

# Das Haus von der Stange:

## Einfamilienhäuser zwischen Glücksverheissung und Ressourcenrodung

Anne Schillig

**Unser Fertighaus-Programm Drei Typen - ein gemeinsames und bewährtes Konzept:**

- Moderne und praktische Architektur, funktionelle Struktur sowie der Einsatz geeigneter Materialien garantieren Qualität, Haltbarkeit und ein hohes Wohnniveau. Die komplette technische Ausstattung und die großzügigen Räume ermöglichen individuelles Wohnen für jede Familie.
- Alle Typen können mit oder ohne Kellergeschoss geliefert werden.
- Individuelle Beratung durch uns und unsere Partner schon in der Planungsphase bis zur schlüsselfertigen Übergabe und selbstverständlich. So kann GENEX auch individuelle Ausstattungen ermöglichen, wie z. B.:
  - Einbau von edelholztürartigen Türen
  - Decken und Wandverkleidungen mit edlen Hölzern.
  - Individuelle Anfertigung von Spezialmöbeln, welche den Bedürfnissen des Dachgeschosses angepasst sind.
  - Komplett Fensterdekorationen.
  - Natürlich steht überdies das gesamte GENEX-Sortiment zur Verfügung.
- Ein solch kompetent ausgestattetes Musterhaus steht zur Besichtigung bereit.
- Kurze Bauzeit: Innerhalb von nur 4 Monaten kann ein Eigenheim nach individuellen Wohnvorstellungen schlüsselfertig übergeben werden.

**Voraussetzung ist lediglich das Vorhandensein**

- eines bebauten Grundstücks
- der Zustimmung der örtlichen Verwaltungen zur Errichtung eines Fertighauses einschließlich der gesicherten Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und der Schmutzwasserabflüsse.

Das komfortable +FHE 106 bietet bei ausgebautem Dachgeschoss auf 2 Etagen über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei das Dachgeschoss als eine abgeschlossene zweite Wohnetage mit allen erforderlichen Funktionen ausgebaut werden kann.

Dagegen verfügt das eingeschossige +FHE 108 W mit Warmdach über eine Wohnfläche von 96 m<sup>2</sup> und das +FHE 73 über 105 m<sup>2</sup>.

**Richtpreise**

+FHE 106 - ohne ausgebautem Dachgeschoss	ca. 114.000,-
+FHE 106 - mit ausgebautem Dachgeschoss	ca. 138.000,-
+FHE 108 W - Kellerbauwerk ohne örtliche Anlagung	ab 96.000,-
+FHE 108 W - Kellerbauwerk ohne örtliche Anlagung	ab 35.000,-
+FHE 73 - Kellerbauwerk ohne örtliche Anlagung	ca. 103.000,-
+FHE 73 - Kellerbauwerk ohne örtliche Anlagung	ab 25.500,-

Max Frisch bezeichnete sie als «Hasenställe», unter Konrad Adenauer erschienen sie als «Bollwerk gegen den Bolschewismus». Einfamilienhäuser gelten als die schlechteste aller Wohnformen und erfreuen sich dennoch ungebrochener Beliebtheit. Auf der anderen Seite sind immer mehr Menschen auf der Suche nach alternativen Wohnformen. Welche Faktoren bestimmen, wie wir wohnen möchten und wie verändert sich dieses Grundbedürfnis in Anbetracht der sozialen und demographischen Transformationen im 21. Jahrhundert?

Ein Wort, drei Ziffern und zwei Grossbuchstaben beschreiben den wahrgewordenen deutschen Wohnraum: Das «Flair 152 RE» ist das am meist verbreitete unter den jährlich über 80 000 neu gebauten Einfamilienhäusern in Deutschland. Das Fertighaus gibt es in vier verschiedenen Ausführungen, die sich hauptsächlich durch ihre Fassadengestaltung unterscheiden. Egal, ob klassischer Weissverputz oder norddeutscher Klinker, die Wohnfläche ist bei allen Modellen mit 150,84 Quadratmetern exakt die gleiche. Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche, Ess- und Wohnzimmer auch ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer, im Obergeschoss drei weitere Zimmer und ein Bad. Auf der Website bewirbt der Anbieter das Objekt

Selbst im «real existierenden Sozialismus» wurden Einfamilienhäuser gebaut, wie diese DDR-Werbung für ein Fertighaus von 1986 dokumentiert. Das abgebildete Modell «FHE 106» bot eine Wohnfläche von 150 Quadratmetern und war in nur sechs Monaten bezugsfertig.

