

Nutzerorientiertes bedarfsgerechtes Wohneigentum

Trotz hohen Wohlstandes ist das Verhältnis von Wohneigentümern zu Wohnungsmietern in der Schweiz ungünstiger als in vergleichbaren westeuropäischen Ländern. Das Modell CASA VISION will mit einem innovativen Ansatz neue Wege gehen und Wohneigentum populärer machen. Im Modell CASA VISION finanziert der Eigentümer eine dreissigjährige Nutzungs- und Eigentumsperiode für ein Objekt.

Trotz massiver Förderungsmassnahmen liegt die Wohneigentumsquote in der Schweiz derzeit bei nur etwa 34%. Daran wird sich bei gleichbleibenden Strukturen nicht viel ändern, und Wohneigentum wird hierzulande teuer bleiben. Tatsache ist, dass 85% der Vollbeschäftigten in der Schweiz pro Monat maximal 5500 Fr. verdienen und 50% der Mieter nicht in der Lage sind, zu sparen. Die nötigen Eigenmittel zum Erwerb von Wohneigentum

können damit kaum angespart werden, d.h. auch mit Bausparen ist für die meisten Haushalte das Problem nicht zu lösen. Fragen zum Systemwechsel (Eigenmietwert, Hypozinsabzugsfähigkeit usw.) stehen bei diesen Haushalten deshalb gar nicht zur Diskussion.

Die CASA Stiftung für Wohneigentumsförderung hat in Zusammenarbeit mit kompetenten Fachleuten in einer über zweieinhalbjährigen Projektarbeit einen

Lösungsansatz für dieses Problem entwickelt, der eine nachhaltig funktionierende Immobilienbewirtschaftung zulässt und gleichzeitig die Wünsche nach «Wohneigentum» erfüllt. Das Modell wurde auch einer Belastungsprobe (Modellsimulation mittels vergangenheitsbezogener Indizes und Echtwerte, Periode 1968 bis 1997) in Gestalt einer Stärken/Schwächen-Analyse auf Basis variabler Parameter unterzogen, welche besondere Marktgegebenheiten (Baissen im Aktienmarkt, Hochzinsphasen, Rezession, Inflation, Stagnation usw.) einkalkulierte und somit eine situative Prüfung gestattete.

Absicht des Modells CASA VISION?

Mit dem CASA VISION-Modell soll Wohneigentum durch eine Reduktion der effektiven Wohnkosten auch unterdurch-

Die Schweiz, immer noch eines der wohlhabendsten Länder der Erde. Sie ist aber ein armes Land, wenn man auf das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Wohnungsmietern abstellt. Wohneigentum ist bei uns weniger verbreitet, «demokratisiert», als in den meisten übrigen westeuropäischen Ländern. Dies ist ein Mangel, der im Interesse einer so überaus wichtigen Eigentumsbildung und Altersvorsorge möglichst breiter Kreise schon seit langem allgemein beklagt wird.

Diese Problematik an der Wurzel zu packen, ist Zweck des Projekts CASA VISION. Mit einem ebenso innovativen wie im Grunde höchst einfachen (alle wirklich guten Ideen sind im Kern einfach) Ansatz können Zehntausende von Haushalten, denen das bisher nicht möglich gewesen ist, zugleich Wohneigentum erwerben und Rücklagen bilden, können Kapitalanleger und insbesondere Pensionskassen sinnvolle, sichere Lösungen für ihren Anlagebedarf realisieren, können viele Bauunternehmen einen stetigen Markt finden, kann auch der Staatshaushalt auf allen Ebenen zusätzliche, namhafte Steuereinnahmen erwarten, ohne dass deshalb die Staatsquote steigen müsste. Es könnten viele volkswirtschaftliche Strukturschwächen, die uns heute grosse Sorgen bereiten, wenn nicht ganz beseitigt, so doch ein gutes Stück bezwungen werden.

