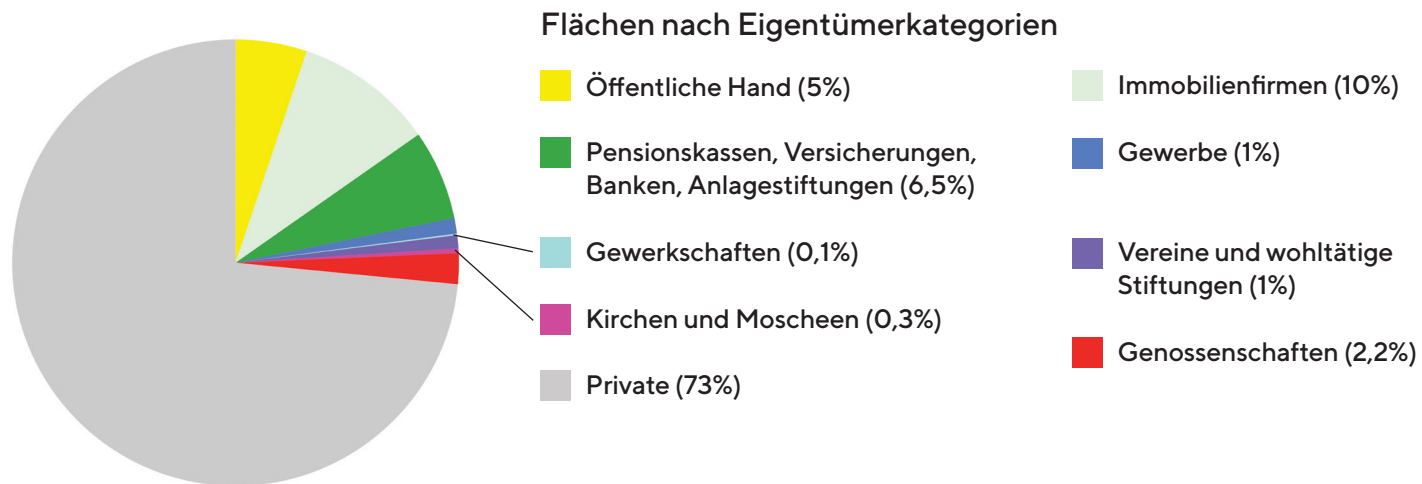


Wer wie viel Land in Wohnzonen besitzt



Einige Vereinfachungen wurden vorgenommen: Einige wenige Liegenschaften, die im geteilten Besitz von Privaten und Gewerbe sind, wurden dem Gewerbe zugeteilt. Dasselbe gilt bei den Genossenschaften und bei den Immobilienfirmen. Die kantonale Pensionskasse ist nicht der öffentlichen Hand, sondern den Pensionskassen zugeordnet.

Die Grössten

Machen wir die Spitze noch etwas enger, stellen wir fest: Einem Promille aller Wohnraumeigentümer, den Top 4, gehören rund 3,7 Prozent der städtischen Wohnzone. Das entspricht gut 25 Fussballfeldern oder zwei Dritteln der Altstadt.

Diese Top vier sind, in dieser Reihenfolge: Die *Gallintra* aus St. Gallen, die Lebensversicherungsgesellschaft *Swiss Life*, die *Credit Suisse* und die Pensionskasse Schaffhausen.

Hinter der *Gallintra AG* steckt die Bank UBS, die unter dem Namen *Sima* den grössten Immobilienfonds der Schweiz verwaltet. Er umfasst 350 Liegenschaften, hat einen aktuellen Verkehrswert von 9,3 Milliarden Franken und nimmt jährlich 395 Millionen an Mietzins ein, bei einer überdurchschnittlichen Anlagerendite von 6,6 Prozent. Die Liegenschaften sind in der ganzen Schweiz verteilt, die Mehrheit konzentriert sich jedoch auf die Ballungszentren Zürich, Basel und Bern. In Schaffhausen besitzt die *Gallintra AG* Wohngebäude im mittleren Preissegment und kam zu grossen Parzellen durch die Übernahme der Wohnbaugesellschaft Niklausen AG im Jahr 2010.

Hohe Renditen, grosse Investoren: Obwohl in Schaffhausen der Immobilienmarkt nicht so angespannt ist wie in den Grossstädten, zeigt sich, dass auch die Munotstadt attraktiv ist für Bodenspekulanten. Künftig wird sich einiges verändern: Die Entwicklung des Grossareals auf der Vorderen Breite und die Überbauung bei der Stahlgiesserei im Mühental werden zur neuen Spielwiese der Immobilienfirmen. Grossbauunternehmer und Stahlgiesserei-Besitzer Karl Klaiber wirbt für sein Projekt nicht zufällig mit dem Slogan: «Hier beginnt die Stadt».

Dieser Text wurde dank dem AZ-Recherchefonds «Verein zur Demontage im Kaff» ermöglicht. Der Fonds fördert kritischen, unabhängigen Lokaljournalismus in der Region Schaffhausen, insbesondere investigative Recherchen der Schaffhauser AZ.

Quelle und Methodik

Alle für diesen Text verwendeten Daten stammen aus dem neuen Geoportal des Kantons Schaffhausen (map.geo.sh.ch) und damit auf Informationen des kantonalen Grundbuchamtes. Diese enthalten Daten zu jeder Parzelle im Kanton. Wir haben folgende Eingrenzungen vorgenommen: Berücksichtigt ist nur bebauter Land, das in einer der Wohnzonen innerhalb der Gemeinde Schaffhausen liegt – ohne Hemmental.

Es gibt acht verschiedene Wohnzonen, in der Stadt Schaffhausen, in denen unterschiedlich hoch gebaut werden darf. Unsere Daten geben keinen Rückschluss darauf, in welcher sich eine Liegenschaft befindet und ob sie ein-, zwei- oder mehrstöckig bebaut ist. Oder anders gesagt: Wir haben den städtischen Wohnraum nach den Grundflächen analysiert, nicht nach Anzahl Wohnungen oder nach Wert der Liegenschaften – dies lassen die Daten nicht zu.

Um unsere Daten zu verifizieren, haben wir das Grundbuchamt angefragt, wie viel Fläche sämtliche Wohnzonen die Stadt Schaffhausen (ohne Ortsteil Hemmental) umfasst: 505,9 Hektaren. Die Summe der Flächen in unserer Datenbank ist fast exakt identisch. Für die Prozentangaben haben wir aufgrund sehr kleiner Abweichungen dennoch diese offizielle Zahl als 100 Prozent eingesetzt. Ausserdem haben wir in verschiedenen Stadien der Analyse Stichproben getätigt, und zufällig ausgewählte Parzellen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen im Geoportal des Kantons verifiziert.

Unsere Daten bilden folglich alle Parzellen ab, nicht aber alle Eigentümer: Dies insbesondere, weil sich gerade bei Stockwerkeigentum teilweise sehr viele Parteien die gleiche Liegenschaft teilen.