

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Business

FH Zentralschweiz



# **Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)**

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried und Mischa Folger



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Das Konzept Wohneigentum auf Zeit in Kürze</b>	<b>6</b>
2.1	Einleitung	6
2.2	Funktionsweise von Wohneigentum auf Zeit	6
2.3	Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit aus Sicht der Mieter/innen, Wohneigentümer/innen und Immobilieninvestorinnen und -investoren	9
2.4	Erfolgreich realisiertes Objekt mit Wohneigentum auf Zeit in Bern und weitere Objekte in Planung	11
<b>3</b>	<b>Rechtliche Aspekte von Wohneigentum auf Zeit</b>	<b>12</b>
3.1	Rechtsstruktur von Wohneigentum auf Zeit	12
3.2	Gesellschaftsvertrag	14
3.3	Umsetzung der Wohneigentum-auf-Zeit-Struktur auf die Hypothekierung und das Darlehensverhältnis	16
3.4	Unterschiede zum Baurecht und allgemeine Einordnung im Rechtssystem	18
<b>4</b>	<b>Finanzielle Aspekte von Wohneigentum auf Zeit: Eine Modellrechnung</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Steuerliche Behandlung von Wohneigentum auf Zeit</b>	<b>23</b>
5.1	Besteuerung des Wohneigentums auf Zeit aus Sicht des Käufers	23
5.2	Wohneigentum-auf-Zeit-Verkäufer	26
<b>6</b>	<b>Bewertungsaspekte von Wohneigentum auf Zeit: Verwendung des Excel-basierten Bewertungstools</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Finanzierung von Wohneigentum auf Zeit aus Bankensicht</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Finanzielle Aspekte von Wohneigentum aus Investorensicht I: Ersteller von Immobilien</b>	<b>34</b>
8.1	Ausgangslage	34
8.2	Wohneigentum auf Zeit – eine mögliche Alternative	34
8.3	Interessant auch für Anleger	34
8.4	Vor- und Nachteile aus Sicht des Investors	35
8.5	Rechnung am konkreten Beispiel	36
8.6	Konkrete Umsetzung von Wohneigentum auf Zeit durch bonainvest	38
8.7	Schlussfolgerung	38
<b>9</b>	<b>Finanzielle Aspekte von Wohneigentum aus Investorensicht II: Sicht der Pensionskassen</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>Bewirtschaftung von Wohneigentum auf Zeit</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit</b>	<b>41</b>
<b>12</b>	<b>Volkswirtschaftliche und umweltspezifische Auswirkungen von Wohneigentum auf Zeit</b>	<b>43</b>
<b>13</b>	<b>Wohneigentum auf Zeit als mögliche Umsetzung des Verfassungsauftrags</b>	<b>45</b>
13.1	Einleitung	45
13.2	Instrumente der engeren Wohnungspolitik zur Umsetzung des Verfassungsauftrags	45
13.3	Massnahmen der weiteren Wohnungspolitik zur Umsetzung des Verfassungsauftrags	46
13.4	Entwicklung der Wohneigentumsquote	47
13.5	Gründe für die relativ tiefe Wohneigentumsquote	48
13.6	Neue Konzepte zur Förderung von Wohneigentum	48
<b>14</b>	<b>Schlussfolgerungen und Ausblick</b>	<b>50</b>

# 1 Vorwort

Schweizerinnen und Schweizer sind ein Volk von Mieterinnen und Mietern. Doch der Traum vieler ist es, Wohnungseigentümer/innen zu werden. Mit einem Anteil von knapp 40 Prozent hat kein anderes Land in Westeuropa prozentual so wenige Haus- und Wohnungseigentümer/innen wie die Schweiz. Ein Grund dafür sind die im Vergleich zum Ausland hohen Baukosten und benötigten Eigenmittel. Eine neue Eigentumsform kann dem entgegenwirken.

Wohneigentum auf Zeit (WAZ) ist eine neue Eigentumsform. Wie es der Name sagt, ist das Eigentum beschränkt auf eine im Voraus festgelegte Zeitdauer (von in der Regel 30 Jahren), die aus familiären oder anderen mit dem Lebenszyklus verbundenen Umständen in der Regel auch der effektiv notwendigen Nutzungsdauer der Immobilie entspricht. Das Wohneigentum wird wie beim traditionellen Eigentum im Grundbuch eingetragen. Die/der Käufer/in hat während der festgelegten Zeitperiode somit das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode geht das Wohnobjekt jedoch wieder in das Eigentum der Investorin oder des Investors zurück.

Diese neue Eigentumsform hat gegenüber dem traditionellen Wohneigentum insbesondere drei Vorteile: Erstens wird Wohneigentum im Erwerb günstiger, da sich der Kaufpreis nur auf einen beschränkten Teil der gesamten Nutzungsdauer im Vergleich zur ganzen Lebensdauer der Immobilie bemisst. Da nach Ablauf der festgelegten Zeitdauer das Eigentum zurück an die Investorin oder den Investor geht und diese/r wieder alleinige/r Eigentümer/in ist, kann sie/er das Wohnobjekt optimal bewirtschaften, d. h. je nach Bedarf teilweise oder komplett sanieren. Hier liegt somit der zweite Vorteil: In der traditionellen Stockwerkeigentumsform kann die Substanz der Immobilie meist nicht optimal erhalten bleiben, da die Stockwerkeigentumsparteien oft unterschiedliche Interessen verfolgen und sich dadurch in der Entscheidungsfindung gegenseitig blockieren. Die neue Eigentumsform führt hier zu einer besseren Substanzerhaltung der entsprechenden Wohnobjekte. Der dritte Vorteil liegt in der neuen Finanzanlageform für Investorinnen und Investoren. Unter anderem für Pensionskassen stellt Wohneigentum auf Zeit eine interessante Anlagemöglichkeit dar, da über den Zeitraum konstante Cashflows und somit langfristige Renditen gewährt werden. Gerade in der heutigen Wirtschaftslage, die von tiefen und sogar teilweise negativen Zinsen geprägt ist, was u. a. die Alterskapitalerhaltung gefährdet, stellt dies einen entscheidenden Vorteil dar. Diese neue Anlageform liefert sichere und zugleich höhere Renditen als traditionelle Anlagen. Die Erhaltung von Alterskapital kommt nicht nur der Pensionskasse als Investorin zugute, sondern der gesamten Volkswirtschaft.

Das vorliegende Handbuch ist im Rahmen des KTI-Projekts 18249.1 PFES-ES entstanden. Es dient dazu, das gemeinsam mit den Wirtschaftspartnerinnen und -partnern gewonnene Wissen zu Wohneigentum auf Zeit der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Es soll insbesondere auch als Hilfestellung bei der konkreten Umsetzung im Markt dienen. Es werden im Spezifischen folgende Themen besprochen: In einem ersten Teil wird das Konzept Wohneigentum auf Zeit vorgestellt. Dabei werden sowohl rechtliche als auch finanzielle und steuerliche Aspekte von Wohneigentum auf Zeit beleuchtet.

In einem zweiten Teil werden konkrete Informationen für die Anwender/innen von Wohneigentum auf Zeit gegeben. Hier wird aufgezeigt, wie Wohneigentum auf Zeit bewertet werden kann und welche Aspekte bei der Finanzierung aus Banken- und Investorensicht berücksichtigt werden müssen. In einem dritten Teil wird die Gesamtmarktsicht eingenommen. Es wird aufgezeigt, wie die Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit ausfällt und welche volkswirtschaftliche und umweltpolitische Auswirkungen Wohneigentum auf Zeit hat. Ebenfalls wird diskutiert, inwieweit Wohneigentum auf Zeit als mögliche Umsetzung des Verfassungsauftrages dienen kann. Schliesslich wird ein Ausblick gegeben.

Wir danken an dieser Stelle unseren Wirtschaftspartnerinnen und -partnern. Der Dank geht konkret an die Herren Markus Meyer und Ivo Bracher, bonainvest Holding AG, Sebastian Zollinger, Ernst & Young AG, Thomas Plattner, Pagameno Invest AG, Thomas Keller, Bernische Lehrerversicherungskasse, sowie Ernst Hauri und ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Ebenfalls danken wir den Autoren für die Mitwirkung an der Entstehung dieses Handbuchs. Ein Dank geht zudem an die Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung (ehemals KTI) – für die Mitfinanzierung des Projekts. Für das Layout und Korrektorat danken wir Phil Beckershoff, Hochschule Luzern.

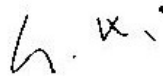
Rotkreuz, Januar 2021

Die Herausgeber



Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann  
Co-Projektleiterin

Institut für Finanzdienstleistungen  
Zug IFZ  
Hochschule Luzern – Wirtschaft



Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried  
Co-Projektleiterin

HEIG-VD  
Hochschule Westschweiz HES-SO



Mischa Folger  
Geistiger Vater von  
Wohneigentum auf Zeit

## Teil I: Allgemeine Informationen zum Konzept Wohneigentum auf Zeit

# 2 Das Konzept Wohneigentum auf Zeit in Kürze

## 2.1 Einleitung

---

Schweizerinnen und Schweizer sind ein Volk von Mieterinnen und Mietern. Doch der Traum vieler ist es, Wohnungseigentümer/innen zu werden. Mit einem Anteil von knapp 40 Prozent hat kein anderes Land in Westeuropa prozentual so wenige Haus- und Wohnungseigentümer/innen wie die Schweiz (BFS 2016). Ein Grund dafür sind die im Vergleich zum Ausland hohen Baukosten und benötigten Eigenmittel. Die neue Eigentumsform Wohneigentum auf Zeit (WAZ) kann dem entgegenwirken.

Sie ermöglicht eine völlig neue Art von Wohnen als Eigentümer/in: Das Wohneigentum ist zeitlich beschränkt – in aller Regel auf 30 Jahre. Geht man von einer Lebensdauer der Immobilien von 100 Jahren aus, reduzieren sich die Anschaffungskosten für eine Wohnung oder ein Haus um 70 Prozent gegenüber dem traditionellen Eigentum, da die/der Eigentümer/in auf Zeit nur für die Laufzeit des Eigentums bezahlt – also 30 Prozent (für 30 von 100 Jahren). Dadurch sinken auch die Hypothekarkosten. Im Vergleich zur Miete fallen die Wohnkosten für Wohneigentum auf Zeit um rund zehn bis fünfzehn Prozent tiefer aus. Dank dieser zukunftsweisenden Lösung können weite Kreise der Bevölkerung ihre eigenen vier Wände erwerben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Eigentumsform Wohneigentum auf Zeit im Gegensatz zu anderen neu vorgeschlagenen Wohneigentumsformen keine zusätzlichen Gesetze erfordert und mit der bestehenden Gesetzgebung realisiert werden kann.

Im vorliegenden Kapitel werden die Funktionsweisen von Wohneigentum auf Zeit erklärt und die Vor- und Nachteile dieser neuen Eigentumsform dargelegt. Schliesslich wird in Kürze auf das erste Objekt eingegangen, welches mit Wohneigentum auf Zeit in Bern realisiert wurde.

## 2.2 Funktionsweise von Wohneigentum auf Zeit

---

Im Modell Wohneigentum auf Zeit sind zwei Parteien involviert: die/der Investor/in und die/der Eigentümer/in des Wohneigentums auf Zeit (in Folge WAZ-Investor und WAZ-Eigentümer genannt; auf die weibliche Form wird durchgängig verzichtet). Dabei kauft der WAZ-Investor eine Immobilie, saniert sie falls nötig und verkauft die einzelnen Wohneinheiten an WAZ-Eigentümer. Da das Wohneigentum zeitlich begrenzt ist, zahlt der WAZ-Käufer bei Kaufabschluss auch nur den Preis für die vereinbarte Nutzungsdauer.

Geht man von einer Lebensdauer der Immobilie von 100 Jahren aus und ist Wohneigentum auf Zeit auf 30 Jahre beschränkt, zahlt der WAZ-Käufer nur 30 Prozent des totalen Wertes der Immobilie bzw. Wohneinheit an den WAZ-Investor. Beim Abschluss des Vertrags ist der WAZ-Käufer 30-prozentiger Eigentümer seiner Wohneinheit. Jedes Jahr geht davon jedoch ein Prozent des Eigentums zurück an den Investor, bis am Ende der Laufzeit der WAZ-Eigentümer null Prozent des Eigentums an der Wohneinheit hält und der WAZ-Investor wieder hundert Prozent des Eigentums hat. Rechtlich gesehen gehen die beiden Parteien ein Gesamthandseigentum ein.

Sie werden somit gemeinsam im Grundbuch eingetragen. Dabei erfordert die Veränderung der Anteile am Eigentum über die Zeit keiner Änderung im Grundbuch. Die Grundbucheintragung erfolgt einmalig beim Abschluss des Kaufs. Abbildung 1 illustriert die Eigentumsverhältnisse und die Anteile des gebundenen Kapitals bei Abschluss des Vertrags mit einer Laufzeit von 30 Jahren.

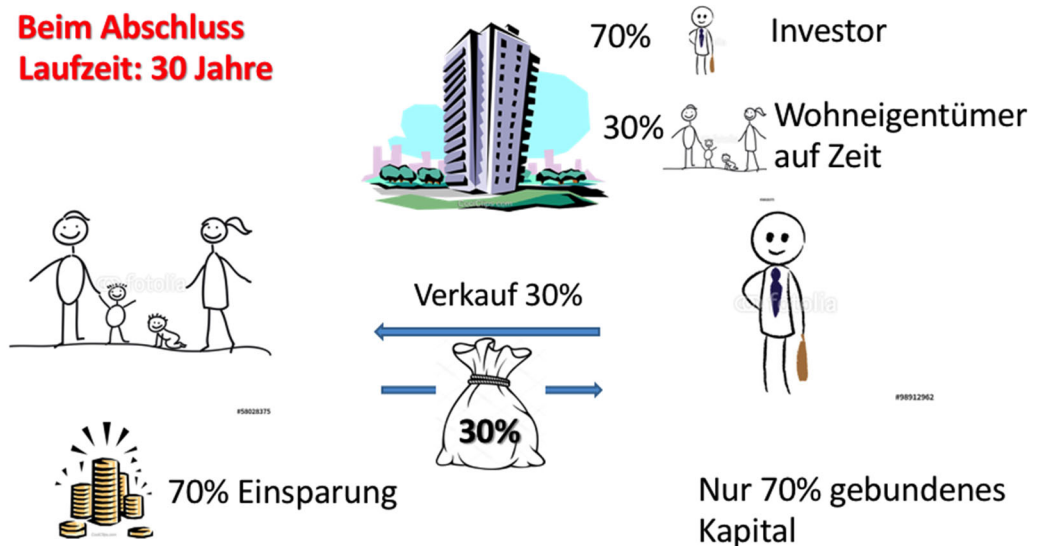


Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und gebundenes Kapital bei Vertragsabschluss

Während der Laufzeit muss der WAZ-Eigentümer dem WAZ-Investor jährlich folgende Gebühren entrichten:

- Kapitaldienstgebühren: Sie dienen dem WAZ-Investor zur Entschädigung der Opportunitätskosten seines investierten Kapitals.
- Substanzerhaltungsgebühren: Sie dienen der Sanierung des Objekts, nicht aber der Wohneinheit.
- Bonitätsrisikozuschlag: Dieser dient zur Absicherung des Bonitätsrisikos des WAZ-Käufers. Er resultiert aus der Differenz des durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes und des Zinsswapsatzes mit gleicher Fristigkeit.

Die entsprechenden Zahlungsströme während der Laufzeit des Vertrages werden in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 2: Zahlungsströme und Pflichten während der Laufzeit des Vertrages

Wie beim traditionellen Wohneigentum kann das Objekt bis maximal 80 Prozent, jedoch idealerweise nur bis zu zwei Dritteln des Wertes belehnt werden (vgl. Kapitel 7.1). Dabei ist wichtig, dass die Hypothek vom WAZ-Eigentümer über 30 Jahre jährlich um ein Prozent amortisiert wird. Dies ist wichtig, da der WAZ-Eigentümer seinen Eigentumsanteil über die Laufzeit ebenfalls um ein Prozent reduziert. Für eine Bank kann die Finanzierung einer solchen Hypothek attraktiv sein, wenn insbesondere die Bonität des WAZ-Investors gut ist. Denn konstruktionsgemäss hat der WAZ-Investor einen Anreiz, das Eigentum zurückzukaufen, wenn der WAZ-Eigentümer zahlungsunfähig ist. Dadurch reduziert sich das Risiko der Bank erheblich.

Nach Ablauf der Laufzeit ist der WAZ-Eigentümer wieder frei und kann sich neu orientieren. Er muss sich insbesondere nicht um den Verkauf des WAZ-Eigentums kümmern. Im Gegenzug kann der WAZ-Investor nach Ablauf der Laufzeit die WAZ-Immobilie optimal in Stand setzen. Da er alleiniger Eigentümer der WAZ-Immobilie ist, kann er völlig autonom bestimmen, welche Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen notwendig sind und kann somit die WAZ-Immobilie optimal bewirtschaften. Er kann insbesondere auch auf veränderte Bedürfnisse im Markt reagieren. Dadurch kann der Marktwert der WAZ-Immobilie erhalten oder gar gesteigert werden. Gesamtwirtschaftlich trägt die neue Eigentumsform zu einer Substanzerhaltung der Immobilien bei.



### 2.3 Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit aus Sicht der Mieter/innen, Wohneigentümer/innen und Immobilieninvestorinnen und -investoren

Die unterschiedlichen Eigentumsformen weisen für die beteiligten Parteien Vor- und Nachteile auf. Die Sicht der Mieter/innen, welche sich überlegen, Wohneigentümer/innen auf Zeit zu werden, sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Vorteile	Nachteile
<p><b>Wohnsicherheit für 30 Jahre</b> Für 30 Jahre gehört dem WAZ-Eigentümer die Wohnung, mit allen Rechten und Pflichten. Er kann im üblichen Rahmen des Stockwerkeigentums damit machen, was er möchte. Niemand kann ihm während dieser Zeit kündigen.</p>	<p><b>Kaufvertrag nicht kündbar</b> Einen Mietvertrag kann man einfach kündigen, einen Kaufvertrag jedoch nicht. Wenn der WAZ-Eigentümer die Wohnung während der Laufzeit des Vertrages nicht mehr haben will, muss er sich selbst um den Verkauf des Eigentums kümmern – analog zum traditionellen Eigentum.</p>
<p><b>Geringere Wohnkosten</b> Die monatliche Belastung liegt unter den Kosten für eine entsprechende Mietwohnung.</p>	<p><b>Eigentum bedeutet Verantwortung</b> Für den allgemeinen Unterhalt der Wohnung und für Reparaturen ist der WAZ-Eigentümer selbst verantwortlich. Wie weit die Kosten zu Lasten des WAZ-Eigentümers gehen, ist vertraglich jedoch klar geregelt und identisch zum traditionellen Stockwerkeigentum.</p>
<p><b>Freie Verfügbarkeit über die Wohnung</b> Während der Laufzeit von 30 Jahren kann der WAZ-Eigentümer seine Wohnung bewohnen, vermieten, vererben oder den Anteil mit der entsprechenden Restlaufzeit an Dritte veräussern – übrigens auch an Ausländer/innen mit Niederlassungsbewilligung.</p>	<p><b>Notwendiges Eigenkapital</b> Der WAZ-Eigentümer muss den notwendigen Eigenkapitalanteil leisten.</p>
<p><b>Steuereinsparungen</b> Der WAZ-Eigentümer profitiert von steuerlichen Vorteilen des Hauseigentums. Hypothekarzinsen können vom Einkommen und die Hypothekarschuld vom Vermögen abgezogen werden, wobei die genauen Regelungen kantonal unterschiedlich sind. Im Unterschied zum traditionellen Wohneigentum müssen jedoch keine Steuern auf dem Eigenmietwert bezahlt werden. Aufgrund der tieferen Wohnkosten steht mehr verfügbares Haushaltseinkommen zur Verfügung, welches bei nicht erreichtem Maximalbetrag als private Vorsorge in die Säule 3a einbezahlt werden kann und zu entsprechenden Steuerersparnissen führt.</p>	<p>Steuerlich entstehen keine Nachteile</p>

Tabelle 1: Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zur Miete aus Sicht von Mieterinnen und Mietern

Tabelle 2 zeigt die Vor- und Nachteile der WAZ-Eigentümer gegenüber dem traditionellen Wohneigentum.

Vorteile	Nachteile
<p><b>Geringerer Kaufpreis</b> Gegenüber dem traditionellen Eigentum ist der Preis von Wohneigentum auf Zeit um 70 Prozent tiefer. Wohneigentum wird damit auch für weniger vermögende Personen bezahlbar.</p>	<p><b>Keine Wertsteigerung</b> Der tiefere Kaufpreis geht mit einer Befristung des Eigentums einher. Somit erfordert Wohneigentum auf Zeit eine tiefere emotionale Bindung zum Objekt. Zudem wird das Wertschwankungsrisiko vollumfänglich vom WAZ-Investor getragen.</p>
<p><b>Geringere Hypothekarzinslast</b> Die monatliche Zinsbelastung liegt tiefer, da auch der Kaufpreis tiefer ist. Somit muss weniger Hypothek aufgenommen werden, was die Zinsbelastung reduziert.</p>	<p><b>Anfall jährlicher Gebühren</b> Im Gegensatz zum traditionellen Wohneigentum fallen jährliche Gebühren an.</p>

Tabelle 2: Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zum Kauf (von traditionellem Eigentum) aus Sicht von Wohnungseigentümer/innen

Tabelle 3 stellt schliesslich die Vor- und Nachteile einer Investition in Wohneigentum auf Zeit gegenüber einer Investition in ein Renditeobjekt aus Sicht von Investorinnen und Investoren dar.

Vorteile	Nachteile
<p><b>Neue Investitionsanlage</b> Investorinnen und Investoren bieten sich alternative Investitionsanlagen mit attraktiver Rendite und attraktivem Risikoprofil an. Für Investorinnen und Investoren mit langfristigen Verpflichtungen wirkt sich dies vorteilhaft auf ihr Asset Liability Management (ALM) aus.</p>	<p><b>Liquiditätsrisiko</b> Da Wohneigentum auf Zeit neu ist, besteht ein Liquiditätsrisiko. Dieses ist jedoch abhängig von der Marktdurchdringung. Je höher diese wird, desto tiefer wird das Liquiditätsrisiko ausfallen.</p>
<p><b>Investition bindet weniger Kapital</b> Da 30 Prozent an die WAZ-Eigentümer verkauft werden, werden nur 70 Prozent des Kapitals für die Investition gebunden. Dies kann für Investorinnen und Investoren mit geringeren liquiden Mitteln attraktiv sein.</p>	<p><b>Investition bindet weniger Kapital</b> Da 30 Prozent an die WAZ-Eigentümer verkauft werden, werden nur 70 Prozent des Kapitals für die Investition gebunden. Dies kann bei Anlagentotstand ein Nachteil sein.</p>
<p><b>Optimale Sanierung</b> Nach Ablauf der Laufzeit kann das Objekt optimal saniert und wenn nötig modernisiert werden. Dadurch kann der Marktwert gesteigert werden.</p>	<p><b>Es entstehen keine Nachteile</b></p>

Tabelle 3: Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zum Renditeobjekt aus Sicht von Investorinnen und Investoren

## 2.4 Erfolgreich realisiertes Objekt mit Wohneigentum auf Zeit in Bern und weitere Objekte in Planung

---

Europaweit gibt es bis dato ein Objekt, bei dem Wohneigentum auf Zeit zur Anwendung kommt. Die 14-stöckige Liegenschaft Bahnstrasse 99 am westlichen Rand der Stadt Bern wurde 2004 realisiert. Innerhalb von 18 Monaten waren 38 der 42 Wohnungen verkauft. Seit der Inbetriebnahme sind nun über 15 Jahre vergangen. In dieser Zeit konnten solide Erfahrungen mit der Funktionsweise des Modells gesammelt werden. Das zugrundeliegende Vertragswerk und die konkrete Ausgestaltung des Modells haben sich bewährt: es kann festgehalten werden, dass Wohneigentum auf Zeit bestens funktioniert.

