

## Beschluss des Landrats vom 30.11.2023

Nr. 282

### 35. Einführung eines Vorkaufrechts für Grundstücke zur Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Gewerbemarkt

2023/453; Protokoll: bw

Landratspräsident **Pascal Ryf** (Die Mitte) informiert, der Regierungsrat lehne die Motion ab. Es liegt eine schriftliche Begründung vor.

**Thomas Noack** (SP) führt aus, dass steigende Mieten und fehlende und vor allem auch zahlbare Flächen für das Gewerbe Themen seien, die zurzeit beschäftigten. Es wurden zwei ähnliche Motionen eingereicht, welche die Ausarbeitung eines ähnlichen Gesetzes fordern. Die Zielsetzung, Ausgangslage und Problematik für den Umgang mit Gewerbeflächen und mit Wohnbauland sind zwar nicht ganz gleich, aber der Mechanismus eines möglichen Gesetzes könnte sehr ähnlich sein, weshalb der Motionär gleich zu beiden Vorstössen spricht [*ebenfalls zu Traktandum 36, Motion 2023/456*]. Die Stellungnahmen des Regierungsrats lassen darauf schliessen, dass die Anliegen des Motionärs nicht genau verstanden wurden, weshalb nun eine etwas ausführlichere Erklärung folgt.

Weshalb eine Motion zum Gewerbeland? Als Leiter des Bereichs Hochbau/Planung der Stadt Liestal und als Gemeinderat in Bubendorf erreichten den Motionär immer wieder Anfragen von Gewerbetreibenden, ob es nicht irgendwo in Liestal oder Bubendorf Land gebe, worauf Firmengebäude gebaut werden könnten. Weder Stadt noch Gemeinde hatten unbebaute Gewerbeflächen in Besitz und waren deshalb in diesem Sinne handlungsunfähig. Auf dem privaten Markt ist es dann häufig eine Frage des Preises, sodass sich ein kleiner Handwerksbetrieb wie eine Schreinerei oder Schlosserei den Preis von Gewerbeland nicht leisten kann oder der Grundeigentümer das Land behält, weil es mit der Zeit noch an Wert gewinnen könnte. Die Idee hinter der Motion ist, dass Gemeinden – so sie dies auch wirklich möchten – wüssten, wenn strategisch wichtige Parzellen auf dem Markt sind, und diese dann auch erwerben könnten. So könnten sie ihren Handlungsspielraum um einen Aspekt erweitern, für den heute keine Rechtsgrundlage besteht. Das soll mit diesen beiden Motion erreicht werden.

Zum Wohnraum: In den letzten Wochen und Monaten wurden steigende Mieten und der Wohnungsmangel zu einem grossen Thema in den Medien und der politischen Debatte. Mittlerweile ist bekannt, dass es keine einfachen Lösungen gibt. Es gibt aber einen Strauss von Massnahmen, der einen Beitrag zur Lösung leisten könnte und diese Massnahmen müssen nun endlich umgesetzt werden. 2014 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen Bericht zum Thema Vorkaufsrecht verfasst und empfohlen, hierfür die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen. Geschehen ist seither leider nicht viel, ausser dass sich die Problematik massiv verschärft hat. Es folgt ein Zitat aus diesem Bericht:

*«Das Ziel eines allfälligen Vorkaufrechts ist es, den boden- und wohnungspolitischen Spielraum der Gemeinden zu erweitern. Den Gemeinden kommt bei der Bewältigung wohnungspolitischer Herausforderungen eine zentrale Rolle zu. Sie wissen am besten, welche Bedürfnisse durch den lokalen Markt nicht abgedeckt werden. Auch wenn generell keine Wohnungsknappheit besteht [was sich mittlerweile geändert hat], kann es an bezahlbarem und geeignetem Wohnraum für Familien, älteren und behinderten Menschen sowie Personen in Ausbildung mangeln. Der Bund könnte mit der Einräumung eines Vorkaufrechts ohne zusätzliche Belastung seines Haushalts jene Gemeinden unterstützen, die nicht mehr über eigene Landreserven verfügen und bestehende Angebotslücken selber oder in Zusammenhang mit gemeinnützigen oder anderen Investoren schliessen möchten.»*

