

# Gesetz über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100589>

## **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.

Kantonalbanken! Beide sehen sich ähnlich. Es sind Wertpapiere, mit Coupons versehen, zum Unterschied von den bisher üblichen Kassaobligationen aber mindestens 15 Jahre für den Gläubiger unkündbar, dafür kotiert an der Börse, also jederzeit liquidierbar. Damit ist die Eigenart des Pfandbriefes aber noch nicht erschöpft. Haftet für die Bankobligation die schuldenrische Bank als solche, so tritt beim Pfandbrief noch hinzu ein Pfandrecht an Grundpfandtiteln, die hinsichtlich ihrer Sicherheit strengeren gesetzlichen Vorschriften entsprechen müssen. Diese Deckung wird vorgängig der Pfandbriefausgabe durch die Mitgliedbanken gestellt, die aus dem Erlös der Pfandbriefausgabe von der Zentrale Darlehen entgegennehmen, und besteht nach den gesetzlichen Vorschriften aus Hypotheken innerhalb einer Belehnungsgrenze, die ziemlich genau derjenigen der Zürcher Kantonalbank entspricht. Es ist nach menschlichem Ermessen kaum möglich, einem Wertpapier eine grössere Sicherheit zu geben, als sie dem Pfandbrief gegeben ist. Wird diese grosse Sicherheit vom Anlagepublikum gewürdigt werden, indem es sich mit einem etwas geringeren Zinsfuss begnügen wird? Wir hoffen es, aber wir wissen es noch nicht. Wenn sich diese Hoffnung nicht erfüllen sollte, dann ist eines der beiden Ziele des Pfandbriefes, die Verbilligung des Hypothekarzinsfusses, nicht erreicht. Erfüllt sich unsere Hoffnung und begnügt sich das Anlagepublikum im Hinblick auf die grosse Sicherheit mit einem niedrigeren Zinsfuss, so werden die Banken in die Lage versetzt, die Kassaobligationen allmählich oder wenigstens zum grösseren Teil durch den Pfandbrief zu ersetzen. In diesem Falle sollten wir in 5-10 Jahren eine spürbare Verbilligung des Hypothekarzinsfusses erreichen, nicht früher, weil die Banken nur allmählich ihre in der Regel fünfjährigen Obligationen in Pfandbriefe umzuwandeln vermögen. Also Geduld!

Das andere Hauptziel des Pfandbriefes ist, den Hypothekarzinsfuss stabiler zu gestalten. Heute beschaffen sich die Kantonal- und Hypothekarbanken ihre Mittel für das Hypothekargeschäft auf dem Geldmarkte in Konkurrenz mit den grossen Handelsbanken. Dabei müssen sie spätestens nach 5 Jahren ihre Obligationen konvertieren können und je nach den Verhältnissen am Markte diejenigen Zinsen offerieren, welche der jeweiligen Lage entsprechen und es der Bank ermöglichen, ihre Obligationen an sich zu heften. Deshalb wirken sich die Schwankungen auf dem Geldmarkte, wie sie je und je vorkamen und besonders nach dem Kriege sehr wechselvoll sich gestalteten, direkt auf den Hypothekarzinsfuss aus. Wohl vermag eine grosse Hypothekarbank wie die Zürcher Kantonalbank mit ihren bedeutenden Mitteln diese Schwankungen etwas auszugleichen, aber sie vermag sie nicht gänzlich aufzuheben. Es war in den letzten Jahren mehr als einmal zu beobachten, wie unsere Kantonalbank in Perioden der Geldteuerung mit ihren Konversionsofferten bis auf die Höhe ihres eigenen Hypothekarzinsfusses folgen musste, so dass sie zeitweise ihren Obligationären anlässlich der Konversionen gleichviel Zins zusprach, wie sie von ihren Hypothekarschuldnern erhielt. Sie konnte dies, da schliesslich der durchschnittliche Obligationenzins für die Höhe des Hypothekarzinsfusses massgebend ist. In diesem Weise ausgleichend zu wirken, vermag jedoch nur eine grosse Bank und auch sie nicht auf lange Dauer. Anders werden die Verhältnisse sich gestalten, wenn die Hypothekarinstitute ihre Mittel auf 15 Jahre oder auf noch längere Zeit sicher-

gestellt haben. Dann bewirkt eine Verknappung auf dem Geldmarkte und ein Anziehen der Zinssätze nur ein Sinken der Pfandbriefkurse an der Börse.

