

Wohneigentum auf Zeit: Mieter werden Eigentümer!



Wohneigentum auf Zeit: Wie Mieter Eigentümer werden.

Das Problem – wir haben zu hohe Wohnkosten.

Im Vergleich mit dem benachbarten Ausland haben wir in der Schweiz viele Berge und Seen, aber wenig Bauland. Zudem haben wir wesentlich höhere Bau- und Sanierungskosten. Entsprechend teuer sind Grund, Boden, Backsteine und somit das Wohneigentum.

Die Folge: Kein anderes Land in Westeuropa hat prozentual so wenige Haus- und Wohnungseigentümer wie die Schweiz. Und dies, obwohl die Hypothekenzinsen niedriger sind als im Ausland. Die Schweizer sind ein Volk von Mietern. Kaum ein Drittel der Bevölkerung lebt in den eigenen vier Wänden. In Italien und Spanien sind es hingegen 75 bis 80%.

Politiker, Bauunternehmer, Hauseigentümerverbände und Mieterorganisationen beklagen diesen Zustand in seltener Einmütigkeit und das seit Jahrzehnten. Zu ändern ist daran mit herkömmlichen Methoden aber nichts.

**NICHTS IST STÄRKER ALS
EINE IDEE, DEREN ZEIT
GEKOMMEN IST.**

(Victor Hugo)

Die Lösung – Wohneigentum auf Zeit.

Die Idee ist einleuchtend: Wohneigentum auf Zeit ermöglicht eine völlig neue Art von Wohnen als Eigentümer auf Zeit – im allgemeinen 30 Jahre. Dadurch reduzieren sich die Anschaffungskosten für eine Wohnung oder ein Haus um 70%. Und die Wohnkosten sind um rund 20% geringer als in einem vergleichbaren Mietobjekt.

Dank dieser zukunftsweisenden und vernünftigen Lösung können nun weite Kreise der Bevölkerung ihre eigenen vier Wände erwerben.

Im Folgenden wollen wir Ihnen alle Vorteile, aber auch die Einschränkungen von Wohneigentum auf Zeit erläutern. Zu weiteren Auskünften sind wir jederzeit gerne bereit.

Zusätzliche Informationen und aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.wohneigentumaufzeit.ch



Wohneigentum auf Zeit: Für 30 Jahre Eigentümer sein -

Bei der soliden Bauweise in der Schweiz steht ein Haus rund 100 Jahre, wenn es gut unterhalten und gelegentlich gründlich saniert wird.

Nur: Wer braucht eigentlich ein Haus oder eine Wohnung für 100 Jahre?

30 Jahre – das macht Sinn! 30 Jahre sind ein Lebensabschnitt, eine Generation. Nach 30 Jahren ändern sich die Wohnbedürfnisse der meisten Familien grundlegend.

Also: Wohnraum für 30 Jahre statt für 100 Jahre kaufen. Und mit ganz wenig Eigenkapital, nur ca. 30% bezahlen.

Das Wichtigste: Unter dem Strich sind die Kosten für eine Eigentumswohnung auf Zeit monatlich rund 20% weniger als für eine vergleichbare Mietwohnung.

Es ist eines der erklärten Ziele von Wohneigentum auf Zeit, aus den bestehenden Mietern von Liegenschaften Eigentümer zu machen. Darüber hinaus soll es Menschen den Kauf von Wohneigentum ermöglichen, welchen dies wegen der hohen Preise bisher nicht möglich war – oder die ihr Geld lieber anders investieren als in Backsteine.

Wie funktioniert das?

Natürlich bewohnen Sie nicht 30% Ihrer Wohnung, sondern die ganze. Also muss jemand die restlichen 70% bezahlen.

Das ist ein Investor, der die Renovation oder den Bau der Liegenschaft übernimmt und mit dem Sie gemeinsam Eigentümer werden.

und dafür ca. 20% weniger bezahlen als ein Mieter.

Rechtlich heisst das «Gesamthand-Eigentum»
Es versteht sich, dass Sie dem Investor dafür etwas bezahlen müssen. Auch bei Wohneigentum auf Zeit gibt es weder Geschenke noch Wunder.

Als Investoren kommen Institutionen und Unternehmen in Frage.

Das sind im allgemeinen Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Immobilienfonds, Gemeinden und etablierte Personengesellschaften, die wohl eine ordentliche Rendite für ihre Investition erwarten, aber niemals Spekulanten, die nur auf einen raschen Gewinn aus sind. Der Grund ist ganz einfach: Auch der Investor verpflichtet sich ja für 30 Jahre.

Nach 30 Jahren gehört die Wohnung wieder dem Investor.

Sie erhalten jedoch eine Prämie für die Erhaltung der Wohnsubstanz, welche Ihrem eingesetzten Eigenkapital entspricht.