Dies bestätigen auch die verschiedenen Szenarien, welche seit der Inbetriebnahme eingetroffen sind, so etwa beim Todesfall eines WAZ-Eigentümers: Der WAZ-Investor kaufte die Stockwerkeigentümerparzelle zum Marktwert für die Restlaufzeit zurück und verkaufte diese an einen neuen WAZ-Eigentümer weiter. In einem anderen Todesfall übernahmen die Erben des WAZ-Eigentümers die Stockwerkeigentümerparzelle und vermieteten diese. In einem anderen Fall erfolgte eine direkte Rechtsnachfolge durch den Verkauf der Stockwerkeigentümerparzelle zum Marktwert für die Restlaufzeit von einem bisherigen an einen neuen WAZ-Eigentümer. Schliesslich trat auch der Fall der Zahlungsunfähigkeit eines WAZ-Eigentümers ein, wodurch das Vertragsverhältnis gekündigt, die Stockwerkeigentümereinheit durch den WAZ-Investor übernommen und an einen neuen WAZ-Eigentümer verkauft wurde. Die Bekanntgabe der Vertragsauflösung durch Zustellung eines entsprechenden Dokuments aufgrund der Zahlungsunfähigkeit des WAZ-Eigentümers wurde übrigens vom Grundbuch als ausreichender Nachweis betrachtet, um die Löschung des insolventen WAZ-Eigentümers im Grundbuch vorzunehmen. Somit fiel auch kein administrativer Aufwand an. Es war insbesondere auch keine Beurkundung der Vertragsauflösung notwendig. In allen Fällen musste die Bank lediglich die Anpassung der Verhältnisse der WAZ-Hypothekarschuldner vornehmen. Weder der WAZ-Investor noch die Bank erlitten somit einen Schaden.

Es kann weiter festgestellt werden, dass der Marktwert der gesamten Liegenschaft mit der Inbetriebnahme gestiegen ist und aktuell 33 Einheiten als WAZ-Eigentum bewirtschaftet werden. Der WAZ-Investor hat die frei gewordenen 4,5-Zimmer-Wohnungen anstelle der Bewirtschaftung im Rahmen von Wohneigentum auf Zeit als Studenten-Wohngemeinschaften vermietet. Dies aus persönlichen Gründen, die nichts mit Wohneigentum auf Zeit zu tun haben.

Aktuell sind verschiedene Objekte, welche im WAZ-Eigentum bewirtschaftet werden sollen, in unterschiedlichen Phasen der Planung, mit Realisierungszeiträumen ab dem Jahr 2021. Im Kanton Zug ist ein Projekt im hohen und in den Kantonen Luzern und Nidwalden je ein Projekt im mittleren Preissegment in Planung. Weiter wird in den Kantonen Zug, Luzern und Nidwalden an Projekten mit selbstständigem Wohnen im Alter mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten gearbeitet. Zusätzlich soll Wohneigentum auf Zeit im Rahmen von genossenschaftlichem Wohnen im Kanton Basel-Landschaft umgesetzt werden. Schliesslich hat die bonainvest Holding AG, welche Wirtschaftspartner im KTI-Projekt war, im Kanton Solothurn konkrete Umsetzungspläne.

## 3 Rechtliche Aspekte von Wohneigentum auf Zeit<sup>1</sup>

In diesem Kapitel wird auf die rechtlichen Aspekte von Wohneigentum auf Zeit eingegangen. Die nachfolgenden Beschreibungen reflektieren ebenfalls die Erfahrungen, welche mit dem Hochhaus in Bern mit 42 Wohneinheiten gemacht wurden, das seit 2004 mit Wohneigentum auf Zeit betrieben wird.

### 3.1 Rechtsstruktur von Wohneigentum auf Zeit

---

Die Rechtsstruktur von Wohneigentum auf Zeit stellt eine Kombination aus einer einfachen Gesellschaft und dem konventionellen Stockwerkeigentum dar. Dabei lassen sich folgende Regelungsebenen abgrenzen, welche auch in der **Abbildung 3** dargestellt sind<sup>2</sup>:

- **Ebene der involvierten Personen:** Hier stehen sich der WAZ-Investor (INV für Investor) einerseits und mehrere WAZ-Käufer (WAZ-K) andererseits gegenüber. Gegenseitig verbunden sind sie je durch einzelne **Gesellschaftsverträge**.
- **Ebene der einfachen Gesellschaften:** Die einfachen Gesellschaften bilden zwar nicht eigene Rechtspersönlichkeiten, doch lassen sie sich als wirtschaftliche Einheiten verstehen, die gewisse rechtliche Auswirkungen zeitigen (vgl. Art. 530 ff. OR).
- **Ebene des Stockwerkeigentums:** Die vorab genannten einfachen Gesellschaften sind ihrerseits je Eigentümerinnen von konventionellen Stockwerkeigentumsparzellen (STWEP) (Art. 712a ff. ZGB).
- **Ebene des physischen Objekts:** Die vorgenannten «Stockwerkeigentumsparzellen» bilden nicht physische Gegenstände, sondern speziell ausgestaltete Miteigentumsanteile am physischen Objekt der Liegenschaft. Auf dessen Ebene wirkt sich die Regelung des Stockwerkeigentums namentlich in Sondernutzungsrechten an den Wohnungen einerseits und in gemeinschaftlicher Zuständigkeit an den allgemeinen Teilen andererseits aus.

---

<sup>1</sup> Dieses Kapitel basiert weitgehend auf dem Memo «Rechtsstruktur der Hypothekierung des Wohneigentum-auf-Zeit-Käufers» von David Dürr (2003) sowie auf einem Gutachten zu Steuerfragen von Dr. Toni Ammon aus dem Jahr 2018.

<sup>2</sup> Der WAZ-Käufer hat den Status eines WAZ-Eigentümers vor der Beurkundung eines WAZ-Kaufvertrages. Nach der Beurkundung wird der WAZ-Käufer zum WAZ-Eigentümer.

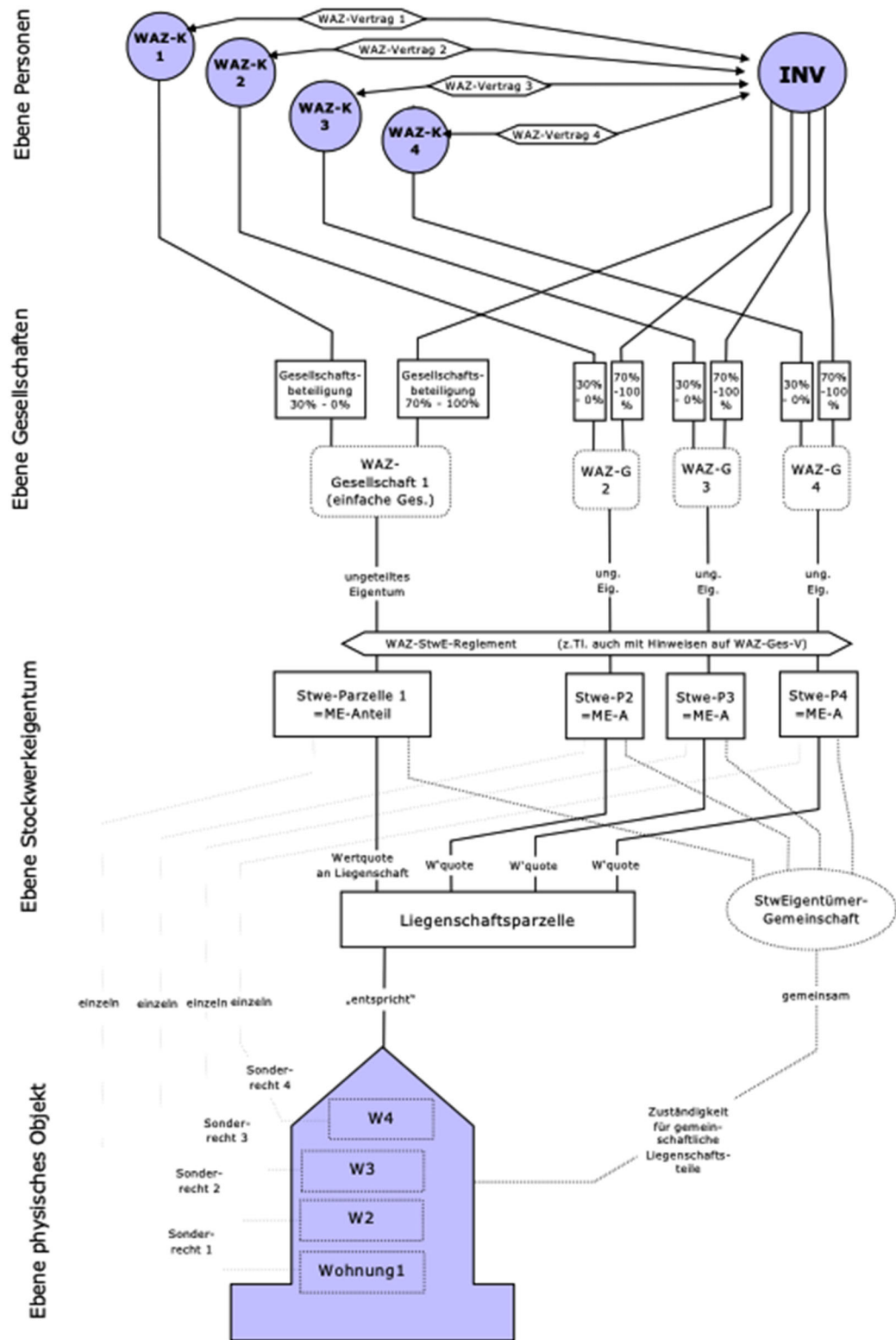


Abbildung 3: Regelungsebenen und Rechtsstruktur von Wohneigentum auf Zeit

Wohneigentum auf Zeit ist in den geltenden Gesetzen explizit nicht vorgesehen. Jedoch ist diese Wohneigentumsform mit geltendem Recht vollkommen vereinbar. Die unterschiedlichen Verträge vereinen Elemente aus verschiedenen Bereichen des OR und des ZGB.

Die rechtliche Grundlage von WAZ-Eigentum basiert auf einem Gesellschaftsvertrag, einem Kaufvertrag und einem Stockwerkeigentümer-Reglement. Der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen WAZ-Investor und WAZ-Eigentümer, mittels dem ausdrücklich ein «interner Gesamteigentumsanteil» übertragen wird, sowie die anschliessende Eintragung des Eigentums im Grundbuch als Gesamteigentümer bekräftigen das eigentumsrechtliche Element. Ein Anteil am Gesamteigentum wird übertragen. Der WAZ-Eigentümer wird Gesamteigentümer einer Stockwerkeigentumsseinheit. Das WAZ-Eigentum sieht dabei sowohl die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses als auch ein Veräusserungsrecht bei der Parteien vor.

### 3.2 Gesellschaftsvertrag

---

Der Gesellschaftsvertrag ist ein zentrales Element von Wohneigentum auf Zeit und wird in diesem Kapitel näher beschrieben.

Die Parteien bilden eine einfache Gesellschaft und schliessen zu diesem Zweck einen Gesellschaftsvertrag ab. Sie werden dadurch für den vereinbarten Zeitraum Gesamteigentümer der Liegenschaft. Bei der Liegenschaft handelt es sich in der Regel um eine Stockwerkeigentumsseinheit, eventuell um ein Einfamilienhaus. Gegebenenfalls muss die Aufteilung in Stockwerkeigentum vorgängig durch den WAZ-Investor erfolgen.

Der Gesellschaftsvertrag regelt sämtliche rechtlichen Beziehungen zwischen dem WAZ-Käufer und dem WAZ-Investor während der Nutzungsdauer und nach deren Ablauf. Die wichtigsten Rechte und Pflichten der Parteien können wie folgt dargestellt werden:

- Zweck der einfachen Gesellschaft ist die optimale Nutzung der entsprechenden Liegenschaft während der Vertragsdauer.
- Die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses wird bei Vertragsabschluss festgelegt. Sie beträgt im Modellfall 30 Jahre. Für bestimmte Berechnungen wird angenommen, dass die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer des Objekts 100 Jahre betrage. Eine kürzere oder längere Vertragsdauer ist möglich.
- Der WAZ-Investor bringt eine genau bezeichnete Liegenschaft – in der Regel eine Eigentumswohnung – ein. Die Gesellschafter werden im Grundbuch als Gesamteigentümer eingetragen. Nach Ablauf der vereinbarten Dauer erfolgt eine grundsätzlich entschädigungslose Rückübertragung des Alleineigentums auf den WAZ-Investor.
- Im Innenverhältnis wird die Beteiligungsquote an der Liegenschaft definiert. Diese beträgt z. B. bei einer Vertragsdauer von 30 Jahren anfänglich 30 Prozent, weil eine 100-jährige Nutzung definitionsgemäss 100 Prozent entspricht. Die restlichen 70 Prozent verbleiben beim WAZ-Investor. Mit jedem abgelaufenen Jahr verschiebt sich diese Beteiligung um einen Prozentpunkt zugunsten des WAZ-Investors. Nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer ist der WAZ-Investor wieder Alleineigentümer.
- Der WAZ-Käufer hat während der vereinbarten Nutzungsdauer das Recht auf die ausschliessliche Nutzung der Liegenschaft. Im Normalfall wird er sie selber bewohnen. Er darf die Liegenschaft während der Dauer des Gesellschaftsverhältnisses aber auch vermieten.
- Der WAZ-Käufer hat das Recht, die Liegenschaft in den für das Stockwerkeigentum geltenden Schranken umzugestalten.

- Der WAZ-Käufer kann die Liegenschaft im Rahmen seines Gesamthandanteils hypothekarisch belasten. Dabei ist jedoch stets der Wert der internen Beteiligungsquote zu berücksichtigen. Die Hypothek darf diesen Wert zu keinem Zeitpunkt übersteigen und ist spätestens bis zum Ablauf des Gesellschaftsverhältnisses vollständig zu amortisieren. Die Amortisation kann direkt oder indirekt erfolgen.
- Der WAZ-Käufer kann seine Mitgliedschaft an der Gesellschaft und damit seinen Gesamthandanteil an der Liegenschaft auf Dritte übertragen. Der WAZ-Investor kann diese Übertragung nur bei Unzumutbarkeit des neuen Gesellschafters ablehnen.
- Die Mitgliedschaft an der Gesellschaft und damit der Gesamthandanteil des WAZ-Käufers an der Liegenschaft ist vererblich.
- Der WAZ-Käufer entrichtet dem WAZ-Investor für die Einräumung dieser Rechte ein sogenanntes Downpayment bzw. den Kaufpreis. Das Downpayment beträgt im Modellfall 30 Prozent des Anlagewertes der Liegenschaft. Bei einem Anlagewert von beispielsweise CHF 450'000 beläuft sich das Downpayment für eine Nutzungsdauer von 30 Jahren somit auf CHF 135'000. Der WAZ-Käufer kann dieses Downpayment beliebig durch Eigen- und/oder Fremdkapital finanzieren (unter Vorbehalt der oben erwähnten Amortisationspflicht).
- Darüber hinaus entrichtet der WAZ-Käufer dem WAZ-Investor eine monatliche Gebühr, mit der grosse, etwa alle 20 bis 30 Jahre anfallende Renovationen finanziert werden. Diese sogenannte «Substanzerhaltungsgebühr» beläuft sich jährlich auf rund ein Prozent des Anlagewerts. Die jährliche Anpassung der Substanzerhaltungsgebühr ist indexiert und entspricht der Veränderung des Baukostenindex. Die Substanzerhaltungsgebühren (inkl. deren Erträge) werden vom WAZ-Investor ausschliesslich für Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft verwendet.
- Der WAZ-Käufer entrichtet dem WAZ-Investor ferner eine Kapitaldienstgebühr. Sie beträgt ungefähr 1,7 Prozent, berechnet auf der beim WAZ-Investor verbleibenden Wertquote (hier also auf 70 Prozent des Anlagewerts). Diese Gebühr wird jährlich der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
- Die Bewirtschaftungskosten (insbesondere Heiz- und Nebenkosten sowie regelmässig anfallende kleinere Unterhaltskosten) trägt der WAZ-Käufer selbst.
- Im Zuge der Liquidation der einfachen Gesellschaft nach Ablauf der vereinbarten Dauer wird das alleinige Eigentum an der Liegenschaft entschädigungslos auf den WAZ-Investor rückübertragen. Im Sinne einer Variante ist hier eine Teilrückerstattung des Kaufpreises denkbar.
- Bei vorzeitiger Auflösung des Gesellschaftsverhältnisses hat der WAZ-Käufer Anspruch auf die anteilmässige Rückerstattung des Downpayments.
- Der WAZ-Käufer kann seinen Eigentumsanteil während der Vertragsdauer auch an einen Dritten veräussern. WAZ-Käufer und Verkäufer können den Erwerbspreis frei vereinbaren. Der WAZ-Investor wirkt lediglich bei der zivilrechtlichen Umsetzung mit (Gesellschaftsvertrag, Grundbucheintrag).

Eine Kurzfassung des Gesellschaftsvertrages befindet sich im Anhang.

### 3.3 Umsetzung der Wohneigentum-auf-Zeit-Struktur auf die Hypothekenzierung und das Darlehensverhältnis

---

Gegenstand des Pfandrechtes ist die Stockwerkeigentumsparzelle. Zwischen der Bank einerseits und dem WAZ-Käufer besteht vertragsrechtlich ein Darlehensverhältnis mit folgenden Eigenheiten: Es ist vergleichbar mit einem «normalen» Hypothekendarlehen an einen Stockwerkeigentümer im konventionellen Sinn. Die Finanzierung der Bank wird durch ein Grundpfandrecht sichergestellt, d. h. konkret wird im Grundbuch auf der betreffenden Stockwerkeigentumsparzelle ein Schuldbrief oder eine Grundpfandverschreibung eingetragen. Dabei handelt es sich zunächst um ein konventionelles Grundpfandrecht gemäss banküblichen Spezifikationen und Techniken. Gegenstand des Pfandrechts ist die Stockwerkeigentumsparzelle, an welcher der betreffende WAZ-Käufer indirekt über seinen Gesellschaftsanteil beteiligt ist. Dies bedeutet, dass der Eigentümer der Stockwerkeigentumsparzelle nicht der WAZ-Käufer selbst ist, sondern die einfache Gesellschaft, an der er lediglich (mit einer Minderheit) mitbeteiligt ist. Das Grundpfandrecht muss demnach von der einfachen Gesellschaft und insofern als Drittpfand errichtet und dem WAZ-Käufer als Pfandtitel für seine eigene Finanzierung zur Verfügung gestellt werden. Das Pfandrecht des WAZ-Käufers lastet vorgangsfrei im ersten Rang auf der Stockwerkeigentumsparzelle und beträgt maximal 30 Prozent deren Wertes. Abbildung 4 fasst die Struktur der Finanzierung zusammen.



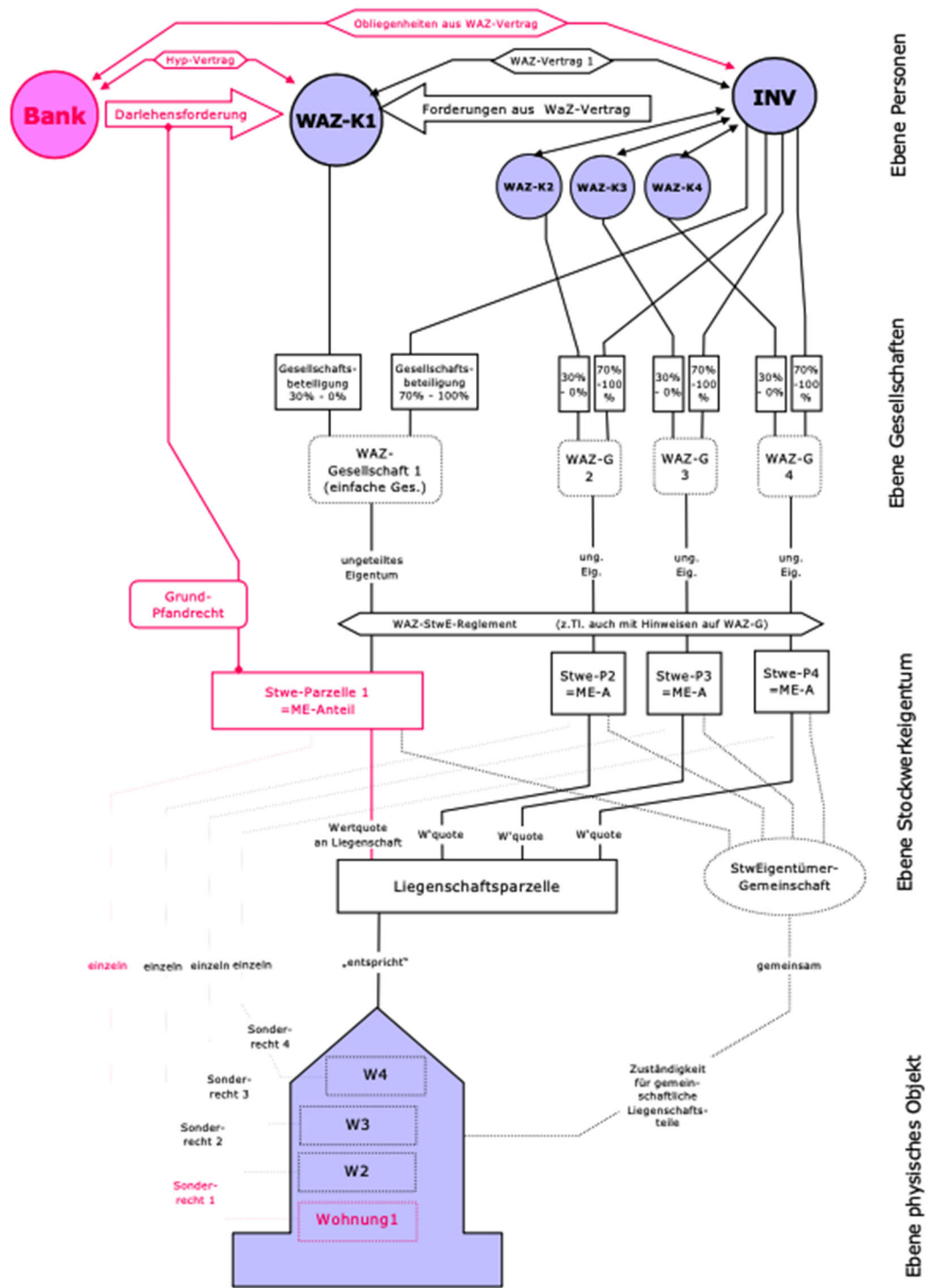


Abbildung 4: Struktur der Finanzierung

Der Aspekt der überschüssenden Sicherheit legt es nahe, gewisse Kautelen zum Schutz des WAZ-Investors vor zu weit gehenden Möglichkeiten des Pfandgläubigers vorzusehen. Zu denken ist namentlich an folgende Regelungsthemen:

- Die Hypothekarinstitutionen sehen regelmässig vor, dass das Hypothekarpfandrecht nicht bloss als Sicherheit für den spezifischen Hypothekarkredit dient (z. B. zum Erwerb des Objekts oder für entsprechende Investitionen), sondern ebenso für allfällige weitere Verbindlichkeiten des betreffenden Schuldners gegenüber der Bank. Die WAZ-Drittpfand-Hypothek müsste demgegenüber strikt auf die Finanzierung der betreffenden Stockwerkeigentumsparzelle beschränkt bleiben, da ansonsten die WAZ-Gesellschaft und über sie indirekt der WAZ-Investor mehr an Risiken zu tragen hätten, als ihrem Einflussbereich entspricht.
- Der Hypothekarvertrag ist inhaltlich auf die Kalkulationsgrundlagen des WAZ-Konzepts abzustimmen. Das heisst vor allem, dass der Amortisationsplan dem Programm des WAZ-Plans entsprechen muss.
- Schliesslich muss der Investor rechtzeitig auf Verzugskonstellationen beim WAZ-Käufer reagieren und namentlich seine Rechte gegenüber dem WAZ-Käufer auf allfällige vorzeitige Auflösung der WAZ-Gesellschaft ausüben können. Aus diesem Grund hat die Bank die Obliegenheit zu übernehmen, den WAZ-Investor über solche Verzugskonstellationen umgehend zu orientieren. Im Hypothekarvertrag zwischen der Bank und dem WAZ-Käufer hat dieser eine entsprechende Befreiung vom Bankgeheimnis einzuräumen.

