



OST
Ostschweizer
Fachhochschule

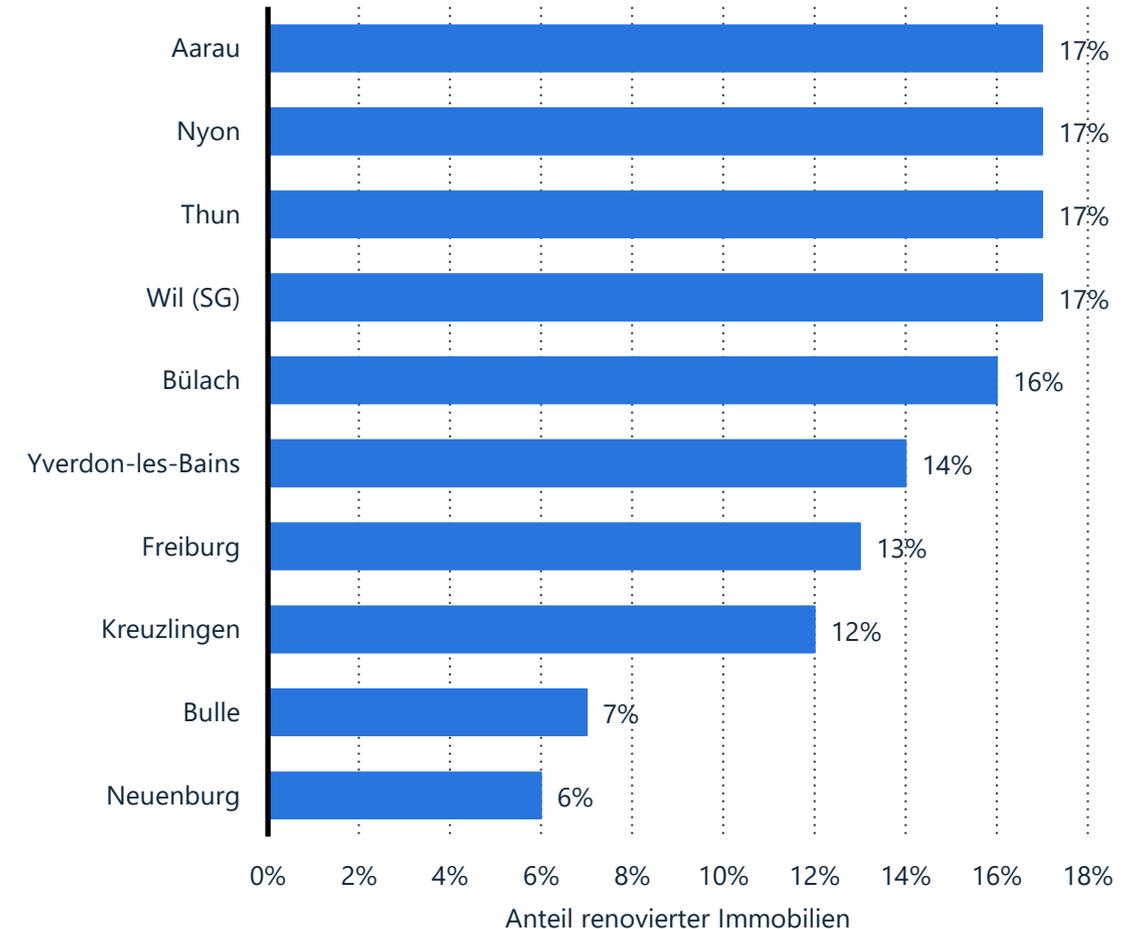
Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum

Realisierung einer Immobilienaktiengesellschaft

Institut für Innovation, Design und Engineering IDEE

Hintergrund

Das Stockwerkeigentum ist eine Schweizer Besonderheit. Seit ihrer Verankerung im Gesetz 1965 nimmt es stetig zu. In den 1990er Jahren erlebte es einen wahren Boom und der Trend hält auch heute an. Zwar wird Wohneigentum dank dieser Wohnform erschwinglicher. Allerdings birgt sie auch einige Probleme, vor allem dann, wenn eine umfassende Sanierung ansteht und es keinen oder einen zu kleinen Erneuerungsfonds gibt. In diesem Fall erlauben es die rechtlichen Bedingungen nicht, dass die Stockwerkeigentümer gemeinsam Fremdkapital für die Sanierung aufnehmen. Das kann nur jeder einzelne allein. Nur: Längst nicht alle wollen dies vielleicht oder die Stockwerkeigentümer können sich nicht einigen. Die Folge: Die Sanierung bleibt aus und die Liegenschaft verliert damit an Wert.



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/644190/umfrage/staedte-in-der-schweiz-mit-dem-niedrigsten-anteil-renovierter-immobilien/>

Innosuisse-Projekt

Innosuisseprojekt: «Nachhaltig finanzierbares Wohneigentum» (Nr. 40675.1 IP-SBM)

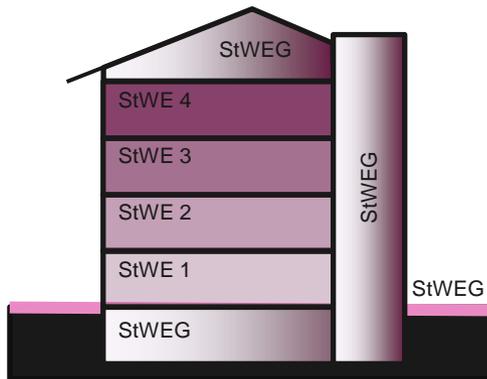
Projektdauer: Januar 20 bis Dezember 21

Projektkonsortium: Institut für Innovation, Design und Engineering IDEE
VirtuellBau AG
VIO TREUHAND AG
SennSommBosshart Anwälte,
Pensionskasse Stadt St.Gallen

Ziel: Konzipierung und Prototypische Umsetzung eines neuen Wohneigentum Modells, welches eine Lösung für die Sanierungsfinanzierung bietet.

Perspektive Wohnungsnutzer

Stockwerkeigentum



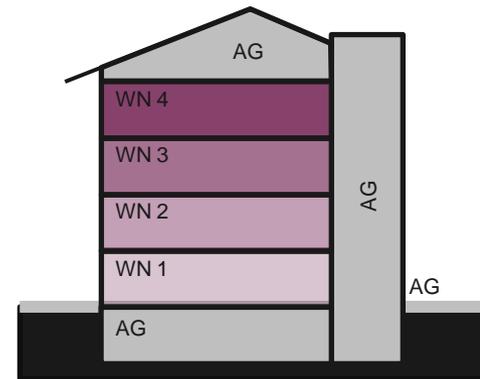
Beschrieb:

- 4 Stockwerkeigentümer (StWE)
- Allgemeinräume sowie Grundstück im Anteil der Stockwerkeigentümer (StWEG)

Finanzierung:

- Jeder Stockwerkeigentümer mit eigener Bankbeziehung
- Eigenkapital 20%
 - Hypothek Bank 80%

Immobilien AG



Beschrieb:

- 4 Wohnungsnutzer (WN)
- 1 Investor
- Allgemeinräume sowie Grundstück im Eigentum der AG

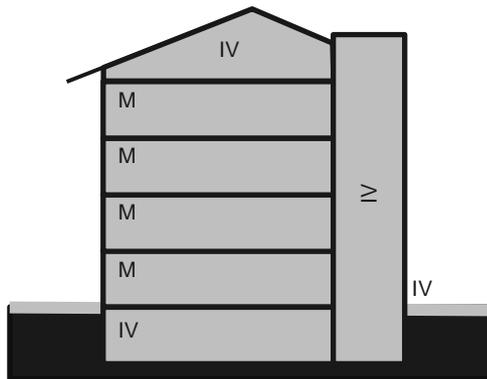
Finanzierung:

- AG mit Bankbeziehung
- Hypothek max. 80 %
- Wohnungsnutzer
- Eigenkapital 20% (Auf Wohnung)
- Investor
- Aktionärsdarlehen max. 40%

Aspekte	Immobilien AG
Eigenkapital	Kleineres Eigenkapital für Wohnungsnutzer, da nur der Anteil der selber bewohnten Fläche bezahlt wird
Monatliche Kosten	Wohnungsnutzer entrichten einen monatlichen Beitrag zu Handen der Immobilien AG (Betriebskosten & Sanierungsbeiträge) Betriebskosten beinhalten: <ul style="list-style-type: none"> - Anteil Hypothekarzinsschuld der Immobilien AG gegenüber Bank - Betriebskosten (Unterhalt, Verwaltung) - Nebenkosten - Anteil Zinsschuld der Immobilien AG gegenüber Investor - Evtl. Miete Zusatzräume (Garage, Keller etc.)
Eigentumsinhalt	Aktienpaket der Immobilien AG <ul style="list-style-type: none"> - Festgehaltene Nutzniessung einer Wohnung - Mitsprache/Mitbestimmungsrecht an Aktionärsversammlung
Rechte	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der Wohnung - Umbau/Erneuerung der Wohnung - Stimmrecht Aktionärsversammlung - Freie Handelbarkeit des Aktienpakets und damit Nutzniessung der Wohnung, Vererbbarkeit
Vorteile gegenüber StWEG	<ul style="list-style-type: none"> - Transparente Lebenszyklusplanung Immobilie - Weniger Eigenkapital, minimale Kapitalbindung - Keine direkte Hypothek - Professionelle Verwaltung - Klare Kalkulationsbedingungen - Sorgenfreies Wohnen (Sanierungskosten sind eingeplant und finanzierbar) - Bei Verkauf der Anteile keine Grundstücksgewinnsteuer, keine Grundbuchänderungen

Perspektive Investor

Mietliegenschaft



Beschrieb:

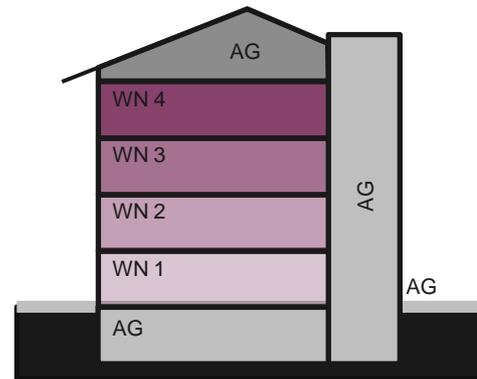
- 4 Mieter (M)

Finanzierung:

Immobilie im Vollbesitz des Investors (IV).

- Eigenkapital 20%
- Hypothek Bank 80%

Immobilien AG



Beschrieb:

- 4 Wohnungnutzer (WN)
- 1 Investor
- Allgemeinräume sowie Grundstück im Eigentum der AG

Finanzierung:

- AG mit Bankbeziehung
- Hypothek max. 80 %

Wohnungnutzer

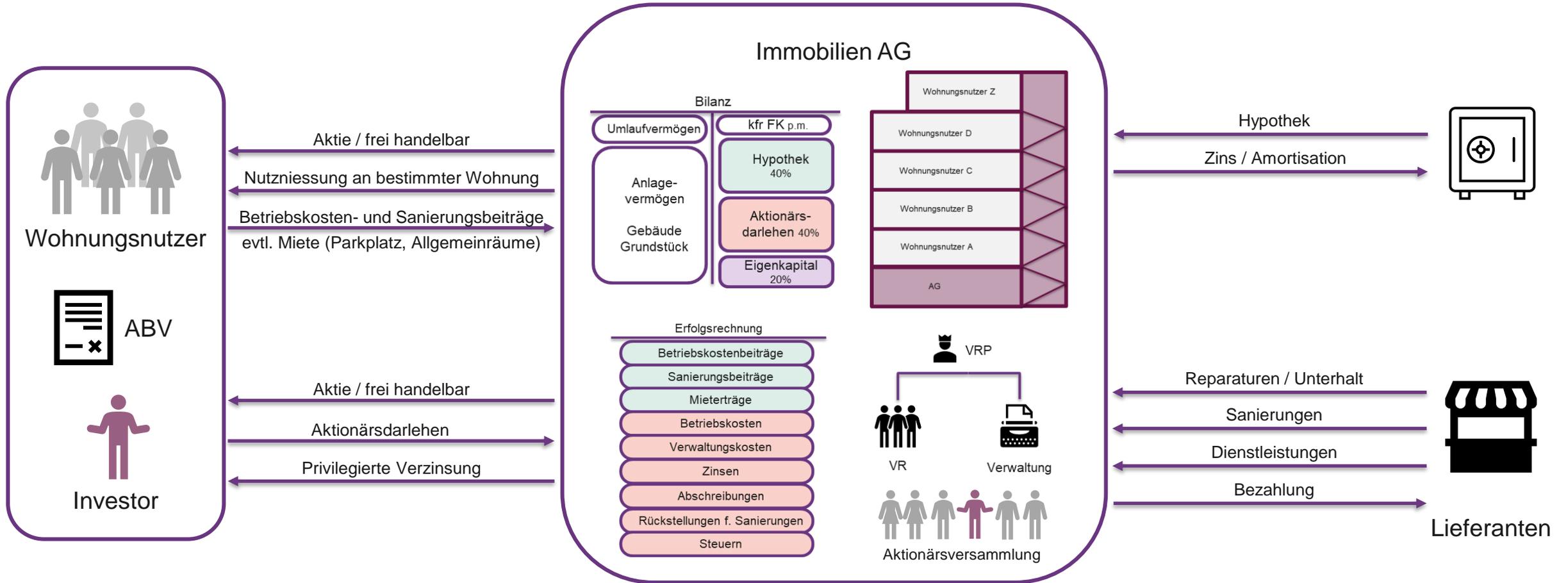
- Eigenkapital 20% (Auf Wohnung)

