

## **Argumentarium: Für mehr bezahlbare Wohnungen dank Vorkaufsrecht der Gemeinden (Stand 23.10.25)**

### **In Kürze**

Die Zuger Gemeinden sollen einfacher zu Grundstücken für bezahlbare Wohnungen gelangen. Mit der Volksinitiative soll den Gemeinden erlaubt werden, ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Das heisst: Wenn ein Immobilienkonzern ein Grundstück an den Immobilienfonds einer Bank verkauft, würde die Gemeinde das Grundstück zum vereinbarten Kaufpreis erwerben dürfen. Dieses Grundstück müsste die Gemeinden für den bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnungsbau verwenden: Indem sie es zum Beispiel einer Wohnbaugenossenschaft im Baurecht abgibt. Die Gemeinden dürfen aber nicht Verkäufe innerhalb der Familie oder den Erwerb als selbstgenutztes Wohneigentum verhindern. Die Gemeinden dürfen weitere Ausnahmen vom Vorkaufsrecht vorsehen.

### **Warum braucht es die Initiative?**

1. Wohnungskrise: Jährlich müssen tausende Zugerinnen und Zuger wegziehen

Eine Umfrage im Auftrag der Zuger Wirtschaftskammer von 2025 zeigt, dass die Wohnkosten die Sorge Nummer 1 für die Zuger Bevölkerung sind. Kein Wunder: Die Mieten im Kanton Zug gehören zu den höchsten der Schweiz. Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer bei 0.3 %, was weit unter der von Fachleuten empfohlenen Schwelle von 1.5 % liegt. Gemeinnützige Bauträgerinnen finden kaum Bauland, um zahlbare Wohnungen zu realisieren. Das trägt dazu bei, dass jährlich über 3000 Menschen in andere Kantone ziehen müssen.

2. Zuger Gemeinden haben keine faire Chance auf dem Markt

Heute haben Gemeinden keine Chance auf dem Grundstückmarkt, sobald ein Grundstück still und leise an eine Immobilienfirma verkauft wird. Oft erfahren sie erst nach dem Verkauf davon und können nichts mehr tun. Mit dem Vorkaufsrecht werden sie über Verkäufe von Grundstücken informiert. Sie können dann rasch entscheiden, ob sie das Grundstück zum bereits ausgehandelten Verkaufspreis erwerben wollen.

3. Das Vorkaufsrecht führt zu Genossenschaftswohnungen, von denen es zu wenig hat

Die Schweiz kennt verschiedene Vorkaufsrechte. In den Kantonen Genf und Waadt wird es bereits erfolgreich genutzt, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinden können so Bauland für Wohnbaugenossenschaften erwerben, ohne dass sie den Marktpreis verzerren. Das ist für Zug nötig: Hier machen Genossenschaftswohnungen rund 2,5 Prozent aller Wohnungen aus.

### **Hauptargumente für die Initiative**

1. Bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern

Gemeinden mit Vorkaufsrecht können strategisch Bauland erwerben, Genossenschaften zur Verfügung stellen und somit langfristig der Spekulation entziehen. So kann Wohnraum entstehen, der dauerhaft bezahlbar bleibt – unabhängig von der Marktdynamik.

## 2. Gemeindeautonomie stärken

Die Initiative verpflichtet niemanden: Jede Gemeinde entscheidet demokratisch, ob für sie ein Vorkaufsrecht in Frage kommt. So können die Gemeinden sich auf ihre Art um mehr bezahlbaren Wohnraum kümmern. Denn fehlt es an bezahlbarem Wohnraum, müssen Menschen wegziehen, die eine Gemeinde, ihre Vereine und die Feuerwehr ausmachen.

## 3. Eigentumsgarantie und das selbstgenutzte Wohneigentum werden gewahrt

Wer sein Grundstück verkauft, darf finanziell nicht schlechter gestellt werden. Die Gemeinde kann das Grundstück nur zum vereinbarten Marktpreis erwerben. Auch darf eine Gemeinde nicht zugreifen, wenn das Eigentum innerhalb der Familie übertragen wird oder jemand ein Haus kauft, um darin selbst zu wohnen.

## 4. Handfeste Erfolge in wirtschaftsstarken Gemeinden

In Lausanne entstanden dank Vorkaufsrecht Hunderte neue Genossenschaftswohnungen. Auch in Genf konnten Gemeinden wichtige Grundstücke sichern, auf denen sonst teure Wohnungen entstanden wären. Stattdessen entstehen in wirtschaftsstarken Wachstumsgebieten bezahlbarer Wohnraum. Das braucht es auch im Kanton Zug.

