

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 26. Mai 2026

Kleine Anfrage Romina Loliva, «Wohnungsknappheit nimmt zu: Was tut die Stadt Schaffhausen?», (Nr. 1/2026)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 11. Februar 2026 hat Grossstadträtin Romina Loliva (SP) eine Kleine Anfrage zum Thema der zunehmenden Wohnungsknappheit in der Stadt Schaffhausen eingereicht.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

1. Wie schätzt der Stadtrat die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Schaffhausen im Allgemeinen und im Speziellen hinsichtlich günstigen Wohnraums ein?

Die Stadt Schaffhausen hat in den letzten Jahren aufgrund deutlicher steuerlicher Entlastungen, hohen Investitionen in die Infrastruktur und dem Ausbau des Service Public deutlich an Attraktivität als Wohnstandort gewonnen. Entsprechend haben sich die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnbautätigkeit positiv entwickelt. Nachdem Schaffhausen noch vor 15 Jahren einen im Schweizer Vergleich überdurchschnittlich hohen Bestand an alten, unsanierten Wohnungen aufwies, prägen heute viele Neubauprojekte den Wohnungsmarkt.

Mit Blick auf die Leerwohnungsziffer von 0.5% beurteilt der Stadtrat die Lage auf dem Wohnungsmarkt als angespannt. Die Aussagekraft der Leerwohnungsziffer muss zwar relativiert werden: Aus einer tiefen Leerwohnungsziffer lässt sich nicht zwingend eine Wohnungsnot ableiten, da im Idealfall bei einem Auszug verzögerungsfrei ein anderer Mieter einzieht. Dennoch sehen Experten (z.B. Wüest Partner) eine "optimale" Leerstandsquote, die für Marktliquidität sorgt, bei ca. 1.27%.

Die tiefe Leerwohnungsziffer zeigt, dass die Auswahl an verfügbaren Wohnungen insgesamt beschränkt ist. Dies betrifft insbesondere Haushalte mit tieferen und mittleren Einkommen sowie Familien, die auf grössere Wohnungen angewiesen

sind. Bei tiefem Leerstand wirkt sich eine steigende Nachfrage rascher auf die Angebotsmieten aus, weil Ausweichangebote fehlen.

Gleichzeitig ist die Situation differenziert zu betrachten. In Schaffhausen sind die Immobilienpreise in den jüngsten Jahren zwar überdurchschnittlich stark angestiegen, liegen aber im Vergleich zu vielen grösseren Schweizer Städten immer noch unter dem Durchschnitt.

Ursachen sind unter anderem das durch die verbesserte Standortattraktivität im Vergleich zu früher angestiegene Bevölkerungswachstum, die veränderten Haushaltsstrukturen, die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, die reduzierte Neubautätigkeit in Teilen des Marktes (Einfamilienhäuser) sowie Ausweichbewegungen aus teureren Nachbarräumen, namentlich aus dem Grossraum Zürich/Winterthur.

Das Monitoring der Wohnbautätigkeit zeigt für die vier Jahre (2026-2029) neue Wohnungen für rund 400 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem möglichen Bevölkerungswachstum von 1.0%. In den letzten zehn Jahren wuchs die Bevölkerung der Stadt pro Jahr um durchschnittlich 0.8%.

Bei anhaltender positiver wirtschaftlicher Entwicklung wird sich die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen und der Stadtrat sieht insbesondere Handlungsbedarf bei langfristig preisgünstigem Wohnraum. Hier kommt dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine wichtige Rolle zu, weil dieser auf Kostenmiete und langfristige Bestandessicherung ausgerichtet ist. Der Stadtrat unterstützt deshalb den gemeinnützigen Wohnungsbau gezielt, insbesondere über die Abgabe geeigneter städtischer Grundstücke im Baurecht, über Vorzugskonditionen bei Baurechten und über die Vermittlungs- und Drehscheibenfunktion der Stadt. Weitere Ansätze sollen im Hinblick auf zukünftige Anpassungen der Nutzungsordnung geprüft werden, u.a. bei Sonderzonen in den Transformationsgebieten oder Anreize im Rahmen von Quartierplänen.

2. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um eine aktive Rolle einzunehmen, um den Erhalt und die Förderung von günstigem Wohnraum zu fördern?

