
«Die Leute müssen wissen, dass ihnen Märchen erzählt werden»

In den Städten gibt es keine akute Wohnungsnot – sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Bekämpfen müsse man stattdessen illegale Renditen bei den Mietzinsen und die Vorstellung, dass die Städte weiter wachsen könnten.

Ein Interview von [Philipp Albrecht](#) (Text) und [Maurice Haas](#) (Bild), 24.08.2023



«Es gibt bei Immobilien keinen freien Markt», sagt Jacqueline Badran.

Die Immobilienpolitik ist der Grund, weshalb Jacqueline Badran 2011 für den Nationalrat kandidierte. Dort wehrte sie einen Angriff auf die Lex Koller ab. Das Gesetz, das nach dem früheren Bundesrat Arnold Koller benannt ist, verhindert seit den 1980er-Jahren, dass ausländische Investoren mit Schweizer Immobilien handeln können.

Heute gilt Badran als die profilierteste Parlamentarierin in der Wohnpolitik. Sie weist gerne lautstark Journalistinnen zurecht, wenn die «sogenannte Immobilienexperten» zu Wort kommen lassen. Denn diese sprechen aus Badrans Sicht fast ausschliesslich für jene, die mit Wohnungen so viel Geld wie möglich verdienen wollen.

Deshalb ersuchen wir sie um eine politische Einordnung der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Dazu treffen wir sie in Zürich-Wipkingen im Restaurant Nordbrücke, unweit ihrer Eigentumswohnung.

In Zürich, Lausanne oder Bern gleicht die Wohnungssuche heute einem Vollzeitjob. Sie aber sagen, Wohnungsnot sei ein Propagandabegriff der Immobilienbranche. Wie kommen Sie darauf?

Der Begriff suggeriert, dass ein akuter Mangel an Wohnungen herrscht und man lediglich ein bisschen mehr bauen müsse, vor allem in die Höhe, und dann komme alles gut.

Und dem ist aber nicht so?

Nein. Es gab in den Städten, wo die Arbeitsplätze sind, schon immer viel mehr Nachfrage als Angebot und extrem tiefe Leerwohnungsziffern. Wenn die Leerwohnungsziffer unter 1 Prozent sinkt, spricht man im Mietrecht von Wohnungsnot. Diesen Zustand haben wir in Zürich schon immer.

Immobilienexpertinnen sagen, das Schlimmste stehe uns noch bevor. Es werde zu wenig gebaut und immer mehr Menschen kämen in die Schweiz, um zu leben und zu arbeiten. Deshalb würden in den nächsten drei Jahren Zehntausende Wohnungen fehlen.

Ja, und die Immobilienbranche sagt dazu, man müsse nun die Bau- und Planungsgesetze anpassen, damit man schneller und mehr bauen könne. Ihr gehts nur darum, möglichst viel Kapital auf dem Boden parkieren zu können. Zwischen 2008 und 2020 wurde überdurchschnittlich viel gebaut, weit mehr, als die Zuwanderung verlangte. Die Leerwohnungsziffer ist in dieser Zeit auf den zweithöchsten Wert aller Zeiten gestiegen. Und trotzdem sind die Mieten gestiegen, obwohl zusätzlich die Zinsen tief waren. Es wurde nämlich nicht etwa gebaut, um die Nachfrage zu decken, sondern wegen der tiefen Zinsen. Dann nämlich werden weltweit Billionen in den Immobilienmarkt verschoben. Nun wird weniger gebaut, obwohl sich in der Zwischenzeit an den Gesetzen nichts geändert hat. Der einzige Grund dafür sind die steigenden Zinsen. Übersetzt heisst das: Es bauen die Falschen aus den falschen Gründen für die falschen Leute. Die Bautätigkeit ist komplett kapitalgetrieben, darum will die Immobilienbranche jetzt eine Deregulierung und bessere Bedingungen, um mehr Kapital pro Parzelle parkieren zu können.

