



Universität
Zürich ^{UZH}

Mehr bezahlbare Wohnungen dank staatlichem Vorkaufsrecht?

Erfahrungen aus Lausanne

Sarah Amoroso | Abschlussarbeit MAS in Real Estate 2023/24



Agenda

1

Der Ruf nach
mehr Staat

2

Markteingriff
mittels staatlichen
Vorkaufsrechts

3

Übersicht SWOT
Analyse -
Vorkaufsrecht
nach LPPPL

4

Fazit - Das
Vorkaufsrecht:
Ideologie oder
Allheilmittel?

Der Ruf nach mehr Staat

Wohnungspolitische Forderungen: Das Vorkaufsrecht

Initiative Kanton
Zürich



«Mehr bezahlbare
Wohnungen im
Kanton Zürich»

Abstimmung am
30. November 2025

Initiative Stadt
Luzern



«Wohnraum für die
Menschen statt Profite
für Spekulant*innen»

Behandlung Kantonsrat
Ende 2025

Motion Kanton
Zug



unlimitiertes
Vorkaufsrecht
der Gemeinden

Kantonsrat
„Nicht-Erheblicherklärung“

Der Ruf nach mehr Staat

Wohnungspolitische Forderungen: Das Vorkaufsrecht

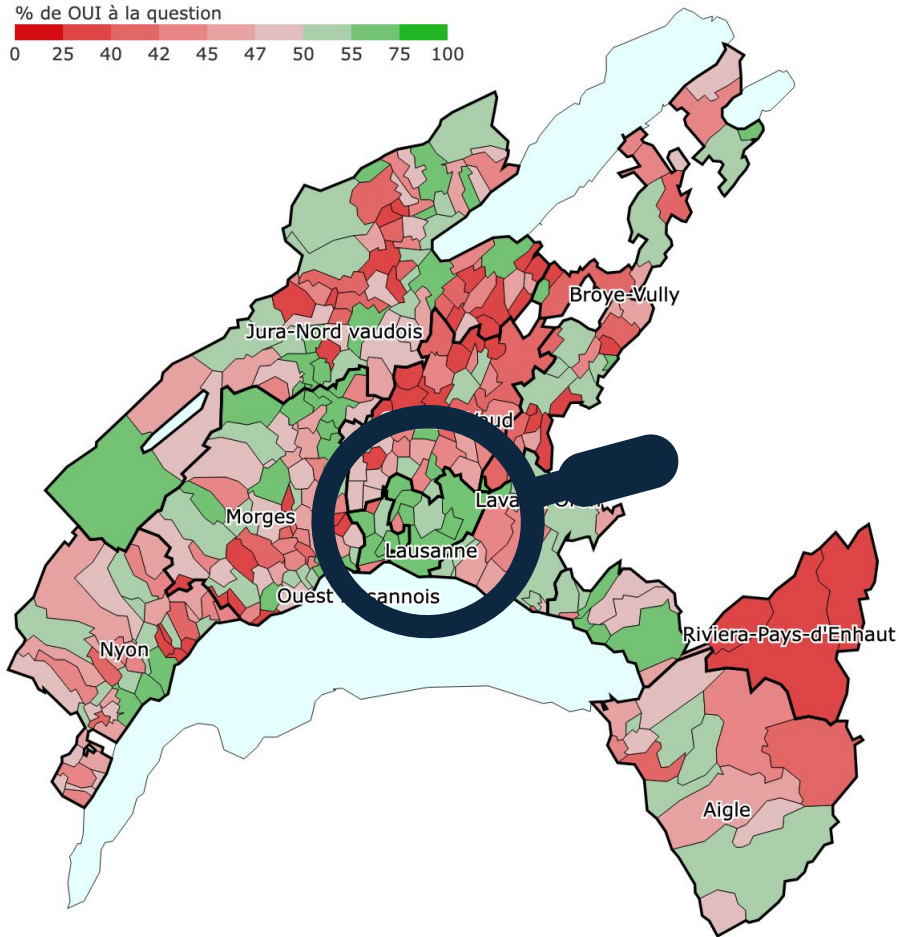


Lock-In Effekt

LPPPL

Wohnungspolitische Forderungen: Vorkaufsrecht

% de OUI à la question
0 25 40 42 45 47 50 55 75 100



antonale Abstimmung

Waadt

am 14. Februar 2017.

utlich angenommen:

