

Zeitschrift: Centrum : Jahrbuch Architektur und Stadt
Herausgeber: Peter Neitzke, Carl Steckeweh, Reinhart Wustlich
Band: - (1994)

Artikel: Der "zerförderte" Wohnungsbau : vertane Chancen, neue Hoffnungen
Autor: Stimpel, Roland
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1072915>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.04.2026

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

Fünf Jahre Aufschwung im Wohnungsbau, hoher politischer Druck dahinter und ein breiter gesellschaftlicher Konsens, reichlich privates und staatliches Geld – was hätte das für eine Chance sein können, um verschiedenste Wohnungsprobleme zu lösen.

Da hätten zum Beispiel technische Innovationen in preisdämpfende Serie gehen können. Politisch hätte man neue Wege der Förderung wagen können. Sozial wäre es möglich gewesen, so zu subventionieren, daß vorrangig Wohnungsnot bekämpft und nicht vor allem Luxuskonsum befriedigt wird. Selbst rechtlich hätte man experimentieren können – etwa für einen Teil des Neubaus das Mietrecht lockern, um zu testen, ob denn mietrechtliche Beschränkungen wirklich die so oft beklagte Investitionsbremse sind.

Für all solche Experimente wäre reichlich zu bauender Stoff da gewesen: 1,5 Mio. Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren in Westdeutschland entstanden. Rund 400 Mrd. Mark haben sie gekostet, darunter 80 bis 100 Mrd. Mark staatliche Direktsubventionen und Steuervergünstigungen.

Doch was tat, zum Beispiel, die Bonner Bauministerin für den qualitativen Fortschritt im Wohnungsbau? Sie berief Kommissionen ein. Eine zur Überprüfung der Subventionen, eine fürs preiswerte Bauen. Ende 1994 sollen beide mit Ergebnissen überkommen. Dann ist die Ministerin vielleicht nicht mehr im Amt – und dann hat wohl auch der Wohnungsbau seine fünf fetten Jahre hinter sich.

Zwar steigt bis jetzt noch die Zahl der Wohnungen, die jährlich geplant, beantragt und genehmigt werden. Doch ist bei den teuren Neubauten der Gipfel absehbar. Das Angebot wächst und wächst, die Einkommen der Nachfrager wachsen nicht mit. Wer jetzt noch baut, die Warteschlangen auf den Wohnungsämtern im Blick, verwechselt zwei Größen: den Bedarf der Ärmeren nach Billigwohnungen – der ist in der Tat nicht gedeckt; und die kaufkräftige Nachfrage Wohlhabender – die ist weitgehend gesättigt. Das signalisiert der Markt in aller Deutlichkeit. Die Mieten für noble Apartments sinken an mehr und mehr Orten, ebenso die Preise für feine Villen.

Was ist da in den letzten Jahren entstanden? Rund 15 Prozent des Neubaus waren Mietsozialwohnungen, etwa 35 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser. „Frei“ finanzierte Mietwohnungen machen derzeit rund 50 Prozent allen Neubaus aus, vermietete Eigentumswohnungen inklusive. Da wächst die Steuersubvention mit den Baukosten und mit dem Einkommen des Investors, und so sehen diese 50 Pro-

zent des Neubaus denn auch aus: viel modische Banal-Postmoderne, aufwendig ausgestattete und oft überladen mit vergänglichem Schick. Ausgerichtet am vermuteten Zeitgeschmack oberer Mittelschichten, konservativ entworfen zwecks sicherer Vermarktung. Unkonventionelle, ökonomisch riskante Architektur verbietet sich da meist.

Bemühungen um preisgünstigen, sparsamen, womöglich schlichten Wohnungsbau verbieten sich ebenfalls. Erstens, weil frei finanzierter Mietwohnungsbau auf Gruppen zielt, die ihren Wohlstand (dezent) zur Schau tragen und ihr Geld erdbebensicher anlegen wollen. Zweitens, weil die Systematik der Steuerförderung teures Bauen belohnt und nicht sparsames. Drittens, weil es ein paar Jahre lang für jedes teure Angebot auch Nachfrager zu geben schien.

So wurde der angeblich freie Wohnungsbau vorsichtig und brav. Oft vorsichtiger und braver als der Bau von Sozialwohnungen, obwohl der doch angeblich von Architekturbürokraten eingeschnürt und von geizigen Förderämtern gedeckelt wird.

