

Der Schweizerische Hauseigentümer 15. Februar 2004

Pagameno-Modell

Pilotprojekt in Bern

Pagameno Invest hat ein 45-jähriges Hochhaus in Bern ausserholligen Anfang 2003 von der Stadt übernommen. Die Firma wird das Berner Objekt komplett renovieren und als nationales Pilotprojekt nach einem völlig neuen Konzept bewirtschaften.

pd. Pagameno hat die Wohnungen primär den bisherigen Mietern für eine Periode von 30 Jahren zum Kauf angeboten. Pagameno sei so günstig, «dass es sich praktisch jeder leisten kann, der bisher problemlos die Miete aufbringen konnte», verspricht Firmengründer Michael Folger.

Die neue Idee zur Wohneigentumsförderung findet in der Praxis Anklang: 33 von 42 Einheiten in Bern waren bereits nach dem ersten Besichtigungstag am 6. Dezember 2003 reserviert. Das seit 35 Jahren im Hochhaus wohnende Ehepaar Elsa und Erich Kopp (70) beispielsweise reservierte seine Wohnung als Pagameno-Käufer. Koppes werden für eine 30-Jahres-Periode in ihrer 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung 34'000 Franken Eigenmittel aufbringen. Für Hypozins und Substanzerhaltung werden sie nach der Komplettrenovierung monatlich nicht mehr ausgeben als vor der Renovierung für die Miete. Würden sie Mieter bleiben, dürfte der Mietzins um 20 Prozent aufschlagen.

Zahlen im Detail

Statt des «normalen» Kaufpreises von 343'000 Franken zahlen Koppes als «Zeit-Eigentümer» lediglich 30

Prozent, also 103'000 Franken. Von der Bank erhalten sie eine erste Hypothek in dieser Höhe. Als Sicherheit müssen sie ein Drittel davon (34'000 Franken) der Bank als Eigenkapital verpfänden. Aus den damit erzielten Vermögenserträgen können sie (oder ihre Erben) die Hypothek bei einer normalen Rendite in 30 Jahren amortisieren.

Tiefere Wohnkosten

Die Wohnkosten von 16'325 Franken pro Jahr setzen sich wie folgt zusammen: Hypothekarzins von 3,5% auf 103'000 Franken (3605.- p.a.), Substanzerhaltungs- und Kapitaldienstgebühr für die 70 Prozent, die dem Investor gehören (10'284.- p.a.), Baurechtszins (1524.- p.a.), Verwaltung und Versicherung (912.- p.a.).

Die monatliche Belastung beläuft sich damit auf 1360 Franken ohne Nebenkosten. Laut Pagameno würde in der Miete die gleiche Wohnung in saniertem Zustand 1590 Franken kosten. Unter Berücksichtigung der Steuerersparnis dank Abzug der Hypozinsen resultieren noch tiefere Wohnkosten. Zudem gewährt Pagameno dem Käufer nach 30 Jahren eine Prämie für die Substanzerhaltung von 50 Prozent des investierten Kaufpreises, also 51'500 Franken. Dies erleichtert es dem Pagameno-Käufer, die Restlaufzeit der Wohnung bei Bedarf auch vor Ablauf der 30 Jahre weiterzuverkaufen.

Das Pagameno-Modell

Pagameno verkauft günstiges Wohneigentum für Lebensabschnitte von jeweils 30 Jahren. Der Käufer muss nur die tatsächliche Nutzungszeit während eines Lebensabschnitts finanzieren. Die eigene Wohnung mit

Kündigungsschutz kostet so 70% weniger als eine herkömmliche Eigentumswohnung. Gegenüber Mietern im selben Haus sind die Wohnkosten um rund 20% günstiger.

Seriöse Immobilieninvestoren können sich an Pagameno beteiligen oder ihre Immobilien nach dem Modell bewirtschaften lassen. Denn auch der Investor erzielt mehr Rendite: 30% des dank Pagameno gesteigerten Marktwertes fliessen gleich zu Beginn der Periode. Ausserdem verringert Pagameno die Leerstands- und Verwaltungskosten.



Pagameno: Mit einem neuen Finanzierungsmodell sollen die Wohnkosten gesenkt und gleichzeitig die Rendite erhöht, die Verwaltungskosten gesenkt und das Leerstandsrisiko verringert werden können. Bild: serimo