55,5%



JA-Stimmen



73.2 %

Angespannte Lage

Aktuelle Marktsituation - Steigende Mietpreise

Wohnungsknappheit

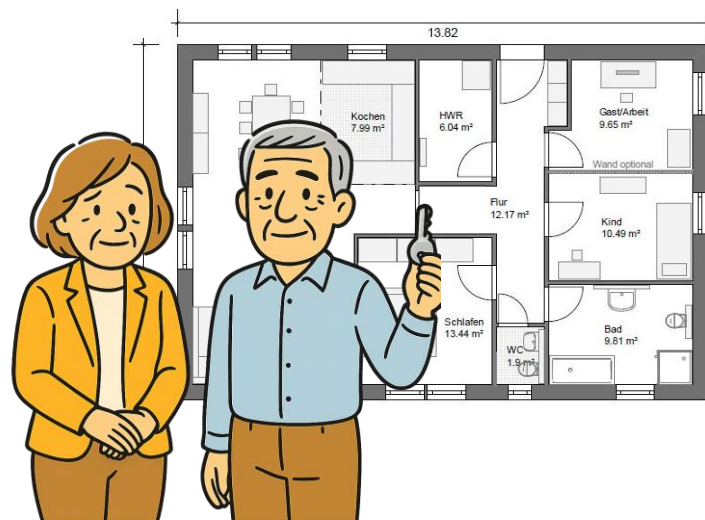
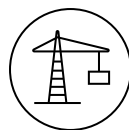
Flächen-
konsum



Bevölkerungs-
wachstum



Bau-
tätigkeit



Leerwohnungsziffer per 01.06.2025

Zürich



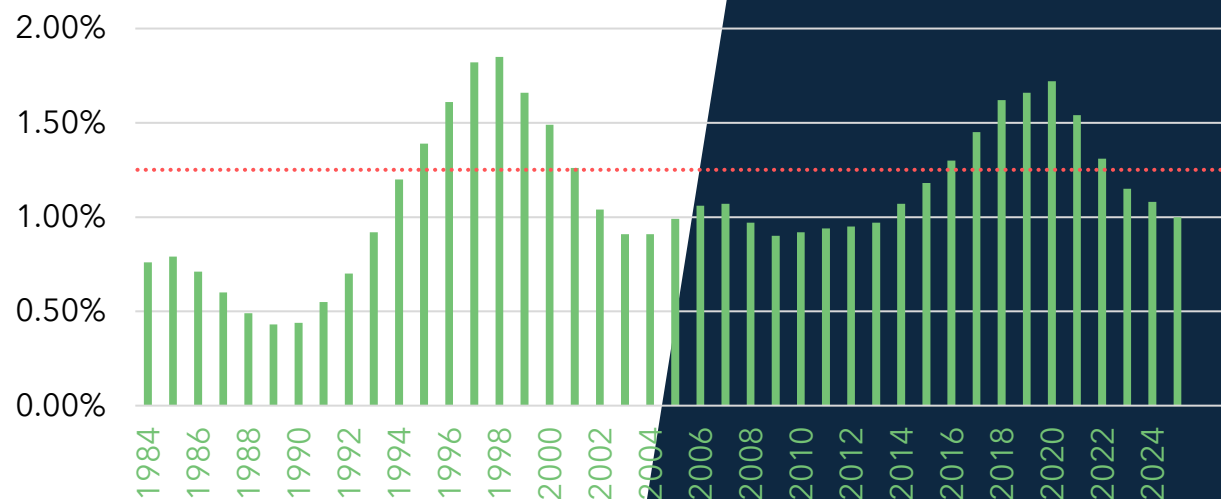
Genf



Lausanne



Schweiz



Agenda

1

Der Ruf nach
mehr Staat

2

Markteingriff
mittels staatlichen
Vorkaufsrechts

3

Übersicht SWOT
Analyse –
Vorkaufsrecht
nach LPPPL

4

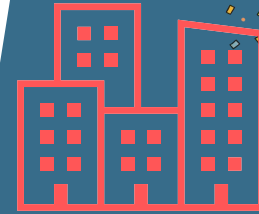
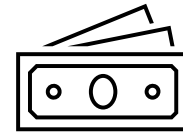
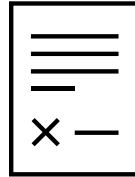
Fazit - Das
Vorkaufsrecht:
Ideologie oder
Allheilmittel?