Haben Sie grundsätzlich ein Problem damit, dass Menschen oder Unternehmen mit Immobilien Geld verdienen?

Selbstverständlich. Immobilien sind eine essenzielle Güterklasse. Wie Wasser und Luft.

Aber wer in Genf, Basel oder Zürich leben will, dem kann es ja egal sein, wer baut. Es soll einfach genug Wohnraum geben.

Was ist denn das für ein Schwachsinn! Wo wollen Sie dort denn noch bauen? Die Übernachtfrage ist immer da, wo die Arbeitsplätze sind. Da können Sie bauen, so viel Sie wollen. Ich sage ja nicht, es solle nicht gebaut werden. Wenn es Zuwanderung gibt, muss auch neuer Wohnraum entstehen. Die Leute wollen nicht einfach nur «irgendwelchen Wohnraum», sondern zahlbaren. Es geht doch darum, dass Sie nicht einfach irgendjemandem eine unverschämte Rendite abgeben wollen. Und dazu werden Sie gezwungen, denn Sie können nicht nicht wohnen. Das ist anders als bei Turnschuhen, wo Sie sagen können: Adidas ist mir zu teuer, also kaufe ich eine andere Marke. Beim Wohnen geht das nicht. Und da bringt es auch nichts, wenn einfach mehr gebaut wird. Wie gesagt und empirisch bewiesen: Die Mieten sinken nicht, wenn es mehr Angebot hat.

Und da hilft auch die Verdichtung nicht weiter? Schliesslich haben die Schweizer Stimmbürgerinnen vor 10 Jahren beschlossen, kein Kulturland mehr zu verbauen und dafür die Städte besser zu nutzen.

Zürich ist in den letzten 20 Jahren von 360'000 auf 440'000 Menschen gewachsen. Wir kommen mit der Infrastruktur, mit dem Bau von Schulhäusern nicht mehr nach. In der Badi einen Platz auf der Wiese zu finden, gleicht heute einem Abenteuer.

Sie wollen verhindern, dass mehr Leute in die Stadt ziehen?

Niemand will Hühnerställe wie in Tokio, wo man auf 14 Quadratmetern lebt. Niemand will, dass ihm die Aussicht vor der Nase genommen wird und immer mehr Grünraum verschwindet. Wenn alle in die Stadt wollen, müssen wir eben die Arbeitsplätze dezentralisieren. Unsere Siedlungspolitik war vor 40 Jahren darauf ausgelegt, die Arbeitsplätze zu konzentrieren. Man errichtete Schlaf- und Fernsehstädte und verband sie via Strasse – übrigens der grösste Landfresser – und Schiene mit den grossen Städten, wo derweil immer mehr Arbeitsplätze akkumuliert wurden. Das grosse Verdichtungspotenzial ist heute in den Agglomerationen, nicht in den Städten.

Das klingt nicht sehr erfreulich für junge Menschen, die in der Stadt leben wollen wegen des kulturellen Angebots und weil sie dort unter Gleichgesinnten sein können.

Dann muss man eben Aarau oder Burgdorf lebenswerter machen. Aber so kann es ja nicht mehr weitergehen. Wo wollen Sie denn in der Stadt noch bauen?

Sie setzen ja vor allem auf die Genossenschaften. In der Stadt Zürich wurde 2011 per Volksinitiative beschlossen, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 von einem Viertel auf ein Drittel zu erhöhen. Aber die Stadt ist nicht in der Lage, den Volkswillen umzusetzen. Heute ist der Anteil sogar tiefer als vor 10 Jahren. Also wenn es die Stadt nicht schafft, genug und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dann vielleicht der freie Markt?

Es gibt bei Immobilien keinen freien Markt. Das liegt in der Natur der Güterklasse. Beim Wasser gibt es auch keinen freien Markt. Freier Markt bedeutet: Koordination von Angebots- und Nachfragemengen über den Preis.

