

Nachhaltig finanzierbarer Immobilienbesitz

Realisierung einer Immobilienaktiengesellschaft

EnergieTreff SG

16.11.22

Elisabeth Fontana (VIO TREUHAND AG), Prof. Thomas Utz (IDEE)



nachhaltig
finanzierbarer
Immobilienbesitz

Agenda

- Ausgangslage
- Innosuisse-Projekt
- Immobilien AG
 - Perspektive Flächennutzer:in
 - Perspektive Investor:in
 - Perspektive Aktiengesellschaft
- Aktuelle Herausforderungen
- Verein NFI



Elisabeth Fontana
VIO TREUNHAND AG



Thomas Utz
Institut für Innovation, Design
und Engineering

Ausgangslage

- Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Gesetz
- boomt ab den 90er Jahren
- erste Liegenschaften stehen vor der grosszyklischen Sanierung
- doch; mehrheitlich ist der Erneuerungsfonds zu tief oder man kann sich nicht auf eine einheitliche Strategie einigen

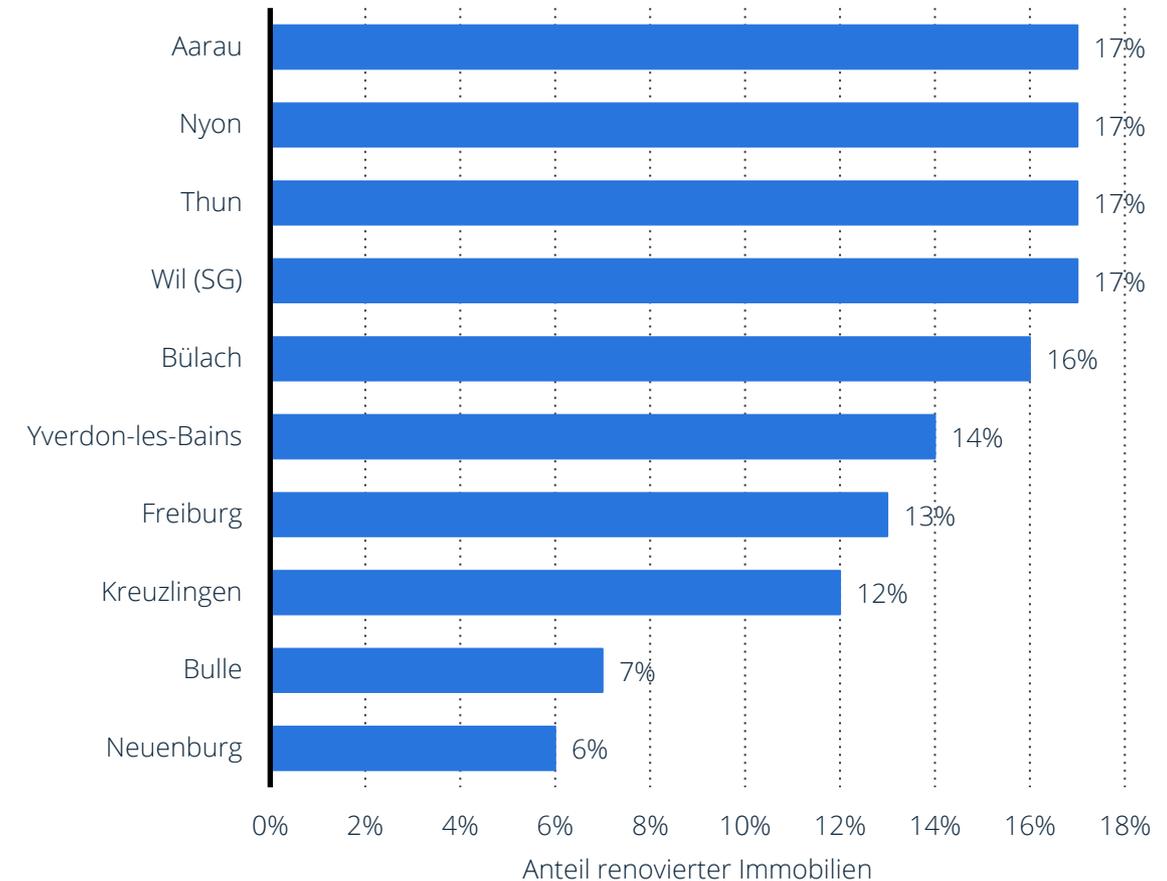
Die Folge: Die Sanierung bleibt aus und die Liegenschaft verliert damit an Wert.

Sanierungsstau im StWE - Praxisbeispiele

- Wohnliegenschaft, Alter ca. 30 Jahre, 4 MFH, 26 Wohneinheiten
- gemischt genutzte Wohn-/Gewerbeliegenschaft, Alter ca. 30 Jahre, 29 Einheiten (Laden, Büro, Praxis, Wohnen)
- Wohnliegenschaften, Baujahr 2006, 2 MFH, 18 Wohneinheiten

Problematik löste Projekt aus – Start Innovationsscheck

Die 10 Städte in der Schweiz mit dem niedrigsten Anteil renovierter Immobilien im Jahr 2016



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 Juni 22

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.

Innosuisse-Projekt

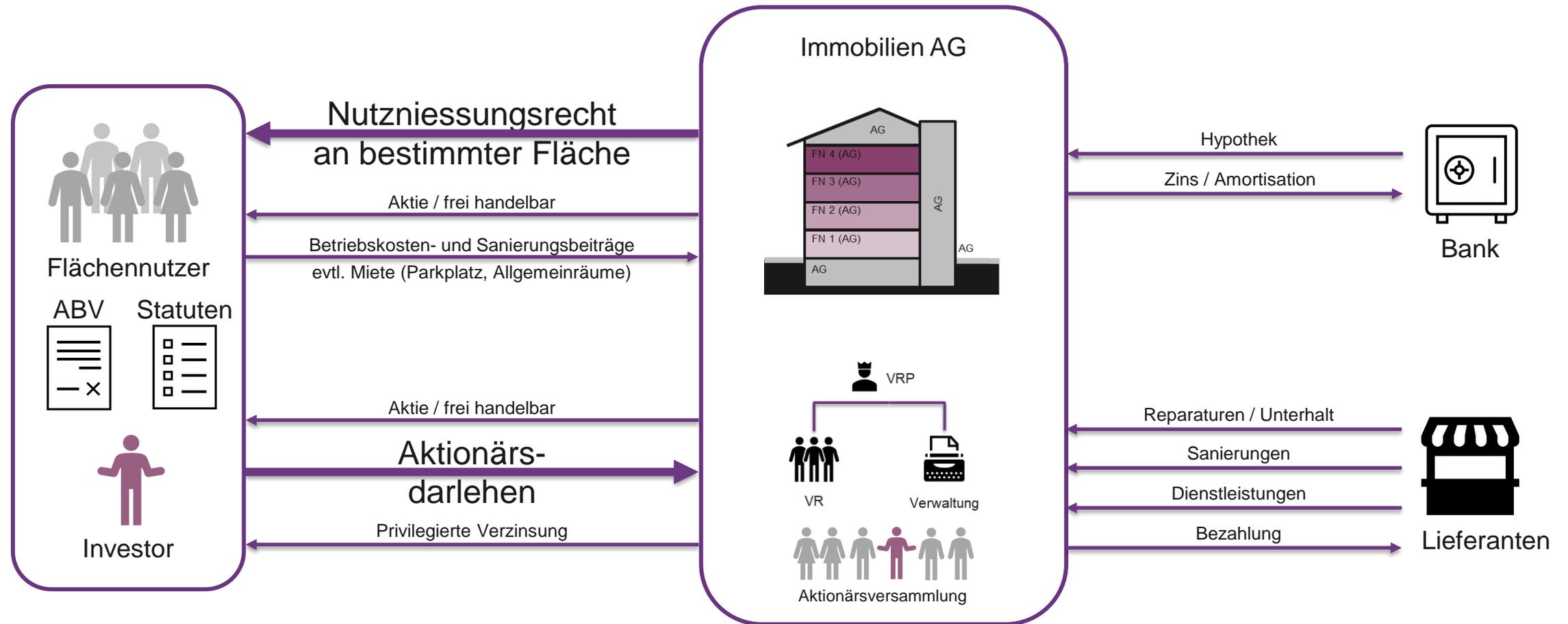
Vergleich unterschiedlicher Ansätze (Auszug)