Das Vorkaufsrecht

LPPPL - Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif



Notariat



Anerkennung
als preisgünstig

Kaufvertrag

Grundstücksfläche

Wohnungsknappheit

Zweck

Bauzone

Verwandtschaft

Ménage à trois



MARKTEINGRIFF

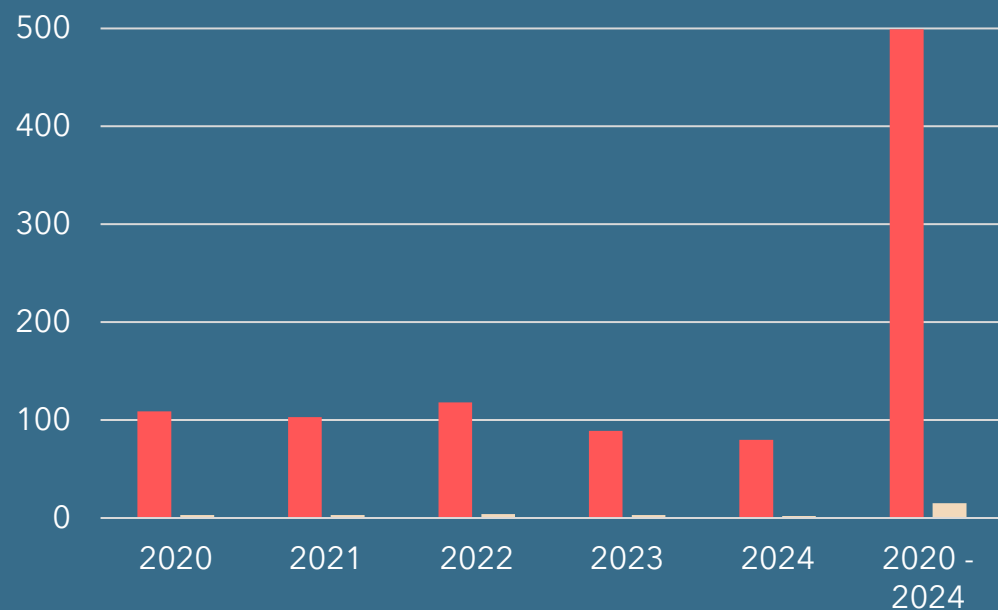
«angemessene»
Entschädigung



Vorkaufsberechtigte
Partei / Gemeinde

Unlimitiertes
Vorkaufsrecht

1 2 3 4



■ Anzahl geprüfte Kaufverträge
■ Anzahl Ausübungen des Vorkaufsrechts

Stadt Lausanne

Ausgeübte Vorkaufsrechte 2020 - 2024



499 geprüfte Kaufverträge

15× Vorkaufsrecht ausgeübt



3%

CHF 142'000'000

CHF 450'000 pro WHG

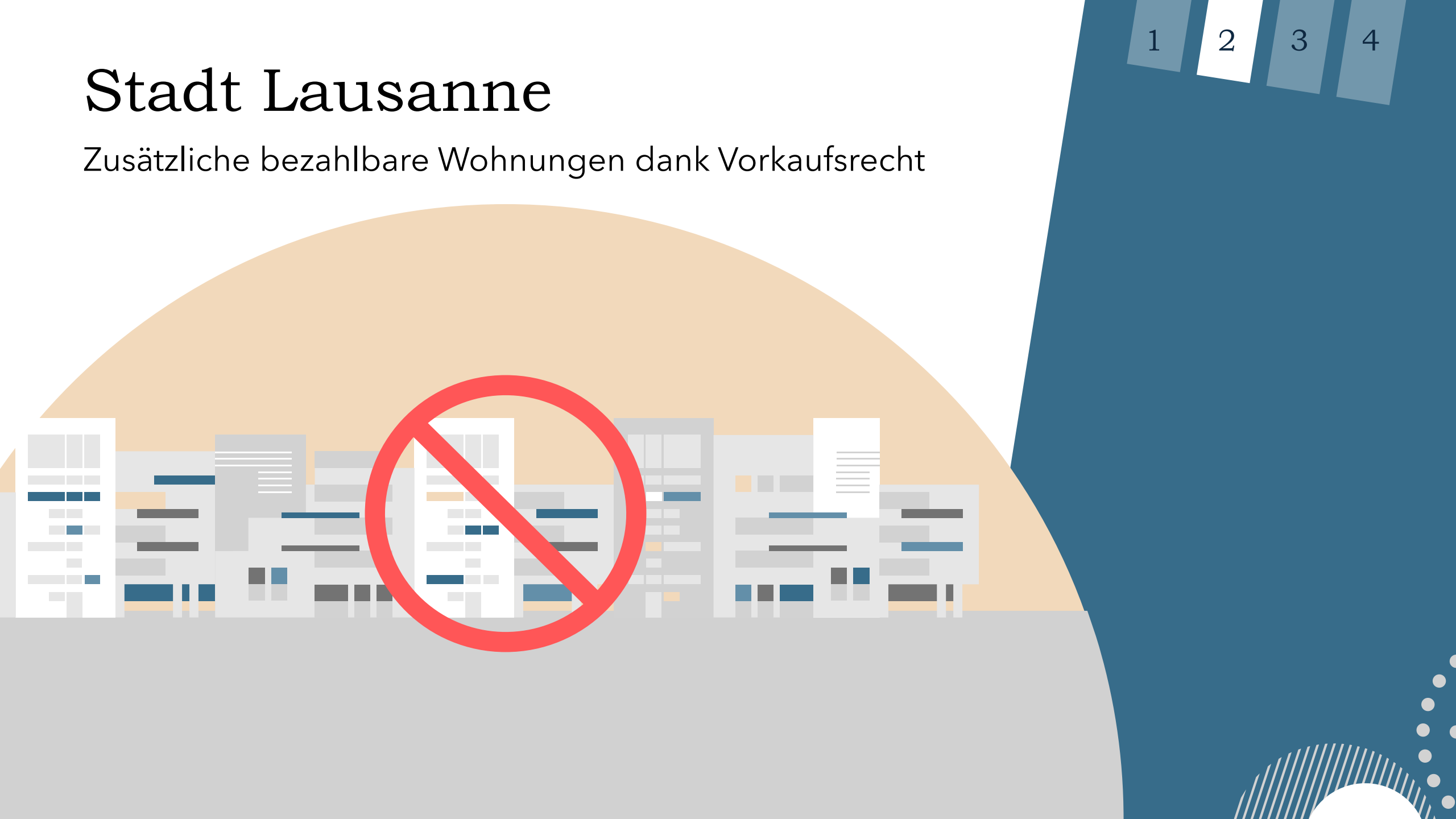


327 Wohnungen gesichert

0.5% in 5 Jahren

Stadt Lausanne

Zusätzliche bezahlbare Wohnungen dank Vorkaufsrecht



1

2

3

4

Agenda

1

Der Ruf nach
mehr Staat

2

Markteingriff
mittels staatlichen
Vorkaufsrechts

3

Übersicht SWOT
Analyse -
Vorkaufsrecht
nach LPPPL

4

Fazit - Das
Vorkaufsrecht:
Ideologie oder
Allheilmittel?



Chancen (O)

- Freie Preisbildung
- Eng definierte Regeln / Einschränkungen
- Kurze Ausübungsfrist
- Keine Ausübung bei Verwandten

Aus Sicht des Staates

- Einsicht in den Transaktionsmarkt
- Vereinfachung Auswahlverfahren Kaufobjekte
- Spekulationsmarkt-Entzug

Aus Investorensicht

?

- Möglichkeit - kein Muss

Aus Sicht des Staates

- Aktive Einflussnahme auf Bodenpolitik