als «optimal für das moderne Wohnen in Stadtnähe», in dem sich das «urbane Lebensgefühl seiner Bewohner» widerspiegelt.<sup>1</sup>

Und tatsächlich: Wer hin und wieder durch Vorstädte und Dörfer zwischen Schwarzwald und Ostseeküste fährt, ist vertraut mit dem Anblick dieses gelben, weissen oder roten Wohnrechtecks, konzipiert für die deutsche Durchschnittsfamilie. Je nach Region kann ein schlüsselfertiges Haus bereits für 180 000 Euro erworben werden, ohne Keller und Schnickschnack versteht sich. Für die einen erfüllt sich damit der Traum vom Eigenheim, für andere ist es Ausdruck kleinbürgerlichen Besitzbegehrens, das individuelle Sehnsüchte über den verantwortungsbewussten Umgang mit Kollektivressourcen stellt und für Zersiedelung und landwirtschaftlichen Flächenfrass steht.

Ein ähnliches Bild bietet sich in der Schweiz. Drei von fünf Wohngebäuden sind hier Einfamilienhäuser; das sind nahezu eine Million Objekte. Zusammen bilden sie die erfolgreichste Siedlungsform des Landes. Die Spitze der Einfamilienhausdichte bildet der Kanton Glarus, gefolgt von Basel und dem Tessin. Während in den vergangenen Jahren der Erwerb städtischer Eigentumswohnungen hoch im Kurs stand, wollen nun wieder mehr Menschen «raus aufs Land» beziehungsweise in die Agglomeration. Denn dort entstehen die meisten Neubauten pro Jahr, in deren Haushalten durchschnittlich immerhin noch 2,7 Personen leben.<sup>2</sup>

## Kleinhaussiedlungen im Grünen: Die Kleinfamilie unter sich

Ob in Deutschland oder in der Schweiz: Familienzuwachs ist der häufigste Grund, Baueigentum zu erwerben. Mit Kleinkindern wächst bei vielen der Wunsch nach Sicherheit und mehr Lebensqualität – raus aus der urbanen Unordnung, rein in die Bullerbü-Idylle. Das Wohnen im Einfamilienhaus verspricht saubere Luft, beruhigte Strassen und Spielen im Grünen. Nicht ganz zufällig fällt daher die Entwicklung der modernen Einfamilienhäuser mit der Entstehung der Gartencitybewegung im späten 19. Jahrhundert zusammen. Als Reaktion auf die Wohnsituation in den industrialisierten Ballungsräumen entstanden bis zum Ersten Weltkrieg vor den Toren der Städte viele Kleinhaussiedlungen, die nicht nur eine architektonische Neuausrichtung definierten, sondern vor allem auch soziale Ideen in sich trugen.

## Résumé

*Les maisons individuelles passent pour la pire de toutes les formes de logement et pourtant elles jouissent d'une popularité ininterrompue. Par ailleurs, de plus en plus de personnes recherchent des formes d'habitation alternatives. Quels sont les facteurs qui déterminent la façon dont nous voulons vivre ? Et comment ce besoin fondamental est-il amené à évoluer au cours du XXI<sup>e</sup> siècle ?*

*Vivre dans une maison individuelle véhicule la promesse d'un air propre, de zones de circulation apaisée et d'un refuge en pleine verdure. Cette idée de repli a une longue histoire : depuis le XVI<sup>e</sup> siècle, des changements remarquables ont eu lieu dans la sphère domestique. Les espaces ont reçu des fonctions spécifiques, les domaines du privé et du public se sont séparés. La maison de l'ère prémoderne s'est de plus en plus transformée en un lieu de retraite caractérisé par une délimitation spatio-sociale entre l'intérieur et l'extérieur. Ce développement n'a cependant pas été linéaire, comme le montrent clairement, par exemple, les foyers des travailleurs à domicile dans les régions proto-industrialisées de Suisse au XVIII<sup>e</sup> siècle. Les contours des sphères publique et privée s'y sont dans un premier temps à nouveau estompés avant de culminer dans le bonheur des maisons individuelles de la modernité tardive.*

*À l'heure actuelle, l'image de la propriété privée s'effrite à nouveau. Dans les villes et les agglomérations en particulier, les immeubles d'habitation à faible emprise au sol, dans lesquels plusieurs locataires ou propriétaires partagent cuisines et espaces de vie, remplacent l'ancien rêve de la maison unifamiliale. Ainsi, les sphères du privé et du public sont à nouveau renégociées.*

1 [www.hausausstellung.de/stadthaus-flair-152-re-massivhaus.html](http://www.hausausstellung.de/stadthaus-flair-152-re-massivhaus.html) (7.7.2020).

