

Wohneigentumsförderung durch genossenschaftliche Wohnbauträger

Flexibles Wohneigentum

1. Die Ausgangslage

Die Schweiz hat nach wie vor eine vergleichsweise tiefe Wohneigentumsquote von rund 37%¹, diese variiert allerdings regional, von rund 57% im Kanton Wallis zu rund 15% im Kanton Basel-Stadt². Dies hat unter anderem folgende Gründe:

- Wohneigentum ist angesichts der Bodenknappheit in der Schweiz sehr teuer.
- Wohneigentum bindet und wird oft als unflexible Wohnform angesehen: Ergeben sich berufliche oder familiäre Veränderungen kann der Besitz von Eigentum als belastend empfunden werden.

Weiter ist bekannt, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person in den letzten Jahren massiv gestiegen ist. Dieser Trend wird unter anderem auch dadurch begünstigt, dass es sich für viele ältere Menschen finanziell nicht lohnt, ihr selbstgenutztes und teilweise weitgehend abbezahltes Wohneigentum – meist ein Einfamilienhaus oder eine grosszügige Eigentumswohnung – aufzugeben und in eine, ihren aktuellen Bedürfnissen besser entsprechende kleinere Wohnung zu ziehen.³ Wagen sie den Schritt trotzdem, bezahlen sie in der Regel hohe Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern und müssen dann in einer kleineren Mietwohnung erheblich mehr für das Wohnen bezahlen, als sie es in ihrem Einfamilienhaus bzw. ihrer bisherigen Eigentumswohnung taten.

2. Das Ziel

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften hat sich neben der Förderung von genossenschaftlichen Mietwohnungen als „Dritter Weg im Wohnungsbau“ zum Ziel gesetzt, einen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums in der Schweiz zu übernehmen. Zu diesem Zweck hat WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften ein Modell entwickelt, welches als Grundlage für zukünftige Projekte dienen kann. Es geht darum, kosten- günstiges Wohneigentum der Spekulation zu entziehen und dieses wenn möglich auch für zukünftige Wohngenerationen günstig zu erhalten.

Mit dem nachfolgend beschriebenen Modell der Wohneigentumsförderung will WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften einerseits einem gesellschaftlichen Bedürfnis Rechnung tragen und zudem einen Beitrag dazu leisten, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person in der Schweiz sinkt bzw. nicht mehr weiter ansteigt.

¹ Stand 2011, Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00105/>

² Stand 2011, Quelle Bundesamt für Wohnungswesen BWO, http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.html

³ Viele Eigenheimbesitzer benötigen den zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht mehr, da die Kinder ausgezogen sind. Das grossflächige Eigenheim wird vielfach vielmehr als Last empfunden.

3. Das Modell

Genossenschaftliche Wohnbauträger erstellen Wohnungen in gutem Ausbaustandard, welche im Stockwerkeigentum verkauft werden. Mindestens eine Stockwerkeigentumseinheit bleibt jedoch im Eigentum der erstellenden Baugenossenschaft. Bei der Begründung des Stockwerkeigentums wird sowohl ein limitiertes wie auch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht der Miteigentümer errichtet (Art. 712c i.V.m. Art. 682 ZGB). In den Kaufverträgen der Stockwerkeigentumseinheiten wird gleichzeitig ein Verzicht der Käufer auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer stipuliert. Ebenfalls wird die spätere Vermietung des Objekts durch die Eigentümer kaufvertraglich ausgeschlossen. Dies mit Ausnahme Vermietung an die Nachkommen auf Basis der Kostenmiete.

Dadurch erhält die erstellende Baugenossenschaft das alleinige und zeitlich unbeschränkte (gesetzliche) Rückkaufsrecht an den verkauften Stockwerkeigentumseinheiten zu einem bestimmten Preis. Ggf. kann diese den Erwerbenden gleichzeitig den jederzeitigen Rückkauf der Wohnung zu einem im Voraus bestimmbar Preis vertraglich garantieren.

Verzichtet die Baugenossenschaft bei Eintritt eines Vorkaufsfalls auf die Geltendmachung dieses limitierten Vorkaufsrechts und wird das Objekt folgend durch die Eigentümer am Markt angeboten, so besitzt die Baugenossenschaft zudem ein unlimitiertes Vorkaufsrecht. Weiter wird die gewinnorientierte Weitervermietung der Stockwerkeigentumseinheit durch die Käufer vertraglich unterbunden (ggf. mit Eintragung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch).

Für den Fall, dass die Baugenossenschaft bei Eintritt eines Vorkaufsfalls weder das limitierte noch das unlimitierte Vorkaufsrecht wahrnimmt, kann kaufvertraglich festgehalten werden, dass die betreffende Baugenossenschaft bei einem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheit zum Marktpreis Anspruch auf einen Anteil des Spekulationsgewinns (Verkaufserlös abzüglich dem errechnetem Rückkaufswert, allen wertvermehrenden Investitionen sowie Steuern und Abgaben) hat.

