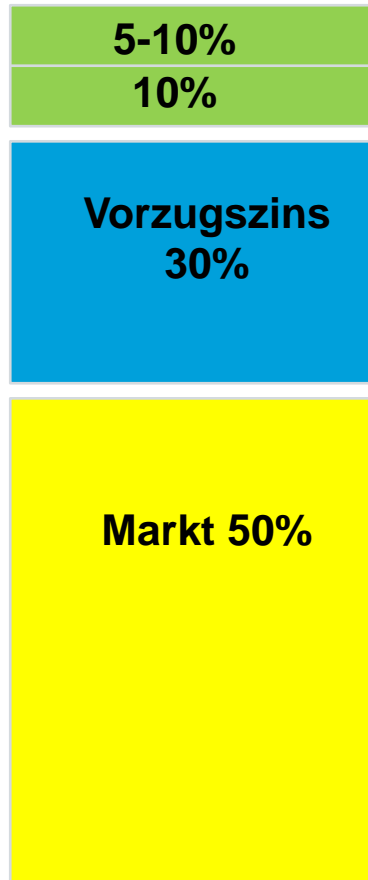


3.2.4. Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW / Sitz in Olten

1. Vom Bund verbürgte Anleihen, Rating AAA, Zinsen günstiger als auf dem Markt (Serie 52 vom April 2015: 217.5 Mio. zu 0.375%... bei einer Laufzeit von 15 Jahren)
2. Anleihevolumen heute: 2570 Mio. davon 508 Mio. in der Westschweiz und 90 Mio. in Freiburg
3. Zusätzliche 1.9 Mia. für die nächsten 5 Jahre
4. In Freiburg durch 11 Mitglieder genutzt, von denen 3 für 74% des gesamten Fremdkapitalbedarfs verantwortlich sind
5. **Freiburger Anleihen sind nach den Worten des Direktors der EGW willkommen**



3.2.5. Beispiel eines Finanzierungsplans für gemeinnützige Bauträger



Eigenkapital 20%, teils via Fonds de roulement und Möglichkeit einer Bürgschaft, um den Eigenkapitalanteil zu reduzieren. Mindestens 5% Eigenkapital

EGW-Anleihen 30%, sobald die Liegenschaft bereit und vermietet ist


Hypothek 50%, anfangs 80%, dann im Rahmen der Konsolidierung auf 50% reduziert. Wenig Risiko für die Bank, interessante Bedingungen

3.2.6. Andere Hilfen... durch das BWO

- Technische Vorabklärung des Projekts
- Rechtsberatung
- Allgemeine Beratung und diverse Veröffentlichungen in Verbindung mit Wohnen, Raumplanung, Coaching bei Standortsuche
- Baukasten für Städte und Gemeinden



3.3. Aktuelle Lage im Kanton

1. Über das WEG werden die Mieten von 3400 Wohnungen verbilligt
2. Das WFG wird im Kanton kaum genutzt
3. Verwendung der EGW-Mittel in der Höhe von 90 Mio. (2570 Mio. auf Landesebene), d.h., 3.5 % für einen Kanton, der 3.75% der Bevölkerung zählt.
4. EGW-Anleihen: 11 Empfänger, davon 3 Empfänger für 74% der Wohnungen  werden im Kanton wenig genutzt
5. Die Finanzhilfen des Kantons und der Gemeinden belaufen sich zurzeit auf etwa 6,5 Mio. Im Jahr 2024: 0.-.



3.3. Aktuelle Lage im Kanton

1. Studie über den Wohnungsmarkt, Ausgangspunkt für eine neue Wohnungspolitik
 2. Die Sozialhilfe für das Wohnen ist von 2.3 Mio. im Jahr 2003 auf 17 Mio. im Jahr 2013 angestiegen
 3. Die Alterung der Bevölkerung ist ein Faktor, der zu berücksichtigen ist
 4. Verfassungsartikel
- **Absicht des WA, das WFG einzusetzen. Informieren, vernetzen, eine neue Wohnungspolitik ausarbeiten. Geeignete Instrumente über die Gesetzgebung einführen.**



