

Neues Wohnkonzept bietet Vorteile für Bewohner sowie Eigentümer und Entwickler von Renditeliegenschaften

Pressemitteilung vom 11. August 2022

Das Immobilien-Startup PANDO Living hat ein neuartiges Wohnkonzept – das "PANDO-Modell" – entwickelt. Dieses versteht sich als Mischform zwischen der klassischen Miete und dem herkömmlichen Eigentum. Als Nutzungsberechtigter wohnt man während einem definierten Zeitraum preiswerter und sicherer als in der Miete. Auch für Entwickler und Eigentümer von Renditeliegenschaften bietet dieses innovative Konzept diverse Vorteile, so dass eine Win-Win-Situation entsteht.

Eigenheim – für viele bleibt es ein Traum

Die aktuelle Preisinflation und steigende Zinsen lassen die ohnehin schon hohen Eintrittsbarrieren in den Eigenheimmarkt kaum senken. Am grundsätzlichen Traum von den eigenen vier Wänden vieler SchweizerInnen ändert das ebenso wenig. Bestehende Eigenheimbesitzer überlegen es sich wohl zweimal, trotz stark gestiegenen Immobilienpreisen, ihr Eigenheim zu verkaufen. Zu gross scheint vielen das Risiko, sich teurer finanzieren zu müssen oder kein vergleichbares Preis-Leistungsverhältnis zu finden. Auch ist in der Schweiz, topografisch bedingt, das Bauland stark limitiert und die Verdichtungsbestrebungen tragen nur sehr schleppend Früchte. Hinzu kommt das stetige Bevölkerungswachstum, was in Summe dazu führt, dass die Nachfrage ungebrochen hoch und das Angebot schmal bleiben wird. Konsequenterweise halten sich Eigenheimpreise an den meisten Lagen stabil oder steigen nach wie vor. Mit dem PANDO-Modell wird nun das Angebot für bestehende Mieter und Eigenheiminteressierte um eine spannende Alternative ergänzt und dies zum grossen Vorteil auch für Immobilienbesitzer und -entwickler.

Preiswerter und sicherer wohnen im PANDO-Modell

Als Bewohner dieser neuen Wohnform erwirbt man ein exklusives und zeitlich befristetes Nutzungsrecht an einer Liegenschaft oder Wohneinheit. Je nach Gebäudealter und -zustand kann dies 10, 20 oder 30 Jahre betragen. Damit einher gehen eigentümerähnliche Rechte und Pflichten, die im Grundbuch eingetragen werden. Es besteht keine gegenseitige Kündigungsmöglichkeit während der Nutzungsperiode und der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, für den vollumfänglichen Wohnungsunterhalt selbst besorgt zu sein. Sollten sich seine Lebensumstände ändern und er die Wohneinheit nicht mehr selbst bewohnen wollen, kann er diese vermieten.

Das Nutzungsrecht wird wie folgt entgolten: Bei Vertragsabschluss wird eine, in der Höhe variable, Einmalzahlung geleistet. Zusätzlich sind quartalsweise Nutzungsgebühren zu entrichten. Rechnerisch spannend ist, dass je höher die Einmalzahlung ausfällt, desto geringer gestalten sich die Nutzungsgebühren und umso grösser wird das Sparpotenzial im Vergleich zu einer regulären Miete. Der Nutzungsberechtigte wohnt demnach sicherer und preiswerter in den «eigenen vier Wänden» als in einer Mietwohnung.

Vorteile für Inhaber und Entwickler von Renditeliegenschaften

Wer bezahlbaren Wohnraum fördert, der schafft gesellschaftlichen Mehrwert. Doch das Modell greift wesentlich weiter: Indem ein Grossteil der Wohnerrträge an den Beginn einer Nutzungsperiode verlagert wird, realisiert man eine frühzeitige Kapitalrendite und bindet weniger Eigenkapital. Über die Einmalzahlungen kann die Eigentümerschaft frei verfügen, sei es für eine Sanierung, zur Reduktion der Hypothek oder für eine anderweitige Reinvestition, beziehungsweise für eine Auszahlung. Aufgrund der zeitlich fixierten Vertragsdauer lassen sich Leerstände und Ertragsausfälle gänzlich eliminieren. Die Instandhaltung beschränkt sich auf den Allgemeinteil und Betriebs- und Verwaltungskosten fallen entsprechend tiefer aus, was in Summe die Sorglosigkeit merklich erhöht im Vergleich zur Vermietung. Die geringe Eigenkapitalanbindung vereint mit der um die Nutzungsdauer aufgeschobenen respektiv reduzierten Grundstückgewinnsteuer unbestreitbare Vorzüge auch für Entwickler. Überdies wird jegliche Substanzerhaltung planbar, da alle Verträge auf das gleiche Datum enden und die Eigentümerschaft allein entscheidet, in welcher Form sie die Liegenschaft weiter bewirtschaftet. Das Konzept ermöglicht bezahlbaren Wohnraum ohne Renditeeinbusse auf Seiten der Eigentümerschaft.

Ambition zu wachsen

Nach einem erfolgreichen Mehrfamilienhaus-Pilotprojekt können sich die Jungunternehmer nun auf weiteres Wachstum fokussieren. Sie sind überzeugt, dass dieses neue Konzept dank allseitigem Mehrwert ein enormes Potential darstellt, auch dank der breiten Anwendbarkeit. Investieren wollen die Gründer zukünftig in ihr Dienstleistungsangebot und insbesondere in eine eigene Online-Plattform, um Entscheidungsträger einfacher zu erreichen und Prozesse zu standardisieren.

Weitere Informationen unter www.pando-living.ch – Anfragen an Marco Feusi (team@pando-living.ch)

