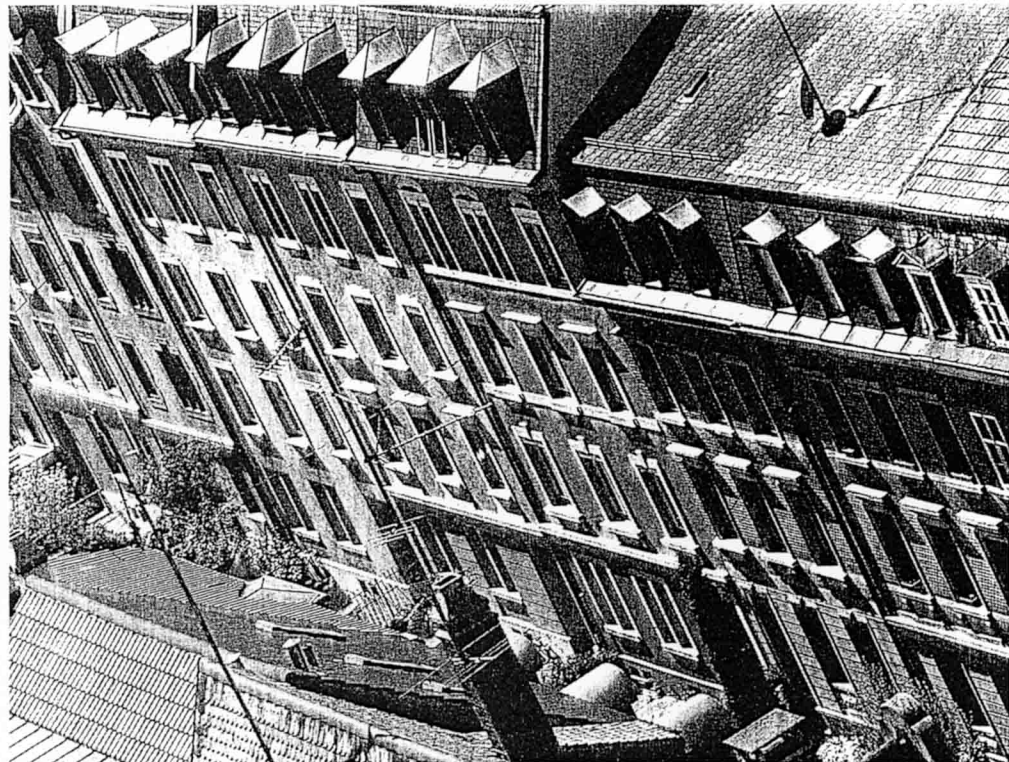


Zukunft gestalten: Wohneigentum «auf Zeit» kommt billiger

Die eigenen vier Wände sollen in der Schweiz für Mieter, die Eigentümer werden möchten, kein unerschwinglicher Traum mehr bleiben. «Wohneigentum auf Zeit» lautet die verblüffend einfache Lösung, die die Casa-Stiftung für Wohneigentumsförderung in Reinach zusammen mit Experten aus Wissenschaft und Wirtschaft erarbeitet hat.



Wohnen in der eigenen Wohnung ist oftmals billiger als mieten. Noch günstiger ist der «Besitz auf Zeit», wie es das «Pagameno»-Modell vorschlägt (Bild: Birkenstrasse, Basel).

Foto Peter Armbruster

Reinach. BaZ/CW. Das neue und innovative Wohneigentumsmodell nennt sich vielsagend «Pagameno». Was ist neu daran? Gekauft wird nicht mehr die volle Lebensdauer eines Objektes (bei der qualitativ hochstehenden Bauweise in der Schweiz rund 100 Jahre), sondern nur eine Eigentumsperiode von 30 Jahren. Die effektiven Wohnkosten reduzieren sich damit im Vergleich zur Miete um 30 bis 45%. Wie soll das möglich sein? Entsprechend der Nutzungsdauer von 30 Jahren werden eben nur noch 30% des Objektwertes bezahlt und finanziert. So ist auch die Eigenkapitalhürde (sonst

vielfach ein schier unüberwindliches Handicap für die Verwirklichung des Traums vom Eigenheim) einfacher zu nehmen, denn benötigt werden für den Kauf nur noch 10% Eigenmittel; ein Sparbatzen, der innert nützlicher Frist zusammengespart werden kann.

Warum 30 Jahre?

