

Gemeinde St. Silvester

Senior+ / Erarbeiten der Gemeindekonzepte

Wohnen

St. Silvester, 2. Dezember 2019

Pascal Krattinger, Sektionschef Wohnungsamt WA



Inhalt

1. Röntgenaufnahme
2. Denkansätze
3. Wohnraumförderung
4. Beispiele

1. Röntgenaufnahme



**Sensebezirk: 43'990 Einwohner
(ständige Wohnbevölkerung in 2018)**

Bevölkerungsverteilung:

0-19 Jahren	20-64 Jahren	65-79 Jahren	80 Jahren und mehr
19.8%	61.3%	14.4%	4.5%
8'716	26'959	6'316	1'999

«Rentner» : 18.9%, 8'315 Einwohner

Zukünftige «rentner» : 2'972 zwischen 60 u. 64 Jahren,
3'424 zwischen 55 u. 59 Jahren

Über 55 ans : 14'711, oder 33.4% der Wohnbevölkerung

Quelle, sowie weitere Seiten : Amt für Statistik

Vergleichsumkreis



Nachbargemeinden u. Düdingen

1. Röntgenaufnahme



Sensebezirk: 43'990 Einwohner

Bevölkerungsverteilung: +55 Jahren, in % u. in Zahlen

Sense
33.4%
14'711

St. Silvester
35.2%
337

Le Mouret
31.2%
985

Tentlingen
33.5%
451

Kanton
28.2%
89'878

Giffers
30.5%
498

Plasselb
36.5%
383

Düdingen
34.2%
2'727

1.2 Gebäudebestand



Sensebezirk

Global	Häuser	Mehrfamilienhäuser	Divers
11'553	6'819	2'704	2'030
100%	59%	23.4%	17.6%

Divers :

Wohngebäude mit neben Nutzung

Wohngebäude mit teilweiser Wohnnutzung

1.2 Gebäudebestand



% von Einfamilienhäuser , Anzahl

Sense
59.0%
6'819

St. Silvester
61.9%
208

Le Mouret
67.7%
617

Tentlingen
66.1%
254

Kanton
61.3%
43'347

Giffers
68.7%
342

Plasselb
68.1%
267

Düdingen
54.9%
864

1.3 Wohnungen



Entwicklung der Zahl der Wohnungen

	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2018
Kanton	139'806	142'666	145'519	147'934	151'237	8.2%
Sense	19'566	19'806	20'010	20'246	20'629	5.4%

1.3 Wohnungen



Wohnungen 2014 - 2018 u. Entwicklung in % 2014-2018

Singine
19'566 / 20'629
5.4%

St. Silvester
436 / 462
6%

Le Mouret
1'256 / 1'340
6.7%

Tentlingen
589 / 624
5.9%

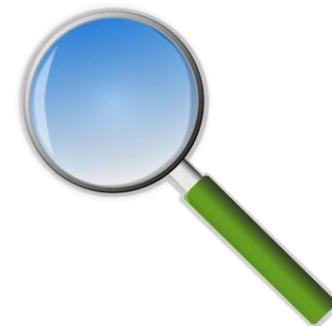
Canton
139'806 / 151'237
8.2%

Giffers
679 / 740
9%

Plasselb
528 / 542
2.7%

Düdingen
3'426 / 3'690
7.4%

1.3 Wohnungen



Leerwohnungsbestand

	2016	2017	2018	2019
Sense	199	262	252	367
Kanton	1'763	1'953	2'228	2'770
Sense	1%	1.3%	1.2%	1.8%
Kanton	1.3%	1.7%	1.7%	1.8%

1.3 Wohnungen



Leerwohnungsbestand per 6.2019

Sense
367
1.8%

St. Sylvester
10
2.2%

Le Mouret
16
1.2%

Tentlingen
5
0.8%

Kanton
2'770
1.8%

Giffers
1
0.1%

Plasselb
3
0.6%

Düdingen
72
2%

2. Denkansätze



- Analyse der älteren Bevölkerung, wo lebt sie ?
- Viele Einfamilienhäuser? Bewohnt von Senioren?
- Die Notwendigkeit, angemessene Wohnungen für das Alter zu finden?
- Sind die aktuelle Wohnungen mit dem hohen Alter verträglich?

