

Parlamentarischer Vorstoss

2023/456

Geschäftstyp:	Motion
Titel:	Einführung eines Vorkaufrechts für Grundstücke zur Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Wohnungsmarkt
Urheber/in:	Thomas Noack
Zuständig:	—
Mitunterzeichnet von:	Abt, Bammatter, Boerlin, Candreia-Hemmi, Ismail, Jansen, Jaun, Kaufmann Urs, Kirchmayr, Koller, Locher, Meschberger, Mikeler, Roth, Schürch, Strüby-Schaub, Winter, Wyss
Eingereicht am:	31. August 2023
Dringlichkeit:	—

Auch im Kanton Basel-Land steigen die Mietpreise für Wohnungen. In einem Kanton mit einem hohen Anteil an Mietern und Mieterinnen ist dies nicht nur für Menschen mit geringem Einkommen, sondern zunehmend auch für den Mittelstand eine grosse Belastung.

2013 hat das Bundesamt für Wohnungswesen die Dokumentation „Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden“ herausgegeben. Darin werden zahlreiche Instrumente beschrieben, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Unter anderem wird aufgezeigt, dass der Besitz von eigenem Land eine unabdingbare Voraussetzung für eine aktive Rolle der Gemeinde bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum bildet. Voraussetzung für eine wirkungsvolle Bodenpolitik der Gemeinden im Hinblick auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sei die Handlungsfähigkeit der Gemeinden zum konkreten Erwerb von Bauland. Diese sei nur gegeben, wenn die Möglichkeiten der Gemeinden, Bauland zu erwerben, verbessert werden.

Mit der Möglichkeit eines Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde erhält sie Kenntnis von der Verkaufsabsicht und ein Vorrecht gegenüber bestimmten Drittinteressenten für einen beabsichtigten Landerwerb. Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll der Gemeinde ermöglichen, selber preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, den sie maximal zu Kostenmieten vermietet oder aber mit der gleichen Zielsetzung das Grundstück im Baurecht abzugeben oder an gemeinnützige Wohnbauträger weiterzuverkaufen.

Grundlage dafür bildet ein allgemeines, unlimitiertes Vorkaufsrecht. Aus verfassungsrechtlichen Gründen muss das Vorkaufsrecht preislich unlimitiert sein. Dies bedeutet, dass der Vorkaufsberechtigte sein Recht nur zu den Bedingungen ausüben kann, die der Verkäufer mit einem Dritten frei vereinbart hat. Sowohl für den Preis wie auch für die übrigen Bestimmungen ist der Kaufvertrag massgebend, den der Verkäufer mit dem Dritten abgeschlossen hat und in den der Vorkaufsberechtigte eintritt. Das unlimitierte Vorkaufsrecht greift also nicht in die freie Preisbildung ein und der Verkäufer erleidet in der Regel keine finanziellen Einbussen.

Von diesem Vorkaufsrecht ausgenommen werden sollen Eigentumsübertragungen im Erbschaftsfall, zum Eigenbedarf der erwerbenden Person oder an gemeinnützige Wohnbauträger.

Im Kanton Basel-Land fehlt heute die entsprechende Gesetzesgrundlage, welche den Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert und ihnen ein Vorkaufsrecht für Wohnbauland einräumt, mit dem Ziel die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern.

Wir bitten den Regierungsrat im Gesetz über die Wohnbauförderung ein allgemeines, unlimitiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinden einzuführen. Die Gesetzesgrundlage ist so auszugestalten, dass mit diesem Recht der Handlungsspielraum der Gemeinden erweitert wird, um mit eigenem Grundbesitz preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Dies kann geschehen, indem die Gemeinde entweder selber Wohnungen baut und sie maximal zu Kostenmieten vermietet, das Grundstück im Baurecht mit entsprechenden Auflagen abgibt oder an gemeinnützige Wohnbauträger mit entsprechenden Auflagen weiterverkauft. Die Gemeinde muss die Details in einem Reglement verbindlich festlegen.

Als Grundlage können die bereits eingeführten gesetzlichen Bestimmungen der Kantone Genf und Waadt dienen.