

Eine Immobilienkönigin überrascht

Anja Graf herrscht in Zürich über ein Reich von 900 Business-Apartments – und gibt ihren Gegnern recht

MARIUS HUBER

Wenn sich Linke in der Stadt Zürich ein perfektes Feindbild zimmern würden: Anja Graf käme ihm wohl ziemlich nahe. Sie betritt das Büro in der Zürcher City rasant, auf hohen Absätzen, in einem Mantel mit einschüchterndem Pelzkragen. Eine Power-Rüstung, die Selbstbewusstsein signalisiert. «Ich habe viel Energie», sagt sie mit einem Lächeln und ergänzt auf Neudeutsch: «Ich bin ein «relentless type», also un-nachgiebig. Man ist gewarnt.

Mit ihrer Vision AG hat sie die Idee der möblierten Business-Apartments für Kurzaufenthalter nach Zürich gebracht, von denen es jüngst rund 4700 Stück gab. Jetzt ist sie gerade aus Bukarest eingeflogen, wo sie inzwischen lebt und ihr Immobilienimperium erweitert. Hierzulande sieht man sie vor allem noch, wenn sie in der TV-Show «Die Höhle der Löwen» über die Business-Ideen von anderen richtet.

Regulierung findet sie richtig

Doch dann setzt sich die gleiche Anja Graf an den Konferenztisch, und noch bevor sie die vegane Milch in ihren Kaffee giesst, sagt sie Sätze, wie man sie allenfalls aus dem Mund ihrer Kritiker erwarten würde. «Ein Haus mit Familien nehmen, alle rauswerfen und dann teurer weitervermieten?», ereifert sie sich un-gefragt über die «Sugus»-Häuser, diesen spektakulären Fall einer Zürcher Leer-kündigung, der seit einer Weile Stadt-gespräch ist. «So etwas darf es wirklich nicht geben!» – «Da sollte der Riegel geschoben werden!» – «Das macht eine Stadt kaputt.» – «Eine Stadt lebt von den Menschen, die in ihr leben.»

Als Mutter von vier Kindern könne sie nicht hinter so etwas stehen. Sie sagt, es sei richtig, wenn die Stadt Business-Apartments reguliere. Und dass man sogar noch weiter gehen könnte: Warum nicht eine Expertise einfordern, bevor jemand ein Mehrfamilienhaus leer-kündigen und sanieren darf? Eine Abklä- rung, ob das wirklich nötig ist: «Darüber sollte man nachdenken.» – Anja Graf ist zunächst einmal ein grosses Rätsel.

Ihre unternehmerische Karriere be-gann an einem Morgen Mitte der 1990er Jahre. Damals betrat sie zum letzten Mal das Wirtschaftsgymnasium in Winter-thur, um sich von allen zu verabschie-den – auf Nimmerwiedersehen. So er-zählt sie das selbst. Sie war 17-jährig und hatte errechnet, wann sie ein Studium in der Tasche hätte und beruflich «endlich loslegen» könnte. Ergebnis: genau dann, wenn man als Frau eine Familie gründen möchte. Also viel zu spät.

Darum setzte Graf voll auf eine eigene Modelagentur. Um die Models aus Ost-europa in Zürich unterzubringen, mietete sie leerstehende Räume über einer Autogarage beim Letzigrundstadion und stattete sie mit Möbeln aus dem Brocken-haus aus. Das sprach sich herum, auch unter Fotografen und Stylisten, und Graf stellte plötzlich fest: «Genial, da kommen pro Zimmer 700 Franken im Monat rein.» Die Banken erholten sich gegen Ende der 1990er Jahre von einer grossen Immobi-lienkrise, deshalb gab es in Zürich leere Liegenschaften im Überfluss. Graf hatte ein Geschäftsmodell entdeckt und baute es nun schnell aus.

Gute zehn Jahre später, im Novem-ber 2009, sind Anja Graf und ihre Vision Apartments der Auslöser dafür, dass einer der einflussreichsten Linksaussenpoliti-ker der Stadt seine Unterschrift unter ein angriffiges Dokument setzt. Unter einen Vorstoss, mit dem er Geschäftsleuten wie ihr das Handwerk zu legen hofft. Niklaus Scherr, Mitgründer der Alternativen Liste, versteht sich selbst als «radikalen Linken», zu jenem Zeitpunkt ist er seit über dreissig Jahren Mitglied des Stadtparlaments. Aus dem Revoluzzer, der in besetzten Häusern wohnte, ist ein Politfuchs geworden, der immer noch an allem rüttelt, was ihm zu streng nach Kapitalismus riecht. Beson-ders, wenn es um Wohnraum geht.