2 [www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungsdichte.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungsdichte.html) (9.7.2020).

Mit dem ehemaligen Genossenschaftsgedanken haben die heutigen Einfamilienhaussiedlungen nur noch wenig zu tun – geblieben aber ist das Bedürfnis nach einem Stille und Natur verheissendem Eigenheim im Grünen, in dem die Kleinfamilie unter sich sein kann (Abbildung 2).

## Von öffentlich zu privat und wieder zurück

Dieser Rückzugsgedanke ist, kulturhistorisch betrachtet, eine Folge der Entwicklung des Privaten, die sich am Beispiel des Hauses sehr gut nachzeichnen lässt. Seit dem 16. Jahrhundert vollzogen sich in der häuslichen Sphäre, zunächst im städtisch-bürgerlichen, später auch im ländlichen Milieu, bemerkenswerte Veränderungen. Räume erhielten spezifische Funktionen, Sphären der Privatheit und des öffentlichen Zugangs trennten sich, es entstanden Räume, die dem Familienleben vorbehalten blieben.

Das Haus der Vormoderne, das vermeintlich alle Lebens- und Arbeitsprozesse unter einem Dach integrierte, entwickelte sich zunehmend in einen durch räumlich-soziale Innen- und Aussengrenzen charakterisierten Rückzugsort. Dass diese Geschichte keine lineare ist, machen beispielsweise Heimarbeiterhaushalte in protoindustrialisierten Regionen der Schweiz im 18. oder überbelegte Mietskasernen in industrialisierten Gebieten im 19. Jahrhundert deutlich. Hier verwischen die Konturen von Öffentlichkeit und Privatsphäre zunächst wieder, bevor sie im spätmodernen Einfamilienhausglück münden.

Aber auch diese Fassade beginnt zu bröckeln: Ballungsräume sollen nicht als entropische Streuung kleiner Häuser gestaltet werden dürfen, sondern ein ausgeklügeltes Zusammenwirken zwischen Privatsphäre und Vernetzung möglich machen, fordern öffentliche Stimmen. Wir wollen also unter uns bleiben, ohne jedoch auf vertraute Bequemlichkeiten zu verzichten.

Dies hängt auch mit den veränderten Familien- und Haushaltsstrukturen im neuen Jahrtausend zusammen. Genau genommen ist nämlich der Begriff «Einfamilienhaus» überholt, weil er nicht in jedem Fall die soziale Realität widerspiegelt. Schon längst wohnen nicht mehr nur Vater, Mutter, Kind darin, sondern durchaus Singles, Paare, Wohngemeinschaften.

Eine zunehmende soziale Diversität findet ihren Ausdruck auch in räumlichen Arrangements: In offenen Wohnküchen oder gemeinschaftlichen Aufenthaltsräumen lösen sich Zimmer und Raumgrenzen nach unseren herkömmlichen Vorstellungen nahezu auf. Vor allem in Städten und Ballungsgebieten ersetzen platzsparende Wohneinheiten, in denen sich mehrere Parteien Küchen oder Wohnräume teilen, den einstigen Traum vom Einfamilienhaus – «private» und «öffentliche» Sphären werden hier neu ausgehandelt. Aber auch in ländlichen Gebieten bewegt sich etwas, wenn auch mitunter deutlich langsamer.



Gartenstadt Liebefeld Gemeinde Köniz (Aufnahme aus den 1930er-Jahren). Der Architekt Philipp Hauser konzipierte die Siedlung am Hang mit Typenhäusern als Reaktion auf das «Wohnungselend» in der Stadt.

## Sehnsuchtsobjekt Haus

Über viele Generationen hinweg bildeten Häuser das materielle und emotionale Fundament einer Familie. In ein Haus zu investieren bedeutete, das familiäre Fortbestehen zu gewährleisten. Darüber hinaus fungiert es als subjektives Sehnsuchtsobjekt und Projektionsfläche für nostalgische Erinnerungen oder Zukunftsträume. Im regulären Familienzyklus ist es daher eine wichtige Ressource.

Was aber, wenn die Nachkommen ausbleiben oder ihren Lebensmittelpunkt in eine andere Region verschieben? Immer mehr Eigentümer vermieten ihre Häuser auf dem Land an Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht aus der eigenen Familie stammen und alternative Wohn- und Lebensprojekte umsetzen möchten. Auf Facebook gibt es eine Gruppe, die genau solche Objekte vermittelt: Auf «Ogrido» tummeln sich fast 200 000 Mitglieder. Ihr selbsterklärtes Ziel ist, «eine Plattform für all die Menschen [zu] bieten, die selbst auf der Suche nach einem alternativen Haus oder einer Wohnung sind, oder welche an zu bieten haben [sic!]».<sup>3</sup>

Die Nachfrage ist gross: Im Diskussionsforum werden fast stündlich neue Anzeigen aufgeschaltet, die meisten davon bieten oder suchen Objekte in ländlichen Regionen nahe Ballungszentren. Viele der angebotenen Objekte sind ehemalige Einfamilienhäuser, die nun von «Alten-WGs» oder «Lebenskünstlern» bewohnt werden. Bilden solche Wohnprojekte aber wirklich eine wachsende soziale Diversität ab oder bestätigen Ausnahmen die Regel? Fakt ist: Nur weni-

<sup>3</sup> <https://www.facebook.com/groups/alternativeswohnen/about> (14.07.2020).

gen ist es wert, für die Erfüllung ihres individuellen Wohntraums in deprivierte Regionen mit bezahlbarer Bausubstanz zu ziehen. Am Ende landet man doch wieder in städtischen Mietwohnungen oder Fertighäusern von der Stange.

## Das Einfamilienhaus trotz allen Kritikern

Was aber, wenn der Bezug von Einfamilienhäusern ganze Gemeinden retten könnte? In Ostdeutschland gibt es Landstriche, aus denen die Menschen seit der Wende massenweise ab-, aber keine mehr zugewandert sind. In Bundesländern wie Mecklenburg-Vorpommern oder Sachsen-Anhalt werden ganze Dörfer zu Spottpreisen versteigert und mit ihnen Dutzende Einfamilienhäuser, die nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden und seit Jahren leer stehen. Nicht selten geraten sie in die Hände von Spekulanten, welche die Dörfer samt Gebäuden für viele weitere Jahre verrotten lassen.

Dabei böte sich genau hier, in einer sinnvollen Nutzung leerstehender Häuser und Siedlungen, wohntechnisch eine Chance, dem demographischen Wandel ein Schnippchen zu schlagen. Nicht nur weit entfernte Arbeitsplätze und lange Pendlerwege mögen indes dagegensprechen, sondern nicht zuletzt auch individuelle Wünsche und Lebensentwürfe.

Denn auch ein Einfamilienhaus ist eben nicht nur ein Haus, sondern auch ein gebautes Psychogramm. Jeremias Gotthelf drückte das im Roman «Geld und Geist» so aus: «Es ist, ihr mögt es wollen oder nicht, das Haus der Spiegel eurer Selbst». Ob in einem «Flair 152 RE» tatsächlich symbolische Gehalte liegen, sei dahingestellt. In jedem Fall aber trotz es noch immer allen, die der «Hüslipest» bereits vor Jahren den Kampf angesagt haben.<sup>4</sup>

### Literatur

- Ariès, Philippe und Georges Duby (1989–1995): Geschichte des Privaten Lebens, 5 Bde., Frankfurt a. M.
- Birdwell-Pheasant, Donna und Denise Lawrence-Zúñiga (1999): House Life. Space, place and family in Europe, Oxford.
- Gill, Julia (2010): Individualisierung als Standard. Über das Unbehagen an der Fertighausarchitektur, Bielefeld.

### DOI

10.5281/zenodo.3965533

### Zur Autorin

Anne Schillig promovierte an der Universität Luzern in Geschichte und ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften. Im Oktober erscheint ihr Buch «Hausgeschichten. Materielle Kultur und Familie in der Schweiz (1700–1900)» im Chronos-Verlag.



4 Vgl. Interview mit Benedikt Loder «Hauseigentum formt Spiesser, die an Verlustangst leiden», in: Der Bund, 3.11.2010.