3.3. Zusammenarbeit: sVA / KSA (La Tuile – Freiburger Wohnbaugenossenschaft) / KSTV (Steuern, Handänderung) / RUBD

SVA: Informationsaustausch/ Überlegungen zu den Betagten, Senior + / Ausrichtung des Angebots / Koordination zwischen VWD und GSD / Überlegungen zum Ende der Hilfen nach WEG (Zusatzverbilligungen)

KSA: Sitzung zum Wohnen/ Erhöhung der Mittel für die Wohnungshilfe / Mitglieder des Staatsrats informiert / div. Akteure im Bereich Wohnen aktiv / Freiburger Wohnbaugenossenschaft: Verbesserung des Angebots, La Tuile: Kauf eines Gebäudes

KSTV: Steuerbefreiung für gemeinnützige Körperschaften / Senkung der Handänderungssteuer (Studie im Gange)

RUBD: Überlegungen im Rahmen des kantonalen Richtplans / RPG. Zusammenarbeit in Bezug auf die Ortsplanung: Information über die Instrumente des WFG

Überlegungen zum Wohnungsangebot: Ziel ist es, die Endkosten des Kantons und der Gemeinden zu senken

3.4: Projekte: Diabolo Menthe, Passage Cardinal



3.4 Diabolo Menthe

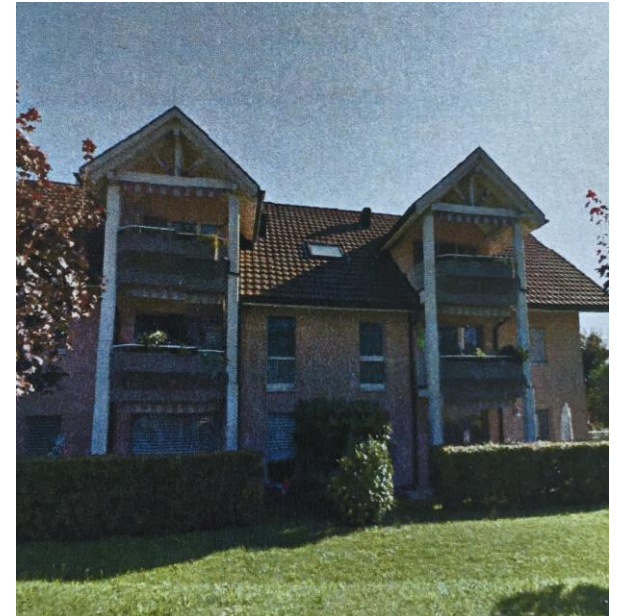
94 Wohnungen/ 1 Krippe / 42 Wohnungen für Senioren mit sozialer Conciergerie / Sitz von ProSenectute Freiburg



3.4 : Parloca Fribourg / Trèfle à 4

Parloca Fribourg (Stiftung):

Kauf von 6 Miethäusern. Immobilienbestand umfasst heute 569 Wohnungen. Kontakt mit dem BWO. Nutzung des Fonds de roulement. Künftige Beteiligung an EGW-Anleihen ab neuer Emission



Trèfle à 4 (neue Genossenschaft):

Zusammenarbeit von 4 Gemeinden. Lead St-Aubin für den Bau eines Gebäudes mit 14 geschützten Wohnungen. Mitgliedschaft bei ARMOUP im Oktober 2015 beantragt.



3.4 Le Verger / Société coopérative du Vully)

Le Verger (Aktiengesellschaft): Schenkung eines Hauses mit einem 6'000 m² grossen Grundstück für den Bau eines geschmischten Gebäudes (Eigentumswohnungen und geschützte Wohnungen)



Coopérative du Vully: Schenkung eines Grundstücks von 920/m, Bau von 27 geschützten Wohnungen auf einer Parzelle neben einem Altersheim



14.10.2014

3.4. Apartis Fribourg

- Stiftung, die das Ziel hat, Wohnungen für Studierende in Freiburg und Umgebung zur Verfügung zu stellen und zu verwalten
- 862 Wohnungen Ende 2014
- 20 Gebäude
- Schulden EGW 43.8 Mio.
- Darlehen ARMOUP 2.2 Mio.
- Darlehen FKB 5 Mio.



