



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Mauron Pierre / Senti Julia

2021-CE-467

Wohnungen für bedürftige Personen und mit preisgünstigen Mieten finden und zur Verfügung stellen

I. Anfrage

Die Antwort des Staatsrats im Dokument 2021-CE-93 auf die Frage der Grossräte Kubski und Chassot zu den TPF war eindeutig. Zusammenfassend hält er nämlich fest, dass die TPF mit ihrer Tochtergesellschaft TPF IMMO SA nur auf Gewinn ausgerichtet sind, um ihre Infrastruktur zu finanzieren, worin ihr einziges Ziel liegt. Was die Zukunft anbelangt, vertritt der Staatsrat die Meinung, dass die TPF dafür zuständig sind, ihre Strategie bis 2037 zu entwickeln, und dass – um es kurz zu fassen – bis dann geschaut werden soll, was sie tun.

Diese Antwort ist in vielen Punkten sehr unbefriedigend.

Als Erstes habe ich als Präsident der Freiburger Sektion der ASLOCA (Westschweizer Mieterverband) zusammen mit der Generalsekretärin der ASLOCA Freiburg den ehemaligen Direktor der TPF, Vincent Ducrot, getroffen, um genau dieses Thema zu besprechen. Herr Ducrot hat uns klar geantwortet, dass die TPF vor Beginn der Baustelle am Bahnhof von Bulle die Absicht hatten, gewisse Wohnungen mit hoher Miete zu bauen, um eine Rendite zu erzielen, dass aber auch andere Wohnungen mit erschwinglichen Mieten für Familien und weniger betuchte Personen geplant waren. Ihm war es wichtig, dass diese Gebäude eine gute gesellschaftliche Durchmischung ermöglichen und als Vorbild dienen. Er hat uns auch versichert, dass er als Chef der TPF versuchen werde, dahingehend Einfluss zu nehmen, dass die Mieterinnen und Mieter der TPF so wenig Autos wie möglich besitzen und hauptsächlich die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen.

Offensichtlich hat sich die Vision seit dem Rücktritt von Herrn Ducrot verändert und das ist sehr schade. Doch die Antwort des Staatsrats wirft noch weitere Fragen auf. Man erfährt etwa, dass der Staat Freiburg 8,08 % des Aktienkapitals der TPF IMMO SA hält. Dies gibt ihm die Möglichkeit, bezüglich der Wohnungen und der Rendite Einfluss zu nehmen, da sein Gewinnanteil ohnehin nicht in der Kasse der TPF landet. Der Staat Freiburg zahlt zudem privaten Vermietern direkt und indirekt über die Gemeinden und die regionalen Sozialdienste Millionen von Franken für sehr teure Wohnungsmieten zur Unterbringung von Sozialhilfebezügerinnen und -bezügern, Asylbewerberinnen und -bewerbern und sogar von Dienststellen der Verwaltung. Jean-François Steiert hat bereits mehrfach bekräftigt, dass der Staatsrat künftig eine klare Strategie für den Erwerb von Gebäuden durch den Staat verfolgen will, namentlich um seine Dienststellen unterzubringen. Warum macht der Staatsrat nichts dergleichen über die TPF zum Beispiel, um die Personen zu logieren, für die er oft viel zu hohe Mieten bezahlt? Ist es am Ende der Freiburger Steuerzahler, der via die Sozialdienste die viel zu teuren Mieten der privaten und öffentlichen Vermieter bezahlen muss, damit Personen untergebracht werden können, die teils von der Sozialhilfe abhängen, nur weil der Staatsrat nicht bereit ist, eine Politik für bezahlbaren Wohnraum oder für Genossenschaftswohnungen aufzustellen?

Nachdem der Staatsrat 2017 entgegen dem Verfassungsauftrag von 2004 die Einführung eines Wohnungsgesetzes im Kanton Freiburg abgelehnt und in den letzten 2-3 Jahren vor der Immobilienblase, die unseren Kanton bedroht, die Augen verschlossen hat, weigert er sich heute, entweder Wohnungen mit erschwinglichen Mietzinsen oder die Entwicklung von Genossenschaftswohnungen vorzusehen oder zumindest auf die TPF entsprechend einzuwirken.