Und so funktioniert der Wohnungsmarkt nicht.

Nein. Weil das ein Anbietermarkt ist. Der Anbieter kann den Preis setzen, weil man das Produkt ja zwangskonsumieren muss. Das heisst: Wenn man eine Übernachtung hat, kann der Anbieter den Preis bestimmen. Und er schöpft nicht nur die Zahlungsbereitschaft ab, wie man das etwa bei Turnschuhen macht, sondern die maximale Zahlungsfähigkeit. Es sei denn, der Gesetzgeber sagt Nein und schränkt die Renditemöglichkeit ein.

Was in vielen Ländern getan wird, zum Beispiel in der Schweiz.

Hier hat man gesagt, die Mietpreise müssen sich entlang der Kosten entwickeln. Wir haben also eine Kostenmiete und ausdrücklich keine Marktmiete. Zusätzlich haben wir die Rendite beim Wohnen gedeckelt. Nur wird das leider in der Praxis nicht durchgesetzt. Und so kommt es, dass die Mieten jahrelang gestiegen sind, obwohl die Kapitalkosten massiv gesunken sind und auch noch gebaut wurde wie wild. Da soll mir niemand etwas von Markt erzählen. Das ist grotesk.

Ist es wirklich so schlimm, wenn die Immobilienbranche zu hohe Mieten verlangt? Schliesslich hat sich der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget von Schweizern seit einigen Jahren kaum verändert.

Richtig – über alle Einkommensklassen. Bei tiefen und einem Teil der mittleren Einkommen ist der Anteil aber gestiegen. Aber passen Sie auf: Es ist der Erwerbsanteil am Haushaltseinkommen, der massiv gestiegen ist.

Weil die Frauen mehr arbeiten als früher?

Genau. Man hat ein grösseres Volumen im Haushaltseinkommen.

Das heisst aber auch: Man kann sich das Wohnen weiterhin leisten. Das Problem bleibt: Es gibt zu wenige Wohnungen.

Nein! Mit mehr Wohnungen würde sich nichts an der Situation ändern, dass Mieterinnen in diesem Land 10,5 Milliarden Franken pro Jahr zu viel zahlen. Das sind 370 Franken pro Monat.

Aber die Wohnungsnot ist Realität. Auf Immobilienportalen bleiben Inserate nur noch so lange online, bis sich 20 Interessenten gemeldet haben, damit sich bei der Besichtigung keine Menschenmassen bilden.

Die Eigentumsverhältnisse haben sich eben geändert. Noch vor 10 Jahren lag der Anteil der institutionellen Anleger am Wohnungsmarkt bei knapp einem Viertel. Heute ist er bei einem Drittel. Das, was die Genossenschaften eigentlich hätten erreichen sollen, holten sich die börsenkotierten Immobiliengesellschaften, Versicherungen, Banken, Fonds und so weiter. Dies, weil die Immobilienbranche so krass überkapitalisiert ist. Dazu kommt, dass wir seit 2005 zusätzlich ausländisches Kapital indirekt hereinlassen, weil die Lex Koller aufgeweicht wurde. Und die Pensionskassen, die auch eine Form des institutionellen Kapitals sind, haben wegen der tiefen Kapitalkosten auch relativ viele Immobilien zugekauft und neu gebaut.

Aber gerade Pensionskassen, die 18 Prozent der Schweizer Mietwohnungen besitzen, passen nicht so gut in Ihr Bild der anonymen Investoren. Die Pensionskassen müssen per Gesetz das Geld der Schweizer Angestellten gewinnbringend für die Rente anlegen. Sind wir deshalb letztlich nicht alle Mitbesitzer der Wohnungen?

