

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 12  
  
**Artikel:** Schaffhauser Spezialitäten  
**Autor:** Fehr, Fredy  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106077>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

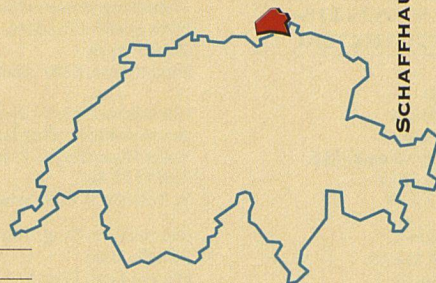
### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**





## SCHAFFHAUSER SPEZIALITÄTEN

Einmalig in der Kantonsvielfalt ist in Schaffhausen das Gesetz für die Erhaltung von Wohnraum aus dem Jahre 1990. Nachstehend zeigen wir auf, wo die Grenzen dieses Gesetzes liegen und welche Erfahrungen in den vergangenen Jahren damit gemacht wurden.

Damit der Zweck und die Zielrichtung dieses Gesetzes erfüllt werden kann und nicht mutwillig durch Verlotterung eine Abbruchbewilligung erschlichen werden kann, wurde die Unterhaltspflicht in Art. 3 geschaffen. Dieser zwingt die Eigentümer, vorhandenen Wohnraum in bewohnbarem Zustand zu

wegungen an die Mieter weitergegeben werden. Der Eigentümer ist jedoch berechtigt, die jährlich anfallende Teuerung gemäss BIGA-Index voll auf den von der Bewilligungsbehörde genehmigten Mietzins weiterzubelasten. Das Mietrecht (Mieterschutz) wird in diesem Punkt für zehn Jahre ausser Kraft gesetzt.

Was hat das Gesetz gebracht? Wo stellen sich die Probleme? Sicherlich ist es gelungen, dass bestehender günstiger Wohnraum nicht durch Zweckänderungen vernichtet werden kann. Auch wurden damit Luxussanierungen erschwert oder

*Auszug aus dem Gesetzestext für die Erhaltung von Wohnraum im Kanton Schaffhausen:*

*Art. 1*

*Dieses Gesetz bezweckt die Sicherung eines genügenden Angebotes von Wohnraum auf dem Gebiet des Kantons Schaffhausen. Insbesondere soll damit ein genügendes Angebot von geeignetem mietzinsgünstigem Wohnraum sichergestellt werden.*

*Art. 3*

*Jeder Eigentümer von Wohnraum ist verpflichtet, diesen jederzeit so zu unterhalten, dass er bewohnbar ist. Die örtliche Baupolizeibehörde verfügt nötigenfalls die erforderlichen Unterhaltsmassnahmen.*

*Art. 4*

*Der Abbruch, Umbau und die Zweckänderung von Wohnraum bedürfen einer Bewilligung.*

*Art. 6*

*Für den Abbruch und den Umbau wird die Bewilligung erteilt, wenn nachweislich im gesamten keine Verschlechterung der Wohnverhältnisse eintritt, weil insbesondere gleichviel Wohnraum mit ähnlicher Struktur und tragbaren Mietzinsen erhalten bleibt.*

erhalten. Das Gesetz verlangt zudem bei jedem Abbruch, Umbau oder einer Zweckänderung, die eine Baubewilligung erfordert, dass auch die gültigen und die nach erfolgtem Umbau anfallenden Mietzinsen der Bewilligungsbehörde eingereicht werden müssen. Die Definition «tragbarer Mietzins» wird in einer Verordnung geregelt.

Dem Begriff «tragbarer Mietzins» kommt damit eine entscheidende Bedeutung zu. Nur wenn die künftigen Mietzinse tragbar im Sinne des Gesetzes sind, darf eine Bewilligung erteilt werden. Die Miete darf diese Grenzen nicht übersteigen und gilt für zehn Jahre. In diesen zehn Jahren dürfen/müssen keinerlei Hypothekarzinsbe-

durch fehlende Rendite unattraktiv gemacht.

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum konnte auch dieses Gesetz nicht verhindern. Für den gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau, der immer noch günstigen Mietraum anbieten kann, ist der Handlungsspielraum für werterhaltende Erneuerungen allerdings sehr eng geworden. Ohne genügende Eigenmittel (Erneuerungsfonds) werden die Genossenschaften durch den vorgeschriebenen Mietzins stark eingeschränkt.

Gerade diese Eigenmittel wurden aber von vielen Genossenschaften aus steuerlichen Gründen und um dem Mieter nur

die absolut notwendigen Selbstkosten zu belasten, nicht zurückgestellt.

Mag das Gesetz für die Erhaltung von Wohnraum in bezug auf den freien, privaten Wohnungsmarkt absolute Berechtigung haben, so wird der gemeinnützige genossenschaftliche Wohnungsbau dadurch eher behindert.

Eine von unserer Sektion mitgetragene Volksinitiative für ein Gesetz über die Förderung des Baus und der Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen soll zusätzliche Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und insbesondere auch werterhaltende Erneuerungen ermöglichen. Die Abstimmung erfolgt im Dezember 1993.

**FREDY FEHR**

### Daten und Fakten

#### MITGLIEDER

16

#### ANZAHL

#### WOHNUNGEN

2082

#### PRÄSIDENT

Milenko Lekić, Neuhausen

#### SEKTIONSADRESSE

SVW

Sektion Schaffhausen

c/o Milenko Lekić

Grünaugasse 3, PF 871

8112 Neuhausen a/Rheinf.

#### TELEFON

053/22 55 31

#### TELEFAX

053/22 77 32