Angesichts der völligen Untätigkeit des Staatsrats, was die Wohnungspolitik betrifft, stellen wir ihm die folgenden Fragen:

1. Wie viel bezahlen die öffentlichen Körperschaften (Kanton, Gemeinden, Sozialdienste) im Kanton jährlich für Personen, die nicht selber für ihren Mietzins aufkommen können?
2. Wie hoch ist der prozentuale Anteil der privaten und öffentlich-rechtlichen Vermieter, die diese Mieten kassieren?
3. Weshalb verwendet der Staatsrat nicht seinen Dividendenanteil von 8,08 % am Aktienkapital der TPF IMMO SA, um ihn in eine Politik für den Bau oder den Erwerb von Wohnungen mit erschwinglichen Mietzinsen zu investieren?
4. Warum nimmt der Staatsrat, der Mehrheitsaktionär der TPF ist, nicht seine Rolle als Eigentümer wahr und verlangt von der TPF IMMO SA, dass sie im Rahmen ihrer künftigen Nachhaltigkeitsstrategie der Bevölkerung einen gewissen Anteil an Wohnungen (z.B. 10 %) zu einem preisgünstigen oder erschwinglichen Mietzins für Personen zur Verfügung stellen, die dies benötigen?
5. Warum interveniert der Staatsrat nicht als Eigentümer der TPF, um den Bau von Genossenschaftswohnungen im Rahmen der künftigen Immobilienpolitik, die zurzeit ausgearbeitet wird, zu verlangen?
6. Meint der Staatsrat nicht, dass das Risiko der Immobilienblase teils gesenkt werden könnte, indem auf dem Markt Wohnungen mit bezahlbaren Mietzinsen angeboten werden?
7. Würde der Freiburger Steuerzahler aus wirtschaftlicher Sicht letztlich nicht davon profitieren, wenn den Armutsbetroffenen öffentliche Wohnungen zu preisgünstigen und/oder erschwinglichen Mietzinsen auf dem Markt zur Verfügung stehen, statt dass mit seinen Steuern hauptsächlich via Sozialhilfe hohe Beträge für die Mieten ausgegeben werden, die direkt in die Taschen von privaten Vermietern wandern?
8. Verfügt der Kanton Freiburg abgesehen von «La Tuile» über eine Einrichtung für bedürftige Personen, die diese für eine Dauer von 3 bis 12 Monaten logieren können?

3. November 2021

II. Antwort des Staatsrats

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Eine angemessene Wohnung ist zentral für das Wohlbefinden einer Person. Der Staatsrat ist für diese Thematik sensibilisiert. Im Einvernehmen mit dem Grossen Rat (Ablehnung der Motion 2016-GC-108) hat er zwar darauf verzichtet, ein Wohnungsgesetz auszuarbeiten, er hat aber beschlossen, drei Massnahmen aufzustellen und zu entwickeln, um die Wohnungspolitik zu unterstützen:

- > Wohn- und Immobilienmonitor: Einrichtung einer öffentlich-privaten Partnerschaft, die heute für die Stadt Freiburg mit soliden Resultaten aufwarten kann, für Bulle im Dezember 2021 Resultate geliefert hat und für Estavayer-le-Lac im Jahr 2022 Resultate liefern wird. Ausserdem baut der Wohn- und Immobilienmonitor eine enge Partnerschaft mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und dem Bundesamt für Statistik für eine optimale Erfassung der Leerwohnungsstatistik auf.
- > Begleitung der gemeinnützigen Wohnbauträger: Gründung des Vereins FRIMOUP, des Freiburger Vereins der gemeinnützigen Wohnbauträger, der namentlich bezweckt, die Interessen seiner Mitglieder optimal zu vertreten und sich für eine solide Zusammenarbeit zwischen den gemeinnützigen Wohnbauträgern und den Kantons- und Gemeindebehörden einzusetzen.
- > Beobachtung der Entwicklung der Bevölkerung und namentlich der Betagten: Ausarbeitung einer Broschüre im Rahmen der Politik Senior+ mit Tipps für den Verbleib zuhause sowie viel Austausch mit den Gemeinden, um das Thema Wohnen für Betagte besser zu erfassen.

