

WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG: Casa Stiftung propagiert 30-jährige Nutzungs- statt «ewige» Eigentumsrechte

Nutzen statt besitzen

Mit einem an Leasing erinnernden Konzept will die Casa Stiftung Wohneigentum für breite Kreise erschwinglich machen. Obwohl die Idee auch für institutionelle Immobilienbesitzer Vorteile bringt, engagiert sich aus der Lebenbranche erst die Rentenanstalt. **VON URS AEBERLI**

«Die Schweiz ist ein Volk von Mietern wider Willen», ist Michael Folger überzeugt. Der freischaffende Marketingberater, der sich seit 1993 auf den Allfinanzmarkt Schweiz konzentriert, verweist auf Statistiken, wonach hierzulande etwa die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter nicht in der Lage ist, neben der laufenden Finanzierung der teuren Mietpreise auch noch die erforderlichen Eigenmittel zum späteren Erwerb von Wohneigentum anzusparen. Es handelt sich hierbei meist um einkommens- und vermögensschwache Personen in tiefer Steuerprogression. Infolgedessen nur eine geringe Fiskalbelastung und damit kaum Überschussliquidität für die Bildung von Eigenmitteln schaffen das steuerbegünstigte Sparen über 3a-Vorsorgepolice bzw. -konti oder ein allfälliges steuerbegünstigtes Bausparen, wie es die gescheiterte Wohneigentums-Initiative des Schweizerischen Hauseigentümer-Verbandes (SHEV) einführen wollte. Auch die Finanzierung über die eigenen Pensionskassengelder erweist sich in vielen Fällen als weitgehend untaugliches Instrument, weil gerade in jungen Jahren noch zu wenig Freizügigkeitsleistungen gebildet und bezogen werden können. Eine weitere Förderungsmassnahme, nämlich mittels Bürgschaften die Eigenmittelerfordernisse zu verringern und/oder die Zinskosten zu senken, hat sich nur bedingt bewährt. Die entsprechenden staatlichen Massnahmen endeten mit millionenschweren Verlusten für den Bund.

Um trotzdem breiten Kreisen Wohneigentumserwerb zu ermöglichen, versuchen privatwirtschaftliche Initiativen, zumindest den Baukostenanteil der Wohnkosten zu senken, indem sie günstigeres Genossenschaftsbauen und sparsame Fertigbauweisen propagieren. Doch hauptverantwortlich für die teuren Wohnkosten sind die Landpreise. Hier setzt Michael Folgers unkonventioneller Denkansatz an: «Traditionellerweise orientiert sich der Immobilienmarkt bei der Preisgestaltung, Finanzierung und Rentabilitätsberechnung von Objekten an deren Lebensdauer. Völlig vernachlässigt wird dabei, dass die persönliche Nutzungsdauer durch private Wohneigentümer deutlich kürzer ausfällt.» Wenn also die Person nur für die effektiv beanspruchte Nutzungsperiode bezahlen muss statt für die gesamte Lebensdauer einer Immobilie, sollten sich die Wohnungskosten massiv reduzieren lassen. So die Überlegung, die 1996 zum Start des Projekts Casa Vision und zur Gründung der Casa Stiftung für Wohneigentumsförderung in Reinach BL führte.

Überträgt Casa Vision damit nicht einfach das bei Konsum- und Investitionsgüterleasing bewährte Konzept «Nutzen statt besitzen», und kopiert es nicht simplerweise das bereits beim gewerblich-industriellen Immobilienleasing bestehende Modell? Tatsächlich liege Casa Vision wie Leasing zwischen Miete und Eigentum, räumt Folger ein. Aber im Gegensatz zum Leasing hat der private Nutzer bei Casa Vision keine Abschreibungen des Restwertes zu

tragen. Am ehesten zu vergleichen sei Casa Vision mit dem Wohnrecht – mit dem Unterschied allerdings, dass Letzteres in unserer Volkswirtschaft an eine Person gebunden sei, das Modell von Casa Vision an ein Objekt. «Idealerweise wollen wir diese spezielle Rechtsform bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit als Gesetzesänderung einbringen», meint Folger. «Bis sich das irgendwann einmal realisieren lässt, legen wir unseren Verträgen das heute schon bestehende Rechtsinstitut des «Eigentums zur gesamten Hand» zugrunde.»

