

Wohneigentum für alle?

Neue Modelle können zu einer breiteren Streuung beitragen

Von Claudio Clavadetscher und Christian Geser*

Die Wohneigentumsquote der Schweiz steigt zwar stetig, im europäischen Vergleich ist sie jedoch nach wie vor tief. Neue und differenzierte Formen von Stockwerkeigentum könnten den Markt einer breiteren Bevölkerungsschicht erschliessen. Insbesondere das Modell «Property light», das zurzeit in einer Pilotphase steckt, birgt Potenzial.

Dem heutigen STWE (Stockwerkeigentum) geht eine wechselhafte Geschichte voraus: Nachdem 1907 die Neubegründung von altrechtlichem STWE wegen häufig auftretender Streitigkeiten verboten worden war, folgte die Wiedereinführung 1965 aufgrund der zunehmenden Verknappung und Verteuerung des Bodens in der Nachkriegszeit. Die rekordtiefe WEQ (Wohneigentumsquote) der Schweiz beruht auf ebendieser sehr späten Wiedereinführung des STWE (rund 20 Jahre nach unseren Nachbarländern) und damit auf dem starken Überhang der vor 1965 erstellten Mietwohnungen. Zudem hatte die Schweiz im Gegensatz zu den grossen Nachbarländern keinen kriegszerstörten Wohnraum zu kompensieren. Dies führte zur Etablierung eines breiten und bezahlbaren Mietwohnungsmarkts mit einem generell hohen Ausbaustandard. Die WEQ der Schweiz kann also nur über die Umwandlung von Bestandesliegenschaften zu STWE innert kürzerer Frist substantiell erhöht werden. Durch eine Neubau-Jahresproduktion ausschliesslich von Wohneigentum würde sie lediglich um 1% pro Jahr gesteigert.

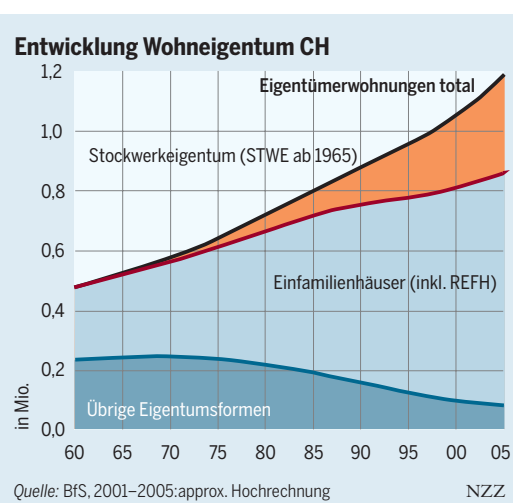
Rahmenbedingungen für neue Modelle

Das Modell von 1965 hat sich durchgesetzt. Dies darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die grösste Bewährungsprobe noch bevorsteht: Der Hauptstark der bis in die achtziger Jahre erstellten Eigentumswohnungen sowie die zahlreichen in den letzten Jahren umgewandelten und teuer erkaufte Mietwohnungen treiben unweigerlich der ersten umfassenden Sanierung entgegen.

Der internationale Vergleich des «Housing Affordability Index» (Wohneigentumserschwinglichkeits-Index) zeigt, dass Wohneigentum in der Schweiz verhältnismässig teuer und für breite Bevölkerungsschichten schwer erschwinglich ist. Der seit einigen Jahren anhaltende STWE-«Boom» ist auf das historisch tiefe Zinsniveau (durchschnittlicher variabler Zins 1. Hypothek seit 1945: 4,75%) und die demographische Entwicklung zurückzuführen: Die «Kinder der Hochkonjunktur» (Jg. 1940–50) stehen an der Schwelle des Rentenalters, und die geburtenstarken «Babyboomer» (Jg. 1955–75) treten aus der Familienphase. Zwei individualistisch gesinnte Generationen, die eine überdurchschnittlich kaufkräftig, die andere überdurchschnittlich an der Zahl, sind auf der Suche nach idealen Wohnverhältnissen für die dritte und vierte Lebensphase. Dieser Trend wird abflachen, denn gemäss dem Szenario «Trend» des Bundesamts für Statistik hat die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen heute schon den Höhepunkt erreicht. Die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen wächst noch bis 2020, aber zunehmend langsamer; danach stagniert auch sie. Die beiden für Wohneigentum relevanten Altersgruppen werden also mittelfristig schrumpfen und an Kaufkraft verlieren. Letztere dürfte zusätzlich durch die Umverteilung der Rentensysteme und die Tatsache der immer später zu erwartenden Erbschaften geschmälert werden.

