

## Bahnstrasse 99: Der Mieter als Eigentümer

**Für Mieterinnen und Mieter an der Bahnstrasse 99 könnte der Traum von den eigenen vier Wänden bald Wirklichkeit werden. Die Pagameno Invest AG offeriert ihnen die renovierte Wohnung während 30 Jahren zu Eigentum – nicht teurer als die bisherige Miete!**

Die Mieterinnen und Mieter im Hochhaus an der Bahnstrasse 99 stehen vor einer wichtigen Entscheidung: Sollen sie nach der geplanten Renovation zu einem höheren Preis weiter zur Miete wohnen oder während 30 Jahren Eigentümer ihrer Wohnung werden – zu monatlichen Kosten, die etwa dem bisherigen Mietzins entsprechen?

Die Pagameno Invest AG hat das Hochhaus Bahnstrasse 99 von der Biwo AG und der Stadt Bern

erworben und nimmt die nötige Sanierung von Küchen, Bädern und Leitungen umgehend in Angriff. Pagameno steht für «bezahle weniger», die künftigen Pagameno-Eigentümer können bei der Renovation mitreden.

Es klingt fast zu schön, um wahr zu sein. Wie soll ein auf 30 Jahre befristetes Eigentum billiger sein als Mieten oder herkömmliches Eigentum? Pagameno-Initiant Michael Folger erklärt dies so: «Der Trick liegt darin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner nur eine Wohnperiode von 30 Jahren finanzieren müssen und nicht wie bisher die ganze Objekt-Lebensdauer von rund 100 Jahren: So reduziert sich der erforderliche Kaufpreis auf zirka 30 Prozent.»

Für eine 4-Zimmer-Wohnung im Wert von 300'000 Franken

müssen laut Pagameno-Konzept nur etwa 90'000 Franken finanziert werden. 60'000 Franken lassen sich durch Hypotheken finanzieren, rund 30'000 betragen die nötigen Eigenmittel. Neben dem Kaufpreis bezahlen Pagameno-Eigentümer jährlich eine Kapitaldienst- und eine Substanzerhaltungsgebühr (Renovationsfonds). Unter dem Strich ist Pagameno-Wohnen je nach Objekt um ein Fünftel bis ein Drittel günstiger als mieten, wie Michael Folger vorrechnet.

### Rentabel auch für Investor

Rentiert das Pagameno-Konzept auch für den Investor, an den die Wohnung nach 30 Jahren zurückfällt (falls der Vertrag nicht um 30 Jahre verlängert wird)? «Absolut», bestätigt Pagameno-Chef Folger. Das System sei schliesslich von Bankökonomien und Immobilienprofis mitentwickelt worden: Der Investor profitiere davon, dass er einen Teil des Immobilienwertes fremdfinanzieren könne und so

weniger Kapital blockiert bleibe. Ausserdem reduziere Pagameno-Wohnen die Risiken und Kosten von Leerständen und Mieterwechseln. Die Vertragsdauer von 30 Jahren leitet Folger aus den Lebensabschnitten der Mieterinnen und Mieter ab: Familienbildung (24–54) und Seniorenzeit (55–85), mit jeweils unterschiedlichen Bedürfnissen bezüglich Fläche, Komfort, Ruhe und Wohnlage.

Welche Motivation treibt die Pagameno-Initianten? Michael Folger nennt zwei Beweggründe: «An erster Stelle stand für mich der Wunsch nach Sicherheit und Freiheit, den fast alle Menschen haben: Keine Angst vor einer Kündigung haben zu müssen, und die eigenen vier Wände nach eigenem Gusto umgestalten zu können.» Dieser Wunsch war laut Folger bisher illusorisch, weil wir hohe Bodenpreise und eine schwach ausgeprägte Eigentumskultur haben. Erst ein Drittel der Schweizerinnen und Schweizer sind Wohneigentümer, während

im übrigen Europa zwischen 50 und 82% der Menschen in ihren eigenen Wänden wohnen. Pagameno könnte helfen, dass dies bald anders wird. ■

*Daniel Rutsch*

Hochhaus Bahnstrasse 99, das nach dem Pagameno-Modell vermietet werden soll.