Doch diese lupften in den vergangenen Jahren ab und zu den Deckel recht weit, so daß die abgerechneten Quadratmeter-Kosten oft die im frei finanzierten Wohnungsbau überstiegen. Hier und da ließen Förderbehörden sogar Experimente und Neuerungen zu. Bauherren riskieren dabei nicht viel. Der Staat subventioniert ihre Wohnungspreise ja so weit herunter, daß sich immer Bewohner finden – und sei es als halb freiwillige Opfer eines mißglückten Bauversuchs.

Hier und da aber geht der Sozialwohnungsbau auch beim Sparen voran. Phantasievolle Architekten und Baugesellschaften beweisen, daß sich das Kostensenken und die Erprobung neuer Wohnformen keinesfalls ausschließen müssen. Der Wettbewerb „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ bringt da immer wieder Perlen ans Licht der Öffentlichkeit.

Da könnte man weiter arbeiten – könnte man, gäbe es denn für den Sozialwohnungsbau noch auf Jahre hinaus genug Geld. Doch die Leere in den öffentlichen Kassen wird auch hier zu drastischem Sparen zwingen, wenn die Wahlen dieses Jahres geschafft sind. Wieviel gebaut wird, hängt dann nicht von den Notfällen in den Wohnungsämtern ab, sondern von den Nöten der Finanzminister.

Immerhin gibt es neuerdings im Sozialwohnungsbau nicht nur architektonische, sondern auch förderpolitische Innovationen. Wie hoch eine Wohnung subventioniert ist, wird

mehr als bisher vom Einkommen der Bewohner abhängen. Der Staat muß nicht mehr für jede Behausung soviel zuschießen wie bisher. Und es gibt Ansätze, um von den kostentreibenden Mechanismen der bisherigen Förderung weg zu kommen. Nach dem herkömmlichen System gilt als zu subventionierende „Kostenmiete“, was der Bauherr ausgegeben hatte – für den nicht gerade ein Anreiz zum Sparen. Neuerdings werden, etwa in Sachsen, Wettbewerbe zu vorher festgelegten Subventionssummen ausgelobt. Wer zu diesem Preis das Beste bietet, bekommt den Zuschlag. Die Sozialwohnungen, die ab 1995 noch entstehen, dürften geprägt sein von solcher neuen Schlichtheit, und Mittel für teure Experimente gibt es kaum noch.

Der steuerbegünstigte, frei finanzierte Mietwohnungsbau dürfte wegen der oben geschilderten Marktsättigung weitgehend einschlafen. Stehen erst einige Zigtausend Wohnungen ein paar Monate leer, traut sich kein Investor mehr an das Sujet. Zugleich wird der Staat seine Steuervergünstigungen mindern und damit den Abschwung verstärken. Ein paar Jahre später muß er dann mit um so stärkeren Reizen das Kapital wieder in den Wohnungsbau zurück locken.

Bleibt in den nächsten Jahren ein Gebiet, auf dem sich noch einiges tun dürfte: der Bau von Einfamilienhäusern. Nicht von Prachtvillen freilich (zum Glück nicht, unter ökologischen, urbanen wie ästhetischen Gesichtspunkten). Sondern von preiswert gebauten Häusern für Mittelschichten, eher in Reihen als freistehend, verdichtet auf jeweils kleinen Grundstücken. Formal dürften sie sich oft am Neuen Bauen orientieren.

Warum entstehen gerade solche Häuser? Zum einen, weil es dafür Nachfrager gibt. Die Wohnform kommt dem Ideal zahlreicher Bürger, Eigenheim mit Grün, zumindest nahe. Zum zweiten sind diese Nachfrager bereit, für ein gekauftes Häuschen einen deutlich größeren Teil ihres Einkommens aufzuwenden als für eine Mietwohnung. Drittens dürfte der Staat die Förderung für das Eigentum nicht so zurückfahren wie für Mietwohnungen. Und viertens lassen sich solche Häuser pro Quadrat- und Kubikmeter weit billiger bauen als Geschosßwohnungen mit aufwendiger Statik, Erschließung und Schallisolierung. Und die anteiligen Grundstückspreise müssen bei entsprechender Verdichtung kaum höher sein als im Mehrgeschosßbau mit den nötigen Abstandsflächen.

Schlichte Reihenhäuschen für die Mittelklasse – vordergründig nicht gerade die prickelndste Architekturaufgabe.

Aber doch ökonomisch, technisch, sozial und gestalterisch gleichermaßen herausfordernd. Mag sein, daß der sparsame Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre bessere Lösungen bringt als der teure der vergangenen Jahre. Es wäre nicht das erste Mal, daß eine kargere Zeit die spannenderen Resultate bringt.