- Quoten preisgünstiger Wohnungen
- Privileg für Gemeinden
- Abgabe im Baurecht

Aus Investorensicht

?



Stärken (S)

- Vorteil nur für Bestandesmieterschaft
- Heterogene Voraussetzungen der Gemeinden
- Regulatorische Unsicherheiten
- Komplexität: administrativ, verfahrenstechnisch
- Portfoliotransaktionen

Aus Sicht des Staates

- Hohe Marktpreise
- Keinen Einfluss auf Bodenpreise
- Eingeschränkte Due Diligence
- Begrenzung: Zweck und starre Vorgaben

Aus Investorensicht

- Eingriff Eigentumsgarantie / Vertragsfreiheit
- Benachteiligung der Investoren

Schwächen

Risiken

- Zusätzliche politische Forderungen, mehr staatliche Eingriffe
- Aufweichung des Datenschutzes
- Unerfüllte Erwartungen

Aus Sicht des Staates

- Politischer Druck
- Marktpreise werden in die Höhe getrieben
- Einsprachen
- Komplexe Verhandlungen Baurechtsverträge

Aus Investorensicht

- Unsicherheit der Transaktionen
- Kosten Due Diligence

Agenda

1

Der Ruf nach
mehr Staat

2

Markteingriff
mittels staatlichen
Vorkaufsrechts

3

Übersicht SWOT
Analyse –
Vorkaufsrecht
nach LPPPL

4

Fazit - Das
Vorkaufsrecht:
Ideologie oder
Allheilmittel?

1

2

3

4

Fazit

Das Vorkaufsrecht - Ideologie oder Allheilmittel?

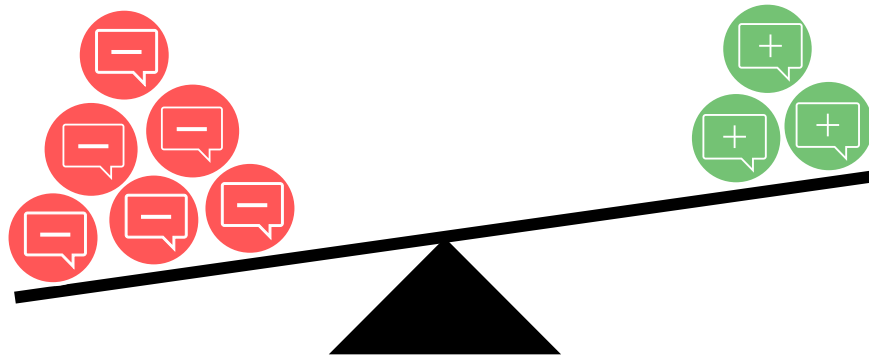
Kosten



Wirkung



Resultat



SWOT





Universität
Zürich ^{UZH}

Diskussion

Mehr bezahlbare Wohnungen
dank staatlichem Vorkaufsrecht?

