

# Ein Eigenheim für 30 Jahre

*Tiefere Wohnkosten und Schutz vor Kündigung: Das verspricht ein neues Wohnmodell, das in Bern Premiere feiert. Der Clou: Anstelle von Kauf oder Miete steht das Eigentum auf Zeit. Morgen ist Tag der offenen Tür.*

◆ **Matthias Frieden**

«Sinnvolles Wohneigentum für die Schweiz»: Unter diesem Slogan preist die Immobilien-Beteiligungsgesellschaft Pagameno Invest ihr neues Finanzierungs-konzept, das in Ausserholligen als nationales Pilotprojekt verwirklicht werden soll. Das Mehrfamilienhaus an der Bahnstrasse 99 (siehe Bild) gehörte seit der Erstellung Ende der 50er-Jahre der Biwo AG; die Stadt war Generalmieterin und vermietete die Wohnungen ihrerseits an die 42 Parteien weiter. Wegen des angestauten Sanierungsbedarfs verkaufte die Biwo das Haus vor einem halben Jahr der Pagameno. Nun wird es saniert, die Wohnungen anschliessend veräussert – jedenfalls ein bisschen.

## 70 Prozent billiger

Pagameno verkauft die Wohnungen nämlich nicht im klassischen Sinne, sondern nur auf Zeit, konkret für 30 Jahre. Die Idee: Die Wohnbedürfnisse ändern sich mit den Lebensabschnitten von rund 30 Jahren – es reicht daher, für diese Zeit Eigentümer zu sein. Weil die normale Lebensdauer eines Wohnobjektes 100 Jahre beträgt, spart der Käufer mit dem neuen Modell 70 Prozent des Kaufpreises. Trotzdem ist er in der Gestaltung seiner vier Wände weitgehend frei und geniesst Schutz vor Kündigung. Ein weiterer Vorteil gegenüber der Miete: Weil die Wohnungen wieder 30 Jahre halten müssen, werden sie umfassender saniert, als wenn sie weitervermietet würden. «So investieren wir in Ausserholligen statt 3,5 nun 5,5 Millionen Franken», sagt Michael Folger, Pagameno-Gründer und -Geschäftsführer.

Doch was heisst Eigentum auf Zeit genau? Konkret kauft ein Interessent 30 Prozent einer Wohnung und wird in diesem Umfang auch im Grundbuch eingetragen.



Die Wohnungen in diesem Hochhaus an der Bahnstrasse 99 in Ausserholligen sollen auf Zeit verkauft werden.

BILD ZVG

Die restlichen 70 Prozent gehören rechtlich weiterhin der Pagameno. Über die Zeit schrumpft der Anteil des Käufers, bis er nach 30 Jahren bei Null angelangt ist. Dann gehört die Wohnung wieder dem Investor. Auf diese Weise benötigt der Käufer viel weniger Eigenkapital als beim klassischen Kauf eines Eigenheims.

## Nur 34 000 Fr. Eigenkapital

Ein konkretes Beispiel für eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Haus in Ausserholligen, gestützt auf Zahlen von Pagameno: Statt des «normalen» Kaufpreises von 343 000 Franken zahlt der «Zeit-Eigentümer» lediglich 103 000 Franken (30 Prozent). Laut den Abmachungen, die Pagameno mit den finanzierenden Banken getroffen hat, bekommt der Käufer eine erste Hypothek in Höhe dieser 103 000 Franken. Als Si-

cherheit muss er ein Drittel davon (34 000 Franken) der Bank als Eigenkapital verpfänden. Aus den damit erzielten Vermögenserträgen, so die Idee, kann der Pagameno-Käufer die Hypothek in 30 Jahren ganz oder teilweise amortisieren – je nach Rendite.

Was heisst das nun mit Blick auf die Wohnkosten? Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- ◆ Hypothekarzins von 3,5 Prozent auf 103 000 Franken: 3605 Franken pro Jahr.
- ◆ Gebühr für die Substanzerhaltung und den Kapitaldienst (für die 70 Prozent, die dem Investor gehören): 10 284 Franken.
- ◆ Baurechtszins: 1524 Franken.
- ◆ Gebühren für die Verwaltung und Versicherung: 912 Franken.

Macht pro Jahr 16 325 Franken, oder 1360 Franken monatlich (ohne Nebenkosten). Laut Pagameno würde in der Miete die glei-

che Wohnung in saniertem Zustand 1590 Franken kosten. Berücksichtigt man noch die Steuerersparnis dank Abzug der Hypozinsen, sollte der Pagameno-Käufer rund 20 Prozent tiefere Wohnkosten haben als der Mieter.

Doch auch gegenüber dem normalen Kauf der Wohnung im Stockwerkeigentum kommt das Zeiteigentum billiger: Bei gleich hohem Eigenkapitalanteil von 34 000 Franken (10 % des Kaufpreises) würden die monatlichen Wohnkosten rund 1540 Franken betragen. Noch günstiger als sämtliche bis hierher beschriebenen Varianten wäre freilich der «klassische» Kauf mit einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent (68 000 Franken). Die dabei anfallenden Wohnkosten beliefen sich auf rund 1200 Franken.

## Wertveränderung irrelevant

Der Preis für den geringeren Eigenkapitalbedarf gegenüber dem klassischen Kauf: Der Pagameno-Käufer besitzt nach 30 Jahren keine Wohnung mehr und profitiert daher auch nicht von einer allfälligen Wertsteigerung – Pagameno garantiert dem Käufer nach 30 Jahren lediglich eine Prämie (für guten Unterhalt) von 50 Prozent des investierten Kaufpreises, also 51 500 Franken. Umgekehrt ist der Käufer nicht dem Risiko eines Wertverlustes ausgesetzt und hat damit eine höhere Planungssicherheit. Zudem kann die Wohnung auch vor Ablauf der 30 Jahre weiterverkauft werden. Und das Modell hat noch einen weiteren Vorteil: Auch Ausländern steht diese Form von Wohneigentum offen; die Lex Friedrich gilt hier nicht.

Laut Pagameno – die die Wohnungen in erster Linie den heutigen Mietern anbietet – findet das Modell Anklang: 17 der insgesamt 42 Einheiten an der Bahnstrasse seien reserviert. Elf bisherige Mieter haben sich bereits zum Kauf auf Zeit entschlossen, unter ihnen das Ehepaar Kopp (70), seit 35 Jahren Mieter an der Bahnstrasse: «Schade, dass nicht schon vor 10 Jahren einer mit dieser Idee kam», bedauert Elsa Kopp, denn das Konzept habe sie überzeugt. ◆

**Tag der offenen Tür:** Morgen Samstag, 11 – 15 Uhr, Bahnstrasse 99, Ausserholligen. **Weitere Infos:** www.pagameno.ch, Tel. 061 7139444.