Auf den ersten Blick wirkt er wie der Gegenentwurf zu Anja Graf. Wollpull-



Sie sagt von sich, sie sei unnachgiebig: Anja Graf, Gründerin und Chef von Vision Apartments, in einer ihrer Wohnungen in Zürich.

ANNICK RAMP / NZZ

«Das ist ein normales, aufwendiges Geschäft. Wer das nicht begreift, dem kann ich auch nicht helfen.»

Anja Graf

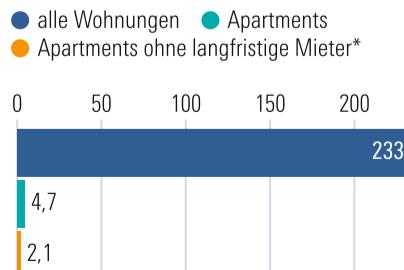
over, Hemdkragen, Understatement. Aber auch in seinen Augen blitzt gerne eine Kampflustigkeit auf, die klarmacht, dass man sich besser nicht mit ihm anlegt. Die Wege von Scherr und Graf kreuzen sich einmal, als er an der Behörde für Mietstreitigkeiten als Schlichter im Ein-satz ist. Es sei um einen Mann gegangen, dem Vision Apartments die Wohnung ge-kündigt habe, sagt er. Scherr erlebt Graf in jener Verhandlung als ziemlich kalt-schnäuzig. «Mir wurde damals klar, dass da eine Entwicklung im Gang ist, bei der normale Mieter rausgestellt werden», erinnert sich Scherr heute. «Mein Vorstoss war eine direkte Reaktion auf Frau Graf und ihre Firma – sie war ja ein First Mover im Geschäft mit Business-Apartments.»

Startkapital nicht vom Vater

Anja Graf legt Wert darauf, dass sie in den ersten Jahren von Vision Apartments ohne finanziellen Anschub ihres prominenten Vaters ausgekommen sei: Ulrich Graf, langjähriger CEO der Firma Kaba, deren Logo die Haus-schlüssel der halben Schweiz zierte. Das Startkapital, 80 000 Franken, hatte sie von ihrem damaligen Freund, einem Fotografen, dem Vater ihrer ersten Tochter. Die Mieten zahlte sie mit einer Kreditkarte, die sich grosszügig überziehen liess. Als sie schliesslich vom Vater einen Erbvorbezug von einer Million Franken bekam, machte sie nach eigenen Angaben bereits 280 000 Franken Umsatz im Jahr. «Ohne seine Hilfe.» Graf machte mit Vision Apartments schnell genug Geld, um eigene Häuser zu kaufen. Sie beteuert aber, dass sie in ihrer Karriere nie Familienwohnungen um-genutzt habe. Anfangs seien es Häuser voller kleiner Studios gewesen, in denen nach der Schliessung der offenen Drogenszene am Letten Heroinabhängige gehaust hätten. «Gut», räumt sie ein, «denen habe ich die Wohnung genommen. Aber ich habe für die an der Lang-strasse Ersatz gefunden.»

Verbreitung der Wohnungstypen in der Stadt Zürich

Stand 2023 (in Tausend)



* Diese Apartments sind von der Regulierung betroffen.

QUELLE: STATISTIK STADT ZÜRICH

NZZ / hub

Niklaus Scherr zweifelt an diesem freundlichen Bild. Im Jahr 2009, als er seinen Vorstoss einreichte, erkannte er in Grabs Vision AG und anderen Fir-men, die ihr in die gleiche Marktlücke gefolgt waren, eine Bedrohung. Überall, wo die Linken in der nun boomenden Stadt höhere Wohnanteile erkämpft hätten, würden diese umgehend für «nomadi-sches und touristisches Gelegenheits-wohnen zweckentfremdet». Seine For-derung: Business-Apartments und der gleichen – Airbnb war damals noch ein unbekanntes Startup – dürften nicht mehr an die vorgeschriebenen Mindest-wohnanteile eines Gebäudes angerech-net werden, die für jedes Quartier in der Stadt festgelegt sind.

