

Beschluss vom 16. Dezember 2025

**Kleine Anfrage 2025/34
betreffend «Was trägt der Kanton Schaffhausen zur Umsetzung des Aktionsplans Wohnungsknappheit bei?»**

In einer Kleinen Anfrage vom 22. September 2025 stellt Kantonsrätin Linda De Ventura verschiedene Fragen zur Wohnungsknappheit.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t :

Dem Regierungsrat ist bewusst, dass es von grossem öffentlichem Interesse ist, im Kanton Schaffhausen ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Vor diesem Hintergrund hat er die Ergebnisse des Aktionsplans Wohnungsknappheit (<https://www.bwo.admin.ch/de/aktionsplan-wohnungsknappheit>) mit Interesse zur Kenntnis genommen.

Dem Aktionsplan ist zu entnehmen: «Die Situation ist auf gesamtschweizerischer Ebene noch nicht dramatisch. Aber in manchen Regionen – insbesondere in den Städten und in Tourismusgemeinden – ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt bereits sehr angespannt». Auch im Kanton Schaffhausen zeigen sich bei der Verfügbarkeit von Wohnraum deutliche regionale Unterschiede.

Die Verantwortung für die Planung und Entwicklung des Wohnraums ist im Kanton Schaffhausen klar zwischen Kanton und Gemeinden verteilt. Während der Kanton übergeordnete Rahmenbedingungen setzt – insbesondere durch den kantonalen Richtplan, das Baugesetz (SHR 700.100) sowie bundesrechtliche Vorgaben wie das Behindertengleichstellungsgesetz (SR 151.3) –, liegt die operative Wohnraum- und Siedlungsentwicklung weitgehend in der Zuständigkeit der Gemeinden. Diese verfügen mit Instrumenten wie der Siedlungsentwicklungsstrategie, der Rahmennutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung über geeignete Mittel, um die Wohnraumentwicklung eigenständig und entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu steuern. Die Rolle des Kantons besteht primär in der Vorgabenformulierung, in der Beratung sowie in der Prüfung und Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente.

Gemäss dem Subsidiaritätsprinzip nach Art. 79 Abs. 2 lit. b der Kantonsverfassung (KV; SHR 101.000) sollen staatliche Aufgaben grundsätzlich auf der untersten Ebene erfüllt werden. Der Kanton wird daher nur unterstützend tätig, wenn Gemeinden ihre Aufgaben nicht selbstständig oder nicht wirksam wahrnehmen können oder wenn eine einheitliche kantonale Lösung erfor-

derlich ist. Förderprogramme oder finanzielle Unterstützungsinstrumente bestehen – abgesehen von historisch verankerten Spezialbereichen – derzeit nicht.

Vor diesem Hintergrund lassen sich die spezifischen Fragen wie folgt beantworten:

1. *Um wie viel sind die Angebots- und Bestandesmieten in unserem Kanton in den letzten Jahren gestiegen? Welche weiteren relevanten Daten bezüglich Wohnungsknappheit und Höhe der Wohnkosten hat der Regierungsrat?*

Grundsätzlich hat der Mietpreisindex in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Im Kanton Schaffhausen erhöhte sich der durchschnittliche monatliche Mietpreis pro Quadratmeter von 12,9 Franken im Jahr 2012 auf 14,6 Franken im Jahr 2023. Diese Zahlen stammen aus der Strukturhebung, die mittels Fragebogen erhoben wird und den monatlichen Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) erfasst.

Das Bundesamt für Statistik (BfS) stellt jährlich kantonale Daten bereit, die unter anderem Informationen zu den durchschnittlichen Mietkosten pro Quadratmeter, zum Eigentübertyp von Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse, zur Mietpreisentwicklung in Abhängigkeit von der Bezugsdauer sowie zur Anzahl der Zimmer pro Wohnung enthalten. Auf Gemeindeebene liefert das BfS dem Kanton zudem detaillierte Tabellen zu Wohnungen nach Baujahr, Grösse und Zimmerzahl, zur Anzahl Gebäude nach Kategorien und Energiequellen (Heizsysteme) sowie zur Belegungsdichte und zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Ebenfalls jährlich per 1. Juni wird die Anzahl der leerstehenden Wohnungen erhoben.