Im Übrigen hat die Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt das Wohnungsangebot vergrössert und macht es dadurch den Mieterinnen und Mietern einfacher, eine geeignete Wohnung zu wählen.

Grossrat Mauron und Grossrätin Senti bringen mehrfach vor, dass die über die Sozialhilfe bezahlten Mieten teuer sind und dass mit Steuergeldern die Taschen der Eigentümerinnen und Eigentümer gefüllt werden. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die 21 regionalen Sozialdienste (RSD) sich darum bemühen, Wohnungen zu finden, die den von den Sozialkommissionen validierten Mietzinsrichtlinien entsprechen. Diese Richtlinien werden an die Entwicklung des Immobilienmarkts angepasst. Die Sozialkommission validiert den Anteil an der Sozialhilfe, den bedürftige Personen für das Wohnen erhalten. Sie kann ausnahmsweise und für eine begrenzte Dauer auch einen Betrag festlegen, der über dem Richtwert für die Miete liegt, falls die Situation der bedürftigen Person dies rechtfertigt. Eine Person, die eine Wohnung mit einem Mietzins über dem geltenden Richtwert bewohnt, muss innerhalb einer angemessenen Frist eine andere Lösung finden, wenn ihr Sozialhilfe zugesprochen wird. Nach diversen Auskünften der RSD übersteigt nur ein geringer Anteil der Mietzinsen diese Richtlinien, und zwar oft im Rahmen einer punktuellen Hilfe. Es trifft also offenbar nicht zu, dass via die regionalen Sozialdienste überteuerte Mieten bezahlt werden.

Was die Beteiligung des Staats an der TPF IMMO betrifft, verweist der Staatsrat auf seine Antwort auf die Anfrage 2021-CE-93, in der dargelegt wird, dass die Beteiligung finanziell begründet ist und die dem Staat ausgezahlten Dividenden allgemein zur Finanzierung seiner Aufgaben zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist die Beteiligung des Staatsrats nicht so hoch, dass er die Mehrheit hat, um über die Verwendung der von der TPF IMMO erwirtschafteten Erträge zu entscheiden.

Diese allgemeinen Darlegungen vorausgeschickt, beantwortet der Staatsrat die einzelnen Fragen wie folgt:

1. *Wie viel bezahlen die öffentlichen Körperschaften (Kanton, Gemeinden, Sozialdienste) im Kanton jährlich für Personen, die nicht selber für ihren Mietzins aufkommen können?*

Die Beiträge des Staats sind zweierlei Art: Der erste Beitrag entspricht dem gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG; SR 843) gezahlten Betrag. Der entsprechende Gesamtbetrag belief sich auf 4 282 498 Franken im Jahr 2015 und liegt heute deutlich tiefer, nämlich bei höchstens 320 000 Franken im Jahr 2021. Der zweite Beitrag wird über die Sozialhilfe in Form eines Mietkostenbeitrags finanziert. Im Jahr 2020 hat die Sozialhilfe insgesamt 39 221 687 Franken ausgezahlt, die zu 60 % zulasten der Gemeinden und zu 40 % zulasten des Staats gehen. Der darin enthaltene Mietkostenbeitrag entspricht etwa 50 %.