Sarah Amoroso | Abschlussarbeit MAS in Real Estate 2023/24

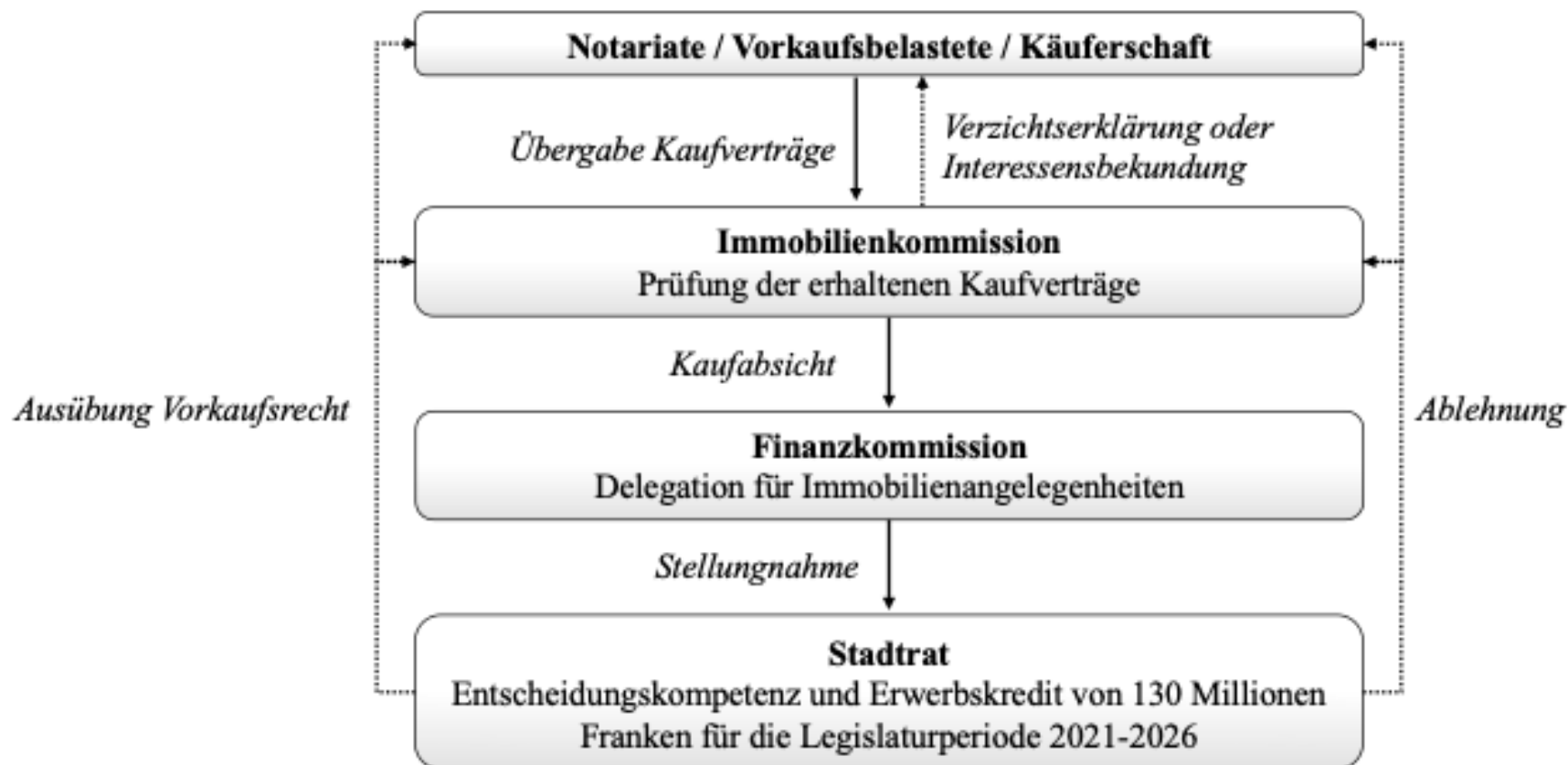


Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Statistik, <https://www.bfs.admin.ch>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2014). *Vorkaufsrecht der Gemeinden - Bericht zuhanden des Bundesrates*. Grenchen: Autor.
- Etat de Vaud (2017). *Votation cantonale du 12 février 2017*. Gefunden unter <https://www.elections.vd.ch/votelec/app5/index.html?id=VDVO20170212#v=results>
- Glauser, M. (1969). *Das öffentliche Vorkaufsrecht* [Dissertation Universität Zürich, 1969], Zürich: Schulthess & Co. AG.
- Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»): <https://www.zh.ch/de/politik-staat/wahlen-abstimmungen/initiativen-referenden-anfragerecht/initiativdatenbank.html>
- Kantonsrat Zug (2024, 25. Januar). #3662: *Motion von Adrian Moos, Michael Felber, Luzian Franzini, Martin Zimmermann und Barbara Gysel betreffend ein unlimitiertes Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Gefunden unter <https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/2656>
- LPPPL, <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/preservation>
- Municipalité Ville de Lausanne (ohne Datum_a). *Rapports de gestion*. <https://www.lausanne.ch/officiel/municipalite/rapports-de-gestion.html>
