

Beschluss vom 28. Januar 2014

Kleine Anfrage 2013/31
betreffend «Welche Hürden halten Wohnbaugenossenschaften fern?»

In einer Kleinen Anfrage vom 14. November 2013 stellt Jonas Schönberger verschiedene Fragen zum Thema Wohnbaugenossenschaften im Kanton Schaffhausen.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t :

1. Der Regierungsrat hat mit der Zielsetzung im Legislaturprogramm 2013 - 2016, wonach Möglichkeiten zur verstärkten Nutzung bedarfsgerechter Wohnungen durch die ältere Bevölkerung geprüft werden, sowie mit dem Wohnraumentwicklungskonzept 2010 zum Ausdruck gebracht, dass ihm eine gedeihliche Wohnraumentwicklung wichtig ist. Es ist im Interesse der Regierung, dass ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot im Kanton Schaffhausen vorhanden ist, um die (moderaten) Wachstumsziele von 0.5 bis max. 0.8 % pro Jahr bis 2030 zu erreichen. Der Regierungsrat begrüsst daher generell eine verstärkte Wohnbautätigkeit und dabei einerseits die Erneuerung des überdurchschnittlich alten Wohnbaubestands in der Region und andererseits den Bau von neuen Wohnmöglichkeiten zur Befriedigung der Nachfrage – das gilt sowohl für Engagements von institutionellen Anlegern und Privaten wie auch von Wohnbaugenossenschaften. Der Regierungsrat ist jedoch der klaren Ansicht, dass für die entsprechende Entwicklung auch Preisanpassungen nötig sind und der Staat – über die Fördermöglichkeiten des Bundes und eine möglichst beförderliche Behandlung von Bauprojekten hinaus – nicht in den Markt eingreifen sollte.
2. Im Kanton Schaffhausen ist in den letzten Jahren – ausgehend von einem sehr tiefen Niveau – eine Preisentwicklung im Sinne eines leichten Anstiegs der Mietpreise zu beobachten. Diese Anpassungen sind durchaus begrüssenswert, weil sich Investitionen erst durch diese «Bereinigung» der Mietpreise lohnen. Lange war dies nicht der Fall, was zu einer Überalterung des Wohnungsbestandes in Schaffhausen, einem nicht mehr marktgerechten Angebot und einem Wegbleiben von Investoren geführt hat. Überhitzungstendenzen, wie man sie beispielsweise von Zug kennt, sind in Schaffhausen nicht zu beobachten. Wohnen in Schaffhausen ist immer noch bedeutend günstiger als in der Agglomeration Zürich. Im Gegensatz etwa zum Kanton Zug

und zur Stadt Zürich verfolgt der Kanton Schaffhausen deshalb keine aktive Förderpolitik im Bereich Wohnbaugenossenschaften, sondern lässt den freien Markt spielen. Gleichwohl begrüsst der Regierungsrat das Engagement von Wohnbaugenossenschaften im Raum Schaffhausen.

3. Gegenüber dem privaten Wohnungsbau ist der Bau von Genossenschaftswohnungen mit Auflagen verbunden. Um Bundesgelder beim genossenschaftlichen Wohnungsbau erhalten zu können, müssen Auflagen bezüglich Zimmergrösse (Mindestgrösse) und Kosten pro Wohneinheit sowie Belegungsvorschriften erfüllt werden; diese stellen sicher, dass beispielsweise nicht nur eine Person in einer 4 ½-Zi-Wohnung lebt. Diese Auflagen, welche schweizweit gelten, führen dazu, dass mehr in den privaten Wohnungsbau investiert wird, da dies gewinnversprechender ist. Hinzu kommt, dass im Kanton Schaffhausen schwerpunktmässig Eigentumswohnungen gebaut werden, welche andere Anforderungen erfüllen müssen als genossenschaftliche Wohnungen.
4. Die Anzahl genossenschaftlicher Wohnungen im Kanton Schaffhausen hat in den vergangenen Jahren trotzdem leicht zugenommen. Allein die beiden Neuhauser Genossenschaften «Waldpark» und «Rhenania» haben im Jahr 2002 17 Wohnungen, im Jahr 2004 16 Wohnungen und im vergangenen Jahr 40 Wohnungen (Rabenfluh) realisiert. Wie eine Nachfrage beim Präsidenten des Schaffhauser Regionalverbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) zudem ergeben hat, ist die Zahl der an den Verband angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften seit Jahren respektive Jahrzehnten stabil.
5. Beim Bund und den Dachverbänden stehen den Bauherren günstige bis zinslose Darlehen zur Verfügung. Es ist sogar möglich, einen Vorbezug zu erhalten, um ein Stück Land zu sichern. So können ab 1. Januar 2014 auch Landerwerbe und vorbildliche Projekte von höheren Darlehensbeträgen und tieferen Zinssätzen profitieren. Aufgrund dieser Ausgangslage sieht die Regierung zurzeit keine weitergehenden Massnahmen vor. Sie ist jedoch nach wie vor behilflich bei der Gründung von Wohnbaugenossenschaften. Entsprechende Hilfestellungen bietet das Planungs- und Naturschutzamt, Ressort Wohnbauförderung, an.

Schaffhausen, 28. Januar 2014

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger