

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2018/919 von Jan Kirchmayr: «Bodenbesitz im Kanton BL» 2018/919

vom 26. März 201

1. Text der Interpellation

Am 8. November 2018 reichte Jan Kirchmayr die Interpellation 2018/919 betreffend «Bodenbesitz im Kanton BL» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Die Mieten von ausgeschriebenen Wohnungen sind in der Schweiz seit dem Jahr 2000 um 50% gestiegen.¹ Im Kanton Baselland droht der massive Anstieg der Preise von Wohnbauland die Situation zusätzlich zu verschärfen. Alleine im letzten Jahr sind die Preise von Wohnbauland um 8% gestiegen und weisen nun einen neuen Höchststand von 1098 Fr./m² auf.² In einigen Gemeinden hat die drohende zusätzliche Belastung von tiefen und mittleren Einkommen zu Bemühungen geführt, der öffentlichen Hand eine aktivere Rolle in der Boden- und Wohnpolitik einzuräumen. Vor diesem Hintergrund gilt es auch die Möglichkeiten des Kantons als wichtigen Akteur auf dem Immobilienmarkt genau zu betrachten. Ich bitte den Regierungsrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Wie viele Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum des Kanton Baselland?*
- 2. Wie viel Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinden des Kanton Baselland?*
- 3. Wie viel Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone wurde in den letzten 5 Jahren im Kanton Basellandschaft verkauft? (Angabe bitte aufgeteilt nach Bezirken und nach nicht bebauten und bebauten Flächen.)*
- 4. Welcher Anteil des Landes in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone ist nicht bebaut? (Angabe bitte in relativen und absoluten Zahlen und aufgeteilt nach Bezirken.)*
- 5. Welche Teuerung lässt sich im Mietwesen seit dem Jahr 2000 beobachten? (Angabe bitte aufgeteilt nach Bezirken und nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer).)*
- 6. Welcher Anteil des Landes in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum von institutionellen Anlegern?*

¹ <https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/2018/Warum-die-M%C3%A4r-von-den-sinkenden-Mieten-ins-Reich-der-Fabeln-geh%C3%B6rt.html>

² <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/statistisches-amt/publikationen/bau-boden/Webartikel%20vom%2020.06.2018%2C%20Bodenpreise%202017>

2. Einleitende Bemerkungen

Die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum ist im Kanton Basel-Landschaft unverändert hoch. Die rege Bautätigkeit und die Bemühungen insbesondere der grossen Gemeinden, in den bestehenden Bauzonen das Angebot durch Verdichtung und qualitätsvolle Innentwicklung zu erweitern, ist in unserem Kanton zunehmend zu beobachten. Dabei obliegt es den Gemeinden, für eine geeignete Durchmischung ihrer Bevölkerung und damit auch des Wohnraum-Angebots zu sorgen.

3. Beantwortung der Fragen

1. *Wie viele Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum des Kanton Baselland?*

Gemäss der vom Amt für Geoinformation überlassenen Daten, befinden sich aktuell 168 Grundstücke, auf welchen die Zonen Wohnen sowie Wohnen und Geschäft vorhanden sind, im Staatsbesitz. Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 662'634 Quadratmeter, wovon 178'515 Quadratmeter auf die Zonen Wohnen sowie Wohnen und Geschäft entfallen.

2. *Wie viel Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinden des Kanton Baselland?*

Die Immobilienverwaltung des Kantons verfügt über eine Datenbankschnittstelle aus dem Programm SAP RE FX zum Amt für Geoinformation. Aus vorgenanntem Grund war die Beantwortung der Frage 1 möglich, denn somit waren die Grundstücke im Eigentum des Kantons datentechnisch bekannt und es konnten die entsprechenden GIS-Daten (Shapes) zusammengestellt sowie anschliessend ein Verschnitt mit der Grundnutzung gemacht werden. Welche Grundstücke sich im Eigentum der Gemeinden oder im Eigentum von gemeindlichen Unternehmungen befinden, ist im Amt für Geoinformation, anders als kantonale Grundstücksdaten, nicht hinterlegt. Die Abfrage bzw. Erhebung der Grundeigentumsverhältnisse für 86 Gemeinden zum Verschnitt mit Grundnutzungen ist mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden, weshalb die Frage nicht beantwortet werden kann.

