

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 44 (1969)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Das Einfamilienhaus : Wunsch und Wirklichkeit  
**Autor:** Schmid-Frey, M.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103852>

### **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:** 26.12.2025

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

## Das Einfamilienhaus: Wunsch und Wirklichkeit

Ein Blick in die Schaufenster von Buchhandlungen, welche in grossen Mengen Werke über Heim- und Gartengestaltung anbieten, in Lampengeschäfte mit imponierenden Kronleuchtern, in Möbel- und Installationsgeschäfte usw. zeigt uns überraschenderweise ein vielfältiges Angebot an eine Bevölkerungsschicht, welche heute in den Städten nur noch wenige Prozent ausmacht: die Besitzer von Eigenheimen.

Es braucht bei uns keine Volksbefragung, um festzustellen, dass die Mehrheit der Bevölkerung (jedenfalls alle jene, die noch keines haben) den Besitz eines Einfamilienhauses als besonders erstrebenswert ansieht. Auf welchen Hintergründen baut sich diese Ansicht auf? Es sind zwei Beweggründe zu unterscheiden. Erstens die unverkennbaren Vorzüge des Einfamilienhauses und zweitens die ebenso unverkennbaren Nachteile der Mietwohnung. Dabei werden die Vorteile überschätzt und die Nachteile falsch gewürdigt. Darf man überhaupt diese beiden so schwer vergleichbaren Wohnformen gegeneinander ausspielen? Jedenfalls bloss mit allen nötigen Vorbehalten. Der Hang zum Einfamilienhaus ist sehr stark mit Gefühlsmomenten verbunden: Neben Reminiszenzen bürgerlicher Herkunft sind eine gewisse Geltungssucht und oft recht unklare Vorstellungen von der Pflege verschiedener Hobbies mit im Spiel. Viele dieser Wünsche fassen noch in einer längst vergangenen Zeit, in welcher der Villenbesitzer ohne jede Mühe im eigenen Wagen unmittelbar zu seinem Arbeitsplatz in der Stadt gelangen konnte. In den Vorkriegsjahren war das Auto eine echte Bequemlichkeit und machte sowohl das Leben auf dem Lande wie auch die täglichen Fahrten zur Stadt zum Vergnügen. Spukt nicht eine solche Vorstellung am Rande in viele Überlegungen hinein? Dann kommt oft das geistige Bild des Landhauses aus Romanen dazu, umgeben von smaragdgrünen Rasenflächen.

Soweit diese schwer erfassbaren, sehr subjektiven Beweggründe, welche zum Einfamilienhaus führen. Wir glauben aber, dass die andere Gruppe der Beweggründe die stärkere ist: das Unbehagen des Wohnens im Miethaus. Da sind die Gründe schon leichter erfassbar: zuwenig Platz, mangelhafte Lärmisolation, zuwenig Kinderspielplätze, keine geeignete Garage, Unannehmlichkeiten bei der Besorgung der Wäsche. Gerechterweise, und dies wird meist unterlassen, muss man nun aber auch einmal den Spieß umkehren: Die Nachteile des Eigenheims, ohne vom Finanziellen zu sprechen, liegen doch sicher in der mühsameren Bewirtschaftung.

Eine recht geschickt geführte Propaganda benützt den latent vorhandenen Wunsch zum Eigenheim und nährt ihn mit seriös klingenden Argumenten. Da wird einem vorgerechnet (so ein Prospekt aus dem Jahre 1968), dass für eine Mietwohnung jährlich Fr. 9360.— aufzubringen seien, für ein Einfamilienhaus aber bloss Fr. 1500.—. Dass Fertighausfirmen zu solchen Argumenten sich versteigen, ist vielleicht noch einigermaßen verständlich. Schlimmer wird es, wenn Banken mit ansprechend bebilderten Prospekten für das Eigenheim, das heisst zunächst für ein Sparheft in ihrem Institut, werben. Dabei wird jeweils geschickt mit der Geldentwertung auf der einen Seite und der Realwerterhöhung auf der andern Seite operiert. Auch wenn die angegebenen Zahlen einigermaßen plausibel wären, so ist eben die Ausgangslage in höchstem Grade fiktiv: Bauland zu einem annehmbaren Preis an einer in Frage kommenden Lage zu finden, ist meistens unmöglich.

Man könnte nun die Diskussion mit der Feststellung schliessen, dass wohl der stets vorhandene Wunsch zum Eigenheim von verschiedenen Seiten propagandistisch ausgewertet wird, dass damit aber trotz allem die statistischen rund 6 Prozent Wohnungen in Einfamilienhäusern in städtischen Gebieten aus äusseren Gründen auch in Zukunft nicht ansteigen werden. Und dennoch: das Unbehagen bleibt bestehen.

