

Warum einfach, wenn es kompliziert auch geht?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 11

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102614>

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.

Der Allgemeine Deutsche Bauvereinstag 1953 in Hamburg

Der Allgemeine Deutsche Bauvereinstag ist die Tagung des *Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen* Deutschlands. Der «Gesamtverband» umfaßt alle Bau- und Wohngenossenschaften sowie alle Aktiengesellschaften und Gesellschaften mbH, die gesetzlich als gemeinnützig erklärt wurden und verpflichtet sind, einem Prüfungsverbande anzugehören. In diesem Jahre fand der Bauvereinstag vom 2. bis 4. Oktober in Hamburg statt. An ihm nahmen ungefähr 2000 Delegierte, Behördevertreter und Gäste teil. Er stand offensichtlich im Zeichen der Abwehr der maßlosen Angriffe, die gegenwärtig in Deutschland gegen den vom Staate unterstützten gemeinnützigen Wohnungsbau geführt werden.

Sowohl in der Eröffnungsversammlung als auch in einer ganzen Reihe von Besprechungen in kleinen Versammlungen und an der Schlußkundgebung wurden ungefähr die selben Probleme behandelt, die auch uns beschäftigen. Diese treten in Deutschland allerdings viel schärfer hervor, weil der Wohnungsbau dort einen ganz gewaltigen Aufschwung genommen hat und die Lösung vieler Aufgaben einfach zurückgestellt werden mußte.

Der Delegierte unseres Verbandes wurde ganz besonders beeindruckt durch die Gründlichkeit, mit der die deutschen Wohnungsunternehmen an die Probleme herantreten, und noch mehr durch das Ausmaß der vom gemeinnützigen Wohnungsbau geleisteten Arbeit.

Am 31. Dezember 1952 waren 1868 Genossenschaften, 25 Vereine, 489 Gesellschaften mbH, 73 Aktiengesellschaften und 7 Stiftungen in der gemeinnützigen Wohnwirtschaft tätig. Dazu kommen die Betreuungsunternehmen, die den Baulustigen helfen, ihre Einfamilienhäuser selbst zu erstellen. Bei 1566 Genossenschaften handelt es sich um solche, die ihre Bauaufgabe erfüllen, also nicht um reine Wohngenossenschaften und Aktiengesellschaften, die Wohnungen vermieten; weil ein Unternehmen nur dann als gemeinnützig gilt, wenn es in Zeiten des Wohnungsmangels Wohnungen erstellt. 289 Genossenschaften sind nicht als gemeinnützig anerkannt.

Wenn auch die Zahl der Genossenschaften stark überwiegt, so kommt in bezug auf die Wohnungserstellung den Gesellschaften doch eine größere Bedeutung zu. Von den 155 419 Wohnungen, die im Jahre 1952 erstellt wurden, entfallen auf die Genossenschaften 59 496, auf die Gesellschaften aber 94 139. Am 31. Dezember 1952 gehörten den Genossenschaften 441 019 Wohnungen, den Gesellschaften 666 308 Wohnungen. In diesem Jahre wird die gemeinnützige Wohnwirtschaft 180 000 bis 200 000 Wohnungen fertigstellen. Die Ge-

sellschaften sind aber zum großen Teil Unternehmen der Gewerkschaften und anderer Arbeiter- und Mieterorganisationen, die sich in ihrem Ideengehalt wenig oder gar nicht von Genossenschaften unterscheiden.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erhellt sich aus dem Anteil der «Gemeinnützigen» am Wohnungsbesitz. Ende 1952 gab es in Deutschland schätzungsweise 10,7 Millionen Normalwohnungen. Davon gehörten den Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften — wie bereits gesagt — rund 1,1 Millionen Wohnungen. Dieser Anteil genügt, den gemeinnützigen Unternehmungen einen wesentlichen Einfluß auf den Wohnungsmarkt zu geben. Diesem Umstand sind vor allem die heftigen Angriffe der spekulativen Wirtschaft auf die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zuzuschreiben. Dazu kommt, daß sich in Deutschland im Wohnungsbau ein starker Umschwung von der Selbstversorgung zur Versorgung des Marktes durch Unternehmen vollzogen hat und sich noch weiterhin vollziehen dürfte. Die großen Unternehmen erweisen sich als leistungsfähiger. Ohne sie wäre die große Wohnungsproduktion der Nachkriegszeit gar nicht denkbar gewesen. Die großen Unternehmen konnten aber auch systematisch alle jene Maßnahmen durchführen, die zu einer Senkung der Baukosten führten. Schätzungsweise versorgen die Unternehmen bereits rund 47 Prozent des Marktes mit Wohnungen. Daß solche Veränderungen in der Wirtschaft nicht reibungslos vor sich gehen, ist selbstverständlich. Und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stehen darum heute in einem schweren Kampf um den wirtschaftlichen Fortschritt.

