

Zürcher Vorkaufsrecht: Lösung oder Risiko?

Die Zürcher Wohnsituation ist angespannt: Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp, während Grundstückspreise steigen. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will den Gemeinden ein erweitertes Vorkaufsrecht geben, um den Boden für gemeinnützige Projekte zu sichern. Sibylle Lehner erklärt, welche juristischen Auswirkungen ein solches Vorkaufsrecht hätte und warum es die Wohnraumproblematik nicht löst.



Sibylle Lehner
Rechtsanwältin, Partnerin

Frau Lehner, bevor wir in die Initiative eintauchen: Können Sie kurz erklären, was ein kommunales Vorkaufsrecht rechtlich bedeutet und warum dieses Instrument derzeit im Zentrum der politischen Debatte in Zürich steht?

Ein Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand ist an sich ein Fremdkörper in einer Marktwirtschaft. Trotzdem existieren vereinzelt bereits kommunale Vorkaufsrechte. Neben privatrechtlichen Vorkaufsrechten existieren auf Bundes- und Kantonsebene Vorkaufsrechte für ganz bestimmte Grundstücke – zum Beispiel für historisch oder kulturell bedeutende Bauten oder für Wohnbauten im Rahmen der Wohnraumförderung. Das Prinzip ist einfach: Bei einem Verkauf hat die berechtigte Partei das Recht, zu denselben Bedingungen wie der vorgesehene Käufer zuzuschlagen.

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zielt darauf ab, den Gemeinden ein unlimitedes Vorkaufsrecht zu geben, um gemeinnützigen Wohnraum und Alterswohnungen zu fördern. Diese neue Möglichkeit würde also sehr weit gehen. Ausgenommen sind Erwerbe zum Eigengebrauch, familiäre Übertragungen oder Verkäufe an gemeinnützige Wohnbauträger. Ziel

ist es, dass die Gemeinde Grundstücke übernehmen kann, ohne den vereinbarten Kaufpreis zu verändern.

Wie würde sich die Einführung eines Vorkaufsrechts konkret auf bestehende Abläufe bei Immobilienverkäufen auswirken – sowohl für Verkäufer:innen und Käufer:innen als auch für die Stadt Zürich als potenzielle Erwerberin?

Ein kommunales Vorkaufsrecht greift massiv in Eigentumsgarantie, Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit ein. Es wirkt erst, wenn ein Kaufvertrag bereits zustande gekommen ist, sodass die Verträge vorerst «in Schweben» bleiben.

Für Verkäufer bedeutet das eine erhebliche Planungsunsicherheit. Vorvertragliche Aufwendungen wie Besichtigungen, Finanzierungsabklärungen oder Due-Diligence-Prüfungen können nur teilweise vergütet werden. Daher kalkulieren Verkäufer diese Risiken in den Kaufpreis ein, was zu höheren Preisen führt. Auch Verkäufe zu Freundschaftspreisen wären nicht mehr möglich.

Käufer wiederum stehen längeren Prozessen und unsicherem Vertragsabschluss gegenüber, selbst wenn die Gemeinde das Vorkaufsrecht nicht ausübt. Auch die Stadt als potenzielle Erwerberin ist betroffen: Grundstückserwerb ist nicht ihre Kernaufgabe, es fehlen Strukturen, Personal und Ressourcen, und die 60-Tage-Frist zur Entscheidung ist kaum realistisch. Oft würde die Stadt überhöhte Preise zahlen, während private Investorinnen und Investoren effizienter Neubauten schaffen könnten.

Welche juristischen Herausforderungen ergeben sich bei der Umsetzung?

Die grössten Probleme liegen in Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit, Vertragsfreiheit und Wirtschaftsfreiheit.

Grundstückserwerb durch die Stadt ist komplex: Jede Immobilie muss individuell geprüft werden, die Finanzierung geklärt und die Nutzung geplant. Die Fristen im Gesetz – 60 Tage für die Entscheidung plus 20 Tage für Stellungnahmen – überfordern oft die Bauverwaltungen und Grundbuchämter.

Hinzu kommt: Es ist fraglich, ob die Initiative überhaupt mit dem Bundesrecht kompatibel ist. Marktverzerrungen durch höhere Preise, Verzögerungen bei energetischen Sanierungen und zusätzliche Bürokratie würden die Wohnraumsituation verschärfen, anstatt sie zu verbessern.

Die Initiative wird oft mit dem Ziel begründet, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Welche rechtlichen Voraussetzungen müssten erfüllt sein, damit ein Vorkaufsrecht tatsächlich einen spürbaren Beitrag zu diesem Ziel leisten kann?

Ein kommunales Vorkaufsrecht schafft nicht automatisch neue Wohnungen – es verschiebt Eigentum, ohne Neubauten zu erzeugen. Für zusätzlichen Wohnraum braucht es Planungssicherheit, schnelle Bewilligungsverfahren, weniger Bürokratie und die Förderung von Neubauten. Private Investor:innen können schneller und effizienter bauen. Nur so lässt sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wirksam reduzieren und der Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt senken.

Blicken wir in die Zukunft: Welche Entwicklungen erwarten Sie für den Zürcher Immobilienmarkt bei Annahme der Initiative, und wie kann eine Kanzlei wie Viadukt Recht helfen?

Sollte die Initiative angenommen werden, ist mit Verzögerungen bei Immobilientransaktionen und

höheren Preisen zu rechnen. Die Stadt müsste Personal aufstocken und Ressourcen binden, was die Effizienz hemmt.

Viadukt Recht begleitet in diesem Umfeld umfassend: Wir betreuen den gesamten Transaktionsprozess, erstellen rechtssichere Verträge, koordinieren Vorverhandlungen mit der Stadt und prüfen, ob Verzichtserklärungen vorliegen. Bei grösseren Projekten sorgen wir für einzelfallgerechte Lösungen, sodass unsere Klient:innen trotz komplexer Rahmenbedingungen sichere Immobiliengeschäfte tätigen können.

Ein kommunales Vorkaufsrecht kann das Ziel bezahlbaren Wohnraums nur bedingt erfüllen. Effizienter sind Massnahmen, die Neubauten fördern, Bürokratie abbauen und die Planungsprozesse beschleunigen. Die Expertise von Kanzleien wie Viadukt Recht hilft Eigentümern, Investor:innen und Städten, diese komplexen Prozesse rechtlich sauber und wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.

Weitere Informationen unter:
viadukt.ch

