

Protokoll der Mitgliederversammlung Casafair NWCH

Freitag, 08. Mai 2026

Kulturhotel Guggenheim, Wasserturmplatz 6, 4410 Liestal

I. Präsentation: Wem gehört der Boden?

Casafair NWCH Co-Präsident Chaim Howald präsentiert die Zwischenergebnisse der *Bodenstudie 2025* (Studienverfasser Casafair Mittelland und NWCH in Zusammenarbeit mit ecos).

Obwohl die Datenlage nicht konsistent ist, es bestehen grosse Unterschiede (Kanton, Gemeinden) in Datenerhebung und -aufbereitung, können die Haupttreiber der Kostensteigerung benannt werden:

- Boden ist eine begrenzte Ressource
- steigende Nachfrage (demographische Faktoren, steigende Ansprüche)
- Verknappung Angebot (Raumplanungsgesetz 1, 2013, Bauzonenverkleinerung, Einsparungen bei Erschliessungskosten u.w.m.)
- zunehmende Kapitalflucht in Schweizer Immobilien

Ausgehend von den Resultaten entwickelte die Studiengruppe drei politische Forderungen als mögliche kostendämpfende Massnahmen:

Politische Forderungen 1

Flexibilisierung der Raumplanung / Zonenordnungen

Vorteile:

- Bringt flexible Lösungen für die nächsten 25 Jahre, anstatt heute für die Bedürfnisse der nächsten hundert Jahre zu bauen
- Fördert Umnutzungen und damit den Erhalt bestehender Bausubstanz
- Ermöglicht bezahlbaren Wohnraum gerade auch für ältere Menschen

Politische Forderungen 2

Einfrieren der Bodenpreise

Vorteile:

- Es gilt der Landwert der letzten Handänderung (zzgl. Teuerung)
- Realwertsteigerung nur noch durch Investitionen möglich
- Fördert Verdichtung
- Keine Enteignung

Politische Forderungen 3

Limitiertes Vorkaufsrecht für den Grundstückserwerb durch die Gemeinden zur Abgabe im Baurecht

Vorteile:

- Gemeinden kaufen Grundstücke zum Landwert der letzten Handänderung (zzgl. Teuerung)
→ Boden wird als Allmende behandelt
- Abgabe des Grundstücks im Baurecht → Privatbesitz von Gebäuden bleibt weiterhin möglich bzw. als Norm angestrebt
- Finanzierung durch öffentlich aufgelegte Wertpapiere

Nach der Präsentation ist die Diskussion eröffnet. Im Vordergrund stehen folgende Fragen:

- Welche Forderung(en) unterstützen Sie?
- Haben Sie weitere Vorschläge?
- Wie soll sich Casafair positionieren / einbringen?

