

---

## Motion M 8/25: Vorkaufsrecht zugunsten des bezahlbaren Wohnungsbaus

---

Am 22. April 2025 haben Kantonsrat Martin Raña, Kantonsrätin Bianca Bamert Sopko und Kantonsrat Elias Studer folgende Motion eingereicht:

«An vielen Orten im Kanton Schwyz fehlt erschwinglicher Wohnraum. Der Leerwohnungsbestand ist sehr tief und die Durchschnittsmieten sind sehr hoch. Die Bundesverfassung verpflichtet die Kantone und den Bund, sich dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41 Abs. 1 lit. e BV) und in § 20 der Kantonsverfassung steht, dass der Kanton günstige Rahmenbedingungen schafft, damit ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Für die Gemeinden und für die gemeinnützigen Wohnbauträger, denen bei der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen eine entscheidende Rolle zukommt, ist es unter den gegebenen Marktbedingungen äusserst schwierig, geeignetes Bauland oder Gebäude zu diesem Zweck zu erwerben.

Andere Kantone (Genf, Waadt, St. Gallen, Zug, Graubünden, Zürich, Luzern und Obwalden<sup>1</sup>) kennen bei Liegenschaftsverkäufen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden am Ort der gelegenen Sache und subsidiär zugunsten des Kantons.

Auch im Kanton Schwyz sind Massnahmen zugunsten von bezahlbarem Wohnraum dringend notwendig. Ein Vorkaufsrecht stellt eine geeignete solche Massnahme dar. Auf den gekauften Grundstücken kann das Gemeinwesen entweder eigene Wohnungen zur Kostenmiete vermieten oder es kann die Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht vergeben.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen muss dieses Vorkaufsrecht preislich unlimitiert sein. Das bedeutet, dass die vorkaufsberechtigte Gemeinde ihr Recht nur zu den Bedingungen ausüben kann, die die Verkäuferin mit dem Käufer vereinbart hat. Das Vorkaufsrecht greift also nicht in die freie Preisbildung ein und die Verkäuferin oder der Verkäufer wird in keiner Weise benachteiligt.

Zur Wahrung der Rechtsicherheit sind für die Ausübung kurze Fristen vorzusehen.

Vom Vorkaufsrecht sollen folgende Fälle ausgenommen werden:

- bebaute Parzellen bis zu einer (im Gesetzesprozess zu definierenden) maximalen Geschossfläche, sofern sie nicht einem besonderen strategischen Interesse für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau unterliegen,

---

<sup>1</sup> <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/37735.pdf>

- Eigentumsübertragungen zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie verwandt oder verwandt sind,
- der Verkauf an eine oder mehrere gemeinnützigen Wohnbauträger.

Ohnehin nicht vom Vorkaufrecht betroffen sind Erbgänge oder Schenkungen (Art. 216c OR).

Im Gesetzesprozess können noch andere sinnvolle Ausnahmen ergänzt werden.

Wir fordern den Regierungsrat dazu auf, die erforderliche gesetzliche Grundlage zu schaffen, mit der den Gemeinden und eventuell subsidiär dem Kanton ein Vorkaufsrecht bei Grundstückverkäufen eingeräumt wird, zugunsten der Förderung des bezahlbaren Wohnraums.

Wir bedanken uns für das wohlwollende Aufnehmen unseres Anliegens.»