

## Positionspapier KEINE SPEKULATION MIT STÄDTISCHEM BAULAND

### **Steigende Mieten für Schaffhauserinnen und Schaffhauser stoppen**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und der Mangel an preisgünstigem Wohnraum stellt besonders für Menschen mit knappen finanziellen Ressourcen, aber auch für viele jüngere Familien, eine Herausforderung dar. Für die Wohnbevölkerung der Stadt und der Region Schaffhausen ist es daher von grosser Bedeutung, wie sich Mietpreise und Immobiliensituation in den nächsten Jahren entwickeln werden. Die Entwicklung hängt im Allgemeinen von der lokalen Wohn- und Bodenpolitik, aber vor allem auch von der Vergabe des städtischen Baulandes ab. Die *SP Stadt Schaffhausen* setzt sich für eine soziale und verantwortungsvolle Baulandvergabe ein und will Spekulationen mit Boden und Immobilien verhindern, damit die Mietpreise in der Stadt Schaffhausen nicht weiter ansteigen. Übergeordnetes Ziel muss es sein, dass in der Stadt Schaffhausen ausreichend bezahlbarer, längerfristig nutzbarer und ökologisch nachhaltiger Wohnraum verfügbar ist.

### **Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger als Lösung**

Schweizweit ist zu beobachten, dass die Wohnkosten in den vergangenen Jahren massiv gestiegen sind.<sup>1,2</sup> Hauptgründe dafür sind die Entwicklung der Bodenpreise, aber auch die hohen Renditen und Immobilienspekulationen. Die Preisentwicklung ist insbesondere in regionalen Zentren kaum zu stoppen. Da die Verteilung des Wohnangebots mehrheitlich marktorientiert ist, profitieren die Eigentümer:innen durch Spekulationsgewinne von der Verknappung des Wohnraums. Zudem dient Bauland an attraktiven Lagen vermehrt als Renditeanlagen für gewinnorientierte Trägerschaften wie institutionelle Anleger:innen und Immobilienfonds.

Auch die Stadt Schaffhausen ist von dieser Entwicklung betroffen. Einerseits nahm die Wohnbevölkerung der Stadt Schaffhausen in den letzten Jahren zu (+ 2'192 Personen von 2018 – 2023).<sup>3</sup> Andererseits hinkt das Angebot an zeitgemäsem Wohnraum der Nachfrage markant hinterher.<sup>4</sup> Während die Leerwohnungsziffer im Jahr 2018 noch 2,11% betrug, lag sie im Jahr 2023 nur noch bei 0,54%.<sup>5</sup> Ausserdem beträgt aktuell der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Schaffhausen lediglich 5%.<sup>6</sup> Auch in Schaffhausen sind die Mieten in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Haushaltseinkommen. Dies hat gleichzeitig zur Folge, dass jüngere und mobile Personen aus der Stadt wegziehen und sich Familien, aber auch ältere Menschen, keine passende Wohnung mehr leisten können. Durch die demographischen Veränderungen, den tendenziellen Anstieg der stetigen Wohnbevölkerung und die zunehmenden Lebenshaltungskosten wird in Zukunft der Bedarf an günstigem Wohnraum für Familien und ältere Menschen nochmals deutlich anwachsen.

<sup>1</sup> [Büchler, S., et al. \(2023\). Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.](#)

<sup>2</sup> <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/medienmitteilungen/2022/78-Milliarden-Franken.html>

<sup>3</sup> <https://sh.ch/CMS/get/file/c5a8ac6d-df37-4589-a22b-3448c9410159>

<sup>4</sup> <http://www.zukunftstadtleben.ch>

<sup>5</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.27745118.html>

<sup>6</sup> <https://www.wbq-sh.ch>

Die SP Schweiz setzt sich konsequent für eine soziale und gerechte Wohnbaupolitik ein. In diesem Sinne wurde vor kurzem am Parteitag eine Resolution für eine «sozial gerechte Wohnbaupolitik»<sup>7</sup> verabschiedet. In dieser fordert die SP Schweiz, nebst anderen Massnahmen, dass «Boden im Besitz von Bund, Kantonen und Gemeinden ausschliesslich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden soll». Auch die Schaffhauser Stimmbevölkerung sieht diesbezüglich eine hohe Notwendigkeit. Sie hätte im Jahr 2020 die nationale Initiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» deutlich angenommen<sup>8</sup>, welche u.a. forderte, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger mind. 10% betragen müsse. Die Initiative wurde gesamtschweizerisch jedoch abgelehnt.

