

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 29 (1975)

**Heft:** 9: Wohnungsbau

**Artikel:** Tendenzen im Wohnungsbau = Tendances dans le secteur logement = Trends in house-building

**Autor:** Kammerer, Hans

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-335256>

### **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:** 02.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Tendenzen im Wohnungsbau

Tendances dans le secteur logement

Trends in house-building

---

... der Zerfall des Wohnungsmarktes und die scharfe öffentliche Kritik an den Resultaten des Wohnungsbaues führen sicher in eine Periode vorsichtiger Dispositionen. Da aber die Personen und ihre Darsteller auch im nächsten Akt dieselben sein werden, sind bestenfalls geänderte Regieanweisungen zu erwarten ...

... la dégradation du marché immobilier et la violente critique publique en regard de la réalité de la construction des logements amèneront sûrement une période de plus grande prudence. Mais comme les personnages et leurs acteurs seront les mêmes à l'acte suivant, on peut au mieux s'attendre à un changement de mise en scène ...

... the collapse of the housing market and the lively public criticism of the results of housing projects will certainly usher in a period of caution in this field. However, since the same characters will appear in the next act, the most we can expect is a different set of stage directions ...

---

Für fast alle Gebäudetypen lassen sich Analysen ihrer mutmaßlichen Entwicklung herstellen, wenn Erfahrungen und Erkenntnisse vorliegen. Dies gilt für den Schulbau und den Krankenhausbau ebenso wie für den Verwaltungsbau. Aber nicht für den Wohnungsbau.

Wohnungen sind politische Waren. Obschon ihre Eigenschaften älter und bekannter sind als die aller anderen Gebäudetypen, schwanken ihre Größen, ihre Zahl, ihre soziale, städtebauliche und architektonische Einschätzung von Zeit zu Zeit, von Land zu Land, von einem politischen System zum anderen. Es gibt keinen universellen Standard und demzufolge auch keine universelle Tendenz im Wohnungsbau.

Hierzulande befindet er sich in der Krise im doppelten Sinn:

- Der Wohnungsmarkt mit seinen ständigen Rekordzahlen als sicheres Terrain für politische Programme ist ein schwankender Boden geworden, ein stets geschätzter und gern subventionierter Bereich zu einem Sorgenkind der Nation. Es geschah über Nacht: Aus Mangel wurde Überschuß. Wir haben nicht nur zuviel, sondern auch die falsche Sorte produziert, teure Eigentumswohnungen statt etwas billigere Sozialwohnungen. Und kein Modus für eine praktikable Umwandlung ist in Sicht.
- Dazu kommt die skeptische Beurteilung der erreichten Qualität. Statt froh zu sein über die totale Behausung unseres Volkes, sind wir eher traurig über unser eigenes Werk. Verlassene Städte, zersiedeltes Umland prägen die Diskussionen. »Betongebirge«, »Betonwüsten« oder »öde Monotonie« sind nationale Reizworte geworden, täglich zu lesen und zu hören.

Wer über Tendenzen im Wohnungsbau redet, tut gut daran, den Blick zuerst nach hinten zu richten, in einen Wald von Ideologien und Enttäuschungen, damit seine Prognose vorsichtig werde.

In einer Podiumsdiskussion im Fernsehen konnten sich Vertreter der Mieter, Vermieter, des Bundes, der Länder und der Städte und Wohnungsbaugesellschaften nicht einmal annähernd auf die mögliche Zahl leerstehender Wohnungen in ihrem Bereich einigen: sie ist unbekannt.

Der simple statistische Mangel ist ein Symptom für den ganzen Markt. Dabei stellen unsere Wohnungen einen wesentlichen Teil unseres Volksvermögens dar – direkt oder indirekt subventioniert aus dem Einkommen aller.

Wie in anderen Wirtschaftszweigen stehen wir vor der Tatsache, daß die eigengesetzliche Produktion, der ewige Anreiz zur wirtschaftlichen Initiative, alle Regelfunktionen außer Kraft gesetzt, die Nachfrage überspült und chaotisch-unübersichtliche Märkte geschaffen hat, die heute noch stabil erscheinen und morgen zusammenbrechen. Die Wohnung ist Produkt geworden, wie Auto oder Werkzeugmaschine.

Vor diesem Hintergrund klingen die rituellen Beschwörungen der Architekten, der Planer hohl. Tendenzen werden zu Spekulationen. Und da Tendenz nicht Forderung, sondern eher Abschätzung der mutmaßlichen Entwicklung sein soll, ist Bescheidenes davon zu erwarten.