## 5. Einfaches und schnelles Verfahren

Das Vorkaufsrecht greift nur im konkreten Verkaufsfall und ist einfach anzuwenden: Die Verkäuferin meldet den Kaufvertrag, die Gemeinde hat eine kurze Frist, um zu entscheiden.

## Antworten auf die häufigsten Gegenargumente

Gegenargument	Antwort
«Das ist ein zu starker Eingriff in den Markt.»	In Art. 41 der Bundesverfassung hat das Volk verankert, dass Bund und Kantone sich dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;  Das Vorkaufsrecht ist ein minimaler Eingriff und durch den grossen öffentlichem Nutzen auch verhältnismässig. Es verändert weder den Preis noch den Eigentumswert. Es erlaubt einer Gemeinde nur, ein Grundstück zu einem bereits

ausgehandelten Preis zu erwerben. Der Bundesrat hält das Vorkaufsrecht für einen zulässigen und verhältnismässigen Eingriff. Auch das Bundesgericht hat ein solches Vorkaufsrecht gestützt. Die Baudirektion des Kantons Zug verweist auf Art. 108 BV, der festhält, dass der Bund auch die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Im Rahmen der Vorprüfung der Initiative hat sie auch festgehalten, dass das öffentliche Interesse gegeben sei und eine gesetzliche Grundlage vorhanden sei.

«Wen die Gemeinden mitmieten, steigen am Ende bloss die Mietpreise für alle.»

Im Gegenteil: Gemeinden bieten nicht auf dem Markt mit, sondern erwerben das Grundstück zu einem bereits ausgehandelten Preis. Und wenn sie das Bauland einer Genossenschaft im Baurecht abgeben, wird mit dem Land auch nicht weiter spekuliert. Am Ende sind die Mieten viel tiefer: Genossenschaften sind der Kostenmiete verpflichtet und vermieten im Schnitt um 25 Prozent günstiger als Immobilienkonzerne.

«Die Gemeinden haben zu wenig Geld, um es für teure Landkäufe zu verschwenden.»

Das Gegenteil ist richtig: Mit Landkäufen kann eine Gemeinde Geld verdienen. Sie kann erworbene Grundstücke an interessierte Genossenschaften im Baurecht abgeben und mit den Baurechtszinsen Geld verdienen. Auch sieht die Initiative vor, dass Gemeinden beim Landkauf mit dem Kanton zusammenspannen können.

«Das schafft keine neuen Wohnungen.»

Es braucht nicht einfach neue, sondern vor allem mehr bezahlbare Wohnungen. Genossenschaften wollen solche bauen, doch sie kommen nicht an das notwendige Bauland. Das Vorkaufsrecht ist der erste

“Das schafft neue Bürokratie, die den Wohnungsbau verteuert.”

Schritt, damit gemeinnützige Bauträgerinnen überhaupt bauen können.

«Verkäufe in der Familie werden verunmöglicht.»

Das Vorkaufsrecht ist unabhängig von eigentlichen Bauvorschriften. Und die Initiative sieht klare und schnelle Verfahren vor. Andere Gemeinden zeigen seit Jahren, dass dies effizient und ohne Verzögerungen funktioniert.

«Es nur Investoren verschreckt und so weniger Wohnungen gebaut.»

Falsch. Familieninterne Übertragungen, der Kauf des eigenen Eigenheims und Verkäufe an gemeinnützige Bauträger sind explizit vom Vorkaufsrecht ausgenommen.

Es liegen keine Studien vor, welche dieses Vorurteil bestätigen würden. Das Vorkaufsrecht hat weder den Grundstücksmarkt noch die allgemeine Wohnbaudynamik in den Kantonen Genf und Waadt spürbar beeinträchtigt.

Genossenschaft ist eine linke Idee

Die Genossenschaft ist eine Rechtsform, die nicht politisch zuzuordnen ist. Die Korporationen im Kanton Zug sind Genossenschaften, welche durch die Korporationsmitglieder am Korporationsgut gebildet werden. Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaft sind kollektive Miteigentümer\*innen an einer Liegenschaft. Sie haben beide die gleiche Rechtsform.

## Fazit

Die Initiative stärkt die Gemeinden, schützt die Bevölkerung vor weiter steigenden Mieten sowie der Spekulation von Boden und Immobilien und fördert eine nachhaltige Bodenpolitik. Sie ist liberal, sozial und gemeindenah – genau das, was Zug jetzt braucht, um wieder Wohnraum für alle zu ermöglichen.

Mehr Handlungsspielraum für Gemeinden – mehr bezahlbare Wohnungen für die Menschen.

Darum: Ja zur Vorkaufsrechts-Initiative.