NZZ

Über Badrans Bodenkampf (und ihre ungewohnten Verbündeten)

Die SP-Nationalrätin Jacqueline Badran kämpft mit der SVP, dem Nationalrat und dem Bundesrat für eine Verschärfung der Lex Koller, die den Bodenkauf durch Personen im Ausland regelt.

Samuel Tanner 23.09.2026, 05.30 Uhr 4 Leseminuten



«Es ist etwas Phänomenologisches»: die SP-Nationalrätin Jacqueline Badran über die Lex Koller.

Alessandro della Valle / Keystone

Als sie diesen Kampf das letzte Mal vergeblich kämpfte, stand Jacqueline Badran am Denkmal für die Schlacht am Morgarten. Es ist nur eine kleine Kanzel, die den «Helden vom Morgarten» aus dem Jahr 1315 gewidmet ist, immerhin mit Blick auf den Ägerisee. Badran war mit

einem Reporter des Schweizer Fernsehens angereist, um über die Lex Koller zu sprechen. Dieses Gesetz regelt den Bodenkauf durch Personen im Ausland. Sie wollte es wieder verschärfen, es war das Jahr 2014.

Schon im 14. Jahrhundert, begann Badran ihre politische Deutung, sei es um Boden gegangen – zwischen der Korporation Schwyz und dem Kloster Einsiedeln. Aufeinander geprallt seien zwei Prinzipien: das gemeinnützige Prinzip und das klerikal-adlige Prinzip, «der feudalistische Grossgrundbesitz», von dem nur ein Fürst oder ein Landvogt profitiere.

Ihr Bodenkampf stehe in der Tradition von Morgarten: Das war Badrans Botschaft. Umso ironischer sei es, dass ausgerechnet die Konservativen die «modernen Landvögte» verteidigten: ausländische Anleger, die in Immobiliengesellschaften und -fonds investierten und so die Preise erhöhten.

Politisches und Phänomenologisches

Zwölf Jahre später steht Jacqueline Badran auf dem Raucherbalkon des Bundeshauses, einer kleinen Kanzel mit Blick auf Aare und Alpen. Wieder geht es in diesen Tagen um eine verschärfte Lex Koller, aber dieses Mal kommen die Vorstösse vom Bundesrat und von einem jener Konservativen, den sie damals an die Schlacht von Morgarten erinnern wollte.

Badran sagt, es gehe bei der Lex Koller längst nicht mehr um Parteipolitik: «Es ist etwas Phänomenologisches. Immer mehr Leute spüren, wie sie an Boden verlieren. Sie können sich keine eigene Immobilie mehr leisten.» Dabei, so erinnert Badran, stehe alles in Artikel

108 der Verfassung: Der Bund fördere Wohneigentum, das dem «Eigenbedarf Privater dient». Badran verbindet das linke Argument vom «globalen Kapital», das in der Schweiz die Preise nach oben drücke und gleichzeitig Gewinne abzügle, mit dem konservativen Argument vom Ausverkauf der Heimat.

Und so ist es Thomas Aeschi, Fraktionschef der SVP, der mit einem Vorstoss zu der schärferen Lex Koller von 1985 zurückkehren will. Bereits in der mächtigen Wirtschaftskommission hat er dafür eine Mehrheit organisiert. Nachdem die SVP-Initiative gegen eine 10-Millionen-Schweiz abgelehnt worden sei, brauche es andere Massnahmen gegen die «real existierenden Probleme» auf dem Wohnungsmarkt, sagt Aeschi am Dienstag im Nationalrat. Den grössten Redeanteil hat aber Badran. Ihr prominentester Gegenspieler, der FDP-Nationalrat und Immobilien-Schweiz-Präsident Beat Walti, erspart sich eine Wortmeldung.

Die rätselhafte Rolle des Bundesrats

Der Aeschi-Vorstoss ist nur der Prolog. Denn auch der Bundesrat arbeitet derzeit an strengeren Regeln für Ausländer, die nicht in der Schweiz leben, aber gewerbliche Grundstücke oder Wohnungen kaufen wollen. Ausländer, die aus der Schweiz wegziehen, müssten ihre Immobilie wieder verkaufen. Zudem sollen die Auflagen für all jene verschärft werden, die vom Ausland aus ihr Geld via kotierte Firmen oder Fonds im schweizerischen Immobilienmarkt anlegen.

Auch die Vorlage des Bundesrats umweht der Geist der Initiative gegen eine 10-Millionen-Schweiz, die inzwischen abgelehnt wurde. Der Bundesrat wollte damit bereits im Januar 2025 «die Herausforderungen der Zuwanderung adressieren» – nachdem er nur zwei Monate davor eine verschärfte Lex Koller à la Aeschi noch abgelehnt hatte, weil sie

gegen diverse internationale Abkommen verstosse. Er beauftragte Fahrländer Partner, die Folgen einer Revision abzuschätzen. Das ernüchternde Fazit: Die verschärfte Lex Koller sei «nicht geeignet», um die Probleme im Wohnungsmarkt zu lindern. Dennoch bekräftigt Beat Jans am Dienstag den Revisionswillen des Bundesrats. Der Zeitgeist hat gedreht. Verkörpert wird er durch die linkskonservative SP-SVP-Mehrheit im Bundesrat und durch Thomas Aeschi oder Jacqueline Badran im Nationalrat – wo die Motion am Dienstag mit 123 zu 54 Stimmen durchkommt, inklusive vereinzelter Stimmen aus der Mitte.

Ihrem Gegenspieler Beat Walti bleibt nur noch die Hoffnung auf den Ständerat, wo SVP und SP in der Minderheit sind und die verschärfte Lex Koller schon bei Badrans letztem Versuch im Jahr 2014 scheiterte. Der Zürcher FDP-Nationalrat ist eher der gelassene Typ, aber jetzt spricht er von «ordnungspolitischen Greulichkeiten». Sein Verband hat dem Bundesrat eine vernichtende Vernehmlassungsantwort zukommen lassen: Die geplanten Änderungen seien «weitgehend unnötig, wirkungslos und in vielen Fällen gar schädlich». Mit dieser Revision der Lex Koller, sagt Walti, würde versucht, der Zuwanderungskritik mit einem ideologischen Placebo zu begegnen, ohne dass eine einzige zusätzliche Wohnung entstehe oder der Preisdruck gelindert würde.

Die Geschichte von Jacqueline Badran hält er für grundsätzlich falsch: Ausländische Anleger spielten im schweizerischen Immobilienmarkt nur eine «marginale Rolle», da Mietwohnungen, die von Immobiliengesellschaften und -fonds gehalten werden, nur einen einstelligen Prozentsatz ausmachten. Badran sagt, der Trend sei so eindeutig, dass er gestoppt werden müsse.

Die angekündigte Initiative

Sollte der Ständerat die verschärfte Lex Koller ablehnen, werde sie eine Initiative lancieren, kündigt Jacqueline Badran an. Sie rechnet sich beste Chancen aus, siebzig, vielleicht achtzig Prozent Zustimmung. Selbst wenn sie heute bei einem Rotary-Club auftrete, habe sie die Mehrheit auf ihrer Seite – abgesehen von den letzten Prinzipientreuen, die fragten: «Wir sind doch liberal?»

Im Jahr 2014 war Badran im SRF-Film zu sehen, wie sie das Dossier verwirft und sagt: «Ganze sieben Jahre Arbeit – für nichts.» Schon damals sagte sie, vielleicht müsse bald das Volk regieren. Jetzt steht sie immer noch da, und sie meint, über die Jahre an Boden gewonnen zu haben.