In diesem Bericht ging das BWO dann sehr ausführlich der Frage nach, ob und in welcher Form dies ein zulässiger oder vertretbarer Eingriff ins Eigentum wäre. Das ist auch heute die entschei-

dende Frage. Zunächst stellt sich in diesem Zusammenhang immer die Frage nach dem öffentlichen Interesse. Es folgt wiederum ein Zitat aus dem Bericht der BWO:

*«Aus der Bundesverfassung erschliesst sich das öffentliche Interesse, das auch sozial oder wirtschaftlich benachteiligte Personen eine Mietwohnung finden können, die ihren finanziellen Verhältnissen entspricht. Derzeit stossen die Betroffenen in gewissen Regionen bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung auf Schwierigkeiten. Durch ein Vorkaufsrecht des Gemeinwesens wird dessen Stellung auf dem Wohnungsmarkt gestärkt.»*

Für die Frage nach der Verhältnismässigkeit dieses Eingriffs in das Eigentum ist entscheidend, wie das Vorkaufsrecht ausgestaltet würde. Deshalb wird mit der Motion ein allgemeines, unlimitiertes Vorkaufsrecht für Gemeinden gefordert. Das bedeutet, dass Gemeinden Land zu denselben Bedingungen, vor allem zum selben Preis, kaufen könnten, welche die Verkäufer und Käufer miteinander vereinbart haben. Auch ganz wichtig: Erbschaften oder Eigengebrauch wären von diesem Vorkaufsrecht ausgenommen. Ganz wichtig an der Motion ist auch, dass die Gemeinde, die dieses Recht erhalten möchte, ein Reglement ausarbeiten müsste, das regelt, was die Gemeinde mit diesem Land tun soll – nämlich preisgünstigen Wohnraum schaffen, indem sie selbst baut oder das Land Dritten zu bestimmten Bedingungen und Auflagen zur Verfügung stellt.

Das Vorkaufsrecht kommt also nur dann zum Tragen, wenn eine Eigentümerschaft sowieso ihr Recht auf diesen Grundbesitz aufgeben würde. Die Einschränkung besteht lediglich in der Wahl des Vertragspartners. Das beurteilt das BWO in seinem Bericht aus dem Jahr 2014 mit Blick auf das öffentliche Interesse als verhältnismässig.

Der Regierungsrat macht es sich in seiner Stellungnahme etwas einfach. Zum einen stimmt der Aspekt mit dem Eingriff ins Eigentum – wie gerade erläutert – eben nicht. In der aus dem BWO-Bericht zitierten Passage wird der Eingriff ins Eigentum nicht als hoch, sondern verhältnismässig beurteilt. Tatsächlich haben die Gemeinden mit den Quartierplänen eine gewisse Steuerungsmöglichkeit. Thomas Noack möchte den Gemeinden aber noch ein weiteres Werkzeug zur Verfügung zu stellen, wodurch sie ihren Handlungsspielraum erweitern können. Sind wir doch ehrlich: Beide Instrumente sind wichtig, aber auch zusammen werden sie nicht reichen, um das Problem zu lösen. Dennoch leisten sie einen konkreten Beitrag zur Lösung.

Die Sorge zum Vollzug müsste im Rahmen der Ausarbeitung des Gesetzes genau betrachtet werden. Immerhin gibt es bereits zwei Kantone, die ein solches Gesetz geschaffen haben. Da könnte man abschauen oder aus deren Erkenntnissen lernen.

Zum Schluss ist noch ein Punkt wichtig: Mit diesem Instrument können sich Gemeinden einen kleinen, aber wichtigen Handlungsspielraum schaffen. Sie müssen aber nicht. Gemeinden, die dies einführen möchten, sollen es können. Alle anderen Gemeinden müssen es aber nicht. Für diejenigen, die möchten, braucht es aber eine entsprechende Rechtsgrundlage, die heute nicht vorhanden ist und endlich geschaffen werden müsste. Es handelt sich weder um eine neue und schon gar nicht um eine revolutionäre Idee. Sie könnte jedoch einen kleinen, aber wichtigen Beitrag zur Linderung zu hoher Mietpreise leisten. Aus diesem Grund bittet Thomas Noack um Unterstützung für seine beiden Motionen.