Der durchschnittliche Beitrag beträgt 425 Franken pro Zimmer, das heisst 446 Franken für einen Ein-Personen-Haushalt, 399 Franken für Einelternfamilien und 385 Franken für Paare.¹ Diese Durchschnittsbeiträge werden mit der Anzahl Zimmer multipliziert und sorgen dafür, dass die Mieten bei der Wohnungsvergabe nicht über den von den regionalen Sozialdiensten festgelegten Richtwerten liegen. Ausserdem sind die folgenden Punkte erwähnenswert:

- > Bei der Anmeldung bei einem RSD wird der aktuelle Mietzins bis zum Ende der Kündigungsfrist bezahlt, falls er über dem Richtwert liegt. Der RSD verlangt anschliessend, dass die Sozialhilfeempfängerin oder der Sozialhilfeempfänger umzieht, und kann den Unterhaltsbeitrag entsprechend anpassen.
- > Die von den RSD angewendeten Richtwerte für die Mietzinsen sind deutlich tiefer als die Richtwerte für die Ergänzungsleistungen. In den Agglomerationen und den umliegenden Gemeinden ist es schwieriger, die Richtwerte einzuhalten, doch die RSD halten sie im Grossen und Ganzen ein.

2. *Wie hoch ist der prozentuale Anteil der privaten und öffentlich-rechtlichen Vermieter, die diese Mieten kassieren?*

Gemäss den Daten der Bundesstatistik² für das Espace Mittelland, von denen auf den Kanton Freiburg geschlossen werden kann, sind weniger als 5 % der Wohnungen in öffentlichem Eigentum. Diese Zahl ist jedoch mit Vorsicht zu betrachten, denn es gibt keine präzisere Statistik dazu. Gewiss ist allerdings, dass der Staat Freiburg über keine Wohngebäude verfügt und die Gemeinden wenig Grundeigentum beziehungsweise Grundstücke in eigenem Namen besitzen. Der Anteil der privaten Vermieter kann also auf über 95 % geschätzt werden.

3. *Weshalb verwendet der Staatsrat nicht seinen Dividendenanteil von 8,08 % am Aktienkapital der TPF IMMO SA, um ihn in eine Politik für den Bau oder den Erwerb von Wohnungen mit erschwinglichen Mietzinsen zu investieren?*

Wie in seiner Antwort auf die Anfrage 2021-CE-93 erwähnt, sind der Staat Freiburg sowie die Pensionskasse des Staatspersonals als privilegierte Investoren in das Kapital von TPF IMMO eingestiegen, um ihr Finanzvermögen gewinnbringend anzulegen. Im Übrigen ist es nicht die Aufgabe des Staats Freiburg, einen Immobilienbestand in Eigenbesitz zu entwickeln.

4. *Warum nimmt der Staatsrat, der Mehrheitsaktionär der TPF ist, nicht seine Rolle als Eigentümer wahr und verlangt von der TPF IMMO SA, dass sie im Rahmen ihrer künftigen Nachhaltigkeitsstrategie der Bevölkerung einen gewissen Anteil an Wohnungen (z.B. 10 %) zu einem preisgünstigen oder erschwinglichen Mietzins für Personen zur Verfügung stellen, die dies benötigen?*

Der Staat Freiburg hat die Strategie der TPF Holding validiert, die darauf abzielt, die Erträge der TPF IMMO in die Entwicklung der Mobilität der Freiburgerinnen und Freiburger zu investieren. Die Frage, ob die Mietzinsen angemessen sind, gehört zu den Überlegungen, die in Bezug auf eine ausgewogene soziale und kulturelle Durchmischung der Wohnungen angestellt werden, hängt aber auch vom Belegungsgrad in Zeiten hoher Leerwohnungsbestände ab. Kurzgefasst, untersteht die TPF IMMO den Regeln des freien Markts.

¹ Sozialhilfeempfängerstatistik 2020 für Freiburg, Tabelle 3.3, S. 27: Mietkosten pro Zimmer nach Struktur der Unterstützungseinheit in Privathaushalten

² Bundesamt für Statistik: Eigentübertyp der Mietwohnungen T 09.03.03.50

5. *Warum interveniert der Staatsrat nicht als Eigentümer der TPF, um den Bau von Genossenschaftswohnungen im Rahmen der künftigen Immobilienpolitik, die zurzeit ausgearbeitet wird, zu verlangen?*

