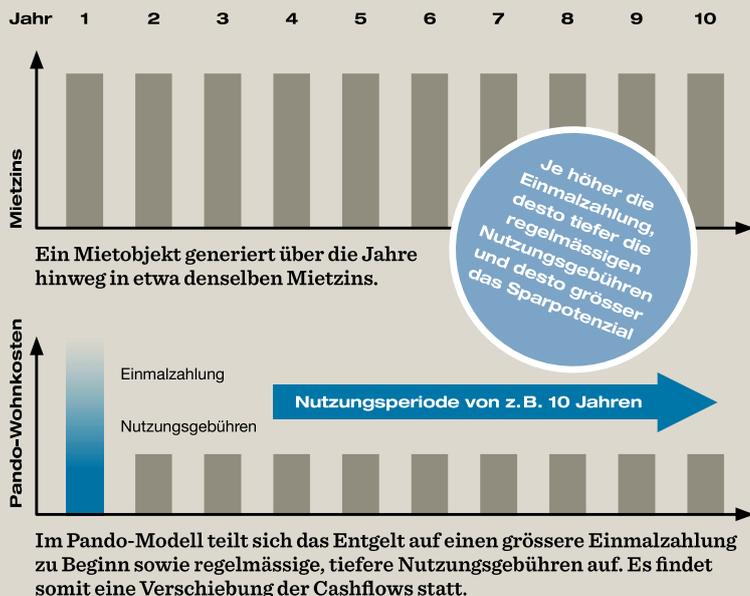


WIN-WIN FÜR EIGENTÜMER UND BEWOHNER

ABB. 1: FINANZIERUNGSMODELL: MIETE VS. PANDO-MODELL

Quelle: Pando Living AG



► GEBÄUDESPEZIFISCHE NUTZUNGSPERIODE

Eine vermietete Bestandesliegenschaft weist insbesondere mit zunehmendem Alter einen Mix an Wohnungszuständen auf. Die Wohnungen langjähriger Mieter sind meist renovationsbedürftiger als diejenigen, welche aufgrund von Mieterwechseln aktiver instandgehalten wurden. Entsprechend resultieren oft unterschiedliche Mietzinsniveaus. Das «Pando-Modell» bietet eine alternative Wohnform, die sich wesentlich stärker am Gebäudezyklus orientiert. Dem Gebäudealter und -zustand entsprechend wird dabei eine Nutzungsperiode definiert.

Dadurch, dass eine Wohneinheit für mehr als zehn Jahre fix vergeben wird, reduzieren sich Leerstände und Ertragsausfälle auf null. Der Nutzniesser hat für den

Mehrjährig fixierte Nutzungsperioden minimieren Sanierungsrückstände und schaffen Planungssicherheit. Auf Basis der befristeten Nutzniessung profitieren Eigentümer im «Pando-Modell» ausserdem von einer frühzeitigen Kapitalrendite.

TEXT – RETO CANEPA & MARCO FEUSI*

vollen Unterhalt seiner Wohneinheit zu sorgen, davon ausgenommen sind Allgemeinbereiche und Gebäudehülle, womit für die Eigentümerschaft keine ungeplanten Instandhaltungen oder gar Sanierungen anfallen. Im Vergleich zu einer klassischen Mietliegenschaft lassen sich so Verwaltungs- und Unterhaltskosten merklich reduzieren. Der Betrieb einer Liegenschaft im Pando-Modell gleicht dabei einer Stockwerkeigentumsverwaltung.

GESAMTSANIERUNG BESSER PLANEN

Problematisch bei klassischen Mietliegenschaften und Stockwerkeigentumsgemeinschaften ist das Thema der Substanzerhaltung. Mit zunehmendem Gebäudealter nehmen Betriebskosten und Sanierungsbedarf zu. Gerade in Mietliegenschaften bedingt eine umfassende Sanierung immer mehr Vorlaufzeit. Die Angst vor Ertragsausfällen, Leerkündigungen sowie möglichen Streit- und Erstreckungsfällen sorgt regelmässig für einen bewussten Aufschub wegweisender Entscheide.