### 3.4 Unterschiede zum Baurecht und allgemeine Einordnung im Rechtssystem

Wohneigentum auf Zeit wird nicht selten mit einem Baurecht verglichen, welches oft auch als «Landkauf auf Zeit» bezeichnet wird. Obwohl Parallelen zwischen den beiden Konzepten bestehen, gibt es klare Unterschiede:

Baurecht ist das Recht, ein Grundstück gegen die Bezahlung eines Zinses für eine bestimmte Dauer zu nutzen. Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er – anders als bei einem Verkauf – Eigentümer des Bodens bleibt. Der Baurechtsgeber verzichtet beim Abschluss eines Baurechtsvertrags für die festgelegte Dauer auf eine eigene Nutzung. Der Baurechtsnehmer kann darauf ein Bauwerk errichten, welches sein Eigentum wird. Wenn die Bebauung einmal abgeschlossen ist, ist die Bewirtschaftung ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsgeber erhält im Gegenzug einen im Voraus bestimmten Betrag, den Baurechtszins, als Entgelt dafür, dass er sein Eigentum – den Boden – zur Verfügung stellt. Der Baurechtszins ist in der Regel jährlich zu entrichten; er wird in bestimmten Intervallen an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Eine wichtige Grösse zur Berechnung des Baurechtszinses ist die Bestimmung des Landwertes<sup>3</sup>.

Im Gegensatz zum Baurecht geht beim Wohneigentum auf Zeit das Eigentum auf den WAZ-Käufer über, wobei dieses über die Zeit abnimmt: Jedes abgenutzte Jahr entspricht einer Verringerung der Eigentumsperiode. Ein weiterer Unterschied bezieht sich auf die Laufzeit. Die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts beträgt in der Schweiz 100 Jahre. Eine typische Vertragsdauer bei Wohnnutzungen beträgt 50 Jahre, mit der Möglichkeit von bis zu zwei Verlängerungen zu je 15 bis 25 Jahren. Möglich ist auch die Verlängerung um bis zu 100 Jahren.

Wohneigentum auf Zeit ist hingegen für eine Zeitperiode von 30 Jahren ausgelegt. Diese Zeitperiode steht im Einklang mit dem Lebenszyklus von Immobilien und entspricht einer überschaubaren Dauer.

<sup>3</sup> Siehe auch [https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht\\_\(Schweiz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Schweiz))

Beim Baurecht fällt am Ende der festgelegten Laufzeit das Bauwerk in den Besitz des Grundeigentümers zurück, was als «Heimfall» bezeichnet wird. Dafür hat er «dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten» (ZGB, Art. 779d). Meist ist diese im Voraus beziffert oder anderweitig geregelt. Dieser Heimfallmechanismus hat eine gewisse Ähnlichkeit mit einer Cashback-Prämie, welche bei Wohneigentum auf Zeit möglich ist. Diese ist dann als anteilige Prämie an die vom WAZ-Eigentümer während der WAZ-Periode geleistete Substanzerhaltung zu verstehen. Die Cashback-Prämie wird erst bei Ablauf (Ende) der vereinbarten Gesellschaftsdauer vom WAZ-Investor an den WAZ-Eigentümer entrichtet. Bei einer Übertragung des WAZ-Eigentums an einen neuen WAZ-Eigentümer während der Dauer des Gesellschaftsvertrages übernimmt der neue WAZ-Eigentümer auch den Anspruch auf diese Cashback-Prämie.

Die folgende Abbildung 5 zeigt abschliessend die Stellung von Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zur Miete, verschiedenen möglichen Dienstbarkeiten und der klassischen Eigentumsform.



Abbildung 5: Positionierung von Wohneigentum auf Zeit im Rechtssystem im Spektrum zwischen Miete und Eigentum

## 4 Finanzielle Aspekte von Wohneigentum auf Zeit: Eine Modellrechnung

Wie in Kapitel 3 dargelegt ist, gehen mit Wohneigentum auf Zeit bestimmte Zahlungsströme einher. Nachfolgend werden die Kostenverhältnisse von Wohneigentum auf Zeit gegenüber einer Mietsituation bzw. dem traditionellen Eigentum (Stockwerkeigentum) dargestellt. Es handelt sich dabei um die Betrachtung aus Sicht der Nachfrage nach Wohneigentum auf Zeit. Weiter werden die Renditen von Wohneigentum auf Zeit gegenüber einem Renditeobjekt – also aus Sicht des Investors – dargestellt.

Für die Berechnungen wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Belehnungswert ohne Innenausbau des Wohneigentums: CHF 1 Mio.
- Innenausbau: CHF 100'000
- Belehnung 20 %
- Investor tätigt die Investition ohne Fremdkapital
- Im traditionellen Wohneigentum wird eine Amortisation der Hypothek über 15 Jahre auf 2/3 unterstellt
- Amortisation im Wohneigentum auf Zeit: 1 % p.a.
- Kapitaldienstgebühr 2.85 % p.a. von 70 % des Belehnungswerts
- Substanzerhaltungsgebühr vom Belehnungswert: 1 % p.a.
- Bonitätszuschlag: 0 % p.a.

Die Berechnungen basieren auf der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei wird die Zinsstruktur vom 5. Mai 2017 unterlegt.

Aus Tabelle 4 gehen die Kostenberechnungen von Wohneigentum auf Zeit gegenüber der Mietsituation hervor. Für diese Berechnung wird ein Hypothekarzinssatz von drei Prozent und ein Mietzins von fünf Prozent unterstellt. Zudem wird ein Grenzsteuersatz von 35 Prozent angenommen. Der Barwert der Kosten für die Miete über 30 Jahre beläuft sich auf rund CHF 1.6 Mio. und für Wohneigentum auf Zeit auf rund CHF 1.4 Mio. Ein WAZ-Eigentümer erzielt gegenüber einer Mietsituation somit Wohnkostensparnisse von rund 13 Prozent.

	Sicht Nachfrage	
	Mieten	WAZ
Beleihungswert ohne Innenausbau	1'000'000	300'000
Innenausbau	100'000	100'000
<b>Total</b>	<b>1'100'000</b>	<b>400'000</b>
Eigenmittel		80'000
Hypothek		320'000
Amortisation über 30 Jahre p.a.		10'667
Kapitaldienstgebühr von 70 % Beleihungswert p.a.	2.85 %	19'950
Substanzerhaltungsgebühr vom Beleihungswert p.a.	1.00 %	10'000
Bonitätsrisikozuschlag p.a.	0.00 %	0
Hypothekarzinssatz p.a.	3.00 %	
Grenzsteuersatz	35 %	
Mietzins p.a.	5.00 %	55'000
Wohnkosten total über 30 Jahre*	1'602'036	1'395'220
<b>Wohnkosteneinsparungen WAZ gegenüber Mieten</b>	<b>12.9%</b>	<b>206'816</b>
Steuerge Gewinn aus WAZ in % der Aufwendungen	3.96 %	63'437

\* für WAZ sind die jährlichen Hypothekarzinsen und Steuereffekte miteingerechnet

Tabelle 4: Kostenvergleich Miete zu Wohneigentum auf Zeit (WAZ)

Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse der Modellberechnung für WAZ-Eigentümer gegenüber Stockwerkeigentümern auf. Da das Ergebnis sehr stark vom unterstellten Hypothekarzinssatz abhängt, soll dieser nicht exogen vorgegeben werden, sondern vom Modell so errechnet werden, dass die Kosten für Stockwerkeigentum genau gleich hoch sind wie die Kosten von Wohneigentum auf Zeit. Mathematisch gesehen handelt es sich um eine Zielwertsuche, wobei die veränderbare Zahl die Höhe des Hypothekarzinssatzes (in Tabelle 5 grün unterlegt) und der Zielwert Null ist. Dieser Zielwert muss durch die Differenz der beiden Kosten aus Wohneigentum auf Zeit und Stockwerkeigentum erfüllt werden (in Tabelle 5 gelb unterlegt). Aus der Zielwertsuche resultiert ein Hypothekarzinssatz von rund fünf Prozent. Liegt der tatsächliche Hypothekarzinssatz über dem aus der Zielwertsuche ermittelten Wert von rund fünf Prozent, ist Wohneigentum auf Zeit günstiger als Stockwerkeigentum; liegt dieser hingegen darunter, ist Stockwerkeigentum im Vergleich zu Wohneigentum auf Zeit attraktiver.

	Sicht Nachfrage	
	Stockwerk	WAZ
Beleihungswert ohne Innenausbau	1'000'000	300'000
Innenausbau	100'000	100'000
<b>Total</b>	<b>1'100'000</b>	<b>400'000</b>
Eigenmittel	20 %	220'000
Hypothek	80 %	880'000
Amortisation bis 15 Jahre p.a.		9'777.78
Amortisation bis 30 Jahre p.a.		10'666.67
Zuschuss Erneuerungsfond (Sanierungsrückstellungen)		8'000
Kapitaldienstgebühr von 70 % Beleihungswert p.a.	0.80 %	19'950
Substanzerhaltungsgebühr vom Beleihungswert p.a.	2.85 %	10'000
Bonitätsrisikozuschlag	1.00 %	0
Hypothekarzinssatz	5.01 %	
<b>Kosten Total*</b>		<b>1'508'480</b>
Bedingung Kosten Stockwerk und WAZ identisch		0.000

\* jährliche Hypothekarzinsen und Steuereffekte sind miteingerechnet

Tabelle 5: Kostenvergleich Stockwerkeigentum zu Wohneigentum auf Zeit (WAZ)

In der heutigen Zinssituation liegt der Hypothekarzinsatz unter 5 Prozent. Somit ist das traditionelle Stockwerkeigentum finanziell attraktiver als Wohneigentum auf Zeit. Es muss jedoch beachtet werden, dass die erforderlichen Eigenmittel beim Wohneigentum auf Zeit nur gerade bei 80'000, beim Stockwerkeigentum dagegen bei 220'000 liegen. Es ist somit ersichtlich, dass Wohneigentum auf Zeit auch eine Eigentumsform ist, die sich insbesondere für Personen mit weniger Vermögen aber gutem Einkommen eignet. Wohneigentum auf Zeit trägt somit auch zur Wohneigentumsförderung bei, indem neue Vermögensschichten angesprochen werden können.

Aus Tabelle 6 geht der Kostenvergleich von Wohneigentum auf Zeit gegenüber dem Renditeobjekt aus Sicht eines Investors hervor. Da insbesondere die Höhe der Mietzinseinnahmen für die Höhe der Renditen für Renditeliegenschaften entscheidend ist, wird diese nicht exogen vorgegeben, sondern endogen mittels Zielwertsuche festgelegt. Analog zum Vorgehen in Tabelle 5 wird angenommen, dass die Renditen in beiden Modellen (Renditeobjekt und Wohneigentum auf Zeit) gleich hoch sein sollen und die Differenz somit Null betragen muss. Dabei ist die veränderbare Zelle der Mietzinssatz. Wenn dieser errechnete Mietzinssatz tiefer (höher) ist als der am Markt geltende Mietzinssatz, ist Wohneigentum auf Zeit gegenüber dem Renditeobjekt rentabler (weniger rentabel). Aus Tabelle 6 geht hervor, dass der errechnete Zinssatz 6,83 Prozent beträgt. Dieser liegt deutlich über dem üblichen Marktzins, der laut Experten zwischen vier und fünf Prozent liegt. Somit ist Wohneigentum auf Zeit für den Investor rentabler als Renditeobjekte.

		Sicht Investor	
		Renditeobjekt	WAZ
Belehnungswert ohne Innenausbau		1'000'000	1'000'000
Innenausbau		100'000	100'000
<b>Total</b>		<b>1'100'000</b>	<b>1'100'000</b>
Verkauf an WAZ	30 %		300'000
<b>Total investiertes Kapital</b>		<b>1'100'000</b>	<b>700'000</b>
Anteil Grundstückswert am Marktwert		0 %	
Ertrag: Kapitaldienstgebühr von 70 %			
Belehnungswert p.a.		2.85 %	19'950
Ertrag: Substanzerhaltungsgebühr vom Belehnungswert p.a.		1.00 %	10'000
Ertrag: Bonitätsrisikozuschlag		0.00 %	0
Ertrag: Rückentwicklung Eigentum			9'067
Ertrag: Mieteinnahme		6.83 %	75'108
Leerstandsquote 5 % Mietzinseinnahmen		0.34 %	3'755
Aufwendungen: Sanierungsrückstellungen		0.80 %	8'800
Aufwendungen: Unterhalt Renditeobjekt		0.00 %	0
Aufwendungen: Bewirtschaftungsaufwand Renditeobjekt		1.20 %	13'200
Aufwendungen: Bewirtschaftungsaufwand WAZ		0.30 %	3'000
Aufwendungen: Verwaltungsaufwand		0.25 %	1'750
<b>Ertrag</b>		<b>46'602</b>	<b>26'267</b>
<b>Rendite</b>		<b>4.24%</b>	<b>4.24%</b>
Bedingung Rendite Renditeobjekt und WAZ identisch		0.000	

Tabelle 6: Kostenvergleich Renditeobjekt und Wohneigentum auf Zeit (WAZ)

## 5 Steuerliche Behandlung von Wohneigentum auf Zeit

Dieses Kapitel basiert auf dem Gutachten betreffend Steuerfragen im Wohneigentum auf Zeit, verfasst von Prof. Dr. Toni Ammon, vom 28. November 2018, welches sich auf die Gesetzgebung des Kantons Bern bezieht. Bei den Betrachtungen wird zuerst die Sicht des WAZ-Käufers und anschliessend die Sicht des WAZ-Verkäufers dargelegt, wobei dabei zusätzlich zwischen juristischen Personen und privaten Personen als WAZ-Verkäufer unterschieden wird.

### 5.1 Besteuerung des Wohneigentums auf Zeit aus Sicht des Käufers

---

#### 5.1.1 *Zivilrechtliche oder wirtschaftliche Betrachtung als zentrale Frage für die Besteuerung*

Ausgangspunkt für die Anwendung von Steuernormen bildet die Frage, ob sich ein zivilrechtlicher Vorgang mit dem wirtschaftlichen Gehalt des Sachverhalts deckt oder nicht (vgl. BLUMENSTEIN/LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 7. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 35 ff.). Mit Bezug auf das Wohneigentum auf Zeit ergibt sich daraus eine Feststellung von absolut zentraler Bedeutung. Das Modell wird zwar in der zivilrechtlichen Erscheinungsform des Gesamteigentums umgesetzt, der wirtschaftliche Gehalt zielt jedoch gerade nicht auf klassisches Eigentum ab. Dem WAZ-Käufer soll vielmehr bloss eine *eigentümerähnliche* Stellung eingeräumt werden und zwar nur für einen im Voraus bestimmten, klar *limitierten Zeitraum*. Das Downpayment unterscheidet sich wirtschaftlich betrachtet ganz erheblich von einem klassischen Kaufpreis: Der Gegenwert für das Downpayment ist ein *befristetes Nutzungsrecht*. Das Downpayment wird daher, im Unterschied zum klassischen Immobilienkaufpreis, vollständig verbraucht («konsumiert»). Aus der Sicht des WAZ-Verkäufers handelt es sich wirtschaftlich betrachtet ebenfalls nicht um eine echte (Teil-)Veräusserung, weil die Einräumung des Nutzungsrechts befristet ist und das volle Alleineigentum nach Ablauf der Vertragsdauer wiederhergestellt wird. Aus wirtschaftlicher Sicht handelt es sich beim Wohneigentum auf Zeit um ein langfristiges Nutzungsverhältnis.

Vor diesem Hintergrund ist die steuerliche Einordnung des Wohneigentums auf Zeit zu prüfen. Dabei muss je nach Steuerart untersucht werden, ob eher die zivilrechtliche äussere Form oder der wirtschaftliche Gehalt ausschlaggebend ist.

#### 5.1.2 *Handänderungssteuer bei Gründung und Auflösung der einfachen Gesellschaft*

Handänderungssteuern sind Rechtsverkehrssteuern, die in allen Kantonen auf kantonaler bzw. kommunaler Ebene erhoben werden. Auf Bundesebene gibt es keine solche Steuer. Steuerobjekt ist in der Regel primär die zivilrechtliche Übertragung von Grundeigentum. Darüber hinaus werden meistens auch weitere Tatbestände erfasst, die auf die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht hinauslaufen, insbesondere die Errichtung selbstständiger und dauernder Rechte. In Bezug auf das hier zu untersuchende Wohneigentum auf Zeit ist daher davon auszugehen, dass die Einräumung eines Gesamthandanteils an der Liegenschaft ungeachtet der zeitlichen Befristung grundsätzlich der Handänderungssteuer unterliegt.

Die Steuer bemisst sich praktisch immer anhand der Gegenleistung, die dem Verkäufer für das Grundstück (oder die Teile daran) zufließt. Oft wird ersatzweise auf den Verkehrswert abgestellt, wenn die Übertragung unentgeltlich oder zu einem wesentlich unter dem Verkehrswert liegenden Preis erfolgt.

Die meisten kantonalen Gesetze sehen allerdings gewisse Ausnahmen oder Vergünstigungen vor, insbesondere bei Erbschaften, Schenkungen, Erbteilungen, güterrechtlichen Auseinandersetzungen, Umstrukturierungen und ähnlichen Tatbeständen, vereinzelt auch beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. In diesem Bereich besteht eine beträchtliche kantonale Vielfalt. Steuerpflichtig ist meistens der Erwerber, teilweise aber auch der Verkäufer. Die Steuersätze bewegen sich im Bereich von ungefähr ein bis drei Prozent, je nach Kanton bzw. Gemeinde.

Aufgrund der Vielfalt der kantonalen Regelungen muss für jeden Kanton gesondert untersucht werden, wie die im Wohneigentum auf Zeit vorliegenden Rechtsgeschäfte handänderungssteuerrechtlich zu beurteilen sind. Bei den Handänderungssteuern als Rechtsverkehrssteuern wird in der Regel streng formal auf die zivilrechtlichen Verhältnisse abgestellt. Einzig beim Wechsel der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft kommt häufig eine wirtschaftliche Betrachtung zur Anwendung. Dies mit der Folge, dass auch dieser Vorgang der Steuer unterliegt. Das vorliegende Rechtsgeschäft führt zivilrechtlich, wenn auch nur vorübergehend, zu einem (teilweisen) Eigentumsübergang. Normalerweise dürften mithin folgende Grundsätze gelten:

- Im Modellbeispiel veräussert der WAZ-Verkäufer 30 Prozent der Liegenschaft zum Preis von CHF 400'000. Auf diesem Betrag ist die Handänderungssteuer zu erheben.
- In einigen Kantonen wird die Handänderungssteuer nicht erhoben, wenn die Liegenschaft zur Selbstnutzung gekauft wird. Diese Befreiung sollte grundsätzlich auch beim Wohneigentum auf Zeit Anwendung finden.
- Beim Verkauf der Restlaufzeit sollte die Handänderungssteuer erhoben werden und zwar auf dem dafür bezahlten Entgelt.
- Die entschädigungslose Rückübertragung der Liegenschaft nach Ablauf der Vertragsdauer löst keine Handänderungssteuer aus.

### 5.1.3 Einkommenssteuer des Wohneigentum-auf-Zeit-Käufers

#### a) Keine Eigenmietwertbesteuerung beim Wohneigentum auf Zeit

Das schweizerische Steuersystem beruht seit langem auf dem Grundsatz, dass der Wert der Selbstnutzung einer Liegenschaft durch den Eigentümer als Einkommen zu versteuern ist, während die damit verbundenen Kosten, insbesondere die Schuldzinsen sowie die Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden (sog. *Eigenmietwertbesteuerung*, vgl. dazu etwa BLUMENSTEIN/LOCHER, S. 156, sowie HÖHN/WALDBURGER, § 14 N. 68). Dieses System gilt sowohl auf Stufe Bund (Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG) wie auch in den Kantonen (Art. 7 Abs. 1 StHG). Auf den gegenwärtig in den eidgenössischen Räten debattierten Systemwechsel wird nicht näher eingegangen.

Beim Wohneigentum auf Zeit sind wir ursprünglich davon ausgegangen, dass der WAZ-Käufer als Gesamteigentümer der Eigenmietwertbesteuerung unterliegt. In zahlreichen Gesprächen mit den Steuerbehörden – insbesondere der Kantone Bern, Basel-Stadt, Basel-Landschaft sowie der ESTV – zeigte sich jedoch, dass in Detailfragen gewisse Differenzen bestehen. Unabhängig davon hätte diese Art der Besteuerung beim WAZ-Käufer in der Regel höchstens einen marginalen Einfluss auf das steuerbare Einkommen. Es wäre jedoch mit dem üblichen, unerwünschten Verwaltungsaufwand verbunden, insbesondere mit der Notwendigkeit der Mietwertschätzung. In den Gesprächen mit der Steuerverwaltung des Kantons Bern wurde deshalb ein anderer Ansatz entwickelt.

Ausgehend von einer *wirtschaftlichen* Betrachtung, die namentlich im Einkommenssteuerrecht häufig zu angemessenen Ergebnissen führt, steht die Überlegung im Vordergrund, dass der WAZ-Käufer an sich nur ein zeitlich befristetes Nutzungsrecht erwirbt, sein eingebrachtes Eigenkapital (Downpayment) demnach keinen nachhaltigen Ertrag abwirft. Demzufolge könnte man beim Wohneigentum auf Zeit auf die Besteuerung des Eigenmietwerts verzichten.

Dieses Vorgehen erweist sich insbesondere auch aus Praktikabilitätsgründen als sinnvoll, namentlich



weil kein Mietwert festgesetzt werden muss und weil damit alle Fragen um den Problembereich Unterhaltskosten obsolet werden. Deshalb wird hier vorgeschlagen, im Anwendungsbereich des Wohneigentums auf Zeit auf die Eigenmietwertbesteuerung zu verzichten.

#### **b) Schuldzinsenabzug**

Im geltenden Einkommenssteuersystem kann jeder Steuerpflichtige, d. h. nicht nur Grundeigentümer, private Schuldzinsen grundsätzlich von seinem Einkommen in Abzug bringen. Seit dem 1. Januar 2001 sind private Schuldzinsen nur noch begrenzt abziehbar. Dies bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge, zuzüglich CHF 50'000. Wenn, wie vorgeschlagen, auf die Mietwertbesteuerung verzichtet wird, sind WAZ-Käufer durch diese Begrenzung betroffen. Angesichts der vergleichsweise geringen Schuldzinsenbelastung dürfte dieser Abzug indes nicht entscheidend ins Gewicht fallen.