Von einem allseits erschwinglichen Wohneigentum kann deshalb in der Schweiz keine Rede sein. Dies könnte aus Sicht der Autoren unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte geändert werden:

1. Eine repräsentative Umfrage (Thalmann/Favarger) zeigt, dass das Streben nach Wohneigentum in erster Linie der Autonomie und der vollen Verfügungsfreiheit über die eigenen vier Wände gilt. Erst in zweiter Linie werden Überlegungen zu Kündigungsschutz, Senkung von Wohnkosten, Steuereinsparungen und Altersvorsorge angestellt. Die Studie legt auch dar, dass der finanzielle Vorteil bezüglich Steuern und Wohnkosten nur wenigen, sesshaften Menschen zugute kommt und zudem geringer ausfällt, als gemeinhin angenommen wird.
2. Auch wenn dank Fördermassnahmen Wohneigentum mit wenig Eigenkapital erworben werden kann, bleibt es ein Luxusgut und ein (Zins-)Risiko. Zudem benachteiligen Fördermassnahmen mit Vorsorgegeldern die jüngeren Menschen.
3. Eigenheime werden heute nicht mehr für die Ewigkeit erworben – die Wohnverhältnisse werden in der Regel, entsprechend dem Lebensabschnitt, alle 20 bis 30 Jahre angepasst.
4. Die zunehmend individuelle Lebensgestaltung verändert die Ressourcen-«Allokation»:



War beispielsweise eine traditionelle Grundhaltung von älteren Menschen vor kurzem noch bescheidenes Sich-zur-Ruhe-Setzen und Wahrnehmung von Familienaufgaben im Generationenzyklus, so hat sich dieses Spektrum innert kurzer Zeit um die gesamte heutige Anspruchshaltung bezüglich Reisen, Hobbys, Sport und Freizeitaktivitäten erweitert. Die Folge hiervon ist ein erhöhter Bedarf an finanzieller Flexibilität.

Die Alternative «Property light»

Verschiedene, bisher vorab in Fachkreisen bekannte Alternativmodelle zum STWE stecken in der Entwicklungsphase. «Property light» bzw. «Plus 1» (vgl. untenstehenden Artikel) bietet aus Sicht der Autoren das grösste Potenzial zur «Normalisierung» von Wohneigentum, denn es bietet eine effiziente Antwort auf die nachfrageseitigen Grundbedürfnisse.

Man erwirbt bei diesem Modell nur die Wohnung selber, zeitlich unbegrenzt und dem Sonderrecht des STWE entsprechend (inkl. Grundbucheintrag). Das Miteigentum an den allgemeinen Liegenschaftsteilen hingegen entfällt: Land, Rohbau, allgemeine Räume, Haustechnik und Gebäudehülle verbleiben im Besitz eines Investors, welcher auch für die Verwaltung, die Bewirtschaftung und den Unterhalt der allgemeinen Teile verantwortlich zeichnet. Diese Leistungen sowie der entsprechende Kapitaldienst werden dem Investor in Form eines laufenden Entgelts entrichtet.

Das Modell erreicht mit einem Minimum an Kapitalbindung ein Maximum an Eigentum und senkt damit die Eintrittsschwelle für Wohneigentum erheblich. Die Rechte bezüglich Eigentums-garantie, Verfügungsfreiheit und Ausgestaltung der eigenen vier Wände entsprechen denjenigen des STWE, und die Wohnung bleibt frei handelbar. Die Pflichten, die Verantwortung innerhalb der STWE-Gemeinschaft und die Risiken, z. B. Investitionen in den Unterhalt der Gebäudehülle und der Haustechnik, entfallen; sie sind Teil des regelmässigen Investorentgelts.