- **Kleines Wohneigentum** (David Dürr): Eigentum ist nur der bewohnte Teil. Sämtliche restlichen Bauteile (Dach, Fassade, Zugänge etc) gehören einem Investor.
- **Wohneigentum auf Zeit** (Pagameno): Bei Wohneigentum auf Zeit kaufen die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Wohnung auf 30 Jahre befristet.
- Bauen im Baurecht
- Mietkauf
- Genossenschaftliches Wohnen
- Housing partnerships
- Immobilienleasing
- Wohnrente

winkel
halden
anders wohnen im alter

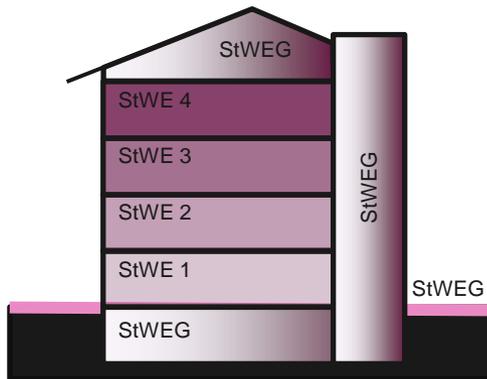
<https://winkelhalden.ch/>

«Immobilien AG» - so funktioniert's



Perspektive «Flächennutzer:in»

Stockwerkeigentum



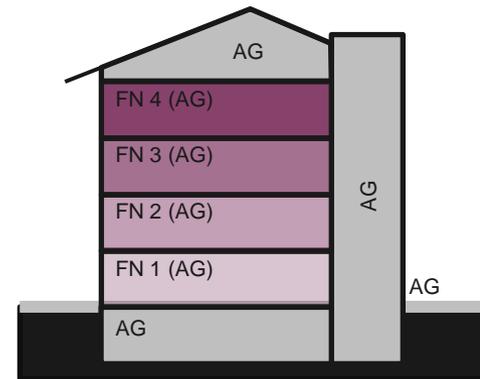
Beschrieb:

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

Finanzierung:

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

Immobilien AG



Beschrieb:

- 4 Flächennutzer (FN)
- 1 Investor
- Gesamtes Gebäude sowie Grundstück im Eigentum der AG

Finanzierung:

- AG mit Bankbeziehung
- Hypothek max. 70 %

Flächennutzer

- Eigenkapital für Kauf der Aktien

Investor

- Eigenkapital für Kauf der Aktien (oder Sacheinlage Grundstück)
- Aktionärsdarlehen

Aspekte	Immobilien AG aus Sicht Flächennutzer:in
Eigenkapital	Kleiners Eigenkapital für Flächennutzer , da nur der Anteil der selber genutzten Fläche bezahlt wird
Monatliche Kosten	Flächennutzer entrichten einen monatlichen Beitrag zu Handen der Immobilien AG (Betriebskosten u. 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
Eigentumsinhalt	Aktienpaket der Immobilien AG <ul style="list-style-type: none"> – Unbefristete exklusive Nutzniessung einer Fläche mit Grundbucheintrag – Beteiligung am Eigenkapital der AG inkl. Wertsteigerungspotenzial
Rechte	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung der Fläche – Umbau/Erneuerung der Räume mit Nutzniessungsrecht – Mitsprache/Mitbestimmungsrecht an Aktionärsversammlung – Freie Handelbarkeit des Aktienpakets und damit Nutzniessung der Wohnung, «Vererbbarkeit» – Nutzniessung für Juristische Personen per Gesetz max. 100 Jahre
Vorteile gegenüber StWEG	<ul style="list-style-type: none"> – Lebenszyklusplanung Immobilie – Weniger Eigenkapital, minimale Kapitalbindung – Keine Hypothek – Klare Kalkulationsbedingungen – Professionelle Führung der Gesellschaft – Befriedigung der Aktionäre ist im Sinn der Geschäftsführung

Perspektive «Flächennutzer:in»

Eckwerte

4 ½ Zimmer Wohnung in Gossau

Wert im STWE CHF 800'000.-

Beteiligung Investor 30% am EK

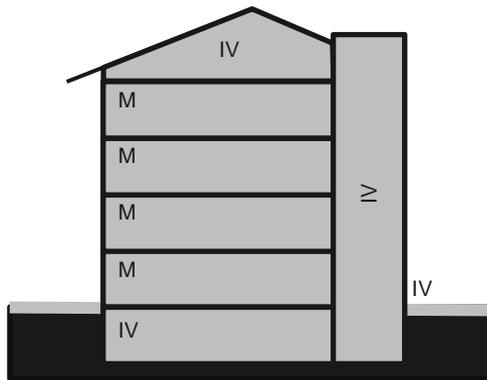
Verzinsung Aktionärsdarlehen +2% über Ref.Satz BWO = 3.25%