#### **c) Unterhaltskosten**

Wenn das Wohneigentum auf Zeit einkommenssteuerlich nicht in den Geltungsbereich der Eigenmietwertbesteuerung fällt, bleibt – wie erwähnt – kein Raum für einen Abzug der Unterhaltskosten. Dasselbe gilt für die Substanzerhaltungsgebühr, welche der WAZ-Käufer entrichten muss. Alle diese Kosten sind für den WAZ-Käufer steuerlich nicht relevant, d. h. sie sind – ähnlich wie Mietzinsen – als private Lebenskosten zu qualifizieren.

#### **d) Unterhaltsfonds**

Separat zu beurteilen ist die Frage nach der Besteuerung des *Unterhaltsfonds*. Das Fondsvermögen wird normalerweise durch alle Stockwerkeigentümer (im Verhältnis ihrer Wertquoten) angesammelt und steht im Miteigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Fonds als solcher hat keine Rechtspersönlichkeit und ist daher kein Steuersubjekt. Nach der geltenden Praxis wird das Fondsvermögen allen Stockwerkeigentümern anteilmässig zugerechnet, d. h. die Erträge werden entsprechend den Wertquoten aufgeteilt. Auch die Rückerstattung der Verrechnungssteuer kann nicht mehr von der Verwaltung beantragt werden, sondern jeder Stockwerkeigentümer muss einen eigenen Rückerstattungsantrag stellen (BGE 125 II 348 ff.). Davon ist auch beim Wohneigentum auf Zeit auszugehen. Als Besonderheit kommt hier noch hinzu, dass die einzelne Stockwerkeinheit im Gesamteigentum des WAZ-Käufers und des WAZ-Verkäufers steht. Wir betrachten nun nur noch diese einzelne Stockwerkeinheit. Der WAZ-Käufer überweist dem WAZ-Verkäufer monatlich einen vertraglich vereinbarten Betrag. Durch diese Substanzerhaltungsgebühr ist gewährleistet, dass der WAZ-Verkäufer das Objekt jederzeit in seiner Substanz erhalten kann. Der WAZ-Verkäufer hat die alleinige Verfügungsgewalt über dieses Kapital. Er allein entscheidet mithin über den Zeitpunkt und die Art der Renovation. Das Fondsvermögen selbst und die Erträge daraus sind deshalb zivilrechtlich sowie wirtschaftlich allein dem WAZ-Verkäufer zuzurechnen. Deshalb hat auch ausschliesslich der WAZ-Verkäufer Anspruch auf die Rückerstattung der Verrechnungssteuer (Art. 21 Abs. 1 lit. a VStG).

#### **e) Kapitaleinstellung**

Die Kapitaleinstellung entspricht wirtschaftlich gesehen der Verzinsung des durch den WAZ-Verkäufer investierten Kapitals. Da diese Gebühr nicht mit einem Darlehen verknüpft ist, hat sie nicht etwa den Charakter eines Schuldzinses. Steuerlich bedeutet dies, dass die Kapitaleinstellung als Lebenshaltungskosten des WAZ-Käufers zu qualifizieren und daher nicht vom Einkommen abziehbar ist (Art. 34 lit. a DBG).

### **5.1.4 Vermögenssteuer des WAZ-Käufers während der Vertragsdauer**

Den kantonalen (und kommunalen) Vermögenssteuern unterliegt grundsätzlich das ganze Vermögen einer natürlichen Person. Wir gehen hier davon aus, dass der WAZ-Käufer seinen steuerlichen Wohnsitz dort hat, wo er das WAZ-Objekt erworben hat und mithin auch dort unbeschränkt steuerpflichtig ist. Steuerbar ist das gesamte Reinvermögen, d. h. das gesamte (dem Wohnsitzkanton zuzuordnende) Vermögen nach Abzug der Schulden, unter Berücksichtigung allfälliger Freibeträge und/oder weiterer Abzüge.

Wenn der WAZ-Käufer eine Wohnung (oder ein Haus) erwirbt, wird er zivilrechtlich Gesamteigentümer dieses Grundstücks. Er muss folglich den Steuerwert dieses Grundstücks während der Dauer des Gesellschaftsverhältnisses anteilmässig als Vermögen versteuern, nach Massgabe der internen Quote. Im ersten Jahr beträgt dieser Anteil somit 30 Prozent, jährlich abnehmend um einen Prozentpunkt. Sofern es im betreffenden Liegenschaftskanton für diese Wohneinheit keinen separat ausgeschiedenen Steuerwert geben sollte, könnte man aus Praktikabilitätsgründen direkt auf den Nominalbetrag des Downpayment abstellen und jährlich den prozentualen Restwert besteuern (je nach Dauer des Nutzungsrechts).

Soweit der WAZ-Käufer den Erwerb der Liegenschaft fremdfinanziert, entstehen Schulden, die im System der Reinvermögenssteuer voll abzugsfähig sind. Aus dem Wohneigentum auf Zeit ergeben sich diesbezüglich keine Besonderheiten, d. h. es gelten die gleichen Grundsätze wie bei allen Steuerpflichtigen.

#### 5.1.5 Zusammenfassung (Besteuerung des Wohneigentum-auf-Zeit-Käufers)

Beim Erwerb einer WAZ-Wohnung muss geprüft werden, ob eine kantonale Handänderungssteuer anfällt. Im Kanton Bern ist beispielsweise beim Erwerb einer 30-Prozent-Quote von CHF 400'000 eine Handänderungssteuer von CHF 7200 zu entrichten.

Einkommenssteuerrechtlich hat der WAZ-Kauf im Prinzip keine Auswirkungen. Insbesondere wird kein Eigenmietwert besteuert und die mit dem Objekt zusammenhängenden Aufwendungen sind steuerlich nicht abziehbar. Einzig bei den Schuldzinsen ist ein Abzug im Rahmen der geltenden Gesetzgebung beschränkt möglich. Die Erträge des Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind ausschliesslich dem WAZ-Verkäufer zuzurechnen, d. h. sie haben auch keinen Einfluss auf die Einkommensbesteuerung des WAZ-Käufers.

Für die Vermögenssteuer muss der WAZ-Käufer im ersten Jahr den anteiligen Steuerwert des Grundstücks oder den Nominalbetrag des geleisteten Downpayments deklarieren. Dieser Wert reduziert sich jährlich um einen Dreissigstel bzw. um den Faktor  $1/\text{Anzahl Jahre Vertragslaufzeit}$ . Allfällige Schulden sind abzugsfähig.

## 5.2 Wohneigentum-auf-Zeit-Verkäufer

---

### 5.2.1 Wohneigentum-auf-Zeit-Verkäufer als juristische Person

Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit den Steuerfolgen beim WAZ-Verkäufer. Unter Ziffer 1 betrachten wir zuerst die Besteuerung des WAZ-Verkäufers als juristische Person (z. B. Immobiliengesellschaft).

#### a) Steuerliche Behandlung des Downpayments

In Kantonen mit einem monistischen Grundstückgewinnsteuersystem ist man versucht, die Einräumung des Nutzungsrechts in Form von Gesamteigentum als Teilveräusserung zu betrachten und damit der Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen. Die Besonderheit des Wohneigentums auf Zeit besteht jedoch darin, dass langfristig betrachtet keine echte Teilveräusserung vorliegt.

Nach Ablauf der Vertragsdauer wird die einfache Gesellschaft aufgelöst und es erfolgt eine (entschädigungslose) Rückübertragung des Alleineigentums auf den WAZ-Verkäufer. Darin besteht ein zentraler Unterschied zum klassischen Gesamteigentum, das zeitlich unbefristet ist und deshalb eine echte Teilveräusserung darstellt.

Im Gespräch mit den bernischen Steuerbehörden sind wir daher zur Überzeugung gelangt, dass die Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer verfehlt wäre. Das **Downpayment** ist vielmehr periodengerecht verteilt über die gesamte Vertragslaufzeit als Ertrag zu erfassen, d. h. der **Gewinnsteuer** zu unterwerfen. Damit wird im Übrigen auch eine Harmonisierung mit dem Bund sowie mit denjenigen Kantonen erreicht, welche Grundstückgewinne von Kapitalgesellschaften mittels Gewinnsteuer erfassen.

Buchtechnisch wird das Downpayment im ersten Schritt erfolgsneutral auf ein Konto Nutzungsverpflichtung gebucht. Dieses Konto wird in der Folge jährlich pro rata Nutzungsdauer erfolgswirksam aufgelöst.

#### **b) Abschreibungen**

Der Buchwert der Immobilie wird durch den WAZ-Vertrag nicht verändert. Abschreibungen erfolgen weiterhin auf der bisherigen Basis. Aus Transparenzgründen sind für jede Wohnung separate Konti zu führen.

#### **c) Substanzerhaltungsgebühren**

Die Substanzerhaltungsgebühren dienen hauptsächlich der Finanzierung künftiger Unterhaltsarbeiten. Sie sind jedoch so bemessen, dass nach Ablauf der Nutzungsdauer (in der Regel 30 Jahre) auch eine strategische Neuausrichtung des Objekts an die dann herrschenden Marktverhältnisse möglich sein wird. Demzufolge beinhalten diese Gebühren neben der Unterhalts- auch eine gewisse Wertvermehrungskomponente.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, beim WAZ-Verkäufer jährlich nur 25 Prozent der Substanzerhaltungsgebühren sofort als Ertrag zu verbuchen (Wertvermehrungskomponente). Die restlichen 75 Prozent können zur Bildung von Unterhaltsrückstellungen verwendet werden. Künftige Unterhaltskosten sind dann diesen Rückstellungen zu belasten. Ein allfälliger Überschuss (Unterhaltskosten – Rückstellung) kann als Aufwand verbucht werden. Spätere Wertvermehrungen sind zu aktivieren und können abgeschrieben werden.

Der mittels Substanzerhaltungsgebühr gebildete Unterhaltsfonds (inklusive Kapitalerträge) wird ausschliesslich beim WAZ-Verkäufer erfasst, wie dies vorgängig bereits dargelegt wurde.

#### **d) Kapitaldienstgebühren**

Die Kapitaldienstgebühren stellen gewöhnliche Kapitalerträge dar.

### **5.2.2 Wohneigentum-auf-Zeit-Verkäufer als natürliche Person**

Die nachfolgenden Ausführungen beleuchten ebenfalls die Steuerfolgen beim WAZ-Verkäufer, nun jedoch als natürliche Person.

#### **a) Downpayment**

Hinsichtlich des Downpayments gelten im Grundsatz die gleichen Überlegungen wie bei juristischen Personen. Das Downpayment ist auch bei natürlichen Personen kein Entgelt für eine echte Teilveräusserung, weshalb die Erhebung einer Grundstücksgewinnsteuer auch in dieser Konstellation verfehlt wäre. Beim Downpayment handelt es sich um eine einmalige Entschädigung für die Einräumung eines 30-jährigen Nutzungsrechts an der Liegenschaft. Insofern ist das WAZ-Modell einem langfristigen Mietverhältnis ähnlich, in welchem die *Mietzinsen im Voraus als Einmalzahlung* geleistet werden. Das Downpayment bildet somit einen Liegenschaftsertrag und unterliegt folglich der Einkommenssteuer.

In zeitlicher Hinsicht gibt es zwei Möglichkeiten, dieses Einkommen steuerlich zu erfassen. Man kann entweder über die gesamte Nutzungsdauer jährlich einen Dreissigstel des Downpayments als Einkommen besteuern, oder man kann das Downpayment sofort, d. h. zum Zeitpunkt des Mittelzuflusses (einmalig) besteuern. Im zweiten Fall wäre die Anwendung der Rentensatzbesteuerung sachgemäss (Art. 37 DBG), weil es sich um eine Kapitalzahlung als Ersatz für jährliche Leistungen (Mietzinsen) handelt.

#### **b) Substanzerhaltungsgebühren**

Die Substanzerhaltungsgebühren dienen, wie bereits erwähnt, der Finanzierung künftiger Unterhaltsarbeiten. Sie enthalten aber auch eine gewisse Wertvermehrungskomponente für eine strategische Neuausrichtung des Objekts an die später herrschenden Marktverhältnisse. Als Nebenleistungen des WAZ-Käufers ist die Substanzerhaltungsgebühr beim Verkäufer als gewöhnlicher Kapitalertrag steuerbar. Im Gegenzug kann dieser die effektiv getragenen Unterhaltskosten vom Einkommen in Abzug bringen oder alternativ den Pauschalabzug geltend machen.

Sofern durch den WAZ-Verkäufer mittels Substanzerhaltungsgebühr ein Unterhaltsfonds gebildet wird, sind die Beiträge an diesen Fonds wie Unterhaltskosten abziehbar.

*c) Kapitaldienstgebühr*

Die Kapitaldienstgebühren stellen gewöhnliche Kapitalerträge dar.

*d) Vermögenssteuer*

Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Reinvermögen der steuerpflichtigen Person. Vor dem Verkauf von Wohneinheiten an WAZ-Käufer ist der WAZ-Verkäufer typischerweise der alleinige Eigentümer der betreffenden Immobilien, d. h. er versteuert den steuerlich massgebenden Wert («Steuerwert») des Grundstücks zu 100 Prozent. Durch den Verkauf von Wohneinheiten im Wohneigentum auf Zeit, fliessen dem Verkäufer Downpayments zu, die er beliebig anders investieren kann, beispielsweise in Wertschriften. Die Downpayments schlagen sich somit direkt im «übrigen Vermögen» nieder. Hinsichtlich des Grundeigentums erfolgt zivilrechtlich eine Teilveräusserung, d. h. im Modellfall behält der Verkäufer als Gesamteigentümer im ersten Jahr 70 Prozent. Diese interne Quote erhöht sich jährlich um einen Prozentpunkt, bis sie nach 30 Jahren wieder 100 Prozent erreicht. Der WAZ-Verkäufer sollte somit jährlich seinen Anteil am Gesamteigentum versteuern, jeweils nach Massgabe der internen Quote (im ersten Jahr somit 70 Prozent, in Folge jährlich steigend bis 100 Prozent nach Ablauf der Nutzungsdauer).

*5.2.3 Zusammenfassung (Besteuerung des Wohneigentum-auf-Zeit-Verkäufers)*

Der Verkauf von zeitlich befristeten Nutzungsrechten im Rahmen des Wohneigentums auf Zeit löst **keine Grundstückgewinnsteuern** aus, weil es sich beim «Downpayment» nicht um das Entgelt für eine echte Teilveräusserung handelt, sondern um eine Entschädigung für ein 30-jähriges Nutzungsrecht. Diese Entschädigung stellt bei juristischen Personen **Ertrag** dar und bei natürlichen Personen **Einkommen aus unbeweglichem Vermögen**. Bei juristischen Personen erfolgt die Realisation periodengerecht, d. h. jährlich über die Auflösung des Kontos Nutzungsverpflichtung. Sie können zudem Abschreibungen auf der Liegenschaft vornehmen, wobei der Buchwert durch die Veräusserung des Nutzungsrechts nicht reduziert wird. Bei natürlichen Personen kann man das Downpayment jährlich (pro rata Nutzungsdauer) als Einkommen erfassen oder einmalig (zum Zeitpunkt des Zuflusses) mittels Rentensatzbesteuerung.

Die Substanzerhaltungsgebühren stellen bei juristischen Personen im Umfang von 25 Prozent (Wertvermehrungskomponente) Ertrag dar. Die restlichen 75 Prozent können zur Bildung von Unterhaltsrückstellungen verwendet werden. Im Bereich des Privatvermögens sind die Substanzerhaltungsgebühren als Einkommen zu qualifizieren und die Unterhaltskosten sind abziehbar (effektiv oder pauschal). Die Kapitaldienstgebühren stellen sowohl bei juristischen wie auch natürlichen Personen gewöhnliche Kapitalerträge dar.

Teil II: Konkrete Informationen für Anwender

# 6 Bewertungsaspekte von Wohneigentum auf Zeit: Verwendung des Excel-basierten Bewertungstools

Von Sebastian Zollinger, Head of Real Estate Valuation, Ernst & Young EY, Zürich

In diesem Kapitel wird die Bewertung von Wohneigentum auf Zeit diskutiert.

Der Immobilienwert bei einem Wohneigentum auf Zeit reduziert sich sowohl für den Investor von Wohneigentum auf Zeit als auch für den Eigentümer von Wohneigentum auf Zeit bis zum Sanierungszeitpunkt mit voranschreitender Demodierung des Gebäudes. Im Rahmen der Fremdfinanzierung ist es von zentraler Bedeutung, den Wert der zu finanzierenden Einheit zu jedem Zeitpunkt bestimmen zu können.

Im Vergleich zur herkömmlichen Immobilienbewertung eines Mehrfamilienhauses (MFH) als Renditeliegenschaft wird bei der Bewertung von Wohneigentum auf Zeit nicht von einer Vermietung der Wohneinheiten ausgegangen, sondern von einem Eigentum einer Wohneinheit auf Zeit (in der Regel 30 Jahre) an sogenannte «Wohneigentümer auf Zeit» (WAZ-Eigentümer).

Das für die Bewertung von Wohneigentum auf Zeit erstellte Bewertungstool von Ernst & Young (EY) ist Excel-basiert und beruht auf der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Zukünftige Zahlungsströme sind in dieser Kalkulation flexibel modellierbar. Das Modell ermöglicht dem Liegenschafts-Investor (LG-Investor) den Vergleich einer konventionellen Bewertung eines MFH als Renditeliegenschaft mit einer Bewertung von Wohneigentum auf Zeit und/oder einer hedonischen Bewertung im Stockwerkeigentum (STWE).

	Angaben WAZ		Finanzierung Investor		Betriebskosten	MFH	WAZ	Konditionen Wohneigentümer auf	
ausfüllen	Fee in % von Preis WAZ	3.0%	Fremdkapital in % Investor	40%	Verwaltungskosten	3.5%	1.0%	Anteil FK (Nutzniesser)	67.0%
optional	Dauer WAZ	30	Amortisation %	65%	Erstvermietungskosten	10.0%	0.0%	Hypothetische Miete WAZ Wohnung	50'400 CHF /a
in Übersicht definiert	Jahre Leerstand WAZ	1	Amortisation in n Jahren	15	Versorgung	0.2%	0.2%	Quadratmeter WAZ Wohnung	126 /m2
			Entwicklungskosten P0	100'000 CHF	Versicherungen	0.7%	0.2%	Hypothekarzins Investor	4%
			Hypothekarzins Investor	2%	Liegenschaftssteuern	0.0%	0.0%	Instandhaltungs- und Betriebskosten	0.1%
					Übrige Betriebskosten	0.3%	0.3%		

Tabelle 7: Input-Parameter der DCF-Kalkulation

Quelle: EY Real Estate

Die DCF-Kalkulation berücksichtigt grundsätzlich einen Betrachtungszeitraum von 120 Jahren. Die Herleitung des Marktwertes sowie der Renditekennzahlen der beiden Nutzungsvarianten (Renditeliegenschaft und Wohneigentum auf Zeit) basiert auf den seitens des LG-Investors zur Verfügung gestellten Mieterspiegeldaten, den Einschätzungen von EY (Marktmieten, strukturelle Leerstände, Liegenschaftskosten, Diskontierungszinssatz usw.) sowie den Parametern bezüglich der Ausgestaltung des Wohneigentums auf Zeit (Verkaufspreise, Anteil Liegenschaftskosten WAZ-Eigentümer, Laufzeit Nutzungszyklus, Leerstand zwischen den Nutzungszyklen usw.). Darüber hinaus können optional Finanzierungsbedingungen (Anteil Fremdkapital (FK) LG-Investor/WAZ-Eigentümer, Amortisationszeiträume, FK-Zinssätze usw.) in die Kalkulation einbezogen werden. Die Inputparameter sind in Tabelle 7 zusammengefasst. Tabelle 8 illustriert beispielhaft die DCF-Bewertung einer klassischen Renditeliegenschaft mit 30 Wohnungen.

DCF-Berechnung	MFH	HNF	Aktuell	Markt	0	1	2	3	4	5	6/f	Barwert 120	Annuität 120j
Mieterträge		3'966	400	400	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029/f	1746365	1769390
Leerstände						1'820'400	1'820'400	1'820'400	1'820'400	1'820'400	1'820'400	1746365	1769390
Leerstände total			0.0%	1.2%		-	-7'073	-14'146	-21'218	-21'218	-20'355	-722'699	-19'513
Andere Erträge						0.0%	0.4%	0.8%	1.2%	1.2%	1.2%		
Total Erträge						1'820'400	1'813'327	1'806'254	1'799'182	1'799'182	1'726'009	64'810'248	174'9877
Betriebskosten	4.7%	22	22			85'559	85'559	85'559	85'559	85'559	82'079	3'080'049	83'161
Instandhaltungskosten	1.7%	8	10			31'726	31'726	31'726	31'726	31'726	30'435	1'142'102	30'837
Instandsetzungskosten	3.5%	-	16			-	-	-	-	-	60'871	1'727'197	46'634
Total Kosten						100'000	117'285	117'285	117'285	117'285	173'386	5'949'348	160'632
Nettocashflow Liegenschaft	194'790'000					-100'000	1'703'115	1'696'043	1'688'970	1'681'897	1'681'897	1'552'624	58'860'901
Barwert Liegenschaft	2.7%	61'240'000 CHF				-100'000	1'680'579	1'629'600	1'580'141	1'532'156	1'491'875	1'825'282	1'589'244
Gesamtkapital	GK	100%			61'340'000	60'726'600	60'113'200	59'499'800	58'886'400	58'273'000	52'139'000		
Fremdkapital	FK	80%			49'072'000	48'458'600	47'845'200	47'231'800	46'618'400	46'005'000	39'871'000		
Eigenkapital Investbr	EK	20%			12'268'000	12'268'000	12'268'000	12'268'000	12'268'000	12'268'000	12'268'000		
Amortisation	FK	65%	15			-61'340	-61'340	-61'340	-61'340	-61'340	-61'340		
Fremdkapitalzins	FK	2%	39'871'000			-731'480	-722'279	-713'078	-703'877	-694'676	-598'065		
Nettocashflow Finanzierung	FK	-79%				-1'344'880	-1'335'679	-1'326'478	-1'317'277	-1'308'076	-598'065		
Barwert Finanzierung	2.7%	-30'940'000 CHF				-1'327'083	-1'283'353	-1'241'006	-1'199'998	-1'160'288	-703'092		
Nettocashflow n. Finanzierung	NCF	120				358'236	360'364	362'492	364'621	373'822	898'384		
Nettorendite Gesamtkapital	GK	Ø 30 Jahre	3.0%			2.8%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%	3.0%		
Bruttorendite Gesamtkapital	GK	Ø 30 Jahre	3.3%			3.0%	3.0%	3.0%	3.1%	3.1%	3.3%		
Nettorendite Eigenkapital	EK	Ø 30 Jahre	5.7%			2.9%	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%	7.3%		
Barwert nach Finanzierung			30'300'000 CHF										

Tabelle 8: Beispiel der DCF-Kalkulation bei Renditeliegenschaften

Quelle: EY Real Estate

Im Vergleich zur klassischen Renditeliegenschaft werden beim WAZ-Modell während der 30-jährigen WAZ-Laufzeit seitens LG-Investor wesentlich tiefere Verwaltungskosten und ein wesentlich tieferer Ertragsausfall (Leerstand) erwartet. Der LG-Investor hat zudem nach Ablauf der WAZ-Laufzeit volle Flexibilität bezüglich der künftigen Liegenschaftsstrategie (Totalsanierung, Weiterführung des WAZ-Modells, Vermietung als Mietwohnungen, Erstellung von STWE). Für den LG-Investor entsteht bei einer Fortführung des WAZ-Modells ein Verkaufsaufwand für die einzelnen WAZ-Einheiten. Tabelle 9 illustriert beispielhaft die DCF-Bewertung derselben Liegenschaft wie in Tabelle 8, aber mit dem WAZ-Modell.