- Rüegg, J. (2014). *Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken* [Dissertation Universität Luzern, 2014]. Zürich: Schulthess.
- Sozialdemokratische Partei der Stadt Luzern (2024). *Initiative: Wohnraum für die Menschen statt Profite für Spekulant*innen*. Gefunden unter <https://sp-stadtluzern.ch/wohnraum-fuer-die-menschen-statt-profite-fuer-spekulantinnen/>
- Stadt Luzern (2025). *Der Stadtrat beantragt die Verlängerung der Frist zur Beantwortung der Wohnrauminitiativen um ein halbes Jahr*. Gefunden unter <https://www.stadtluzern.ch/aktuelles/newslist/2386606>
- Ville de Lausanne (ohne Datum). *Les pouvoirs politiques*. Gefunden unter <https://www.lausanne.ch/officiel/conseil-communal/education-a-la-citoyennete/les-pouvoirs-politiques.html>
- Ville de Lausanne (ohne Datum). *Unités administratives, Commission immobilière*. Gefunden unter <https://www.lausanne.ch/officiel/administration/culture-et-developpement-urbain/secretariat-general-cd/unites-administratives.html>
- Wüest Partner (2023). *Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen. Bericht zur Umfrage im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und des Schweizerischen Städteverbandes (SSV)*. Zürich: Autor.