Warum eigentlich gerade 30 Jahre? Die Wünsche an das eigene Heim wandeln sich im Laufe der Zeit. In den verschiedenen Lebensabschnitten, mit Kindern, ohne Kinder, im Alter, werden unterschiedliche Ansprüche an ein Wohnobjekt und dessen Umgebung gestellt.

Weshalb also sich lebenslanglich an ein Objekt binden, wenn es eine andere Möglichkeit gibt, mit der man finanziell erst noch besser fährt? Abgesehen von den vergleichsweise niedrigeren Wohnkosten, kann man bekanntlich als Eigentümer auch in gewissem Umfang Steuern sparen und so die Konsumfähigkeit verbessern. So lassen sich die zusätzlichen Mittel zum Beispiel für den Aufbau der privaten Altersvorsorge oder für Freizeit, Kultur, Weiterbildung usw. einsetzen.

Der «Pagameno»-Eigentümer hat praktisch die gleichen Rechte (aber auch Pflichten) wie der traditionelle Ei-

gentümer. So ist er in der Gestaltung seiner eigenen vier Wände weitgehend frei. Besonders wichtig ist aber auch, dass er die 30-jährige Eigentumsperiode verkaufen, vermieten oder an Nachkommen vererben kann. Damit ist seine Mobilität sichergestellt; ein bedeutsamer Punkt in der heutigen Zeit des raschen Wandels auf dem Arbeitsmarkt, wo Flexibilität und Mobilität gefordert sind. Was aber passiert nach Ablauf der 30-jährigen Eigentumsperiode? Selbstverständlich kann das Objekt für eine weitere Periode gekauft werden, und das erst noch bautechnisch saniert und wieder in einen bedarfs- und marktgerechten Zustand versetzt. Der «Pagameno»-Käufer wird mit anderen Worten nie mit einem Objekt konfrontiert, das überaltert und in schlechtem Zustand ist.

Eintrag im Grundbuch

Auch Sicherheit wird in dem Modell grossgeschrieben. So ist der Eintrag im Grundbuch selbstverständlich. Er bietet Schutz – vor Kündigung, aber auch vor Spekulanten. Der Schutz vor Spekulation ist auch dadurch gewährleistet, dass sich für das 30-jährige Eigentum stets seriöse Investoren zur Verfügung stellen, also Pensionskassen, Versicherungen und Banken mit langfristigen Anlagehorizont. Lanciert und entwickelt hat das «Pagameno»-Modell die von Michael Folger ins Leben gerufene Casa-Stiftung für Wohneigentumsförderung in Reinach in Zusammenarbeit mit zahlreichen Fachkräften aus Wissenschaft und Wirtschaft. Finanziert wurde das Projekt durch private Investoren, aber auch durch Sponsoring seitens Rentenanstalt/Swiss Life und Thomas Schmidheiny (Holderbankkonzern).

«Bedarfsgerechtes Wohnen»

Michael Folger hat sich mit dem Thema «alternative Wohneigentumsformen» vor etwa vier Jahren näher auseinandergesetzt begonnen. Was hat ihn dazu motiviert? Einerseits die Tatsache, dass in der Schweiz viele Mieter kaum mehr in der Lage sind zu sparen, womit sie gezwungenermassen ihre private Altersvorsorge vernachlässigen müssen, und andererseits die Erkenntnis,

dass in der Immobilienbranche zu wenig auf bedarfs- und marktgerechtes Wohnen geachtet wird. Beispielsweise werden seines Erachtens die Ansprüche und Wünsche unserer «Seniorgeneration» immer noch viel zu wenig berücksichtigt. Rüstigen Senioren oder Seniorinnen wird vielleicht das eigene Haus zu unbequem, zu gross, zu pflegeintensiv. Verständlicherweise möchten sie noch nicht gleich ins Altersheim umziehen. Auch wollen sie «unter den Leuten sein», also zentrumsnah wohnen. Mit dem «Pagameno»-Modell könne, meint Folger, gerade in diesem wachsenden Segment bedarfsgerechtes Wohneigentum geschaffen werden.



Die Zukunft gestalten...

Eine Serie der Basler Zeitung

Dass ihm und seiner Casa-Vision nicht einfach Luftschlösser vorschweben, für die in der Bevölkerung wenig Bedarf besteht, hat er durch eine von der ETH Lausanne (im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen) im Sommer 1999 bei Mietern durchgeführte gesamtschweizerische Marktforschungsumfrage bestätigen lassen. Demzufolge möchten über 50% der befragten Mieter gerne Eigentümer werden und über 80% davon würden bemerkenswerterweise die neue Wohneigentumsform akzeptieren. Für Folger der klare Beweis, dass Herr und Frau Schweizer flexibel, offen für Neuerungen und vor allem kostenbewusst sind – ganz im Sinne von «Pagameno» (italienisch «zahle weniger»).