DCF-Berechnung	WAZ	HNF	Aktuell	Markt	0	1	2	3	4	5	6/f	Barwert 120	Annuität 120j
Mieterträge					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029/f	8423813	227'443
Leerstände						234'000	234'000	234'000	234'000	234'000	224'483	8423813	227'443
Leerstände total			0.0%	2.0%		0.0%	-1'560	-3'120	-4'680	-4'680	-4'490	-159'401	-4'304
Verkaufserlös WAZ		17'034'000	818'128	17'034'000		-	-	-	-	-	818'128	12'189'517	329'117
Andere Erträge (Fee WAZ)	2.5%	17'034'000				425'850	425'850	425'850	425'850	425'850	408'531	15'330'260	41'391'7
Übernahme Betriebskosten	1.5%	17'034'000				255'510	255'510	255'510	255'510	255'510	245'118	255'510	255'510
Beitrag Erneuerungsfonds WAZ	3'966	19'063	5 CHF/m2			19'063	19'063	19'063	19'063	19'063	18'287	686'240	18'528
Ertragsminderung Leerstand						0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Ertrag Total					17'034'000	934'423	932'863	931'303	929'743	929'743	929'743	36'725'940	1'240'212
Betriebskosten	13.5%					26'969	26'969	26'969	26'969	26'969	25'872	970'855	26'213
Instandhaltungskosten	0.0%	8	10			-	-	-	-	-	-	-	-
Instandsetzungskosten WAZ	1.9%	400'000	19'212	400'000		-	-	-	-	-	10'088	686'240	19'318
Instandsetzungskosten Miete	0.0%		16			-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten					500'000	26'969	26'969	26'969	26'969	26'969	35'960	1'941'711	52'426
Nettocashflow vor Finanzierung					16'534'000	907'454	905'894	904'334	902'774	902'774	1003'442	34'784'229	939'174
Barwert Liegenschaft	2.7%	55'530'000 CHF			16'534'000	895'446	870'406	846'063	822'399	800'778	1'179'657		
Gesamtkapital	GK	100%			38'996'000	38'996'000	38'996'000	38'996'000	38'996'000	38'996'000	38'996'000		
Fremdkapital	FK	40%			15'598'400	15'598'400	15'598'400	15'598'400	15'598'400	15'598'400	15'598'400		
Eigenkapital Investbr	EK	60%			23'397'600	23'397'600	23'397'600	23'397'600	23'397'600	23'397'600	23'397'600		
Amortisation	FK	65%	15		25'347'400	-	-	-	-	-	-		
Fremdkapitalzins	FK	2%				-233'976	-233'976	-233'976	-233'976	-233'976	-233'976		
Nettocashflow Finanzierung	FK	-26%				-233'976	-233'976	-233'976	-233'976	-233'976	-233'976		
Barwert Finanzierung	2.7%	-9'420'000 CHF				-230'880	-224'810	-218'900	-213'145	-207'541	-703'092		
Nettocashflow n. Finanzierung	NCF	120				67'3478	671'918	670'358	668'798	668'798	769'466		
Nettorendite Gesamtkapital WAZ	GK	Ø 30 Jahre	2.3%			2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.6%		
Bruttorendite Gesamtkapital WAZ	GK	Ø 30 Jahre	2.4%			2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	0.0%		
Nettorendite Eigenkapital WAZ	EK	Ø 30 Jahre	2.9%			2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	3.3%		
Barwert nach Finanzierung			46'110'000 CHF										

Tabelle 9: Beispiel der DCF-Kalkulation bei Wohneigentum auf Zeit

Quelle: EY Real Estate

Neben dem Vergleich einer konventionellen Renditeliegenschaft mit dem WAZ-Modell aus Sicht des LG-Investors ermöglicht das Bewertungsmodell auch einen Vergleich einer konventionellen Wohnungsmiete mit einer kalkulatorischen WAZ-Rente aus Sicht des WAZ-Eigentümers. Gegenüber einer Renditeliegenschaft bzw. einer konventionelleren Vermietung kann ein allfälliger Mehr- oder Minderwert von Wohneigentum auf Zeit über die variablen Inputparameter auf die beiden Anspruchsgruppen (LG-Investor und WAZ-Eigentümer) verteilt werden. Tabelle 10 illustriert beispielhaft den kalkulatorischen Mietzins eines Wohneigentümers auf Zeit im Vergleich zu der eingeschätzten Miete derselben Wohnung.

DCF-Berechnung				0	1	2	3	4	5	6/f	Barwert 120	Annuität 120J
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029/f		
<b>Innenausbau</b>												
Amortisation	Start 2018	15 Jahre		-	-9'133	-9'133	-9'133	-9'133	-9'133	-1'154		
Hypothek Innenausbau	67%	137'002		137'002	127'868	118'735	109'601	100'468	91'334	2'370		
<b>Grundausbau</b>												
Amortisation		30 Jahre			-6'850	-6'850	-6'850	-6'850	-6'850	-2'867		
Hypothek Grundausbau	67%	205'502		205'502	198'652	191'802	184'952	178'102	171'252	29'769		
<b>Hypothek (Total)</b>				342'504	326'520	310'537	294'553	278'570	262'586	32'139		
Total Amortisationen					-15'984	-15'984	-15'984	-15'984	-15'984	-4'022		
Hypothek Durchschnittsbestand					334'512	318'529	302'545	286'562	270'578	34'150		
Hypothekzinsen	4.0%				-13'380	-12'741	-12'102	-11'462	-10'823	-1'366		
Eigentümer-Fee	2.5%	511'200	12'780		-12'780	-12'780	-12'780	-12'780	-12'780	-5'350		
Instandhaltungskosten	0.1%	511'200	511		-511	-511	-511	-511	-511	-214		
Erneuerungsfonds	5 m2	126	606		-606	-606	-606	-606	-606	-254		
Nettocashflow				-168'696	-43'261	-42'622	-41'982	-41'343	-40'704	-11'205	-842'379	-22'744
Barwertfaktor	2.7%			100.0%	98.7%	96.1%	93.6%	91.1%	88.7%			
<b>Barwert</b>				-168'696	-42'688	-40'952	-39'277	-37'662	-36'105			

Kalkulatorische Miete WAZ		32'871 CHF/a	2'739 CHF/Mt
Marktmiete Renditeeigentenschaft		50'400 CHF/a	4'200 CHF/Mt

Tabelle 10: Beispiel Herleitung der kalkulatorischen Miete für den Wohneigentümer auf Zeit

Quelle: EY Real Estate

Das Modell bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit, für den WAZ-Eigentümer oder für die fremdkapitalgebende Partei den Verkehrswert jeder WAZ-Einheit über Zeit abzubilden. Tabelle 11 zeigt den über die Jahre mit der Amortisation des Grund- und Innenausbau abnehmenden Restwert einer WAZ-Einheit.

DCF-Berechnung				0	1	2	3	4	5	6/f	Barwert 120	Annuität 120J
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2029/f		
Grundausbau	60%	306'720		306'720	299'870	293'020	286'170	279'320	272'470	5'316		
Innenausbau	40%	204'480		204'480	190'848	177'216	163'584	149'952	136'320	-		
Amortisation Grundausbau					-6'850	-6'850	-6'850	-6'850	-6'850	-		
Amortisation Innenausbau					-13'632	-13'632	-13'632	-13'632	-13'632	-		
<b>Restwert</b>				<b>511'200</b>	<b>490'718</b>	<b>470'236</b>	<b>449'754</b>	<b>429'272</b>	<b>408'790</b>	<b>5'316</b>		

Tabelle 11: Beispiel Berechnung des dynamischen Restwerts einer WAZ-Einheit

Quelle: EY Real Estate

Die Bewertung von Wohneigentum auf Zeit erfolgt anhand der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) und gemäss den Richtlinien vom International Valuation Standards Committee (IVSC), des Swiss Valuation Standards (SVS) und des Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), nach welchen der Marktwert folgendermassen definiert wird: «Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt».

Für die Bewertung zieht EY aufbereitete Marktdaten und regressionsbasierte Ratings (hedonisches Vergleichsmodell) von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) heran.

## 7 Finanzierung von Wohneigentum auf Zeit aus Bankensicht

In diesem Kapitel werden die finanziellen Aspekte von Wohneigentum auf Zeit aus Bankensicht thematisiert.

Prinzipiell können sowohl der WAZ-Käufer (später Eigentümer auf Zeit) wie auch der WAZ-Investor für ihren Anteil am Objekt (Stockwerkeigentumsparzelle) Hypotheken aufnehmen. Nachfolgend wird jedoch nur auf die Finanzierung des WAZ-Käufers eingegangen.

### *a) Gegenstand der Hypothekarfinanzierung des WAZ-Käufers*

Für die Hypothekarkreditfinanzierung von Wohneigentum auf Zeit ist aus Bankensicht die rechtliche Struktur zwischen WAZ-Käufer und WAZ-Investor von Interesse, da im Gegensatz zum traditionellen Stockwerkeigentum der WAZ-Käufer nicht 100 Prozent, sondern nur 30 Prozent der Stockwerkeigentumsparzelle erwirbt. Die restlichen 70 Prozent verbleiben im Eigentum des WAZ-Investors (siehe dazu auch Kapitel 3).

Wie in Kapitel 3 ausgeführt, ist die rechtliche Struktur zwischen WAZ-Käufer und WAZ-Investor eine Kombination aus einer einfachen Gesellschaft und konventionellem Stockwerkeigentum. Der WAZ-Käufer und der WAZ-Investor bilden zusammen eine einfache Gesellschaft und sind gegenseitig durch einen Gesellschaftsvertrag verbunden.

Aus Bankensicht ist es am attraktivsten, die Hypothekarfinanzierung nicht auf der Ebene des Anteils des WAZ-Käufers an der Stockwerkeigentumsparzelle zu finanzieren, sondern auf der Ebene der Stockwerkeigentumsparzelle. Dies hat den Vorteil, dass im Falle der Zahlungsunfähigkeit des WAZ-Käufers bei Vollzug der Sicherheit nicht der Anteil des WAZ-Käufers an der einfachen Gesellschaft als Pfandsicherheit dient, sondern die im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentumsparzelle. Über das Rechtsinstitut «Eigentum zur gesamten Hand» sind beide Gesellschafter im Grundbuch eingetragen.

Die Finanzierung der Bank wird somit, wie üblich, durch ein Grundpfandrecht gesichert: Im Grundbuch wird auf die betreffende Stockwerkeigentumsparzelle ein Schuldbrief oder eine Grundpfandverschreibung eingetragen. Somit handelt es sich um ein konventionelles Grundpfandrecht, das nach banküblichen Spezifikationen und Verfahren abgewickelt wird. Gegenstand des Pfandrechts ist die Stockwerkeigentumsparzelle, an welcher der betreffende WAZ-Käufer indirekt über seinen Gesellschaftsanteil beteiligt ist.

### *b) Anforderung einer Hypothekarfinanzierung*

Da dem WAZ-Käufer nur ein Anteil an der Stockwerkeigentumsparzelle gehört, muss die Bank bei der Hypothekervergabe sicherstellen, dass sie nicht mehr als 80 Prozent des Anteils des WAZ-Käufers finanziert. Aufgrund der Neuartigkeit von Wohneigentum auf Zeit wird jedoch empfohlen, dass dieser fremdfinanzierte Anteil maximal zwei Drittel betragen soll. Der Belehnungswert wird gemäss Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) berechnet (siehe Kapitel 6). Die Bank kann sich dabei insbesondere auf Schätzungen von EY stützen.

Da während der Laufzeit der Anteil des WAZ-Käufers an der Stockwerkeigentumsparzelle vertragsgemäss um einen Prozentpunkt pro Jahr sinkt (und entsprechend der Anteil des WAZ-Investors zunimmt), muss die Bank zudem sicherstellen, dass der WAZ-Käufer auch die Hypothek jährlich um den entsprechenden Gegenwert amortisiert.

### *c) Vor- und Nachteile einer Hypothekarfinanzierung von Wohneigentum auf Zeit*

Die Vorteile von Wohneigentum auf Zeit liegen für die Bank insbesondere in folgenden Punkten:



- **Gewinnung eines neuen Kundensegmentes:** Dadurch, dass Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zum traditionellen Stockwerkeigentum nur 30 Prozent des Marktwerts der Immobilie kostet, können sich Wohneigentum auch Personen mit tieferem Einkommen und Vermögen leisten. Das Volumen der Hypothekarkredite kann somit erweitert werden (kein Verdrängungsmarkt).
- **Tieferes Ausfallrisiko:** Da der WAZ-Investor idealerweise ein institutioneller Anleger mit langem Anlagehorizont wie beispielsweise eine Pensionskasse oder Versicherung mit hoher Bonität ist, fällt das Risiko im Vergleich zum traditionellen Stockwerkeigentum relativ gering aus, dass die Bank ein Pfand verwerten muss. Denn der WAZ-Investor, der mit einem Anteil von 70 Prozent oder mehr an der Stockwerkeigentumsparzelle beteiligt ist, hat ein starkes Interesse, den restlichen Anteil beim WAZ-Käufer abzukaufen, um die Stockwerkeigentumsparzelle weiterhin nutzen zu können. Es dürfte daher im Vergleich zum traditionellen Stockwerkeigentum sehr viel unwahrscheinlicher zu einer Pfandverwertung kommen.
- **Imagegewinn:** Es liegt im heutigen Trend, nur noch diejenigen Objekte als Eigentum zu erwerben, von welchen man einen direkten Gebrauchswert ableitet. Prestigekäufe liegen viel weniger im Zeitgeist. Die Bedürfnisse und Ansprüche an ein Wohneigentum ändern sich über die Lebenszyklen. Wohneigentum auf Zeit ermöglicht es, Wohneigentum abgestimmt auf die verschiedenen Lebenszyklen zu realisieren.
- **Kundenbindungspotenzial:** Mit der mehrjährigen (20 plus) Wohneigentumsperiode sind ideale Voraussetzungen gegeben, durch das Angebot von fristenkongruenten Aktivprodukten (wie z. B. indirekte Amortisation), die Kundenbindung zu erhöhen und zu intensivieren.
- **Finanzierung aller Stockwerkeigentümer einer Überbauung:** Da Finanzierungen von Wohneigentum auf Zeit noch nicht zu den Standardprodukten gehören, besteht für ein Finanzierungsinstitut die Chance, durch attraktive Finanzierungsangebote alle Stockwerkparzellen einer Überbauung aus einer Hand zu finanzieren. Dadurch kann das Volumen erhöht, Kosten eingespart und das Risiko attraktiver diversifiziert werden.

Die Nachteile von Wohneigentum auf Zeit liegen für die Bank in folgenden Punkten:

- **Kleinere Volumina pro Kunde:** Da Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zum traditionellen Wohneigentum weniger kostet, ist das Hypothekarvolumen pro Kunde im Vergleich zum traditionellen Wohneigentum entsprechend tiefer. Dies kann zur Verteuerung sowohl des Hypothekarvergabe- als auch des Managementprozesses führen.
- **Schnellere Amortisation:** Da im Vergleich zum traditionellen Wohneigentum jenes auf Zeit jedes Jahr um einen Prozentpunkt amortisiert werden muss, ist die Hypothek auch entsprechend früher amortisiert.
- **Neue Wohneigentumsform:** Da Wohneigentum auf Zeit eine neue Eigentumsform ist, muss sich diese im Markt erst noch durchsetzen. Somit ist gerade in der ersten Phase die Nachfrage nach Wohneigentum auf Zeit entsprechend tief und somit auch die erwarteten Volumina der WAZ-Hypotheken.

## 8 Finanzielle Aspekte von Wohneigentum aus Investorensicht I: Ersteller von Immobilien

*Dr. Markus Meyer, Rechtsanwalt, Verwaltungsrat bonainvest Gruppe*

---

### 8.1 Ausgangslage

---

Die bonainvest Gruppe ist eine private Immobilienanlagegesellschaft, welche sich auf Wohnimmobilien in der Schweiz fokussiert hat. Das Portfolio wächst mit Immobilienprojekten, die bonainvest gemäss dem selbst entwickelten Standard bonacasa realisiert und betreibt. Dabei steht das Konzept eines «smart living», eines vernetzten Wohnens mit nachhaltiger Architektur, smarterer Haustechnologie und sogenanntem «living services» für mehr Sicherheit und Komfort im Vordergrund. Für die Realisierung grösserer (ab 40 Einheiten) und grosser (rund 100 Einheiten) Objekte strebt bonacasa einen Mix aus Mietobjekten, die ins eigene Portfolio überführt werden, und Stockwerkeigentum an, welches mit dem bonacasa-Standard ergänzt wird. Trotz einer langjährigen Phase mit sensationell tiefen Zinsen musste bonainvest – wie andere Investoren auch – feststellen, dass die Finanzierung von Wohneigentum gerade für ältere Menschen je länger je schwieriger wird. Gerade vermögende potenzielle Käufer, welche nicht (mehr) über ein grösseres regelmässiges Einkommen (Erwerbseinkommen, Pensionen) verfügen, werden mit Hinweis auf die Tragbarkeit von Finanzinstituten abgewiesen, obwohl sie sich ein Wohneigentum – gerade im Vergleich auch mit dem Wegfallen des Mietzinses – problemlos leisten können.

### 8.2 Wohneigentum auf Zeit – eine mögliche Alternative

---

Im aktuell geprüften Modell Wohneigentum auf Zeit (WAZ) wird das eigentlich zeitlich unbeschränkte Wohneigentum auf rund 30 Jahre reduziert. Bei einer potenziellen Lebensdauer einer Immobilie von 100 Jahren reduzieren sich hier die Anschaffungskosten für ein Objekt um rund 70 Prozent gegenüber der traditionellen Investition. Dies, da der Wohneigentümer auf Zeit nur für die Laufzeit des Eigentums bezahlt. Der Rest der Investition (rund 70 Prozent) wird durch einen Investor getragen. Dadurch sinken die Hypothekarkosten für den WAZ-Eigentümer. Es ist davon auszugehen, dass Wohneigentum auf Zeit im Vergleich zur Miete rund zehn bis fünfzehn Prozent günstiger ist.

### 8.3 Interessant auch für Anleger

---

Obwohl ein WAZ-Eigentümer da ist, wird auch der WAZ-Investor, welcher die Restsumme finanziert, Eigentümer der Immobilie. Dies auf der Basis eines entsprechenden Grundbucheintrags (Gesamthandverhältnis). Während der Laufzeit des Wohneigentums auf Zeit wird der Investor jährlich mittels einer Gebühr für sein Kapital entschädigt, bestehend aus einem Anteil Substanzerhaltung und einem Anteil Bonitätsrisiko. Aufgrund der limitierten Eigentumsdauer wird die Amortisation beim WAZ-Eigentümer über 30 Jahre (linear) eingerechnet und einkassiert.

Nach Ablauf der Laufzeit ist der WAZ-Eigentümer von allen Verpflichtungen befreit. Der WAZ-Investor aber verfügt nun ohne zum Teil schwierige Rücksichtnahme auf Dritte (Stockwerkeigentum) vollumfänglich über die Immobilie. Er ist nach Ablauf des Wohneigentums auf Zeit alleiniger Eigentümer, kann die Immobilie sanieren, weiter nutzen, vermieten oder veräußern.

Die zwar lange, aber doch noch überschaubare Wohneigentum-auf-Zeit-Dauer (in der Regel 30 Jahre) sowie die Tatsache, dass die Geschäftsbedingungen von vornweg klar sind (keine Unwägbarkeiten wie bei der Miete), können das Modell für den WAZ-Investor durchaus attraktiv machen. Die Tatsache, dass nach Ablauf der Dauer die vollumfängliche Verfügbarkeit über die Immobilie gegeben ist, darf als durchaus lukrativ bezeichnet werden.

## 8.4 Vor- und Nachteile aus Sicht des Investors

---

### 8.4.1 Kapitalintensität

Im Vergleich zu einem reinen Mietobjekt ist ein WAZ-Objekt weniger kapitalintensiv. Die Tatsache, dass neben der klassischen Hypothekarfinanzierung auch noch der Wohneigentümer auf Zeit rund einen Drittel des zu investierenden Kapitals aufbringt (Eigenmittel und durch den WAZ-Eigentümer aufgenommene Hypothek), reduziert den Eigenkapitalbedarf des Investors entsprechend.

### 8.4.2 Rendite

Mit der Investition in Wohneigentum auf Zeit kann im Vergleich zur klassischen Mietimmobilie eine bessere und auch planbarere, konstantere Rendite erwirtschaftet werden. Dies, da die entsprechenden Eingänge besser kalkulierbar sind und an entsprechende Indizes gekoppelt werden können, wie z. B. dem Landesindex der Konsumentenpreise LIK. Die Unwägbarkeiten der Miete (Mietzinsanpassungen, auch nach unten) fallen weg. Die Einnahmen können so über die ganze Dauer von in der Regel 30 Jahren langfristig stabil und konstant erwartet werden. Ein Risiko besteht hier einzig beim Ausfall des WAZ-Eigentümers (Konkurs).

### 8.4.3 Leerstandsrisiko

Bei Mietobjekten ist immer mit einem entsprechenden Leerstandsrisiko zu kalkulieren. Ein solches fällt bei WAZ-Immobilien weg. Für 30 Jahre ist dieses Risiko vom WAZ-Investor auf den WAZ-Eigentümer verlagert.

### 8.4.4 Rechtliche Stellung

Bei klassischen Mietobjekten verschafft das aktuelle Mietrecht dem Nutzer der Wohnung eine ganze Reihe von politisch zwar gewollten, wirtschaftlich aber für den Investor nachteiligen Rechtspositionen, wie beispielsweise der Mietzinsreduktion oder der Hinterlegung. Das Verhältnis zwischen WAZ-Investor und WAZ-Eigentümer ist nicht durch das Mietrecht geregelt. Vielmehr wird hier die Regelung des Kaufrechts bzw. des Stockwerkeigentums beigezogen.

### 8.4.5 Bewirtschaftung und Unterhalt

Die Kosten für Bewirtschaftung und Unterhalt sind beim Wohneigentum auf Zeit deutlich tiefer als beim klassischen Mietobjekt. Dies schon alleine durch die Tatsache, dass auf einen Zeitpunkt hin die Gesamterneuerung der Immobilie fällig wird (nach Ablauf der WAZ-Dauer von in der Regel 30 Jahren). Auf diesen Zeitpunkt hin kann der WAZ-Investor die Gesamterneuerung der Immobilie auf einmal anpacken. Es braucht keine mühsame Sanierung von Gebäudeteilen bei laufendem Betrieb (Mietzinsreduktion), sondern das Ganze kann auf einen Zeitpunkt hin gemacht werden. Ebenfalls sind keine Kündigungen nötig. Solche bedeuten für einen klassischen Investor immer auch ein Reputationsrisiko. Auch können diese kostspielig werden (Mietzinserstreckung, Auskaufposten etc.).

