

Der Häuserberg

Die Wahrheit über Ihr Haus – es ist nichts wert

Und Ihre Kinder wollen es auch nicht haben. Vor allem nicht, wenn es auf dem Land oder am Stadtrand liegt. Denn die neuen Hedonisten wohnen auf den Dächern. Warum so viele Eigenheime leer stehen. Von Dankwart Guratzsch

Kein Haustyp ist so zeitgebunden wie das Einfamilienhaus in Außenlage. Diese Tatsache wird vielen Eigentümern erst jetzt bewusst werden. Denn Statistiken über leer stehende Einfamilienhäuser gibt es nicht. Und die Immobilienbranche und die ihr nahestehenden Forschungs- und Werbefirmen nähren mit allen Mitteln die Begehrlichkeit auf das eigene Häuschen im Grünen. Das flächenhafte Desaster der Leerstände blenden sie aus.

Das Elternhaus ist für junge Familien nicht mehr attraktiv

Deshalb war es wie ein Blick hinter die Kulissen, als Roger Lewentz, Innenminister von Rheinland-Pfalz, vor zwei Jahren mit dem Hinweis an die Öffentlichkeit trat: "80.000 Ein- und Mehrfamilienhäuser stehen im ländlichen Raum jetzt schon leer." Da Lewentz auch Mehrfamilienhäuser eingeschlossen hatte, konnte die Zahl zwar noch keinen exakten Aufschluss über den Anteil leer stehender Eigenheime vermitteln.

Zuverlässig allerdings lässt sich inzwischen schließen, dass dieser Anteil in den ländlichen Räumen überproportional hoch ist. Übertragen auf Deutschland insgesamt heißt das: Der Leerstand von Einfamilienhäusern beläuft sich heute auf mehrere Hunderttausend – eine Größenordnung, die angesichts der Flüchtlingskrise neuerdings zunehmend Beachtung findet.

Das Leben an den Rändern verliert seinen Reiz

Naturgemäß hängt das rasche Verfallsdatum von Eigenheimen ganz wesentlich mit den geänderten Lebensstilen zusammen. Das Haus der Eltern ist für viele junge Familien nicht mehr attraktiv. Ein Hauptgrund ist die Außenlage. Angesichts der Ausdünnung der ländlichen Räume verliert das Leben an den Rändern der Zivilisation seinen Reiz.

Arzt, Schule, Lebensmitteleinkauf, Apotheke, Post, Sportverein – die Erreichbarkeit aller Service- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens ist mit zusätzlichem Zeitaufwand verbunden und verlangt meist zwingend die Anschaffung eines Zweitwagens, die Inkaufnahme langer und stauanfälliger Verkehrswege und sogar den Verzicht auf moderne, schnelle Netzanschlüsse. Der ländlich wohnende Städter macht nach Jahrhunderten erstmals wieder die Erfahrung, von vielem abgeschnitten zu sein, was das Leben bereichert.

Der biedere Stil der Nachkriegsjahre ist nicht mehr aktuell

Aber auch die sich wandelnden Stilauffassungen sind ein Grund, dass das ererbte Eigenheim nur noch begrenzte Faszination entfaltet. Der biedere piefige Stil der Nachkriegsjahre ist nicht mehr aktuell, wirkt muffig und kleinbürgerlich und lässt sich nicht mehr vorzeigen.

Es folgten die Reihenhäuser mit Flachdach und Terrasse, dünnen Wänden und Sichtschutz zum Nachbarn. Auch hier kann von Wohnsitz mit Prestige schon lange keine Rede mehr sein. Was in diese äußerst reparaturanfälligen Kartenhäuser an Nachkriegs- und Spargeist eingeflossen ist, macht diesen Bautyp zudem besonders anfällig für hohe Anforderungen klimatechnischer Nachrüstung – für manchen Häuslebauer über das Leistbare hinaus.

Kaum eine Eigenheimkreation hat eine Generation überlebt

Bleiben die imposanten Glaskästen und Lebensstil-Vitrinen, in denen ein zu neuem Selbstbewusstsein erwachtes Wohlstandsbürgertum seine Errungenschaften ausstellt. Sie haben architekturhistorisch große Vorbilder.