Casa-Stiftung für Wohneigentumsförderung, Steinrebensstr. 110, 4153 Reinach, Tel. 712 27 73, Fax 712 27 74.

«Das Modell funktioniert auch in Stresszeiten»

Basler Zeitung: *In der eigenen Wohnung bis zu 45% billiger wohnen als im vergleichbaren Mietobjekt: Fast zu schön, um wahr zu sein. Wo liegt bei Ihrem neuen Wohneigentumsmodell der Haken?*

Michael Folger: Wir haben das Modell nach allen Seiten austesten lassen. Es gibt keinen. Einziges Risiko des «Pagameno»-Eigentümers: Er hat allfällige Leerstands- und Transaktionskosten (Werbung-, Inserate, Gebühren) zu tragen, die entstehen könnten, falls er aus irgendeinem Grund vor Ablauf der dreissigjährigen Nutzungsdauer seine Wohnung wechseln muss. Dieses Risiko wird ihm jedoch durch die vergleichsweise niedrigen Wohnkosten abgegolten.

Ist die Frage der Besteuerung des Eigentums auf Zeit schon gelöst?

Einkommenssteuerermässig wird es gemäss unseren Abklärungen bei den eidgenössischen und bei kantonalen Steuerbehörden wie traditionelles Eigentum behandelt werden, also mit Besteuerung des Eigenmietwerts und Abzugsmöglichkeit von Schuldzinsen, Substanzerhaltungs-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. In der Frage der kantonalen Vermögenssteuer bemühen wir uns noch um eine befriedigende Lösung. Die von uns kontaktierten Steuerbehörden gehen vorläufig vom Nutznennungs-Ansatz aus, und das bedeutet, dass der gesamte Objektwert in der Vermögensaufstellung aufzuführen wäre. Das wäre meines Erachtens unkorrekt, bezahlt der Objektkäufer doch nur 30% des Wohnungswerts.

Ihr Modell basiert auf der Annahme, dass sich die Bausubstanz über 100 Jahre halten lässt. Ist das keine Illusion?

Gesamtschweizerisch liegt die jährliche Abbruchquote heute bei 0,05%. Auf dieser Basis hochgerechnet, würde die bestehende Bausubstanz

theoretisch im Durchschnitt 2000 Jahre alt. Das ist natürlich illusorisch. Mit 100 Jahren sind wir aber auf jeden Fall auf der sicheren Seite, wobei das nicht einmal so wichtig ist. Unsere Modellberechnungen zeigen, dass man ein Objekt sogar nach 30 Jahren abreißen und einfach eine neue 100jährige Substanz errichten könnte.

Funktioniert das Modell auch in Stresszeiten, also etwa bei einem Einbruch der Liegenschaftspreise wie Anfang der neunziger Jahre oder in extremen Hochzinsperioden?

Wir haben in einem Stresstest unter Einbezug aller für den Liegenschaftsmarkt massgeblichen Grössen, wie Zinsen, Mieten, Immobilienpreise usw., untersucht, wie es sich seit 1967 verhalten hätte. In dieser Zeit hatten wir alle denkbaren Entwicklungen: Mehrere Hochzinsphasen, verschiedene Aktien-

«Auch Pensionskassen können von diesem Modell profitieren: Unter anderem sind die Verwaltungskosten tiefer.»

Crashes, den Immobilienboom der späten achtziger Jahre und die Krise danach. Die Simulationen haben uns gezeigt, dass das Modell stets voll funktioniert hätte, und das ohne jegliche staatliche Subventionen.

Sie haben durch die Umfrage der ETH Lausanne bei Mietern ein beachtliches potenzielles Interesse auf der Nutzerseite eruieren können. Finden sich auch Investoren, welche sich als Partner für die «Eigentümer auf Zeit» zur Verfügung stellen?

Ich möchte in der jetzigen Phase keine Namen nennen. Wir stehen noch

in Verhandlungen. Ernsthaft an der Umsetzung interessiert sind zwei namhafte Versicherungsgesellschaften, zwei Pensionskassen und eine Immobilien-Gesellschaft.

Worin besteht für Pensionskassen der Anreiz, ihren Liegenschaftsbesitz in Form von «Pagameno»-Objekten zu halten?

