

Nachhaltiger Umgang mit bestehendem Wohnraum

Wenn heute von Stadtflucht, steigendem Flächenbedarf, Bauzonenerweiterung, Auswirkung auf Natur und Umwelt, Fehlen von günstigem familien- und seniorengerechtem Wohnraum, Erhalt von Durchmischung und Vermeidung von Ghettos die Rede ist, sollten wir uns auf der Suche nach Lösungsansätzen nicht primär auf Neubauten ausrichten. Die Pagameno AG verkauft bestehenden Wohnraum auf Zeit.

Die solide Bauweise in der Schweiz sichert Wohnobjekten grundsätzlich eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 100 Jahren, was drei Generationen entspricht. Würden diese Objekte systematisch, also nach rund 30 Jahren, einer Renovation mit Anpassung an aktuelle Nutzer-Bedürfnisse unterzogen, könnte die Abwanderung aus Städten und Agglomerationen in ländliche Gebiete und eine massive Vernichtung von Immobilienwerten durch nicht getätigte Sanierungsinvestitionen verhindert werden. Allein von den zwischen 1947 bis 1980 erstellten 1,7 Millionen Wohnungen ist rund die Hälfte in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Raumangebot und Infrastruktur sind weder familienfreundlich noch seniorengerecht, eine Durchmischung von Jung und Alt ist oft nicht möglich, ökologischen Anliegen wird kaum Rechnung getragen. Bei gleichzeitig hohen Mietzinsen im Vergleich zu günstigeren zeitgemässen Wohnobjekten in ländlichen Gegenden ist die Ghettoisierung ganzer Quartiere absehbar.

Bedarfsgerecht und umweltschonend

Pagameno wurde zur Werterhaltung bestehender Immobiliensubstanz und zur Förderung von erschwinglichem, nutzerorientiertem Wohneigentum entwickelt. Das Pagameno-Prinzip – «Wohneigentum auf Zeit» – erlaubt die zyklische Erneuerung von Objekten nach 30 Jahren. Die Wohnkosten für Pagameno-Eigentum liegen etwa 20 Prozent unter vergleichbaren Mietobjekten. Dies ist umso wichtiger, als sich der Wohlstand der grossen Mehrheit von Mietern nicht verbessert. Paradebeispiel ist ein Objekt in Bern (Baujahr 1958) mit dem typischen Melting-Down-Syndrom: Der Sanierungsaufwand staut sich an, die Mieterstruktur verschlechtert sich, der Verwaltungsaufwand steigt und es entsteht ein Wohnungsleerstand, der sich in einer Abwärts spirale beschleunigt. Die Liegenschaft konnte erst 2005 umfassend erneuert werden; die 42 Wohnungen wurden anschliessend nach dem Pagameno-Prinzip verkauft. Die heutigen Wohnkosten liegen unter den quartierüblichen Mieten in vergleichbaren Objekten. Obwohl jede Wohnung über eine eigene Wasch- und Geschirrspülmaschine verfügt, konnte der Wasserbrauch nachweislich um 45 Prozent gesenkt werden. Um bedarfsgerechten Wohnraum für Jung und Alt anbieten und den künftigen ökologischen Anforderungen gerecht werden zu können, gilt es also in erster Linie, die bestehende Immobiliensubstanz methodisch und nachhaltig zu bewirtschaften.

www.pagameno.ch



Michael Folger, 1948, hat das Pagameno-Prinzip «Wohneigentum auf Zeit» seit 1996 mit namhaften Universitäten, Verbänden, Behörden

und Experten entwickelt und in der Praxis eingeführt. m.folger@pagameno.ch

PAGAMENO-Investor	
Erhöhung Rendite	+++
Hohe Liquidität / Cash Flow	+++
Sicherheit auf 30 Jahre	+++
Plansicherheit für 30 Jahre	+++
Inflationsschutz	++
Geringer Kapitaleinsatz	++
Bessere Bewirtschaftung	++
Keine Mieter- oder Leerstandsproblematik	✓

Volkswirtschaft / Marktpartner	
Wirtschaftsförderung privat (keine Staatsverschuldung)	+++
Eigentumsförderung	+++
Raumplanungsinstrument	++
Erschwinglicher Wohnraum	+++
Neugestaltung vorhandener Bausubstanz	+++
Der Spekulation entzogen	✓

PAGAMENTO-Eigentümer	
Senkung der Wohnkosten	+++
Erhöhung des verfügbaren Einkommens	+++
Wohneigentum durch Kaufpreisschwelle	✓
Wohnsicherheit	✓
Keine Schuldenfalle	✓
Private Altersvorsorge	++
Wohnzufriedenheit	+++

Staatshaushalt	
Verminderung der Staatsquote	++
Ertragssteuer für den Investor	++
Steuereffekt Investitionen	++
Wohneigentumsförderung ohne Belastung des Staates	+++
Entschuldung ohne Verkauf des «Tafelsilbers»	++

Wirkungsanalyse PAGAMENO – Eigentum auf Zeit