

# Modernisierung des Wohnungsbestandes

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103343>

## **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.

## Modernisierung des Wohnungsbestandes

An der Verbandsratstagung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, die vom 2. bis 9. September 1961 in Santiago de Compostelas (Spanien) stattfand, lautete eines der beiden Themen «Modernisierung des Wohnungsbestandes, Möglichkeiten und technische und wirtschaftliche Grenzen». Generalberichterstatter war Dr. Ing. Bernhard Düttmann, Düsseldorf. Seine Ausführungen wie auch das Exposé, das er vorlegte, gaben eine interessante Übersicht über die verschiedenen Aspekte des Problems. Auf praktische Lösungsvorschläge konnte er jedoch nicht eingehen, da die Verhältnisse nicht nur von Land zu Land, sondern auch von Fall zu Fall sehr verschieden sind. Über die Schweiz schrieb er in seinem Exposé:

«Die Schweiz hat bei ihrer ungestörten Wirtschaftsentwicklung einen allgemein anerkannten *überdurchschnittlichen Standard* ihrer Wohnungen erreicht, der nicht ohne Einfluß auf den Stand der Altwohnungen blieb, die in verhältnismäßig großem Umfang modernisiert oder gar durch Neubauten ersetzt sind. Den Standard zeigt die Tatsache, daß 1953 94 Prozent aller Wohnungen Wasserleitung in der Wohnung und 55 Prozent ein eigenes Bad hatten. Ein Modernisierungsproblem von besonderer Dringlichkeit dürfte hier nur noch an wenigen Orten bestehen. Das dürfte in den meisten Städten zumeist an den Stellen sein, an denen ohnehin aus städtebaulichen, insbesondere verkehrlichen Gründen größere Maßnahmen angezeigt sind, und darüber hinaus die Auflockerung enger Bebauung, zumeist aus historischer Zeit ansteht.»

Wer jedoch die Verhältnisse im Wohnungswesen unseres Landes näher kennt, wird feststellen müssen, daß das Modernisierungsproblem sich wegen der wechselnden und wachsenden Ansprüche der Bewohner an ihre Wohnung auch bei uns stellt, insbesondere auch bei den Wohngenossenschaften, die über ältere Liegenschaften verfügen.

Nach Dr. Düttmann sind an die moderne Wohnung folgende Forderungen zu stellen. «Sie soll:

a) ein in sich geschlossener und abgerundeter Organismus sein, der in seiner Gesamtheit wie den Einzelheiten, die der heutigen Zeit entsprechenden Wohnforderungen für die jeweils in Frage kommenden Bewohner erfüllen kann;

b) deshalb Räume in ausreichender Zahl und genügender Größe enthalten, die möglichst in getrennter Form den Funktionen des Wohnens, Schlafens und Wirtschaftens, insbesondere des Kochens und der Körperpflege, dienen und dabei so bemessen sind, daß neuzeitliche Einrichtungen, wie Rundfunk und Fernsehen oder einschlägige Maschinen, für die Hauswirtschaft benutzt werden können, ohne daß andere Wohnfunktionen über Gebühr gestört werden;

c) genügende Belichtung sowohl mit Tageslicht unter Berücksichtigung einer guten Besonnung, wie auch mit künstlicher Beleuchtung und ausreichende Belüftung und Durchlüftung aufweisen und eine der Nutzung der Räume entsprechende Erwärmungsmöglichkeit, möglichst in zentraler Form, gestatten;

d) neuzeitliche Installationsanlagen in Küche, Bad und WC mit Frischwasserzufuhr und einwandfreier Beseitigung der Abwässer und Abfallstoffe aufweisen und geeignete, möglichst zentrale Warmwasserbereitung haben;

e) eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Ausbildung der Fenster, Türen, Fußböden, Wände und Decken besitzen, wobei an Wärmedämmung und Schallsisolierung sowie Abweisung von Feuchtigkeit an Fußböden und Wand-

belägen der Naßräume besondere Anforderungen zu stellen sind;

f) Zugang zum Grün der Umgebung haben, soweit es Lage und Umgebung gestatten, am besten in Form eines Sitzplatzes im Freien der Terrasse oder Loggia und bei Familienwohnungen im umgebenden Erholungsgrün Spielmöglichkeit für Kinder.»

