

## WIRTSCHAFT

## Wohneigentum für 30 Jahre

Pagameno testet in Bern ein **Modell** für die Wohnbaufinanzierung und will später an die Börse

*Ein Eigenheim wird für 100 Jahre gebaut. Die meisten Menschen leben aber nur rund 30 Jahre darin. Deshalb bietet die Pagameno Invest AG nun Wohneigentum für 30 Jahre an. Ein Hochhaus in Bern wird zum Modellfall.*

HANS GALLI

Die Stadt Bern besitzt 591 Liegenschaften. Davon will sie 76 verkaufen, denn sie benötigt dringend Geld, um die verbleibenden Gebäude zu sanieren. Eine der frühesten Stadtliegenschaften wird zum Testobjekt für ein neues Finanzierungsmodell, das dereinst in der ganzen Schweiz zum Einsatz kommen soll. Die Berner Pagameno Invest AG hat das Hochhaus an der Bahnstrasse 99 in Ausserholligen übernommen. Nun verkauft sie die Wohnungen für 30 Jahre im Stockwerkeigentum. Bereits sind mehr als die Hälfte der 42 Wohneinheiten reserviert. Am Samstag, 21. Februar 2004, von 11 bis 15 Uhr, findet ein weiterer «Tag der offenen Tür» statt.

## «Zahle weniger»

Pagameno bedeutet «zahle weniger». Das Modell soll Käufern mit wenig Eigenkapital den Erwerb ihrer eigenen vier Wände ermöglichen. «Der Käufer muss nur die tatsächliche Nutzungszeit während eines Lebensabschnitts finanzieren und nicht 100 Jahre Backstein», schreibt Pagameno.

Eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Gebäude in Ausserholligen würde zum vollen Preis 343 000 Franken kosten. Der Erwerber bezahlt jedoch nur 30 Prozent, das heisst, 103 000 Franken. Der Rest wird von Pagameno finanziert. Mit einem Eigenkapital von 34 000 Franken kann sich im Modellbeispiel ein Ehepaar die Wohnung für 30 Jahre erwerben. Es hat in dieser Zeit dieselben Rechte wie ein Stockwerkeigentümer. Es kann die Wohnung selber umbauen, vermieten oder die Restlaufzeit verkaufen. Nach Ablauf der 30 Jahre fällt die Wohnung an Pagameno zurück. Das Ehepaar erhält die Hälfte des Kaufpreises, also 51 500 Franken, als Anteil an der Substanzerhaltung

und Realwertsteigerung der Liegenschaft zurück.

Im Modellbeispiel muss das Ehepaar monatlich 1360 Franken für seine sanierte Eigentumswohnung aufwenden. Die Miete würde 1590 Franken kosten. Berücksichtigt man die Steuerersparnis dank Abzug der Hypothekarzinsen, komme der Käufer sogar auf rund 20 Prozent tiefere Wohnkosten als ein Mieter. Nach heutigem Stand dürfe zudem davon ausgegangen werden, dass im Kanton Bern der Eigenmietwert für Pagameno-Käufer nicht besteuert werde, erklären die Initianten.

Nicht berücksichtigt sind in diesen Berechnungen Sanierungsarbeiten wie der Ersatz von Küchenmaschinen, Teppichen und Sanitäranlagen. Pagameno-Geschäftsführer Michael Folger beharrt trotzdem darauf, dass der Käufer mit seinem Modell längerfristig besser fahre als der Mieter. Zudem geniesse er während 30 Jahren Kündigungsschutz: Das

Stockwerkeigentum wird im Grundbuch eingetragen.

## Experten als Berater

Michael Folger, Initiant, Gründer und Geschäftsführer der Pagameno P & P AG in Reinach, befasst sich seit über zehn Jahren mit dem Gedanken, Wohneigentum breiteren Kreisen zugänglich zu machen. Seit 1996 stützt er sich auf das Fachwissen der Casa-Stiftung. Im Stiftungsrat sitzt neben Folger unter anderem der Berner Steuerrechtsexperte Toni Amonn. Das Fachkomitee besteht aus Martin Neff, Ökonom bei der CS-Gruppe, Prof. Hansruedi Schalcher, ETH Zürich, Prof. Tobias Studer, Basel, Prof. Philippe Thalman, Lausanne, und Alexander Willi, Rechtsanwalt, Kriens.

Bisher bestand das Modell erst auf dem Papier. Mit der im Dezember 2003 gegründeten Pagameno Invest AG wird es nun erstmals in der Praxis erprobt. Verwaltungsratspräsidentin der Pagameno In-

vest ist die Berner Fürsprecherin Beatrice Gukelberger. Das Hochhaus in Bern-Ausserholligen wird bis im Herbst renoviert. Pagameno wendet dafür 5,5 Millionen Fran-

## MUSTERBEISPIEL

Für eine **4,5-Zimmer-Wohnung** sieht das Pagameno-Modell wie folgt aus: Verkehrswert 343 000 Franken. Davon bezahlen die Käufer 30 Prozent oder 103 000 Franken. **34 000 Franken** sind als **Eigenkapital** bei der Bank zu hinterlegen. Dieses wird angelegt und dient zum **Zurückzahlen der Hypothek** innert 30 Jahren. **Wohnkosten:**

- Hypothekarzins von 3,5 Prozent auf 103 000 Fr.: 3605 Fr. pro Jahr.
- Substanzerhaltungs- und Zinskosten für die 70 Prozent, welche Pagameno gehören: 10 284 Fr.
- Baurechtszins: 1524 Fr.
- Verwaltung, Versicherung: 912 Fr.
- Macht pro Jahr 16 325 Fr. oder **monatlich 1360 Fr.** (ohne Nebenkosten). (–I–)

ken auf. Für eine Wiederherstellung als Mietobjekt wären laut Folger nur 3,3 Millionen Franken nötig. Für die Nutzung als Eigentumswohnungen werde aber etwas mehr aufgewendet. Unter anderem würden die Balkone bei einigen Wohnungen vergrössert.

## «Bessere Performance»

Pagameno will in der Schweiz weitere Mehrfamilienhäuser erwerben. In absehbarer Zukunft soll die Gesellschaft zudem an der Börse kotiert werden. «Wir sind überzeugt, den Aktionären eine bessere Performance bieten zu können als die traditionellen Immobiliengesellschaften», erklärt Folger. Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds verrechneten einen prozentualen Pauschalabzug als Verwaltungskosten. Das ergebe sehr hohe und mit der Wertvermehrung der Liegenschaften steigende Beträge. Pagameno dagegen werde nur die effektiven Kosten belasten.

Die Wohnungen in diesem 45-jährigen Haus an der **Bahnstrasse 99** in Bern werden für 30 Jahre verkauft.

STEFAN ANDEREGG