Der Stadtrat sieht verschiedene Handlungsmöglichkeiten, von denen mehrere bereits angewendet werden:

Erstens kann die Stadt geeignete Grundstücke und Liegenschaften im städtischen Eigentum im Baurecht abgeben. Damit bleibt der Boden langfristig im Eigentum der Stadt, während die bauliche Entwicklung durch geeignete Träger erfolgen kann. Bei Grundstücken, die sich für Wohnnutzung eignen, werden gemeinnützige Wohnbauträger grundsätzlich bevorzugt. Die entsprechenden städtischen Richtlinien zur Baurechtsvergabe sehen ausdrücklich vor, dass gemeinnützige Wohnbauträger bei städtischen Baurechten von Vorzugskonditionen profitieren können, namentlich durch Rabatte auf den Baurechtszins, tiefere Risikozuschläge und besondere Bestimmungen bei der Landwertanpassung.

Zweitens kann die Stadt über den Rahmenkredit Land- und Liegenschaftenerwerb strategisch Grundstücke und Liegenschaften erwerben. Der Rahmenkredit dient unter anderem der Wohnraumentwicklung, insbesondere der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und dem Bau von Alterswohnungen.

Drittens kann die Stadt über raumplanerische Instrumente die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum schaffen. Dazu gehören insbesondere die Nutzungs-

planung, Arealentwicklungen, Transformationsgebiete, qualitätssichernde Verfahren und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan befindet sich in parlamentarischer Beratung. Im Hinblick auf zukünftige Teilrevisionen werden auch Möglichkeiten zur Förderung von gemeinnützigem und/oder preisgünstigem Wohnraum über raumplanerische Instrumente geprüft.

Viertens kann die Stadt als Vermittlerin auftreten. Gemäss der städtischen Grundlage zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann sie Liegenschaften in Anwendung des Rahmenkredites kaufen und anschliessend gemeinnützigen Trägern im Baurecht abgeben.

Fünftens pflegt die Stadt den regelmässigen Austausch mit Wohnbaugenossenschaften und anderen relevanten Akteuren. Dieser Austausch ist wichtig, weil gemeinnützige Projekte in der Regel langfristige Vorläufe, geeignete Grundstücke, tragfähige Trägerschaften und belastbare Finanzierungsmodelle benötigen.

Der Stadtrat erachtet diese Instrumente grundsätzlich als zweckmässig. Er sieht seine Rolle nicht darin, den gesamten Wohnungsmarkt selbst zu steuern, sondern dort aktiv einzugreifen, wo die Stadt über Boden, Baurechte, Planung, Erwerbsmöglichkeiten oder Kooperationen wirksam Einfluss nehmen kann.

3. Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand aktuell? Falls keine aktuellen Zahlen vorhanden sind: Ist der Stadtrat bereit, diese Quote periodisch zu erheben?

Leider gibt es keine aktuellen statistischen Zahlen zum Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. 2015 hat die Stadt im Rahmen der «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» eine Erhebung durchgeführt, welche einen Anteil von 4.6 % ergab.

Angesichts der seither gegründeten Genossenschaften darf davon ausgegangen werden, dass gemeinnützige Wohnungen dazu gekommen sind. Gleichzeitig ist es aber auch so, dass nicht gemeinnützige Wohnungen in grosser Anzahl (z.B. Stahlgesserei) erstellt wurden, so dass der prozentuale Anteil in etwa stagniert haben dürfte.

Der Stadtrat ist bereit, mit dem Verband für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften WBG abzuklären, ob die Kennzahl künftig regelmässig erhoben werden könnte.

4. Seit dem 1. Oktober 2013 besteht ein Wohnraumentwicklungs-Fonds (RSS 4500.0). Gedacht war er ausschliesslich zur zweckgebundenen Verwendung der Einnahmen aus Landverkäufen und Baurechtsabgaben in direktem Zusammenhang mit Landverkäufen oder Baurechtsabgaben im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie des Stadtrats (Vorlage vom 6. Juli 2010).

- Was ist der aktuelle Stand des Fonds? Wie wurde er geäufnet? Wird er weiter geäufnet und wenn ja: Woher stammen die - regelmässigen - Einlagen?

Per 31. Dezember 2025 beträgt der Stand des Wohnraumentwicklungsfonds 2.1 Mio. Franken. Erträge aus Baurechtszinsen im Rahmen der Wohnraumentwicklungsstrategie werden alljährlich dem Fonds gutgeschrieben. Die Einlagen finden jährlich in Höhe von rund 0.1 bis 0.15 Mio. Franken statt.

- Wurden bisher Gelder aus diesem Fonds eingesetzt, die direkt mit Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammenhängen?
- Um welche Projekte handelt es sich dabei?

Bisher wird nur der Baurechtszins für den neuen Werkhof von SH POWER im Schweizersbild, wie in der damaligen Volksabstimmung beschlossen, entnommen. Allfällige Entnahmen würden den normalen Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung unterliegen.

Die Bestimmungen des Wohnraumentwicklungsfonds lassen die Verwendung nur für «Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen» im Zusammenhang mit der damals (Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 6. Juli 2010) genannten Projekte des Programms «Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen» zu.