#### 8.4.6 Marktakzeptanz

Das grösste Problem von Wohneigentum auf Zeit ist wohl der Umstand, dass Wohneigentum auf Zeit in der Schweiz nicht bekannt ist. Bis anhin gibt es nur ein Objekt in Bern, welches mit Wohneigentum auf Zeit realisiert wurde. Dass viel Kapital in den Immobilienmarkt drängt, sich Wohneigentum auf Zeit bis anhin jedoch nicht durchsetzen konnte, weist darauf hin, dass eine solche Neuerung bis anhin weder beim Investor noch beim Nutzer auf Akzeptanz gestossen ist. Im Vergleich zu Wohneigentum ist das Wohneigentum auf Zeit noch weitgehend eingeschränkt und unbekannt, das Vertrauen in dieses Modell fehlt. Gemäss Umfragen (siehe Kapitel 10) ist zwar eine beschränkte Akzeptanz für Wohneigentum auf Zeit vorhanden, jedoch hat es bis anhin an der tatsächlichen Realisierung gemangelt. Dies dürfte nicht zuletzt auch damit zusammenhängen, dass der Erwerb von Wohneigentum durch einen Selbstnutzer immer auch eine starke emotionale Komponente aufweist.

### 8.5 Rechnung am konkreten Beispiel

---

Das nachfolgende Beispiel arbeitet mit Eckdaten eines im Rahmen einer bonainvest-Überbauung tatsächlich realisierten Objekts mit 15 Mieteinheiten als Basis.

Die Liegenschaftsdaten (Landwert, Baukosten, Anlagewert) stammen von der bonainvest, die WAZ-Berechnung und der Vergleich zwischen Miete und Wohneigentum auf Zeit wurden von Herr Mischa Folger, Pagameno P&P AG, Wohneigentum auf Zeit, Reinach BL, erstellt.

<b>Objekt: Sunnepark BONACASA - 4622 Egerkingen</b>	21.02.2019
Bauherr: bonainvest AG	
Objekt Nr.: Haus A	
Landwert 17% von CHF 6'885'000.00	6'885'000      1'170'450
Baukosten (Anlagekosten 6'885'000 minus Landwert 1'170'450)	5'714'550
Anlagewert (-Kosten) Vermietung	6'885'000
<b>Wohnen auf Zeit</b>	
Landwert	1'170'450
Baukosten	5'714'550
Anlagewert Verkaufspreis / Vermietung	6'885'000
Verkaufspreis / Marktwert	6'885'000

Basisdaten	WAZ 30	Bona Invest - Miete
Marktwert - Verkauf	6'885'000	
Anlagekosten	6'885'000	6'885'000
WAZ-Verkaufserlös (30% des Marktwert-Verkauf zzgl WAZ-Installationsaufwand)	2'203'200	
Hypothek Bonainvest AG (30% Marktwert-Verkauf) <span style="color: red;">60.00%</span>	2'065'500	4'131'000
Käufer Prämie nach 30 Jahren (verrechnet mit Sanierungsrückstellung)	0	
<b>netto investiertes Eigenkapital</b>	<b>2'616'300</b>	<b>2'754'000</b>
Einnahmen/ Ausgaben / jährliche Liquidität		
Mietzinseinnahmen o.NK		293'832
Ertrag aus Rückentwicklung Eigentum (Verkaufserlös geteilt durch 30 Jahre)	73'440	
SEG - Substanzerhaltungsgebühr	57'146	
KD - Kapitaldienstgebühr	133'431	
Bewirtschaftung/Unterhalt Vermietung	0	-44'075
Bewirtschaftung/Unterhalt WAZ	-9'529	
Sanierungsrückstellung	-42'859	-57'146
<b>Brutto Performance (inkl. Ertrag aus Rückentwicklung Eigentum)</b>	<b>211'629</b>	<b>192'611</b>
Hypothekarzinsen	-41'310	-82'620
<b>Total Liquidität Ausschüttung AG</b>	<b>170'319</b>	<b>109'991</b>

Tabelle 12: Berechnungsbeispiel Wohneigentum auf Zeit im Vergleich mit einer Renditeliegenschaft aus Sicht des Investors

## 8.6 Konkrete Umsetzung von Wohneigentum auf Zeit durch bonainvest

---

Das Management von bonainvest steht der Idee von Wohneigentum auf Zeit positiv gegenüber. Die Bereitschaft, ein entsprechendes Objekt zu realisieren, ist vorhanden. Allerdings ist das Management von bonainvest auch seinen Aktionären verpflichtet. Diese – weitgehend institutionellen Anteilseigner – verlangen zu Recht, dass ihr Geld marktgängig investiert wird und eine entsprechende Rendite erwirtschaftet wird.

Genau hier liegt nun das Problem: Es ist bonainvest bis heute nicht gelungen, ein WAZ-Objekt zu realisieren. Dies liegt in erster Linie daran, dass den entsprechenden WAZ-Nutzern, d. h. den potenziellen Wohneigentümern auf Zeit, das Konzept und seine Funktionsweise nicht in genügendem Masse vermittelt werden konnte. Dies trotz der genannten Einschränkungen bei der Finanzierung von ordentlichem Wohneigentum durch die klassischen Finanzinstitute.

## 8.7 Schlussfolgerung

---

Für bonainvest ist Wohneigentum auf Zeit nach wie vor eine interessante Form, eine gute Zwischenlösung zwischen Miete und Eigentum. Allerdings ist das Konzept aktuell und wohl auch auf absehbare Zeit kaum marktgängig, da die Funktion schwierig zu erklären ist und seitens der Nutzer als potenzielle Wohneigentümer auf Zeit eine zu geringe Nachfrage vorhanden ist.

Seitens bonainvest kommt noch eine Korrektur in der Unternehmensstrategie hinzu. Während bonainvest bis zum Jahr 2015 regelmässig Überbauungen in einem Mix aus Wohneigentum und Miete realisiert hat, konzentriert sie sich nun insbesondere auf die Erstellung von Mietobjekten für den eigenen Anlagenbestand. Auch dies ist der Realisierung eines ersten WAZ-Projektes durch bonainvest nicht förderlich.

## 9 Finanzielle Aspekte von Wohneigentum aus Investorensicht II: Sicht der Pensionskassen

*Theodor Tillmann, BLVK Bernische Lehrerversicherungskasse*

---

Beim Wohneigentum auf Zeit verkauft die Pensionskasse als Investor dem WAZ-Käufer beziehungsweise Eigentümer den Wohnraum für eine begrenzte Nutzungsdauer von in der Regel 30 Jahren. Eine Investition in Wohneigentum auf Zeit kann für Vorsorgeeinrichtungen aus zwei Gründen von Interesse sein:

- Grössere Flexibilität: Bei einer direkten Anlage in Immobilien geht man von einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 100 Jahren aus. Beim Wohneigentum auf Zeit geht das Eigentum nach 30 Jahren wieder an den WAZ-Investor zurück. Damit bietet sich die Möglichkeit, bereits nach 30 Jahren Renovationen/Umbau vorzunehmen, um das Objekt attraktiv zu halten.
- Rendite: Interessant ist Wohneigentum auf Zeit für Vorsorgeeinrichtungen speziell dann, wenn damit höhere Renditen als mit üblichen Immobilienanlagen erzielt werden können.

Die Anbindung der von den WAZ-Eigentümern zu bezahlenden Gebühren an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gewährleistet einen über die Jahre gegenüber der Inflation abgesicherten Cashflow. Auch das Liability Management kann durch die lange WAZ-Laufzeit von in der Regel 30 Jahren gute Resultate liefern. Die BLVK hat im Jahr 2009 den strategischen Entscheid getroffen, nicht mehr direkt in Immobilien zu investieren. Die noch gehaltenen Immobilien wurden via Asset Swap in die Swisscanto Anlagestiftung überführt. Dies verunmöglicht es der BLVK im Augenblick, direkt als Investor für Wohneigentum auf Zeit (WAZ) aufzutreten.

Neben der direkten Anlage in Wohneigentum auf Zeit kann sich eine Vorsorgeeinrichtung auch indirekt über die Vergabe von Hypotheken an dieser neuen Eigentumsform beteiligen. Hypotheken vergibt die BLVK grundsätzlich nur für selbstbewohntes Wohneigentum. Somit entfällt eine Hypothekengabe an den WAZ-Investor. Die BLVK könnte nur als Hypothekargläubiger für den WAZ-Eigentümer auftreten. Dieser müsste mindestens die üblichen gültigen Anforderungen erfüllen (5 Prozent als kalkulatorischer Zinssatz, 10 Prozent als hartes Eigenkapital, eine Belehnung von höchstens 80 Prozent und einem Finanzierungsaufwand, der einen Drittel des Nettoeinkommens nicht übersteigen darf). Durch die jährliche Amortisation des WAZ-Eigentümers reduziert sich das Risiko der Vorsorgeeinrichtung und sorgt für einen zusätzlichen Cashflow, der wieder in den Anlageprozess einfließen kann. Bei Ablauf der Haltedauer des Wohneigentums auf Zeit ist die Schuld durch die planmässige Amortisation restlos getilgt, und es bestehen beidseitig keine Verpflichtungen mehr. Dies gibt der Vorsorgeeinrichtung eine hohe Planungssicherheit.

Als grosser Unterschied und sinnvolle Innovation zu herkömmlichen Hypotheken könnte z. B. eine fristenkongruente Laufzeit zur WAZ-Nutzungsdauer und die Amortisation auf null prüfenswert sein. Durch die tieferen Wohnkosten kann den Versicherten ein sozial verträgliches Wohneigentum ermöglicht werden, was unter Umständen die Attraktivität der Vorsorgeeinrichtung erhöht. Schliesslich ist es auch aus Sicht des Versicherten interessant: Durch die tiefere Investitionssumme ist weniger Eigenkapital erforderlich. Viele Versicherte beziehen einen Teil des Eigenkapitals über die Wohneigentumsförderung aus ihrer Pensionskasse. Ist weniger Eigenkapital nötig, fällt der Vorbezug tiefer aus oder entfällt komplett. Damit verbessert sich auch die Vorsorgesituation der versicherten Person.

## 10 Bewirtschaftung von Wohneigentum auf Zeit

Die Bewirtschaftung von Wohneigentum auf Zeit ist wie bei Renditeliegenschaften und Stockwerkeigentum zentral. Dabei ist insbesondere wichtig, dass die WAZ-Eigentümer eine konkrete Ansprechperson haben, die für sämtliche Fragen zuständig ist. Die technologischen Entwicklungen helfen hier, die Bewirtschaftung noch effektiver und effizienter abzuwickeln. Es ist jedoch wichtig, dass die Ansprechperson nicht nur virtuell, sondern auch physisch für die WAZ-Eigentümer in Erscheinung tritt. Das schafft Vertrauen. Ist ein solches Vertrauensverhältnis geschaffen, können allfällige Probleme und Unstimmigkeiten von WAZ-Eigentümern schneller und effizienter geklärt werden.

Es ist dabei wichtig festzuhalten, dass die Ansprechperson nicht nur als «Reklamationsstelle» gegenüber dem WAZ-Eigentümer auftritt, sondern sich als Dienstleistungsstelle sieht.



### Teil III. Marktsicht und Ausblick

## 11 Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit

Weil Wohneigentum auf Zeit bis anhin praktisch unbekannt ist, wurde zur Abschätzung der Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit von November bis Dezember 2016 eine breit angelegte Online-Umfrage mit 996 auswertbaren Antworten durchgeführt. Die Resultate dieser Umfrage sind im Detail in der 2017 publizierten Studie «Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit» beschrieben<sup>4</sup>. Folgende Hauptziele wurden mit der Studie verfolgt: (i) Kenntnisse über die Präferenzen der Schweizer Bevölkerung bezüglich Wohneigentum auf Zeit zu erhalten, (ii) mögliche Barrieren zu einer Verbreitung des Modells im Markt zu identifizieren, (iii) Informationen über die Eigenschaften potenzieller Zielgruppen von Wohneigentum auf Zeit zu gewinnen und (iv) Einschätzungen zur konkreten Ausgestaltung eines zukunftsfähigen Modells von Wohneigentum auf Zeit zu bekommen.

Auf der Basis der Resultate kann insgesamt auf eine **relativ hohe Akzeptanz dieser neuen Wohneigentumsform** geschlossen werden. Wie erwartet bestehen Unterschiede zwischen Personengruppen mit unterschiedlichen soziodemographischen Eigenschaften, wobei diesbezüglich insbesondere das Alter, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der Haushaltstyp eine Rolle spielen. Es bestehen auch einige Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern.

Bezüglich des **Alters** bekunden **jüngere Rentner das grösste Interesse** an Wohneigentum auf Zeit. Dieses Interesse nimmt mit zunehmendem Alter der Rentner jedoch wieder stark ab. Zeitlich begrenztes Wohneigentum kann gerade auch im Alter einen grossen Nutzen bringen, sofern eine genug hohe Lebenserwartung besteht. Eigentum, oft in Form eines Hauses, stellt im Alter nicht selten eine Last dar. Entsprechend kann die neue Wohneigentumsform diesbezüglich Entlastung bringen. Bei Wohneigentum auf Zeit muss sich der Eigentümer nicht um den Unterhalt der Liegenschaft und am Ende der Laufzeit auch nicht um deren Verkauf kümmern. Trotzdem hat er die Sicherheit, bis zu einem im Voraus bekannten Zeitpunkt über das Wohnobjekt zu verfügen, und kann sich als Wohneigentümer fühlen.

**Einkommen und Vermögen** spielen ebenfalls eine wichtige Rolle für die Offenheit gegenüber Wohneigentum auf Zeit, was insbesondere bei Eigentümern gilt. Wohneigentümer mit einem Haushaltseinkommen unter CHF 104'000 und solche mit einem Haushaltseinkommen über CHF 130'000 sind statistisch betrachtet öfter Befürworter von Wohneigentum auf Zeit als Personen mit einem Haushaltseinkommen zwischen CHF 104'001 und CHF 130'000. Offensichtlich stehen die Haushalte mit mittlerem Einkommen Wohneigentum auf Zeit am skeptischsten gegenüber. Interessant ist weiter, dass Personen mit durchschnittlichem Vermögen zwischen CHF 0.5 Mio. und CHF 1 Mio. dem Modell positiver gegenüberstehen als solche mit einem höheren Vermögen. Kein statistischer Unterschied ist dagegen zwischen Personen mit einem Vermögen über CHF 1 Mio. und Vermögen unter CHF 0.5 Mio. feststellbar. Dass Personen mit Vermögen zwischen CHF 0.5 Mio. CHF und CHF 1 Mio. dem neuen Modell positiv gegenüberstehen, erscheint aus Sicht der weiteren Verbreitung des Modells im Markt als vorteilhaft, denn auch für Wohneigentum auf Zeit ist ein bestimmtes Eigenkapital notwendig.

---

<sup>4</sup> Die Studie zur Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit von Yvonne Seiler Zimmermann und Gabrielle Wanzenried kann auf <https://www.hslu.ch/en/lucerne-university-of-applied-sciences-and-arts/about-us/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/marktakzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/> heruntergeladen werden.

Weiter unterscheiden sich die Befragten in Bezug auf die Offenheit zu Wohneigentum auf Zeit auch in Abhängigkeit davon, ob sie **Mieter oder Eigentümer** sind. Mieter weisen im Vergleich zu Eigentümern klar eine grössere Offenheit gegenüber Wohneigentum auf Zeit auf. Dies ist u. a. im Hinblick auf den Umstand wenig erstaunlich, dass 50 Prozent der Mieter angeben, in absehbarer Zeit Wohneigentum erwerben zu wollen. Ein weiterer Grund für die höhere Zustimmung der Mieter im Vergleich zu den Eigentümern hat mit dem Umstand zu tun, dass sich immerhin 28 Prozent der befragten Mieter Wohneigentum (aufgrund fehlender Eigenmittel und/oder zu tiefem Einkommen) nicht leisten können. Weil bei der neuen Wohneigentumsform aufgrund der zeitlichen Beschränkung der Eigentumsdauer seitens des Wohneigentümers automatisch weniger Eigenkapital eingebracht werden muss, dürfte Wohneigentum auf Zeit zumindest einigen Haushalten mit zu geringen Eigenmitteln den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen. Gemäss den Ergebnissen weisen die Eigentümer, die in einem Einfamilienhaus wohnen, die grösste Offenheit gegenüber Wohneigentum auf Zeit auf.

Schliesslich spielt auch die **Haushaltsform** eine Rolle. Personen, die in Partnerschaft ohne Kinder leben, weisen gegenüber Paaren mit Kindern eine signifikant höhere Bereitschaft für Wohneigentum auf Zeit auf. Der Grund für diese Beobachtung könnte mit dem Umstand zusammenhängen, dass eine Liegenschaft oft an die Kinder vererbt werden möchte.

Für eine weitere Verbreitung des Modells im Markt stellen neben einer differenzierten Charakterisierung möglicher Zielgruppen insbesondere auch die **Vorteile des Modells aus Sicht künftiger Nutzer** sowie **all-fällige Hemmfaktoren** wichtige Informationen dar. Dabei muss wiederum zwischen Eigentümern und Mietern unterschieden werden. Die Eigentümer sehen die Hauptvorteile von Wohneigentum auf Zeit neben tieferen Wohnkosten (im Vergleich zum konventionellen Eigentum als auch zur Miete) insbesondere auch im Umstand, sich nach Ablauf der Laufzeit nicht um den Verkauf kümmern zu müssen. Die Mieter stellen den Aspekt der Reduktion der Wohnkosten (im Vergleich zur Miete) klar in den Vordergrund. Beiden Parteien ist jedoch die Flexibilität wichtig, d. h. während der Laufzeit muss es möglich sein, auf einfache Weise aus dem Vertrag aussteigen zu können. Bezüglich der optimalen Laufzeit eines entsprechenden Vertrages kommt sowohl bei Eigentümern wie bei Mietern zum Ausdruck, dass diese zwischen 20 und 30 Jahren liegen sollte. Es fällt weiter auf, dass insgesamt ein grosser Informationsbedarf bezüglich dieser neuen Wohneigentumsform besteht. Dies ist nachvollziehbar, einerseits aufgrund der Novität des Modells und auch aufgrund einer gewissen Komplexität des Modells, welche im Rahmen der Befragung jedoch nur teilweise erkannt werden konnte. Andererseits stellt der Kauf von Wohneigentum eine grosse Investition dar, welche bei vielen Personen nur einmal im Leben stattfindet und entsprechende Sorgfalt und die damit zusammenhängenden Abklärungen bedürfen. Entsprechend ist es wichtig, diese Aspekte auch bei der Kommunikation im Zusammenhang mit der Marktentwicklung zu berücksichtigen.

In der Erhebung wurden ausschliesslich Privatpersonen befragt. Auf eine mögliche **Ausweitung des Modells auf Gewerbeliegenschaften** wurde bewusst verzichtet. Es ist aber durchaus denkbar, dass Wohneigentum auf Zeit auch für das Gewerbe eine interessante Option darstellt. Ein Gewerbebetrieb ist oft nur für eine begrenzte Zeitdauer im Eigentum des Unternehmers. Nach Aufgabe der Geschäftstätigkeit wird das Objekt nicht mehr benötigt, bzw. bei einer Nachfolgelösung in Form eines Verkaufs stellen Liegenschaften des Geschäftsvermögens oft eine zusätzliche Verkaufshürde dar. Entsprechend ist denkbar, das Modell in Zukunft auch für den Gewerbebereich anzubieten.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die vorliegende Studie ausgewählte Aspekte aller möglichen Datenauswertungen enthält. Der Fokus dieser Auswertungen wurde durch die Ziele der Studie bestimmt. Weiterführende Analysen sind möglich und werden bei Bedarf in der Folge in Form anderer Publikationen zugänglich gemacht.

## 12 Volkswirtschaftliche und umweltspezifische Auswirkungen von Wohneigentum auf Zeit

Wohneigentum auf Zeit wirkt sich in folgenden Punkten positiv auf die Gesamtwirtschaft aus:

- **Substanzerhaltung**<sup>5</sup>: Wohneigentum auf Zeit erlaubt eine nach technischer als auch nach marktwirtschaftlicher Sichtweise optimale Bewirtschaftung von Immobilien. Die Laufzeit von 30 Jahren entspricht laut Experten dem durchschnittlichen Sanierungszyklus einer Liegenschaft. Bei einem Renditeobjekt ist es viel schwieriger, grössere Sanierungen vorzunehmen, weil den Mietern meist gekündigt werden muss. Im Gegensatz zu den Wohneigentümern auf Zeit kennen die Mieter den Zeitpunkt der Sanierung nicht und können sich nicht darauf vorbereiten. Auch Objekte im Stockwerkeigentum können oft nicht optimal bewirtschaftet werden, wenn sich die Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Sanierungsarbeiten nicht einig ist. Nicht selten kommt es dadurch zu einem Sanierungsstau, was zu Mehrkosten und allfälliger Wertminderung führen kann. Gemäss Schätzungen der ETH Zürich befinden sich 24 Prozent aller Wohngebäude in der Schweiz in einem Sanierungsnotstand<sup>6</sup>. Das entspricht in etwa 28 Prozent aller Wohnungen. Im Jahr 2018 beliefen sich die geschätzten Kosten für werterhaltende Investitionen auf insgesamt CHF 11 Mrd. Davon entfällt knapp die Hälfte auf Mietwohnungen, 29 Prozent auf Einfamilienhäuser und 23 Prozent auf Eigentumswohnungen. Das Wohneigentum auf Zeit vermag hier Gegensteuer zu geben.
- **Beschäftigung im Baugewerbe**: Als Nebeneffekt wirken sich die Sanierungen positiv auf die Beschäftigung im Baugewerbe aus.
- **Bodenressourcen**: Wohneigentum auf Zeit trägt mit der optimalen Bewirtschaftung nicht nur zur Substanzerhaltung von Gebäuden, sondern insbesondere auch zu einem ressourcenschonenderen Umgang mit dem Boden bei. Entsprechen die bereits gebauten Gebäude den marktwirtschaftlichen Anforderungen, kommt es zu weniger Leerstand aufgrund von veralteten Liegenschaften und entsprechend zu weniger Neubauten. Der Boden kann dadurch geschont werden. Wohneigentum auf Zeit leistet somit einen Beitrag zur Schonung der Umwelt.
- **Wohnflächenverbrauch**: Da Wohneigentum auf Zeit den Lebensphasen der Menschen entspricht, kann der Wohnflächenverbrauch reduziert werden. Nach Ablauf der 30-jährigen Dauer sind bspw. die Kinder ausgezogen und der Wechsel in eine kleinere Wohnung kann stattfinden.
- **Sozialversicherungen**: Insbesondere für Pensionskassen bietet das Wohneigentum auf Zeit eine aus Rendite-Risiko-Sicht interessante Anlagemöglichkeit. Über 30 Jahre kann eine stabile Rendite mit relativ tiefem Risiko erzielt werden. Somit könnten die Pensionskassengelder attraktiv angelegt werden, was der Gesamtwirtschaft zugutekommt. Dies stellt insbesondere im aktuellen Tiefzinsumfeld und dem vorherrschenden Anlagenotstand bei institutionellen Anlegern eine Chance dar.

<sup>5</sup> Dieser Abschnitt stützt sich auf Seiler Zimmermann, Y., G. Wanzenried (2019): «Wohneigentum auf Zeit – eine Win-win-Situation», die Volkswirtschaft 7, S. 38-39.

<sup>6</sup> Vgl. Schalcher, Hans-Rudolf et al. (2011). «Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür?», Fokusstudie des Nationalen Forschungsprogramms 54, Bern.