Da die Pfandbriefe aber unkündbar sind, so bleibt dies wenigstens für den alten Hypothekarbestand ohne Wirkung. Der Pfandbriefeigentümer braucht sich dabei auch nicht zu beunruhigen. Die Sicherheit seiner Anlage ist, unabhängig von den Börsenkursen, über jeden Zweifel erhaben. In je grösserem Umfange es den Hypothekarinstituten gelingen wird, ihre höchstens fünfjährigen Kassaobligationen in mindestens 15jährige Pfandbriefe umzuwandeln, um so unabhängiger wird der Hypothekarzinsfuss von der momentanen Geldmarktlage sein. Bis diese Unabhängigkeit aber für den schweizerischen Hypothekarschuldner spürbar in die Erscheinung treten kann, müssen für viele hundert Millionen Franken Pfandbriefe zu niedrigerem Zinsfuss untergebracht werden können, ein Ziel, das unter günstigen Verhältnisse erst nach einer ansehnlichen Reihe von Jahren möglich sein kann. Also ist auch im Hinblick auf die Stabilisierung des Hypothekarzinsfusses nicht eine plötzlich spürbare Aenderung zu erwarten.

Es handelt sich beim Pfandbrief um eine volkswirtschaftlich hochwichtige Angelegenheit. Der Gesetzgeber hat ihn mit ausserordentlichen Sicherheiten ausgestattet. Ob ihm durch seine kumulierten Sicherheiten die erforderliche Zugkraft innewohnen wird, die er im Konkurrenzkampf gegen die Kassaobligationen unbedingt nötig hat, wird erst die Zukunft lehren. Leider hat sich der Gesetzgeber nicht dazu verstehen können, den Pfandbrief von Stempel- und Couponsabgaben gänzlich zu befreien, was ihm zweifelsohne einen ganz bedeutenden Vorsprung gegenüber der Kassaobligation gegeben hätte. Wenn der grosse Wurf nicht gelingen sollte, so dürfte in einer ungenügenden steuerlichen Bevorzugung der Hauptgrund zu suchen sein.

Die beiden Pfandbriefzentralen werden zu Anfang des neuen Jahres betriebsfertig gemacht. Beide werden ihren Sitz in Zürich haben. Die Leitung derjenigen der Kantonalbanken ist im Einvernehmen mit dem Bankrat von der Zürcher Kantonalbank übernommen worden. Es ist klar, dass man im Interesse einer möglichst einfachen und billigen Geldbeschaffung von der Bildung einer besondern Institution mit eigenem Personal so lange wie möglich Umgang nehmen will. Die Verhältnisse auf dem Geldmarkte scheinen dem Fernerstehenden für die sofortige Ausgabe von Pfandbriefen ausserordentlich günstig. In Wirklichkeit liegen bedeutende Schwierigkeiten in der Tatsache, dass zur Zeit bei den Hypothekenbanken jeder Gattung kein oder nur ganz geringer Bedarf an neuen Mitteln besteht. Die Zentralen können aber nur dann mit Emissionen auftreten, wenn die Mitgliedbanken in der Lage sind, ihr die Gelder abzunehmen und zu verzinsen. Wie diese Schwierigkeit überwunden werden soll, ist eine noch nicht völlig abgeklärte Frage. Man wird das Problem aber mit dem Optimismus anfassen, ohne den eine grosse neue Sache nicht zustande gebracht werden kann.

Die eine Zentrale, die «Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekar-Institute» ist bereits gegründet. An ihr beteiligen sich 123 Kreditinstitute, davon 75 reine Bodenkreditinstitute und 48 andere, das Hypothekargeschäft ebenfalls betreibende Institute nach Massgabe ihrer Bestände an schweizerischen Hypothekarforderungen. Vom Aktienkapital von 10 Millionen Franken sind einstweilen 5 Millionen Franken ausgegeben worden.

## Gesetz über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen

Es dürfte die gemeinnützigen Baukreise interessieren, dass in Deutschland sich die Notwendigkeit ergeben hat, zur Ordnung der Verhältnisse besonders bei den Bausubventionen ein Reichsgesetz zu erlassen, dass die Bedingungen umschreibt, unter denen eine Personenvereinigungen als «gemeinnützig» gilt.