Parkplätze werden gemietet

Merkm ^{al}	Flächennutzer	Mieter	STWE-Eigentümer
Wohnkosten p.a.	26'000.-	28'000.-	20'000.-
Hypothek	0.-	0.-	560'000.-
Amortisation (20 Jahre)	0.-	0.-	8'000.-
Eigenmittel	170'000.-		240'000.-

Perspektive Investor:in

Mietliegenschaft



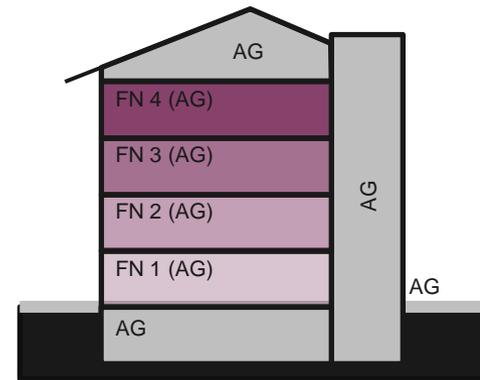
Beschrieb:

- 4 Mieter (M)

Finanzierung:

- Immobilie im Vollbesitz des Investors (IV).
- Eigenkapital 20%
 - Hypothek Bank 80%

Immobilien AG



Beschrieb:

- 4 Flächennutzer (FN)
- 1 Investor
- Gesamtes Gebäude sowie Grundstück im Eigentum der AG

Finanzierung:

- AG mit Bankbeziehung
- Hypothek max. 70 %

Flächennutzer

- Eigenkapital für Kauf der Aktie

Investor

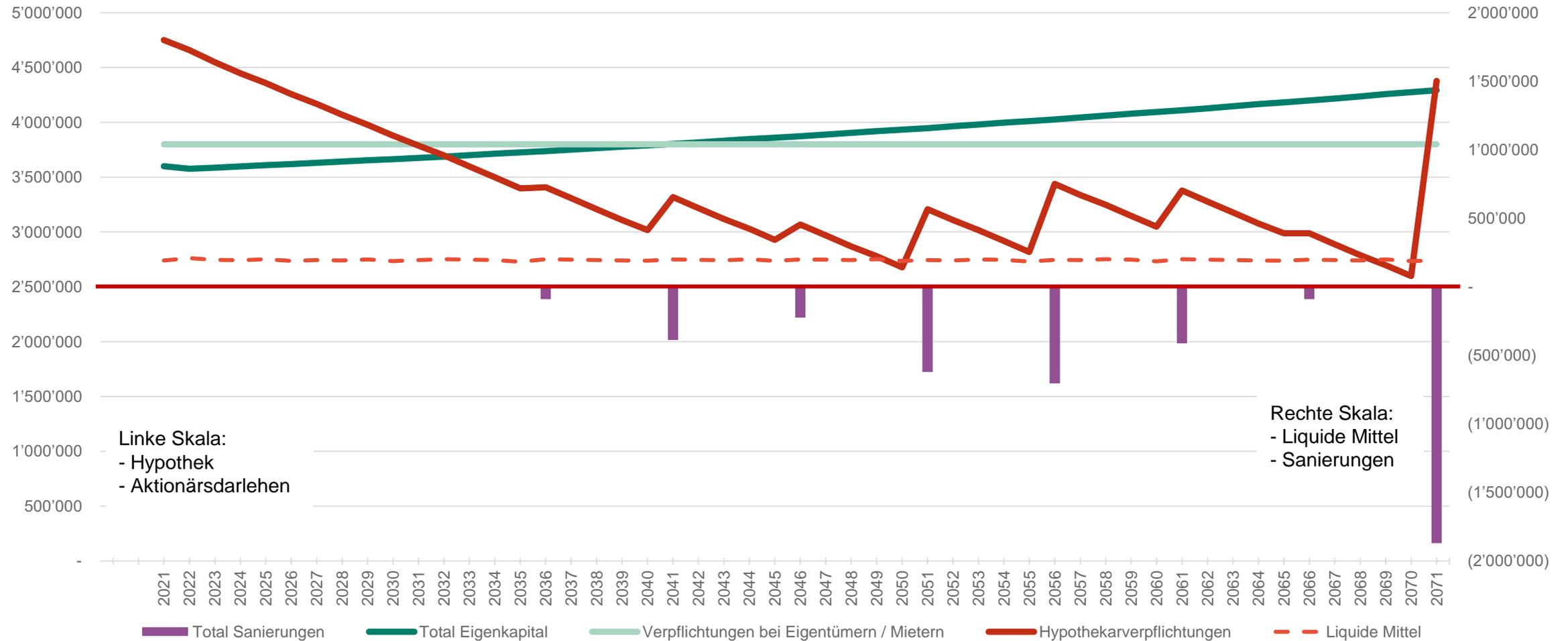
- Eigenkapital für Kauf der Aktien (oder Sacheinlage Grundstück)
- Aktionärsdarlehen

