

Eigenheim im Hochhaus mit Verfallsdatum

In einem Hochhaus in Bern Bümpliz haben die Mieter ihre Wohnungen gekauft – zeitlich beschränkt auf 30 Jahre.
Von Daniel Puntas Bernet

Semiha Dursun schenkt noch etwas Tee nach. Orientalische Düfte steigen auf. Mächtig thront die silberne Teekanne auf der grosszügig gestalteten Küchenablage. Frau Dursun blickt hinaus durch den verglasten Balkon und betrachtet den Berner Hausberg Gurten. Sieben Stockwerke weiter unten summt der Rasenmäher. Aus dem Kinderzimmer erklingt leise Pop-Musik. Angestrengt überlegt die gebürtige Türkin, was sie auf die Frage, wieso sie und ihre fünfköpfige Familie diese 4½-Zimmer-Wohnung im Bümplizer Hochhaus für eine limitierte Zeit erworben haben, antworten soll: «Jetzt kann man uns nie mehr kündigen», sagt sie schliesslich trotzig, «wenigstens die nächsten dreissig Jahre nicht.»

Innovatives Modell

Die Gründe, wieso die Bewohner der Bahnstrasse 99 am westlichen Rande Berns eine ziemlich gewöhnliche Wohnung mit einem limitierten Zeitfaktor kaufen, sind unterschiedlich. Für die einen fühlt es sich einfach gut an, Eigentümer zu sein. Auch wenn sich das Eigentum auf eine Wohnung in einem dieser eher unattraktiven Vorstadtböcke beschränkt. Andere betrachten die durch das spezielle Finanzierungsmodell tiefe monatliche Belastung als Anreiz. Und schliesslich gibt es noch solche, welche die Investition in eine Wohnung auf dreissig Jahre als eine Art Altersvorsorge betrachten.

Tatsächlich wirkt das von der Basler Firma Pagameno ausgeklügelte Eigentümermodell äusserst innovativ: Mit dem Einsatz von 30 000 bis 40 000 Franken Eigenkapital können Interessenten eine Wohnung kaufen, zwischen 3 und 4½ Zimmer gross. Die monatliche Belastung liegt rund 20% unter dem Preis, den man sonst für eine vergleichbare Wohnung als Miete bezahlen müsste. Der Clou dabei: Die Eigentümer müssen nach dreissig Jahren die Wohnung wieder räumen und sie der Pagameno zurückgeben. Aller-

dings erhalten sie dann den andert-halbfachen Wert des eingebrachten Eigenkapitals zurück.

Möglich wird dieses Modell durch das Auftreten eines Investors. Bei einem Marktwert einer 78 m² grossen 3-Zimmer-Wohnung von 320 000 Franken benötigt beispielsweise ein Käufer durch die zeitliche Begrenzung auf 30 Jahre gerade einmal 10% Eigenkapital, also 32 000 Franken. Den ganzen Rest finanziert der Investor, mit dem zusammen der Wohnungseigentümer rechtlich eine Partnerschaft im Sinne der Regelung für «Gesamthand-Eigentum» eingeht. Dieser wiederum lässt sich mit einer «Kapitaldienst- und Substanzerhaltungsgebühr» für seine Dienste entschädigen. Der Besitzanteil des Wohnungseigentümers an seiner Wohnung sinkt jährlich um 1%, bis er nach 30 Jahren die Wohnung zurückgibt. Das Wohnrecht wird ihm bis zum letzten Tag zu 100% gewährt.

Gegenüber herkömmlichen Mietern bezahlt der Wohnungseigentümer auf Zeit zudem weniger Steuern, weil Hypothekenzinsen vom Einkommen abziehbar sind und die Hypothekenschuld vom Vermögen. Und gegenüber konventionellen Eigentümern fällt aufgrund der zeitlichen Begrenzung die Eigenmietwertbesteuerung weg, was laut Pagameno-Homepage je nach Kanton Einsparungen bis zu monatlich 200 Franken einbringen kann.

Eigentlich erstaunlich, dass in der Schweiz, dem Land der Mieter, nicht mehr Initiativen für leicht erschwichtiges Wohneigentum aufkommen. Das Bümplizer Hochhaus ist bis anhin einziges Referenzobjekt der Basler Immobilienfirma. Tatsächlich aber hat David Dürr, Professor für Privatrecht an der Universität Zürich, mit einer ähnlichen Idee unter den Namen «Kleines Wohneigentum» bereits vor Jahren beim Bundesamt für Wohnungswesen auf eine Gesetzesänderung hingearbeitet – ohne Erfolg. Immerhin wird er noch in diesem Monat in der Zürcher Gemein-



Die meisten Eigentümer an der Bahnstrasse 99 wohnten schon vor der Renovation als Mieter in dem Hochhaus. (Marcus Gyger)

de Oberweningen sein Pilotprojekt «Property light» starten können.

Semiha Dursun und ihr Mann, der als Gebäudereiniger arbeitet, stiegen auf die Offerte der Pagameno Anfang 2005 rasch ein. Sie wohnten bereits vor der Totalrenovierung des Gebäudes im Bümplizer Hochhaus. Gedanken an eine eigene Wohnung, zum Beispiel ein Stockwerkeigentum in der Stadt, hatten sie angesichts der hohen Bankenforderungen nach Eigenkapital jeweils schnell wieder vertrieben. Jetzt haben sie ihren Traum vom eigenen Heim halt auf diese Weise realisiert. Dass sie in dreissig Jahren das Haus werden räumen müssen, betrachten die beiden aus der Türkei eingebürgerten Schweizer als vernachlässigbares Problem: «Erstens sind unsere drei Kinder dann längstens ausgezogen, wir brauchen

also nicht mehr so viel Platz. Und zweitens bekommen wir ja unser Eigenkapital inklusive einer Prämie zurück. Das ermöglicht uns dann einen bequemen Start in eine neue Wohnsituation», sagt Semiha Dursun.

«Wohnung statt Auto»

Von den 32 Wohnungen an der Bahnstrasse 99 sind 28 verkauft. Zusammen bilden die Eigentümer, die fast alle bereits vorher als Mieter an derselben Adresse wohnten, eine Art Stockwerkeigentümergeinschaft. «Zu meinen, nur weil wir nun Eigentümer unserer Wohnungen sind, bestehe eine speziell innige Form der nachbarschaftlichen Beziehungen, ist falsch», sagt der 27-jährige Timothy Ranjim, «doch der gleichzeitige Bezugstermin aller Eigentümer für die renovierten Wohnungen

und die Neuartigkeit des Projekts haben den Zusammenhalt untereinander sicher verstärkt.»

Ranjim, Kundenbetreuer eines Fitnesscenters, bewohnt eine 97 m² grosse und helle 4½-Zimmer-Wohnung. Dass durch das Pagameno-Modell auch weniger gut Verdienende die Möglichkeit erhalten, Wohnungseigentümer zu werden, ist für den in Bümpliz aufgewachsenen Secundo eine der Stärken der Idee. Von Kollegen wird er ständig auf das Verfallsdatum seines Eigentums angesprochen. Doch Timothy lässt sich nicht beirren: «Andere in meinem Alter kaufen sich ein neues Auto, ich bin Besitzer meiner Wohnung. Und was in dreissig Jahren sein wird, wissen wir doch alle nicht.»

www.pagameno.ch, www.propertylight.ch