Verdichtete Rendite für Investoren

Was aber bedeutet dieses Modell für den Investor? Durch den Teilverkauf seines Renditeobjekts reduziert sich das Anlagevolumen. Dafür ist die Investition beinahe risikolos, Leerstände sind nach abgeschlossenem Verkauf der Wohnungen ausgeschlossen. Durch die entsprechende Höhe des «Entgelts» zahlt sich der Wohneigentums-Mehrwert für den Investor als Renditeverdichtung aus. Ohne Mieterwechsel und ohne Wohnungsunterhalt sollten auch die Bewirtschaftungskosten in einem günstigen Verhältnis zu den Anlagekosten stehen.

Schwer vorauszusetzen ist die Haltung der Finanzierungsinstitute: Sie stehen Modellen, die vom Standard abweichen, skeptisch gegenüber. Im heute hart umkämpften Hypothekenmarkt werden sie aber auch bei Nischenprodukten

Wohneigentumsförderung heute

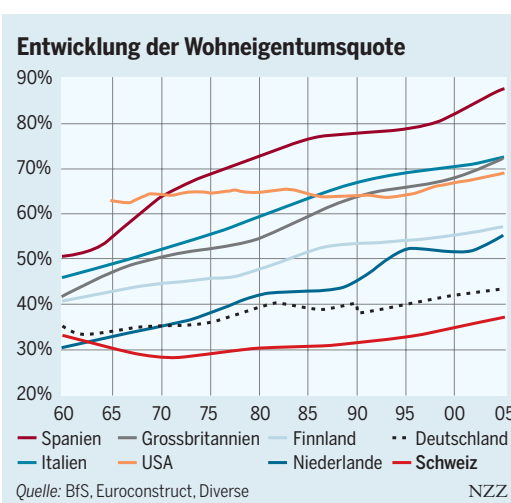
Vorsorgegelder: Seit 1990 können Mittel der Säule 3a sowie seit 1995 Mittel aus der beruflichen Vorsorge vorbezogen oder als Eigenkapital verpfändet werden.

Bürgschaften: Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW verbürgt Hypotheken für preisgünstiges Wohneigentum. Der Bund leistet Rückbürgschaften zugunsten der HBW (www.hbw.ch).

Bausparen: Es bestehen parlamentarische Vorstösse für die schweizerweite Ermöglichung von Bausparen im Stil des Modells des Kantons Baselland. Füg / Studer: Bausparen im Kt. BL. Schweiz. Gesellschaft zur Förderung des Bausparens, Liestal 2005.

WEG: Bundeshilfen für einen Neuerwerb in Form von Bürgschaften, rückzahlbaren Vorschüssen und A-fonds-perdu-Beiträgen wurden nur bis Ende 2001 zugesichert (www.bwo.admin.ch).

Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE: Allgemeine Informationen und Beratung (www.swe-wohnen.ch).



kaum auf Marktanteile verzichten wollen. Ein bewährungsbedürftiger Kernaspekt ist die Beziehung zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Investor: Einerseits kann damit wesentliches Konfliktpotenzial von STWE-Gemeinschaften umschifft werden, andererseits handelt es sich um eine Art unkündbares Mietverhältnis. Die Erhaltung des Bauwerkes und des Erscheinungsbildes muss mit einer «Sanierungsgarantie», beispielsweise mittels Zinshinterlegung an neutraler Stelle, gesichert werden. Im besten Fall ist auch die Wertseite fair geregelt, z. B. mit einer Wertsteigerungspartizipation analog dem «partnerschaftlichen Baurecht», welche das beiderseitige Interesse an der Substanzerhaltung stützt.

Eine eigene gesetzliche Definition für dieses «kleine Wohneigentum» existiert nicht. Das erste Pilotprojekt behilft sich deshalb mit einer «synthetischen» Rechtsstruktur aus Elementen des STWE und des Miteigentums, in klarer Abgrenzung zum Mietrecht.

Breites Marktpotenzial

Eine Vielzahl von Märkten bietet sich an für Property light; allen voran die zahlreichen Mieter mit latentem Eigentumswunsch (Thalmann). Aufgrund des in der Schweiz enormen Bestandes an älteren Miethäusern liegt hier das grösste Potenzial im Bereich Umwandlungen. Weitere Teilmärkte finden sich in allen Segmenten, wo Individualismus mit wenig Bindung gefragt ist: Für junge Menschen ist der geringe Bedarf an Eigenkapital attraktiv, weil sie über dieses noch nicht verfügen und keine grosse zweite und dritte Säule angespart haben; für ältere Menschen, weil sie keine Zweithypothek bekommen. Dasselbe kann im Prinzip für das Wohnen jenseits von Grundbedürfnissen gelten: Luxus- und Ferienwohnungen.