**Werner Hotz** (EVP) hat den Eindruck, Thomas Noack habe vor allem die Schokoladenseiten des Vorkaufsrechts aufgezeigt. Werner Hotz bemüht sich, in seinem Votum auch noch die anderen Seiten darzulegen.

Das Thema Raum- und Siedlungsplanung ist sicherlich ein wichtiges für die Gemeinden. Die Grüne/EVP-Fraktion geht aber davon aus, dass Gemeinden auch in Bezug auf Grundstücke ihre Zukunft gleichermassen sorgfältig wie langfristig planen. Das heisst, dass sie frühzeitig das Gespräch mit Landeigentümern suchen, um ein Grundstück erwerben zu können, sollten sie dies wollen. Der Mehrwert eines Vorkaufsrechts für die Gemeinden ist nicht ersichtlich. Es gibt zwar in der Westschweiz einzelne Gemeinden, die dies so handhaben, aber das Waadtland *est differente* zum Baselbiet. Im Gegenteil sieht die Grüne/EVP-Fraktion viele Probleme bei den Gemeinden, wenn die-

se ein Vorkaufsrecht umsetzen möchten. In Anbetracht dessen, dass die Gemeindeversammlungen und Gemeindeparlamente zurecht kritisch mit ihren Exekutiven sind, alles hinterfragen und Finanzierungen umfassend dargelegt und erklärt haben möchten, stellt sich die Frage, wie ein Vorkaufsrecht innert kurzer Fristen von einem bis zu drei Monaten umgesetzt werden soll. Ein Vorkaufsrecht ist zudem ein möglicher Preistreiber und schreckt möglicherweise auch Investoren ab. Im Vordergrund stehen vor allem grosse Areale. Weshalb können diese Areale nicht gemeinsam entwickelt werden, sodass die Gemeinden auch Teil der Gesamtplanung sein können? Das ist möglich, realistisch und wird auch heute bereits regelmässig umgesetzt. Die Pflicht der Gemeinden zum Dialog mit den Landeigentümern steht im Vordergrund. Daraus entstehen regelmässig gute und nachhaltige Lösungen. Deshalb spricht sich die Grüne/EVP-Fraktion mehrheitlich gegen beide Motionen aus.

**Markus Meier** (SVP) erinnert an die Aufforderung des Landratspräsidenten, die Emotionen im Griff zu behalten. Dies sei eine schwierige Aufgabe für einen Direktor eines Eigentümerverbands, wenn es um Enteignungen geht.

Markus Meier zählt mehrere Vorstösse auf Bundesebene auf: Parlamentarische Initiative 91.423; Motion 96.3381; Motion 97.3182; Motion 98.3215, Parlamentarische Initiative 04.415; Motion 15.3651. Dabei handelt es sich um sowohl vom Bundesrat als auch vom Bundesparlament abgelehnte Vorstösse zur Einführung eines Vorkaufsrechts. Es handelt sich also tatsächlich um kein neues Thema. Es ist im Übrigen auch nicht neu, dass es sich beim BWO gottseidank um eine Verwaltungseinheit und nicht um eine rechtsetzende oder gesetzgebende Behörde handelt. Liest man die Titel der beiden Motionen von Thomas Noack, läuft es einem kalt den Rücken runter. Es geht um Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Gewerbe- beziehungsweise im Wohnungsmarkt. Um es präzise auszudrücken: Hier soll in den privatwirtschaftlichen Markt eingegriffen werden. Es gibt kaum etwas Schlimmeres für den privaten Markt, als die Einmischung der öffentlichen Hand, die dann mit ungleich langen Spiessen agiert und für absolute Wettbewerbsverzerrungen sorgt. Der Staat und die öffentliche Hand haben ihren Markt: die Verwaltung und der Vollzug. Dabei handelt es sich erst noch um einen Monopolmarkt.