Meiner Meinung nach gehören 10 Prozent der Mietwohnungen den Pensionskassen. Wir haben 60 Prozent Mieter in der Bevölkerung. Demnach leben etwa 5 Prozent der Schweizer in Pensionskassenwohnungen. Nehmen wir an, diese Leute zahlen 500 Franken zu viel. Finden Sie es dann immer noch gut, dass das Geld in unsere Rente fliesst, wenn ich Ihnen sage, dass von diesen 500 Franken knapp 10 Prozent für die Verwaltungskosten weggehen?

Eher nicht.

Die beste Altersvorsorge sind immer noch tiefe Mieten. Wenn ich diese 500 Franken sparen könnte, anstatt sie für die Verwaltung der PK zu verschwenden, könnte ich in einem Arbeitsleben unverzinst eine Viertelmillion auf die Seite tun. Es ist viel sinnvoller, wenn das Geld direkt im Volksvermögen ist und der Staat Land kauft, das er im Baurecht vergibt. Das bringt ihm Zinsen, und die Wertsteigerung des Bodens bleibt auch im Volksvermögen. Im Übrigen sind nur rund 20 Prozent des gesamten Anlagevolumens der PK in Immobilien investiert. In der Gesamtbetrachtung spielen sie keine grosse Rolle.

Ein beträchtlicher Teil des Pensionskassengelds ist zusätzlich in Aktien von Immobiliengesellschaften, Banken und Versicherungen angelegt, also indirekt wieder in Wohnungen. So klein ist das Volumen der PK also nicht.

Grossartiger Steilpass! Es stimmt, die PK sind an börsenkotierten Immobiliengesellschaften beteiligt. Aber wer besitzt an diesen noch die viel grösseren Anteile? Wer sind die ganz Grossen? Blackrock, Paribas, der norwegische Staatsfonds und so weiter. Die Investmentbanken der Welt. Wir alimentieren also auch noch die. Das Geld fliesst aus dem System raus. Es ist weg. Das führt uns zum Bilanzwert. Darf ich ein Rechenbeispiel machen?

Bitte.

Wenn meine Immobilie 1 Million Franken wert ist und ich habe daraus Erträge, also Mieteinnahmen, in der Höhe von 50'000 Franken, dann habe ich

eine Rendite von 5 Prozent. Wenn nun aber durch die permanente Steigerung des Bodenwerts meine Immobilie plötzlich mit einem Wert von 2-Millionen in den Büchern steht und ich aber immer noch 50'000 Franken Ertrag habe, sinkt meine Rendite auf 2,5 Prozent. Also muss ich schauen, dass ich meine Erträge auf 100'000 verdopple, damit ich wieder auf meine 5 Prozent komme. Das geht aber nur, wenn ich was mache?

Wenn Sie das Haus abreissen und ein neues mit doppelt so teuren Wohnungen bauen.

Genau. Darum reissen so viele Immobilieninvestoren bestehende Häuser vorzeitig ab. Wir haben eine Logik über den Kapitalmarkt gestülpt, die sehr bilanzorientiert ist. Der Wert meiner Immobilie spiegelt sich in der Bilanz. Er wird an den künftigen Erträgen gemessen.

Dagegen wehren sich Mieter immer wieder. Zum Beispiel gerade in Zürich-Wollishofen, wo die Bewohnerinnen einer Siedlung mit sechs Häusern befürchten, dass ihre bezahlbaren Mietwohnungen durch teure Eigentumswohnungen ersetzt werden. Sie waren letzte Woche an einem Protest-Sommerfest dieser Siedlung, und es war Ihnen anzusehen, dass Ihnen diese Geschichte nahegeht. Weshalb?

Weil ihr Schicksal für unzählige andere steht und es eine grosse Bedeutung hat. Wenn ich dann diese Leute sehe ... Es geht um ihr Zuhause! Häuser sind nicht irgendeine Ware. Das sind Lebensgemeinschaften. Ihre Kinder gehen gemeinsam in die Schule, die Eltern helfen sich gegenseitig beim Hüten, sie veranstalten Grillfeste. Und dann kann man einfach kommen und sagen: Zieht Leine, ihr rentiert nicht mehr? Das löst Schwermut in mir aus. Ich kämpfe um jeden Quadratmeter. Das habe ich mir vor Jahren geschworen. Teilweise mit Erfolg, teilweise nicht.