3.4. Stiftung für Wohnen der Stadt Freiburg

- 119 Wohnungen im Jura-Quartier
- EWG-Anleihe
- 44 Wohnungen im Sémiramis (Pérolles)



3.4. Patrimob / VD

- Div. Genossenschaften, namentlich Cité-derrière, PrimaVesta (geschützte Wohnungen), Arc-en-ciel (Kanton Neuenburg)
- Vorrangige Partnerschaft mit den Gemeinden
- Darlehen für die Gründung einer Genossenschaft im Kanton Freiburg (1 Vertreter pro Gemeinde im Verwaltungsrat der Genossenschaft)
- Beispiel: 1 Gebäude StWE, 1 Gebäude Miete, 1 Gebäude geschützte Wohnungen



3.4. SCHL / LSR (logement social Romand)

- 57 Gebäude
- Über 2000 Wohnungen
- Bau und Verwaltung von Gebäuden
- LSR hat Gebäude in Marly und Estavayer-le-Lac
- Angebot zur Unterstützung von Freiburger Genossenschaften



4. Schluss: Eine Struktur ist vorhanden!

- Das WEG läuft bald aus
- Die Struktur auf Bundesebene existiert
- Angebote zur Unterstützung auf Westschweizer und Schweizer Ebene existieren

... es gilt diese zu nutzen, um den preisgünstigen Wohnraum auf Freiburger Gebiet auszubauen.

- Die Gemeinden können schon heute zur Entwicklung des Immobilienbestands von gemeinnützigen Bauträgern beitragen, indem sie:
 - ihnen Grundstücke zur Verfügung stellen (Verkauf oder Baurecht)
 - finanzielle Unterstützung bieten

4. Schluss: Eine Struktur ist vorhanden!

Die Herausforderungen des Kantons und der Gemeinden:

- Eine neue Wohnungspolitik ausformulieren
- Gesetzgebung anpassen
- Liegenschaften/Immobilien finden
- Die Finanzierung des Eigenkapitals gewährleisten



Fragen?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Nützliche Links

Armoup: www.armoup.ch

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger: www.egw-ccl.ch

Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft: www.hbg-cch.ch

Bundesamt für Wohnungswesen: www.bwo.admin.ch

Kontakt beim WA

Wohnungsamt des Kantons Freiburg

slog@fr.ch

Website in Vorbereitung

Pérolles 25, 1700 Freiburg

Kontakt:

Pascal Krattinger, Sektionschef

026 305 24 11

pascal.krattinger@fr.ch

Anhang

Kantonale Wohnungskommission: Mitglieder 2015

Vonlanthen Beat	Präsident	VWD
Jungo Irmgard	Mitglied	Sternhaus AG
Cornu Jean-Claude	Mitglied	KGV
Aebischer Valentin	Mitglied	Asloca Saane
Clerc François	Mitglied	Parloca Freiburg
Heegaard Pierre	Mitglied	BWO
Mollard François	Mitglied	KSA
Papi Giancarla	Mitglied	BRPA
Wicht Pierre	Mitglied	IKF
Moussa Elias	Mitglied	Asloca Deutschfreiburg
Godel Marcel	Sekretär	VWD

Technische Arbeitsgruppe: Mitglieder 2015

- **Pascal Krattinger**, Sektionschef beim Wohnungsamt (WA), Koordinator ;
- **Pierre Heegaard**, Vertreter des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO);
- **Simon Richoz**, Verantwortlicher des Kantonalen Richtplans beim BRPA
- **Sibylla Pigni**, Wissenschaftliche Mitarbeiterin beim kantonalen Sozialamt (KSA);
- **Elodie Surchat**, Vertreterin ASLOCA ;
- **Raymond Dévaud**, Amman von le Flon, Gemeindevertreter;
- **Judith Camenzind Barbieri**, Projektleiterin Senior + beim Sozialvorsorgeamt (SVA),
- **Marcel Godel**, Verantwortlicher des Wohnungsamts (WA) (Gast)

Einige Zahlen zum WEG

Bundeshilfe (während 21 Jahren)

