

Das Wohnungseigentum

Autor(en): **Egli, Gustav**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Die Staatsbürgerin : Zeitschrift für politische Frauenbestrebungen**

Band (Jahr): **16 (1960)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-846107>

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.

Das Wohnungseigentum

Wir entnehmen der aufschlussreichen Schrift von Dr. Gustav Egli „Das Wohnungseigentum“ den Abschnitt „Staatspolitische Aspekte“ und „Finanzielle Erwägungen“.

In ihrer Vernehmlassung über das Wohnungseigentum an das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat die Schweizerische Bankiervereinigung sehr richtig folgendes ausgeführt:

„Unsere schweizerische Rechts- und Wirtschaftsordnung ist charakterisiert durch die Freiheit und Gewährleistung des privaten Eigentums. Unser Staat wird damit aber nicht nur zur Respektierung des Eigentums seiner Bürger verpflichtet, sondern er muss den einzelnen Bürgern den Erwerb von Eigentum auch möglichst erleichtern. Diese Forderung ist heute ein politisches Postulat, dem sich kein Staat der freien Welt verschliessen darf.“

Die beste Art von persönlichem Eigentum ist das Wohnungseigentum, weil es am meisten Annehmlichkeiten verschafft und am rentabelsten und wertbeständigsten ist. Wir brauchen diese Art von Eigentum, die auch jedem Arbeitnehmer bekannt ist und für die er das grösste Interesse hat, nicht zu propagieren, sondern müssen dafür sorgen, dass sie ihm zugänglich wird. Der Arbeitnehmer verdient heute in den meisten Fällen ordentlich und kann bei einer gewissen Einschränkung und überlegtem Sparen auf weite Sicht, etwas Geld auf die Seite legen. Zum Ankauf eines ganzen Hauses aber werden seine Mittel nicht ausreichen, so dass er damit ein Motorrad, ein Auto oder sonst einen Gegenstand erwerben wird, der ihm nicht den gleichen Nutzen bringt. Wird aber dem Arbeitnehmer, durch eine entsprechende Gesetzesänderung, die Möglichkeit geboten, eine Wohnung zu kaufen (ein ganzes Haus braucht er gar nicht), so wird er davon gerne Gebrauch machen und dafür, evtl. zusammen mit seinen Familienangehörigen und Verwandten, auch das nötige Geld zusammenbringen.

Die Einführung des Wohnungseigentums macht viele, im einzelnen kleinere Kapitalreserven, die sich zusammen aber summieren, nutzbar und lässt neue Häuser entstehen, eine Erscheinung, welche schon heute und erst recht bei einer allfällig rückläufigen Baukonjunktur von grosser Bedeutung sein dürfte. Sie erleichtert die Finanzierung der erwünschten grossen Bauten. Auch wirkt sie dem Abbruch älterer, noch gut erhaltener Häuser entgegen, da evtl. die Mieter in der Lage sein werden, je eine Wohnung zu kaufen. So schafft das Wohnungseigentum grosse volkswirtschaftliche Werte oder verhindert deren Verlust.

Die breitere Verteilung des Besitzes, und insbesondere die vermehrte Bildung von Grund- und Hauseigentum, wirkt der Vermassung entgegen, mildert die sozialen Unterschiede, macht zufriedener Bürger,

stärkt ihr Verantwortungsgefühl und erhöht ihre Bodenständigkeit und ihren staatsbürgerlichen Sinn, so dass schon einer der grössten griechischen Weisen sagen konnte:

„Gebt jedem Einwohner nur einige wenige Fuss Grund und Boden zu seinem Eigentum und ihr werdet sehen, dieser Eigentümer wird sich mit beiden Füßen auf diesen, ihm gehörenden Boden, stellen; er wird ihn verteidigen, er wird als Staatsbürger zu seinem Vaterlande stehen, und wir brauchen die äusseren Feinde weniger zu fürchten.“

Das Privateigentum, die Freiheit und die Menschenwürde sind eng miteinander verknüpft und hängen voneinander ab. Sie standen unserem Staate zu Gevatter und sind auch die Träger und die höchsten Werte der abendländischen Kultur.

Es ist aber damit noch nicht getan, dass wir das Privateigentum, die Freiheit und die Menschenwürde in unser Staatsgrundgesetz aufgenommen haben. Wir müssen auch dafür sorgen, dass diese hohen Ziele ihre Verwirklichung finden, und zwar für das ganze Volk. Wenn nur eine der Tragsäulen berstet, so werden auch die anderen und die ganze Gesellschafts- und Staatsordnung, die ja darauf aufgebaut ist, ins Wanken geraten. Weil wir wollen, dass unser Staatswesen in seiner gegenwärtigen Art erhalten bleibt, müssen wir auch das Eigentum wollen und dafür sorgen, dass es durch die Erstellung von Eigentumswohnungen noch eine breitere Basis findet. Aus dem Volk von Mietern, das wir heute sind, muss eine Nation von Wohnungsbesitzern werden.