Die Frage der Genossenschaftswohnungen wurde in der Antwort auf die Motion 2016-GC-108 behandelt. Ihre Förderung erfolgt über Darlehen zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern, eine verstärkte Informationstätigkeit und die in Anwendung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; WFG; SR 842) vorgesehenen Instrumente. In diesem Zusammenhang unterstützt der Staatsrat die Schritte des neuen Vereins der gemeinnützigen Wohnbauträger des Kantons Freiburg (FRIMOUP) im Gespräch mit den verschiedenen Immobilieneigentümern. Angesichts der jährlichen Wohnbautätigkeit der TPF IMMO im Vergleich zur gesamten Bautätigkeit im Kanton Freiburg hätte eine Vorschrift, die der Staat der TPF IMMO machen würde, voraussichtlich nur wenig Wirkung.

6. *Meint der Staatsrat nicht, dass das Risiko der Immobilienblase teils gesenkt werden könnte, indem auf dem Markt Wohnungen mit bezahlbaren Mietzinsen angeboten werden?*

Eine Immobilienblase liegt vor, wenn der Immobilienwert aufgrund einer sehr hohen Nachfrage stark ansteigt. Der Freiburger Immobilienmarkt zeichnet sich eher dadurch aus, dass das Angebot grösser als die Nachfrage ist. Das heisst, es stehen viele Wohnungen zu Verfügung. Vor diesem Hintergrund sollten die Marktmechanismen zu sinkenden Mietzinsen führen, was sich zurzeit meist darin zeigt, dass die ersten Monatsmieten gratis sind.

7. *Würde der Freiburger Steuerzahler aus wirtschaftlicher Sicht letztlich nicht davon profitieren, wenn den Armutsbetroffenen öffentliche Wohnungen zu preisgünstigen und / oder erschwinglichen Mietzinsen auf dem Markt zur Verfügung stehen, statt dass mit seinen Steuern hauptsächlich via Sozialhilfe hohe Beträge für die Mieten ausgegeben werden, die direkt in die Taschen von privaten Vermietern wandern?*

Da der Staat Freiburg und die Gemeinden in der Regel keine Grundstücke besitzen, um den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen, müssten sie, um derartige Objekte anbieten zu können, Grundstücke zum Marktpreis erwerben. Es besteht folglich keine Gewissheit, dass sie auf diese Weise günstigere Wohnungen zur Verfügung stellen können.

Ausserdem werden die Mietzinsbeiträge für Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger gestützt auf gemeinsame Tabellen für die 21 regionalen Sozialdienste festgelegt und die darin berücksichtigten Mieten liegen unter den Marktmieten.

Folglich müssen Lösungen gefunden werden, namentlich über das Wohnraumförderungsgesetz bzw. über die Entwicklung des Immobilienbestands von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Diese profitieren von attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten, namentlich in Form von Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds sowie von Anleiheobligationen, die von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) aufgenommen werden, was tiefere Mieten ermöglicht.

Der Verein FRIMOUP wird demnächst eine Umfrage starten, um die Bauwünsche der lokalen Akteure zu ermitteln. Darüber hinaus sind alle aktuellen Immobilienprogramme für die drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung – Wirtschaft, Soziales und Umwelt – sensibilisiert. Der soziale Aspekt ist allgegenwärtig und somit sorgt der Anspruch auf soziale Durchmischung dafür, dass die Entwickler Bauprogramme mit Wohnraum für alle erstellen.

8. Verfügt der Kanton Freiburg abgesehen von «La Tuile» über eine Einrichtung für bedürftige Personen, die diese für eine Dauer von 3 bis 12 Monaten logieren können?

Das Kantonale Sozialamt hat in den Katalog der Massnahmen zur sozialen Eingliederung auch Massnahmen aufgenommen, um bedürftige Personen dabei zu unterstützen, eine angemessene Wohnung zu finden und zu behalten. Diese Massnahmen stehen unter der gemeinsamen Leitung von La Tuile und Equip'apparts, die das Dispositiv im Bereich der Wohnhilfe für bedürftige Personen ergänzen.

25. Januar 2022