Die Wohnformen

Entwicklung: Endlose Diskussionen um neue Wohnformen mit differenzierterem Nutzungsspielraum fand außer wenigen Prototypen keine Resonanz bei den Produzenten. Spannertypen, die Old-timer des Mietwohnungsbaus mit Grundrissen, die unsere Großväter erfanden, bestimmen das Bild. Der Fortschritt liegt in der zunehmenden Wohnungsgröße. Die Grundrisse der frühen 50er Jahre sind bei gleicher Anlage um etwa 70% größer geworden und wesentlich besser ausgestattet. (Die Mieten sind allerdings im gleichen Zeitraum um 300 bis 400% gestiegen und dennoch kaum kostendeckend.)

Tendenz: Neue Wohnformen werden Outsider bleiben; die Marktsättigung und das wachsende Bewußtsein der Mieter für Wohnungsqualität und die rasche Annäherung der Mieten für »soziale« und »frei finanzierte« Wohnungen werden aber dafür sorgen, daß die Qualität der Wohnung nicht mehr als zufälliges Geschenk des Schicksals, sondern als wählbares Angebot des Marktes kritisch gesehen wird: Statt geplanter »Flexibilität« und »Variabilität« Wahl und Veränderungsmöglichkeit auf einem größer gewordenen Markt.

Orte des Wohnens

Entwicklung: Frühzeitiges Erkennen der Gefahren der Auslagerung von Wohngebieten aus Städten in die vorstädtischen Paradiese hatten kaum einen Einfluß auf die Standorte neuer Siedlungen. Bestimmend waren Bodenpreise und Verfügbarkeit von Grund und Boden.

Die Innenstädte – kaum mehr bewohnbar – wurden an Dienstleistungsbetriebe und Randgruppen der Bevölkerung (z. B. Gastarbeiter) abgetreten.

Auf die planlose Zersiedelung des Umlandes in den 50er Jahren folgte eine Phase der baulichen Verdichtung. Städte wurden oft zu Ablegern ihrer Hochhaussiedlungen, deren Dimensionen häufig genug Berge zu Hügeln degradierten. Reaktion darauf ist das steigende Bewußtsein der Bürger für die gewachsene Stadt und gegen die ungeliebten Massierungen (siehe oben: Betongebirge etc.).

Tendenz: Die Einsicht in die städtebaulichen und landschaftlichen Folgen der unbekümmerten Massierung von Wohnanlagen bei allen Beteiligten (Planer, Gemeinden, Gesellschaften, Nutzer) und der Schock der Rezession werden für kleinere Einheiten geringerer Dichte bei geringeren Gebäudehöhen sorgen.

Die Hoffnung allerdings, wieder ein großes Angebot von Wohnungen in die Kerne unserer Städte zu bekommen, wird an mehreren Faktoren scheitern:

Unsere Städte sind durch den Verkehr mit seinem Lärm, seinen Abgasen und seinen Gefahren – insbesondere für Kinder und alte Menschen – weithin unbewohnbar geworden. Dazu kommen die hohen Bodenpreise in den Innenstädten und die Tatsache, daß in den Randgebieten in der Regel gute Infrastrukturen entstanden (Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Frei- und Hallenbäder etc.), die in den Städten anderen Funktionen geopfert wurden.

Sanierungsgewinne und die sicher zunehmende Pflege des alten Wohnungsbestandes werden im besten Fall neue Abwanderungsverluste bremsen, aber sicher nicht ganz aufhalten können.

#### Architektur – Milieuwert

Entwicklung: Fragen der Besonnung, der Typisierung und der wirtschaftlichen Herstellung bestimmen den Wohnungsbau der letzten 50 Jahre. Diese Maximen verhindern meist primäre architektonische Maßnahmen wie Raumbildung, Wechsel von Enge und Weite, Intimität und Unverwechselbarkeit.

Sie fördern Monotonie und Beziehungslosigkeit durch zu große Abstände.

Es bleiben – von wenigen Ausnahmen abgesehen – zweitrangige Gestaltungsmittel am Objekt übrig, die außerdem meist als kostenerzeugende Zutaten ohne besonderen Wert angesehen werden. Übrig bleibt die Farbe des Putzes, kleine Höhenstaffelungen des Baukörpers und der Versuch, Balkone und Fenster in ein »spannungsvolles« Verhältnis zu setzen.

Die publizierten Wohnanlagen von architektonischem Anspruch stammen oft aus der

Reihe der wenigen realisierten Experimente und sind dazuhin meistens Eigentumswohnungen mit größerem Budget.

Tendenz: Einem wachsenden Verständnis für Architektur- und Milieuwerte, geschult an ebenfalls zunehmendem Bewußtsein für die Qualität historischer Städte und Dörfer steht eine eingefahrene Produktionsmaschinerie, gelenkt von Normen und Gesetzen und wirtschaftlichen Maximen, gegenüber. Es ist zu erwarten, daß auch in Zukunft die Gestaltqualität von Siedlungen hinter wirtschaftlichen Einschränkungen und gesetzlichen Normen versteckt bleiben wird.

Architektonischer Anspruch wird die Ausnahme bleiben.

#### Baumethoden

Entwicklung: Schon in den 20er Jahren wurde die Entwicklung der Wohnung für die Masse an die Entwicklung des industriellen Bauens gekoppelt. Die Architekten versprechen sich besseres Wohnen, zeitgemäßere Konstruktionen und auch den architektonischen »industrial look« davon. Alle anderen denken schlicht an Rationalisierung und größere Wirtschaftlichkeit. Die angesprochene Bauindustrie hat auf zwei Ebenen reagiert:

– Eingedenk ihrer eigenen kleinteiligen Struktur und des zersplitterten Marktes hat sie ihre Herstellungsmethoden zusammen mit den Zulieferern rationalisiert, um mit steigendem Maschineneinsatz Lohnkosten zu senken und dennoch konventionell bauen zu können.

– Von vielen gepriesenen Bausystemen hat sich im Wohnungsbau nur der Großtafelbau durchgesetzt, importiert aus Ländern wie Schweden und Frankreich. Seine Hauptmerkmale sind rigide Grundrisse, weil jede Wand trägt, und der zwanghafte Zug zur monotonen Erscheinung, bedingt durch möglichst geringe Elementzahl und möglichst gradlinigen Montagevorgang.

Der Skelettbau, der fast alle anderen Gebäudetypen beherrscht und Voraussetzung für innere und äußere Veränderungen ist, findet – von ein paar Experimenten abgesehen – keinen Eingang in den Wohnungsbau. Er ist bei scharfer Kalkulation immer zu teuer. Wie bei den Wohnungsgrundrissen liegt der Schwerpunkt der Entwicklung nicht in Änderung, sondern in Verbesserung. Dies gilt vor allem für die bauphysikalischen Belange.

Tendenz: Der Glaube an utopische Lösungen durch Genie-Streiche ist verschwunden, wie die Hoffnung, durch Bausysteme bessere und billigere Wohnungen, quali-

tätvollere Siedlungen quasi garantiert zu bekommen. Übrig blieb die Skepsis, den Wohnungsbau vorzugsweise durch Einsatz technischer Mittel lösen zu können.

Die Bauindustrie ist für ihren Beschäftigungsgrad bis an die Grenzen ihrer Investitionsmöglichkeiten technisch ausgerüstet und darauf angewiesen, mit ihren jetzigen Methoden zu produzieren. Also keine Änderungen auf geraume Sicht zu erwarten.

#### Organisation

Entwicklung: Die Träger des Wohnungsbaus, die von Bund, Ländern und Gemeinden beauftragten Gesellschaften, sind zersplittert, wie die Bauindustrie. Zahllose Gemeinnützige und privatwirtschaftliche Bauträger haben sich auf den Dschungel der direkten und indirekten Förderungsmöglichkeiten spezialisiert und sich wenig um die Aufnahmefähigkeit des Marktes und um die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden gekümmert. Ohne Zweifel liegt im Versagen dieser Organisation der Hauptgrund für die Überproduktion und die Fehlverteilung unserer Wohnungen. Überdies führte die Trennung der Finanzierung von Wohnungen und Wohnfolgeeinrichtungen häufig zu falschen Größenordnungen der Wohnanlagen und zum chronischen Mangel an Einrichtungen wie Läden, Kindergärten, Gemeinschaftszentren etc. in unseren neuen Siedlungen.

Tendenz: Die harte Auslese durch die Rezession wird sicher sowohl bei den Gemeinden und ihren Planern als auch vor allem bei den Gesellschaften einen Prozeß sorgfältigerer Planungen, Marktanalysen und Einschätzungen der Folgekosten einleiten. Das wachgewordene Bewußtsein der Bürger, der Nutzer, wird manche eklatante Fehlleistung in Zukunft verhindern. Die Träger des Wohnungsbaus, gewohnt, eine anonyme Masse von Wohnungssuchenden ebenso anonym und stereotyp zu befriedigen, wird sich auf allen Ebenen der Planung einem skeptisch gewordenen Abnehmer gegenüber sehen.

#### Zusammenfassung

Der Zerfall des Wohnungsmarktes und die scharfe öffentliche Kritik an den Resultaten des Wohnungsbaus führen sicher in eine Periode vorsichtiger Dispositionen.

Da aber die Personen und ihre Darsteller auch im nächsten Akt dieselben sein werden, sind bestenfalls geänderte Regieanweisungen zu erwarten.

Juni 1975