3. *Wie viel Land in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone wurde in den letzten 5 Jahren im Kanton Basellandschaft verkauft? (Angabe bitte aufgeteilt nach Bezirken und nach nicht bebauten und bebauten Flächen).*

Insgesamt wurden in den letzten 5 Jahren im ganzen Kanton in der Wohn- bzw. in der Wohn- und Geschäftszone 39'268 Aren Land verkauft. Davon lagen 29'927 Aren in der Wohnzone (Anteil von 76,2 %) sowie 9'341 Aren in der Wohn- und Geschäftszone (Anteil von 23,8 %). Vom gesamten kantonalen Flächenumsatz in den beiden Zonen waren in dieser Zeitspanne 29'543 Aren überbaute Grundstücke und 9'725 Aren waren Bauland. Sowohl in der Wohnzone als auch in der Wohn- und Geschäftszone entfiel insgesamt rund ein Viertel der gehandelten Fläche auf Bauland. Die detaillierten Angaben nach Wohn- bzw. nach Wohn- und Geschäftszone sowie nach Bezirk gehen aus der folgenden tabellarischen Darstellung hervor:

Flächenumsatz in Aren nach Zone und Bezirk 2013-2017¹

Kanton Basel-Landschaft

Bezirk	Wohnzone			Wohn- und Geschäftszone		
	Total	überbaute Grundstücke	Bauland	Total	überbaute Grundstücke	Bauland
Ganzer Kanton	29'927	22'597	7'330	9'341	6'946	2'395
Arlesheim	15'299	12'041	3'258	2'932	2'377	555
Laufen	3'193	2'178	1'015	723	462	261
Liestal	5'998	4'762	1'236	1'962	1'463	499
Sissach	3'361	2'167	1'194	2'553	1'877	676
Waldenburg	2'076	1'449	627	1'171	767	404

¹Ohne Mischfälle und Landwirtschaftliche Anwesen. Quelle: Bodenpreisstatistik, Statistisches Amt Basel-Landschaft

4. Welcher Anteil des Landes in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone ist nicht bebaut? (Angabe bitte in relativen und absoluten Zahlen aufgeteilt nach Bezirken)

Es handelt sich um den Bebauungsstand sämtlicher W und WG-Zonen im Kanton, aufgeschlüsselt nach Bezirken.

Bebauungsstand der Wohn- und Wohn-Geschäftszonen nach Bezirken

Bezirk	Zone	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Gesamt	Anteil unbebaut
Arlenheim	Wohnzone (W)	1551	93	1644	5.7%
Arlenheim	Mischzone (WG/WG-E)	304	8	311	2.5%
Laufen	Wohnzone (W)	252	63	315	20.1%
Laufen	Mischzone (WG/WG-E)	79	13	92	14.0%
Liestal	Wohnzone (W)	536	73	609	11.9%
Liestal	Mischzone (WG/WG-E)	190	21	211	10.1%
Sissach	Wohnzone (W)	295	72	367	19.7%
Sissach	Mischzone (WG/WG-E)	210	37	247	14.9%
Waldenburg	Wohnzone (W)	167	49	216	22.6%
Waldenburg	Mischzone (WG/WG-E)	85	24	109	21.8%

5. Welche Teuerung lässt sich im Mietwesen seit dem Jahr 2000 beobachten? (Angabe bitte aufgeteilt nach Bezirken und nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer))

Seit dem Jahr 2000 sind im Kanton Basel-Landschaft die durchschnittlichen monatlichen Netto-Mietzinsen (ohne Neben- und Heizkosten) von Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen um rund 20 % angestiegen. Genau betrachtet betrifft die angegebene Teuerung der Mietpreise den Zeitraum von 2000 bis 2010/2014, wobei es sich dabei um die aktuellsten repräsentativen Daten handelt (siehe Erläuterungen zur Fussnote 2 in der untenstehenden Tabelle zu den Strukturhebungen).