Für den Inhaber einer Eigentumswohnung ergeben sich aber nicht nur grosse idelle, sondern auch beträchtliche finanzielle Vorteile.

Das Wohnen in einer Eigentumswohnung ist billiger als in einer Mietwohnung. Der Mieter muss nämlich einen Mietpreis entrichten, welcher den für seine Wohnung ausgelegten Kapitalzins, die Unkosten (Steuern, Versicherungsbeiträge, Unterhalts- und Reparaturkosten usw.) und den Gewinn des Hauseigentümers deckt. In der Regel wird er in 20 bis 25 Jahren etwa so viel Wohnungszins bezahlt haben, als dem ganzen Wert seiner Wohnung entspricht. Nach Ablauf dieser Zeit gehört aber die Wohnung immer noch dem Vermieter. Der Mieter hatte für sein Geld lediglich das Recht, die Wohnung zu benutzen.

Beim Wohnungseigentum wird sich die Rechnung anders gestalten. Der Wohnungseigentümer muss in Form von Kapitalzins und Unkosten weniger bezahlen, als er als Mieter an Mietzins aufzubringen hätte. Wäre nämlich der Mietzins nur so hoch, wie der Kapitalzins und die Unkosten zusammen, so würde sich für den Hauseigentümer kein Gewinn ergeben. Darum kann der Wohnungseigentümer jenen Betrag ersparen, den beim Mietverhältnis der Hauseigentümer an Gewinn einsteckt.

Beim Wohnungseigentum werden wir eine Spar-, eine Abzahlungs- und eine Genussperiode unterscheiden müssen. Während der ersten Pe-

riode soll der junge Mensch, im Hinblick auf den Erwerb einer Eigentumswohnung, Ersparnisse anlegen. Er muss also vorerst nur Opfer bringen, im Hinblick auf Vorteile, die ihm später einmal erwachsen werden. Im Alter von 30 bis 35 Jahren wird er dafür eine Wohnung erwerben. Er wird aus seinen Ersparnissen etwa einen Drittel des Kaufpreises selber erlegen, während etwa zwei Drittel Fremdkapital sein werden. Im Falle öffentlicher Subventionen könnte sein Anteil am aufzubringenden Kapital noch wesentlich verringert werden. In der mit dem Wohnungskauf beginnenden zweiten Epoche hat der Wohnungsinhaber, neben dem Hypothekarzins und den Unkosten, jeden Monat auch noch eine angemessene Amortisationsquote zu entrichten. Dadurch werden Hypothekarschuld und Zinslast fortwährend vermindert. Wenn unser Mann dann einmal 60 oder 65 Jahre alt sein und aus dem Erwerbsleben austreten wird, kann für ihn der dritte Zeitabschnitt, die Genussperiode, beginnen. Das gesamte Fremdkapital wird getilgt sein. Es werden dann keine Zinsen und Amortisationsquoten mehr, sondern lediglich noch die Unkosten zu bezahlen sein. Der Wohnungseigentümer wird unentgeltlich in seiner Wohnung leben.

Für den Eigenwohner ergibt sich aber nicht nur eine günstige Betriebs-, sondern ebenfalls eine vorteilhafte Anlagerechnung.

Trägt der Arbeitnehmer sein Geld auf die Sparkasse, so wird es wegen der andauernden Inflation fortwährend entwertet. Wenn er es nach 20 oder 30 Jahren wieder abhebt, entspricht es vielleicht bloss mehr der Hälfte des Wertes zur Zeit der Einzahlung. Erwirbt er aber aus seinen Ersparnissen eine eigene Wohnung, so kann er der Geldentwertung nicht nur ausweichen, sondern profitiert, weil seine Wohnung als Sachwert aufgewertet wird. Es wird dem Käufer einer Eigenwohnung in der Regel möglich sein, dieselbe später mit Gewinn wieder zu veräussern. Die Eigenwohnung ist also nicht nur eine sehr sichere, sondern auch eine wertvermehrnde Kapitalanlage.

Die Schweiz. Vereinigung Pro Infirmis

bittet in diesen Tagen mittels Versand von Karten wiederum um unsern Beitrag. Unsere Mitglieder werden ihn umso lieber leisten, als sie wissen, dass die Leitung dieses grossen Hilfswerkes, bekannt für sorgfältige individuelle Beratung der Infirmen, seit vielen Jahren in den Händen einer Frau liegt. Der neuen Invalidenversicherung sind gesetzliche Grenzen gezogen; eine moderne Invalidenhilfe setzt auch private individuelle Beratung und Hilfe voraus.

Hauptpostcheckkonto Pro Infirmis VIII 23503