- **Frei verfügbares Einkommen:** Wie in Kapitel 4 gezeigt, sind die Wohnkosten bei Wohneigentum auf Zeit tiefer als bei Miete. Wechseln daher Mieter in Wohneigentum auf Zeit, steigt aufgrund der Kosteneinsparung ihr frei verfügbares Einkommen. Dieses können sie entweder investieren (z. B. in die private Altersvorsorge) oder konsumieren. Beides hat positive Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft.
- **Wohneigentumsförderung:** Da – wie dies in Kapitel 4 aufgezeigt ist – Wohneigentum auf Zeit sowohl für Investoren wie auch für Mieter finanziell attraktiver ist als ein Mietobjekt, ist zu erwarten, dass in der längeren Frist die Nachfrage nach Mietwohnungen zugunsten von Wohneigentum auf Zeit zurückgehen dürfte. Dadurch wird sich die Wohneigentumsquote erhöhen, was insbesondere im Sinne der politischen Zielsetzung der Wohneigentumsförderung ist und auch dem Verfassungsauftrag entspricht.

Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die oben genannten Vorteile von Wohneigentum auf Zeit nur bei einer genügend hohen Marktdurchdringung einstellen werden. Derzeit ist diese jedoch noch tief, da Wohneigentum auf Zeit eine neue und innovative Eigentumsform darstellt.

## 13 Wohneigentum auf Zeit als mögliche Umsetzung des Verfassungsauftrags

ChristophENZLER, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

---

### 13.1 Einleitung

---

Das folgende Kapitel erläutert den Verfassungsauftrag des Bundes in Bezug auf die Wohnbau- und Eigentumsförderung und beschreibt die Instrumente und Massnahmen der engeren und weiteren Wohnungspolitik zur Umsetzung des Verfassungsauftrags mit den finanziellen Dimensionen sowie den Entwicklungen über die Zeit. Schliesslich geht der Beitrag auf die Entwicklung der Wohneigentumsquote und deren Bestimmungsfaktoren in der Schweiz ein und erläutert neue Konzepte zur Förderung von Wohneigentum, wozu auch Wohneigentum auf Zeit zählt.

Volk und Stände stimmten 1972 einem Verfassungsartikel zu, der die Wohnbau- und Eigentumsförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes erklärte. Die aktuelle Fassung von Artikel 108 Absatz 1 «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung» lautet: «Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus»<sup>7</sup>. Der 1972 in die Verfassung aufgenommene Artikel 34<sup>sexies</sup> Absatz 1 aBV hatte folgenden Wortlaut: «Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, insbesondere auch zur Verbilligung des Wohnungsbaus, sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum». Mit der Verfassungsrevision 1999 wurde zum Wohneigentum präzisiert, dass grundsätzlich nur der Erwerb von Wohnobjekten, welche dem Eigenbedarf Privater dienen, gefördert werden kann. Zudem wurde als drittes Teilziel die Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgenommen.

### 13.2 Instrumente der engeren Wohnungspolitik zur Umsetzung des Verfassungsauftrags

---

Für die Umsetzung des Verfassungsauftrags zur Wohneigentumsförderung dienen im Rahmen der engeren Wohnungspolitik hauptsächlich zwei Ausführungsgesetze, das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) und das Wohnraumförderungsgesetz (WFG), zudem waren die spezifischen Hilfen im Berggebiet bedeutsam.

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG)<sup>8</sup> diente zwischen 1975 und 2001 als Basis für Verpflichtungsgeschäfte. Es hatte den Anspruch, mit einem sehr breiten Instrumentarium den gesamten Bauprozess und gleichzeitig alle drei Teilziele von Artikel 108 Absatz 1 BV abzudecken.

---

<sup>7</sup> SR 101

<sup>8</sup> SR 843

Im Zentrum stand das so genannte «WEG-Modell», das für die allgemeine Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaus wie auch für die Eigentumsförderung zum Einsatz kam: Bürgschaften auf Nachgangshypotheken bis zu 90 Prozent der Anlagekosten dienten der Wohnbaufinanzierung; mit rückzahlbaren, verzinslichen Vorschüssen (Grundverbilligung) wurden die effektiven Wohnausgaben anfänglich unter das kostendeckende Niveau gesenkt; zeitlich befristete À-fonds-perdu-Beiträge für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen (Zusatzverbilligung) dienen der weiteren Vergünstigung der Wohnkosten. Zwischen 1975 und 2001 wurden rund 35'000 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf dieser Grundlage unterstützt. Per Mitte 2020 unterstehen davon noch knapp 6000 Objekte diesem Gesetz.

Ab 1992 unterstützte der Bund ebenfalls auf der Basis des WEG die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) und ihr welsches Pendant Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI) mit Rückbürgschaften. Für «Schwellenhaushalte» mit gutem Einkommen, aber noch geringem Vermögen, konnte damit im Sinne einer Starthilfe die Eigenkapitallücke geschlossen werden. Das Instrument wurde im Nachfolgegesetz (WFG) übernommen. Immer weniger Banken waren jedoch zu einer Zusammenarbeit bereit, und das stetig gesunkene Zinsniveau trug ebenfalls zur geringen Nachfrage nach dieser Förderleistung bei. Deshalb wurde das Instrument 2007 sistiert und 2019 definitiv aufgehoben.

In den Neunzigerjahren wurde gestützt auf das WEG ein Fonds eröffnet, damit auch einkommensschwache Bauernfamilien ausserhalb der Bergregionen zinsgünstige Darlehen für die Hauserneuerung oder Ersatzneubauten beziehen können (WEG-LA; heutige SFWE). Dieser Fonds ist mit CHF 30 Mio. dotiert und nach wie vor aktiv. Für Eigentums Haushalte in Bergregionen stand bereits seit längerer Zeit eine spezifische Unterstützung zur Verfügung. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970 (WS)<sup>9</sup> profitierten einkommensschwache Haushalte, die in der Regel in der Landwirtschaft tätig waren und ihr Wohneigentum erneuerten oder einen Ersatzneubau erstellten, von den bis Ende 2007 umgesetzten Finanzhilfen. Im Rahmen dieses Programms konnten mehr als 20'000 Wohneinheiten unterstützt werden. Die als Verbundaufgabe konzipierte Unterstützung ging mit dem Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung am 1. Januar 2008 in die alleinige Kompetenz der Kantone über.

Das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG)<sup>10</sup> sieht ebenfalls ein Instrument zur Eigentumsförderung vor, welches aufgrund des Entlastungsprogrammes 2003 (EP03) sowie des im Februar 2007 getroffenen Bundesratsentscheides jedoch nie umgesetzt wurde. Vorgesehen gewesen wären zinsgünstige Darlehen, wobei diese vor allem für Haus- und Wohnungserneuerungen eingesetzt worden wären.

### 13.3 Massnahmen der weiteren Wohnungspolitik zur Umsetzung des Verfassungsauftrags

---

Ausserhalb der engeren Wohnungspolitik – und insgesamt wohl mit breiterer Wirkung – dienen drei Massnahmen der Eigentumsförderung.

Seit dem 1. Januar 1995 können Mittel aus der seit 1985 obligatorischen 2. Säule für die Finanzierung des selbstbewohnten Wohneigentums eingesetzt werden<sup>11</sup>. Die Verwendung kann als Vorbezug des Altersguthabens oder in Form einer Verpfändung erfolgen, wobei der Vorbezug deutlich häufiger getätigt wird. Eine Förderkomponente ergibt sich aus der steuerlichen Privilegierung der Vorbezüge.

---

<sup>9</sup> SR 844

<sup>10</sup> SR 842

<sup>11</sup> Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982, Art. 30b und 30c, SR 831.40

Insgesamt wurden zwischen 1995 und 2017 über 600'000 Vorbezüge (Mehrfachbezüge möglich) getätigt und rund 80'000 Rückzahlungen vorbezogener Gelder erfolgten. Total wurden so Gelder in der Grössenordnung von gegen CHF 50 Mrd. für den Zweck der Wohneigentumsförderung nutzbar gemacht, gegen CHF 5 Mrd. wurden wiederum in die 2. Säule zurückbezahlt<sup>12</sup>.

Mittel aus der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) können bereits seit 1990 für die Finanzierung von selbstbewohntem Eigentum vorbezogen werden<sup>13</sup>. Auch hier besteht ein Förderbeitrag in Form einer steuerlichen Privilegierung. In den Jahren 2015 bis 2017 wurden jeweils knapp CHF 1.3 Mrd. für diesen Zweck und damit in etwa gleich viel vorbezogen wie in den entsprechenden Jahren aus der vorerwähnten beruflichen Vorsorge<sup>14</sup>.

Das aktuelle System der Eigentumsbesteuerung ist mit einer steuerlichen Begünstigung von selbstgenutztem Wohneigentum verbunden. Damit stellt auch die Eigenmietwertbesteuerung ein Instrument der Wohneigentumsförderung dar und trägt dem entsprechenden Verfassungsauftrag Rechnung. Der Ansatzpunkt der steuerlichen Förderung liegt bei der Festlegung der gegenüber dem Markt tieferen Eigenmietwerte (jährlich machen die Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer zwischen CHF 750 Mio. und CHF 830 Mio. aus)<sup>15</sup> und einer Reihe abzugsfähiger Aufwendungen.

### 13.4 Entwicklung der Wohneigentumsquote

---

Im Jahr 1950 betrug die Wohneigentumsquote der Schweiz ungefähr 37 Prozent, 1960 waren es aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und des damit zusammenhängenden forcierten Mietwohnungsbaus nur noch 33,7 Prozent und 1970 war mit 28,5 Prozent der bisherige Tiefpunkt erreicht. Seither ist die Wohneigentumsquote unter anderem aufgrund des Einsatzes vorgenannter Instrumente wieder im Steigen begriffen. 1980 betrug der entsprechende Wert 30,1 Prozent, 1990 war die Quote bereits auf 31,3 Prozent angestiegen und im Jahr 2000 wurde ein Wert von 34,6 Prozent verzeichnet. Der Anstieg ging weiter bis auf rund 38,4 Prozent im Jahr 2015, womit die Quote von 1950 überschritten wurde. Seither ist ein leichter Rückgang zu beobachten, und die neusten Zahlen aus der Strukturhebung für das Jahr 2017 weisen einen Wert von 38 Prozent aus<sup>16</sup>.

Dieser Wert differiert aber nach verschiedenen Bevölkerungsgruppen. In den Altersklassen zwischen 50 und 70 Jahren wohnen etwa die Hälfte aller Haushalte im Eigentum. Dasselbe gilt für Paare mit oder ohne Kinder. Bei Haushalten, bei welchen alle Bewohner Schweizerinnen und Schweizer sind, wird dieser Wert ebenfalls erreicht, während die Quote bei Haushalten, die aus lauter ausländischen Personen zusammengesetzt sind, nur knapp einen Siebtel beträgt. Auch ist die Quote in städtischen Regionen markant tiefer als in Landkantonen.

---

<sup>12</sup> Rohdaten der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV)

<sup>13</sup> Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV3) vom 13. November 1985, Art. 3 Abs. 3-5, SR 831.461.3

<sup>14</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), Neurentenstatistik

<sup>15</sup> Eidg. Steuerverwaltung (Hrsg.), Eigenmietwertbesteuerung. Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen, 19. Mai 2014

<sup>16</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), jeweilige Volkszählungen (bis 2000) und Strukturhebungen (ab 2010)

### 13.5 Gründe für die relativ tiefe Wohneigentumsquote

---

Die Wohneigentumsquote der Schweiz ist im internationalen Vergleich weiterhin tief. Wird hingegen mit wirtschaftlich ähnlich entwickelten Ländern wie Deutschland, Dänemark, den Niederlanden, Frankreich und Österreich verglichen, liegt die Schweiz jedoch nicht derart abseits, wie dies gemeinhin dargestellt wird.

Gründe für die dennoch tiefe Eigentumsquote gibt es einige<sup>17</sup>. An erster Stelle dürfte die späte Einführung des Stockwerkeigentums im Jahr 1965 eine massgebliche Rolle spielen. Zwischen 1970 und 1990 kamen 120'000 Stockwerkeinheiten dazu, danach gab es bis ins Jahr 2000 fast eine Verdoppelung. Seither war noch einmal ein Anstieg um rund 210'000 Einheiten zu verzeichnen. Aktuell bewohnen rund 450'000 Stockwerkeigentümer ihre Wohnung selbst, und der Anteil des Stockwerkeigentums macht inzwischen 12 Prozent aller bewohnten Wohnungen aus, respektive fast einen Drittel aller Eigentumsobjekte<sup>18</sup>.

Da ausländische Haushalte weniger Eigentum als Schweizer Haushalte haben, fällt umso mehr ins Gewicht, dass in der Schweiz rund jeder vierte Haushalt ausländischer Nationalität ist. Länder mit hohem Ausländeranteil weisen generell eine tiefere Eigentumsquote auf.

Ein weiterer Grund dürfte im gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt zu finden sein, denn es besteht eine enge Beziehung zwischen der Höhe der Eigentumsquote und den Rahmenbedingungen für Investitionen in den Mietwohnungsbereich. Wo ein vergleichsweise liberales Mietrecht und langfristig befriedigende Ertragswartungen bestehen, ist die Neigung, in Mietwohnungen zu investieren, hoch. Zudem kann sich das Mietwohnungsangebot qualitativ mit demjenigen von Eigentumswohnungen messen. Im Durchschnitt sind die Mietwohnungen preislich tragbar, beträgt doch die durchschnittliche Bruttomietbelastung seit Jahrzehnten einigermassen konstant 20 Prozent des Brutto-Haushaltseinkommens. Im Vergleich zum Ausland besteht zudem in der Schweiz ein ungünstiges Verhältnis zwischen den Kosten des Eigentumserwerbs und den durchschnittlichen Haushaltseinkommen.

Neben vorgenannten Faktoren gibt es eine Reihe weiterer Gründe, die zu einer vergleichsweise geringen Quote beitragen können: Der Wunsch zur Erhaltung der individuellen Mobilität, Anforderungen eines flexiblen Arbeitsmarktes, längere Ausbildungen, eine geringere Bereitschaft zum Konsumverzicht, ein während Jahren ungenügendes Angebot preisgünstiger Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen oder schwerfällige und teure Handänderungsverfahren.

### 13.6 Neue Konzepte zur Förderung von Wohneigentum

---

Selbstgenutztes Wohneigentum hat gegenüber dem Mietverhältnis unbestrittene Vorteile: Die Wohnsicherheit ist grösser, weil nicht gekündigt werden kann, und die eigene Wohnung lässt sich nach den eigenen Bedürfnissen gestalten und umbauen. Es sind heute weniger die traditionellen eigentumspolitischen Gründe wie Kapitalanlage, individuelle Vermögensbildung und Teilhabe an Grund und Boden, sondern die grössere individuelle Wohnsicherheit und Unabhängigkeit, die für die Förderung des Wohneigentums sprechen.

Gewisse Instrumente für die Förderung des Wohneigentums laufen in den nächsten Jahren aus (WEG) oder können faktisch aufgrund von regulatorischen Anforderungen nicht mehr in früher gekanntem Ausmass in Anspruch genommen werden (Vorbezug 2. Säule, da seit 2012 mindestens 10 Prozent «hartes» Eigenkapital für einen Eigentumserwerb vorhanden sein muss)<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Briefing: «Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr?», Juni 2005

<sup>18</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), jeweilige Volkszählungen (bis 2000) und Strukturerhebungen (ab 2010)

<sup>19</sup> SwissBanking, Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen – SBVg – Juni 2012



Somit scheint die Zeit reif, neue Konzepte zu prüfen. Pfannenfertig wäre das «Kleine Wohneigentum», wobei es bis heute noch keine Liegenschaft gibt, in welcher dieses Konzept umgesetzt wird. Bei diesem würden einem Investor die allgemeinen Bauteile gehören, dem einzelnen Eigentümer «nur» noch seine Wohnung, und er müsste einen Zins für die allgemeinen Bauteile an den Investor bezahlen. Dieser könnte die notwendigen Renovationsarbeiten besser planen und umsetzen und das für einen Kauf nötige Eigenkapital für den einzelnen Eigentümer wäre tiefer als beim heutigen Stockwerkeigentum.

An den gleichen Punkten setzt auch das vorliegende Konzept Wohneigentum auf Zeit an, das bei einer Liegenschaft in Bern mit 42 Wohneinheiten im Sinne eines Prototyps bereits umgesetzt wurde. Bei diesem Konzept kommt hinzu, dass besser auf die verschiedenen Familien- bzw. Lebensphasen Rücksicht genommen werden kann und der Kapitaleinsatz noch weiter reduziert würde, was vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus, welches sich vermehrt als ein Hinderungsgrund für den Erwerb von konventionellem (Stockwerk-)Eigentum darstellt, entscheidend für den Durchbruch des Konzepts sein könnte. Für «Schwellenhaushalte» könnte dieses Konzept also den Zugang zu Wohneigentum öffnen. Aber auch finanziell besser gestellte Haushalte, vor allem auch solche um die oder nach der Pensionierung, scheitern heute häufig an den Tragbarkeitsrichtlinien. Sodann wäre ein geringerer Kapitaleinsatz für ein Ersatzobjekt vorteilhaft für diejenigen Familienhaushalte, deren Kinder ausgeflogen sind, und die ihr nun zu gross gewordenen Objekt verkaufen oder vererben möchten.

Um wieviel die Wohneigentumsquote ansteigen könnte, ist schwierig abzuschätzen. Die Entwicklung beim Stockwerkeigentum legt nahe, vor allem in den ersten Jahren nach Einführung eines neuen Konzepts nicht zu hohe Erwartungen zu haben. Ungeachtet der in den ersten Jahren wohl nicht allzu grossen Verbreitung könnte das Konzept Wohneigentum auf Zeit im Laufe der Jahre dennoch – wie auch durch die vorerwähnten bereits eingesetzten Instrumente – zu einer ansteigenden oder zumindest nicht wieder sinkenden Wohneigentumsquote beitragen.

## 14 Schlussfolgerungen und Ausblick

Wohneigentum auf Zeit ist eine neue Eigentumsform, welche die Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft adressiert. Einerseits stellt Wohneigentum gerade in der Schweiz für viele Haushalte einen unerfüllten Traum dar, was insbesondere auch mit dem oft hohen notwendigen Kapitalbedarf für den Kauf von Wohneigentum in der Schweiz zusammenhängt. Andererseits stiftet Wohneigentum im Vergleich zur Miete nicht über alle Lebensphasen hinweg denselben Nutzen. Typischerweise möchten Haushalte in jungen Jahren und in der Regel zum Zeitpunkt der Familiengründung Wohneigentümer werden, um dieses während der aktiven Lebensphase zu nutzen und die entsprechenden Vorteile daraus zu realisieren. Wohneigentum bedeutet aber auch Pflichten, und im Alter kann eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus, der Unterhalt und dann auch der Verkauf nicht selten zur Last werden. Zudem verändern sich im Alter auch die Wohnbedürfnisse, aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgrösse in Bezug auf die notwendige Wohnfläche, im Zusammenhang mit zunehmenden physischen Gebrechen in Bezug auf die Hindernisfreiheit der Wohnung und allenfalls auch auf den Standort und Zugang zu notwendigen Versorgungsdienstleistungen. Die zeitliche Begrenzung von Wohneigentum, die deswegen auch weniger Kapital bindet, kommt diesen beiden Entwicklungen, die eine Vielzahl der Haushalte betreffen, entgegen. Diese Vorzüge von Wohneigentum auf Zeit für spezifische Altersgruppen, konkret junge Haushalte sowie ältere Personen, sind entsprechend auch im Rahmen der durchgeführten Marktakzeptanzstudie klar zum Ausdruck gekommen.

Gleichzeitig ist Wohneigentum auf Zeit auch ein neues Konzept, das mit der seit Jahrhunderten in der Gesellschaft verankerten Sichtweise vom praktisch auf die Ewigkeit ausgelegten Wohneigentum kontrastiert. Es besteht oft der Wunsch, Liegenschaften an die Nachkommen zu vererben, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht immer Interesse an der Übernahme der Wohnung oder des Hauses ihrer Vorfahren haben. Aufgrund dieser in der traditionellen Sichtweise verankerten Denk- und Verhaltensmustern besteht entsprechend eine gewisse Skepsis gegenüber dieser neuen Wohneigentumsform. Es versteht sich von selbst, dass dieser Aspekt eine enorme Hürde für die Verbreitung des Konzeptes im Markt darstellt. Hinzu kommt, dass die reibungslose Funktionsweise von Wohneigentum auf Zeit, wie sie beim 2004 realisierten Mehrfamilienhaus an der Bahnstrasse 99 in Bern unter Beweis gestellt wurde, eine gewisse Komplexität aufweist. Dies trifft einerseits auf die juristischen Aspekte zu, wobei die bestehenden Gesetze absolut ausreichend sind und die entsprechenden Vertragswerke vorliegen. Andererseits bedingt das Verständnis der finanziellen Aspekte einen gewissen Einarbeitungsaufwand; jedoch lassen sich die mit WAZ zusammenhängenden Zahlungsströme transparent darstellen und auch problemlos mit jenen der Miete bzw. dem regulären Wohneigentum vergleichen. Entsprechend stellt auch die Bewertung von WAZ mittels der DCF-Methode, wie dies in den vorangehenden Ausführungen dargestellt ist, zu jedem Zeitpunkt der Laufzeit kein Problem dar. Insgesamt ist wichtig, dass das Konzept den potenziellen Marktteilnehmern/-innen auf transparente Weise erklärt wird.

Die finanziellen Vorteile von WAZ im Vergleich zur Miete, wie dies ebenfalls im vorliegenden Handbuch dargestellt wird, sind signifikant. Auch aus Sicht der Investorinnen und Investoren kann WAZ eine attraktive Anlagealternative darstellen. Entsprechend besteht ein gewisses Risiko, dass mit dem neuen Konzept Missbrauch betrieben wird und eine Marktseite, aufgrund von Informationsasymmetrien typischerweise die Wohneigentümer/innen auf Zeit, einen Nachteil erfahren. Aus diesem Grunde gilt es, dies unter Berücksichtigung der Ursachen, die das heutige Mietgesetz begründen, Missbräuche unbedingt zu vermeiden. In Anlehnung an die Minergie-Zertifizierung empfiehlt es sich deshalb, dass die Anwendung von WAZ durch eine neutrale Stelle, die sich auch um die notwendige Wissensvermittlung im Markt, im Speziellen zuhanden der Wohneigentümer/innen auf Zeit kümmert, gehandhabt wird. Diese Dienstleistungsstelle sollte allen Marktteilnehmern/-innen (inkl. Investoren/-innen und Finanzierungspartner/innen) die Gewähr bieten, resp. sicherstellen, dass die Festlegung der Modellparameter WAZ-konform ist und damit ein Missbrauch ausgeschlossen werden kann.

Sind die Hürden in Bezug auf die Aufklärung der Marktteilnehmer/innen und die Abwicklung der Transaktionen durch eine entsprechende Dienstleistungsstelle überwunden, fehlt als weitere notwendige Bedingung für eine entsprechende Marktdurchdringung ein entsprechendes Angebot. Es ist zentral, dass genügend Wohnungen, die explizit als Wohneigentum auf Zeit und entsprechend nur für eine im Voraus bestimmte Zeitdauer Eigentum begründen, auf dem Markt verfügbar sind. Das vorliegende Handbuch liefert hoffentlich einen Beitrag, Wohneigentum auf Zeit im Schweizer Markt zu etablieren.

## Anhang 1: Kurzfassung Gesellschaftsvertrag

### I. Teil: Individuelle Bestimmungen

Begründung einfacher Gesellschaft	<p>Das Eigentumsmodell WAZ bezweckt dem WAZ-Eigentümer zeitlich begrenztes Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen und zwar in Form von Gesamteigentum.</p> <p>Zu diesem Zweck bilden der WAZ-Investor und WAZ-Eigentümer eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530ff OR.</p>	Art. 2
Gesellschaftszweck	<p>Zweck der Gesellschaft ist die gemeinsame Eigentumsausübung und Nutzung in Bezug auf die Stockwerkeinheit nach dem Eigentumsmodell WAZ.</p>	Art. 3
Gesellschaftsdauer	<p>Das Gesellschaftsverhältnis wird fest und unkündbar für die Dauer von dreissig Jahren abgeschlossen.</p>	Art. 4
Beteiligungsverhältnisse	<p>Der WAZ-Eigentümer erwirbt bei Abschluss des Gesellschaftsvertrags per Antrittsdatum einen internen Gesamthandanteil einer Stockwerkeinheit von 30 Prozent.</p> <p>Die interne Beteiligungsquote des WAZ-Eigentümers von 30 Prozent zu Beginn des Gesellschaftsverhältnisses verläuft während der Dauer des Gesellschaftsverhältnisses degressiv und reduziert sich jedes Jahr um einen Prozentpunkt, so dass bei Ablauf der festen Gesellschaftsdauer die interne Beteiligung bei null Prozent liegt. Die interne Beteiligungsquote des WAZ-Investors entwickelt sich gegenläufig, d. h. sie wächst jedes Jahr um einen Prozentpunkt und liegt bei Ablauf der festen Gesellschaftsdauer bei 100 Prozent.</p>	Art. 6
Kaufpreis für den Gesamt-handanteil	<p>Der Preis für den Erwerb des vorgenannten Gesamthandanteils des WAZ-Eigentümers beträgt ca. einen Drittel des Verkehrswertes. Für diesen Anteil bezahlt der WAZ-Eigentümer den Kaufpreis vorschüssig an den WAZ-Investor.</p> <p>Der WAZ-Eigentümer hat mindestens einen Drittel des vorgenannten Kaufpreises aus Eigenkapital zu finanzieren.</p>	Art. 7
Laufende Gebühr während Gesellschaftsdauer	<p>Der WAZ-Eigentümer bezahlt dem WAZ-Investor während der Dauer des Gesellschaftsverhältnisses eine laufende Gebühr, welche in monatlichen, vorderauszahlbaren Raten zu bezahlen ist und welche sich wie folgt zusammensetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Substanzerhaltungsgebühr, als Gegenleistung für die Substanzerhaltungsverpflichtung des WAZ-Investors.</li> <li>b) Kapitalsdienstgebühr, zur Bedienung des investierten Kapitals des WAZ-Investors.</li> </ul>	Art. 8
Prämie	<p>Bei Ablauf der vereinbarten Gesellschaftsdauer zahlt der WAZ-Investor dem</p>	Art. 12

WAZ-Eigentümer eine Prämie.

Bei einer Übertragung des WAZ-Eigentums an einen neuen WAZ-Eigentümer, während der Dauer des Gesellschaftsvertrages, geht der Anspruch auf die Prämie auf den neuen WAZ-Eigentümer über.

Bei vorzeitiger Auflösung des WAZ-Gesellschaftsvertrages ist keine Prämie geschuldet.

Macht der WAZ-Eigentümer von seiner Option auf Verlängerung des Gesellschaftsverhältnisses für eine weitere Vertragsdauer von 30 Jahren Gebrauch, so wird die Entschädigung an den Kaufpreis für die neue Vertragsperiode angerechnet.

## II. Teil: Allgemeine Bestimmungen

---

Der WAZ-Eigentümer als Eigentümer auf Zeit (Grundzüge der Regelung)	Der WAZ-Eigentümer soll für die feste Dauer des Gesellschaftsverhältnisses einem klassischen Alleineigentümer möglichst gleichgestellt sein. a) Er hat in diesem Zusammenhang im Rahmen des Gesellschaftsvertrags sowie des Stockwerkeigentümerreglements insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>– das Recht, die Stockwerkeinheit für die Dauer des Gesellschaftsvertrags ausschliesslich persönlich zu nutzen,</li><li>– das Recht, die Stockwerkeinheit auf eigene Kosten beliebig umzugestalten und bauliche Veränderungen vorzunehmen und zwar in den Grenzen des Stockwerkeigentümerreglements und dieses WAZ-Gesellschaftsvertrages,</li><li>– das Recht, die Stockwerkeinheit an Dritte zu vermieten,</li><li>– das Recht, die Stockwerkeinheit im Rahmen seines Gesamthandanteils hypothekarisch zu belasten,</li><li>– das Recht, das WAZ-Eigentum (Gesamthandanteil am Grundstück zusammen mit der Mitgliedschaft an der Gesellschaft) an Dritte zu übertragen,</li><li>– das Recht, seinen Anteil an der einfachen Gesellschaft zu vererben.</li></ul> b) Auch bezüglich Pflichten erfolgt eine möglichst grosse Gleichstellung des WAZ-Eigentümers mit einem klassischen Alleineigentümer. Der WAZ-Eigentümer hat demgemäss insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>– die Pflicht, die Neben- und Betriebskosten sowie die weiteren Kosten des Grundstücks gemäss a) zu tragen,</li><li>– die Pflicht zum Unterhalt der Stockwerkeinheit und die Pflicht, auch die Unterhaltskosten der Stockwerkeinheit (Sonderrecht und gemeinschaftliche Teile) grundsätzlich selbst zu tragen.</li></ul>	Art. 14
---	--	---------

Nutzung und Verwaltung	Gemäss WAZ-Modell stehen die Nutzungsrechte ausschliesslich dem WAZ-Eigentümer zu und zwar für die gesamte Dauer des Gesellschaftsverhältnisses mit dem WAZ-Investor. Dies umfasst sowohl die Nutzung im Rahmen des Sonderrechts als auch der gemeinschaftlichen Liegenschaftsteile. Er ist in diesem Bereich einem klassischen Stockwerkeigentümer völlig gleichgestellt.	Bst. B
Grundsatz	<p>In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der WAZ-Eigentümer im Rahmen des Stockwerkeigentümerreglements frei.</p> <p>Änderungen an der Liegenschaft, die dem WAZ-Eigentümer die bisherige Art der Benutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.</p>	Art. 15
Unterhalt- und Substanzerhaltungspflicht	<p>a) <b>Unterhaltspflicht</b> Dem WAZ-Eigentümer obliegt der Unterhalt der Räume und Einrichtungen im Sonderrecht gemäss dem Stockwerkeigentümerreglement.</p> <p>b) <b>Substanzerhaltungspflicht</b> Die eigentliche Substanzerhaltung im Rahmen der Stockwerkeigentümergeinschaft ist Sache des WAZ-Investors. Dieser verpflichtet sich gegenüber dem WAZ-Eigentümer, die Substanzerhaltung des Gebäudes bedarfsgerecht vorzunehmen, so dass die Gebrauchstauglichkeit während der Vertragsdauer jederzeit gewährleistet bleibt.</p> <p>Unter Substanzerhaltung ist folgendes zu verstehen: Während der Vertragsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aperiodische Unterhaltsarbeiten (Reparaturen) in Bezug auf folgende gemeinschaftlichen Teile des Stockwerkeigentums (soweit vorhanden): Sanierung des Dachs, der Gebäudehülle, der Fenster, der Wintergärten, der Balkone, der Hauseingangstüren, der Sitzplätze, der Parkplätze, der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, der Briefkastenanlage, des Lifts, der sanitären und elektrischen Installationen und Leitungen.</li> <li>– Die vorstehende Aufzählung ist abschliessend.</li> <li>– Umbau und Ersatz der vorgenannten gemeinschaftlichen Teile:</li> </ul> <p style="padding-left: 20px;">In der Regel nach Ablauf der Vertragsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Umfassende Renovation des Gebäudes, inkl. der im Sonderrecht stehenden Räume.</li> </ul>	Art. 17
Überlassung des Gebrauches an Dritte/ Vermietung	Der WAZ-Eigentümer bewohnt seine Stockwerkeinheit in der Regel selbst, er ist jedoch berechtigt, die in seinem Sonderrecht stehenden Räume an einen Dritten zu vermieten.	Art. 18
Hypothek. Belastung des Grundstücks	Der WAZ-Eigentümer ist berechtigt, die Stockwerkeinheit im Rahmen seines internen Gesamtanteils an der Stockwerkeinheit hypothekarisch zu belasten.	Art. 19

Kosten a) zu Lasten des WAZ-Eigentümers Art. 21

Alle für die Stockwerkeinheit anfallenden Kosten (gemeinschaftliche Kosten und individuelle Kosten), welche im Zusammenhang mit dem Nutzungsrecht und der Unterhaltspflicht stehen, gehen zu Lasten des WAZ-Eigentümers, soweit sie nicht gemäss nachfolgender lit. b ausdrücklich zu Lasten des WAZ-Investors gehen.

Der WAZ-Eigentümer trägt auch die Kosten der Errichtung der ihm zugeordneten und von ihm beanspruchten Grundpfandrechte.

Mehrere WAZ-Eigentümer haften solidarisch.

b) zu Lasten des WAZ-Investors

Die im Zusammenhang mit der Substanzerhaltungspflicht des WAZ-Investors stehenden Kosten gehen zu dessen Lasten.

Der WAZ-Investor trägt auch die Kosten der Errichtung der ihm zugeteilten Grundpfandrechte.

Aufteilung der a) Ausschliessliche Beschlusskompetenz des WAZ-Investors: Art. 23

Beschlusskompetenzen

- Beschlussfassung über Art, Notwendigkeit, Umfang und Zeitpunkt von Arbeiten im Zusammenhang mit der Substanzerhaltungsverpflichtung des WAZ-Investors gegenüber dem WAZ-Eigentümer.

Bei notwendigen Substanzerhaltungsarbeiten, ohne deren Vornahme die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt oder die Gesamtliegenschaft gar Schaden nehmen würde, hat der WAZ-Eigentümer jedoch das Recht, die Vornahme der entsprechenden Arbeiten vom WAZ-Investor zu verlangen und für den Fall, dass dieser Aufforderung nicht nachgekommen wird, den Richter anzurufen.

- Beschlussfassung und Vertretung der einfachen Gesellschaft in den Stockwerkeigentümer-Versammlungen in Bezug auf folgende Punkte:
  - bauliche Massnahmen in Bezug auf die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft im Rahmen der vorgenannten Substanzerhaltungsverpflichtung;
  - Änderungen des Stockwerkeigentümer-Reglements soweit nicht in gemeinsamer Kompetenz;
  - Wahl und Abberufung des Verwalters;
  - Bestellen von Dienstbarkeiten in Bezug auf die Gesamtliegenschaft;
  - Aufhebung des Stockwerkeigentums bzw. Wiederaufbau bei Zerstörung des Gebäudes.

Aufteilung der Beschluss-kompetenzen	b) Gemeinsame Beschlusskompetenz von WAZ-Investor und WAZ-Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"><li>– Abänderung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags;</li><li>– Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters;</li><li>– vorzeitige Auflösung der Gesellschaft;</li><li>– Wahl des Ausschusses;</li><li>– Beschlussfassung und Vertretung der einfachen Gesellschaft, aus welcher finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter in solidarischer Haftbarkeit entstehen können (vorbehältlich oben a).</li><li>– Weder der WAZ-Eigentümer noch der WAZ-Investor sind ermächtigt, die Gesellschaft ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter in finanzieller Hinsicht zu verpflichten. Geht er dennoch finanzielle Verpflichtungen ein, so haftet der entsprechende Gesellschafter persönlich.</li><li>– Beschlussfassung und Vertretung der einfachen Gesellschaft in den Stockwerkeigentümer-Versammlungen in Bezug auf folgende Punkte:<ul style="list-style-type: none"><li>– Aufhebung des Stockwerkeigentums (ausser bei Zerstörung des Gebäudes);</li><li>– Änderungen des Stockwerkeigentümer-Reglements bezüglich Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung) und bezüglich der Beitragspflicht nach Wertquoten.</li><li>– Ausschluss eines andern Stockwerkeigentümers.</li></ul></li></ul>	Art. 23
	c) Ausschliessliche Beschlusskompetenz des WAZ-Eigentümers <ul style="list-style-type: none"><li>– Beschlussfassung über Einrichtung, Gestaltung und bauliche Massnahmen an der Stockwerkeinheit im Rahmen der Befugnisse des WAZ-Eigentümers;</li><li>– Liegen wichtige Gründe für die Abberufung des Verwalters vor und lehnt der WAZ-Investor die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann der WAZ-Eigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.</li><li>– Beschlussfassung und Vertretung der einfachen Gesellschaft in den Stockwerkeigentümer-Versammlungen, soweit es diesbezüglich keine ausschliessliche Kompetenz des WAZ-Investors oder eine gemeinsame Kompetenz mit dem WAZ-Investor zusammen braucht.</li></ul>	
Veräusserung	Der WAZ-Eigentümer ist berechtigt, das WAZ-Eigentum an einen Dritten zu übertragen. Dies hat mittels Übertragung der Mitgliedschaft an der einfachen Gesellschaft und des damit verbundenen Gesamthandanteils am Grundstück zu erfolgen. Der WAZ-Eigentümer ist verpflichtet, dem Dritten sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus dem vorliegenden Vertrag und dem WAZ-Eigentum ergeben, zu übertragen.	Art. 24



Vererbung	Der Tod des WAZ-Eigentümers bildet keinen Auflösungsgrund für die einfache Gesellschaft. In diesem Fall wird die einfache Gesellschaft mit den Erben des WAZ-Eigentümers, welche mittels Universalsukzession in das Gesellschaftsverhältnis eintreten und sämtliche Rechte und Pflichten des WAZ-Eigentümers übernehmen, fortgesetzt.	Art. 26
Option auf Verlängerung des Gesellschaftsverhältnisses	<p>Der WAZ-Eigentümer hat die Option auf eine Verlängerung des Gesellschaftsverhältnisses für eine weitere Vertragsdauer gemäss Art. 4.</p> <p>Diese Option hat der WAZ-Eigentümer bis spätestens 24 Monate vor Ablauf der festen Gesellschaftsdauer auszuüben. Die Ausübung des Optionsrechts erfolgt mittels eingeschriebenen Briefs an den WAZ-Investor. Wird die Option nicht fristgemäss ausgeübt, so endet das Gesellschaftsverhältnis definitiv mit Ablauf der festen Dauer.</p>	Art. 29

## Anhang 2: Medienmitteilung

Quelle: Anzeiger vom Rottal, 31. Oktober 2018

Buttisholz: Architekturwettbewerb Sägereigebiet Hinterdorf entschieden

### «Es entsteht nicht das Normale»

**Dani Tschopp und René Hodel planen zusammen die Bebauung des ehemaligen Sägereigebietes im Hinterdorf Buttisholz. Es war von Anfang an klar, dass unabhängiges Planen und Bebauen nicht zielführend sind. Der entschiedene Architekturwettbewerb ist ein Resultat, welches sich aus situativen Vorgaben und Vorstellungen zu möglichen Wohn- und Lebensformen ergeben hat.**

«Wo es vor Jahren nach frischem Holz roch, Polter stapelten und wo die Briketti rhythmisch stampfte werden zirka 20 Mietwohnungen und 30 Wohnungen im Wohneigentum auf Zeit gebaut», schreibt René Hodel in seiner Mitteilung. Es entstehe nicht das Normale, das Konventionelle. So werden zum Beispiel Vorstellungen wie sie beim Stockwerkeigentum üblich sind nicht erfüllt. René Hodels Vision, die sich aus dem Leben, aus Träumen und Ayahuasca-Zeremonien wie Puzzleteile zu einem Bild von möglichen Lebensweisen im letzten Lebensabschnitt zusammenfügt, wird die Siedlung stärker beeinflussen.

#### Mietwohnungen und Wohneigentum auf Zeit

Dani Tschopp wird Familienwohnungen, Mietwohnungen bauen. Bei René Hodel wird es 30/35-jähriges Wohneigentum auf Zeit mit Gemeinschaftsräumen geben, Gemeinschaftsräume die ganz oben sind, damit man in die Berge sehen kann. Räume die auch für ein paar Tage für Besonderes gemietet werden können und wo die Möglichkeit besteht, gemeinsam zu Essen, die WM zu schauen oder einfach vor dem Chemineefeuher zu sein und zu lesen, nicht alleine sein. Die Wohnungen werden «Sommerbalkone» ins Hofinnere gegen Nordosten und Übergangszeit-, Winterbalkone gegen Südwesten haben. Das polyvalente Gebäude im Hofinnern wird sich dem jeweiligen Nutzungsbedarf angepasst entwickeln. Sollen nun die Velos oder der Töff geputzt werden, die Bands aufspielen, das Gemüse gerüstet, eingewintert, gedörrt und fermentiert, Honig geschleudert werden. Soll Chemineeholz gestapelt oder sollen Kinderaufführungen stattfinden.

#### Lebensabschnittwohnungen

Diese Wohnform bei den Gebäuden von René Hodel schafft Eigentum für Lebensabschnitte. Es werden Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen gebaut. Weitere Zimmer können nach Lebenssituation und Bedarf zugemietet werden. Andere Lebensformen wie Living Apart Together (LAT) oder solche mit tantrischer Gesinnung sollen so auch möglich und finanziell tragbar sein. Die letzten 30 Jahre Lebenszeit im Teil Wohneigentum auf Zeit werden die Siedlung prägen und mit der Zeit verändern. Irgendwann wird betreutes Wohnen das Übliche sein. Auch darauf ausgerichtet wird gebaut, so dass die Pflege lange möglich wird. So wie die Bewohner nach und nach gehen werden, so sind auch die Wohnungen auf eine 30-jährige Lebensdauer ausgelegt. Im Jahre 2055 wird geräumt. Die Stockwerke werden frei. Die möglichst stützenfreie Bauart lässt es zu, dass entsprechend den Vorstellungen bezüglich Lebensform, Wohnungsgrößen, Baumaterialien und Technologie etc. die 2. Periode, die Zeit 2055 bis 2085 einziehen kann.

Die zweite Periode wird wohl stärker geprägt sein von höheren Temperaturen, Anstieg des Meeresspiegels, europäischen Migranten und ungünstig verteilten, evtl. weniger Niederschlägen. Betonbrauchwassertanks sollen daher im Bereich der Tiefgaragen schon heute vorgesehen und zumindest teilweise gebaut werden. Auch der Platz für die Wasserstofftechnologie wird definiert. Es ist das langfristige schöpferische Denken, das sich hier zeigt. Gleich wie bei der Hirschhaltung mit Agroforstbewirtschaftung die mit Erntezyklen beim Zwetschgenstammholz von 40/50 Jahren arbeitet. Agroforst ist auch eine Art der Landbewirtschaftung mit Bodenbeschattung, in Vorsorge wegen wärmeren Zeiten. Die Siedlung und die Nahrungsmittelproduktion, die Landbewirtschaftung sollen sich finden und ergänzen. Das kann Permakultur sein. Zumindest die Möglichkeiten werden geschaffen.

### **Visionen**

Die Schamanin in Ecuador sagte René Hodel: «Lasse Visionen zu und habe den Mut, dich darauf einzulassen.» Diese umgesetzte Vision kann lange Zeit Bestand haben. Sie lebt mit und von den Siedlungsbewohnern, von deren Kreativität und deren Visionen, mentalen Bildern, Lebensentwürfen. Die Bewohner sind das Spannende und sollen den Unterschied ausmachen. Die schrägen Vögel, oder jene die nun erst bereit sind, etwas Anderes zu wagen oder solche, die es bereits gewagt haben.

Es braucht auch ein anderes Verständnis für dieses Wohnen. Dieses Wohneigentum ist nicht Spekulationsgut, es geht nicht um die Hoffnung auf Vermögensvermehrung in der Zukunft für sich oder die Kinder. Wohnen ist Konsumgut. Spekulationsgewinne werden nicht gelöst. Sie verbleiben in der Wohnsiedlung und lassen das Wohnen kostengünstiger werden.

### **Wohnen als Konsumgut**

Wenn Wohnen Konsumgut ist, dann wird einzig das gekauft was benötigt und verbraucht wird, die Wohnung. Das Andere, die Konstruktion, der Boden würde das Konsumgut Wohnen um Jahrzehnte überdauern und wird deshalb nur gemietet. Beim Stockwerkeigentum wird anteilmässig alles gekauft. Der Boden, die gesamte Bausubstanz vom Keller bis zum Dach und die Wohnung. Es wird viel auf die Zeit nach dem Selberbewohnen und in Gewinnerwartung gekauft, für irgendjemanden danach. Es wird Bausubstanz gekauft und weiterverkauft, auf deren damalige Qualität und Nutzen man keinen Einfluss hat. Beim Wohneigentum auf Zeit wird die Wohnung für 30 Jahre, für 30 bis 35 Prozent eines vergleichbaren Kaufes eines Stockwerkeigentums gekauft und verliert innerhalb dieser Zeit ihren Wert. Sie tendiert gegen null Franken. Eventuell ergibt sich am Ende ein Payback. Somit kann sie nach dieser Zeit, im Jahre 2055 abgeschrieben herausgebrochen und durch eine zeitgemässe neue Wohnung jener Zeit ersetzt werden. Der Abbruch muss explizit bei jedem Einbau der Wohnungen berücksichtigt werden und wird daher die Bauart beeinflussen. 60 bis 65 Prozent, das heisst der Boden, die Bausubstanz werden gemietet. Dem Wohnungseigentümer verbleiben, im Vergleich zum Stockwerkeigentümer 60 bis 65 Prozent Vermögen ungebunden verfügbar. Auch kann der Anteil Steueraufschub beim Verkauf eines Einfamilienhauses und Reinvestition verkonsumiert werden und wird am Schluss nicht bezahlt, da die Wohnung keinen Wert mehr hat. Weiteres Geld kann als Investor in die Finanzierung der Immobiliengrundstruktur investiert werden. Via Miete der Bausubstanz durch die Wohnungseigentümer kann ein Zins auf diesem Geld erzielt werden. Die regelmässige Rückzahlung der Bausubstanzinvestition und der Zins ergeben eine Rente. Nicht gemietet und verzinst wird der Spekulationsgewinn. Es werden einzig die Baukosten finanziert.

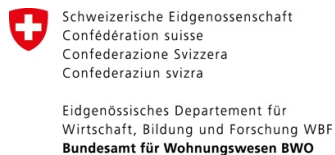
### **Die Bewohner**

Im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Siegerprojekt steht: «Insgesamt vermag das Projekt auf die siedlungsbaulich sehr komplexe Ausgangslage eine überzeugende Lösung zu liefern, die zudem auch eine «gemeinschaftliche» Wohnform generiert, die für Buttisholz neuartig aber angemessen erscheint». Nicht die Architektur, nicht der Ort und nicht die Wohnform entsprechen dem, was üblicherweise ist. Auch die Bewohner werden anders sein, schöpferisch sein ... erschaffen. Es sind die Bewohner die das Projekt, die Vision zum Fliegen bringen. PD

## 15 Kooperationspartner

Dieses Handbuch ist in Kooperationspartnerschaft mit Markus Meyer und Ivo Bracher, bonainvest Holding AG, Sebastian Zollinger, Ernst & Young AG, Thomas Plattner, Pagameno Invest AG, Thomas Keller, Bernische Lehrerversicherungskasse, sowie mit Ernst Hauri und ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), entstanden. Wir bedanken uns für die Zusammenarbeit.

### bonainvest



Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Campus Zug-Rotkreuz  
Suurstoffi 1  
6343 Rotkreuz

T +41 41 757 67 67  
ifz@hslu.ch  
[www.hslu.ch/ifz](http://www.hslu.ch/ifz)