Seinen Ausführungen folgend möchten wir einige Gedanken zum Problem anführen.

Von Modernisierung spricht man – im Gegensatz zur Erneuerung – dann, wenn die Wohnung durch Umbauten und Ergänzungen den modernen Anforderungen angepaßt werden, die einer speziellen Finanzierung rufen. Bei Erneuerungen, das heißt der Instandsetzung bestehender Bauteile und Einrichtungen wird man zwar dem Fortschritt der Technik ebenfalls Rechnung tragen, die alten durch moderne Apparate ersetzen, bessere Tapeten verwenden, in Küchen und Badezimmern Ölfarbanstriche durch Platten ersetzen, Stubenböden mit Klebparkett belegen usw., und dadurch die Wohnungen neuzeitlicher gestalten. Oft bedingen diese Änderungen einen Mietzinsaufschlag, die Kosten werden aber in der Regel aus den Mitteln der Genossenschaft getragen.

Anders ist es bei der Modernisierung. Dazu gehören zum Beispiel die Ersetzung der Einzelofen- durch eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, der Einbau der Bäder in die Wohnung, die Ersetzung veralteter Waschherde durch Automaten, die Vergrößerung zu kleiner Zimmer durch Herausnehmen von Trennwänden, die Einrichtung von Radio- und Fernsehanlagen, der Einbau von Wärme- und Schallsolierungen usw. Hier entstehen Kosten, die in der Regel wenigstens teilweise mit fremden Mitteln finanziert werden müssen.

Bei der heutigen Lage auf dem Kapitalmarkt bietet die Finanzierung den Genossenschaften keine Schwierigkeiten. Soliden Genossenschaften kommen die Banken entgegen, indem sie bereits geleistete Amortisationen an bestehenden Hypotheken wieder ausbezahlen, neue nachgehende Hypotheken oder Faustpfanddarlehen gewähren. Die Bau- und Wohngenossenschaften dürfen aber dabei den Gedanken der Selbsthilfe nicht vergessen. Die wertvermehrenden Modernisierungen sollten nach dem gleichen Prinzip finanziert werden wie die Liegenschaften, das heißt, daß die Genossenschafter einen Teil der Kosten durch Zeichnung eines oder mehrerer Anteilscheine decken.

Der Wille der Vorstände, den Wünschen ihrer Mitglieder entgegenzukommen und die Wohnungen zu modernisieren, bietet eine Gefahr in sich. Die durch die Modernisierung entstehenden Mietzinserhöhungen dürfen nicht dazu führen, daß die Wohnungen von Familien, für die sie nach deren sozialer Lage gebaut worden sind, nicht mehr gemietet werden können. Die Wohnungen müssen auch in dieser Beziehung ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben.

Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, so ist es besser, hygienisch einwandfreie, aber unmoderne Wohnungen nicht zu modernisieren, sondern nur die finanziell möglichen Erneuerungen auszuführen.

Ein besonderes Problem stellen die veralteten Einfamilienhäuser. Nicht nur die Kosten der Modernisierung, sondern auch diejenigen der Erneuerung können so hoch sein, daß die Mietzins in keinem annehmbaren Verhältnis mehr zu dem stehen, was die Wohnungen bieten. Um die Einfamilienhäuser kinderreichen Familien zu erhalten, müßte die Genossenschaft oder die Öffentlichkeit einen Beitrag à fonds perdu leisten oder die Wohnungen müssen abgerissen und der Boden dazu verwendet werden, bei einer stärkeren Ausnützung Mehrfamilienhäuser mit billigen Wohnungen zu erstellen. Diese Lösung ist zu bedauern, denn heute ist kaum mehr Bauland zu bekommen zu einem Preise, der die Erstellung des Einfamilienhauses erlaubt, das immer noch das idealste Heim für die Familie mit Kindern bietet.

Gts.