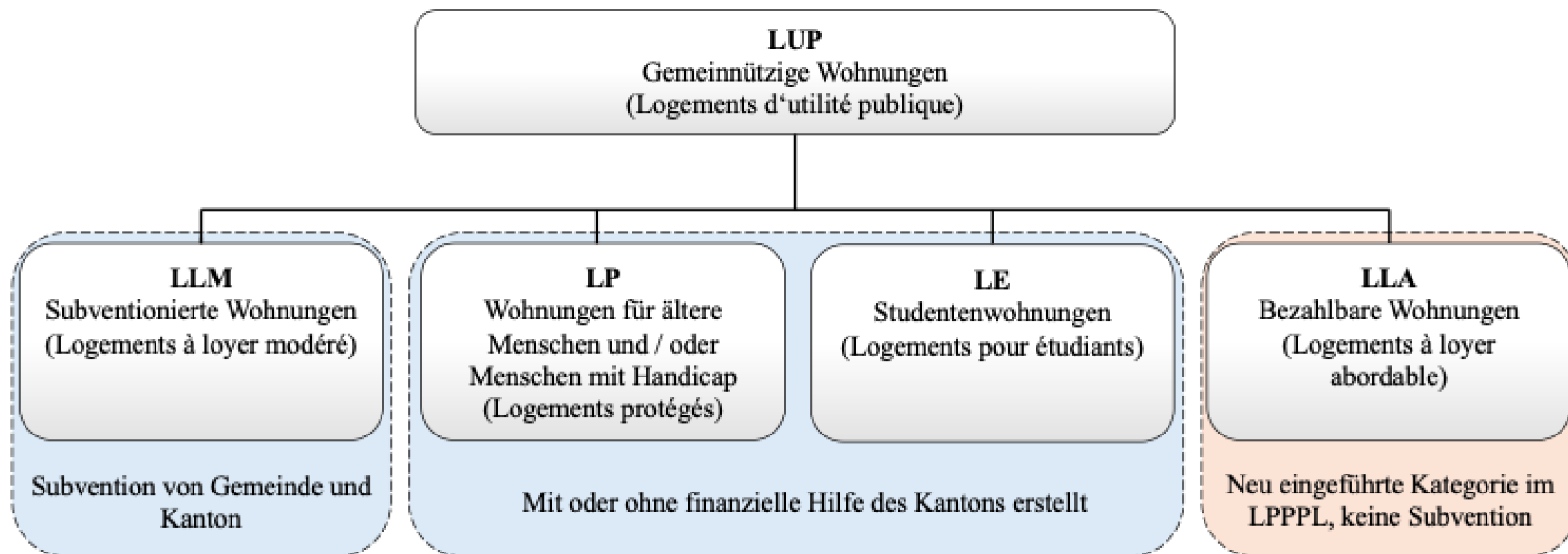
Anhang

Prozess/Umsetzung in der Stadt Lausanne



Anhang

Definition gemeinnützige Wohnungen LUP Kanton Waadt



Anhang

Ausgeübte Vorkaufsrechte

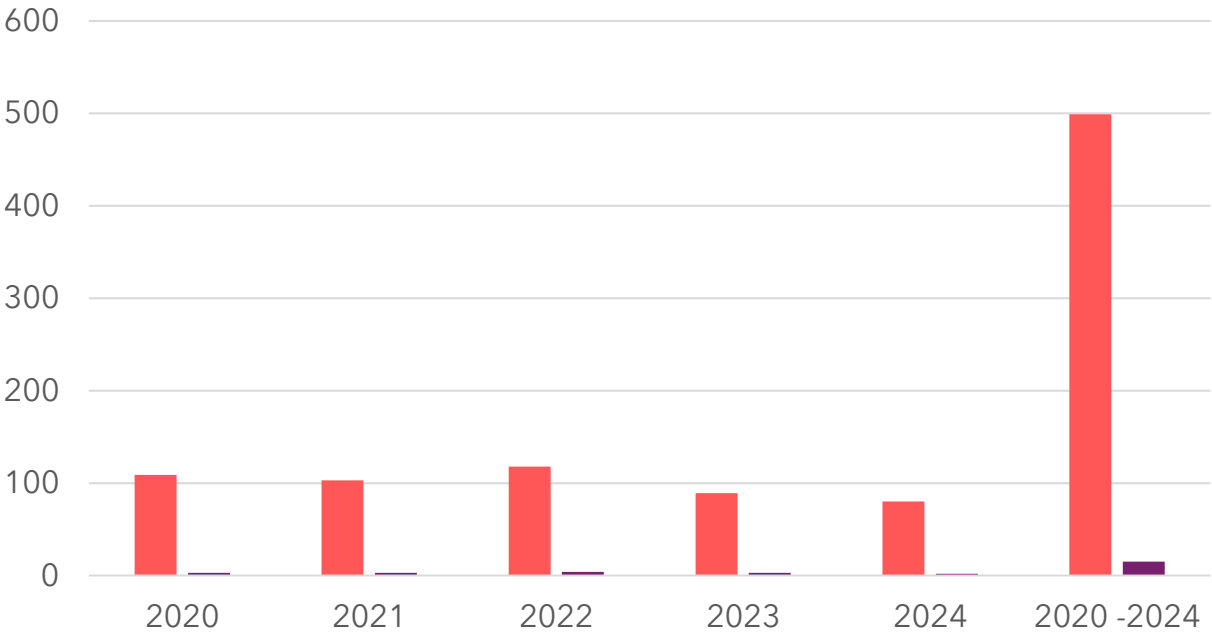
Gemeinde **Anzahl**

Ville de Lausanne 15

Daten 2020-2023:

Vevey 4
Renens 2
Monpreveyres 1
Morges 1
Paudex 1
Tannay 1
Mont-sur-Lausanne 1
Prilly 1
Gland 1

Geschäftsjahr	Anzahl geprüfte Kaufverträge	Anzahl Ausübungen des Vorkaufsrechts	Prozent	Anzahl Wohnungen
2020	109	3	2.75%	42
2021	103	3	2.91%	36
2022	118	4	3.39%	103
2023	89	3	3.37%	34
2024	80	2	2.50%	112
2020 -2024	499	15	3.01%	327