Konkret bedeutet das, dass im Aussenverhältnis der Verträge (die übrigens unter fachlicher Mithilfe des Bundesamtes für Wohnungswesen und des Eidgenössischen Justizdepartements formuliert wurden) der Immobilienbesitzer den privaten Nutzer als Miteigentümer zur gesamten Hand aufnimmt; im Innenverhältnis werden dann die spezifischen Rechte und Pflichten gemäss dem Modell von Casa Vision begründet. Trotz der Stellung als Miteigentümer soll es sich beim Nutzungsrecht nicht um Immobilieneigentum im heutigen Sinne handeln, sondern um ein Wohnrecht mit Eigentumscharakter. Im Vergleich zu traditionellen Mietverhältnissen sind sehr viel strengere Auflagen an einen vorzeitigen Ausstieg aus einem laufenden Vertrag geknüpft, vor allem für den Eigentümer. Der Nutzer seinerseits kann das Objekt innerhalb der vereinbarten Vertragsdauer verlassen, wenn er einen Rechtsnachfolger findet (quasi wie einen Nachmieter bei einem Mietvertrag). Nach 30 Jahren erlischt das Nutzungsrecht, ohne dass dem Nutzer weitere Rechte und Pflichten erwachsen – ausser dass er ein Vorkaufrecht für eine weitere 30-jährige Nutzungsperiode eingeräumt erhält und verhältnismässig an der Objektwertveränderungen partizipiert.

Das Modell Casa Vision geht aufgrund von zwei Überlegungen von einer 30-jährigen Nutzungsdauer aus:

– Die Nutzungszeit für Wohnobjekte orientiert sich an privaten Lebenszyklen, und diese betragen rund 30 Jahre. Beispielsweise erwirbt man oft im Alter von 30 bis 35 Jahren ein Eigenheim und tauscht dieses dann mit Erreichen des Pensionsalters gegen eine «bequemere» Alterswohnung.

– Nach etwa 30 Jahren muss ein Objekt saniert werden, einerseits um den mittlerweile eingetretenen Innovationen in der Bautechnik Rechnung zu tragen, andererseits um die Liegenschaft den gewandelten Wohnbedürfnissen anzupassen.

In ihren Berechnungen geht die Casa Stiftung von der Annahme aus, dass der Erwerb von Wohneigentum während der 30-jährigen Nutzungsdauer statt der durchschnittlichen 100-jährigen Lebensdauer einer Immobilie die Wohnkosten um mindestens 30% reduzieren sollte.

Tiefere Wohnkosten sind aber nicht gleichbedeutend mit geringeren Einnahmen für die Liegenschaftsbesitzer



zer. Auch sie profitieren vom Modell Casa Vision. Dies insbesondere dadurch, dass sich mit dem Verkaufspreis für die Einräumung des 30-jährigen Nutzungsrechts dringend anstehende Sanierungen finanzieren lassen, die im heutigen Marktumfeld nicht auf die Mietpreise überwälzt werden können und deshalb vielleicht überhaupt unterlassen werden. «Mit diesem Problem der schlechten Kapitalvernichtung sind in der Schweiz derzeit etwa 500 000 Objekte konfrontiert», zitiert Folger Untersuchungen vom Zürcher Planungsbüro Wüest & Partner. Für den Eigentümer ergeben sich weitere Vorteile, indem er das Risiko des Leerwohnungsbestandes weitgehend vermeidet, sich somit Kosten (inklusive Transaktionskosten in der Höhe von 2 bis 2,5% der Bruttomietzinseinnahmen) erspart und Unterhaltsarbeiten im Wohnungsinnern dem Nutzer überlassen kann. Vertraglich fallen der Unterhalt der Aussenhülle inklusive Fenster und z.B. die Heizung in den Aufgabenbereich des Eigentümers (Investor); im Innern hat der Nutzer weitgehende Gestaltungsfreiheit und kann z.B. sogar Wände herausnehmen und/oder versetzen.

Modellrechnungen der Casa Stiftung für die Jahre 1968 bis 1997 zeigen den Renditevorteil des neuen Modells: Die traditionelle Vermietung warf in dieser Periode eine jährliche Durchschnittsperformance von 5,4% ab, Casa Vision erreichte mehr als 8,5%. Die genauen Details und Modellannahmen will Folger nicht offen legen. Zu gross sei die Gefahr, dass er kopiert werde – und zwar insbesondere von solchen, die durch ein «Schräubeln» an den Variablen die in seinem Konzept bestehende Win-win-Situation für Eigentümer und Nutzer zu Ungunsten der einen oder anderen Partei verändern und dadurch das Modell bereits in der Startphase diskreditieren könnten. Immerhin: Die Zahlen wurden vom Wirtschaftsprüfungunternehmen PricewaterhouseCoopers, von der Visura Treuhandgesellschaft und der Immobilienochter Livit der Rentenanstalt nachgerechnet und bestätigt.

