Stockwerkeigentum

Autor(en): **Fritz, Erwin**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **53 (1966)**

Heft 10: **FAW - Fachausschuss Wohnen**

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-41260

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

9. Stockwerkeigentum

Erwin Fritz, A. Pini, H. R. Isliker, Bern

Das Stockwerkeigentum wurde geschaffen, um dem Wohnungsbau einen neuen Auftrieb zu geben. Durch das Wecken des Eigentumssinnes der Bewohner sollten dadurch vermehrte Mittel vom Sparstrumpf in den Wohnsektor gepumpt werden, indem jedem Einzelnen die Möglichkeit des Besitzes einer eigenen Wohnung wieder in den Bereich des Möglichen gerückt wurde. Niemand kann ableugnen, daß das Gesetz nicht den erwünschten Erfolg brachte; was heute auf dem Markt der Eigentumswohnung erscheint, befriedigt weder vom architektonischen noch vom sozialpolitischen Standpunkt aus die Erwartungen der Gesetzgeber. Die neue Rechtsform hat keine entsprechende architektonische Form hervorgebracht, sondern es werden nun die konventionellen Miethäuser etagenweise verkauft. Der Anreiz an mittlere Schichten, sich Eigentumswohnungen zu kaufen, ist andererseits nicht geweckt worden; die Wohnungen werden in der Regel zu vermutlich übersetzten Preisen an finanzkräftige Personen veräußert. Nicht gelöst hat der Gesetzgeber das Problem des Kondominiums. Einerseits ist der einzelne Besitzer im ungewissen darüber, wie die Verwaltung und Erhaltung der gemeinsamen Anlagen der Liegenschaft in Zukunft und im Falle einer notwendig werdenden Erneuerung sich abspielen wird. Auf der anderen Seite erzeugt das Wohnungseigentum eine Verfilzung der Eigentumsverhältnisse, welche zu einer Versteinerung der städtebaulichen Situationen führen könnte. Ein erneutes Studium des Problems müßte demnach an zwei Stellen einsetzen: erstens in der Frage, womit dem kleinen und mittleren Eigentümer tatsächlich eine Geldanlage verschafft werden könnte, für die er wirklich sparen wird; auf der anderen Seite mit der Suche nach eigentumsähnlichen Rechtsformen, welche die Nachteile der übermäßigen Verfilzung und der verwaltungsmäßigen Schwierigkeiten ausschließt. Red.

Vor der Einführung des Stockwerkeigentums äußerte sich ein Volkswirtschafter folgendermaßen: «Die stetig steigenden Bodenpreise in Verbindung mit einer rapiden Baukostenteuerung lassen es als sicher erscheinen, daß das Einfamilienhaus in Zukunft einer immer kleiner werdenden Schicht der Bevölkerung vorbehalten bleibt. Aus soziologischen und staatspolitischen Gründen ist dagegen eine möglichst breite Streuung des Bodenbesitzes anzustreben. Dem Eigentum, besonders in der Form von Grundeigentum, wohnt eine soziale Ausgleichsfunktion inne, deren Bedeutung für unsere Gesellschaft nicht zu unterschätzen ist. Das Eigentum erlaubt die Befriedigung des Sicherheitsbedürfnisses auf individuelle Art und wirkt damit den Tendenzen entgegen, die diese Aufgabe vorwiegend dem Staat übertragen möchten. Ein zunehmender Ausschluß des Großteils der Bevölkerung vom Grundbesitz wirkt diesem Sicherheitsstreben entgegen. Die wachsende Anonymität des Bodenbesitzes hätte zwangsläufig bei der Bevölkerung eine Schwächung des Willens, am privaten Grundbesitz festzuhalten, zur Folge. Damit müßte jedoch einer der bedeutsamsten Pfeiler unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung an Tragfähigkeit einbüßen. Die Erhaltung und Förderung einer möglichst breiten Streuung des Grundeigentums ist deshalb ein Postulat von staatspolitisch erstrangiger Bedeutung.»
Nach diesen Worten entschieden vor allem staatspolitische Erwägungen die Einführung des Gesetzes. Welches sind nun seine Auswirkungen?
Neue Ideen können nur unter vermehrtem Risiko verwirklicht werden. Dies gilt auch für die Erstellung von Eigentumswohnungen. Wer solche Wohnungen bis heute baute, suchte deshalb bevorzugte Wohnlagen und bot Exklusivität in möglichst allen Belangen des Wohnens. Es wurden also vor allem die potenten Käufer angesprochen. Daß dabei in den Kaufpreisen respektable Gewinne versteckt werden konnten, stellte eine angenehme Nebenerscheinung dar.
Die gegenwärtigen Finanzierungsschwierigkeiten führen immer mehr zum Verkauf von neuerstellten Wohnungen, wobei auch hier immer wieder versucht wird, höhere Gewinne zu erzielen und das Geld möglichst rasch wieder frei zu bekommen.
Die gleiche Idee könnte von Besitzern der Altliegenschaften aufgegriffen werden, um den gestiegenen Verkehrswert ihrer Besitzungen zu realisieren und ihn für weitere Investitionen frei zu bekommen. Dadurch könnten viele preisgünstige Mietwohnungen vom Markt verschwinden.
Jeder Verkauf von Eigentumswohnungen erfolgt zum jeweils möglichen Höchstpreis. Die Aufteilung eines Wohnblocks in Eigentumswohnungen ergibt kleinere Verkaufseinheiten. Diese lassen sich mit prozentual höherem Gewinn veräußern als der gesamte Block. Die Realisierung von Spekulationsgewinnen wird dadurch vermehrt gefördert. Alle diese Auswirkungen entsprechen nicht der ursprünglichen Absicht des Gesetzgebers.
Die Auswirkungen des Stockwerkeigentums beeinflussen auch die planerischen und städtebaulichen Maßnahmen.
Speziell im Einfamilienhausbau kann eine größere Bebauungsdichte erreicht werden. Hanglagen lassen sich intensiver ausnützen. Der Landverbrauch wird kleiner. Dies bedeutet einen Vorteil für Neusiedlungen.
Jedoch in den bestehenden Bebauungen der Städte wirkt sich der Verkauf von Wohnungen und die damit verbundene Erhöhung der Besitzer pro Hektare nachteilig aus. Wir denken dabei an den notwendigen Landerwerb für Verkehrssanierungen und Gemeinbedarf. Die langwierigen Verhandlungen mit den vielen Besitzern werden eine sinnvolle Stadtplanung entscheidend blockieren, wenn nicht die notwendigen rechtlichen Mittel geschaffen werden, um dies zu verhindern.
Auf Grund der vorangegangenen Überlegungen vertreten wir die Auffassung, daß die Auswirkungen des Gesetzes über das Stockwerkeigentum aufmerksam verfolgt werden müssen. Zu diesem Zweck sollten im Rahmen des langfristigen Programms des FAW folgende Untersuchungen durchgeführt werden:
1. Bestandesaufnahme und Aufdecken von Entwicklungstendenzen seit der Einführung des Gesetzes. Vergleich mit der ursprünglichen Absicht des Gesetzgebers.
2. Die weitere Verbreitung des Stockwerkeigentums (zum Beispiel sozialer Wohnungsbau) und deren wirtschaftliche Bedeutung.
3. Auswirkungen auf die Städte- und Siedlungsplanung (in bezug auf Neusiedlungen und Sanierungen von bestehenden Bebauungen, zum Beispiel Altstadtkernen). Teile des Programms der Gruppe 9 können arbeitsmäßig mit den Soziologen zusammen ausgeführt werden (Bestandesaufnahme).