Wir geben im Nachstehenden den Inhalt des Gesetzentwurfes summarisch wieder:

A. Die Voraussetzungen für die Anerkennung eines Wohnungsunternehmens sind folgende:

1. Rechtsform. Das Wohnungsunternehmen muss eine juristische Person sein.

2. Kapital. Ist das Wohnungsunternehmen eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, so müssen auf das Grund- oder Stammkapital mindestens 50 000 RMk. eingezahlt sein.

Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft, so soll der Gegenstand des Unternehmens auf den Geschäftsbetrieb innerhalb eines bestimmten Bezirkes beschränkt sein. Das Nähere wird in den Ausführungsbestimmungen geregelt. Die oberste Landesbehörde bestimmt, wie viele Genossen die Genossenschaft mindestens haben soll. Jeder Genosse soll einen Geschäftsanteil von mindestens 500 RMk. gezeichnet haben und darauf mindestens einen Betrag in dieser Höhe innerhalb dreier Jahre nach seiner gerichtlichen Eintragung einzahlen. Die zuständige Behörde kann diesen Betrag erhöhen oder herabsetzen oder die Einzahlungsfrist abändern; sie bestimmt weiter, in welcher Höhe der Geschäftsanteil bis zur Anerkennung einbezahlt sein muss.

In besonderen Einzelfällen kann die zuständige Behörde Ausnahmen zulassen.

3. **Ausschluss der Erwerbsgeschäfte.** Das Wohnungsunternehmen darf nicht unter dem überwiegenden Einflusse von Personen stehen, die unmittelbar oder mittelbar den Wohnungsbau, die Herstellung von Baustoffen, den Handel mit Baustoffen oder sonstige Geschäfte für den Wohnungsbau betreiben (Angehörige des Baugewerbes).

Die Satzung des Wohnungsunternehmens soll sicherstellen, dass

- a) die Mitglieder des Unternehmens nicht überwiegend aus Angehörigen des Baugewerbes bestehen,
- b) die Angehörigen des Baugewerbes keinen bestimmenden Einfluss auf die Führung der Geschäfte ausüben,
- c) die Belange der Mieter solcher Wohnungen, die dem Wohnungsunternehmen gehören, ausreichend gewahrt werden.

Mit Angehörigen des Baugewerbes, die an dem Wohnungsunternehmen durch Kapitaleinlagen oder als Mitglieder oder als Organe beteiligt sind, darf das Wohnungsunternehmen Rechtsgeschäfte zur Ausführung seiner Wohnungsbauten oder zu ihrer Verwaltung und Instandhaltung nur insoweit abschliessen, als es die Ausführungsbestimmungen gestatten.

4. **Betreute Personenkreise.** Das Wohnungsunternehmen darf die Ueberlassung der Wohnungen, insbesondere ihre Veräusserung und Vermietung, nicht auf bestimmte Personen oder einen bestimmten Kreis beschränken; insbesondere sind Beschränkungen auf eine Familie, einen Familienverband oder eine Vereinigung mit geschlossener Mitgliederzahl unzulässig.

Das schliesst nicht aus, dass die Ueberlassung sich auf einen örtlich, beruflich, nach Stand, nach Religionsbekenntnis oder nach mehreren dieser Merkmale abgegrenzten Personenkreis beschränkt, es sei denn, dass der so begrenzte Kreis dauernd nur sehr klein sein kann.

Ist das Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft oder ein Verein, deren Mitgliederkreis ganz oder teilweise aus Wohnungsuchenden besteht, so gelten die Vorschriften der Abs. 1 und 2 auch dann als erfüllt, wenn die Wohnungen nur an Mitglieder überlassen werden, sofern Gewähr dafür besteht, dass fortlaufend Mitglieder eintreten können und der Erwerb der Mitgliedschaft nicht Beschränkungen unterliegt, die nach Abs. 1 und 2 hinsichtlich der Ueberlassung von Wohnungen ausgeschlossen sind.

5. **Gegenstand.** Das Wohnungsunternehmen darf sich satzungsgemäss und tatsächlich nur mit dem Bau und der Betreuung von Kleinwohnungen befassen (gemeinnütziger Zweck).

