



Wohneigentum auf Zeit: Ein Innosuisse Projekt

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

yvonne.seiler@hslu.ch

Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried

gabrielle.wanzenried@hslu.ch

Zug 8. November 2018

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft

bonainvest

Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Building a better
working world

KTI/CTI

DIE FÖRDERAGENTUR FÜR INNOVATION
L'AGENCE POUR LA PROMOTION DE L'INNOVATION
L'AGENZIA PER LA PROMOZIONE DELL'INNOVAZIONE
THE INNOVATION PROMOTION AGENCY



Ausgangslage

- Wohneigentum bleibt für viele Haushalte in der Schweiz ein Traum!
 - Zerfall der Bausubstanz bei zahlreichen Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum wegen fehlender Einigung der Parteien
 - Investitionsnotstand bei den Pensionskassen aufgrund des tiefen Zinsumfeldes
- ⇒ Wohneigentum auf Zeit als Lösung für diese drei Herausforderungen!



WOHNEIGENTUM AUF ZEIT IN A «NUTSHELL»

Wohneigentum auf Zeit «in a Nutshell»

- Neue Eigentumsform: Ein Prototyp existiert in Bern
- Eigentum ist beschränkt auf eine bestimmte Laufzeit, z.B. 30 Jahre
- Investor erwirbt ein Objekt und verkauft Wohneinheiten auf Zeit dem Eigentümer
- Kaufpreis richtet sich nach der Laufzeit: Bei 30 Jahren zahlt der Eigentümer (auf Zeit) 30% des tatsächlichen Wertes
- Die Eigentumsquote des Wohneigentümers auf Zeit wird über die Laufzeit von 100% auf 0% abgebaut. Am Ende der Laufzeit ist der Investor wieder zu 100% Eigentümer des Wohnobjektes.

Beim Abschluss Laufzeit: 30 Jahre



70% Investor



30%



Wohneigentümer auf Zeit



#58028375

Verkauf 30%



#98912962

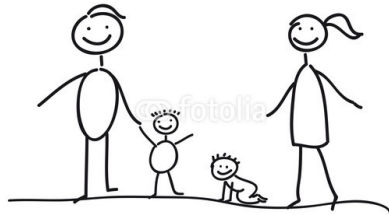


70%
Einsparung

Nur 70%
gebundenes
Kapital

Jedes Jahr:

- 1% Eigentum



+ 1% Eigentum



- Unterhalt-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungsaufwand
- 15-20% Einsparung gegenüber Mieten



Substanzerhaltungsgebühr
Kapitaldienstgebühr

- Garantie für Gebrauchsfähigkeit
- Rund 1.5% mehr Rendite gegenüber Renditeliegenschaften



Am Ende der Laufzeit:

- Neuorientierung



- 100% Eigentümer
- Sanierung der Liegenschaft



Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit (I)

Sicht Eigentümer

- Günstiger als mieten
- Erschwinglich auch bei tieferem Einkommen und Vermögen (weniger Eigenmittel)
- Kein Verkauf am Ende der Laufzeit
- Jederzeit aussteigbar



Sicht Investor

- Alternative Investitionsanlage mit attraktivem Rendite/Risikoprofil
- Bindet weniger Kapital als Renditeobjekte
- Optimale Bewirtschaftung der Liegenschaft

Sicht Eigentümer

- Kann nicht als Wertanlage dienen (Wertschwankungen bei Investor)
- Emotionale Bindung eher tief



Sicht Investor

- Bindet weniger Kapital als Renditeobjekte
- Liquiditätsrisiko (hängt von der Marktdurchdringung ab)

Vor- und Nachteile von Wohneigentum auf Zeit (II)

Sicht Bank

- Neue Marktchancen durch erweiterten Kundenkreis
- Tiefere Finanzierungsrisiken
- Imageeffekt aufgrund innovativem Konzept, passend zur gesellschaftlichen Entwicklung



Sicht Volkswirtschaft

- Optimale Bewirtschaftung von Immobilien
- Einsparungen von Sozialleistungen durch schlechte Bonität
- Neue Anlagemöglichkeiten für Pensionskassen

Sicht Bank

- Zwei Parteien: Gesamthand-Eigentum
- Neues Konzept: Fehlende Erfahrungen



Sicht Volkswirtschaft

- Erhöhung der Eigentumsquote
- Kann das Mietwohnungsangebot möglicherweise senken, aufgrund der finanziellen Attraktivität sowohl für den Investor wie auch für Käufer

TEST MARKET



MARKTAKZEPTANZ

Studie zur Marktakzeptanz

Verfügbar unter:

[https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-](https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/marktakzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/)

[luzern/ueber-](https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/marktakzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/)

[uns/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/mark](https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/marktakzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/)

[takzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/](https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2017/04/11/marktakzeptanzanalyse-wohneigentum-auf-zeit/)

Lucerne University of Applied Sciences and Arts
HOCHSCHULE LUZERN
20 Jahre

Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ
Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried
Dozentin
T direkt: +41 41 757 67 37
gabrielle.wanzenried@hslu.ch

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann
Dozentin
T direkt: +41 41 757 67 42
yvonne.seiler@hslu.ch

Zug, 18. April 2017
Seite 1/29



Durch die KTI mitfinanziert

FH Zentralschweiz
EFQM
Recognized for excellence
since 2011

Hohe Marktakzeptanz klar vorhanden

Bei potenziellen Wohneigentümern auf Zeit:

- Online-Umfrage von Nov.-Dez. 2017 mit N=996
 - **Eigentümer:** Für rund 72% vorstellbar, ihr Wohneigentum in „Wohneigentum auf Zeit“ zu führen. Für 26% nicht vorstellbar, 2% unschlüssig.
 - **Mieter:** Für 78% grundsätzlich vorstellbar „Wohneigentum auf Zeit“ zu besitzen, für 18% unvorstellbar, 4% unschlüssig.
 - Hohe Marktakzeptanz aufgrund **Preisvorteil** von „Wohneigentum auf Zeit“: Reduktion der Wohnkosten für Mieter wichtiger als für Eigentümer

Bei möglichen Investoren:

- Grosses Interesse auch seitens von Investoren
- Mehrere Projekte in konkreter Evaluation in der Zentralschweiz
- Ein Projekt im Zusammenhang mit Alterswohnungen wird umgesetzt

Step	0	1	2	3	4	5
Time	0	1	2	3	4	5
Stock Price	4	4.420684	4.888	5.399435	5.997235791	6.594885083
		3.619035	4	4.420684	4.885611803	5.399435223
			3.275	3.61335	4	4.420683672
				2.963273	3.274923512	3.613349672
					2.681280184	2.963272683
						2.426122629
Option Price	0.282726	1.85072	1.349	1.76997	2.124341834	2.594885083
		0.187128	0.554	0.764485	1.042452075	1.399425223
			0.117	0.178901	0.27433685	0.420683672
				0	0	0
					0	0
						0

MODELLBERECHNUNGEN

Modellberechnungen

Annahmen:

- Berechnungen basieren auf der Discounted Cash Flow (DCF) Methode
- Unterstellt Laufzeit: 30 Jahre
- Unterstellte Zinsstruktur: 5. Mai 2017

Ergebnisse aus den Modellberechnungen:

- Berechnungen durchgeführt aus Sicht:
 - Investor (Renditeobjekt vs. WAZ)
 - Nachfrage d.h. Wohneigentümer auf Zeit (Kauf traditionell vs. WAZ)
 - Nachfrage und Investor (Mieten vs. Wohneigentum auf Zeit)
- Investor: mit WAZ Überrendite von 1.5% im Vergleich zu Renditeobjekt
- WAZ Eigentümer gegenüber Mieter: Wohnkosteneinsparung rund 15-20%.



ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Zusammenfassung und Ausblick

- **Wohneigentum auf Zeit bietet Vorteile für Eigentümer, Investoren und Volkswirtschaft als Ganzes:**
 - Höhere Renditen für Investoren
 - Tiefere Wohnkosten für Eigentümer, höhere Wohnzufriedenheit
 - Beitrag zur Substanzerhaltung für die Volkswirtschaft, neue Investitionsanlage

- **Banken und weitere Finanzdienstleister können ebenfalls profitieren:**
 - Neue Marktchance durch erweiterten Kundenkreis
 - Tieferes Finanzierungsrisiko (Bonität Investor, schnellere Amortisation)
 - Imagegewinn durch innovatives Konzept, welches der gesellschaftlichen Entwicklung entspricht

- **Projektstand:**
 - KTI-Forschungsprojekt wird im Q1 2019 abgeschlossen
 - Aufbau einer Service- und Dienstleistungsstelle für Investoren
 - Übergabe des Konzeptes an den Markt

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

yvonne.seiler@hslu.ch, Tel. 041 757 67 42

Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried

gabrielle.wanzenried@hslu.ch, Tel. 041 757 67 37