Das Ei des Columbus? Das gibt es nicht, jedenfalls nicht in der Volkswirtschaft oder im Immobilienwesen. Aber sicher ist, dass die mit dem Modell CASA VISION lancierte Initiative im Hinblick auf den hier winkenden volks- und einzelwirtschaftlichen Nutzen die Aufmerksamkeit und die tätige Unterstützung breitester Kreise verdient. *Dr. rer. pol. Peter G. Rogge (Basel)*

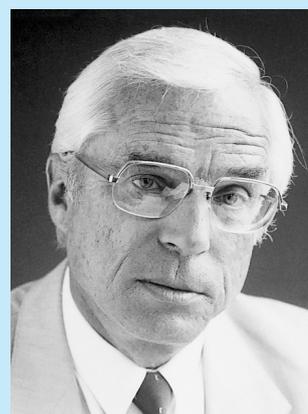


Bild: V.+R. Jeck Fotografen (Basel)

schnittlich einkommens-, bzw. vermögensstarken Haushalten zugänglich gemacht werden.

Ein weiterer wichtiger Zweck des Modells ist der gesamtwirtschaftliche Nutzen, welcher mit der angestrebten Wohnkostenreduktion einhergeht. Einerseits steht eine Senkung der Wohnkosten in direktem Zusammenhang mit der Erhöhung des für den Lebensunterhalt verfügbaren Einkommens, andererseits kann über eine Senkung der Wohnkosten eine wichtige Voraussetzung zur Vermögensbildung und damit zur privaten Altersvorsorge der genannten Haushalte geschaffen werden.

Das Modell CASA VISION steht unter diesem Aspekt stellvertretend für die Sicherung einer einkommensunabhängigen und ohne staatliche Subventionen mögliche Wohneigentumsstreuung über alle Regionen, gestützt auf die massgebliche Reduktion der Wohnkostenbelastung im Verhältnis zu Mietzinsaufwendungen für vergleichbare Objekte. Das Ziel ist, die Umlenkung eines Anteils der Haushaltseinkommen zugunsten der privaten Altersvorsorge zu erreichen und heutigen Mietern Gestaltungsfreiräume zu gewähren, welche bisher nur Eigentümerhaushalten vorbehalten waren.

Unterschiede zum traditionellen Wohneigentum

Traditionell orientiert sich der Immobilienmarkt bei der Preisgestaltung und der Finanzierung des Erwerbspreises von Objekten an deren Lebensdauer. Gleiches gilt für die Festlegung der Investment-Rentabilitätsquote. Hierbei wird die mögliche Nutzungsdauer völlig vernachlässigt. Im Gegensatz dazu erwirbt und finanziert der Eigentümer im Modell CASA



Michael Folger

Der Autor bildete sich nach einer Lehre in der Konfektionsbranche im Bereich des Detailhandels (Verkaufsführer), später des Marketings und Controllings (HSG, 1982) gezielt weiter. 1966 bis 1973 arbeitete er als Abteilungs- und Filialleiter bei der Migros Genossenschaft (Basel), die folgenden neun Jahre bei Coop Schweiz, u.a. in der Verkaufs- und Marketingplanung Non-Food. Ab 1985 war Michael Folger freischaffender Marketingberater in der Konsumgüter- und Dienstleistungsbranche (international). Seit 1993 konzentriert er sich auf den Allfinanzmarkt Schweiz. 1996 erfolgten der Start des Projekts CASA VISION und die Gründung der CASA Stiftung für Wohneigentumsförderung.

VISION eine dreissigjährige Nutzungs-/Eigentumsperiode für ein Objekt.

Zwei Überlegungen haben die CASA-Stiftung dazu bewegt, ihrem Modell eine dreissigjährige Nutzungs-/Eigentumsperiode zugrunde zu legen:

- Man geht heute davon aus, dass sich die Nutzungszeit für Wohnobjekte nach Lebensabschnitten orientiert, und diese betragen in der Regel etwa 30 Jahre.
- Nach 30 Jahren muss ein Objekt bautechnisch saniert und den jeweiligen Wohnbedürfnissen (neue Generation/neuer Lebensabschnitt) angepasst werden.

Auswirkungen der 30jährigen Eigentumsperiode auf Nutzer/Eigentümer

- Der Erwerb von Wohneigentum nach dem neuen Modell bewirkt eine Wohnkostenreduktion im Vergleich zu bisherigen Mietzinsaufwendungen von mindestens 30%.
- Die durch die Wohnkostenreduktion generierten zusätzlichen finanziellen Mittel ermöglichen grundsätzlich einen privaten Vermögensaufbau, d.h. eine eigenverantwortliche Altersvorsorge.
- Darüber hinaus erlangen die Eigentümer nach dem neuen Modell nahezu eine Gleichstellung zum traditionellen Eigentumsverhältnis (d.h. Rechte und Pflichten).

Zur Sicherstellung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Modells bedarf es der folgenden drei Elemente:

Fristenkongruenz

Nicht die Lebensdauer eines Objekts (etwa 100 Jahre) bestimmt dessen Erwerbspreis, sondern die wesentlich kürzere Nutzungsdauer (30 Jahre) des jeweiligen Erwerbers. Das Modell CASA VISION geht somit davon aus, dass jede Generation ihre mögliche Nutzungsdauer an einem Objekt erwirbt und finanziert, d.h. Reduktion des Erwerbspreises → Reduktion der laufenden Kosten.

Substanzerhaltung

Durch die systematische Erhaltung der Objektsubstanz während der Nutzungszeit kann bedarfsgerechtes Wohnen auch für spätere Nutzungsperioden jederzeit marktgerecht sichergestellt werden, d.h. notwendige regelmässige Sanierungen → Wert-erhaltung des Objektes.

«Die Schweiz ist gebaut.» Dieses plakative Statement ist genauso falsch wie es schlecht ist. Man könnte daraus ableiten, dass zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung kein Wohneigentum wünscht und dass sich die Bauwirtschaft mangels Nachfrage vom Markt verabschieden wird. In der Realität liegen die Dinge aber anders, denn das heutige Immobilienangebot geht an den Kundenbedürfnissen vorbei.

Welche Familie oder Unternehmung beabsichtigt und ist in der Lage, eine Immobilie mit einer Lebensdauer von rund 100 Jahren zu erwerben und zu bezahlen, wenn die antizipierte Nutzungsdauer in der Regel eine Generation nicht übersteigt? Sicher niemand. Dies insbesondere, da die Benutzeranforderungen in immer kürzeren Zyklen ändern.

Zudem sind sowohl aus der Sicht der Volkswirtschaft als auch in den Augen der Bauwirtschaft die immer rascher alternden Bauten kein Zeugnis einer weitsichtigen Anlagestrategie. Wir können es uns nicht länger leisten, diese enormen volkswirtschaftlichen Werte verrotten zu lassen. Andererseits können Immobilieneigentümer auch nicht gezwungen werden, ihre Bauten laufend zu erhalten und periodisch den neuen Anforderungen in architektonischer, ökologischer und technischer Hinsicht anzupassen.

Diese Schwächen des heutigen Immobilienmarktes versucht das Modell CASA VISION zu beheben. Es schafft eine Win-Win-Situation zwischen Eigentum, Nutzung und Erhaltung. Davon profitieren die Benutzer, die Investoren und die Bauwirtschaft. Diese neue Herausforderung betrifft auch die Hochschulen, denn die zukünftigen Architekten und Ingenieure müssen darauf vorbereitet werden.

Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher, ETH Zürich

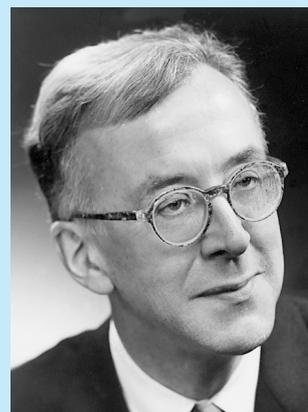


Bild: Photo-Player (Zürich)

Bewirtschaftung

Im Interesse aller Marktpartner werden, ausgerichtet auf die Fristenkongruenz, die Möglichkeiten des Kapitalmarktes zwecks Vermögenssicherung und Vermögensaufbaus voll ausgeschöpft, d.h. Securitisation und Kapitalbewirtschaftung → Kapitalerhaltung.

Potentielle Interessenten des Modells

- Als Objektnutzerpotential kommen etwa 366 000 Mieterhaushalte (etwa 10% des Wohnungsmarktes) in Frage.
- Immobilienbesitzer (Pensionskassen, Banken, Versicherungen, Kommunen, Private) bewirtschaften ihre Objekte nach dem Modell, wobei investorenseitig eine Performance möglich ist, die mit der Nettorendite aus Immobilien-Direktinvestitionen konkurrieren kann.

- Pensionskassen, Banken oder Versicherungsgesellschaften gewähren die Hypotheken oder vertreiben vermögensbildende Produkte. Sie binden damit ihre Kunden langfristig und gewinnen ein Kundensegment, das aufgrund seiner bisherigen finanziellen Situation nicht ansprechbar war.
- Bau- und Baunebengewerbe-Unternehmen profitieren von einer Ankurbelung der Bauwirtschaft durch das Modell. Sie bauen neue und renovieren alte Immobilien-Objekte, sichern sich damit Erträge und in einem steten Markt Arbeitsplätze.
- Unternehmer produzieren und verkaufen Produkte, die aufgrund einer erhöhten Konsumfähigkeit auch im Home-market wieder vermehrt abgesetzt werden können.

Auswirkungen des Modells auf den Immobilienmarkt?

Eine kurzfristige Betrachtung des heutigen CH-Immobilienmarktes lässt den optimistischen Schluss zu, dass sich dieser Markt stabilisiert hat, mit leicht aufsteigender Tendenz. Dabei sollte allerdings nicht übersehen werden, dass diese Trendwende das Produkt massiver Wertkorrekturen der vergangenen sechs bis sieben Jahre ist. Allein die Abschreibungen in den Jahren 1991 bis 1996 der 4 Schweizer Grossbanken in der Höhe von über 40 Mrd. Fr. sind grossenteils auf uneinbringbare Hypothekarforderungen zurückzuführen. Um weitere 20% bis 30% wurden die Objektwerte in der Vermögenssubstanz sämtlicher Immobilieneigentümer reduziert.

Sowohl die durch diese massive Kapitalvernichtung geschaffenen tieferen Objekt-

werte, die erzielte Produktivitätssteigerung in der Baubranche als auch die historisch tiefen Hypothekarzinsen dürfen unseren Blick nicht trüben, denn unsere Volkswirtschaft wird sich in Phasen veränderter Marktsituationen wie Rezession, Hypothekarzinsanstieg usw. wiederum mit derartigen Bedrohungen auseinandersetzen müssen. Im übrigen findet im heutigen Immobilienmarkt auch dort eine Kapitalvernichtung statt, wo der notwendige Sanierungsaufwand zur Substanzerhaltung älterer Immobilienobjekte nicht auf Mieter überwältzt werden kann und/oder gerade aus diesem Grunde nicht saniert wird. Mit diesem Problem sind in der Schweiz derzeit etwa 500 000 Objekte konfrontiert.

Das Modell CASA VISION ist ein Lösungsansatz für die Eingrenzung dieser Probleme. Vor allem kann die Substanzerhaltung eines grossen Teils der sanierungsrelevanten Bausubstanz (kurz-, mittel- und langfristig) ohne Vermögensvernichtung gesichert werden.

Positive Beeinflussung nicht nur des Immobilienmarktes

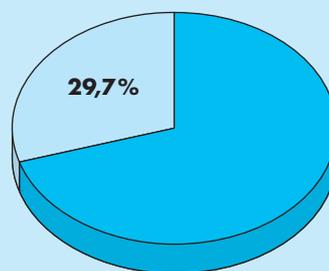
Wir kennen aus der Vermögensberatung als oberste Maxime die Vermögenssicherung und aus der Betriebswirtschaft die goldenen Finanzierungsregeln. Der Immobilienmarkt orientiert sich weder an der Maxime noch an diesen Regeln.

Die dauerhafte nachhaltige Lösung für den Immobilienmarkt kann nur eine marktgerechte, d. h. die Bedürfnisse sowohl des Investors als auch des Nutzers befriedigende Bewirtschaftung der Immobilien sein. Im Modell CASA VISION wird die Nutzung des Objektes als dauerhaftes Konsumgut behandelt. D. h. die Immobilie ist die Produktionsstätte für marktgerechtes,

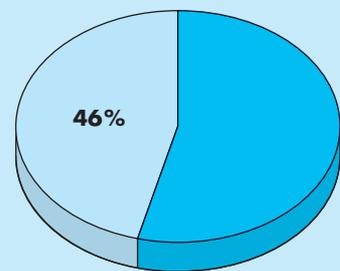
Auszug aus der Simulationsrechnung

Gegenüber der Mietvariante hätte die Wohnkostensparnis für den Eigentümer akkumuliert nach 30 Jahren (1968 bis 1997) wie folgt ausgesehen:

Bei 100%iger Fremdfinanzierung

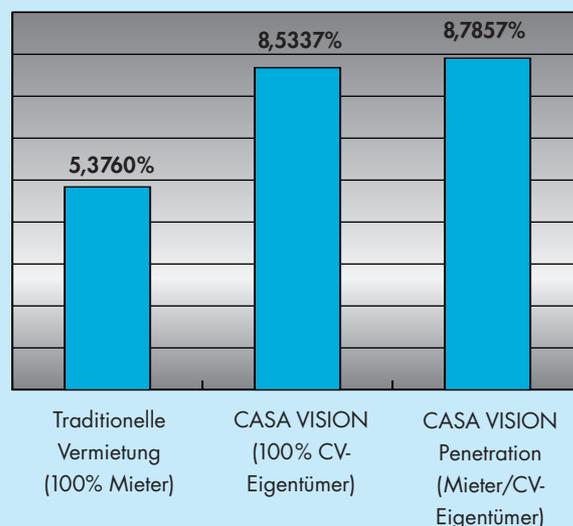


Bei 100%iger Eigenfinanzierung



Für die Investoren ist bemerkenswert, dass die Immobilien-Bewirtschaftung nach Modell CASA VISION eine Performance zulässt, die mit der Nettorendite aus Immobilien-Direktinvestitionen konkurrieren kann.

Die logarithmisierte jährliche Performance auf das eingesetzte Gesamtkapital, differenziert nach Bewirtschaftungsmethode, hätte nach 30 Jahren (1968 bis 1997) wie folgt ausgesehen:



bedarfsgerechtes Nutzen eines Objektes. Anders ausgedrückt, diese Produktionsstätte sollte dem Markt jederzeit die Nutzung eines Objektes generationengerecht und lebensabschnittorientiert anbieten können. Mit dem Modell CASA VISION kann in der Immobilienbranche der Vollzug des dringend notwendigen Wandels vom Verkäufer- zum Käufermarkt beschleunigend unterstützt werden.

Eine gesamt-schweizerische Marktfor-schungsumfrage über die Akzeptanz des Modells seitens der Mieter wird derzeit von der Universität Lausanne durchge-führt. Die 1:1 Umsetzung des Modells im Markt ist für Ende 1999 vorgesehen. Die Stiftung und das Projektteam sind zuver-sichtlich, diesen Einführungstermin rea-lisieren zu können. *Michael Folger*

Hypothetische Auswirkungen auf die Volkswirtschaft und den Staatshaushalt

verteilt auf die Jahre 1996–2005	Volkswirtschaft	Staatshaushalt (Kantone, Gemeinden, Bund)
Erneuerungs- und Sanierungs-Investitionen für KMU's (lokales Bau- und Baunebengewerbe)	12,25 Mrd. Fr.	790 Mio. Fr. MwSt
Alterssparen (Sparbüchlein bis 1985, dann 3a-Säulesparen)	25,5 Mrd. Fr.	1,3 Mrd. Fr. EkSt
Grundstückgewinne (nach 30 Jahren) (Wertsteigerung des Anteils-Visionär)		2,2 Mrd. Fr. GwSt
Handänderung auf Anteil-Visionär (Bisionär-Wechsel)		864 Mio. Fr. HäSt

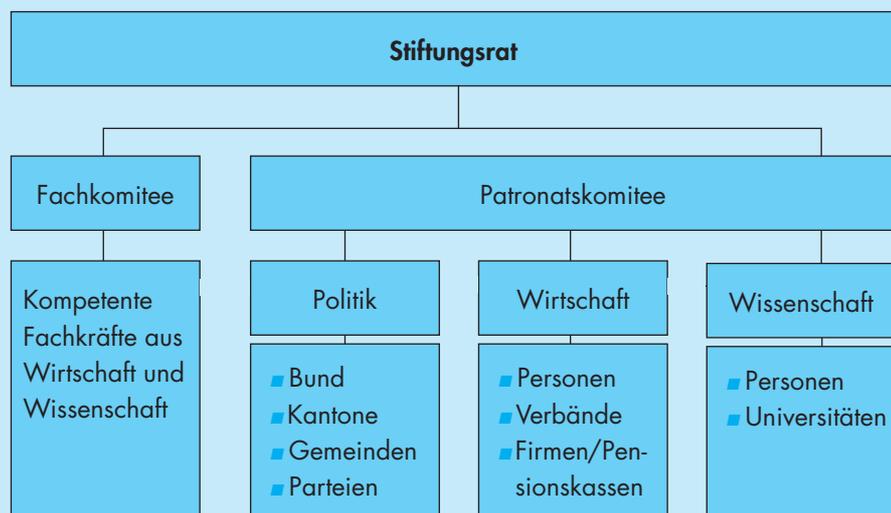
Annahmen:

- CV-Modelleinführung 1967
- 144000 CV-Modell-Haushalte seit 1980 (STWE-Marktanteil von 4,5%)
- Haushalttyp I (ungenügendes Vermögen, untere bis mittlere Einkommensklasse des Mittelstandes)

Unberücksichtigt:

- jährliches einkommensweises Eigenmietwert-aufkommen
- mögliche Entlastung der Bundesbürgschaften (WEG-Programme)

CASA – Stiftung für Wohneigentumsförderung



Welches sind die Aufgaben der CASA Stiftung?

Die CASA Stiftung ist das operative Kompetenzzentrum für den CASA-VISION-Modellansatz.

Gemeinsam mit kompetenten Fachexperten aus Wissenschaft und Wirtschaft wird die Nachhaltigkeit des CASA-VISION-Modells und die Ausdehnung auf andere Objektnutzungsbereiche wie Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebäude sowie öffentliche Bauten sichergestellt, überwacht und weiterentwickelt.

Zu diesem Zweck wird die CASA Stiftung von einem Fach- und Patronatskomitee unterstützt. Die dadurch sichergestellte Beziehung der CASA Stiftung zu Wissenschaft und Politik erlaubt den Marktpartnern eine beschleunigte Marktumsetzung des Modells.

Weitere Informationen zur Unterstützung des Projektes und Mitgliedschaft im Fachkomitee/Patronatskomitee erhalten Sie bei der

CASA Stiftung für Wohneigentumsförderung
CH-4153 Reinach, Steinrebenstrasse 110
Telefon 061 712 27 73, Fax 061 712 27 74