Die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass es die Wohnungen verwaltet, die von ihm verschafft oder ihm von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband zur Verwaltung übertragen sind.

Welche Geschäfte unter den gemeinnützigen Zweck im Sinne des Abs. 1 und unter die Verwaltung im Sinne des Abs. 2 fallen, welche Geschäfte ausserdem von den Wohnungsunternehmen betrieben werden dürfen und welche Wohnungen als Kleinwohnungen zu gelten haben, wird in den Ausführungsbestimmungen geregelt.

6. **Ueberlassung der Wohnungen.** Das Wohnungsunternehmen darf Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen.

Wie der angemessene Preis zu ermitteln und nachzuprüfen ist, kann in den Ausführungsbestimmungen geregelt werden.

7. **Verkauf der Wohngebäude.** Werden Wohnungsbauten veräussert, so sind Sicherungen dafür zu bestellen, dass bei einer Weiterveräusserung durch den ersten und jeden späteren Erwerber eine Preiserhöhung ausgeschlossen wird, die nicht durch Aufwendungen des letzten Inhabers auf das Grundstück gerechtfertigt wird.

Das Nähere wird in den Ausführungsbestimmungen geregelt.

8. **Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder.** Ist das Wohnungsunternehmen eine Personenvereinigung, so dürfen satzungsgemäss und tatsächlich

a. bei der Verteilung des Reingewinnes jedem Mitgliede höchstens jährlich fünf v. H. seiner eingezahlten Kapitaleinlage zufließen und den Mitgliedern sonstige Vermögensvorteile nicht zugewendet werden, die nicht als angemessene Gegenleistung für eine besondere geldwerte Leistung der Mitglieder anzusehen sind;

b. die Mitglieder im Falle ihres Ausscheidens oder bei Auflösung der Personenvereinigung nicht mehr als die eingezahlten Einlagen zurückerhalten. Bei der Auflösung muss das Vermögen, soweit es nicht an die Mitglieder auf ihre Einzahlungen zurückzuzahlen ist, für gemeinnützige Zwecke verwendet werden.

9. **Anwendung auf alte Personenvereinigungen.** Ist das Kapital einer Personenvereinigung auf einen Goldmarkbetrag umgestellt worden, der den Goldwert der eingezahlten Kapitaleinlagen nicht übersteigt, so tritt für die Anwendung des § 8 an die Stelle der eingezahlten Kapitaleinlagen der Nennwert der Anteile der Mitglieder an dem umgestellten Goldmarkkapital der Personenvereinigung.

Uebersteigt das umgestellte Goldmarkkapital den Goldwert der eingezahlten Kapitaleinlagen, so gilt § 8 nur dann als erfüllt, wenn jährlich nicht mehr als fünf v. H. des Goldwerts, den die eingezahlten Kapitaleinlagen hatten, als Gewinn verteilt werden und wenn die Mitglieder im Falle ihres Ausscheidens oder bei der Auflösung der Personenvereinigung nicht mehr als den Goldwert des eingezahlten Betrages zurückerhalten.

10. **Vermögensrechtliche Behandlung der Zweckvermögen.** Ist das Wohnungsunternehmen nicht eine Personenvereinigung, so muss sichergestellt sein, dass sein Vermögen bei dem Erlöschen oder der Auflösung zu gemeinnützigen Zwecken verwendet wird.

11. **Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs.** Die Kosten der Verwaltung und Geschäftsführung müssen sich satzungsgemäss und tatsächlich in angemessenen Grenzen halten. Insbesondere darf das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwenden, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen.

12. Es dürfen nicht Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass ein dem satzungsmässigen Zwecke oder den guten Sitten entsprechender Geschäftsbetrieb nicht stattfindet oder nicht stattfinden wird. Insbesondere darf die Vertretung des Wohnungsunternehmens im Rechtsverkehr nicht Personen übertragen werden, bei denen Tatsachen vorliegen, die Zweifel an ihrer geschäftlichen Zuverlässigkeit rechtfertigen.

13. Das Wohnungsunternehmen muss einem Bedürfnis entsprechen.

14. Ein Wohnungsunternehmen hat nur dann einen Anspruch darauf, dass es als gemeinnützig anerkannt wird, wenn bei ihm die Voraussetzungen der §§ 2 bis 13 dieses Gesetzes vorliegen.

B. In eingehenden Bestimmungen wird das Verfahren der Anerkennung geregelt:

Die Anerkennung, Versagung oder Entziehung der Anerkennung wird von der obersten Landesbehörde oder einer von ihr bestimmten Behörde ausgesprochen.

Die Anerkennung durch die zuständige Behörde wirkt für das ganze Reichsgebiet.

Die Anerkennung kann entzogen werden, wenn

- a. das Wohnungsunternehmen den gesetzlichen Vorschriften entspricht,
- b. der tatsächliche Betrieb des Wohnungsunternehmens den gesetzlichen Vorschriften oder der Satzung zuwiderläuft,
- c. das Wohnungsunternehmen sich der laufenden Aufsicht entzieht.

Ueber die laufende Aufsicht wird bestimmt:

Jedes als gemeinnützig anerkannte Wohnungsunternehmen muss einem Verbands von Wohnungsunternehmen angehören, dem gemäss § 54 des Genossenschaftsgesetzes vom 20. Mai 1898 das Recht zur Bestellung eines Revisors verliehen ist. Soweit die oberste Landesbehörde Ausnahmen zulässt, muss das Wohnungsunternehmen sich Prüfungen nach näherer Bestimmung der Behörde unterwerfen.

Die Prüfungen sollen alljährlich, müssen aber mindestens alle zwei Jahre stattfinden.

Die Prüfungsberichte sind von dem Wohnungsunternehmen auf Verlangen der Behörde binnen zwei Monaten nach Abschluss der Prüfung vorzulegen.

Die Behörde ist jederzeit berechtigt, alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich erachtet, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen, nötigenfalls auch von sich aus eine ausserordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen zu lassen.

C. Unter dem besonderen Titel «Schutzvorschrift» wird sodann folgendes bestimmt:

Ein Wohnungsunternehmen, das nicht auf Grund dieses Gesetzes als gemeinnützig anerkannt ist, darf sich öffentlich oder im Rechtsverkehr nicht als gemeinnützig bezeichnen.

Die Firma eines Wohnungsunternehmens, das nicht auf Grund dieses Gesetzes anerkannt oder dem Anerkennung entzogen worden ist, darf nicht die Bezeichnung als gemeinnützig enthalten. Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung über die Firma eines Wohnungsunternehmens, die der Vorschrift des Satzes 1 zuwider die Bezeichnung als gemeinnützig enthalten, sind nichtig; wird die Anerkennung entzogen, so tritt die Nichtigkeit mit dem Zeit-

punkt ein, in dem die Entscheidung über die Entziehung rechtskräftig wird.

Wer dem Verbote des Abs. 1 vorsätzlich zuwiderhandelt, wird, sofern nicht nach anderen Vorschriften eine höhere Strafe verwirkt ist, mit Geldstrafe bestraft. Die Strafverfolgung tritt nur auf Antrag der zuständigen Behörde ein.

Neben der Strafe kann angeordnet werden, dass die Verurteilung auf Kosten des Schuldigen öffentlich bekanntzumachen ist. Auf Antrag des freigesprochenen Angeklagten kann das Gericht anordnen, dass der Freispruch öffentlich bekanntzumachen ist; die Staatskasse trägt in diesem Falle die Kosten, soweit sie nicht dem Anzeigenden auferlegt worden sind (§ 469 der Strafprozessordnung).

Zum Schluss wird noch angeführt: Diejenigen Unternehmen, an denen Reich oder Länder massgebend beteiligt sind und die von der obersten Landesbehörde mit Zustimmung der obersten Reichsbehörde als Organe der staatlichen Wohnungspolitik für den Umfang des Reiches, eines Landes oder grösserer Wirtschaftsbezirke anerkannt worden sind, gelten ohne weiteres als gemeinnützig im Sinne dieses Gesetzes, solange sie den bezeichneten Voraussetzungen entsprechen.

Sofern der Reichsminister der Finanzen oder die von ihm bestimmte Behörde diese Voraussetzungen nicht oder nicht mehr als erfüllt erachtet, findet eine Nachprüfung statt.

