



## Wohnungsamt (WA) / Tätigkeitsbericht 2017

Verantwortliche: Marcel Godel/Pascal Krattinger

### 1.1 Tätigkeit

#### 1.1.1 Wohnungsmarkt

Am 1. Juni 2017 zählte der Kanton Freiburg 1953 Leerwohnungen, das sind 190 mehr als im Vorjahr und 608 mehr als vor zwei Jahren. Damit nahm die Leerwohnungsziffer im Berichtsjahr von 1,24 % im Jahr 2016 auf 1,34 % des kantonalen Gesamtwohnungsbestandes zu.

Je nach Bezirk fällt die Leerwohnungsziffer sehr unterschiedlich aus, sie nimmt aber generell zu. Sie sieht wie folgt aus:

	2015	2016	2017
Kanton	0,96 %	1,24 %	1,34 %
Saane	0,74 %	1,09 %	1,45 %
Glane	0,88 %	1,80 %	1,28 %
Greyerz	1,31 %	1,53 %	1,05 %
Broye	0,84 %	1,45 %	1,68 %
Vivisbach	0,64 %	0,38 %	1,08 %
Sense	1,00 %	1,00 %	1,31 %
<b>See</b>	1,38 %	1,55 %	1,39 %

Aufteilung der Leerwohnungen nach Kategorie:

	2015	2016	2017
1- und 2-Zimmer	21 %	23 %	25 %
3-Zimmer	33 %	35 %	36 %
4-Zimmer	32 %	29 %	27 %
<b>5-Zimmer und mehr</b>	14 %	13 %	12 %

Zudem sind im Berichtsjahr 89 % (82 % in den Jahren 2016 und 2015) aller leer stehenden Wohnungen zu vermieten und 11 % (18 % in den Jahren 2016 und 2015) zu verkaufen.

#### 1.1.2 Mietzinsverbilligung durch die öffentliche Hand

In Ausführung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG) und des Gesetzes vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung erfüllt das Amt insbesondere vier Aufgaben:

- > Beitragszusicherungen (720 im Jahr 2017), die zur Unterzeichnung von 341 neuen Mietverträgen geführt haben. Diese Zahlen zeigen, dass die Rotationsquote der Mieter über 12 % pro Jahr beträgt.
- > Auszahlung der Beiträge des Kantons und der Gemeinden an die Anspruchsberechtigten. Im Jahr 2017 beliefen sich die kantonalen Beiträge zur Senkung der Mietzinse auf 3 418 197 Franken (3 880 637 Franken im Jahr 2016 und 4 282 497 Franken im Jahr 2015) und die Beiträge der Gemeinden beliefen sich auf 1 545 185 Franken (1 732 015 im Jahr 2016 und 1 893 946 Franken im Jahr 2015). Das Amt berechnet auch die Bundesbeiträge, die sich im Jahr 2017 auf 4 868 738 Franken beliefen (5 555 502 Franken im Jahr 2016 und 6 555 360 Franken im Jahr 2015). Insgesamt sind die Beiträge gestützt auf das WEG folglich zwischen 2015 und 2017 von 12 731 803 Franken auf 9 832 120 Franken gesunken.
- > Kontrolle der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Empfänger von Hilfen des Bundes und des Kantons für einen Immobilienpark von 2598 Wohnungen auf Ende 2017 (2789 auf Ende 2016 und 3123 auf Ende 2015). Diese Kontrolle erfolgt im Rahmen der Revision einzelner Fälle sowie der Gesamtrevision von Gebäuden. Aufgrund dieser Kontrollen wurden einige Beiträge korrigiert. Diese Korrekturen werden immer häufiger.
- > Kontrolle der Mieten (499 Kontrollen), die von den Immobilienverwaltungen und Eigentümern angewandt werden, um sich zu vergewissern, dass die Mieter keine höheren Mieten bezahlen, als in den Mietplänen des Bundesamts für Wohnungswesen vorgesehen sind.

Im Übrigen erhält das Amt immer mehr Anfragen von Leistungsempfängerinnen und -empfängern über die Modalitäten sowie die Dauer der Hilfen nach WEG und erteilt Auskünfte per Telefon und E-Mail. Das Thema des sich nähernden Endes der Mietzinsverbilligungen ist sowohl bei den Immobilienverwaltungen als auch bei den Mietern sehr präsent. Aber auch eine zunehmende Zahl von Gemeinden wird sich dieses Umstands bewusst.

### 1.1.3 Kontrolle der gewährten Beiträge

Bei Gebäuden, die aufgrund des Bundesratsbeschlusses vom 30. Juni 1942 betreffend Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot und zur Förderung des Wohnungsbaus, des Bundesbeschlusses vom 8. Oktober 1947 über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit und der verschiedenen Gesetze zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten erstellt wurden, sind die Eigentümer verpflichtet, die Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinde zurückzuzahlen, falls sie beim Verkauf ihrer Liegenschaft einen Gewinn erzielen. 2017 gaben zwei Liegenschaftsverkäufe Anlass zur Rückerstattung von Subventionen. Der Gesamtbetrag dieser Rückerstattungen belief sich auf 11 130 Franken (14 672 Franken im Jahr 2016 und 20 070 Franken im Jahr 2015). Die Anteile des Bundes und der betroffenen Gemeinden wurden zurückbezahlt.