Der erwähnte Rückkaufspreis der Stockwerkeigentumseinheit orientiert sich an folgenden objektiven Kriterien:

- Kaufpreis und ggf. einem Anteil an der Wertentwicklung des Baugrundes, quotenmässig auf die Wohnungen verteilt;
- Baukosten der Wohnung als Summe der Investitionen in Bausubstanz/Gebäudehülle, Kosten der allgemeinen individuellen Inneneinrichtung der Wohnung, der Kücheneinrichtung und der sanitären Einrichtungen/Bäder;
- Wertverminderungen auf den verschiedenen Investitionsbereichen auf Basis von anerkannten Lebensdauertabellen unter Berücksichtigung der Inflation;
- Werterhaltende bzw. vermehrende Investitionen der Wohnungseigentümer (letzteres in analoger Anwendung des Mietrechts / Art. 260a OR nur bei Genehmigung durch die Baugenossenschaft).

Nach dem Verkauf der Eigentumswohnungen durch die Baugenossenschaft bildet das Modell somit die Basis für die folgenden Wiederverkaufsmöglichkeiten der Wohnungsinhaber:

- Wiederverkauf an die Baugenossenschaft, welche ein Vorkaufsrecht zum errechneten Rückkaufswert besitzt;
- Ggf. Geltendmachung der vertraglich vereinbarten Rückkaufsverpflichtung der Baugenossenschaft zum Rückkaufswert mit einem vertraglich vereinbarten Abzug;
- Weitergabe bzw. nichtspekulativer Verkauf an die Nachkommen, sofern diese die betreffende Eigentumswohnung selbst bewohnen;
- Falls die Baugenossenschaft ihr limitiertes Vorkaufsrecht nicht wahrnimmt, kann das Objekt auf dem Markt angeboten werden. Dabei besitzt die Baugenossenschaft ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zum Marktpreis;
- Wird das unlimitierte Vorkaufsrecht der Baugenossenschaft nicht wahrgenommen, so hat diese ggf. Anspruch auf einen definierten Teil des Spekulationsgewinns (siehe oben). Die Baugenossenschaft kann diesen Ertrag anschliessend wieder zugunsten anderer gemeinnütziger Projekte investieren.

Den Käufern von genossenschaftlich erstelltem Wohneigentum ergeben sich folgende Vorteile:

- Für jüngere Menschen, welche heute nicht wissen, ob sie morgen noch am gleichen Ort arbeiten, wird der Besitz von Wohneigentum nicht zu einem Klotz am Bein;
- Ältere Menschen wissen, dass wenn sie altersbedingt nicht mehr zu Hause wohnen können, sie ihre Wohnung nicht noch auf den Markt bringen und sich mit dem Verkauf beschäftigen müssen, was sie unter Umständen überfordern könnte;
- Ehemalige Einfamilienhausbesitzer können ihren beim Verkauf des Einfamilienhauses erzielten Verkaufserlös teilweise wieder reinvestieren. Sie profitieren dadurch in den meisten Kantonen steuerlich (beispielsweise wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben) und können weiterhin bei tiefer hypothekarischer Belastung günstig wohnen;
- Ggf. zinsgünstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie geringere Eigenkapitalanforderungen an die Käufer durch den Einbezug der Finanzierungsinstrumente gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG (Fonds de Roulement und EGW-Anleihen).

Für die Baugenossenschaften birgt das Modell insbesondere folgende Chancen:

- Neue Investitionsmöglichkeiten für das vorhandene Kapital;
- Mithalten im Preiswettbewerb um den Landerwerb durch Angebot von Wohneigentum;
- Tiefe Kapitalbindung durch mehrheitlichen Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten;
- Gelder des Erneuerungsfonds können gewinnbringend verwaltet und investiert werden;
- Ggf. kann vorhandenes Kapital als Darlehen an die Käufer risikoarm investiert werden;
- In hohem Standard erstellte Wohnungen können bei einem späteren Rückkauf ggf. günstig vermietet werden;
- Erschliessung eines neuen Marktes bringt zusätzliche Dynamik und einen Imagegewinn für die Baugenossenschaften;
- Die Baugenossenschaft bleibt Verwalterin der Liegenschaft und behält so Einflussmöglichkeiten.

4. Die Umsetzung

Die einzelnen Eigentümer der Stockwerkeinheiten bilden eine klassische Stockwerkeigentümergemeinschaft (vgl. Art. 712a ff. OR). Unverkaufte Einheiten werden von der Genossenschaft gehalten und vermietet (mindestens eine Einheit muss aus rechtlichen Gründen dauernd von der betreffenden Baugenossenschaft gehalten werden).

WOHNEN SCHWEIZ ist mit einzelnen Wohnbauträgern im Gespräch, um das neue Modell im Rahmen von Pilotprojekten konkret umzusetzen und aufgrund der dabei gemachten Praxiserfahrungen weiter zu verfeinern bzw. gegebenenfalls anzupassen. Der Verband unterstützt die betreffende Baugenossenschaft unter anderem durch die Zurverfügungstellung von eigenem und bei Bedarf ebenfalls externem Knowhow.

Soweit es Hürden für die Umsetzung gibt (bspw. kantonales Steuerrecht), kann sich WOHNEN SCHWEIZ im Rahmen seiner politischen Einflussmöglichkeit dafür einsetzen, dass diese Hürden abgebaut oder beseitigt werden. Hier würde ein entsprechendes kantonales Lobbying notwendig.

Ansonsten kann WOHNEN SCHWEIZ das Modell über die Medien und konkret bei seinen Mitgliedern bekannt machen und propagieren. Soweit einzelne zusätzliche Wohnbauträger für die Umsetzung gewonnen werden können, prüft WOHNEN SCHWEIZ ebenfalls eine finanzielle Unterstützung dieser Projekte in bescheidenem Rahmen aufgrund ihrer Pionierfunktion.