Schweiz

Miethäuser

- A) 39'370 Wohnungen (Jahr 2000)
- B) 105 Mio. Fr. (Jahr 2001)
- C) 19'449 Wohnungen (Jahr 2015)
- D) 26 Mio. Fr. (Jahr 2015)

Freiburg

Miethäuser

- A) 4'252 Wohnungen (2001) (10.8% CH)
- B) 12.2 Mio. im Jahr 2002 (11.6% CH)
- C) 2'201 Wohnungen (2015) (11.3% CH)
- D) 3.5 Mio. im Jahr 2015 (13.4% CH)

**Freiburg stützt sich stark auf das WEG ab: 10.8% des Wohnungsbestands und 11.6% der Bundeshilfen.
Möglicher Grund, weshalb noch nichts für den Übergang zum WFG unternommen wurde**

Was unternehmen die anderen Kantone?

Neuenburg

- Vergabe von Baurechten
- Bürgschaften für Darlehen bis zu 30%
- Gewährung von grundpfandgesicherten Darlehen für max. 20% der Kosten mit Laufzeit von 20 Jahren
- Zinskostenübernahme für 20 Jahre bei Renovation
- Beteiligungen an Genossenschaften, Quote 20%

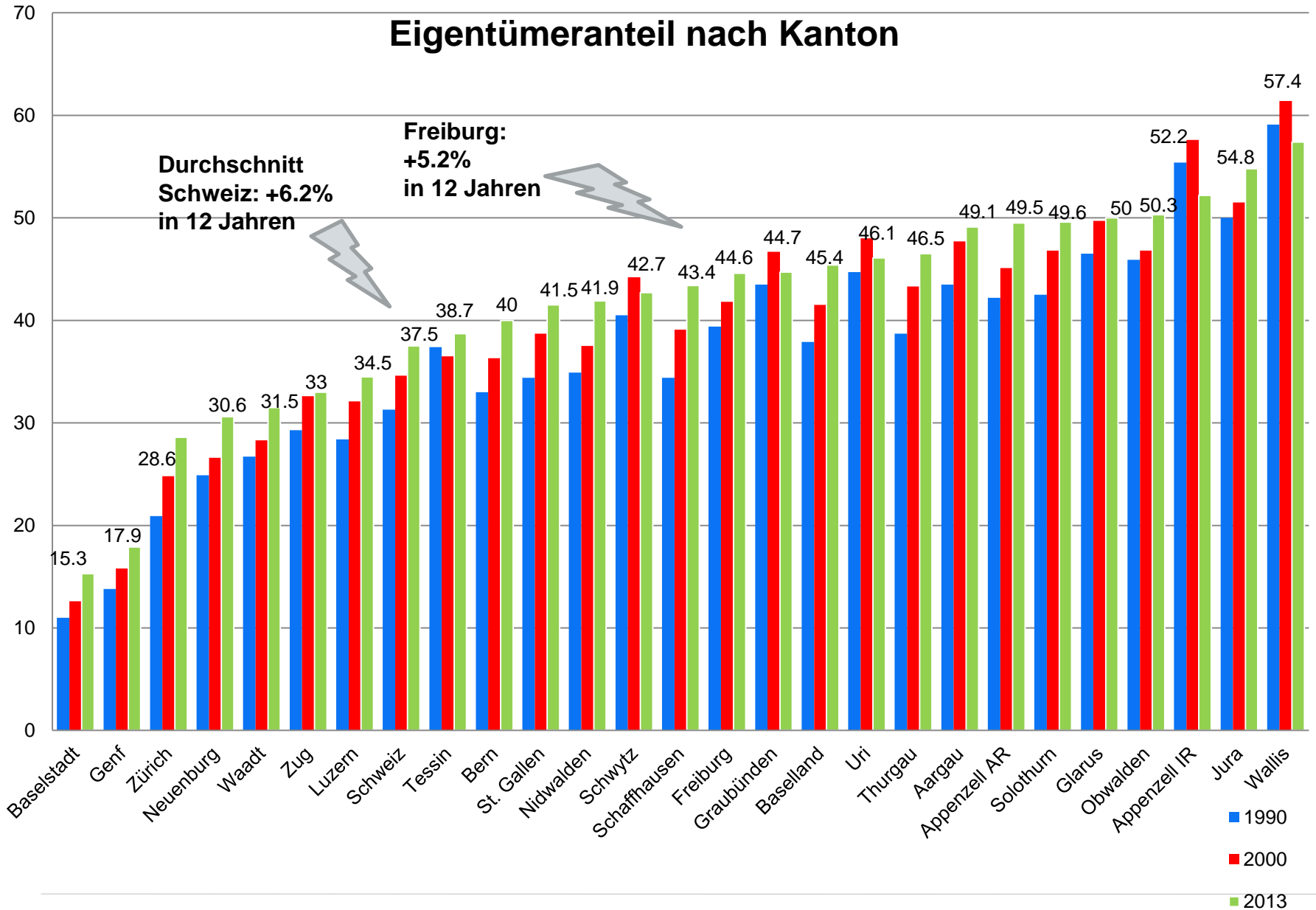
