



## Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Kubski Grégoire / Chassot Claude  
**Die TPF als Vorzeigunternehmen im Bauwesen?**

2021-CE-93

### I. Anfrage

Das grösste Eisenbahn- und städtebauliche Vorhaben des Kantons läuft seit einiger Zeit in Bulle, rund um den neuen Bahnhof, und wir können uns sowohl auf eine generelle Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur nach dem Bau des neuen Bahnhofs in Châtel-St-Denis als auch auf die Schaffung von Wohnraum freuen. Diesbezüglich ist der Website der TPF zu entnehmen, dass in dem von TPF IMMO neu geschaffenen Viertel letztendlich 500 Arbeitsplätze und 700 Wohnungen entstehen werden, was in etwa 2000 neue Einwohnerinnen und Einwohner für Bulle bedeutet.

Die TPF sind ein zentraler Wirtschaftsakteur unseres Kantons, und ihre Beteiligung an der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum ist erfreulich. Dabei stellt sich aber jetzt, wo im Kanton immer mehr Luxuswohnungen gebaut werden und preiswerter Wohnraum Mangelware ist, die Frage nach der Art des von den TPF geschaffenen Wohnraums. Ausserdem streben viele Familien nach dem Vorbild, das sich in der Deutschschweiz bewährt hat und in Lausanne und Genf auf dem Vormarsch ist, das Wohnen in Wohngenossenschaften an. Es gibt heute verschiedenste Formen von Wohngenossenschaften, von kleinen, nur aus den Bewohnern bestehenden Genossenschaften, die nur die Wohnungen in ihrem Gebäude verwalten, bis zu grösseren Wohnbaugenossenschaften, die Hunderte von Wohnungen verwalten. Ihnen ist gemeinsam, dass sie alle für wesentliche Werte wie Solidarität, gegenseitige Hilfe, demokratische Verwaltung, lokale Verwurzelung und Zusammenleben stehen.

Angesichts des von SBB Immobilien angekündigten Investitionsstopps, bevor sie dann nach parlamentarischen Vorstössen einen Rückzieher machten, wäre es interessant zu erfahren, wie die aktuelle Investitionspolitik der TPF aussieht. Weiter braucht es punkto Finanzierung der Immobilienprojekte von TPF IMMO Aufschluss darüber, ob TPF IMMO von einer Teilfinanzierung durch staatliche Institutionen profitiert. Wenn ja, müsste umso mehr ein Teil preisgünstiger Wohnungen und Genossenschaftswohnungen integriert werden.

Im Hinblick auf die Qualität der Gebäude braucht es auch Aufschluss über ihre ökologische Effizienz, da die die TPF erklärermassen ihren ökologischen Fussabdruck reduzieren wollen.

In Anbetracht des Gesagten möchten wir wissen, ob die TPF Wohnungen unter Einbezug des öffentlichen Interesses und nicht nur aus Profitgründen bauen und stellen folgende Fragen:

1. Wie hoch ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen an der Gesamtzahl der von den TPF in Bulle gebauten, verwalteten oder geplanten Einheiten? Und im gesamten Kanton?

2. Möchten die TPF den Bedürfnissen der Freiburger Bevölkerung gerecht werden und genossenschaftlichen Wohnraum schaffen? Wenn ja, wo und nach welchem Qualitätsstandard? Wenn nein, weshalb nicht?
3. Welches ist die aktuelle Investitionsstrategie von TPF IMMO? Erhält TPF IMMO Mittel von staatlichen oder halbstaatlichen Institutionen? Wenn ja, geht von diesen der Wunsch oder Willen zum Bau von preisgünstigen Wohnungen und/oder genossenschaftlichen Wohnraum aus?
4. Erfüllen die von den TPF im Kanton errichteten oder geplanten Bauten Gebäude den SNBS-Standard des BFE? Welche Verpflichtungen zu energieeffizienten Gebäuden gibt es seitens der TPF?

22. April 2021

## II. Antwort des Staatsrats

1. *Wie hoch ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen an der Gesamtzahl der von den TPF in Bulle gebauten, verwalteten oder geplanten Einheiten? Und im gesamten Kanton?*

Die TPF-Gruppe ist ja seit 2015 eine Holdinggesellschaft. Eine Muttergesellschaft, die Freiburgerische Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG, kontrolliert drei Tochtergesellschaften, deren Aufgaben und Finanzierung streng getrennt sind:

- > Die Transports publics fribourgeois Trafic (TPF TRAFIC) SA, verantwortlich für die Bereitstellung von Mobilitätsdienstleistungen für die Freiburger Bevölkerung.
- > Die Transports publics fribourgeois Infrastructure (TPF INFRA) SA, verantwortlich für die Instandhaltung und Erneuerung der Eisenbahninfrastruktur.
- > Die Transports publics fribourgeois Immobilier (TPF IMMO) SA, verantwortlich für die Immobilienvermögensentwicklung des Konzerns.