Möglicher Durchbruch

Jetzt, Anfang 2025 – Scherr ist längst Politrentner im Unruhstand –, steht seine Forderung nach jahrelangem Hin und Her vor dem möglichen Durch-bruch. Dies, nachdem sich der tourismus-freundliche Stadtrat jahrelang gegen eine Regulierung gewehrt hatte. Und diese dann auch noch von mehreren betroffenen Firmen durch alle Gerichtsinstanzen gezogen wurde. In diesem Frühjahr aber wird nun das abschliessende Verdict des Bundesgerichts erwartet. Scherrs For-de rung könnte zur Regel werden.

Tangierte wären davon etwa die Hälfte der über 4700 Business-Apartments, welche die städtischen Statistiken Ende 2023 gezählt haben. Also ein knappes Prozent aller Wohnungen in der Stadt. Zudem die geschätzten 1750 Wohnungen, die regel-mässig über Airbnb vermietet werden. Die andere Hälfte der Apartments wird von Mieter bewohnt, die seit mehr als drei Monaten hier leben und in der Stadt angemeldet sind. Expats zum Bei-spiel mit einem befristeten Job in der Finanzbranche. Sie werden zur normalen Wohnnutzung gezählt. Scherr findet diese Unterscheidung nachvollziehbar.

Gar nicht betroffen wäre von der neuen Regel ausgerechnet jene Frau, die vor vielen Jahren bei Scherr die Alarm-glocken hat läuten lassen: Anja Graf und ihre Vision AG, deren Bestand in Zürich nach eigenen Angaben inzwischen auf 900 möblierte Apartments angewachsen ist. Sie gibt sich entspannt – und sah im Gegensatz zu ihrer Konkurrenz auch nie einen Anlass, die neuen Regeln vor Gericht anzufechten. Den Grund erklärt sie so: Manche ihrer Konkurrenten hätten normale Wohnungen von Dritten gemietet, die Mieter rausgeworfen, die Räume ausstaffiert und gegen einen Aufpreis weitervermietet. Sie selbst da-gegen kauft heute Gewerbeleigentum oder alte Hotels und reiche dann ein Baugesuch ein, um diese als Apartment-häuser oder hotelähnliche Betriebe zu nutzen. «Die Stadt hat das bewilligt – sie kann jetzt nicht plötzlich kommen und sagen, dass wir daraus Familienwohnun-gen machen müssen.»

Ein Blick in die amtlichen Stadtpläne zeigt zwar: Ein guter Teil der Häuser be-findet sich in Zonen mit vorgeschriebe-nen Mindestwohnanteilen von über 50 Prozent; zum Teil werden sogar 80 Prozent und mehr verlangt. Aber laut Graf sind alle bis auf eines gar nicht als Wohnhäuser nutzbar, weil zum Beispiel der Lärmschutz dies verbietet. Und das einzige, für das dies nicht gelte, habe sie verkauft. Tatsächlich sind die Vision-Apartment-Häuser im Gebäuderegis-ter konsequent als «Gebäude mit teil-weise Wohnnutzung» registriert – eine Kategorie, die unter anderem Hotels umfasst. Und der Zürcher Stadtrat ent-schied sich mit Rücksicht auf den Tou-rismus für eine Regulierung, die Hotels nicht tangiert. Entgegen dem Auftrag von links.

Niklaus Scherr vermutet, dass Graf hier eine verwundbare Flanke der Regu-lierung sucht: «Sie ist den anderen er-neut einen Schritt voraus und hat schon eine Ausweichstrategie.» Zudem habe sie gemerkt, dass der Widerstand in ganz Europa zunehme – von Barcelona bis Berlin. Darum verlege sie sich neuerdings auf Häuser mit geringem Wohnanteil.