Anders sieht die Situation beim neuen Modell aus. Sofern die Eigentümerschaft nach Ablauf keine Vertragserneuerung anbietet, endet das Nutzungsrecht über alle Wohneinheiten im Gebäude am definierten Stichtag. Dies ermöglicht es, Gesamtsanierungen besser zu planen und Ertragsausfälle bzw. Zusatzkosten durch Verzögerungen zu reduzieren. Dank Rücksicht auf den Gebäudezyklus werden Sanierungsrückstände minimiert und Werterhaltung wird planbarer.

In Zeiten sich verteuernender Bau- und Finanzierungskosten mögen zusätzliche Eigenmittel benötigt werden, um eine Sanierung oder einen Neubau zu realisieren. Das Modell kann eine alternative Finanzierungsquelle darstellen, weil die Eigentümerschaft über die zu Beginn geleistete Einmalzahlung frei verfügen kann. Weiter wäre es denkbar, den Betrag zinsbringend anzulegen oder portfolioübergreifend zu reinvestieren, eine neue Liegenschaft mitzufinanzieren oder die Verschuldung zu reduzieren. In Erbkonstellationen könnte eine frühzeitige Kapitalrendite realisiert und die Liegenschaft trotzdem im Familienbesitz gehalten werden.

WOHNFORM MIT ZWEI SEITEN

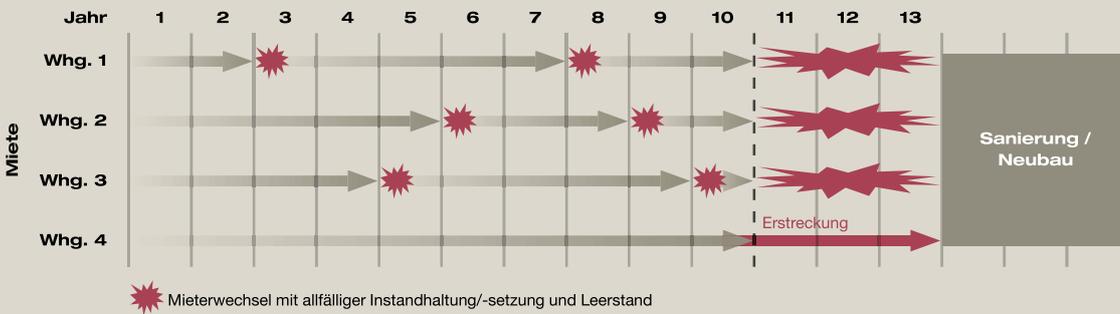
Die geschilderten Umstände zeigen, dass es Alternativen zur Vermietung und dem Verkauf braucht – und gibt. Kontakte aus der Vermarktung der ersten Wohnungen haben gezeigt, dass der Erklärungsbedarf zwar erhöht ist, aber das bewohnerseitige Interesse gross ist. So sind z. B. junge Familien oder Senioren, die aktiv Sicherheit und Planbarkeit suchen, gute Beispiele aus der Zielgruppe dieser neuen Wohnform. Es gilt aber zu beachten, dass eine Anwendung der Wohnform stets hinsichtlich des Objektes, des Marktumfeldes als auch der Eigentümerschaft zu prüfen ist. Sind die Bedingungen gegeben, so bietet sich Eigentümern privater, institutioneller oder öffentlicher Natur eine Möglichkeit, den Gebäudezyklus nachhaltiger und aktiver zu gestalten – und dies, ohne auf Rendite zu verzichten.

DAS PANDO-MODELL

Als Mischform zwischen Eigentum und Miete basiert die Wohnform rechtlich auf der Nutzniessung und wird somit als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Befristung von 10 bis 30 Jahren ist eigentümer- und objektspezifisch zu definieren. Für die eigentümerähnlichen Rechte und Pflichten entrichtet der Nutzniesser eine Einmalzahlung zu Beginn sowie regelmässige Nutzniessungsgebühren. Dabei gilt: je höher die Einmalzahlung, desto geringer die Gebühren und desto grösser das Sparpotenzial gegenüber einer regulären Miete. Im Gegensatz zur Miete ist das Vertragsverhältnis grundsätzlich unkündbar für die definierte Periode. Dem Nutzniesser steht es aber frei, seine Wohneinheit zu vermieten, wenn sich z. B. seine Lebensumstände ändern. Mit tieferem Eigenmitteleinsatz als beim Eigentum wohnt er sicherer und günstiger als in der Miete.

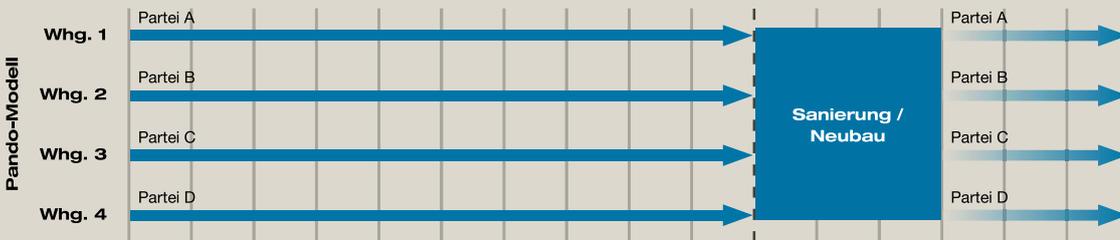
ABB. 2: STRUKTURELLE VORTEILE FIXER NUTZUNGSPERIODEN

Quelle: Pando Living AG



☀ Mieterwechsel mit allfälliger Instandhaltung/-setzung und Leerstand

Mietliegenschaften kennzeichnen sich durch regelmässige Mieterwechsel aus, was teilweise zu ungeplanten Instandsetzungen oder sogar Leerständen führt. Bei Leerkündigungen wegen Sanierung/Neubau mag eine einzige Mieterstreckung im Extremfall sogar zu mehrjährigen Verzögerungen mit Mehrkosten und Ertragsausfällen führen.



Fixe Vertragsperioden sorgen dafür, dass Wechsel ausbleiben, und synchrone Vertragsendtermine stellen sicher, dass sich Bauprojekte nicht verzögern und verteuern.



***RETO CANEPA**
Der Autor ist Geschäftsführer einer Immobiliengesellschaft und Mitgründer der Pando Living AG.



***MARCO FEUSI**
Der Autor ist Unternehmer und Mitgründer der Pando Living AG.

ERSTUMSETZUNG IN PFÄFFIKON SZ

Als Pilotprojekt wurde die Wohnform erstmalig an einem Mehrfamilienhaus in der steuergünstigen Gemeinde Freienbach SZ umgesetzt. Das Gebäude aus dem Jahr 1955 wird nicht allen heutigen Ansprüchen gerecht und es fehlen beispielsweise Balkone, Waschtürme und Lift. Auch nach einer sanften Instandsetzung wird deshalb lediglich eine zehnjährige Nutzungsperiode angeboten. Bei Beginn der Transformation ins Pando-Modell waren 9 der 10 Wohnungen vermietet.

Vier bestehende Mieter konnten für einen Wechsel gewonnen werden und inzwischen sind 9 der 10 Wohnungen bereits wieder vergeben. Zukünftig sollen weitere Objekte folgen, sodass mit der Wohnform – zum Vorteil von Eigentümern und Bewohnern – weitere Wohnungsmärkte erschlossen werden können. Doch dafür gilt es Eigentümern zuerst aufzuzeigen, dass nicht alles schwarz (Vermieten) oder weiss (Verkaufen) sein muss. ■

ANZEIGE



Als schweizweit erster Gesamtsanierer aller Rohrleitungen im überbauten Raum empfehlen wir uns für die Rohrinnensanierung Ihrer Trinkwasser-, Bodenheizung-, Abwasser- und Gasleitung.



LT Experten AG · Firststrasse 25 · 8835 Feusisberg
www.LT-experten.ch · info@LT-experten.ch · Tel. 044 787 51 51