Erstens können sie Transaktionskosten (Handänderung, Grundstückgewinnsteuer, Mieterwechsel, Leerstände) reduzieren, indem sie diese auf den Objektnutzermarkt verlagern. Zweitens erhalten sie durch das Modell mehr Transparenz. Drittens haben sie weniger Umtriebe, weil sie die Objekt-Verwaltung auslagern können. Viertens bekommen sie für weniger Geld mehr Immobilien. Sie erstellen einen Bau für 100%, zahlen im Prinzip aber nur 70%. Die 30%, die sie vom «Pagameno»-Käufer erhalten, können sie anderweitig ertragsbringend einsetzen, und sei es zum Beispiel durch Vergabe von Hypotheken an die Objektnutzer. Des Weiteren erhalten sie von den Käufern jährliche, indexgebundene Gebühren unter anderem für die Substanzerhaltung. Mit diesem Geld können sie ebenfalls arbeiten. Die periodische Erneuerung des Objektes bedeutet überdies eine bedarfsgerechtere Substanzbewirtschaftung, die sich letztlich wertsteigernd auswirkt.

Kann der «Investor» bei einem Anstieg der Immobilienpreise mit einem normalen Preisverhalten seiner Liegenschaft rechnen?

Er profitiert insoweit, als er nach Fälligkeit des laufenden Vertrags die neue «Pagameno»-Periode entsprechend teurer verkaufen kann.

Wie gross ist theoretisch der Schweizer Markt für Ihr Modell?

Etwa zehn Prozent des Wohnungsmarkts, also rund 370 000 Objekte. Die

se Zahl lässt sich mit der Akzeptanz für das Modell belegen, wie sie die Mieterumfrage zum Vorschein gebracht hat.

Welchen Anteil, denken Sie, wird es konkret in zehn Jahren erobern?

Basierend auf den Erfahrungswerten, wie sich ab 1965 das Stockwerkeigentum in der Schweiz durchgesetzt hat, gehen wir davon aus, in den nächsten fünf Jahren 1,5% des Marktes oder 52 000 Objekte abdecken zu können.

Welche gesamtwirtschaftlichen Vorteile – ausser der breiteren Streuung des Wohneigentums – brächte eine breite Umsetzung?

Ich möchte an erster Stelle die Kaufkraftgewinne der Käufer nennen. Sie können sie unter anderem für die zusätzliche private Altersvorsorge einsetzen. Zum zweiten bedeuten langfristig die Zyklen für die Erneuerung und Sanierung der Bausubstanz, dass die Bauwirtschaft und insbesondere die Klein- und Mittelbetriebe des Baunebergewerbes insgesamt mit einem konstant höheren Auftragsfluss rechnen dürfen. Drittens erhält der Fiskus Zugriff auf ein bedeutendes Steuersubstrat, denn die Pensionskassen sind steuerbefreit, «Pagameno» hingegen nicht. Als drittes scheint mir wichtig, dass die schweizerische Bausubstanz systematisch besser und bedarfsgerechter bewirtschaftet wird.

Was für Funktionen hat in Ihrem Modell eigentlich Ihre Casa-Stiftung?

Die Stiftung hat zusammen mit Fachexperten aus Wissenschaft und Wirtschaft das Projekt «Pagameno» entwickelt und auf seine Nachhaltigkeit hin geprüft. Sie fungiert für die Anwender des Modells als operatives Kompetenzzentrum. In Zukunft strebt sie eine Ausweitung des Anwendungsgebiets auf Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebäude sowie öffentliche Bauten an. *Interview Carl Wild*

Michael Folger



CW. Michael Folger ist kein Nationalökonom. Vielleicht ist er gerade darum auf den einfachen und innovativen Ansatz gestossen, wie in der Schweiz Wohneigentum breiter gestreut werden könnte, ohne dass der Staat zusätzliche Subventionen fliessen lassen muss. Es ist im Gegenteil sogar so, dass der Fiskus profitiert, wenn sich Folgers Modell in grösserem Rahmen umsetzen lässt. Dass es funktioniert, hat er sich durch das WWZ an der Uni Basel bestätigen lassen. Folger hat nach einer Lehre in der Konfektionsbranche sechzehn Jahre im Detailhandel gearbeitet, zuerst als Abteilungs- und Filialleiter bei Migros Basel, später in der Verkaufs- und Marketingplanung Non Food bei Coop Schweiz. 1985 machte er sich als freischaffender Marketingberater selbstständig. Seit 1993 beschäftigt er sich mit Allfinanzfragen, und in den letzten drei Jahren hat er vor allem auf die Realisierung seiner Wohneigentumsvision hin gearbeitet.