Erfreulicherweise ist die Stadt Schaffhausen noch im Besitz von attraktiven, zentrumsnahen Grundstücken (z.B. Urwerf, Gaswerk-Areal, vordere Breite), welche sie gemäss ihrer Wohnraumstrategie entwickeln möchte.<sup>9</sup> Die Stadt hat dabei die Möglichkeit, die Areale, welche sie nicht selbst entwickeln kann oder will, im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Gemeinnützige Trägerschaften sind nicht gewinnorientiert und bieten in der Regel Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Sie sind gesetzlich nach dem Modell der sogenannten Kostenmiete dazu verpflichtet, keine Rendite auf Kosten der Mieter:innen zu erwirtschaften. Dadurch kann verhindert werden, dass Mietpreise aus rein spekulativen Absichten weiterhin steigen. Die Stadt als Baurechtsgeberin kann durch die Berücksichtigung von gemeinnützigen Wohnbauträgern somit aktiv dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen verfügbar ist, was auch vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO als Strategie empfohlen wird.<sup>10</sup> Werden die gemeinnützigen Trägerschaften im Baurechtsvertrag zusätzlich verpflichtet, einen bestimmten Anteil (z.B. 10%) der Wohnungen an die Stadt zu vermieten, kann die soziale und preisdämpfende Wirkung noch verstärkt werden.

### **Wir ergreifen Partei für eine soziale und verantwortungsbewusste Baulandvergabe**

Die *SP Stadt Schaffhausen* ergreift Partei für mehr bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerung und eine verantwortungsbewusste Vergabe des städtischen Baulandes. Von der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger könnten zahlreiche Schaffhauserinnen und Schaffhauser profitieren. Die *SP Stadt Schaffhausen* fordert daher die Stadt auf, in Zukunft geeignete Liegenschaften zu kaufen und bei der Baulandvergabe den Wohnnutzungsanteil zu 100% einem gemeinnützigen Zweck zu unterstellen. Zudem soll der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt möglichst rasch auf mind. 10% gesteigert werden. Wir, als *SP Stadt Schaffhausen*, schliessen uns damit den Forderungen der SP Schweiz an, da auch unserer Stadt von den entsprechenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt betroffen ist. Die Stadt Schaffhausen soll ein lebenswerter Wohnort für alle bleiben – auch für kommende Generationen!

*Das Positionspapier wurde an der Parteiversammlung vom 15.05.2024 verabschiedet.*

<sup>7</sup> [https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2023/08/soziale\\_Wohnpolitik\\_d.pdf](https://www.sp-ps.ch/wp-content/uploads/2023/08/soziale_Wohnpolitik_d.pdf)

<sup>8</sup> <https://sh.ch/CMS/get/file/Of7dfff9-3327-4649-9b03-adf4f62a3589>

<sup>9</sup> <http://www.zukunftstadtleben.ch>

<sup>10</sup> [https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01\\_Wohnungsmarkt/14\\_Gemeinnuetzige\\_Wohnungen/der\\_dritte\\_weg\\_imwohnungsbau.pdf.download.pdf/der\\_gemeinnuetzige\\_wohnungsbau\\_in\\_der\\_schweiz.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/14_Gemeinnuetzige_Wohnungen/der_dritte_weg_imwohnungsbau.pdf.download.pdf/der_gemeinnuetzige_wohnungsbau_in_der_schweiz.pdf)