Diese neue Organisationsstruktur wurde gewählt, um die künftigen Herausforderungen in dieser Branche bewältigen zu können und insbesondere die Transparenz der Aktivitäten und der Finanzierung des Konzerns zu gewährleisten. Die Holdingstruktur ermöglicht es der TPF-Gruppe nämlich, die Kapitalflüsse zwischen den Tochtergesellschaften zu trennen.

Zum Zeitpunkt ihrer Gründung befand sich die TPF IMMO zu 100 % im Besitz der Muttergesellschaft. Seit Dezember 2020 sind die Pensionskasse des Staatspersonals (PKSPF) und der Staat Freiburg als bevorzugte Investoren am Aktienkapital beteiligt. Die Aktienkapitalbeteiligung verteilt sich wie folgt: TPF Holding 83,84 %, PKSPF 8,08 %, Staat Freiburg 8,08 %. Es handelt sich dabei um eine privatwirtschaftliche und damit renditebezogene Angelegenheit, der Staat Freiburg beteiligt sich mit dem Einsatz seines Finanzvermögens.

Die TPF IMMO ist Eigentümerin strategischer Grundstücksflächen, die meistens in der Nähe urbaner Zentren gelegen sind. Ihre Aufgabe ist es, qualitativ hochwertige urbane Zentren zu entwickeln, die bestehende Zentren ergänzen. Sie bringt damit die Nutzerinnen und Nutzer näher zum öffentlichen Verkehr und ermöglicht eine umweltfreundliche Wertschöpfung für die Erschliessung der Standorte in den Stadtzentren.

Die TPF IMMO erhält übrigens überhaupt keine staatlichen Subventionen und ist den Marktgesetzen unterworfen. So sind die Investitionen der TPF IMMO über ihr Eigenkapital und Darlehen finanziert.

Die TPF IMMO schafft mit ihrer Tätigkeit Renditeobjekte, deren Dividenden ihren Eigentümern, insbesondere der TPF Holding zufließen. Diese Dividenden sollen reinvestiert werden, um das ÖV-Angebot zu verbessern und dessen Attraktivität allgemein zu steigern, entsprechend der Vision der Geldgeber (Gemeinden, Kanton und Bund) in Bezug auf die öffentliche Mobilität. Es liegt also im Interesse der Steuerzahler und der kommunalen und staatlichen Institutionen, dass die TPF IMMO langfristig profitabel und beständig ist.

Heute enthält das Immobilienportfolio der TPF IMMO keine preisgünstigen Wohnungen.

Die Frage der Bereitstellung von Wohnraum für ein breites Spektrum von Menschen ist für die TPF wichtig und wird als Teil des Gesamtkonzepts der nachhaltigen Entwicklung geprüft werden. Es ist jedoch auch weiterhin sicher, dass der Immobilienauftrag der TPF darin besteht, ein Mittel zur Finanzierung der Entwicklung der Mobilität bereitzustellen, auch in Verbindung mit der primären Nutzung der meisten dieser Flächen durch den öffentlichen Verkehr.

*2. Möchten die TPF den Bedürfnissen der Freiburger Bevölkerung gerecht werden und genossenschaftlichen Wohnraum schaffen? Wenn ja, wo und nach welchem Qualitätsstandard? Wenn nein, weshalb nicht?*

Wie in der Antwort auf die erste Frage erwähnt, besteht das Ziel der TPF IMMO in erster Linie darin, einen Gewinn zu erzielen und in die Mobilität zu reinvestieren. Die Möglichkeit der Schaffung von Genossenschaftswohnungen kann jedoch im Rahmen der Entwicklung der Strategie für nachhaltige Entwicklung der TPF-geprüft werden.

*3. Welches ist die aktuelle Investitionsstrategie von TPF IMMO? Erhält TPF IMMO Mittel von staatlichen oder halbstaatlichen Institutionen? Wenn ja, geht von diesen der Wunsch oder Willen zum Bau von preisgünstigen Wohnungen und/oder genossenschaftlichen Wohnraum aus?*

Mit rund 135 Millionen Franken kann die TPF IMMO bis 2037 auf ihren Grundstücksflächen für knapp 1 Milliarde Franken bauen. Sie will nicht übermässig auf Drittmittel zurückgreifen, sondern im Rahmen ihrer Möglichkeiten vorgehen. Für weitere Ergänzungen siehe Antwort auf die erste Frage.

*4. Erfüllen die von den TPF im Kanton errichteten oder geplanten Bauten Gebäude den SNBS-Standard des BFE? Welche Verpflichtungen zu energieeffizienten Gebäuden gibt es seitens der TPF?*

Heute wird der Immobilienbestand der TPF IMMO nach aktuellen Standards saniert und entwickelt. Die Aspekte bezüglich Einführung von Labels, die eine hohe Energieeffizienz und einen optimalen Wohnkomfort gewährleisten sollen, werden im Rahmen der laufenden Definition der Nachhaltigkeitsstrategie der TPF-Gruppe diskutiert und entschieden.

*11. Mai 2021*