



## **Wohneigentum auf Zeit, ein KTI-Projekt Mieter werden Eigentümer**

*Gabrielle Wanzenried und Yvonne Seiler-Zimmermann, IFZ-HSLU*

### ***Das Problem***

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

### ***Die Lösung: Wohneigentum auf Zeit***

Wohneigentum auf Zeit ist eine neue Eigentumsform. Wie der Name sagt, ist das Eigentum beschränkt auf eine im Voraus festgelegte Zeitperiode (wie z.B. 30 Jahre), welche aus familiären oder anderen mit dem Lebenszyklus verbundenen Umständen i.d.R. auch der effektiv notwendigen Nutzungsdauer der Immobilie entspricht. Das Wohneigentum wird wie beim traditionellen Eigentum im Grundbuch eingetragen. Der Erwerber hat während der festgelegten Zeitperiode somit das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf der festgelegten Zeitperiode geht das Wohnobjekt jedoch wieder in das Eigentum des Investors zurück.

### ***Eindeutige Vorteile von Wohneigentum auf Zeit***

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 Zeitperiode das Eigentum wieder an den Investor geht und dieser wieder alleiniger Eigentümer ist, kann 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 demnach zu einer besseren Substanzerhaltung der entsprechenden Wohnobjekte. Der dritte Vorteil liegt in der neuen Finanzanlageform für 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 Investor zugute, sondern der gesamten Volkswirtschaft.