

Beschluss vom 19. August 2025

**Kleine Anfrage 2025/27**  
**betreffend Kündigung Mietwohnungen durch kantonales Sozialamt**

In einer Kleinen Anfrage vom 17. Juli 2025 stellt Kantonsrat Markus Müller diverse Fragen betreffend die Kündigung von Mietwohnungen an der Krebsbachstrasse in Schaffhausen durch das kantonale Sozialamt.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t:

Das kantonale Sozialamt ist im Auftrag der Gemeinden für eine kostengünstige und bedarfsgerechte Unterbringung der durch den Bund zugeteilten Personen aus dem Asyl- und Flüchtlingsbereich zuständig. Um die bevölkerungsproportionale Verteilung der Personen auf die Gemeinden gewährleisten zu können, setzt der Kanton - wenn immer möglich - auf eine Unterbringung in herkömmlichen Wohnungen. Der Kanton hat damit bislang gute Erfahrungen gemacht. Die bisherige Strategie hat den Vorteil, dass sich das Wohnangebot relativ schnell an den Bedarf anpassen lässt: Wohnungen können bei Bedarf angemietet und bei einem Rückgang der Zahl unterzubringender Personen wieder gekündigt werden. So lassen sich teure Leerstände in Kollektivunterkünften vermeiden.

In den letzten Jahren und Monaten hat sich die Beschaffung neuen Wohnraums jedoch zunehmend schwierig gestaltet. Der Spielraum für den Kanton auf dem Wohnungsmarkt ist begrenzt, da er sich an den von den Gemeinden festgelegten Mietzinsobergrenzen in der Sozialhilfe orientieren muss. Es kommt verschärfend hinzu, dass seit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine dem Kanton deutlich mehr schutzsuchende Menschen zugewiesen wurden. Viele von ihnen leben aufgrund der weiterhin prekären Lage in der Ukraine noch immer hier. Dadurch ist die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum gestiegen.

Derzeit mietet das kantonale Sozialamt zwecks Unterbringung von Menschen aus dem Asyl- und Flüchtlingsbereich rund 400 Privatwohnungen im ganzen Kanton. Negative Erfahrungen von Immobilienverwaltungen sowie von Anwohnerinnen und Anwohnern mit Geflüchteten in Privatwohnungen und der (verständliche) Widerstand von Gemeinden, in denen überproportional Personen aus dem Asylbereich wohnen, erschwerten in den letzten Monaten das Anmieten von zusätzlichem Wohnraum.

Um seiner gesetzlichen Aufgabe im Asylbereich weiterhin gerecht zu werden, musste das Sozialamt nun auch Wohnungen in den eigenen, stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften an der Krebsbachstrasse in Betracht ziehen, die bisher von externen Mietparteien bewohnt sind. Diese Liegenschaften wurden ursprünglich mit Mitteln aus den Unterbringungs-pauschalen des damaligen Bundesamtes für Flüchtlinge (heute: Staatssekretariat für Migration SEM) erworben und sind daher grundsätzlich für die Unterbringung von Menschen aus dem Asylbereich vorbehalten.

Das Sozialamt hat bisher keinen Anlass gehabt, die Mietverhältnisse der zum Teil langjährigen Mieterinnen und Mieter aufzuheben, da es sich durch das Zumieten von externen Wohnungen Abhilfe schaffen konnte. Angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit sieht sich das Sozialamt nun jedoch gezwungen, die Nutzung seiner Liegenschaften dem eigentlichen Zweck zuzuführen. Dies hatte zur Folge, dass das Sozialamt die Mietverhältnisse kündigen musste. Dies geschah selbstverständlich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Der Regierungsrat bedauert sehr, dass den betroffenen Mieterinnen und Mietern keine längere Vorlaufzeit gegeben werden konnte. Die akute Unterbringungssituation hat dem Kanton leider keine andere Möglichkeit gelassen. Das Sozialamt steht mit den betroffenen Mieterinnen und Mieter im Austausch und wird auch weiterhin alles daransetzen, gemeinsam tragbare Lösungen zu finden und den Anliegen der von den Kündigungen betroffenen Mieterschaft im Rahmen seiner Möglichkeiten entgegenzukommen.

1) *Wem genau gehören die zur Diskussion stehenden 24 Wohnungen?*

Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaften und Grundstücke an der Krebsbachstrasse wurden vom Kanton im Rahmen des Nationalstrassenbauprogramms für die Erstellung der N4 erworben:

- Krebsbachstrasse 55 (GB 3132)
- Krebsbachstrasse 61 (GB 3137)
- Krebsbachstrasse 73/75 (GB 4407)
- Krebsbachstrasse 81/83 (GB 4409)
- Krebsbachstrasse 109 (GB 3170)
- Krebsbachstrasse 125 (GB 4645)
- Krebsbachstrasse 129/131 (GB 4646)

Der Kauf dieser Liegenschaften wurde seinerzeit gemäss dem Kostenteiler für die N4 zu 78% durch den Bund und zu 22% als gebundene Ausgabe durch den Kanton finanziert. Grundbuchamtlich sind sie auf den Kanton Schaffhausen als Eigentümer eingetragen.