 **Rahmenkredit:**

18 Mio. während 4 Jahren

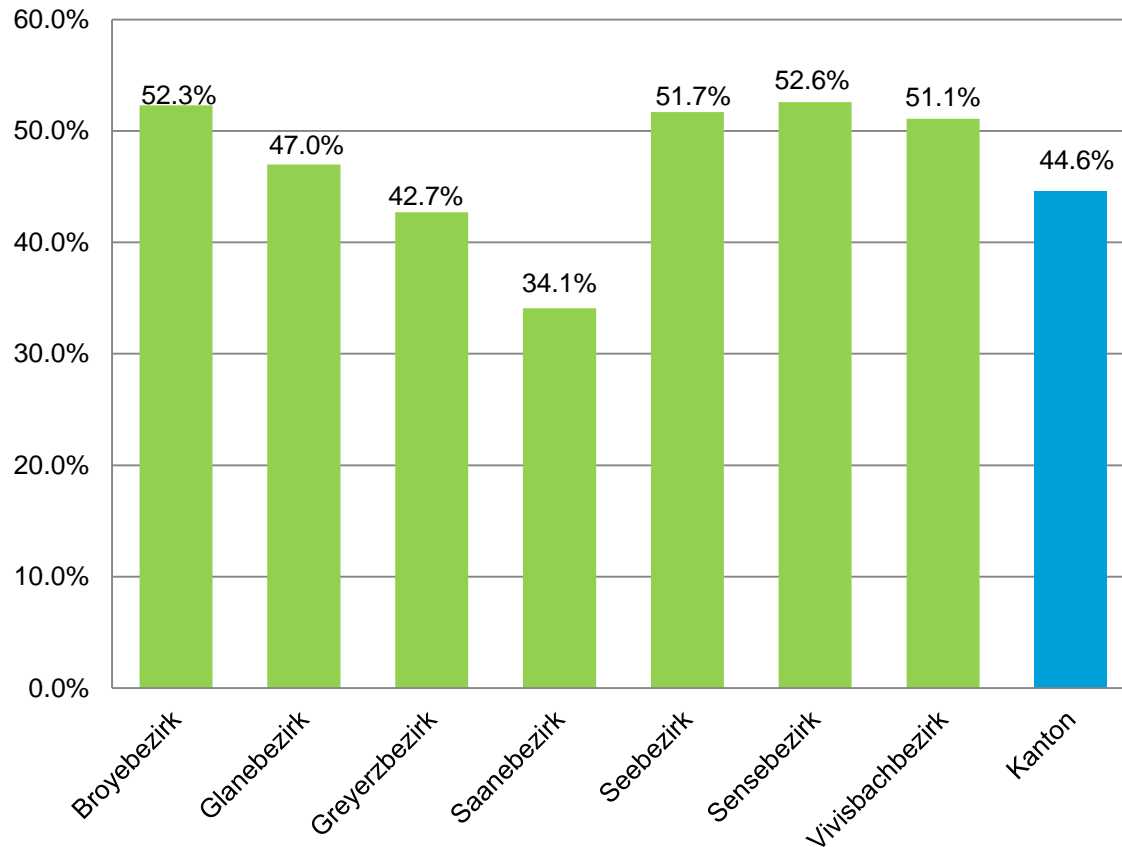
Waadt

- Finanzhilfe durch jährliche Subvention während 15 Jahren, Bürgschaft durch Gemeinde
- Zinslose Darlehen für Umbau von bestehenden Wohnungen in Randzonen
- Zinslose Darlehen für geschützte Wohnungen für Senioren, Darlehen zu 0.5% für Wohnungen für Studierende
- Bürgschaften, Rückbürgschaften
- Persönliche Wohnungshilfe

Eigentümeranteil nach Kanton



Eigentümeranteil nach Bezirk / 2013



Etude Vaud / quelques slides sélectionnés



Descriptif de la recherche



Sondage

« *Ma vie, mon logement pour demain* »

réalisé pour l'Etat de Vaud - Lausanne

Département des institutions et de la sécurité - Services des communes et du logement

24 septembre 2015



© Septembre 2015

Taux d'effort

6

(Base : 763 Vaudois / Non-réponses exclues)



42% consacrent plus de 25%
des revenus au loyer

23% consacrent plus de 25%
des revenus au loyer

➔ Taux d'effort moyen :
25% pour les locataires vs 19% pour les propriétaires

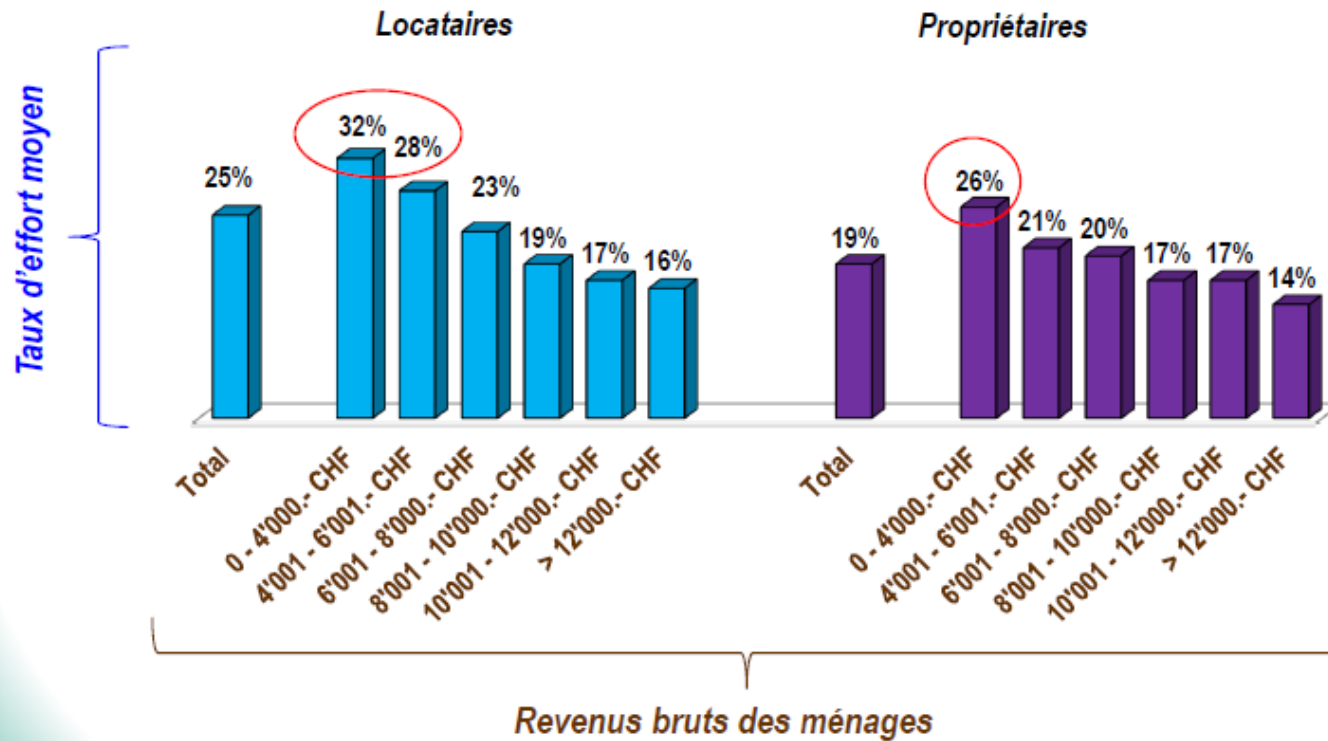
M.I.S
TREND

© Septembre 2015