Wie in der Schweiz, bauen in Deutschland die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in erster Linie für die sozial schwächeren Bevölkerungskreise. Sie erfüllen damit eine wichtige soziale Aufgabe und sind dabei auf die Unterstützung durch den Staat angewiesen. Auch in Deutschland findet die Förderung des Wohnungsbaues durch den Staat eine starke und in der Wahl ihrer Mittel nicht sehr wählerische Gegnerschaft, deren sich der «Gesamtverband» zu erwehren hat.

Wir wissen, wie sehr die wirtschaftlichen Auseinandersetzungen in Deutschland immer auch einen Einfluß auf unser Land ausübten, und wünschen darum den Veranstaltern der Tagung gute Erfolge in ihrem weiteren Kampfe gegen die Wohnungsnot und für den Fortschritt. (Die Zahlen sind dem eben erschienenen «Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft», herausgegeben vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Köln, entnommen.) Gts.

Warum einfach, wenn es kompliziert auch geht?

Vor einiger Zeit hörte man von einem Versuch einer Aktiengesellschaft in Genf, bei der man Wohnungen im Mehrfamilienhaus kaufen konnte. Seither ist es darum still geworden. Die Idee hat nicht eingeschlagen.

In Deutschland dagegen wurde im Jahre 1951 ein *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht* erlassen, und seither wird viel Propaganda für das «Eigenheim in der Etage» gemacht, offenbar nicht ohne Erfolg. Und es gibt auch bei uns Leute, die sich für diese Art Lösung des Wohnungsproblems interessieren, weshalb wir kurz eine Darstellung des Wohnungseigentums geben wollen.

Das deutsche Gesetz über das Wohnungseigentum führte die selbständigen dringlichen Rechte an Teilen des Gebäudes

wieder ein. Dadurch wurde es möglich, daß eine einzelne Wohnung zu Eigentum erworben werden kann. Der Eigentümer kann die Wohnung wieder verkaufen. Er kann sie belehnen. Seine Hinterbliebenen erben die Wohnung. Kein Hausmeister kann ihm den Mietvertrag kündigen. Die Wohnung ist für ihn ein Sachwert. Eine Inflation wertet das in der Wohnung investierte Geld nicht ab. Vielleicht kann er später auch einmal die Wohnung mit Gewinn verkaufen. Er riskiert nicht, bei einer Genossenschaft Verluste auf seinen Anteilscheinen buchen zu müssen. Kommt er in Geldverlegenheit, so kann er seine Wohnung höher belehnen. Und was die Hauptsache ist: er bezahlt weniger Steuern. Er braucht keine Grunderwerbssteuer zu bezahlen. Die Grundsteuer wird ihm ermäßigt. Und

er hat «Absetzmöglichkeiten», das heißt es werden ihm Abzüge von der Einkommenssteuer zugestanden. Er braucht nicht auf den Nachbar aufzupassen, ob dieser der Genossenschaft zu viele Reparaturen verursacht und so weiter. So wird das System angepriesen.

Wie sieht die Sache in der Praxis aus?

Zunächst muß genau festgestellt werden, was vom Gebäude zu jeder Wohnung gehört, das heißt was in Einzel Eigentum übergehen soll. Der Rest des Gebäudes samt dem Land bleibt gemeinsames Eigentum der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft, falls nicht im Baurecht gebaut wird. Im letzteren Falle bleibt der Besitzer des Baugrundes Eigentümer desselben, und die Eigentümergemeinschaft erwirbt sich nur das Baurecht.

Vor Baubeginn oder während der Bauzeit schreibt jeder Wohnungskäufer dem Architekten vor, wie seine Wohnung eingerichtet werden muß. Nach Fertigstellung des Baues findet die Eigentumsübertragung statt. Dabei hat der Käufer Servituten einzugehen, die sich aus dem Eigentum der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (Baugrund, Grundmauern, Treppenhaus, Dach, Zu- und Ableitungen usw.) und der darauf errichteten ersten Hypothek ergeben. Man kann die Sache «vereinfachen», indem man für jede Wohnung eine besondere Treppe und besondere Zu- und Ableitungen erstellt.