Bereits heute steht es den Gemeinden offen, Grundeigentum zu marktüblichen Preisen zu erwerben, sollten sie es als notwendig erachten. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht, erst noch allgemein und unlimitiert, stellt einen krassen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar. Das freie Verfügungsrecht des Eigentümers wird auf krasseste Art und Weise beschnitten. Es findet eine eigentliche Teilenteignung statt. Das Ganze ist nichts anderes als der Ausdruck einer Geringschätzung der Institution Privateigentum. Noch viel verheerender wären die Wirkungen eines solchen Vorkaufsrechts. Die Grundstückspreise würden von der öffentlichen Hand in die Höhe getrieben. Dem unsäglichen Vorkaufsrecht werden die Verkäufer nämlich zuvorkommen, indem der Preis von Beginn an so hoch angesetzt wird, dass Vorkaufsberechtigte abgeschreckt werden. Auf der anderen Seite könnte ein Kaufinteressent bereit sein, einen deutlich höheren Kaufpreis zu offerieren, um so die Gefahr des Vorkaufsrechts durch den Staat zu verhindern. Verkäufe zu eigentlich marktconformen oder vielleicht sogar zu Freundschaftspreisen würden wohl für immer der Vergangenheit angehören. Absolut in Frage gestellt wäre auch – und das ist zentral – die Rechtssicherheit im Grundstückhandel. Ein zwischen Grundeigentümer und Käuferschaft abgeschlossener Vertrag wäre kein eigentlicher Kaufvertrag mehr, auf den sich beide Vertragspartner verlassen könnten. Ein solcher Vertrag würde quasi zu einer für beide Seiten bindenden Kaufabsichtserklärung degradiert, denn der Vertrag hinge solange in der Schwebe, bis sich die Gemeinde über die allfällige Ausübung des Vorkaufsrechts entschieden hat. Schliesslich ist ein allgemeines und unlimitiertes Vorkaufsrecht nicht marktneutral, sondern viel mehr privilegiert es Gemeinden gegenüber allen anderen Marktteilnehmern. Aus den genannten Gründen lehnt die SVP-Fraktion einstimmig die verheerenden Motionen ab.

**Andreas Dürr** (FDP) hält den von Thomas Noack sanft vorgetragenen und *smooth* begründeten Vorstoss für einen Angriff auf den Kern des Verständnisses der Eigentumsordnung. Macht man dies, dann gute Nacht. Markus Meier hat sehr schön dargelegt, dass es sich um eine alte Geschichte handelt. Auf Bundesebene wurde mehrfach versucht, das Anliegen umzusetzen. In zwei Kantonen hat man es sogar geschafft; selbstverständlich handelt es sich um Westschweizer Kantone. Dort werden solche Dinge immer zuerst versucht. Dann schwappen die Themen so langsam auf die Deutschschweiz über. In der Regel wird dann zuerst ein Versuch in Basel-Stadt gestartet, jetzt ist aber Basel-Landschaft das nächste Ziel. Es handelt sich um eines der übelsten Mittel aus dem Giftschrank der Sozialdemokraten – da kann Thomas Noack noch so ruhig und mit moderater Stimme vortragen. Die Argumente von Markus Meier und Werner Hotz sollen nicht wiederholt werden. Als Notar noch eine Bemerkung aus dem privaten Bereich: Auch unter Privatpersonen sind Vorkaufsrechte etwas vom absolut heikelsten. Auch dort sind sie ein Problem und gar Gift. Wenn ein Käufer, der das Bedürfnis hat, etwas zu kaufen, mit dem Verkäufer, der das Bedürfnis hat, etwas zu verkaufen, eine Lösung gefunden hat, wollen beide diesen Verkauf vollziehen. Beide Bedürfnisse werden jedoch abgetötet, wenn zu diesem Zeitpunkt gesagt wird, dass zuerst noch eine vorkaufsberechtigte Person benachrichtigt werden muss. Unter Privatpersonen geht dies vielleicht schneller – bei Gemeinden (Stichwort Gemeindeversammlung) dauert dies unendlich lange, was dazu führt, dass das Geschäft stirbt, bevor es überhaupt startet. So viel aus der beruflichen Praxis zum Thema Vorkaufsrecht. Hier in einen Markt eingreifen zu wollen, ist auch insofern unfair, als dass die Gemeinden im Gegensatz zu Privaten, und zumindest aus sozialistischer Sicht, über unermessliche Ressourcen verfügen. Weiter verfügen die Gemeinden auch über andere Möglichkeiten. Insbesondere wenn es um Gewerbegebiete geht, kann man einzonen. Gewerbe- und Wohnzonen stehen den Gemeinden als Instrumente zur Verfügung. Ein Vorkaufsrecht würde ein weiteres Ungleichgewicht zwischen einem funktionierenden, privaten Eigentumsmarkt und der öffentlichen Hand schaffen. Ganz schlimm ist dann noch, dass der Motionär beim Gewerbe nicht vom unlimitierten Vorkaufsrecht spricht, das sich immerhin am Marktpreis orientieren sollte, sondern auch von Schätzwerten und von Dritten festgelegten limitierten Vorkaufsrechten. Aus all diesen Gründen lehnt die FDP-Fraktion diesen Frontalangriff auf das Grundeigentum ab.