Als Anbieter scheinen in erster Linie kleinere und speziell positionierte Investoren in Frage zu kommen. In Zeiten hohen Anlagedrucks hält sich das Interesse grösserer institutioneller Anleger für Modelle mit reduzierter Kapitalbindung in Grenzen. Dabei müssten gerade diese Musikgehör haben für eine nachhaltige Diversifikation in den boomenden Wohneigentumsmarkt, für den Aspekt der Renditeverdichtung und nicht zu-

letzt für die imagemässige Profilierungsmöglichkeit am Puls der Zeit.

Plädoyer für freie Modellwahl

Die Sonderstellung unseres «Volkes von Mietern» und der dynamische Wandel der Gesellschaft bedingen neben dem in seinem Segment erfolgreichen, aber statischen STWE flexible, empirisch entwickelte Lösungen. Hierzu existieren keine pfannenfertigen, langjährig bewährten Vorbilder aus dem Ausland wie 1965. Innovative, individuell ausgerichtete Pilotprojekte für alternative Wohneigentumsformen verdienen deshalb Beachtung, besonders wenn sie raumplanerisch sinnvolle Akzente setzen; durch die Aufwertung von verdichteten und städtischen Bauformen, im Gegensatz zu Fördermassnahmen, welche der Zersiedelung mit Einfamilienhausquartieren Vorschub leisten.

Auch Offenheit ist eine Voraussetzung für Durchsetzungsfähigkeit. Das Beispiel Property light zeigt das Dilemma auf: Ein unbekanntes, innovatives Modell muss nach jahrelanger Entwicklungsarbeit in einer breiten Öffentlichkeit publik gemacht werden. Diesem Bestreben läuft die aus Gründen des Urheberrechtsschutzes verständlicherweise zurückhaltende Informationspolitik des Erfinders diametral entgegen. Das erste, kleine Pilotprojekt entsteht deshalb in Eigenregie von David Dürr. Träger für massgebliche, grosse Pilotprojekte können aber nur durch volle Transparenz der rechtlichen Machbarkeit und der im Detail erstaunlichen wirtschaftlichen Attraktivität gewonnen werden.

Meier-Hayoz, Arthur und Rey, Heinz: Das Stockwerkeigentum. In: Berner Kommentar, Band IV, Das Sachenrecht. Stämpfli & Cie AG, Bern 1988.

Gerheuser, Frohm: Wohnversorgung und Wohnverhältnisse 1990–2000. BFS, Neuenburg 2004.

Thalmann, Philippe und Favarger, Philippe: Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en suisse. PPUR-EPFL, Lausanne 2002.

Dürr, David: Kleines Wohneigentum (1999) / Weiterentwicklung des Modells (2005). Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Download: www.bwo.admin.ch / Aktuelle Informationen zu «Property light» bzw. «Plus 1»: www.propertylight.ch.

Weitere Alternativmodelle

Pagameno: STWE auf Zeit in Partnerschaft mit einem Investor. Für zirka 30% der gewöhnlichen Kaufsumme kann die Wohnung für 30 Jahre erworben werden, mit Rechten, die dem STWE entsprechen (inkl. Grundbucheintrag). Ein monatlicher Beitrag berappt den Kapital- und Unterhaltsaufwand des Investors für die Restanlage. Nach 30 Jahren ist ein erneuter «Kauf» erforderlich, oder die Wohnung fällt zurück an den Investor (www.pagameno.ch).

Genossenschaften mit Sonderrechten: Genossenschaftliches Wohnen bietet sowohl hohe Wohnsicherheit (durch «Miteigentum») als auch bescheidene Wohnkosten. Eine Positionierung näher an Wohneigentum, z. B. durch grössere Freiheit bei Innenausbau und Einrichtung, birgt Potenzial (Thalmann/Favarger)/www.swe-wohnen.ch/www.svw.ch).

