

chen Hand, wobei im Vergleich zur Stadt der Kanton und der Bund (zusammen 0,6 Prozent) nicht ins Gewicht fallen.

Die Genossenschaften

Einige Wohnbaugenossenschaften gehören zwar zu den grösseren Eigentümerinnen Schaffhausens: Die flächenmässig grösste, die HGW Heimstätten-Genossenschaft aus Winterthur, schafft es sogar auf Platz 6 der grössten Besitzerinnen von Wohnzone (siehe Kasten auf Seite 8).

Gesamthaft aber sind nur gut zwei Prozent der Wohnfläche im Besitz von Genossenschaften. Zählt man die Wohnungen und nicht die Grundfläche der Parzellen, sind laut Schätzungen etwa vier Prozent davon genossenschaftlich verwaltet. Das entspricht in etwa dem schweizerischen Durchschnitt. Die Streuung ist dabei sehr breit: In der Stadt Zürich besitzen Genossenschaften über 20 Prozent aller Wohnungen.

Die Privaten

Eine andere Antwort auf die Frage, wem die Stadt gehört: Privatpersonen. Sie besitzen über 3,3 Millionen Quadratmeter Siedlungsfläche – mehr als zwei Drittel der gesamte Wohnzone auf städtischem Gebiet.

Einige Privatpersonen fallen in der Datenbank der Liegenschaftsbesitzenden auf: Sie sitzen vielleicht im Verwaltungsrat einer Immobilienfirma, oder sie besitzen mehrere Liegenschaften. Sie vermieten also mehr als eine Handvoll Wohnungen und ziehen Rendite daraus – einen Teil dieser Personen haben wir identifiziert. Diejenigen «privaten Immobilienhaie», die wir kategorisieren konnten, besitzen immerhin rund 70 000 Quadratmeter Wohnland. Ausserdem gehört mindestens ein Zehntel der Fläche im Besitz von Privatpersonen, jemandem, der oder die nicht im Kanton Schaffhausen wohnt.

Die Top 10 der Grundbesitzer

1	Gallintra AG	54 946 m ²
2	Swiss Life AG*	46 919 m ²
3	Credit Suisse**	43 765 m ²
4	Pensionskasse Schaffhausen	38 849 m ²
5	AXA Versicherungen AG	36 667 m ²
6	HGW (Genossenschaft)	34 475 m ²
7	Logis Suisse AG	26 301 m ²
8	eine private Eigentümerin	25 645 m ²
9	Zürich Anlagestiftung	20 689 m ²
10	Wohnbau AG Schaffhausen	16 932 m ²

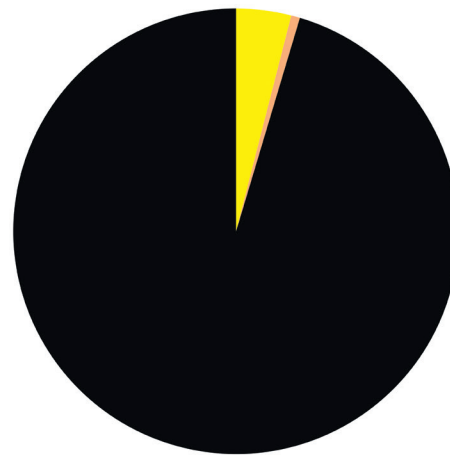
ohne Kanton und Stadt Schaffhausen

* inklusive Anlagestiftung Swiss Life

** inklusive Credit Suisse Anlagestiftung, Credit Suisse Funds AG

*** inklusive AXA Anlagestiftung, AXA Leben AG, Pensionskasse für die AXA Schweiz

Viel privat, wenig Staat



5 Prozent der Wohnzonen-Fläche gehört der öffentlichen Hand.

Die Privatpersonen, auch wenn einige von ihnen bebautes Wohnland in der Grösse von zwei Fussballfeldern besitzen, sind aber kleine Fische, wenn man sie mit einigen Firmen vergleicht.

Die Firmen

Konzerne und Immobilienfirmen haben im grossen Stil in Wohneigentum in der Stadt Schaffhausen investiert.

Die Datenbank zeigt insgesamt knapp 4300 Eigentümerinnen und Eigentümer. Die 43 grössten darunter (ohne Stadt und Kanton) besitzen 580 000 der städtischen Wohnzonen.

Oder anders gesagt: 1 Prozent der Eigentümer besitzt über 11 Prozent der Stadt.

Unter diesen 43 grössten Grundbesitzerinnen und Grundbesitzern gibt es zwar auch vier Wohnbaugenossenschaften sowie eine Handvoll Privatpersonen und Erbgemeinschaften. Die echten Grossgrundbesitzer sind aber keine Privaten, sondern Immobilienfirmen, Banken, Pensionskassen, Versicherungen und die Anlagevehikel dieser Grossfirmen. Zusammen besitzen sie rund 750 000 Quadratmeter des städtischen Wohnlandes: rund die dreifache Fläche der Altstadt.



Im Niklausen (im Bild: Birkenstrasse) besitzt die Gallintra AG einen grossen Teil des Quartiers.

Peter Leutert