Landratspräsident **Pascal Ryf** (Die Mitte) sagt, dass keine verbundene Beratung der beiden Motionen von Thomas Noack beschlossen worden sei, nun aber doch die meisten Redner sich direkt zu beiden geäußert hätten. Aus diesem Grund wird auf jeden Fall und trotz fortgeschrittener Zeit auch noch die Abstimmung über die Überweisung der zweiten Motion (Traktandum 36) durchgeführt.

**Hannes Hänggi** (Die Mitte) erklärt, die Mitte-Fraktion lehne die beiden Motionen dezidiert ab. Zum einen schliesst sie sich den Argumenten des Regierungsrats an: Der zeitkritische Pfad, innerhalb von drei Monaten zu einer Entscheidung kommen zu müssen, würde zu Unsicherheiten führen und nicht für die erhoffte Planungssicherheit sorgen. Gemeinden verfügen meistens bereits über Nutzungsplanung und Zonenpläne und denken sicherlich auch langfristig voraus, weshalb sie nicht auf ein kurzfristiges Vorkaufsrecht angewiesen sind. Vor allem handelt es sich aber um einen starken Eingriff in den Markt. Das erscheint der Mitte-Fraktion nicht nur unverhältnismässig, sondern es kommt einer Enteignung doch nahe, gerade bei privaten Grundstücken. Es stellte sich in der Fraktion auch die Frage, wo dies überhaupt zur Anwendung gelangen würde. Die Parzellen im Gewerbegebiet sind meist bereits überbaut. Die Gemeinde würde also Immobilien kaufen und an Interessenten weitergeben, anstatt dass Interessenten direkt mit dem Verkäufer in Kontakt treten könnten. Die Gemeinde wäre eine Art Zwischenhändler, der es sich kaum leisten könnte, die Immobilie billiger weiterzugeben, wodurch diese teurer würde. Hannes Hänggi ist keine Gemeinde bekannt, die als Zwischenhändler für soziale Wohnungen oder auch Gewerbeimmobilien auftreten möchte, denn es ist die Aufgabe einer Gemeinde, für gute Rahmenbedingungen für das Gewerbe

zu sorgen und Menschen nicht mit möglichen Enteignungen zu verunsichern.

Aus Sicht der Mitte-Fraktion überwiegen der Mehraufwand, die Planungsunsicherheit und vor allem der unverhältnismässige Eingriff in den Markt, weshalb die beiden Motionen abgelehnt werden.

