

Warum nicht Eigentumswohnungen?

Autor(en): **Ruf, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **46 (1971)**

Heft 10

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104040>

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.

Warum nicht Eigentumswohnungen?

Als der Schweizerische Verband für Wohnungswesen zu Jahresbeginn die Arbeitstagung im Genossenschaftlichen Seminar in Muttenz durchführte, gehörte der Vortrag von P. Schmid, Architekt, Schaffhausen, über den Bau von Eigentumswohnungen durch Wohngenossenschaften zu den besonderen Attraktionen. Die stark interessierten Teilnehmer erhielten von Referenten eine sorgfältig gestaltete Dokumentation, die die Möglichkeit der praktischen Realisierung der für die Schweiz noch wenig entwickelten Idee auseinandersetzt. Der Hinweis auf schon verwirklichte, erstaunlich preiswürdige Projekte half entscheidend mit, die Überzeugung zu wecken, dass eine Wohngenossenschaft mit der Erstellung von Eigentumswohnungen eine soziale Aufgabe erfüllen kann.

Im allgemeinen haben es die bestimmten Traditionen folgenden, an die bisherigen Formen der Errichtung und Vermietung von Wohnungen gewohnten Genossenschaften etwas schwer, sich in die neu gestellte Aufgabe hineinzudenken. Sie schrecken vor allem zurück vor den hohen Baukosten und den oft nur für einen ganz kleinen Kreis von Interessenten in Betracht kommenden unerschwinglichen Preisen für eine Eigentumswohnung. Doch zeigen die mannigfachen Erfahrungen im Ausland, welche stets wachsende Bedeutung heute dem Bau von Eigentumswohnungen gerade in Arbeitnehmerkreisen zukommt. Wenn gemeinnützige Wohnungsorganisationen mit den ihnen gegebenen Möglichkeiten der Baurationalisierung, der sparsamen Administration und ihrem Willen zu einer sozialen Leistung sich auf neue Gebiete wagen, dürfen sie gewiss mit Recht erwarten, dass sie

bessere Lösungen

anzubieten haben.

Die beim Sekretariat des Verbandes einlaufenden Anfragen zeigen eindeutig, dass in den Kreisen der Wohngenossenschaften ein Interesse für die Frage der Eigentumswohnungen besteht. Natürlich wird viele die Sorge beschäftigen: Wie gelingt es, zu verhindern, dass sich auch jetzt wieder

die Spekulation

einmischet? Aber auch hier können mit den bestehenden gesetzlichen Handhaben für eine gewisse Zeit wirksame Verhinderungsmassnahmen eingebaut wer-

den. Und zudem steht es der Genossenschaft frei, aus eigenem Antrieb weitere Klauseln einzufügen, die ihr wesentliches Anliegen u. U. für immer befriedigt. Nachdem nun einmal ein waches Interesse in sehr weiten Kreisen vorhanden ist, ist nicht einzusehen, dass für dieses Bedürfnis nicht auch nach

genossenschaftlichen Lösungen

gesucht wird. Es wäre falsch, diese nur für eine ganz bestimmte Bevölkerungsschicht und einseitige Anschauungen reservieren zu wollen.

Die Aufgabe wird in Zukunft voraussichtlich noch wesentlich erleichtert und gefördert werden durch die im neuen Wohnbauförderungsartikel vorgesehene Hilfeleistung seitens des Bundes.

Was Wohngenossenschaften noch zusätzlich zu dem für viele so neuen Schritt ermuntern sollte, ist die damit ermöglichte Erweiterung ihrer Baukapazität. Je grösser das Bauvolumen, um so grösser die betriebswirtschaftliche Rationalität. Bei unseren rückständigen Verhältnissen ist auch zu erwarten, dass nicht wenige Gemeinden ermuntert werden, die Ausführung von Wohnungsprojekten zu akzeptieren, wenn sie einen wesentlichen Prozentsatz von Eigentumswohnungen enthalten.

Es tut in diesem Zusammenhang gut, schnell auch einen

Blick ins Ausland

zu werfen. So wird in Deutschland z. Zt. direkt von einer «Eigentumselle» gesprochen. Bei der Deutschen Bau- und Bodenbank dienten im Jahre 1970 drei Fünftel der Kredite an Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft der Finanzierung von Eigentumsmassnahmen. Direkt sensationell sind die Beschlüsse der «Neuen Heimat», die dem Deutschen Gewerkschaftsbund nahesteht. Der gemeinnützige Bereich der Unternehmungsgruppe «Neue Heimat» umfasst eine Gesamtbilanzsumme von 9,3 Mrd. DM und repräsentiert einen Bestand von 235 000 Wohnungen. Die neu formulierten Ziele erstreben eine

möglichst breite Vermögensbildung für Arbeitnehmer durch neue Eigentumsformen.

Ein wesentlicher Beweggrund für diese Neuausrichtung des national und international sehr erfolgreichen Woh-

nungsunternehmens ist die gesellschaftspolitische Überzeugung vom Wert des Privateigentums. Albert Victor, der Vorstandsvorsitzende der Unternehmungsgruppe «Neue Heimat» hat über die möglichen neuen Eigentumsformen, die es in enger Anpassung an die heute sich aufdrängende Siedlungsform zu verwirklichen gilt, u. a. ausgeführt:

«Nach unseren Erfahrungen sind städtebaufreundliche Eigentumsformen u. a. Fondseigentum, Teileigentum, Blockeigentum, Stockwerkseigentum, Eigentumswohnungen, Erbbaurechte, Dauerwohnrecht usw.

Ein Aspekt unserer Untersuchungen ist die sehr interessante Frage, ob hierbei die Bildung von sogenanntem «Blockeigentum» vorgenommen werden kann. Diese Bildung von Blockeigentum bedeutet, dass eine Anzahl von Kleinwohnungen innerhalb von Grossbaumassnahmen oder auch von verstreut liegendem Grundbesitz wirtschaftlich und rechtlich zusammengefasst wird, um durch Übertragung von mittelbarem und unmittelbarem Eigentum auf eine Vielzahl von Arbeitnehmern, die also in einer Rechtsgemeinschaft zusammengefasst wären, deren Vermögensbildung zu dienen.

Hier müssten die Möglichkeiten geschaffen werden, dass den Einzeleigentümern – ähnlich wie beim Wohnungseigentum – die Tilgung der Hypothekenschuld als Vermögen zuwächst. Als Rechtsformen sind sowohl geschlossene wie offene Immobilienfonds, Kommanditgesellschaften mit Treuhänderfunktion (Häuserbesitzbrief) oder andere Formen möglich. Was davon im jeweiligen Fall das beste für die Arbeitnehmer ist, werden wir feststellen.»

Der Zeitpunkt ist gewiss gekommen, dass sich auch die Schweizer Wohngenossenschaften ernsthaft mit den neuen Tendenzen im gemeinnützigen Wohnungsbau befassen. Sie geben damit keine ihrer Prinzipien preis, sondern bringen damit nicht zuletzt etwas mehr Farbe und Bewegung auf Pfade, die sie bis anhin gegangen sind und auf denen sie allzuleicht stehen zu bleiben drohen.