Diskussionsbeiträge

- Forderung 1 tönt gut, lässt aber Industrieareale ausser Acht (drohende Verslumung)
- «Flexibilisierung» muss spezifiziert werden. In vorliegender Form könnte es als «alles, überall möglich» interpretiert werden.
- Die geforderte Flexibilisierung unter besonderer Berücksichtigung der nächsten 25 Jahre ist bereits umgesetzt. Der Bund schreibt vor, dass Nutzungsplanungen alle 25 Jahre zu überprüfen sind.
- RLP funktioniert, Anreize zur Verdichtung sind genügend vorhanden.
- Forderungen 2 und 3 würden in letzter Konsequenz bedeuten, dass niemand sein Haus «freiwillig» verkauft. Einzelbelegungen steigen.
- Forderungen 1 und 3 sind gut, insbesondere die Förderung des Vorkaufrechts.
- Forderung 2 würde einen «(zu) starken» Staat bedingen und der «Landwert der letzten Handänderung» würde bei z.B. besonderer Lage nicht funktionieren. Situation würde «unter der Hand-Geschäfte» und Zweckentfremdungen (z.B. kurzzeitige Vermietungen etc.) fördern. → Gesetze können immer umgangen werden, das heisst aber nicht, dass sie nicht gemacht werden sollten.
- Neue Forderung formulieren, Wegbesteuerung der Bodenrente. Steuer soll den Gemeinden zu Gute kommen, die in letzter Konsequenz den Bodenwert schaffen (Infrastruktur etc.). → Forderung würde bedeuten, nach Wohneigentum-Erwerb wird man beständig «zur Kasse gebeten». → Votant ist sich bewusst, dass Forderung utopisch klingen mag, da es einen Systemwechsel bedingt. Ist als langfristige Perspektive zu sehen. Und im Gegenzug könnten die anderen Steuern gesenkt oder gar abgeschafft werden.
- Ein ähnliches Instrument ist die Handänderungssteuer, wobei diese nur realisierte Gewinne besteuert. Allerdings ist die Steuer viel zu niedrig. Man sollte da ansetzen. → Problem der Handänderungssteuer ist, dass sie nur ereignisorientiert ist. Wird sie zu hoch, resultiert der lock in-Effekt. Daher jährliche Bodenwert-Steuer besser, entzieht der Spekulation den Boden. Als Ausgleich sollen andere Steuern wegfallen. → Nicht machbar, Steuern auf nicht realisierte Gewinne sind illusorisch (vgl. Eigenmietwert).
- Bei jeder Wohneigentum-Besteuerung muss zwischen selbst bewohnt und vermietet unterschieden werden.
- Generell sollten bestehende Instrumente konsequent angewendet werden und Kräfte nicht im Ausdenken von neuen, utopischen Ideen verpuffen lassen.
- Gewinnsteuer auf Einzonungen, Mehrwert sollte an Gemeinden und nicht Privaten zugutekommen. → Wenn Gemeinden an Umzonungen verdienen, könnte der Druck zur Verdichtung sinken. → Zu bedenken ist auch, dass Verdichtung nicht nur positiv ist. Gelände werden quasi «vergoldet». Im Vordergrund sollte immer die Lebensqualität stehen, was ist gut und gesund.
- Es sollen Massnahmen zur Reduktion des Quadratmeter-Verbrauchs gefasst werden (Steuern, Subventionen bei Verkleinerungen etc.)
- Es ist fraglich, ob Casafair als Verein von WohnbesitzerInnen Forderungen, die in Richtung «Boden als Allgemeingut» gehen aufstellen soll. Wichtiger ist die Frage/Lösungssuche, wie die bebauten Flächen in ökonomisch fairen Einklang zu bringen sind.

Angesichts der Zeit muss die Diskussion beendet werden. Mit einer konsultativen Abstimmung soll festgelegt werden, welche der drei Forderungen weiterverfolgt werden soll. Casafair muss auf diesem Feld im Sinne ihrer Mitglieder Stellung beziehen können. Die aktuellen Fragen zur Nutzung und Eigentumsverhältnissen des Bodens werden immer wieder von verschiedenen Akteuren instrumentalisiert. Unser Verband muss zwingend handlungsfähig sein.

Die Versammlung lehnt eine Abstimmung ab. Jede der drei Forderungen enthält sinnvolle Elemente, allerdings müssen diese klar und unmissverständlich formuliert werden. Zudem ist die Problematik hochkomplex, so dass es einen «simplen» Lösungsansatz nicht geben kann. Es sollen alle Diskussionsbeiträge in die Lösungssuche einfließen. Meinungsvielfalt ist Teil der Verbandskultur.

II. Statutarische Geschäfte

1. Begrüssung

Co-Präsidentin Katja Reichen begrüsst im Namen des Vorstands um 19.15 Uhr die Anwesenden zur ordentlichen Mitgliederversammlung.

Anwesend sind 46 Mitglieder, 5 Vorstände und der Geschäftsleiter.

2. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wird einstimmig ohne Enthaltungen genehmigt.

3. Wahl Tagungspräsidentin und Stimmzähler

Zum Tagungspräsidenten wird Stephi Schaub vorgeschlagen, als StimmzählerIn Dieter Howald und Claudia Bauersachs.

Die drei Personen werden einstimmig ohne Enthaltungen gewählt.

4. Protokoll der Mitgliederversammlung vom 03. April 2025

Das Protokoll wurde elektronisch versandt und war auf der Homepage einsehbar.

Es gibt keine Fragen, Anmerkungen oder Änderungswünsche. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

5. Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung versandt und war auf der Homepage aufgeschaltet.

Chaim Howald rekapituliert kurz die wichtigsten Punkte:

- Organisation der nationalen Delegiertenversammlung
Eingeladen waren als externe Sprecher Regierungsrat Kaspar Sutter, der sich ausdrücklicher für die Zusammenarbeit bedankte, sowie Nationalrat Christian Dandrès (SP, Genf), der die Wohnschutzgesetzgebung in Genf erläutert hat.
- Politisches Engagement und Kooperationen
Wir haben vermehrt auf verschiedenen Ebenen mitgewirkt, unsere Anliegen kommuniziert und bei aktuellen politischen Themen, die für unsere Mitglieder relevant sind, massgeblichen Einfluss ausgeübt.