Sodann wird der Wohnungseigentümer in der Regel eine Hypothek auf seine Wohnung aufnehmen müssen, die er zu verzinsen und zu amortisieren hat. Der Preis für die Wohnung entspricht den genau ausgeschiedenen Baukosten der Wohnung, zuzüglich der Spesen und Gebühren. Die Verwaltung ist dann sehr «einfach». Das Gesetz schreibt vor, daß ein Verwalter eingesetzt wird, der diejenigen Teile des Gebäudes, die nicht in das Einzeleigentum übergegangen sind, sowie die Umgebung verwaltet und das Wohngeld einzieht, in welchem Rückstellungen für Reparaturen, die öffentlichen Gebühren,

die Zins- und Amortisationsanteile für die Gemeinschaftshypothek und ein Beitrag an die Verwaltungskosten enthalten sind. Die Geldgeber der Einzelhypotheken können ihm auch den Einzug ihrer Zinse und Amortisationsbeträge übertragen. Alle Reparaturen und Erneuerungen, die an seinem Eigentum nötig werden, hat der Wohnungseigentümer selbst anzuordnen und zu berappen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist von Gesetzes wegen unauflöslich. Die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums vollzieht sich demokratisch durch die Eigentümergemeinschaft. Jährlich einmal wird diese zu einer Versammlung einberufen, in der jeder Wohnungseigentümer Sitz und Stimme hat.

So ganz unantastbar ist das Eigentum an der Wohnung allerdings nicht. Erweist sich nämlich ein Wohnungseigentümer als untragbar für die Hausgemeinschaft, so kann ihm sein Eigentum entzogen werden. Er wird also den Hausfrieden wahren und seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen müssen, wenn er seine Wohnung nicht verlieren will. Und dem Inhaber der Hypothek wird es nicht gleichgültig sein, wie die Wohnung unterhalten wird. Das Wohnrecht des Eigentümers geht also nicht weiter als dasjenige, das die Genossenschaften ihren Mietern in der Praxis einräumen.

Der Erhaltung des Sachwertes steht das Risiko des Eigentümers gegenüber, seine Wohnung in einem Zeitpunkt verkaufen zu müssen, in dem die Nachfrage nach Eigentumswohnungen klein ist, also das Risiko, mit Verlust verkaufen zu müssen.

Wägt man die Vorteile des «Eigenheims in der Etage» gegenüber der Genossenschaftswohnung ab, so bleibt eigentlich nur die Steuerbegünstigung. Möge uns ein gütiges Geschick vor einer Steuergesetzgebung bewahren, das zu so «einfachen» Lösungen der Wohnungsfrage führt! Gts.

AUS DEM VERBANDE

Sitzung des Zentralvorstandes

vom 10. Oktober 1953 in Basel

Vor der Sitzung besichtigt der Zentralvorstand die Wohnbauten der Wohngenossenschaft «Gempenblick», die für ihre letzte Bauetappe ein Darlehen aus dem Fonds de roulement erhalten hat. Geführt wird die Besichtigung von Herrn E. Zulauf, dem für seine aufschlußreichen Erklärungen Dank gebührt. Da es sich um die erste Sitzung seit der Delegiertenversammlung handelt, nehmen die neu in den Zentralvorstand gewählten Herren M. Weiß, Lausanne, R. Gerber, Neuenburg, und Prof. R. Ernst, Winterthur, erstmals an der Sitzung teil.

Herr Nationalrat P. Steinmann wird als Vizepräsident und Herr E. Sager, Buchhalter, als Quästor bestätigt. Entsprechend den früheren Beschlüssen der Delegiertenversammlung und dem unwidersprochenen Votum des Herrn Steinmann an der letzten Delegiertenversammlung beschließt der Zentralvor-

stand, die Unterschriftensammlung für die Initiative des Gewerkschaftsbundes zum Schutze der Mieter und Konsumenten zu unterstützen. Nach einer eingehenden Aussprache über die Verwendung des Fonds de roulement wird der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Eglisau ein Darlehen aus dem Fonds zugesprochen. Ein weiteres Gesuch kann nicht behandelt werden, da es zu spät beim Sekretariat eingegangen ist.

Dem neuen Dienstvertrag mit Herrn H. Bucher, Akquisiteur für das «Wohnen», wird zugestimmt, ebenso der Anstellung einer Bürohilfskraft für die Akquisition. Die Abrechnung des Organisationskomitees für die Jahrestagung 1953 in Genf wird genehmigt.

Wegen Zeitmangels müssen die Geschäfte «Zweckerhaltung subventionierten Wohnens», «Festsetzung des Tagungsortes für 1954» und «Endfinanzierung» auf die Traktandenliste der nächsten Sitzung gesetzt werden. Gts.

«Das Wohnen» verbreiten heißt für die Idee der Genossenschaft werben.
Baugenossenschaften, die «Das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren, erhalten
eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.