Sie sind von allen Verpflichtungen frei, können ausziehen oder einen neuen Vertrag für eine neue Wohneigentumsperiode abschliessen.

Sie haben ein Vormiet- oder Vorkaufrecht.

Zwei Jahre vor Ablauf der 30-jährigen Frist wird Ihnen der Investor sagen, was er vor hat und Sie fragen, was Sie vorhaben. Wie auch immer, Sie haben vor Anderen den Vorrang.



Wohneigentum auf Zeit – So rechnet es sich in der Praxis.

Zu diesem Beispiel:

Die Zahlenangaben sind in der Grössenordnung richtig. Wenn Sie sich für ein bestimmtes Haus oder eine Wohnung interessieren, erhalten Sie selbstverständlich eine exakte Aufstellung der monatlichen Kosten.

Nehmen wir als Beispiel eine 4-Zimmer-Wohnung (110m²) mit einem Marktwert von CHF 920'000.–

CHF 920'000.–

Die Miete dieser Wohnung würde pro Monat CHF 2'850.– kosten.

Wohneigentum auf Zeit für 30 Jahre kostet die Wohnung:

CHF 276'000.–

Für 2/3 erhalten Sie eine Hypothek, also:

CHF 184'000.–

1/3 müssen Sie als Eigenkapital aufbringen, das sind:

CHF 92'000.–

Sie erhalten bei Ablauf des Eigentums einen Anteil als Cashback für die Substanzerhaltung zurück.

Monatliche Kosten: (exkl. Amortisation)

Die Hypothek kostet bei 3,5% Zinsen monatlich:

CHF 537.–

Der Investor erhält als Verzinsung seines Kapitalaufwandes sowie für die Erhaltung der Wohnsubstanz pro Monat:

CHF 1'610.–

Für Bewirtschaftung, kleinere Reparaturen, Versicherungen und Gebühren rechnen wir pro Monat mit:

CHF 127.–

Total pro Monat:

CHF 2'274.–

Hypothekarzinsen sind nicht immer gleich hoch. Damit müssen Sie rechnen:

In den letzten 30 Jahren hatten wir mehrere Phasen mit hohen und mit niedrigen Hypothekarzinsen. Das dürfte in den nächsten 30 Jahren nicht anders sein und es betrifft alle Formen von Eigentum – und in der Folge auch die Mieten. Da Ihre Hypothek aber nur gering ist, macht 1% mehr Hypothekarzins im obigen Beispiel pro Monat auch nur CHF 53.– aus. Die Höhe der Zahlungen an den Investor ist nicht an den Hypothekarzins gekoppelt, sondern an den Landesindex der Konsumentenpreise.



1. Jahr 30. Jahr

Ihr Anteil an der Wohnung sinkt gegenüber jenem des Investors Jahr für Jahr um 1%. Und die Hypothek wird ebenfalls amortisiert. **Darum müssen Sie zum Schluss nichts zurückbezahlen.**

30%

0%

1. Jahr

30. Jahr

Ihr alleiniges Wohnrecht bleibt aber zu 100% bis zum letzten Tag der 30 Jahre erhalten.

100%

100%

Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zur Miete:

Die Vorteile:

- **Sie sind Eigentümer – nicht Mieter. Niemand kann Ihnen kündigen!**
Für 30 Jahre gehört Ihnen die Wohnung, mit allen Rechten und Pflichten. Sie können im üblichen Rahmen des Stockwerkeigentums damit machen, was Sie wollen.
- **Die monatliche Belastung ist wesentlich geringer.**
Die monatliche Belastung liegt rund 20% unter den Kosten für eine entsprechende Mietwohnung. In 30 Jahren macht das beim vorigen Beispiel ohne Zinsen **CHF 207'360.–** aus.
- **Sie können über Ihre Wohnung frei verfügen.**
Sie können Ihre Wohnung bewohnen, vermieten, vererben oder Ihren Anteil mit der entsprechenden Restlaufzeit verkaufen an wen Sie wollen – übrigens auch an Ausländer.
- **Sie sparen Steuern.**
Sie profitieren von steuerlichen Vorteilen des Hauseigentums. Hypothekarzinsen können Sie vom Einkommen abziehen, die Hypothekarschuld vom Vermögen. Die genauen Regelungen sind aber kantonale verschieden. Sprechen mit Ihrem Steuerberater darüber.

Die Nachteile:

- **Einen Mietvertrag kann man einfach kündigen. Einen Kaufvertrag nicht.**
Wenn Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus nicht mehr haben wollen, müssen Sie sich selbst um den Verkauf Ihrer Besitzanteile kümmern oder einen Mieter suchen. Dabei sind wir Ihnen allerdings gerne behilflich.
- **Eigentum bringt Verantwortung mit sich.**
Für den allgemeinen Unterhalt der Wohnung und für kleinere Reparaturen sind Sie selbst verantwortlich. Wie weit die Kosten zu Ihren Lasten gehen, ist vertraglich klar geregelt.
- **Sie müssen – immer (gemäss dem vorigen Beispiel – CHF 92'000.–) Eigenkapital aufbringen.**
Das bekommen Sie allerdings zum Schluss als Cashback zurück.



Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zum konventionellen Eigentum:

Die Vorteile:

- **Sie haben 70% weniger Finanzierungsbedarf.**
Wohneigentum auf Zeit für 30 Jahre kostet rund 30 Prozent des Objektwertes. Als Eigenkapital genügen nur 10% des Objektwertes.
- **Keine Eigenmietwertbesteuerung.**
Da es sich um zeitlich begrenztes Eigentum handelt, müssen Sie keinen Eigenmietwert versteuern. Somit sparen Sie – gemäss Beispiel Seite 5 – von Kanton zu Kanton unterschiedlich, monatlich bis zu CHF 200.–

Die Nachteile:

- **Sie profitieren nicht von einer Wertsteigerung der Wohnung.**
Andererseits erleiden Sie bei sinkenden Grundstücks- und Liegenschaftspreisen (wie in den 90-er Jahren) auch keinen Verlust und das ist ein weiterer Vorteil.
- **Nach 30 Jahren gehört die Wohnung oder das Haus wieder dem Investor.**
Sie stehen aber nicht mit leeren Händen da. Die Prämie für die Substanzerhaltung kann als Anzahlung für eine neue Periode von 30 Jahren dienen.



Wie sicher ist mein Wohneigentum auf Zeit? So sicher wie jedes andere Wohneigentum!

Der Vertrag wird ins Grundbuch eingetragen.

Verträge über Haus- und Grundeigentum sind nur gültig, wenn sie öffentlich beurkundet werden. Das gilt auch für Wohneigentum auf Zeit.

Ihr Wohneigentum auf Zeit mit allen Rechten und Pflichten sowie die Grundpfandverschreibung für die Hypothek werden auf dem zuständigen Grundbuchamt von allen Beteiligten unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen. **Sie erhalten eine amtlich beglaubigte Kopie dieses Eintrags.**

Solange Sie Ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nachkommen, ist daran nicht zu rütteln. Einträge im Grundbuch können nur mit Zustimmung aller Parteien oder durch Gerichtsbeschluss geändert werden.

Sie bilden zusammen mit dem Investor eine einfache Gesellschaft.

Diese relative einfache Rechtsform hat Vorteile für beide Seiten. Zweck der Gesellschaft ist die Bewirtschaftung Ihrer Wohnung, das alleinige Wohnrecht haben Sie. An den Gesellschaftsvertrag sind beide Seiten gleichermassen gebunden. Der Investor kann z.B. nicht die Hypothek erhöhen ohne Ihre Einwilligung. Sie allerdings auch nicht ohne die Einwilligung des Investors und der Bank.

Konform mit allen Gesetzen.

Wohneigentum auf Zeit wurde so konzipiert, dass zu seiner Einführung keine neuen Gesetze und Vorschriften nötig waren – denn das hätte Jahre gedauert. **Es entspricht aber in allen Punkten den bestehenden Gesetzen** über den Grundstücks- und Liegenschaftsverkehr, Stockwerkeigentum, Grundpfand etc.

Rechtsschutzversicherung inbegriffen.

Ärger mit anderen Hausbewohnern, mit Architekten und Handwerkern kann es immer mal geben – unabhängig von der Form des Eigentums. Damit Sie als Wohneigentümer auf Zeit aber bestimmt zu Ihrem Recht kommen, sind Sie und alle anderen Wohneigentümer auf Zeit kollektiv für den Wohnrechtsschutz versichert. Die Versicherungsgesellschaft übernimmt im Notfall die Kosten eines Rechtsstreites. Vor allem aber gelingt es den erfahrenen Spezialisten der COOP-Rechtsschutzversicherung in sehr vielen Fällen, eine gütliche Einigung zu erreichen und den Gang zum Richter zu vermeiden.

coop rechtsschutz

Wohneigentum auf Zeit: Wer rechnet, entscheidet sich bestimmt für Wohneigentum auf Zeit.

Wohneigentum auf Zeit ist eine neue Eigentumsform, bei der nicht der starre Besitz, sondern die freie Nutzung im Vordergrund steht.

Im Vergleich zur Miete bietet es grössere Sicherheit und monatliche Kosten, die erheblich unter den normalen Mietkosten liegen.

Im Vergleich zum konventionellen Eigentum genügt ein geringer Kapitaleinsatz für die vier Wände; wodurch mehr Geld für die übrige Vermögensbildung zur Verfügung bleibt.



Kontaktieren Sie uns!

**Als Ihre persönliche Beratungsstelle für Wohneigentum auf Zeit sind wir für Sie da.
Unser Team berät Sie gerne, kompetent und professionell.**