Aspekte	Immobilien AG aus Sicht Investor:in
Eigenkapital	Grundeigentum wird gewechselt in Beteiligung an einer Immobilien AG.
Rendite	Privilegierte Verzinsung auf ein allfälliges Aktionärsdarlehen Beteiligung an Wertzuwachs der Immobilie
Eigentumsinhalt	Aktienpaket an der Immobilien AG – Beteiligung am Eigenkapital der AG inkl. Wertsteigerungspotenzial
Rechte	– Mitsprache/Mitbestimmungsrecht an Aktionärsversammlung – Stimmrecht Aktionärsversammlung – Freie Handelbarkeit des Aktienpakets – Einsitz in Verwaltungsrat
Vorteile gegenüber Mietliegenschaft	– Keine Investition, tieferer Eigenmittelbedarf – Klare Kalkulationsbedingungen – Nachhaltige Investition dank privilegierter Verzinsung – Keine Leerstände
Vorteile gegenüber STWE-Begründung	– Kein Gesamtverkauf – Beteiligung an Immobilie besteht weiter – Mitspracherecht und damit Mitgestaltungsmöglichkeit bleibt erhalten – Standortförderung: Eigenkapitalbedarf für KMU geringer als bei STWE mit fast identischer Wirkung

Modell als Alternative für Verkauf an STWE

Modell als Alternative zur Gewährung in Baurecht

Perspektive Aktiengesellschaft – dynamische Finanzierung



Aktuelle Herausforderungen

- 1. Kollektivanlagegesetz:** Wenn mehr als X Aktionäre beteiligt sind, handelt es sich um eine kollektive Anlage. Es kommt das KAG zum Tragen und es muss eine FINMA Bewilligung eingeholt werden mit hohem Aufwand für Reporting, Prüfung etc. Das muss unbedingt vermieden werden.
- 2. Behandlung der Aktionäre «at arms length»:** Die Konditionen für die Nutzniessung muss einem Drittvergleich standhalten. Sprich: auch unabhängige Drittpersonen müssten mit den gleichen Konditionen bedient werden. Der Umstand, dass die Aktiengesellschaft konzeptuell keinen Gewinn macht deutet darauf hin, dass die Nutzer:innen im Vergleich zu unabhängigen Dritten zu günstig wegkommen. «Normal» bei einer AG ist es, dass die Firma Gewinn macht, diesen Gewinn versteuert, dann eine Dividende ausschüttet und der Empfänger darauf wiederum Steuern bezahlt.

Verein «NFI-Nachhaltig finanzierbarer Immobilienbesitz»

«Der Verein NFI ist ein schweizerisch agierendes Netzwerk, welches Investoren, Unternehmen und Privatpersonen verbindet, um Immobilienbesitz nachhaltig finanzierbar zu machen. Ziel des Vereins ist die Bekanntmachung und Verbreitung des Immobilienmodells «Immobilien AG» sowie die individuelle Beratung von interessierten Personengruppen und Unternehmungen.»

Projekthomepage: <https://www.nachhaltigfinanzierbareswohneigentum.ch/>

Gründer-Mitglieder:



merz familie ag



senn
somm ■
bossart

Anwälte



Woran wir arbeiten?

- Suche nach Praxisobjekt
- Suche nach zusätzlichen Wirtschaftspartner / Mitglieder
- Finanzierung sicherstellen, um Modell zur Marktreife zu bringen

Fragen?



Elisabeth Fontana

VIO TREUNHAND AG

Präsidentin Verein NFI

Tel: 079 262 57 61

info@viotreuhand.ch



Thomas Utz

Institut für Innovation, Design
und Engineering

thomas.utz@ost.ch