Die Rentenanstalt, als grösste Schweizer Liegenschaftseigentümerin, hat sich bislang an der Finanzierung des Projekts Casa Vision beteiligt, zusammen mit privaten Investoren wie Thomas Schmidheiny und anderen. Bis die Aktivitäten selbsttragend werden (finanziert durch Consultinghonorare der Eigentümer), sucht Folger weitere Sponsoren unter Unternehmen und Wirt-

schaftsverbänden. Sehr enttäuscht zeigt sich Folger von den ablehnenden Stellungnahmen sämtlicher Verbände mit Ausnahme des Arbeitgeber- und des Baumeisterverbandes. «Sollten sich nicht auch Organisationen wie der Schweizerische Versicherungsverband (SVV) und der Pensionskassenverband ASIP, zu deren Aufgaben die Förderung der privaten Altersvorsorge zählt, für die Realisierung eines marktfähigen, nachhaltig funktionierenden Wohnbauförderungsmodells einsetzen?» fragt Folger. Gerade die Versicherer hätten die einmalige Möglichkeit, ihren Immobilienbestand zu rentabilisieren (und damit bei den Lebensprodukten im Konkurrenzvergleich höhere Leistungen auszuweisen) und gleichzeitig die privaten Nutzer als langfristige Kunden zu gewinnen, z.B. für Amortisati-

onspolizen und Hypotheken. «30-jährige Festhypotheken zu vergeben, ist von der Refinanzierbarkeit auf dem Kapitalmarkt heute kein Problem», so Folger aufgrund von Gesprächen mit Finanzmarktspezialisten. Während der Zinstiefststände im Sommer 1999 hätte der Zinssatz für solche Hypotheken etwa 4,8% betragen; mittlerweile dürfte er etwa 0,5% höher liegen.

Im Herbst nimmt die Casa Stiftung ihre operative Tätigkeit auf. So präsentiert sie an der «Grenchener Wohntagung» vom 18. November 1999 die Resultate einer repräsentativen gesamtschweizerischen Umfrage unter Mieterinnen und Mietern zur Akzeptanz der neuartigen Wohnform Casa Vision. Aufgrund konkreter Verhandlungen mit einem Investor kann zudem davon ausgegangen werden, dass bis Ende Jahr die ersten Objekte nach diesem Modell auf den Markt kommen: Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen. Diese beiden Immobilienarten dürften die idealen Objekte für Casa Vision darstellen – kaum jedoch freistehende Einfamilienhäuser, da diese gerne von den Eltern auf ihre Kinder vererbt werden. Insgesamt schätzt Folger, dass für sein Konzept rund 10% der Schweizer Liegenschaftsobjekte geeignet wären. Aber realistischerweise rechnet er mit einem Marktpotenzial von höchstens 1,5% in den kommenden fünf Jahren bzw. einer Gröszenordnung von etwa 48 000 Wohneinheiten.

Dieser 1,5%ige Marktanteil für Casa Vision (und allfällige Konkurrenzprodukte) wird nicht allein von Lebensversicherungen und Pensionskassen alimentiert werden. Folger rechnet daneben mit einem gewissen Potenzial von Seiten der Wohnbaugenossenschaften, wo er in Abklärungen steht. Theoretisch denkbar ist auch, dass die traditionsreichen Immobilienfonds Casa Vision ausprobieren. Besonders vielversprechend erachtet Folger aber die Chancen im Bereich der neu entstehenden Immobilienbeteiligungsgesellschaften, an die Lebensversicherungen, Pensionskassen und andere Grossanleger ihre bislang direkt gehaltenen Liegenschaften zwecks effizienterer Bewirtschaftung outsourcen und sich umgekehrt am Aktienkapital beteiligen. Gespräche für die Gründung eines derartigen Investmentvehikels im Schosse des ASIP zur Umsetzung von Casa Vision blieben zwar bislang erfolglos. Dafür steht Folger nun im Kontakt mit den Investoren einer bestehenden, sich offenbar interessierten zugehenden Beteiligungsgesellschaft. ■