- Welche Summe wurde seit Bestehen des Fonds für Projekte eingesetzt, die nicht mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau zusammenhängen und um welche Projekte handelt es sich dabei?

Baurechtszinsen neuer Werkhof SH Power bis 31. Dezember 2025: 0.3 Mio. Franken

5. Seit dem 1. Oktober 2018 besteht der aktuelle Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (geregelt unter Art. 44 lit. d der Stadtverfassung RSS 100.1 resp. im Beschluss über den Rahmenkredit Land- und Liegenschaftenerwerb RSS 1050.70).

- Was ist der aktuelle Stand des Rahmenkredits? Wird er weiter geöffnet? Wenn nein: Wohin fliessen die Einnahmen aus den Baurechtszinsen städtischer Grundstücke aktuell?

Per 31. Dezember 2025 beträgt der Stand des Rahmenkredites 18.0 Mio. Franken. Dieser sowie alle Ein- und Ausgänge im betreffenden Berichtsjahr werden jeweils im Anhang A9 der Jahresrechnung der Stadt Schaffhausen ausgewiesen.

Alle Erträge aus den städtischen Baurechtszinsen, welche nicht in den Fonds für Wohnraumentwicklung fliessen, werden automatisch dem Rahmenkredit gutgeschrieben, sofern dieser weniger als 18 Mio. Franken beträgt.

Seit 2018 wurden folgende Liegenschaften über den Rahmenkredit erworben:

- Baurecht 917 auf GB 947 (Liegenschaft vis-à-vis Fröbelgarten)
- GB 21130 (Industrielandparzelle hinter Stadion)
- GB 13872 (ehemaliges Pflegeheim)
- GB 12390 (Industrielandparzelle im Merishausertal)
- GB 3123 (Areal Hafeteckel)
- GB 1661, 1699, 5199 (Durachpark, Vollzug ausstehend)
- BR 8617 auf GB 5750 (Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes im Schweizersbild)
- GB 10128 (Parzelle Windegg, im 2026)

- Welche Summe wurde seit dem 1. Oktober 2018 für den Erwerb von Land und Liegenschaften eingesetzt, die direkt mit Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammenhängen?
- Um welche Projekte handelt es sich dabei?
- Welche Summe wurde seit Bestehen des Rahmenkredits für Projekte eingesetzt, die nicht mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau zusammenhängen und um welche Projekte handelt es sich dabei?

Vorbemerkung: Der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb ist ein Instrument zum schnellen, nicht planbaren Kauf von Grundstücken und Gebäuden. Darüber, ob eine Wohnliegenschaft einem gemeinnützigen oder nicht gemeinnützigen Träger abgegeben werden soll, wird bei der Baurechtsvergabe entschieden, nicht beim Kauf.

Das einzige Mal, bei dem bisher der Rahmenkredit dazu verwendet wurde, direkt gemeinnützigen Wohnraum zu erhalten, war der Erwerb der Siedlungen in der Sennerei und an der Furka- respektive Buchthalerstrasse, welche später der «Neuen Schaffhauser Wohnbaugenossenschaft (NWGS)» im Baurecht abgegeben wurden (total 100 Wohnungen). Das war allerdings in den Jahren 2012 und 2014.

Der Kaufpreis für diese Liegenschaften betrug 22.7 Mio. Franken.

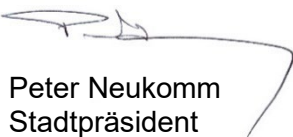
6. Welche Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus (inkl. Abgaben im Baurecht) sollen in den nächsten 5 Jahren mit Mitteln des Rahmenkredits oder des Wohnraumfonds massgeblich gefördert werden?

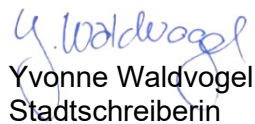
Der Rahmenkredit ist ein Instrument für den zeitnahen, nicht langfristig planbaren Kauf von Liegenschaften. Deshalb kann keine Aussage gemacht werden, für welche gemeinnützigen Projekte der Rahmenkredit zur Anwendung kommen wird.

Der Stadtrat plant aber, mit seinem stärksten Förderinstrument für den gemeinnützigen Wohnungsbau, nämlich die Abgabe von Land oder Liegenschaften im Baurecht, auch in den nächsten Jahren gemeinnützigen Wohnbauträgern Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Zu nennen wären hier die Liegenschaften respektive Areale Urwerf (GB 1226), Ringkengässchen (GB 626), Gaswerkareal (GB 2917) sowie Rosental (GB 2914).

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS


Peter Neukomm
Stadtpräsident


Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin