

Günstig Wohnung zu kaufen, aber auf Zeit

Die Genossenschaft Wohnstadt bietet in Reinach Wohneigentum nach neuem Konzept an und will jungen Familien zum Eigenheim verhelfen.

Nikolaos Schär

Eine neue Wohnung für 200'000 Franken? Klingt gut, aber Achtung: «Wir haben nichts zu verschenken», schreibt die Wohnbaugenossenschaft Wohnstadt in Inseraten für ihre Überbauung an der Ettingerstrasse in Reinach. Eine sehr defensive «Verkaufsstrategie» für ein neuartiges Konzept. Denn die Wohnstadt sucht potenzielle Eigentümer auf Zeit. Was wie nach einem sozialutopischen Experiment klingt, kommt sehr nüchtern und ausgereift daher. Grosse Bekanntheit hat diese Wohnform nicht, obwohl sie seit 20 Jahren existiert.

Der Geschäftsleiter der Genossenschaft und Architekt Andreas Herbster sagt: «Wir suchen Leute, die sich sehr gut überlegt haben, worauf sie sich hier einlassen.» Das Prinzip ist auf den ersten Blick simpel: Anstatt zur Miete zu wohnen oder eine Wohnung als Stockwerkeigentum zu kaufen, wird diese auf eine befristete Zeit – in diesem Fall 30 Jahre – erworben.

Den Traum vom Eigenheim in Griffnähe bringen

Der Käufer oder die Käuferin wird wie beim Stockwerkeigentum im Grundbuch eingetragen und kann bei der Bank eine Hypothek aufnehmen. Er oder sie erwirbt die Wohnung jedoch nur zu einem Anteil von 30 Prozent, die restlichen 70 verbleiben bei der Genossenschaft. Um dies rechtlich zu verankern, muss die Wohnstadt mit jedem Käufer einen Gesellschaftsvertrag abschliessen.



«Wohnstadt»-Geschäftsleiter Andreas Herbster in einer Wohnung auf Zeit.

Bild: Kenneth Nars

Die Zielgruppe für die grosszügigen fünfzehn 4½- und sechs 5½-Zimmer-Wohnungen seien primär junge Familien mit geringerem Vermögen, die bis anhin Mieter waren, sagt Herbster. Besonders in der Agglomeration und in der Stadt sind die Preise für Wohneigentum in den letzten 20 Jahren derart gestiegen, dass sich auch Durchschnittsverdiener immer seltener den Traum vom Eigenheim realisieren können. Das liegt für Herbster am Schweizer System: «Die Bodenpreise können nur so hoch sein, weil die Hypotheken nicht amortisiert werden.»

Banken verwalten laut Herbster riesige Volumina an

Schulden und haben dadurch ein sicheres Geschäft. Aber warum 30 Jahre? Die 30 Jahre orientieren sich an jenem Lebensabschnitt, in dem junge Menschen Familien gründen und dadurch zusätzlichen Platzbedarf haben, so Herbster. Sind die Kinder aus dem Haus, wird viel Fläche nicht mehr effizient genutzt. Was mit ein Grund dafür ist, dass Schweizer und Schweizerinnen immer mehr Wohnfläche für sich beanspruchen. Das Wohneigentum auf Zeit soll gemäss Herbster diesem Umstand mit einer «sinnvollen» Belegung Rechnung tragen.

Aus finanzieller Sicht bietet denn das Wohneigentum auf

Zeit eher geringe Vorteile: «Im Vergleich zu ähnlichen Mietobjekten sind wir monatlich ein paar hundert Franken günstiger», sagt Herbster. Denn der Eigentümer zahlt die Zinsen der Hypothek der Genossenschaft, die Baurechtszinsen für die Grundstückbesitzer, den Verwaltungsaufwand sowie eine Gebühr für den Substanzerhalt des Gebäudes und die Kosten für die Fremdfinanzierung durch die Bank.

Konzept wurde erst einmal erfolgreich umgesetzt

Diese kann man sich dann auch nicht frei auswählen und ist im Fall von Wohnstadt die Raiffei-

«Wir suchen Leute, die sich sehr gut überlegt haben, worauf sie sich hier einlassen.»

Andreas Herbster
Genossenschaft Wohnstadt

senbank. Für Banken sei dieses Konzept einerseits weniger lukrativ, da die Hypothek am Ende der Laufzeit amortisiert werden müsse. Auf der anderen Seite könnten so neue Kunden gewonnen werden, meint Herbster. Trotz der genannten Vorteile wurde das Konzept Wohneigentum auf Zeit bislang nur im Kanton Bern umgesetzt.

Herbster begründet: «Der Immobilienmarkt ist nicht gerade innovationsfreudig.» Banken, Grundbuchämter und Steuerverwaltungen seien eher konservativ, deshalb habe man auch relativ viel Zeit gebraucht, um alle rechtlichen Fragen zu klären. «Dieses Projekt ist ein Leucht-

turm, der im Nebel steckt und dessen Lampe noch nicht hell genug ist», umschreibt Herbster die Situation. Seit Juli sucht die Wohnstadt potenzielle Kunden. Das Ziel sei, im Herbst 2025 eine Belegung von 90 Prozent zu erreichen. Jedes Jahr geht ein Prozent des Eigentums an die Genossenschaft zurück, bis man nach 30 Jahren ohne Eigentum dasteht. Was geschieht dann? «Wir gewähren eine Rückkaufoption. So müssen sich die Eigentümer nicht um den Verkauf kümmern.» Rechtlich haben diese ein Verkaufsrecht, auch falls sie aufgrund veränderter Lebensumstände ausziehen wollen. Faktisch behält die Genossenschaft die Kontrolle, was es ihr ermöglicht, nach 30 Jahren Bilanz zu ziehen: «Die nächste Generation kann dann entscheiden, ob man am Wohneigentum auf Zeit festhalten will oder die Wohnung vermietet», so Herbster.

Die «Wohnstadt» besitzt über 700 Wohnungen und kann sich einen solchen Versuch durchaus leisten. «Das Projekt tut uns nicht weh. Manchmal muss man auch etwas wagen», sagt Andreas Herbster. Das Wohneigentum auf Zeit sei auch für gewinnorientierte Investoren interessant. Wenn sie denn in langen Zeiträumen denken, schiebt Herbster nach. Künftige Hausbesitzer denken jedoch oft in noch längeren Zeiträumen und an die Nichtvererbbarkeit des Wohneigentums auf Zeit. Vielleicht ist dies denn auch der sozialutopische Teil des Projekts, der die Gesellschaft dazu bringt, über Eigentum nachzudenken.