

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 4: Renovation  
  
**Artikel:** Big Business für den Staat  
**Autor:** Badran, Jacqueline  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585860>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# BIG BUSINESS FÜR DEN STAAT

Von Jacqueline Badran

Autsch, dachte ich, als neulich öffentlich wurde, dass die Stadt Bern einige subventionierte Wohnungen an Gutverdienende vermietet. Die rechten Parteien und der Hauseigentümerverband (HEV) nutzten diese unschöne Tatsache, um einen beispiellosen und umfassenden Feldzug zu führen gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau, staatliche Wohnungen und Baugenossenschaften. Und allerlei Medien plapperten unbesehen nach, was der HEV vorgab. Die staatlichen Wohnungen, die zur Kostenmiete abgegeben werden (also nicht direkt subventioniert), seien eben indirekt subventioniert. Dem Staat entgingen Einnahmen, weil er die Wohnungen, verglichen mit dem «Marktpreis», teurer vermieten könnte. Auch Baugenossenschaften, die Land im Baurecht von den Gemeinden bekämen, seien indirekt subventioniert, da auch dort der Staat viel höhere Baurechtszinsen verlangen könne.

## Illegaler Zustand

Unsinn, dachte ich, als ich all dies gelesen und gesehen hatte. Staatliche nichtsubventionierte Wohnungen sind Big Business für den Staat. Warum, fragen Sie sich? Weil Kostenmiete nicht gleich Kostenmiete ist. Bestandteil der massgeblichen Kosten sind die Kapitalkosten. Diese berechnen sich beim Staat nicht etwa aufgrund des Anlagewertes (also der effektiven Kosten, die der Staat hatte), sondern aufgrund des Verkehrswerts – also des auf dem Markt erzielbaren fiktiven Wertes der Immobilie. Das heisst, der Verkehrswert wird periodisch nach oben korrigiert und die «Kosten» steigen immerwährend und werden auf die Mieten überwälzt. Auch der Vergleich von Mieten städtischer Wohnungen mit den sogenannten Marktmieten hinkt. Denn un-

ser Mietrecht verbietet Marktmieten. Erlaubt sind Kostenmieten mit einer «angemessenen Rendite», die zurzeit bei 2,5 Prozent brutto liegt. Das erzielt der Staat allemal. Also sind nicht die staatlichen Mieten zu niedrig, sondern die «Marktmieten» zu hoch. Einen illegalen Zustand kann man doch nicht ernsthaft als Vergleichsbasis nehmen.

Auch die Argumentation, Baugenossenschaften seien indirekt subventioniert, ist abstrus. Zwar könnte der Staat



Bild: zvg.

**Nationalrätin Jacqueline Badran schreibt in *Wohnen* zweimonatlich über ein aktuelles politisches Thema.**  
[www.badran.ch](http://www.badran.ch)

tatsächlich noch mehr Baurechtszinsen verlangen. Aber verglichen womit, «mehr als was», ist die Frage. Als Entscheidungshilfe ist ein Rechnen in Alternativen üblich. Alternative 1: Man legt Geld in sichere Aktien an und bekommt dafür Dividenden und Wertsteigerungen. Alternative 2: Man kauft Land und vergibt es im Baurecht und bekommt Baurechtszinsen und Wertsteigerungen des Landes. Alternative 2 gewinnt langfristig immer. Rechnen Sie es nach. Also auch hier: ein sehr gutes Geschäft für den Staat und keine Spur von indirekter Subvention. Denn so gesehen

wäre ja auch jede Steuersenkung eine indirekte Subvention, weil sie auch eine entgangene Einnahme darstellt.

## Immobilien Eigentümer subventionieren?

Noch schlimmer, dachte ich, als ich vom HEV hörte, dass er einen Systemwechsel propagiert. Subjekthilfe statt Objekthilfe, lautet die Devise des Hauseigentümerverbandes. Das heisst, nicht einzelne Wohnungen sollen subventioniert werden, sondern bedürftige Personen sollen Subventionen erhalten. Klar würde ich das als HEV auch fordern, denn Subjekthilfe ist nichts anderes als eine Subvention von Immobilien-eigentümern. Die vermeintlichen Subventionsempfänger funktionieren dabei als reine Durchlauferhitzer, geben sie doch ihre Subvention eins zu eins direkt an die Immobilienbesitzer weiter. Allein in Zürich geben wir im Rahmen der AHV/IV-Zusatzleistungen und der wirtschaftlichen Sozialhilfe jährlich 300 Millionen Franken für Wohnzuschüsse aus – also sogenannte Subjekthilfe. Mit diesem Geld könnte der Staat pro Jahr für drei Milliarden Franken Immobilien kaufen, die Kosten über ordentliche Mieten refinanzieren und die Wohnzuschuss-

empfänger gratis wohnen lassen. Dabei blieben die Wertsteigerungen der Immobilien im Volksvermögen. Das wäre tausendmal wirtschaftlicher für den Staat als die A-fonds-perdu-Beträge in schwindelerregender Höhe

Meine Güte, dachte ich, wieso hat sich all das noch nicht rumgesprochen? Mehr Baugenossenschaften und mehr staatliche Wohnungen brauchen wir, wenn die Nachfrage doch so hoch ist. Warum sollte das, was für Private das grosse Geschäft ist, für den Staat plötzlich ein Verlustgeschäft sein? Also wirklich. ■