Gerade im nationalen Parlament, wo Sie das Mietrecht zugunsten der Mieter anpassen wollen, haben Sie keinen Erfolg. Zuletzt wurde Ihr Vorschlag für eine Mietzinskontrolle abgeschmettert.

Ich habe null Chancen, zero, *nada*. Ich ging 2011 in den Nationalrat, weil ich die Lex Koller wieder verschärfen musste und endlich eine anständige nationale Immobilienpolitik aufbauen wollte. Das war meine Mission. Es hatte in der Vergangenheit Aufweichungen dieses Gesetzes gegeben, das verhindert, dass Personen aus dem Ausland Schweizer Immobilien als Anlageobjekte kaufen. Ich wollte diese Aufweichungen rückgängig machen, scheiterte aber letztlich im Ständerat, der dem beispiellosen Lobbying der Immobilienbranche erlag.

Was wollen Sie erreichen?

Mein Ziel ist es, die illegalen Renditen zu verhindern. Es geht mir um die Sozialisierung und Eindämmung der Bodenrente. Und um die Eigentumsverhältnisse: Wem gehört der Boden?

Der Einfluss der Parteien, die sich für die Mieterinnen einsetzen, bleibt klein. Nehmen wir die Formularpflicht für den Anfangszins, die inzwischen in der Hälfte der Kantone gilt: Wer in eine Wohnung zieht, muss über die Höhe des vorherigen Mietzinses informiert werden. Falls der neue Zins höher ist, ohne dass nachvollziehbare Sanierungen gemacht wurden, kann man ihn anfechten. Nur machen das lediglich 0,2 Prozent der Betroffenen.

Immerhin haben sie die Grundlage, um die überhöhte Miete anzufechten. Aber ja, viele wissen das nicht. Und die, die es wissen, haben Schiss. Dazu kommt, dass sie noch beweispflichtig sind.

Sie kommen auf dem parlamentarischen Weg nicht vom Fleck. Was schliessen Sie daraus?

Darum braucht es eine Volksabstimmung über eine periodische Mietzinskontrolle. Das heisst, die Rendite der Vermietenden wird einer periodischen Revisionspflicht unterstellt. Wie bei der AHV, der Mehrwertsteuer oder der ordentlichen Steuer. Da kommt bei jedem einzelnen Unternehmen alle drei bis sechs Jahre ein staatlicher Revisor vorbei und kontrolliert die Bücher. Das muss systematisch gemacht werden. Man kann doch nicht die Durchsetzung eines Gesetzes dem Einzelnen überlassen. Auf dem Wohnmarkt verhält man sich so, als würde man auf der Strasse Geschwindigkeitskontrollen verbieten, obwohl es Höchstgeschwindigkeiten gibt.

Mit dem Mieterinnen- und Mieterverband, in dessen Vorstand Sie sitzen, bereiten Sie nun eine Volksinitiative zur Einführung einer solchen Mietzinskontrolle vor. Was unternehmen Sie, damit sie beim Stimmvolk durchkommt?

Aufklärung, Aufklärung, Aufklärung. Die Leute müssen wissen, dass ihnen Märchen erzählt werden. Und dass sie über den Tisch gezogen werden. Monat für Monat, Jahr für Jahr.

Zur Debatte: Wie erleben Sie die Wohnungsnot?

Was bedeutet die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt für das Leben von einzelnen Menschen? Uns interessiert: Wann haben Sie zuletzt eine Wohnung gesucht? Wie ist es Ihnen dabei ergangen – und waren Sie erfolgreich? Teilen Sie Ihre Erfahrungen mit der Republik-Community. [Hier gehts zur Debatte.](#)