

Beschluss vom 1. Juli 2025

Kleine Anfrage 2025/18
betreffend Wohnraumpolitik der Pensionskasse Schaffhausen (PKSH)

In einer Kleinen Anfrage vom 18. Mai 2025 nimmt Kantonsrätin Angela Penkov Bezug auf die Wohnraumpolitik der PKSH. Dabei spricht sie den Umgang der PKSH mit ihrem Immobilienbestand auf der Beringer Parzelle GB 343 (Steig 25/27, Haargasse 12/14) an. Der dort liegende Immobilienbestand soll abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Weiter geht Angela Penkov auf den 2021 geplanten Abriss der Gartensiedlung in Kloten (ZH) sowie auf einen ähnlichen Fall im Kanton St. Gallen ein. Im Zusammenhang mit diesen spezifischen Fallbeispielen und insbesondere am aktuellen Beispiel des geplanten Neubaus in Beringen stellt Angela Penkov dem Regierungsrat verschiedene Fragen zur Wohnraumpolitik der PKSH.

Der Regierungsrat

a n t w o r t e t:

Der Regierungsrat ist nicht Aufsichtsbehörde der PKSH. Das oberste Organ der PKSH bildet deren Verwaltungskommission, die paritätisch aus fünf Arbeitnehmer- und fünf Arbeitgebervertretenden zusammengesetzt ist. Der Regierungsrat ist somit nicht legitimiert, im Namen der PKSH oder im Namen ihrer Versicherten auf die Fragen von Kantonsrätin Angela Penkov zu antworten. Entsprechend beantwortet er die Fragen - soweit ihm dies zusteht - aus einer allgemeinen Betrachtung heraus.

Den Antworten auf die konkreten Fragen ist sodann vorzuschicken, dass die PKSH zwar die Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen Anstalt hat, aber eine selbstständige Vorsorgeeinrichtung ist, deren Aufgaben im Bereich der Altersvorsorge liegen. Diese Aufgaben werden im Bundesrecht (BVG) geregelt. Artikel 71 des BVG gibt vor, dass die Vermögensanlage einer Vorsorgeeinrichtung so auszurichten ist, dass Sicherheit und genügend Ertrag sichergestellt werden. Dies wird in Art. 51 der BVV 2 so konkretisiert, dass ein dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechender Ertrag anzustreben ist. Die PKSH ist damit an diverse Vorschriften gebunden, wie sie das Vermögen ihrer Versicherten anlegt. Der soziale Wohnungsbau ist demnach nicht nur keine Aufgabe der PKSH, sondern mit den bundesgesetzlichen Vorgaben nicht vereinbar. Die PKSH ist ihren Versicherten und damit der Sicherstellung von deren Altersguthaben und deren Altersrenten verpflichtet.

1. *Weshalb wurde bei den betroffenen Liegenschaften in Beringen nicht eine Sanierung oder werterhaltende Erneuerung geprüft bzw. durchgeführt, bevor ein Abriss beschlossen wurde? Welche Investitionen tätigte die PKSH in den letzten 10 Jahren in diese Liegenschaften?*

Gemäss Kenntnis des Regierungsrates hat die PKSH bei den betroffenen Liegenschaften in Beringen eine Sanierung sowie werterhaltende Erneuerung geprüft. Bei der Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Projektkosten bei den Varianten mit Erhalt der bestehenden Bausubstanz mit Abstand am teuersten waren. Eine Sanierung der bestehenden Gebäude war offenbar aus ökonomischen und ökologischen Gründen keine Option. Zudem bietet ein allfälliger Ersatzneubau die Möglichkeit, eine dichtere Bebauung zu schaffen, welche einen Beitrag gegen den Mangel an Wohnraum leistet.

Alte, nicht sanierte Liegenschaften weisen trotz tiefer Mieten eine hohe Rentabilität aus. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre damit ein Verzicht auf Sanierungen oder einen Neubau opportun, was aber mit den gesetzten Klimazielen und einer langfristigen Anlagestrategie nicht vereinbar ist. Eine energetische Sanierung von Altbauten bei gleichbleibendem Wohnungsbestand erweist sich als wirtschaftlich nicht tragbar. Demgegenüber können die Kosten für einen Neubau dank besserer Raumausnutzung breiter abgestützt werden, sodass sowohl hinsichtlich Wohnkomfort und Miete marktgerechte Wohnangebote zur Verfügung gestellt werden können. Gemäss Kenntnis des Regierungsrats nimmt die PKSH dabei im Sinne einer langfristigen Anlagestrategie sogar eine tiefere Rendite in Kauf (vgl. Geschäftsbericht der PKSH 2024 a S. 32: <https://www.pksh.ch/wp-content/uploads/2025/03/PKSH-GB-24-lang-ansicht.pdf>).

2. *Wurde ein Verkauf an eine lokale Wohnbaugenossenschaft geprüft, um den günstigen Wohnraum zu erhalten?*
3. *Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass die Pensionskasse als öffentlich-rechtliche Institution auch soziale Kriterien - insbesondere den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum - bei ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigt?*

Wie einleitend festgehalten, ist der Regierungsrat nicht Aufsichtsbehörde der PKSH und besteht der bundesgesetzliche Grundauftrag der PKSH in der Sicherung der Vermögen und damit der Renten ihrer Versicherten. Die Berücksichtigung von sozialen Kriterien - insbesondere die Schaffung von günstigem Wohnraum - ist nicht Aufgabe der PKSH.

4. *Wie wird mit den derzeitigen Mieterinnen und Mietern umgegangen? Werden sie aktiv bei der Wohnungssuche unterstützt oder mit konkreten Alternativangeboten versorgt?*
5. *Werden die bisherigen Mieterinnen und Mieter bevorzugt bei der Vergabe der neuen Wohnungen berücksichtigt? Ist eine Rückkehr in den Neubau vorgesehen oder realistisch möglich?*

Soweit der Regierungsrat informiert ist, werden die Mietenden frühzeitig über das geplante Vorhaben informiert. Eine Kündigung der Mietobjekte erfolgt mit einer grosszügigen Kündi-

gungsfrist. Im Rahmen der Möglichkeiten und nach Bedarf werden diese bei der Wohnungssuche unterstützt. Des Weiteren erhalten die bestehenden Mietenden die Möglichkeit, die neuen Wohnungen zu mieten.

6. *Wie schätzt der Regierungsrat die künftige Mietpreisentwicklung nach dem Neubau ein? Ist mit einem starken Anstieg zu rechnen?*
7. *Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf in Bezug auf die strategische Ausrichtung der PKSH bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien?*
8. *Welche Lehren zieht der Regierungsrat aus den bisherigen Fällen in Kloten und Schaffhausen hinsichtlich der Wohnraumpolitik der PKSH?*

Wie einleitend beschrieben, ist der Regierungsrat nicht Aufsichtsbehörde der PKSH und damit nicht für deren strategische Ausrichtung zuständig.

Schaffhausen, 1. Juli 2025

Der Staatsschreiber-Stv.:



Christian Ritzmann