Dabei stiegen die gesamtkantonalen Mietpreise von 1-2-Zimmerwohnungen in diesem Zeitraum durchschnittlich um rund 24-28 % an, 3-Zimmerwohnungen wurden um 22-24 % teurer, bei den 4-Zimmerwohnungen resultierte ein Anstieg der Mieten von 21-23 % und bei Mietwohnungen mit 5 und mehr Zimmern war eine Mietpreissteigerung von 18-23 % zu beobachten. In den einzelnen Bezirken sind gegenüber der kantonalen Entwicklung der Mietpreise keine stark abweichenden Unterschiede bei der prozentualen Teuerung auszumachen. In den folgenden beiden tabellarischen Darstellungen finden sich die Detailzahlen zu den absoluten Werten der Netto-Mieten nach Bezirk:

Durchschnittlicher Mietpreis¹ in CHF pro Monat nach Zimmerzahl und Bezirk 2000

Kanton Basel-Landschaft

Bezirk	Total	Anzahl Zimmer			
		1-2	3	4	5+
Ganzer Kanton	1'150	774	1'041	1'307	1'756
Bezirk Arlesheim	1'186	787	1'071	1'355	1'835
Bezirk Laufen	1'106	802	1'007	1'267	1'609
Bezirk Liestal	1'075	748	986	1'219	1'651
Bezirk Sissach	1'099	741	983	1'239	1'569
Bezirk Waldenburg	1'081	706	935	1'181	1'593

¹ Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen.

Quelle: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik / Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

Durchschnittlicher Mietpreis¹ in CHF pro Monat nach Zimmerzahl und Bezirk 2010/14²

Kanton Basel-Landschaft

Bezirk	Total	Anzahl Zimmer				
		1-2	3	4	5+	
	in Fr. (±VI)	in Fr. (±VI)	in Fr. (±VI)	in Fr. (±VI)	in Fr. (±VI)	
Ganzer Kanton	1'388 (±9)	974 (±15)	1'285 (±10)	1'592 (±14)	2'115 (±48)	
Bezirk Arlesheim	1'432 (±13)	994 (±20)	1'314 (±13)	1'651 (±19)	2'245 (±66)	
Bezirk Laufen	1'318 (±37)	994 (±55)	1'227 (±40)	1'513 (±57)	1'977 (±140)	
Bezirk Liestal	1'308 (±18)	946 (±29)	1'241 (±21)	1'508 (±28)	1'979 (±92)	
Bezirk Sissach	1'359 (±30)	951 (±48)	1'233 (±36)	1'530 (±40)	1'923 (±118)	
Bezirk Waldenburg	1'273 (±45)	851 (±63)	1'185 (±59)	1'403 (±55)	1'702 (±166)	

¹ Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschafterwohnungen.

² Die Ergebnisse basieren auf fünf aufeinanderfolgenden jährlichen Strukturhebungen von 2010-2014. Bei den Strukturhebungen handelt es sich um Stichprobenerhebungen, deren Ergebnisse hochgerechnet wurden. Diese sind immer mit einer statistischen Unsicherheit behaftet. Die Unsicherheit wird durch ein Vertrauensintervall (VI) quantifiziert. Das VI zeigt den Bereich an (±), innerhalb dessen das Ergebnis mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% liegt. Hochrechnungen, die auf 5 bis 50 Beobachtungen basieren, werden in Klammern gesetzt (), Hochrechnungen, die auf weniger als 5 Beobachtungen basieren, werden nicht publiziert, anstelle einer Zahl werden drei Punkte (...) gesetzt.

Quelle: Strukturhebungen, Bundesamt für Statistik

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft

6. Welcher Anteil des Landes in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone befindet sich im Eigentum von institutionellen Anlegern?

Der Begriff institutionelle Anleger ist als Sammelbegriff für alle Grossanleger gebräuchlich. Selbst bei einer Eingrenzung auf die Begrifflichkeit der qualifizierten Anleger gemäss Artikel 10 Absatz 3 des KAG ist unklar wie diese im Grundbuch zweifelsfrei zu identifizieren wären. Die Frage kann in dieser Form deshalb nicht beantwortet werden und auch in spezifischerer Form wäre der Aufwand im Verhältnis zur Aussagekraft unverhältnismässig hoch.

Liestal, 26. März 2019

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich