

17.02.2005 - 11:00 Uhr

40 Jahre Stockwerkeigentum: Wir gratulieren! - Erfolgsgeschichte Stockwerkeigentum

Zürich (ots) -

Am 1. Januar 2005 ist das schweizerische Stockwerkeigentum 40 Jahre alt geworden. Dies ist uns Grund genug für einen kurzen Rückblick über die Entwicklung dieser Eigentumsform.

Um dem wachsenden Wunsch nach Wohneigentum Nachachtung zu verschaffen, wurde mit der Revision des ZGB vom 19. Dezember 1963 das Institut des Stockwerkeigentums als vereinfachte Form des Eigentumserwerbs auf eidgenössischer Ebene eingeführt.

Ausgestaltung

Das Stockwerkeigentum stellt eine besondere Form des Miteigentums dar. Der Stockwerkeigentümer erwirbt einen Miteigentumsanteil am Gesamtgebäude, inkl. Boden, untrennbar verbunden mit dem Sonderrecht, bestimmte Gebäudeteile ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen. Diese Räume im Sonderrecht (einzelne Wohnungen, Geschäftsräume, Reiheneinfamilienhäuser etc.) bilden die Stockwerkeigentumseinheit. Die Stockwerkeigentumsanteile erhalten ein eigenes Grundbuchblatt, so dass jeder Stockwerkeigentümer seinen Anteil nach eigenem Gutdünken veräussern oder belasten kann, z.B. mit einem Pfandrecht zur Sicherung eines Hypothekarkredites.

Entwicklung

Fünf Jahre nach Inkraftsetzung des Stockwerkeigentums auf eidgenössischer Ebene - bei der Volkszählung 1970 - existierten gesamtschweizerisch gut 12'000 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Bis 1980 ist deren Anzahl auf 60'000 angestiegen. Zwischen 1990 und 2000 ist die Gesamtzahl an Häusern und Wohnungen im Eigentum um 19 Prozent von 878'000 auf über eine Million gestiegen. Dafür ist vor allem das Stockwerkeigentum verantwortlich. Denn diese Wohnform erhöhte sich von 1990 bis 2000 von 122'000 auf knapp 240'000 und hat sich damit beinahe verdoppelt. Die grösste Verbreitung des Stockwerkeigentums besteht unter anderem aus den erwähnten historischen Gründen auch heute noch im Wallis, wo die Stockwerkeigentumsquote (Anteil der Stockwerkeigentumswohnungen an allen bewohnten Wohnungen, Abb. 3) gemäss Volkszählung 2000 18.4 Prozent beträgt. Ebenfalls hoch sind Stockwerkeigentumsquoten in den Kantonen Zug (13.6%), Graubünden (12.2%), Nidwalden (11.9%) und Schwyz (10.0%). Anteilmässig wenig Eigentumswohnungen befinden sich demgegenüber in den Kantonen Appenzell Innerrhoden (2.6%), Jura (3.2%), Basel-Stadt (3.7%) und Glarus (3.7%). Kantone wie Zürich, Bern, St. Gallen und Aargau befinden sich mit Stockwerkeigentumsquoten von 6.1% bis 7 % im schweizerischen Mittel.

Sinnvolle Wohnform

Die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person ist zwischen 1990 und 2000 von 39 auf 44 Quadratmeter angestiegen. Das sind rund 33 Millionen m² oder 33 km² (nahezu die Fläche des

Zugersees), die als Wohlstandssteigerung in 10 Jahren dazukamen. Mit Blick auf diese Flächenexpansion und unter Berücksichtigung, dass Landreserven eine beschränkte Ressource darstellen, darf das Stockwerkeigentum als sinnvolle Wohnform angesehen werden. Es schafft ideale Voraussetzungen, um der Forderung nach verdichteter Bauweise nachzukommen und stellt eine Möglichkeit zur Erhaltung von Wohnraum in den Innenstädten dar. Für das Stockwerkeigentum spricht auch die steigende Zahl kleiner Haushalte. Während 1960 die Singles-Haushalte noch 14,2 Prozent der rund 1,6 Millionen Haushalte ausmachten, so ist deren Anteil im Jahr 2000 auf 36 Prozent oder gut 1,1 Millionen angestiegen. Auch Haushalte mit Paaren ohne Kinder haben zwischen 1990 und 2000 um 12,5 Prozent zugenommen. Angesichts der Tatsache, dass immer weniger Kinder geboren werden, zunehmend Haushalte ohne oder nur mit einem Kind existieren und die Bevölkerung immer älter wird, liegt es eigentlich auf der Hand, dass Eigentumswohnungen einen derartigen Aufschwung verzeichneten.

Bewährung in der Praxis

Stockwerkeigentum ist das geeignete Mittel, um einer grösseren Zahl von Personen den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen. Das einvernehmliche Funktionieren eines Stockwerkeigentumsverhältnisses hängt im Einzelfall jedoch immer von den daran beteiligten Personen ab. Wesentlich ist, dass die Stockwerkeigentümer sich stets bewusst sind, dass sie immer auch Teil der Gemeinschaft sind. Dies erfordert die Bereitschaft aller Beteiligten zur Beachtung der Gemeinschaftsordnung.

Kontakt:

Monika Sommer, lic. iur.
Vizedirektorin HEV Schweiz

Sandra Burlet
volkswirtschaftliche Mitarbeiterin HEV Schweiz
Tel. +41/1/254'90'20
Internet: <http://www.hev-schweiz.ch>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100486252> abgerufen werden.