- Kommunikation

Casafair ist eine gewichtige Stimme in der Region und kommuniziert regelmässig mit ihren Mitgliedern, Politikern und Multiplikatoren. Wir stehen zudem in einem kontinuierlichen Austausch mit zahlreichen Verbänden und Institutionen.

- Neue Veranstaltungsformen

Im Berichtsjahr waren *Dialogkreise mit Fachleuten*, *Angebotsorientiertes Vorstellen neuartiger Energiesparmöglichkeiten* und *Mit Casafair im Gespräch* neu im Angebot. Diese Formate werden weitergeführt.

Die Mitglieder quittieren die Ausführungen mit Applaus und der Jahresbericht wird einstimmig mit 2 Enthaltungen genehmigt.

6. Jahresrechnung, Revisorenbericht und Budget

Thomas Hotz erläutert die Bilanz und die Erfolgsrechnung 2025. Die Bilanz weist einen Gewinn auf, weil die budgetierten Ausgaben für die Veranstaltungen *Sonnenkraft und Sonnenschutz* sowie *Mit Casafair im Gespräch* von externen Partnern unterstützt wurden (Christoph Merian Stiftung und nationaler Verband).

Der *Fonds für politische Arbeit* speist sich ausschliesslich aus Spenden. Thomas Hotz dankt allen Spenderinnen und Spendern. Ohne ihr Engagement wäre die politische Arbeit der Sektion nicht möglich, da dafür keine Mittel vorhanden wären.

Verdankt wird auch die Grosszügigkeit des ehemaligen Vorstandsmitglieds Martin Neidhart, der dem Vorstand unentgeltlich ein Sitzungszimmer mit Infrastruktur zur Verfügung stellt.

Zu Bilanz und Erfolgsrechnung werden keine Fragen gestellt. Auf Nachfrage zum Fonds *Wohnschutz* erläutert Thomas Hotz, dass die Mittel dieses Fonds zweckgebunden zugunsten der Initiative waren. Die ausgewiesenen Fr. 10.- sind nach allen Aufwendungen übriggeblieben. Der Fonds wird im laufenden Rechnungsjahr aufgelöst.

Als keine weiteren Fragen folgen, stellt Chaim Howald den Revisionsbericht vor. Die Buchhaltung ist sauber und korrekt geführt. Es gibt keine Beanstandung.

Unter Leitung des Tagespräsidenten Stephi Schaub wird die Jahresrechnung per Akklamation angenommen. Der Revisorenbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Thomas Hotz stellt das Budget 2026 vor. Budgetiert ist ein Aufwandüberschuss von CHF 6'500.-, der auf einmalige Aufwände für einen Jahresbericht in Broschürenform und das Redesign der NWCH-Homepage zurückzuführen ist. Der Aufwandüberschuss wird aus dem Vereinsvermögen gedeckt.

Auf die Frage, warum keine Ausgaben aus dem Fonds für politische Arbeit vorgesehen sind, erläutert Thomas Hotz, dass keine Abstimmungen oder Wahlen anstehen und kleinere situativ bedingte Ausgaben nicht planbar sind. Falls solche getätigt werden sollen, werden sie ad hoc durch den Vorstand bewilligt.

Verschiedene Votanten möchten wissen, wie die neue Homepage aussehen wird und ob diese allenfalls nötig ist. Thomas Hotz erläutert, dass eine Umfrage unter den Mitgliedern geplant ist, anhand derer entschieden wird, wie weiter vorgegangen wird. Insofern können zu diesem Zeitpunkt keine Entwürfe oder Funktionalitäten gezeigt werden.

Die sich entwickelnde Diskussion über Sinn und Nutzen von Internetauftritten wird vom Tagungspräsidenten unterbrochen. Das Budget mit grossem Mehr bei zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen angenommen.

Die Arbeit von Thomas Hotz wird mit Applaus verdankt.

7. Entlastung des Vorstandes

Unter Leitung des Tagungspräsidenten wird dem Vorstand ohne Diskussion per Akklamation die Decharge erteilt.

8. Verabschiedung der Co-Präsidentin Katja Reichen

Katja Reichen ist zur Co-Leiterin der Dienststelle Gesellschaftsfragen der Stadt St. Gallen gewählt worden. Ihr Lebensmittelpunkt verschiebt sich aus dem Wirkungsgebiet von Casafair NWCH und sie tritt daher aus dem Vorstand aus. Sie verbleibt aber Mitglied des Zentralvorstands von Casafair Schweiz.