2. Denkansätze



- Allmähliche Zunahme der Zahl der über 65jährigen
- Kapazität der regionalen Alters- u. Pflegeheime
- Bekämpfung der sozialen Absonderung (Entfernung zwischen Wohnung und Tätigkeit)

Achtung, keine «Ghettos» aus älteren Menschen machen,
Generationenmix bedenken

3. Aide en matière de logement



- LOG : Loi fédérale sur le logement : (Wohnraumförderungsgesetz , WFG) aide indirecte aux MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique/ gemeinnützigen Bauträger), soit principalement des coopératives et fondations d'habitation / Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen)
- LCAP/WEG : logement subventionnés : en voie d'extinction.
- Pas d'aide cantonale suite à la LCAP/WEG, mais possibilité d'utiliser les aides fédérales
- Réflexions MOUP: accent sur un mode de vie davantage communautaire et participatif. Permet également de lutter contre l'isolement social.

L'habitat intergénérationnel n'est pas uniquement l'apanage des MOUP.

3.1 Werkzeug der WFG



Betriebskapital: Ergänzung der Eigenmittel, derzeitige Verwendung 510 Mio, Gegenprojekt des BR zur Initiative für mehr erschwingliche Wohnungen: Erhöhung des Fonds um 250 Mio

EGW : Emission Zentrale für gemeinnützige Wohnbauträge, 3.42 Milliarde per mai 2019

Diese Instrumente werden sowohl von Wohnbaugenossenschaften sowie von Wohnungsstiftungen eingesetzt, die insbesondere für den Zugang zu Darlehen als gemeinnützig anerkannt werden müssen.

Prinzip der Kostenmiete

3.2 Günstige Darlehen



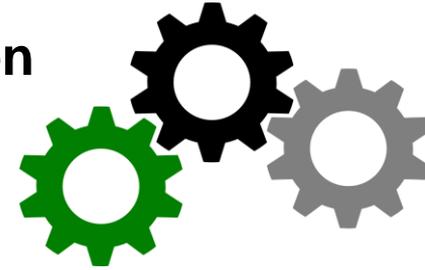
Um zu bauen :

- Betriebskapital: Ergänzung des Eigenkapitals: 15'000 - 50'000 pro Wohnung. Aktuell 1%
- Solidaritätsfonds: 10'000.- bis 20'000.- pro Wohnung, insbesondere für neue Genossenschaften.

Bei der Konsolidierung von:

- Darlehen der EWG
- Sehr günstige Darlehen: 0.32% mit 20 Jahren! im November 2019, 194 Mio.

3.3 Beispiele von Finanzierungsmodelle für Gemeinden



- Die Gemeinde stellt ein Grundstück in Baurecht (DDP) zur Verfügung. Ideal günstige Bedingungen, um die Mieten nicht zu stark zu belasten. Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Grundstücks.
- Die Genossenschaft erhält ein Darlehen aus dem Betriebskapital + bei Bedarf aus dem Solidaritätsfonds.
- Das Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsanteilen der Genossenschaft zusammen.
- Die Bank finanziert die restlichen Baukosten
- Bei der Konsolidierung, la CCL/EWG intervient en rang ultérieur à la banque pour 20% à 40% de la valeur retenue de l'immeuble ->Die Bank kann auch attraktive finanzielle Konditionen gewähren.
- Mieten 20% günstiger als auf dem freien Markt.

4. Kürzlich gebaute Beispiele (1)

St-Aubin / Genossenschaft «Trèfle à quatre», Vermietung

- Bau von 14 Wohnungen für ältere Leute. Eigenkapital von 4 Gemeinden + Geschäftsanteile der Bevölkerung.
- Alle Wohnungen sind vermietet.



4. Küzlich gebaute Beispiele (2)

Marly : PKSPF / Vermietung

- Bau von 40 Wohnungen für ältere Leute,
- Finanzierung durch die Pensionskasse des Staatspersonals des Kantons Freiburg
- Die PKSPF trägt Projekte für die Gemeinden



4. Kürzlich gebaute Beispiele (4)

St. Silvestre: Projekt «Obermättli» / verkauf von Eigentumswohnungen

- Bau von 14 Wohnungen
- Überlegungen im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit für ältere Leute
- Als Ziel, einen Generationenmix



Auskünfte



Wohnungsamt des Kantons Freiburg :
www.fr.ch/slog_pascal.krattinger@fr.ch 026 305 24 11

Budesamt für Wohnungswesen : www.bwo.admin.ch Wohnraumförderung

www.fonder-construire-habiter.ch

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique:
www.armoup.ch Deutsch: www.wbg-beso.ch

Association fribourgeoise des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :
www.frimoup.ch

Danke für ihre Aufmerksamkeit