Zusätzlich zu den BfS-Daten verfügt der Regierungsrat über eigene Informationen, beispielsweise zur Entwicklung der Wohnbaulandpreise, die vom Grundbuchamt jährlich erhoben werden. Die periodisch alle vier Jahre vom Planungs- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich in den Gemeinden durchgeführten raum+-Erhebungen liefern zudem eine aktuelle Übersicht über die vorhandenen unbebauten Reserven (Bauzonenflächen) sowie über die Potenziale für eine Entwicklung nach innen und damit mögliche Entwicklungen im Wohnraumangebot. Die jüngste Erhebung wurde im Sommer 2025 durchgeführt; die Resultate werden bis Ende 2025 erwartet und veröffentlicht.

2. *Wie schätzt der Regierungsrat die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Menschen mit geringem Einkommen ein, insbesondere in den grösseren Gemeinden?*

Idealerweise wird eine ausgewogene Mischung aus preisgünstigem, mittlerem und hochpreisigem Wohnraum angestrebt. Eine solche Balance fördert eine vielfältige Bevölkerungsstruktur und ein integratives Zusammenleben über alle kulturellen und sozialen Schichten hinweg – zum Nutzen der gesamten Gesellschaft.

In den vergangenen Jahren stellte der Regierungsrat fest, dass im Kanton Schaffhausen vor allem im Segment des hochwertigen Wohnraums ein Defizit besteht. Gleichzeitig wird der Kanton Schaffhausen im Bereich der Asyl- und Flüchtlingsbetreuung sowie in der Sozialhilfe und der allgemeinen Armutsbekämpfung zunehmend damit konfrontiert, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird. Die steigenden Mietpreise wirken sich zudem direkt auf die Sozialhilfekosten aus und belasten sowohl den Kanton als auch die Gemeinden.

3. *Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt, bei Mehrausnutzung einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen. Die Kantone werden aufgefordert, eine entsprechende Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetze aufzunehmen. Kennt der Kanton Schaffhausen bereits eine Regelung, die es den Gemeinden erlaubt, bei Aufzonungen und wenn Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbebezonen zugelassen werden, einen gewissen Anteil der zusätzlichen Ausnutzung für preisgünstige Wohnungen festzulegen? Wenn nein, wie und in welchem Zeitraum gedenkt der Kanton, eine entsprechende Regelung zu verankern?*

Im Kanton besteht keine (gesetzliche) Regelung, welche die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum vorschreibt. Vorgesehen ist jedoch, dass der Kanton bei herausragenden Entwicklungen auf prioritären Flächen (von kantonalem Interesse) mit hoher städtebaulicher Qualität, welche die Wohnqualität steigern oder den Wirtschaftsstandort stärken, finanziell unterstützen kann. Zudem setzt er sich bei der Realisierung der Projekte für einen hohen Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus ein und fördert insbesondere generationenübergreifende Wohnprojekte (vgl. Richtplankapitel S2, Koordinationsaufgabe 2-2-1/1 Siedlungsentwicklungsflächen). Dieses Vorhaben ist im Richtplan auf Stufe Zwischenergebnis festgehalten.

Die Gemeinden können seit jeher gestützt auf die bestehenden Planungsinstrumente (Siedlungsentwicklungsstrategie, Rahmennutzungsplanung, Sondernutzungsplanung) Gebiete für preisgünstigen Wohnraum festlegen und demokratisch legitimieren. Die notwendigen Instrumente sind somit grundsätzlich vorhanden. Die kantonale Verwaltung hat den entsprechenden Richtplanauftrag bislang im Rahmen ihres Beratungsauftrags für die Gemeinden wahrgenommen. Spezifische Fördermittel zur Unterstützung preisgünstigen Wohnraums wurden bisher jedoch nicht gesprochen.

4. *Der Aktionsplan empfiehlt den Kantonen, die bestehende Wohnraumförderung des Bundes zu ergänzen. Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau zum einen mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement, zum anderen gewährt er Bürgschaften für langfristige Finanzierungen. Verschiedene Kantone kennen bereits Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Andere Kantone – so etwa der Kanton Graubünden – sind gerade daran, eine solche einzuführen. Wie*

fördert der Kanton Schaffhausen den gemeinnützigen Wohnungsbau? Welche Instrumente stehen zur Verfügung? Welche wirksamen Massnahmen und Instrumente haben andere Kantone? Gibt es Pläne, diese Förderung auszubauen?

Der Kanton unterstützt einerseits den Bau von preisgünstigen Wohnungen für betagte Menschen, Personen mit Invalidität sowie kinderreiche Familien in finanziell bescheidenen Verhältnissen. Dies erfolgt in Form von finanziellen Beiträgen an die Kapitalverzinsung (vgl. Beschluss über die Förderung des Bauens von Alters-, Invaliden- und Familienwohnungen vom 29. Mai 1972; SHR 842.110). Andererseits leistet der Kanton Beiträge an die Kosten der Erneuerung bestehender Wohnungen, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten (vgl. Beschluss über die Förderung der Erneuerung bestehender Wohnungen vom 27. September 1976; SHR 843.110). Neue Objekte werden in der kantonalen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit längerer Zeit nicht mehr aufgenommen, da die 1976 gesprochenen Mittel aufgebraucht wurden; es werden lediglich laufende Geschäfte weitergeführt.

Mit Blick auf die Massnahmen anderer Kantone ist festzuhalten, dass die Marktsituation und die wohnungspolitischen Herausforderungen regional stark variieren. Entsprechend unterschiedlich intensiv engagieren sich die Kantone in der Wohnraumförderung. Während Kantone wie Basel-Stadt, Zürich und Genf über eine lange Tradition in diesem Bereich verfügen, haben andere Kantone erst in jüngerer Zeit eigene Programme eingeführt.

Aktuell bestehen keine Absichten, die bestehenden Unterstützungs- und Fördermassnahmen auszubauen.

5. *Die demografische Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil der über 65jährigen in der Gesellschaft deutlich erhöht (auf rund 25 % bis 2050). An vielen Orten fehlt jedoch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen; dadurch verbleiben sie oft in zu grossen Wohnungen, was einer effizienten Flächennutzung widerspricht und wiederum den ebenso benötigten preisgünstigen Wohnraum bspw. für Familien blockiert. Was unternimmt der Kanton Schaffhausen für die Förderung von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum?*

Massgebend sind einerseits das Behindertengleichstellungsgesetz und andererseits das (kantonale) Baugesetz. Gemäss Art. 38 Abs. 2 BauG müssen beim Bau sowie bei umfassenden Sanierungen oder Erweiterungen von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen der Zugang zu den Wohnungen und den Gebäuden hindernisfrei gestaltet werden. Ergänzend bestehen Normen und Merkblätter, die die konkrete Umsetzung von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum regeln.

Der Kanton unterstützt die Gemeinden zudem über Information und Beratung bei der Anwendung der gesetzlichen Vorgaben und sensibilisiert Bauherrschaften auf die Bedeutung altersgerechter und hindernisfreier Wohnformen. Darüber hinaus können im Rahmen innovativer Planungs- und Entwicklungsprojekte (z. B. RSE-Projekte) generationengerechte Wohnangebote gefördert werden.

6. *Die Planung der räumlichen Entwicklung und damit auch des Wohnraumangebots ist für Gemeinden oft eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Kanton Waadt unterstützt seine Gemeinden finanziell bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie. Der Aktionsplan Wohnungsknappheit empfiehlt allen Kantonen, Gemeinden bei der Erarbeitung von Wohnraumstrategien finanziell zu unterstützen. Wie steht der Kanton Schaffhausen zu dieser Empfehlung?*

Die zeitgerechte Schaffung der notwendigen planerischen Grundlagen zur Erstellung von ausreichendem Wohnraum gehört zu den Kernaufgaben der Raumplanung. Den Gemeinden steht mit der Siedlungsentwicklungsstrategie ein zentrales Planungsinstrument zur Verfügung, mit dem sie die Wohnraumentwicklung auf einer konzeptionellen Ebene steuern können. Eine finanzielle Unterstützung der Gemeinden ist nicht vorgesehen. Sie käme nur dann in Betracht, wenn die Gemeinden diese Aufgabe nicht selbstständig wahrnehmen könnten. Dies folgt aus dem Subsidiaritätsprinzip gemäss Art. 79 Abs. 2 lit. b KV, wonach staatliche Aufgaben grundsätzlich auf der tiefst möglichen Ebene zu erfüllen sind (siehe einleitende Bemerkungen). Der Kanton übernimmt eine Aufgabe nur dann, wenn die Gemeinden sie – einzeln oder gemeinsam – nicht wirtschaftlich und wirksam erfüllen können. Eine kantonale Unterstützung wäre folglich nur bei einem Bedarf nach einer einheitlichen kantonalen Lösung gerechtfertigt. Im Bereich der räumlichen Entwicklung und der Wohnraumplanung verfügen die Gemeinden jedoch über weitreichende Kompetenzen, die ihren unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen. Sie sind daher grundsätzlich in der Lage, entsprechende Strategien eigenständig zu erarbeiten.

7. *Das revidierte Raumplanungsgesetz lenkt die räumliche Entwicklung auf bereits besiedelte Gebiete. Die höhere Dichte muss so umgesetzt werden, dass die Bevölkerung sie akzeptiert. Qualitäten müssen erhalten oder neue geschaffen, partizipative Ansätze gewählt werden. Zudem zeigen Studien, dass die Bevölkerung Verdichtung eher akzeptiert, wenn auch preisgünstige Wohnungen entstehen. Berücksichtigt der Kanton Schaffhausen diese Erkenntnisse bei der Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung und wenn ja, wie?*

Der kantonale Richtplan mit dem Raumkonzept macht klare Vorgaben für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsentwick-

lung. Diese Entwicklung wird gemäss Raumkonzept anteilmässig auf die definierten Räume verteilt. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Die Gemeinden setzen die Richtplanvorgaben mit ihren kommunalen Planungsinstrumenten um – insbesondere mit der Siedlungsentwicklungsstrategie, den Rahmennutzungsplänen und den Sondernutzungsplänen (Quartierpläne). In ihren Bauordnungen legen sie qualitative Anforderungen für den (Um-)Bau von Gebäuden, Quartieren und ganzen Siedlungen fest, etwa zu Städtebau, Architektur, Aussenräumen oder Naherholung. Die entsprechenden kommunalen Planungsinstrumente werden vom Kanton geprüft und genehmigt.

Ökonomische und soziale Aspekte des Wohnens fliessen insofern ein, als die Gemeinden gemäss Kapitel S2.2 des kantonalen Richtplans verpflichtet sind, im Zuge der Innenentwicklung eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Dabei sind insbesondere sozialräumliche Auswirkungen – wie mögliche Verdrängungsprozesse oder die Durchmischung nach Alter und Einkommen – zu berücksichtigen. Eine eigenständige kantonale Strategie sowie finanzielle Mittel zur Unterstützung oder Förderung der Gemeinden bestehen nicht. Die Investitionen in den Wohnungsbau erfolgen durch die Bauherrschaften; ob und wie die qualitativen Vorgaben erreicht werden, liegt primär in der Verantwortung der Gemeinden. Der Kanton und die meisten Gemeinden betreiben zudem keine aktive Bodenpolitik oder nur in sehr geringem Umfang.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Kanton Schaffhausen ausreichend Siedlungsgebiet und Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist, um das langfristige Wachstum nachhaltig aufzunehmen. In ländlich geprägten Gemeinden liegt die Herausforderung vor allem in der Mobilisierung von Bauland, während in den Zentrumsgemeinden die Überbauung bzw. Erneuerung grosser Areale im Vordergrund steht. Für beide Aufgabenfelder sind in erster Linie die Gemeinden und Bauherrschaften verantwortlich.

Schaffhausen, 16. Dezember 2025

DER STAATSSCHREIBER


Dr. Stefan Bilger