Co-Präsident Chaim Howald bedankt sich für die Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und hebt das gute Zusammenwirken hervor. Man habe gemeinsam Einiges umsetzen können. Er bedauert den Weggang aber kann den Entscheid gut verstehen und wünscht im Namen des gesamten Vorstands Katja Reichen alles Gute und viel Erfolg an der neuen Wirkungsstätte.

Die Versammlung verabschiedet Katha Reichen mit grossem Applaus.

9. Wahl des Vorstands und Präsidiums

Wiederwahl bestehender Vorstand

Die bisherigen Vorstände Beatrice Alther, Martina Turnes, Thomas Hotz und Chaim Howald werden in corpore per Akklamation einstimmig bei null Enthaltungen für die kommenden 2 Jahre bestätigt.

Wahl des Präsidiums

Chaim Howald stellt sich für das Präsidium zur Verfügung und wird per Akklamation einstimmig bei null Enthaltungen gewählt.

Chaim Howald bedankt sich für das Vertrauen und ruft die Mitglieder auf, sich im Vorstand zu engagieren. Interessierte sind eingeladen, unverbindlich an der kommenden Vorstandssitzung teilzunehmen.

Erfreulicherweise melden sich zwei Personen, die zu der Sitzung eingeladen werden.

10. Wahl der Delegierten für die DV von Casafair Schweiz am 30.05.2026, Neuenburg

Zur Wahl vorgeschlagen sind: Carine Weiler, Thomas Hotz, Chaim Howald, Martina Turnes und Stephan Graus. Da wir 10 Delegierte stellen können, sind alle Interessierten aufgefordert, sich zu melden.

Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig bei fünf Enthaltungen gewählt.

11. Anträge / Varia

Es sind keine Anträge seitens der Mitglieder eingegangen und es erfolgen keine Wortmeldungen. Es folgen die vorgesehenen Beiträge.

Varia 1. Chaim Howald erläutert unser Engagement gegen die Initiative «Energiepolitik nur mit der Bevölkerung»

Die Initiative aus HEV-/SVP-Kreisen steht für eine rückwärtsgewandte Energiepolitik und versucht, wichtige Errungenschaften der Baselbieter Energiepolitik zunichtezumachen. Casafair NWCH ist Teil eines breiten Bündnisses aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft gegen diese Initiative.

Varia 2. Chaim Howald weist auf die Veranstaltung *Gründächer in Basel entdecken* hin

Den Teilnehmenden werden seltene Einblicke in besonders artenreiche Dachgärten und grossflächige Begrünungen geboten. Unter der Leitung von Jascha van Gogh, Projektleiter oekoskop, lernt man verschiedene Dachgärten, die vielfältige Lebensräume schaffen und das Mikroklima verbessern, kennen.

Varia 3. Martina Turnes über *Ihr Wohnhaus klimaschonend an sich wandelnde Wohnbedürfnisse anpassen*

Fachpersonen zeigen verschiedene Möglichkeiten auf, wie bestehende Häuser qualitativ ergänzt, erweitert und so verändert werden können, dass sie mehreren Personen Wohnraum bieten, Mieteinnahmen generieren und den Bestand in die Zukunft führen. Wir werfen einen Blick auf die Planungsinstrumente, die Entwicklung des Werts von Boden und Liegenschaft, die Bau- und Unterhaltskosten, sowie mögliche finanzielle Unterstützungen.

In Fortsetzungsveranstaltungen werden mit fachlichen Inputs und fallspezifisch Erfahrungen ausgetauscht - wie in den bewährten Kaminfeuergesprächen.

Varia 4. Jürg Stöcklin stellt den Verein *Natur in Basel* vor

Der Verein hat zum Ziel, die Biodiversität im städtischen Siedlungsraum des Kantons Basel-Stadt zu fördern und bietet Impulse und Fachberatung für Gärten und andere Flächen. Für Mitglieder von Casafair in Basel-Stadt werden kostenlose Beratungen für eine naturnahe und biodiverse Gartengestaltung angeboten.

Anschliessend sind keine Wortmeldungen zu verzeichnen, so dass Chaim Howald die Versammlung um 20.15 Uhr beendet. Er bedankt sich für die rege Beteiligung und ladet alle Anwesenden zu einem Apéro und weiteren Gesprächen ein.