

# ***DAS EINFAMILIENHAUS: KRISTALLISATIONSPUNKT IDEOLOGISCHER DEBATTEN***

*von Alice Hollenstein und Andreas Loepfe (Text) und Simone Vogel (Fotos)*

Wohneigentum macht uns glücklich. Doch ob es ein frei stehendes Einfamilienhaus sein muss, ist umstritten. Der vorliegende Artikel behandelt die Debatte des Einfamilienhauses aus ökonomischer sowie psychologischer Perspektive.





II. Blickt man zurück in die Vergangenheit, werden die Wohnformen stark von Familienstrukturen und Arbeitsformen geprägt. Der lateinische Begriff „familia“ (die Hausgemeinschaft) bezeichnete im ursprünglichen Verständnis nicht die heutige Vorstellung einer Familie mit Eltern oder Alleinerziehenden und deren Kindern, sondern den gesamten Hausstand eines Mannes: seine Ehefrau, Kinder, Sklaven, Freigelassene sowie das Vieh. Bis zur Industrialisierung im 19. Jahrhundert fand Wohnen und Arbeiten meist unter einem Dach statt, und man wohnte gemeinsam mit weiteren Verwandten und Mitarbeitern des Betriebs. Erst im Zuge der Industrialisierung und des damit verbundenen steigenden Wohlstands entstand bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts das Ideal der bürgerlichen, romantischen Kleinfamilie: ein verheiratetes Ehepaar mit leiblichen Kindern. Man heiratet und hat Kinder aus Liebe und entscheidet sich damit für eine monogame, heterosexuelle, lebenslange Beziehung. Durch die zusätzliche Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte im 19. Jahrhundert entstanden kleinere Hausgemeinschaften.

Das Einfamilienhaus in seiner heutigen Form ist demnach relativ jung. Der eigentliche Boom des Einfamilienhauses fand in den 1960er-Jahren statt. Die steigende Kaufkraft und Mobilität erlaubten es einem grossen Teil der Bevölkerung, sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten zu verwirklichen. Seit damals hat sich die Formation der Hausgemeinschaft durch die Pluralisierung der Lebensformen weiterentwickelt: Nebst dem Modell der Kernfamilie (Eltern oder

Alleinerziehende mit Kindern) gibt es Wohngemeinschaften in verschiedenen Lebensphasen, Einpersonenhaushalte, kinderlose Ehen, Konkubinate, Zusammenleben getrennter Paare, gleichgeschlechtliche Partnerschaften, Fernbeziehungen, Patchworkfamilien. Diese neueren Lebensformen sind zunehmend. In den vergangenen Jahrzehnten (1920 bis 2000) hat vor allem der Anteil kleiner Haushalte (Einzelpersonen und Paare) stark zugenommen. Verständlicherweise steigt mit dieser Entwicklung der Flächenkonsum, da solche Haushalte aufgrund der Kinderlosigkeit in der Regel mehr Geld zur Verfügung haben. Zahlen zu den aktuellsten Entwicklungen der Haushaltsgrössen in der Schweiz fehlen leider. Ob sich hier eine Trendwende abzeichnet, ist noch offen.

Die Debatte über das EFH versus das MFH ist demnach zu hinterfragen, da die Familie im bürgerlichen Sinne immer weniger existiert. Eigentlich geht es um die Anordnung und Gestaltung zu bestimmender Wohneinheiten. Das heisst: Wie gross sollen die Wohneinheiten in Zukunft sein? Wie viele Personen wohnen in einer Einheit? Welche Raumlagerung soll sie aufweisen? Sollen die Einheiten alleine, aneinandergereiht oder gestapelt in der Landschaft stehen?

Urteilt man über das Einfamilienhaus als Wohnform, geht es folglich um Dichte.

#### **SYSTEMATISCHE VERHINDERUNG VON DICHTEN**

Es gibt zwei Arten von Dichten, welche die ökologischen Konsequenzen des



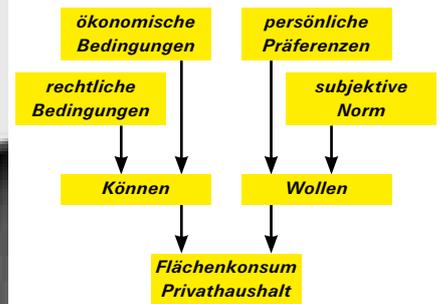
Wohnens beeinflussen: die räumliche Dichte (Ausnutzungs- und Baumasenziffer) und die Personendichte (Anzahl Einwohner pro bebaute Fläche).

Unter den heutigen Bedingungen wird eine optimale ökonomische Dichte in der Regel verhindert. Zahlreiche Gesetze und Praktiken subventionieren unseren Flächenkonsum, wodurch wir günstiger wohnen dürfen und mehr Fläche konsumieren: Das Mietrecht verhindert mit der Kostenmiete die effektive Marktmiete, welche die ökonomische Knappheit abbildet. Die Bau- und Zonenordnung legt maximale Ausnutzungsziffern fest, ohne dabei Angaben zur Personendichte zu machen. Die Umwandlung von Landwirtschafts- in Bauland wird getrieben von lukrativem Mehrwert für die Eigentümer und zusätzlichen Steuereinnahmen für die Gemeinden. Hinzu kommt, dass zahlreiche Kosten nicht von den Nutzern getragen werden – insbesondere Infrastrukturkosten sowie Schadstoff- und Lärmemissionen, unter anderem bedingt durch die Mobilität.

### VERHALTEN ÄNDERN

Verhalten ist stets eine Funktion von Können und Wollen. Beides muss positiv sein, damit ein bestimmtes Verhalten, an dieser Stelle der Erwerb eines Einfamilienhauses, stattfindet. Kann sich die Bevölkerung keine klassischen Einfamilienhäuser mehr leisten, wird sie sich auch keine kaufen. Dasselbe ist der Fall, wenn sie zwar genügend Geld hat, jedoch keine Einfamilienhäuser will. In der Beeinflussung dieser beiden grundsätzlichen

Determinanten liegt denn auch der Ansatzpunkt für eine Verhaltensänderung.



Determinanten des Flächenkonsums von Privathaushalten.

### REGULATION DES KÖNNENS

Schauen wir Schweizer über die Grenze, merken wir, dass wir einen vergleichsweise kleinen Teil unseres Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen – gemäss Bundesamt für Statistik im Schnitt 20 Prozent. Die Deutschen geben 32,6 Prozent aus. Das gefällt uns und somit auch den Politikern. Wir können mehr Fläche konsumieren, als dies ein perfekter Markt zulassen würde.

Beabsichtigt man, den Flächenkonsum verursachergerecht zu verteuern, müssten folgende rechtlichen und ökonomischen Massnahmen getroffen werden:

- Anpassung des Mietrechts zur Ermöglichung einer Markt- statt einer Kostenmiete
- Einführung einer Mehrwertabschöpfung zur Besteuerung von Landumzonungen
- Internalisierung der Kosten für die Infrastrukturerschliessung



• **Verteuerung der Mobilität** durch eine Reduktion der Verkehrssubventionen und die Internalisierung externer Kosten (Schadstoff- und Lärmemissionen)

Vor allem Letzteres, die günstige Mobilität, ermöglicht es heute vielen Leuten, sich ein Einfamilienhaus auf dem Land zu leisten und täglich in die Stadt zu pendeln.

Zusätzlich zu den genannten marktwirtschaftlichen Massnahmen, könnte man sich überlegen, nebst der maximalen Ausnützungsziffer auch Angaben zur Personendichte zu machen – abhängig davon, wie liberal ein Staat sein möchte. Verständlicherweise sind solche Massnahmen politisch sehr unbeliebt. Deshalb macht es Sinn, sich parallel dazu auch das „Wollen“ eines klassischen Einfamilienhauses näher anzusehen.

#### **REGULATION DES WOLLENS**

Ein traditionelles Haus mit Garten hat nicht nur Vorteile: Es gibt viel Arbeit, bindet grosse Kapitalsummen (mit entsprechend hohen Opportunitätskosten) und geht in der Regel einher mit einem Verzicht auf urbane Qualitäten. Aktuell steht es zudem in der Kritik bezüglich Bodenkonsum, Infrastrukturkosten und Verschandelung der Landschaft. Trotzdem steht das eigene Haus am Ziel vielen Sparsen, denn es bedient wichtige Grundbedürfnisse. Möchte man dessen Begehrtheit vermindern, gibt es zwei Ansatzpunkte: Zum einen kann die subjektive Norm durch Wissensvermittlung geprägt werden. Mittels Medienkampagnen könnten die Einwohner über die ökologischen Aspekte des Wohnens infor-

miert werden. Zum andern werden die subjektiven Präferenzen durch attraktive Wohnalternativen, die die Grundbedürfnisse gleich oder noch besser erfüllen, beeinflusst.

Um solche Alternativen zu kreieren, ist es hilfreich, zu wissen, warum so viele Menschen nach einem eigenen, frei stehenden Haus streben. Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur der Hochschule Luzern hat eine erste explorative Studie durchgeführt, um die Präferenzen von EFH-Bewohnenden zu erheben. Zu den am häufigsten genannten Argumenten zählten die Privatsphäre/Ungestörtheit, Nähe zur Natur, Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit, Sicherheit und Raum für Kinder, Raumgrösse, der Garten/Umschwung und das Haus als Kapitalanlage.

Es liegt nun an der Zusammenarbeit von Investoren, Ingenieuren und Sozialwissenschaftlern, diese Bedürfnisse noch besser zu verstehen und daraus attraktivere Wohnformen als das klassische Einfamilienhaus zu erstellen. Diese könnten die Vorzüge der Mietwohnung (Flexibilität, geringerer Ressourcenbedarf und kleinere Kapitalbindung) mit jenen des frei stehenden Hauses (Privatsphäre, Naturverbundenheit, Sicherheit und Gestaltungsfreiheit) kombinieren.

#### **EMPIRISCHE ERKENNTNISSE STATT IDEOLOGIEN**

Statt eines ideologischen Tauziehens für und wider einen individualisierten, bürgerlichen Lebensstiles wäre es wertvoll, die EFH-Debatte sachlich zu führen und weitere empirische Erkenntnisse zu gewinnen.



In einer Untersuchung mit 537 norwegischen Haushalten konnte beispielsweise nachgewiesen werden, dass Bewohner frei stehender Einfamilienhäuser pro Kopf signifikant mehr Energie und „Wohnmaterial“ für die Erstellung, Einrichtung und Instandhaltung konsumieren als Mehrfamilienhausbewohner.

Nebst der Wohnform (EFH versus MFH) hat jedoch auch die Positionierung dieser Einheit in der Landschaft einen grossen Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck der Bewohner. Sie ist massgebend für den Infrastrukturbedarf und die Mobilität. Je näher ein Zuhause bei den öffentlichen Einrichtungen liegt, desto geringer ist der alltägliche Transportkonsum. Hingegen konnte auch bewiesen werden, dass Personen in grossen Städten die kurzen Distanzen im Alltagsleben durch weite Strecken in der Freizeit mehr als kompensieren.

Es ist folglich wichtig, ganzheitliche Verhaltensmuster zu verstehen, statt einzelne Verhalten zu verurteilen. So könnte es am Ende durchaus sein, dass der EFH-Bewohner, der den Sonntag gemeinsam mit seiner Familie glücklich im eigenen Garten verbringt, doch ganz ökologisch lebt. ■■

---

Alice Hollenstein ist Psychologin und arbeitet am Center for Urban and Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich.

---

Andreas Loepfe ist Ökonom und Managing Director von CUREM. CUREM ist Teil des Instituts für Banking und Finance und bietet neben dem Master of Advanced Studies in Real Estate verschiedene Kompaktkurse zu immobilienwirtschaftlichen Themen an.