Quelle: Geschäftsberichte der entsprechenden Gemeinden; Zeitungsartikel

■ Anzahl geprüfte Kaufverträge ■ Anzahl Ausübungen des Vorkaufsrechts

Anhang

Renditen und Budget

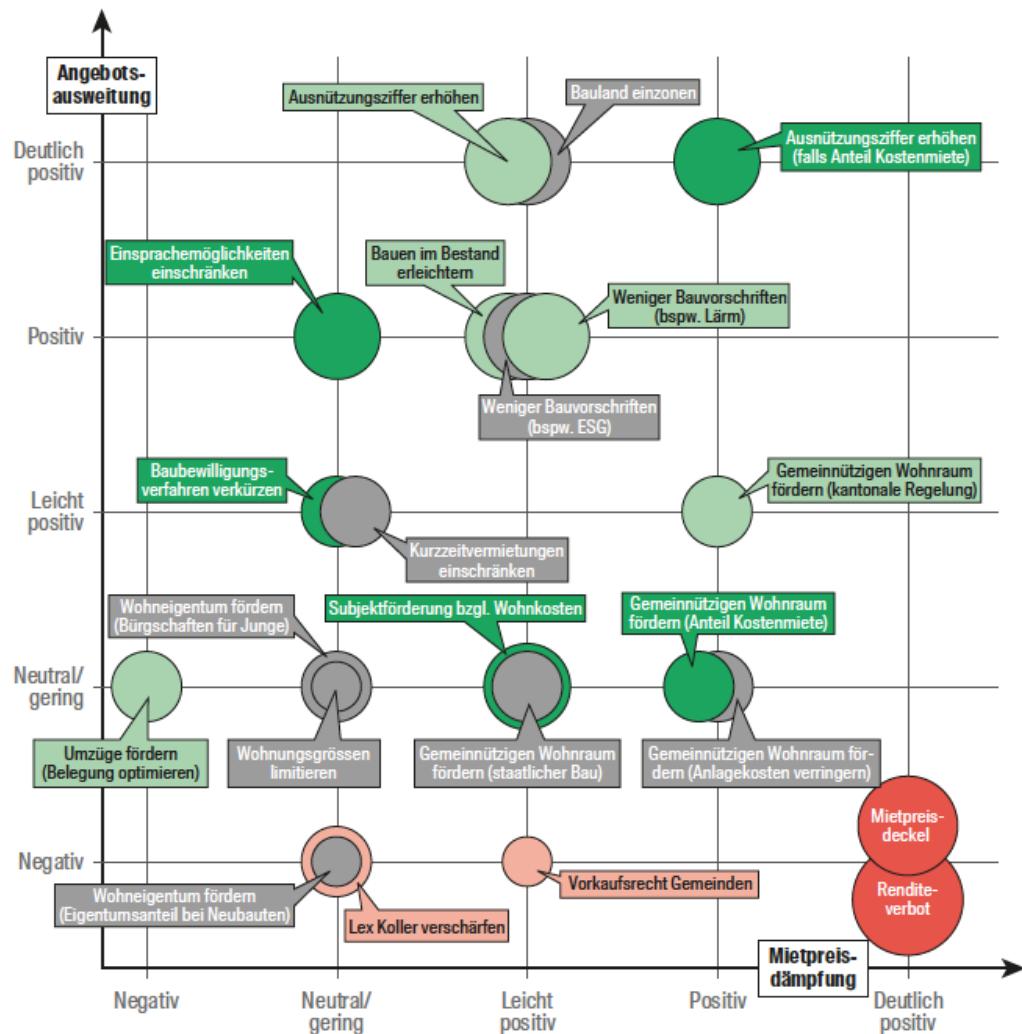
Adresse	Wert (CHF)	Jährliche Mietzins-einnahmen (CHF)	Rendite (MZ / Wert)	Mietzins/m2/Jahr
Avenue de France 86	5'750'000	213'516	3.71%	256
Avenue Victor-Ruffly 56	9'000'000	301'836	3.35%	228
Avenue Montagibert 26	6'400'000	225'348	3.52%	238
Avenue Henri-Warnery 6	3'600'000	115'620	3.21%	218
Boulevard de Grancy 44	6'950'000	330'960	4.76%	226
Chemin du Cap 16	7'700'000	250'932	3.26%	280
Avenue de France 71-73	16'100'000	553'428	3.44%	235
Avenue Edouard-Rod 2-4	16'150'000	512'688	3.17%	243
Chemin de la Cassinette 2-4	12'700'000	367'284	2.89%	255
Avenue de France 35	3'950'000	142'524	3.61%	191
Total resp. Durchschnitt	88'300'000	3'014'136	3.41%	238

Etat du crédit pour la législature 2021–2026

Crédit accordé pour la législature	130'000'000.00
Etat du crédit au 01.01.2024	51'257'438.95
Dépensé du 01.01.2024 au 31.12.2024	50'295'926.60
Encaissé du 01.01.2024 au 31.12.2024	530'950.00
Etat au 31.12.2024	1'492'462.35

Anhang

Einschätzung der Wirkung von wohnungspolitischen Massnahmen



Horizontale Achse: Mietpreisdämpfung

Diese Massnahmen führen dazu, dass die Mieten in einzelnen Mietverhältnissen günstiger ausfallen, oder sie dämpfen indirekt via Angebotsausweitung generell das Mietpreinsniveau.

Vertikale Achse: Angebotsausweitung

Eine angebotsausweitende Wirkung bedeutet, dass die jeweilige Massnahme den Wohnungsbestand und die Zahl der angebotenen (Miet-)Wohnungen im Kanton Zürich dauerhaft vergrössert.

Kreisgrösse: Wirkungsintensität

Gibt an, ob und wie viele Wohnungen im Kanton Zürich unmittelbar und direkt von der Massnahme betroffen sind. Je grösser ein Kreis, desto stärker die Wirkungsintensität.

Farbe: Weitere Indikatoren und Nebenwirkungen

Umfasst soziale oder ökologische Folgen, das Kosten-Nutzen-Verhältnis sowie allfällige Nebenwirkungen.

● Negativ ● Leicht negativ ● Neutral ● Leicht positiv ● Positiv