Taux d'effort moyen selon les revenus des ménages

7

(Base : 763 Vaudois / Non-réponses exclues)



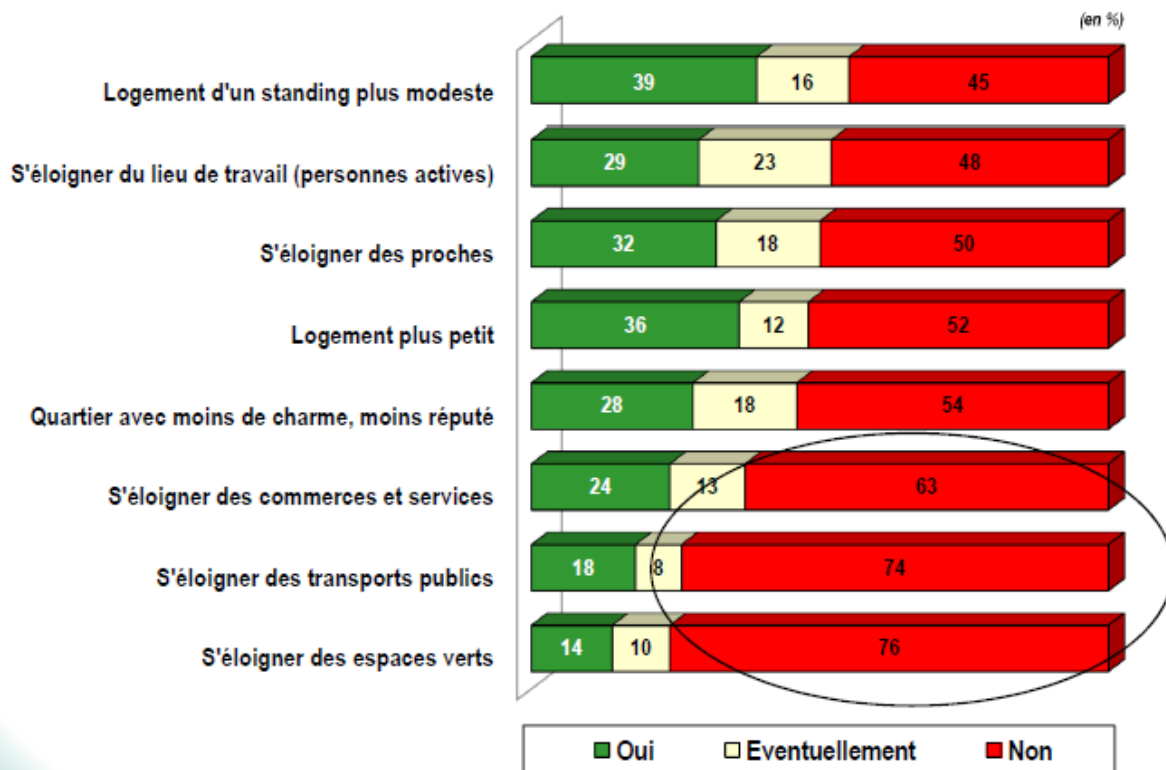
M.I.S
TREND

© Septembre 2015

Pour un logement à moindre coût, que serait-on prêt à faire ?