**Gzim Hasanaj** (Grüne) berichtet, dass die Grüne/EVP-Fraktion die Motionen nicht ganz abschliessend diskutieren konnte. Er selbst vertritt eine andere Haltung als die von Werner Hotz dargelegte. Unter anderem wurde an der heutigen Landratssitzung über Fussball gesprochen. Um mit diesem Jargon einzusteigen: Eigentlich sollten wir den Ball ein wenig flacher halten. Es werden sehr starke Begriffe wie Enteignung verwendet. Davon hat Thomas Noack aber nicht gesprochen. Letztlich wollen alle Anwesenden das Beste für den Kanton Basel-Landschaft. Gzim Hasanaj hat nun die berühmten ersten 100 Tage im Landrat erreicht und stellt fest, dass der Landrat vor allem Pflasterlipolitik betreibt. Überall wird ein kleines Pflasterli auf ein kleines Problem geklebt, anstatt Strategien zur Problemlösung zu entwickeln.

Ein zusätzlicher Aspekt zu den richtigen Ausführungen von Thomas Noack: Die vielen angesprochenen Probleme wie Bevölkerungswachstum, zunehmende Mobilität, Energiebedarf, etc. hängen alle miteinander zusammen. Es gibt viele Gemeinden, die sich nur als Wohngemeinden sehen. Das bedeutet, dass dort praktisch keine Arbeitsplätze vorhanden sind. Es wäre im Interesse dieser Gemeinden, dass der Landrat Gewerbemöglichkeiten schafft. Das würde Arbeiten und Wohnen wieder näher zueinander bringen. Dadurch könnten viele Probleme gelöst werden. Es wäre im Interesse aller, dass Raumplanungsfehler, die vor 40 Jahren begangen wurden, gemildert werden. Gzim Hasanaj wird die beiden Motionen unterstützen.

**Pascale Meschberger** (SP) meint, jetzt werde ersichtlich, wer Politik für alle betreibe und wer für wenige. Gerade die bürgerliche Seite müsste verstanden haben, dass Boden ein gutes Wirtschaftskapital ist. Aber vielleicht reagiert sie ja gerade deshalb so vehement. Als Politikerinnen und Politiker sind wir doch in erster Linie für unseren Kanton und unsere Gemeinden zuständig. Das Ziel müsste sein, Boden zu generieren, zu besitzen und zu bewirtschaften. Ob man diesen im Baurechtszins abgibt, ob gemeinwirtschaftliches Wohnen gefördert wird – all dies bringt doch etwas. Erstens wird niemandem etwas weggenommen und zweitens könnten dann vielleicht wirklich die Steuern gesenkt werden, was ja die bürgerliche Seite sowieso schon die ganze Zeit möchte. Man muss beginnen, über die Bodenpolitik zu sprechen. Boden ist ein Grundbedürfnis, wie es auch die Luft zum Atmen ist. Dieser muss endlich der Spekulation entzogen werden und das bedeutet nicht, dass irgendjemandem sein Einfamilienhaus weggenommen werden soll – im Gegenteil. Den Gemeinden soll zusammenhängendes Wirtschaftsland zur Verfügung gestellt werden können. Dabei müssen dies die Gemeinden auch erst wollen, da sie immerhin zuerst investieren müssen. Auf lange Sicht – das weiss die bürgerliche Seite besser als die SP – lohnt sich Boden für Kanton und Gemeinden.

**Manuel Ballmer** (GLP) hält sich wiederum kurz. Die GLP-Fraktion könne Thomas Noack kein Geburtstagsgeschenk machen und lehne die beiden Motionen ab. Die Argumente hierfür wurden vor allem von Werner Hotz und Hannes Hänggi bereits ausgeführt. An Pascale Meschberger: Gemeinden können bereits heute Boden kaufen. Vor allem bei der Umsetzung sieht die GLP auch Probleme. Man stelle sich vor, eine Gemeinde möchte von dem Recht Gebrauch machen, ein anderer Käufer erhält das Grundstück deshalb nicht und dann wird das Anliegen an der Einwohnergemeindeversammlung abgelehnt. Zwischenzeitlich sprang der andere Käufer ab und es bleibt ein Schaden. Das Anliegen ist zu wenig liberal für die GLP.