Pilotprojekt zum «kleinen Wohneigentum»

Von David Dürr*

In Oberweningen, im Bezirk Dielsdorf, entsteht die Siedlung «im Hüebli», bei der das Modell des «kleinen Wohnungseigentums» zur Anwendung kommt. Die Siedlung umfasst insgesamt 16 maisonetteartige Eigentumseinheiten. Das Besondere des hier angewendeten Eigentumsmodells liegt darin, dass die einzelnen Wohnungseigentümer sich weder kapital- noch zuständigkeitsmässig um die gemeinschaftlichen Liegenschafts- beziehungsweise Siedlungsbereiche kümmern müssen; hierfür ist ein Investor zuständig, der den entsprechenden Kapitaleinsatz aufbringt und die gemeinschaftlichen Anlagen bewirtschaftet. Zu den 16 Wohnungseigentümern gesellt sich also ein 17. Siedlungspartner – sozusagen Eigentumswohnungen «Plus 1». Grundbuchlich ist das Modell so konzipiert, dass sowohl die 17 Nutzungseigentümer als auch der Verwaltungseigentümer je mit einem bestimmten Miteigentumsanteil an Grund und Boden beteiligt sind.

Vorteile auf beiden Seiten

Das Modell bringt für beide Seiten interessante Vorteile: Die Nutzungseigentümer brauchen viel weniger Eigenkapital als beim konventionellen Stockwerkeigentum. Der Kaufpreis für eine Galeriewohnung mit insgesamt etwa 130 m² Nettotanzfläche nebst Balkon und Kellerräumen wird voraussichtlich bei 375 000 Fr. liegen. Hiefür genügen Eigenmittel von 75 000 Fr., die ganz oder teilweise auch aus angesparten Vorsorgegeldern stammen können. Andererseits hat jeder Nutzungseigentümer dem Verwaltungseigentümer laufen-

de Zahlungen zu leisten für dessen Bewirtschaftungsaufwand und als Ausgleich für dessen Kapitaleinsatz. Die Wohnkosten insgesamt sind also nicht geringer als beim gewöhnlichen Stockwerkeigentum, bloss ist die Eigenkapitalhürde tiefer. Nicht zu unterschätzen ist auch der Vorteil, sich nicht um die allgemeinen Belange kümmern zu müssen, ein bei der Stockwerkeigentümergeinschaft oft konfliktanfälliger Bereich.

Auch beim Verwaltungseigentümer ergeben sich Vorteile: Seine «Kunden» sind nicht Mieter, sondern Eigentümer mit entsprechend ausgeprägter Sorgfalt und mit der Bereitschaft, insgesamt mehr fürs Wohnen aufzubringen, als wenn sie bloss ein kündbares Mietrecht hätten. Auch werden sie nur ausziehen, wenn sie ihre Wohnung gleichzeitig einem Nacheigentümer verkaufen. Der Verwaltungseigentümer hat damit grundsätzlich kein Leerstandsrisiko und eine tendenziell höhere Rendite als bei einer Vermietung. Anders ausgedrückt: Das Modell ermöglicht auf der Anlageseite etwas, das bis anhin nicht zur Verfügung stand, nämlich die Kombination von renditebezogener Immobilienanlage einerseits und Wohneigentum andererseits.

Baubeginn im nächsten Frühling

Die Baubewilligung für diese «Plus 1»-Siedlung in Oberweningen wird in diesem Monat erwartet. Der Verkauf ab Plan beginnt im Januar 2007. Der Baubeginn ist auf Frühling 2007 vorgesehen. Der Bauträger wird bei der Umsetzung des Modells im Zug dieses Pilotprojektes vom Bundesamt für Wohnungswesen mit einem Forschungsbeitrag unterstützt. Verwaltungseigentümer wird ein institutioneller Anleger aus dem Bereich der beruflichen Vorsorge sein.

* Prof. Dr. David Dürr, LL. M., ist Rechtsanwalt und Notar bei SwissLegal Dürr+Partner, Basel, sowie Titularprofessor an der Universität Zürich. Er hat das Plus-1-Modell entwickelt.

* Claudio Clavadetscher, dipl. Arch. HTL, ist Partner bei der Architektur & Baumanagement AG, Dallenwil. Christian Geser, dipl. Arch. ETH SIA, ist Immobilienberater bei der Adimmo AG, Basel.