

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 53 (1966)
Heft: 10: FAW - Fachausschuss Wohnen

Artikel: Stockwerkeigentum
Autor: Fritz, Erwin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-41260>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 überhöhten Preisen an finanzkräftige Personen veräußert. Nicht gelöst hat der Gesetzgeber das Problem des Condominiums. 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 Volkswirtschaftler 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 Verkehrsarbeiten 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).