### 1.1.4 Baulandreserven

Im Jahr 2017 wurden keine Gesuche um Staatsgarantien für Baulandreserven gemäss Dekret vom 11. Mai 1977 betreffend Baulandreserven von Immobiliengesellschaften gestellt.

### 1.1.5 Verkauf von Grundstücken an Ausländer

Gemäss Artikel 25 des Gesetzes vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung werden die Mietzinse der Liegenschaften, die im Besitz von Personen im Ausland sind, durch das Wohnungsamt festgelegt. 2017 wurde dem Amt kein Gesuch um Bewilligung oder Aufhebung von Abgaben gestellt.

### 1.1.6 Kantonale Wohnungskommission

Die Aufgaben der kantonalen Wohnungskommission sind vor allem die Analyse von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die Überwachung der Mietzinse und die Förderung von Initiativen, mit denen Wohnraum zu günstigen Mietzinsen oder Kaufpreisen angeboten werden kann. Diesbezüglich koordiniert sie Studien zur Ausarbeitung einer neuen Wohnungspolitik des Kantons. Die Kommission verfügt über eine technische Arbeitsgruppe, die beauftragt ist, verschiedene Vorschläge im Bereich der Wohnungspolitik zu unterbreiten.

Die Kommission hielt im Berichtsjahr eine Sitzung ab und die Arbeitsgruppe versammelte sich zweimal.

### 1.1.7 Interkantonale Zusammenarbeit

Die Wohnungsämter der französisch- und italienischsprachigen Schweiz organisieren jährlich eine interkantonale Zusammenkunft für einen Meinungsaustausch mit dem Bundesamt für Wohnungswesen. Dieses Treffen fand am 16. und 17. November 2017 in Bellinzona statt. Der Austausch mit unseren Nachbarkantonen ermöglichte sehr interessante Diskussionen.

### 1.1.8 Streitfälle

Bei der Volkswirtschaftsdirektion wurden 2017 keine Beschwerden gegen Verfügungen des WA eingereicht.

### 1.1.9 Wohnungspolitik

Die Hilfen gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG) nehmen schrittweise ab und werden 2024 nur noch unbedeutend sein. Das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG) wird das WEG ersetzen und seine Wirkung im Kanton Freiburg schrittweise entfalten. Das Wohnungsamt arbeitet zurzeit an einer neuen Wohnungspolitik. Eines der Hauptanliegen wird es sein, die Informationen zum WFG zu verbreiten. Die Träger des gemeinnützigen Wohnbaus können unter bestimmten Bedingungen Hilfen gemäss WFG erhalten. Die verbreitetsten Hilfen sind die *Fonds de roulement* von Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und die technischen Projektanalysen durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Die Gemeinden sowie verschiedene Organisationen wurden vom Wohnungsamt über diese Hilfen orientiert.

Das Amt arbeitet ferner mit anderen Direktionen des Staats zusammen, um eine Wohnungspolitik vorzuschlagen, die auch Aspekte beinhaltet, die über den Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (WFG) hinausgeht.

Eine Motion für die Schaffung eines «kantonalen Wohnungsgesetzes» für eine echte Wohnungspolitik im Kanton Freiburg wurde dem Staatsrat am 15. September 2016 vorgelegt. Der Staatsrat hat Ende 2017 dem Grossen Rat vorgeschlagen, diese Motion abzulehnen und hat seine Gründe dafür erläutert.

### 1.1.10 Informationskampagne

Das Amt war 2017 insbesondere im Rahmen der Informationskampagne über die Wohnungshilfe aktiv. Die Information über die Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) wurde über

zahlreiche Instanzen verbreitet. Mehrere Gemeinden haben sich besonders für den Bau von Gebäuden durch gemeinnützige Bauträger interessiert.

Die VWD hat zusammen mit der GSD und der ILFD das zweite Wohnforum organisiert, das am 22. September 2017 stattfand. Im Sommer 2017 wurden verschiedene Workshops mit Architekten und Gemeinden durchgeführt, deren Resultate am Forum vorgestellt wurden. Weitere Themen, wie die Schaffung eines Freiburger Wohn- und Immobilienobservatoriums, der Zugang zum Wohnungsangebot und verschiedene Aspekte der Wohnungspolitik wurden ebenfalls in das diesjährige Programm aufgenommen. Knapp 200 Teilnehmende nutzten die Gelegenheit, um die verschiedenen Präsentationen zu verfolgen und Networking zu betreiben. Das Konzept des Wohnforums wird fortgesetzt und die nächste Ausgabe ist für den 11. Oktober 2019 angesetzt.

Das Amt hat die Kontakte mit den Gemeinden, den Immobilienkreisen und verschiedenen Vereinen intensiviert. Es wurde auch mehrfach für Referate an öffentlichen Veranstaltungen angefragt.