

Gemeinde Granges

Bestandsaufnahme Wohnbevölkerung / Wohnungen

Granges, 20 Januar 2020

Pascal Krattinger, Sektionschef Wohnungsamt WA



Inhalt

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

1. Röntgenaufnahme

Vivisbachbezirk: 18'831 Einwohner
(ständige Wohnbevölkerung in 2018)



Bevölkerungsverteilung:

0-19 Jahren	20-64 Jahren	65-79 Jahren	80 Jahren und mehr
24.4%	61.9%	10.3%	3.3%
4'597	11'662	1'947	625

«Rentner» : 13.6%, 2'572 Einwohner

Zukünftige «Rentner» : 993 zwischen 60 u. 64 Jahren,
1'264 zwischen 55 u. 59 Jahren

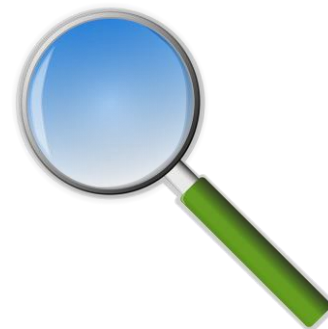
Über 55 ans : 4'829, oder 25.6% der Wohnbevölkerung

Quelle, sowie weitere Seiten: Amt für Statistik

Vergleichsumkreis



1. Röntgenaufnahme



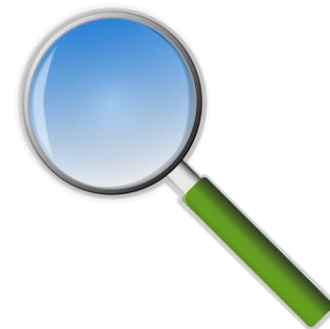
Vivisbachbezirk: 18'831 Einwohner

Bevölkerungsverteilung: +55 ans, in % u. Zahlen

Vivisbach	Granges	Bossonnens	Attalens
25.6%	28.1%	22.7%	24.5%
4'829	247	342	863

Kanton	Remaufens	Châtel-St-Denis
28.2%	24.4%	26.1%
89'878	278	1'822

1.2 Gebäudebestand



Vivisbachbezirk

Global	Häuser	Mehrfamilienhäuser	Divers
4'716	3'114	881	721
100%	66%	18.7%	15.3%

Divers :

Wohngebäude mit neben Nutzung

Wohngebäude mit teilweiser Wohnnutzung

1.2 Gebäudebestand



% von Einfamilienhäuser, Anzahl

Vivisbach
66%
3'114

Granges
72.3%
198

Bossonnens
69.9%
223

Attalens
72.5%
618

Kanton
61.3%
43'347

Remaufens
68.2%
191

Châtel-St-Denis
63.7%
1'025

1.3 Wohnungen



Entwicklung der Zahl der Wohnungen

	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2018
Canton	139'806	142'666	145'519	147'934	151'237	8.2%
Veveyse	7'954	8'082	8'300	8'536	8'742	9.9%

1.3 Wohnungen



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

Vivisbach
7'954 / 8'742
9.9%

Granges
354 / 370
4.5%

Bossonnens
592 / 624
5.4%

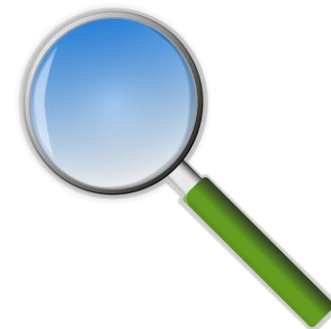
Attalens
1'316 / 1'484
12.8%

Kanton
139'806 / 151'237
8.2%

Remaufens
405 / 482
19%

Châtel-St-Denis
3'321 / 3'636
11.1%

1.3 Wohnungen



Leerwohnungsbestand

	2016	2017	2018	2019
Vivisbach	31	90	80	89
Kanton	1'763	1'953	2'228	2'770
Vivisbach	0.4%	1.1%	0.9%	1%
Kanton	1.3%	1.7%	1.7%	1.8%

1.3 Wohnungen



Leerwohnungsbestand per 6.2019

Veveyse
89
1%

Granges
0
0%

Bossonens
2
0.3%

Attalens
3
0.2%

Canton
2'770
1.8%

Remaufens
4
0.8%

Châtel-St-Denis
54
1.5%

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. Wohnraumförderung



- Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG), hilft indirekt gemeinnützigen Bauträger, wie Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen
- LCAP/WEG : subventionierte Wohnungen: sind am Aussterben.
- Nach der LCAP/WEG, keine Staatshilfe mehr eine Möglichkeit Bundeshilfe zu verwenden
- MOUP's Überlegungen: Accent auf einem gemeinschaftlicheren und partizipativeren Lebensstil. Würde auch soziale Isolation bekämpfen.

Das Leben zwischen den Generationen beschäftigt nicht nur die 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



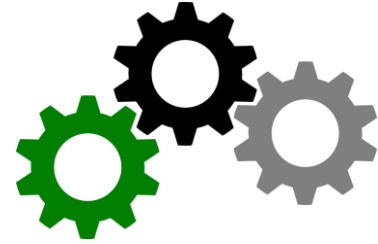
Um zu bauen :

- 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, teilt die EWG, nach der Bank, Darlehen zu von 20% bis 40% des Gebäudewert ->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