Es geht, auf unsere schweizerischen Verhältnisse bezogen,

um Zusammenhänge, welche die gesamte Struktur des Landes berühren. Wir möchten uns keineswegs dem oft vernommenen Argument anschliessen, dass es keinen Platz mehr für neue Siedlungen habe. Platz ist immer noch vorhanden, es kommt aber darauf an, was an Kulturland, was an Erholungsfläche verloren geht. Jede Einfamilienhausparzelle führt zu weiteren Landbeanspruchungen der öffentlichen Hand, und zwar in einer sehr ungünstigen Relation.

Der Stadtplaner, der Soziologe und der Verkehrsfachmann sind sich einig darüber, dass sich mit Einfamilienhaussiedlungen die heutigen Entwicklungsprobleme nicht mehr lösen lassen. Verbieten lassen sich Einfamilienhäuser auf gesetzgeberischem Wege nicht. Hingegen kann man der Streubauweise wirksam begegnen, indem mit den heute wirklichkeitsfremd gewordenen niederen Bauzonen (mit oder ohne ausgebauten Dachstock!) radikal aufgeräumt wird.

Versuchen wir, unsere Mehrfamilienhäuser, unsere Miethaussiedlungen in einer Weise zu errichten, dass der Hang zum Einfamilienhaus gar nicht mehr berechtigt ist. Vier Faktoren führen zu diesem Ziel:

1. Grösstmöglicher Wohnwert für die aufgewendeten Baukosten. Dies wird erreicht durch eine saubere, nicht modische Architektur mit einfachen statischen Verhältnissen.
2. Vermeidung von zu hoher Ausnützung von Grund und Boden. Die Zahl von 300 Bewohnern pro Hektare sollte auf keinen Fall überschritten werden. Höhere Werte begünstigen die «Slumbildung».
3. Vermeidung von zusätzlichen spekulativen Anlagen im Bereich der Wohnbauten, wie zum Beispiel Tankstellen.
4. Gefahrlose Fussgängerverbindungen zu Schulen und Einkaufszentren.

Dazu kommen die Imponderabilien, welche das Leben in einem Quartier mehr oder weniger attraktiv gestalten. Ein Quartierleben mit Kulturzentrum, Freizeitanlage und allem Drum und Dran mag in gewissen Fällen zu dieser Attraktivität beitragen. Der heutige Mensch ist aber sehr beweglich geworden, und es macht ihm nichts aus, in seiner Freizeit jene Gelegenheiten aufzusuchen, die ihm zusagen. Nur das städtische Zentrum, weniger das einzelne Quartier, kann das bieten, was man sucht: Orte der Begegnung in vielfältiger Auswahl, Orte des Kunstgusses und der Erwachsenenbildung in einem angemessenen, grosszügigen Rahmen. Sind die einzelnen Wohnungen und speziell das Reich der Kinder einigermaßen familiengerecht dimensioniert, dann erübrigen sich kostspielige Freizeitanlagen für Jugendliche.

Wir sehen das Postulat der vernünftigen Lösung unserer Wohnprobleme in einem wesentlichen Punkte konzentriert: die vernünftige Nutzung unseres Baulandes, die gegenwärtig von einem Extrem ins andere pendelt. Weshalb muss, von der Streusiedlung herkommend, eine an sich gewiss erstrebenswerte Verdichtung gleich zur offensichtlichen Überbelegung führen? Zwischen Bungalow und Hochhaus gibt es eine durchaus vertretbare und realistische Zwischenlösung mit Vier-, Acht- oder Zwölffamilienhäusern, maximal viergeschossig. Die alten, eigentlichen Wohnzonen mit zweigeschossigen freistehenden Häusern brachten es etwa auf eine Wohndichte von 80 Personen pro Hektare. Dies dürfte heute bloss noch für ausgesprochene Landhauszonen, deren Existenzberechtigung nicht bestritten sei, denkbar sein. Neue Quartierüberbauungen mit einer Ausnützungsziffer von 1,0 kommen bereits auf über 450 Bewohner pro Hektare. Der Sprung von einem Wert zum andern ist einfach zu gross. Eine dreimal höhere Belegung eines Grundstückes als bisher wäre doch sicher schon ein recht schöner Gewinn. Wo sehr hohe Belegungsichten ermöglicht werden, folgt zwangsweise auch die Verteuerung von Grund und Boden. Aber nicht nur dies. Die ganze Struktur, der ganze bisherige soziologische Bevölkerungsaufbau eines Quartiers wird radikal verändert — verändert in einem Sinne, dass alt und neu hart aneinander prallen. Vielleicht entsteht gerade daraus jenes Gefühl der Heimatlosigkeit, welches offenbar unsere Jugend verspürt.

M. Schmid-Frey, dipl. Arch. SIA