**Ronja Jansen** (SP) interpretiert einzelne Voten über den Boden als ein seltsames Verständnis von Wirtschaft. Boden sei kein Markt wie jeder andere. Es handelt sich nicht um einen Wirt-

schaftsbereich wie Joghurt oder Pingpongbälle, wo Angebot und Nachfrage frei angepasst werden können. Das sollte jedem nach zwei Sekunden klar sein. Man kann nicht entscheiden, ob man Boden konsumieren möchte. Auch kann nicht einfach mehr Boden produziert werden, wenn die Nachfrage steigt. Dies weil die Erde endlich ist. Genau deshalb gibt es heute beim Boden auch kein freies Marktsystem. Beim Wohnungsmarkt ist dies auch gesetzlich festgeschrieben. Damit wird verhindert, dass bei Mieten einfach irgendwelche Beträge wie auf einem freien Markt verlangt werden können. Trotz dieses eigentlich fortschrittlichen Gesetzes der Kostenmiete Plus konnte in den letzten Jahrzehnten ein massiver Anstieg der Miet- und Bodenpreise leider nicht verhindert werden. Auch, weil die Kostenmiete Plus sehr oft nicht eingehalten wird. Bodenpreise gingen in den letzten Jahrzehnten durch die Decke. Alleine im Baselbiet haben sich die Preise innerhalb der letzten 20 Jahre mehr als verdoppelt. Das zeigt deutlich, dass es sich nicht nur um ein Problem des urbanen Raums handelt. Gerade der Anstieg der Bodenpreise hat sich extrem auf die Mietpreise und allgemein auf die Wohnkosten niedergeschlagen.

Das Vorkaufsrecht löst das Problem der steigenden Wohnkosten selbstverständlich nicht allein, aber es kann immerhin einen kleinen Beitrag zur Entschärfung der gegenwärtigen Situation leisten. Das Vorkaufsrecht ist sicherlich kein Preistreiber. Es sieht vor, dass die öffentliche Hand, wenn sich zwei Vertragsparteien auf einen Preis geeinigt haben, intervenieren und zu diesem festgesetzten Preis den Boden kaufen kann. Das treibt den Preis eben nicht rauf. Anders wäre es, wenn die öffentliche Hand mitbieten würde. Das Vorkaufsrecht senkt somit die Wohnpreise, weil die öffentliche Hand so Land kaufen und dieses dann im Baurecht abgeben oder selbst bauen kann. Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde und damit kann auch die Spirale nach oben verhindert werden, die dafür sorgt, dass die Preise mit jedem weiteren Verkauf weiter nach oben steigen. Wahrscheinlich ist vielen auf der bürgerlichen Seite auch bewusst, dass es sich beim Vorkaufsrecht um eine gute Sache handelt. Der wahre Grund für die Ablehnung ist wohl, dass sich deren Klientel – institutionelle Anleger – mit Boden eine goldene Nase verdient haben und dies komplett leistungsfrei, denn die Bodenpreise steigen nicht erst seit den letzten 20 Jahren, sondern schon immer und das wird auch so weitergehen. Vor diesem Hintergrund bittet die Rednerin den Landrat um Unterstützung für diese beiden wichtigen Motionen, die zwar nicht die ganze Mietproblematik lösen werden, aber immerhin einen kleinen Tropfen auf den heissen Stein darstellen.

**Béatrix von Sury d'Aspremont** (Die Mitte) äussert sich als Gemeindevertreterin. Im ersten Moment erscheine die Idee sehr attraktiv. Schaut man aber genauer hin, dann bleibt nur eine Reaktion: Hände weg davon! Die wenigsten Gemeinden verfügen aktuell über den finanziellen Spielraum, um bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Warum ist das so? Der Verkäufer möchte seinen Boden möglichst teuer verkaufen. Das bedeutet, dass die Gemeinde Boden also auch teuer erstehen muss. Das Geld muss nachher aber wieder irgendwie verdient werden. Entweder durch hohe Mieten oder hohe Baurechtszinsen, die wiederum zu hohen Mieten seitens Investoren führen.