Graf kann es sich also leisten, die Regulierung willkommen zu heissen, die ihr erklärter Gegner angestossen hat. Die Konkurrenz dagegen vermie-tet Apartments zum Teil in Häusern, die als Wohngebäude registriert sind. Ihr bangt deshalb vor den neuen Re-geln. Zum Beispiel Konstantin Katsalis von Zurich Relocation, einem jener Mit-bewerber, die sich vor Gericht gegen die Einschränkungen wehren. «Die ge-plante Regulierung spielt dem Platz-hirsch in die Karten und führt dazu, dass sich dessen Marktposition stärkt», sagt er. Gemeint ist Anja Graf mit ihren Vision Apartments.

Seine Firma ist spezialisiert auf Ge-schäftsleute, die von ihren Arbeitgebern für wenige Wochen oder Monate nach Zürich geholt werden. Zudem vermie-tet sie über Airbnb Wohnungen an Tou-risten. Beides kommt der Wirtschaft zu-gute, sagt er, «und letztlich dem Wohl-stand aller Zürcher». Eine Regulierung braucht es nicht, sagt Katsalis, das er-ledige der Markt von selbst. Der Beleg: Im letzten Jahr sei die Nachfrage zu-rückgegangen. Ein Konkurrent, die Nest Temporary AG, ging prompt in Konkurs.

Im Gegensatz zu Graf geht Katsa-lis davon aus, dass sein Geschäftsmodell von den neuen Regeln «erheblich» bee-inträchtigt würde. Am Problem der steigenden Mietpreise in der Stadt hin-gegen ändere sich dadurch – anders als von Scherr und Konsorten erhofft – kaum etwas. Denn erstens machen seine hundert Apartments weniger als ein hal-bes Promille des städtischen Wohnungs-bestandes aus. Und zweitens wären diese wegen ihrer Lage und ihrer Grösse oh-ne-hin sehr teuer und daher nichts für «schüt-zenswerte Bevölkerungsgruppen».

Der nächste Kampf bahnt sich an

Tatsächlich sind in Zürich Einzim-mer-wohnungen pro Quadratmeter deutlich teurer als grössere Wohnungen, wie eine Datenanalyse der NZZ gezeigt hat. An-bietter von Business-Apartments, die auf diese Kategorie spezialisiert sind, dürf-ten allerdings dazu beitragen. Im Trend-quartier Wiedikon etwa verlangen ver-schiedene Anbieter für Studios mit einer Grösse von unter 20 Quadratmetern um die 2500 Franken im Monat. Manchmal leben in den gleichen Wohnhäusern nebenan Mieter, die für eine Dreieinhalb-zimmerwohnung weniger zahlen.

Die Preisfrage ist die einzige, die Anja Graf an diesem Tag hinter ihrem Konferenztisch in der Innenstadt aus der Ruhe bringt. Sie reagiert gereizt auf den Vorwurf von linken Politikern und anderen Kritikern, dass sie sich auf Kos-ten der Stadtbewohner übermäßig be-reichere. «Ich stelle diese Wohnungen hin, damit die Expats zu mir kommen – und nicht solche belegen, die von einheimi-schen Familien bewohnt werden kön-nen», sagt sie. Sie könnte wohl 20 Prozent mehr Miete für ein Business-Apartment verlangen, müsste aber den gesamten Service und die Lücken im Belegungs-plan finanzieren. Dabei verdiene man sich keine goldene Nase, dies zeige auch der Konkurs eines Konkurrenten. «Das ist ein normales, aufwendiges Geschäft. Wer das nicht begreift, dem kann ich auch nicht helfen.»

Einer, dem sie offensichtlich nicht helfen kann, ist der Stadtzürcher SP-Präsident Oliver Heimgartner. Noch bevor die von Niklaus Scherr angestossenen Beschränkungen in Kraft treten, hat er angekündigt, mit seiner Partei einen Schritt weiterzugehen. Per Initiative will er nach Luzerner Vorbild die kurze-zeitige Vermietung von Wohnräumen während mehr als 90 Tagen im Jahr komplett ver-bieten. Heimgartner stellte in einem Interview mit der NZZ auch klar, gegen wen sich das richtet: gegen kommer-zielle Anbieter, «die systematisch Hun-derte von Business-Apartments oder Airbnb-Wohnungen vermieten – alles nur, um die Rendite zu maximieren».

Auch wenn es Anja Graf nicht be-geffen kann: Als perfektes Feindbild der Linken dürfte sie so schnell nicht ausgedient haben.