Als die Pläne für die Erweiterung der N4 aufgegeben wurden, konnte das kantonale Sozialamt die erwähnten Liegenschaften mit Mitteln aus den Unterbringungs-pauschalen des Bundesamtes für Flüchtlinge (BFF) käuflich erwerben. Dem Bund wurde sein Kaufanteil zurücküberwiesen. Die Liegenschaften gehören somit seit der Kaufabwicklung im Jahre 2004 vollständig dem Kanton und sind aufgrund der eingesetzten Mittel grundsätzlich für die Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich bestimmt.

*2) Laut Medien verwaltet das Sozialamt die Wohnungen. Hat das Sozialamt freie Hand und die Kompetenz Wohnungen zu kündigen?*

Die Wohnungen stehen dem Sozialamt für die Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich zur Verfügung. Das Sozialamt hat den Auftrag und die Kompetenz, die Wohnungen im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben in der Asyl- und Flüchtlingsbetreuung zu bewirtschaften. Dazu gehört auch das Recht und die Pflicht, Wohnungen bei Bedarf zu kündigen.

*3) Ist der Regierungsrat darüber vorgängig informiert worden, mindestens der entsprechende Departementsvorsteher?*

Dieser rein operative Vorgang wurde innerhalb des Sozialamtes abgesprochen und der Vorsteher des Departements des Innern darüber informiert. Dafür ist nicht der Gesamtregierungsrat zu konsultieren.

*4) Laut Medien äusserte sich der kantonale Asyl- und Flüchtlingskoordinator, dem die Nutzung der Wohnungen offenbar unterstellt werden sollen, wie folgt: „Bei den Mieterinnen und Mietern, die eine Kündigung erhalten haben, handle es sich aber nicht um besonders schutzbedürftige Personen, sondern mündige Erwachsene, welchen man eine Suche auf dem Wohnungsmarkt zumuten kann“.*

- *Ist die Regierung nicht auch der Meinung diese Äusserung sei sehr zynisch?*

Die im Zeitungsartikel erwähnte Aussage war keinesfalls zynisch gemeint. Das Sozialamt hat damit zum Ausdruck gebracht, dass den gekündigten Mieterinnen und Mietern die eigenverantwortliche Wohnungssuche zugemutet werden kann. Dem Kanton liegen keine Informationen vor, die eine besondere Bedürftigkeit der betroffenen Personen erkennen lassen.

Würde einer gegenteiligen Auffassung gefolgt werden, so wäre das Finden neuer Wohnungen für alle Mietenden im Kanton Schaffhausen, welche eine Kündigung erhalten haben, eine staatliche Aufgabe. Das Mietverhältnis ist auch in diesen Fällen jeweils privatrechtlicher Natur. Den Mietenden steht, wie allen anderen auch, selbstredend der Rechtsweg beispielsweise über eine Anfechtung der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses offen. Auch steht ihnen der Mieterinnen- und Mieterverband beratend und unterstützend zur Seite.

- *Zu welcher Miete werden die Wohnungen aktuell vermietet?*

Die Mieten bewegen sich zwischen Fr. 483 und Fr. 830 pro Monat (inkl. Nebenkosten).

- *An wen sind die gekündigten Wohnungen aktuell vermietet, Familien mit Kindern, Einzelpersonen?*

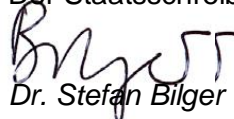
Die zehn extern vermieteten Wohnungen sind sowohl an Familien, Paare sowie an Einzelpersonen vermietet.

- *Ist die Kündigung einer so grossen Anzahl Wohnungen auf Ende September mitten in der Sommerferienzeit eines Sozialamts würdig? Wie schätzt die Regierung die Chance ein überhaupt kurzfristig eine Wohnung zu finden?*
- *Wie wird die Miete, wenn überhaupt gefunden, einer gleichwertigen Wohnung auf dem aktuellen Wohnungsmarkt eingeschätzt?*

Das kantonale Sozialamt ist sich seiner sozialen Verantwortung und Vorbildfunktion bewusst. Das Sozialamt steht im regelmässigen Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern, um gemeinsam Lösungen zu finden. Auf Wunsch einzelner Mieterinnen und Mieter hat das Sozialamt bereits Mieterstreckungen beschlossen. Zwei Mietparteien haben um einen vorzeitigen Ausstieg aus dem Mietverhältnis gebeten, der ihnen auch gewährt wurde. Per Ende Juli 2025 sind bereits drei Mietverhältnisse aufgrund von passenden Anschlusslösungen beendet worden. Ein weiterer Mieter wird in Kürze ausziehen. Dies darf als Hinweis gelesen werden, dass es mindestens in diesen Fällen möglich war, eine Ersatzlösung zu finden.

Schaffhausen, 19. August 2025

Der Staatsschreiber:

  
Dr. Stefan Bilger