

# Günstiges Eigentum auf Zeit

## So kostet Wohnen viel weniger: Nutzen statt besitzen.

**Wir bauen für die Ewigkeit, aber die meisten Leute wohnen nur einige Jahre im gleichen Haus. Nutzen statt besitzen heisst die Idee hinter dem Modell der Investgesellschaft Pagameno.**

VON STEFAN O. WALDVOGEL

«Erstaunlich, dass niemand früher auf die Idee gekommen ist», sagt Erich Kopp. Der 70-jährige Rentner lebt seit 35 Jahren im Hochhaus Bahnstrasse 99 in Bern-Ausserholligen. Solch treue Mieter sind der Wunsch aller Hauseigentümer. Sie würden sich wohl auch gern ihre eigene Wohnung kaufen, doch meist fehlt das nötige Eigenkapital.

Hier hilft die Idee von Pagameno: «Eigentum auf Zeit.» Das ist laut Gründer und Initiator Michael Folger am ehesten mit einem Wohnrecht zu vergleichen. Die Pagameno hat zusammen mit Partnern von der Stadt Bern ein 45-jähriges Wohnhaus gekauft und bietet es nun dem Ehepaar Kopp und anderen Interessierten für die nächsten 30 Jahre an. Interessant ist nicht nur die Idee, sondern auch der Preis. Die 4,5-Zimmer-Wohnung würde zum vollen

Preis 343 000 Franken kosten, beim Eigentum auf 30 Jahre müssen die Interessenten nur 103 000 Franken aufbringen, das nötige Eigenkapital liegt bei 35 Prozent oder bloss 34 000 Franken. «Das kann sich praktisch jeder leisten, der bisher problemlos die Miete aufbringen konnte», sagt Folger.

Pagameno heisst übersetzt «zähle weniger». Das ist kein leeres Versprechen, sondern ein Konzept. Im Durchschnitt zügeln Mieter alle sechs Jahre, Stockwerkeigentümer bleiben laut der offiziellen Volkszählung durchschnittlich 16 Jahre in ihrer Wohnung. «Bei uns wird immer noch für die Ewigkeit gebaut, und zusammen mit dem teuren Boden macht dies das Eigentum so teuer», erläutert Folger.

### Interessant auch für ältere Leute

Für die früheren Mieter hat Pagameno viele Vorteile. «Es gibt mir die Sicherheit des Eigentümers und gleichzeitig den Schutz vor einer möglichen Kündigung», erläutert Kopp im Gespräch. Das Hochhaus wird derzeit für insgesamt 5,5 Millionen Franken saniert, die grösseren Wohnungen erhalten unter anderem eigene Waschmaschinen und einen grösseren, verglasten Balkon. «Darauf freue ich mich besonders», sagt Kopp, der von der Idee von Anfang an begeistert war. «Auch wenn wir wohl nicht mehr die ganzen 30 Jahre erleben werden.» Als temporärer Eigentümer hat er in dieser Zeit dieselben Rechte wie ein Stockwerkeigentümer. Das Eigentum auf Zeit wird im Grundbuch eingetragen. Der Nutzer kann die Wohnung selber umbauen, vermieten oder die Restlaufzeit verkaufen. Er trägt somit die gleichen Risiken wie ein normaler Eigentümer. Auf einen möglichen Wertzuwachs kann er allerdings nicht spekulieren. Nach Ablauf der 30 Jahre fällt die Wohnung an Pagameno zurück. Das Ehepaar Kopp oder ihre Erben erhalten dann die Hälfte des Kaufpreises, also 51 500 Franken, als Anteil an der Substanzerhaltung zurück.

Diese Rückzahlung ist eine Art Kapitalschutz, und sie gibt dem temporären Eigentümer die Sicherheit, dass er seine Wohnung auch vor Ab-



Hier wohnen bald die ersten Eigentümer auf Zeit, an der Berner Bahnstrasse.

lauf der 30 Jahre weiterverkaufen kann. Folger ist sich bewusst, dass das Ganze auf langjährigen Beziehungen und auf Vertrauen beruht. Unter anderem seien die Objekte extrem konservativ belehnt. Aber bei diesem System haben beide ein Interesse an der Substanz. Die 30 Jahre sind je nach Objekt und Interesse der Investoren nicht fixiert. «Für den Start scheint uns dies richtig», sagt Folger: «Nach 30 Jahren muss man ein solches Wohnhaus umfassend renovieren und wieder an die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden anpassen, sonst passiert eine schleichende Kapitalvernichtung.»

Die temporären Eigentümer zahlen deshalb jeden Monat ihren Beitrag an den Unterhalt. Im Modellbeispiel muss das Ehepaar Kopp so 1360 Franken für seine sanierte Eigentumswohnung aufwenden, darin sind aber auch Baurechtszinsen und Verwaltungsgebühren enthalten (siehe Box). Die normale

Miete würde 1590 Franken kosten, und dies natürlich ohne alle Eigentumsrechte. Für den Mix im Haus sei es eine entscheidende Verbesserung, sagt der erste offizielle Pagameno-Käufer, Erich Kopp. Er ist sicher, dass das Modell Furore machen wird.

Daran glaubt auch Folger als Initiator, Gründer und Geschäftsführer der Pagameno P & P AG in Reinach. Der Marketingberater hatte die Idee vor genau zehn Jahren. 1996 gründete er unter anderem mit Unterstützung der Swiss Life eine Stiftung namens «Casa Vision». Im Fachrat der Stiftung sitzen unter anderem der Basler Wirtschaftsprofessor Tobias Studer oder der Rechtsanwalt Alexander Wili, der den Verband der Wohnbaugenossenschaften vertritt. Nach dem gelungenen Start an der Berner Bahnstrasse geht Pagameno nun bald das zweite Objekt an. Mittelfristig könnte die Pagameno Invest auch an die Börse gebracht werden.

### ZAHLENBEISPIEL

**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.

**Ergibt Totalkosten von 16 325 Franken pro Jahr oder monatlich 1360 Franken.**