Befreiungen von Steuern und Gebühren und sonstigen Vergünstigungen, die den Gemeinden, Gemeindeverbänden und ähnlichen Körperschaften des öffentlichen Rechtes in Angelegenheiten des Wohnungsbaues nach dem Landesrechte gewährt werden können, stehen diesen künftig nur insoweit zu, als sie den im Gesetz angegebenen Zweck verfolgen.

Dieser Gesetzentwurf hat inzwischen bereits Gesetzeskraft erlangt. Er war Bestandteil der Notverordnung des Reichspräsidenten vom 1. Dezember 1930 und ist folglich, ohne die parlamentarische Beratung durch den Reichstag passieren zu müssen, schon auf 2. Januar 1931 in Kraft getreten. Vielleicht war dieser aussergewöhnliche Weg die einzige Möglichkeit, zu einem solchen Gesetze zu kommen; denn die Ansichten über dasselbe waren sehr geteilt. Seit Jahren war dieses Gesetz in Bearbeitung, besonders befürwortet und gefördert von den gemeinnützigen Bauvereinigungen und ihren Organen. Diese scheinen denn auch im allgemeinen über den raschen Gang der Ereignisse befriedigt zu sein.»

## Die Arbeiten der Reichsforschungsgesellschaft

Das Ziel der Arbeit der Rfg ist das Auffinden von Möglichkeiten zur Verbilligung des Bauens, d. h. wir wollen versuchen, alles das, was unwirtschaftlich beim Bauen ist, auszumerzen, wobei wir darin einig sind, dass das Bauen nicht erst mit dem ersten Spatenstich beginnt und schon mit der schlüsselfertigen Uebergabe des Bauwerks endet, sondern bereits dann beginnt, wenn sich das Baubedürfnis zu regen und der Bau sich vorzubereiten beginnt und erst dann aufhört, wenn das Bauwerk seiner Bestimmung nicht mehr gerecht werden kann, das heisst also, wenn das Bauwerk ausgedient hat. Wir sind uns auch darüber einig, dass wir unter Wirtschaftlichkeit eine Relation von Qualität einerseits und Kostenaufwand andererseits verstehen wollen.

Im Mittelpunkt der Aufgabe steht die einzelne Wohnung, und zwar die am meisten gesuchte, die Klein- und Mittelwohnung, die Wohnung der Familie mit Kindern beiderlei Geschlechts, also die vier- bis sechsbettige Wohnung.

Für eine derartige Wohnung ist zuerst einmal eine Qualitätsnorm aufzustellen.

Alle Ausführungsvorschläge für derartige Wohnungen sind dann daraufhin zu prüfen, ob und wie weit sie die in der Norm festgelegte Qualität erreichen bzw. übertreffen.

Der Vorschlag ist schliesslich als der beste zu erklären, der der Qualitätsnorm mit dem geringsten Aufwand an Mitteln am nächsten kommt.

Hierzu müssen erst einmal die Anforderungen klargestellt werden, die an eine derartige Wohnung überhaupt zu stellen sind. Anforderungen, die sich aus der Benutzung der in Frage kommenden Räume als Wohnung ergeben. Also Anforderungen an die Anzahl der Räume, ihre Grösse, ihre Lage zueinander, Anforderungen an ihre Ausstattung und Installation, Anforderungen an ihre Belüftung und Belichtung, Anforderungen, die sich aus dem Wohnbetrieb, also aus der Bewirtschaftung der Wohnung, die doch auch rationell sein soll, ergeben. Anforderungen, die sich auf die Lebensdauer des Hauses, in dem die Wohnung untergebracht ist, und auf seine ständige Unterhaltung beziehen.

Schon die Klarstellung aller Funktionen, die die Wohnung zu erfüllen hat, ist eine recht schwierige Arbeit. Zwar ist eine unendliche Menge von Vorarbeit geleistet. Alexander Klein, Häslar-Celle u. a. haben schon sehr dankbare Anregungen für Auswertungsmaßstäbe von Wohnungen gegeben, von der Stabilisierung einer Qualitätsnorm ist man aber noch sehr weit entfernt.

Es müssen allerdings auch gewisse primäre Fragen geklärt werden, die vorläufig noch recht unterschiedlich beantwortet werden.

Wenn das Bett oder auch die Person die grundlegende Einheit der Wohnung ist, so ist nach der Anzahl der unterzubringenden Personen nicht nur die Anzahl der Betten,