Es gibt aber eine ganz andere Möglichkeit. Vor noch nicht zu langer Zeit wurde über das Mietzinsbeitragsgesetz abgestimmt. Dort verfügen die Gemeinden über Spielraum und können die Mieten unterstützen. Auch die Quartierpläne wurden bereits erwähnt.

Das Argument des zeitlichen Ablaufs wurde auch genannt. Wie soll denn die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat innert dreier Monate über den Kauf abgestimmt haben? Das ist unmöglich und verursacht eine totale Planungsunsicherheit, weshalb die beiden Motionen abzulehnen sind.

**Andrea Heger** (EVP) ist nicht derart schockiert wie es Andreas Dürr und Markus Meier sind. Gleichwohl ein Wort zu Pascale Meschberger: Viele der Anwesenden möchten das Beste für alle, aber auch nicht nur für die Gemeindeseite. Oft wurde gesagt, dass es zu teuer werden könnte. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Boden für eine Gemeinde günstiger werden könnte.

Vielleicht möchte jemand jemandem andern etwas zu einem Preis geben, der gerade noch in Ordnung ist, sich allerdings auf einem tiefen Niveau bewegt. Vielleicht möchte eine Person beispielsweise einer Nichte Boden weitergeben, muss dann aber fürchten, dass die Gemeinde interveniert und sich den Boden unter den Nagel reisst. Thomas Noack hatte gesagt, dass es keine Einschränkungen gebe, ausser beim Wahl des Partners. Das stimmt, zusätzlich ist aber auch der Preis betroffen. Mit diesen Vorstössen wird stark ins Private eingegriffen, was sehr kritisch zu sehen ist. Das führt dazu, dass zu viele Personen in einer latenten Angst leben müssen, ohne dass dies mit genügend Vorteilen aufgewogen werden könnte. Deshalb wird Andrea Heger beide Motionen ablehnen.

**Ronja Jansen** (SP) geht auf die Aussage von Béatrix von Sury ein, wonach der Baurechtszins sehr hoch gesetzt werden müsse, um Bodenkäufe refinanzieren zu können. Das ist ein Mythos. Gerade die öffentliche Hand kann Gelder zu günstigeren Bedingungen aufnehmen als Private. Dies erlaubt ihr, Mieten günstiger zu machen als es Private je tun könnten, selbst wenn diese die edelsten Absichten verfolgen würden. Wenn Gemeinden aus Geldnot keinen Boden kaufen, würde Ronja Jansen ihnen aus wirtschaftlicher Sicht raten, diese Strategie zu ändern, da sich Investitionen in Boden am Ende immer lohnen werden. Besitzt man Boden, ist das Geld nicht verloren, sondern er könnte jederzeit teurer weiterverkauft werden. Diese Investition lohnt sich für Gemeinden auch dann, wenn sie hierfür zusätzliche Gelder aufnehmen müssen.

**Thomas Noack** (SP) kommt nochmals auf den «Enteignungsreflex» zurück: Es handle sich nicht um Enteignungsvorstösse. Thomas Noack wollte ein Vorkaufsrecht einführen. Gemäss dem Bericht des Bundesamts für Wohnungswesen ist dieser Eingriff keine Enteignung, sondern durchaus begründbar und verhältnismässig. Das Entsetzen auf der bürgerlichen Seite ist nicht nachvollziehbar. Der bestregulierte Bodenmarkt ist derjenige ausserhalb der Bauzone. Das landwirtschaftliche Bodenrecht ist viel extremer reguliert, als man sich dies im Siedlungsraum vorstellen kann. Dies einfach als Hinweis. Dann noch dies: Würde der Markt wirklich so gut funktionieren, dann würde Thomas Noack nicht derart viele Anfragen von Personen erreichen, die gerne Gewerbeland kaufen würden. Offensichtlich besteht der Bedarf und es gibt auch immer wieder Anfragen an den Staat, der dieses zur Verfügung stellen sollte. Dies als kleine Rechtfertigung – wahrscheinlich sind die Meinungen mittlerweile aber gemacht.

://: Mit 55:24 Stimmen bei 2 Enthaltungen wird die Motion abgelehnt.

---