16

(Base : 1'020 Vaudois représentatifs / Non-réponses exclues)

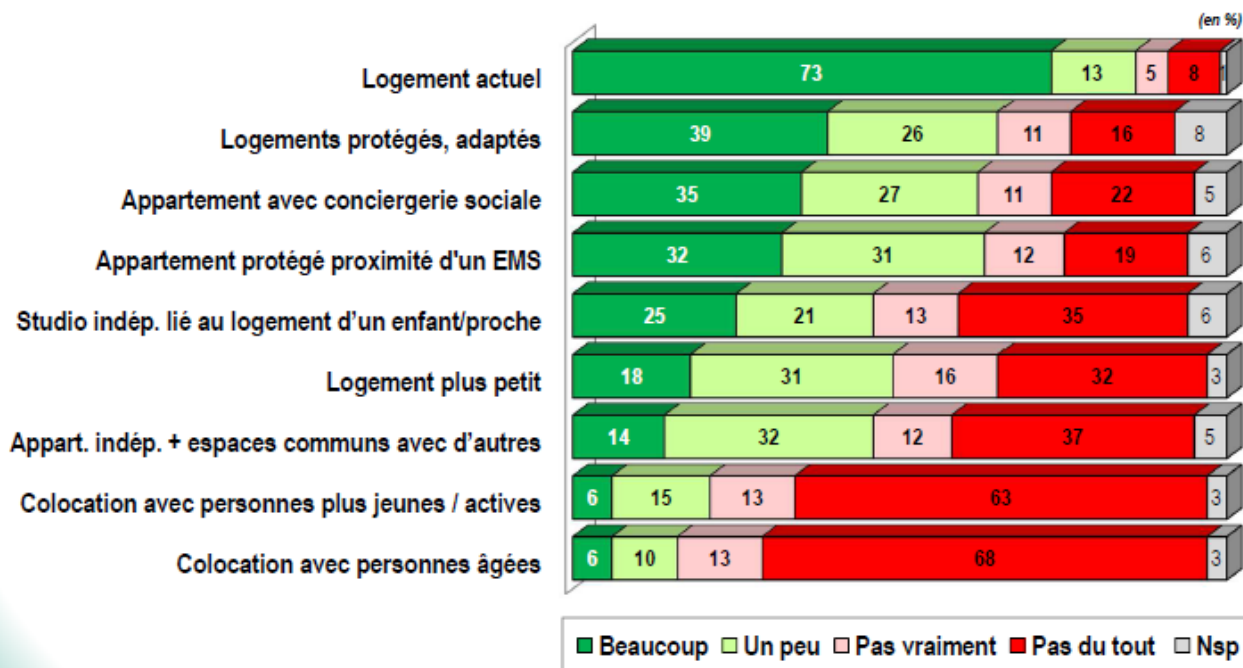


Réactions à divers types de logement pour les vieux jours

26

(Base : 391 Vaudois âgés de 55 ans & +)

« En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logements suivants vous séduiraient ou non ? »



Les principaux enseignements que l'on peut tirer de cette enquête

Situation actuelle:

- ☞ Un locataire sur quatre juge la charge représentée par son loyer trop élevée, à plus forte raison lorsqu'ils ont emménagé récemment.
- ☞ Le taux effort dépasse les 25% du revenu pour 4 locataires sur 10 (contre 2 propriétaires sur 10) et les 30% du revenu pour 2 locataires sur 10.

Perspectives:

- ☞ 6 locataires sur 10 souhaitent pouvoir habiter un autre logement d'ici à 10 ans contre 3 sur 10 pour les propriétaires.
- ☞ L'envie de devenir propriétaire est marquée pour 6 locataires sur 10 et 4 locataires sur 10 ont montré de l'intérêt pour les coopératives.
- ☞ En termes de typologie, les nouveaux modes d'habitation (écoquartiers, pièces partagées dans l'immeuble, coopératives d'habitant) se profilent comme des alternatives crédibles pour les locataires vaudois pour leur prochain logement.
- ☞ En termes de localisation, il est important que l'environnement de leur futur logement soit de bonne qualité (espaces verts, proximité des transports publics, proximité des commerces).
- ☞ Les seniors (55 ans +) conservent un grand attachement à rester dans le logement actuel de leur lieu de domicile. 37 % constatent cependant qu'il n'est pas adapté en l'état. L'intérêt est alors réel pour des logements protégés, des appartements avec conciergerie ou situés à proximité d'un EMS.