Investor

- Aktionärsdarlehen max. 40%

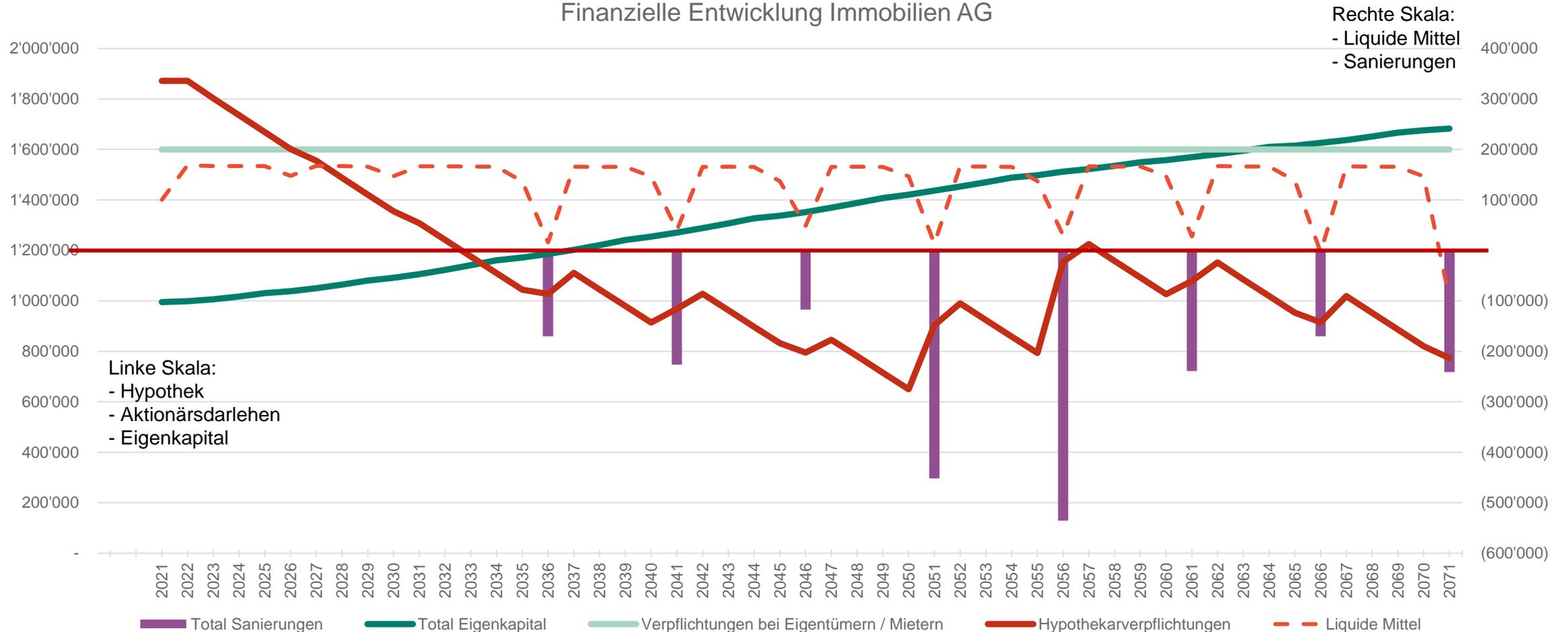
Aspekte	Immobilien AG
Eigenkapital	Kleineres Anlagevolumen durch den Investor, da die Wohnungnutzer ebenfalls Eigenkapital mit einbringen
Rendite	Privilegierte Verzinsung auf das Aktionärsdarlehen
Eigentumsinhalt	Aktienpaket der Immobilien AG - Mitsprache/Mitbestimmungsrecht an Aktionärsversammlung
Rechte	- Stimmrecht Aktionärsversammlung - Freie Handelbarkeit des Aktienpakets - Einsitz in Verwaltungsrat
Vorteile gegenüber Mietliegenschaft	- Kleinere Investition, Diversifizierung der Anlagemöglichkeiten - Keine direkte Hypothek - Professionelle Verwaltung - Klare Kalkulationsbedingungen - Nachhaltige Investition - Bei Verkauf der Anteile keine Grundsteuergewinnsteuer, keine Grundbuchänderungen

«Immobilien AG»



Perspektive Aktiengesellschaft

Finanzielle Entwicklung Immobilien AG



Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

IDEE Institut für Innovation, Design und Engineering

Rosenbergstrasse 59
CH-9001 St. Gallen

058 257 12 90

idee@ost.ch

www.ost.ch/idee



14. Ostschweizer Innovationstagung

5. Mai 2021