An der Spitze stehen Mies van der Rohe (Farnsworth House, 1950) und Philip Johnson (Glass House, 1949), die mit ihren gänzlich in Glaswände eingeschlossenen Wohnbereichen so etwas wie eine Stilepoche des exhibitionistischen Eigenheimbaus proklamierten, aber auch das Ehepaar Charles und Ray Eames, die mit ihrem "Eames House" (1949) das bloße Gestell als Wohnkapsel für den anspruchlosen, naturverbundenen Landbewohner kreierten.

Energiesparziele verschärfen das Problem

Im dichtbesiedelten Mitteleuropa hatten es diese Haustypen zwar schwer, sich zu etablieren, profitierten aber in jüngerer Zeit vom Hang zur Selbstdarstellung, mit dem sich die um Aufmerksamkeit bemühten neuen Hedonisten in Szene setzten.

Doch auch die Faszination derartiger Schauobjekte scheint im Zeitalter der Gated Communities, der Landflucht und der Zunahme von Serieneinbrüchen gerade im ländlichen Raum zu schwinden. Überdies verschärfen auch hier die Energiesparziele das Problem. Das Leben in Glas verlangt Einschränkungen der Wohnkultur bis hin zur Regulierung des Lüftens – oder aber Nachrüstungen aufwendigster Art, die den Showcharakter dieser Wohnform diskreditieren.

Unzählige leer stehende Eigenheime sind heute unverkäuflich

Kaum eine der Eigenheimkreationen der vergangenen Jahrzehnte hat auch nur eine einzige Generation überlebt. Und sei es auch nur deshalb, weil jede nachfolgende Generation schon lange selbst gebaut hat, wenn noch die Eltern in ihrer selbst erbauten "Datsche" wohnen.

Die ist aber dann erst recht nicht mehr "up to date", wenn sie einmal meistbietend an neue Interessenten weitergegeben werden soll. Nur sagt das dem Eigenheimerbauer niemand, wenn er sein eigenes Häuschen plant. Deshalb sind unzählige leer stehende Eigenheime heute schlechterdings unverkäuflich – eine Halde, die die Wohlstandsgesellschaft vor sich herschiebt.

Der greise Oscar Niemeyer lacht übers Bauhaus

Weit über Deutschland hinaus hat ein Fall Aufmerksamkeit erregt, der exemplarisch für diese Brüche in der Gesellschaftskultur steht: der Neubau des Meisterhauses von Walter Gropius in Dessau. Denn dieses im Krieg zerstörte Musterhaus eines modernen Stilprogramms für den anspruchsvollen Eigenheimbau konnte nicht ohne Beseitigung eines nicht minder symbolträchtigen Vorgängereigenheims wiederaufgebaut werden.

Der Fall beschäftigte sogar den greisen Oscar Niemeyer im fernen Brasilien, der sich die Gelegenheit nicht entgehen lassen konnte, dem Bauhaus voller Süffisanz seine mangelnde Professionalität anzukreiden.

Tatsächlich entbehrt das Dessauer Beispiel nicht der unfreiwilligen Komik. Denn hier ging es nicht nur darum, eine Ikone der Architekturmoderne wiederauferstehen zu lassen – es musste auch de facto und brachial mit heiligen Tabus derselben Moderne gebrochen werden.

Gropius persönlich hatte sich zu Lebzeiten vehement dagegen gestemmt, Altbauten neu zu errichten; Architektur sei keine "angewandte Archäologie". Nun geschah genau das gleichsam in seinem eigenen Namen.

Der DDR-Bau musste Gropius weichen

Und noch ein zweites Sakrileg wurde gebrochen. Auf das von Trümmern geräumte Grundstück von Gropius hatte nach dem Krieg ein namhafter DDR-Architekt einen eigenen Symbolbau gesetzt. Mit ihm sollte gegen die "dekadente Westmoderne" polemisiert werden. Obwohl völlig intakt und denkmalwürdig, musste er dem neualten Gropius weichen.

Es war deshalb eine Entscheidung, mit der die Geschichte umgedreht wurde. Entfernt wurde ein spitzgiebeliges Einfamilienhaus, das Alfred Müller, ein Schüler von Wilhelm Kreis, im Stil des Arbeiter-Eigenheims für den Leitenden Direktor des Dessauer Gasgerätewerkes errichtet hatte.

Müller selbst war alles andere als ein unbeschriebenes Blatt, diente der DDR als Dozent für Bau- und Raumgestaltung an der Hochschule von Halle und war in jüngeren Jahren an der Gestaltung des Völkerbundpalastes in Genf beteiligt gewesen. Was zur Pikanterie seines Engagements im Eigenheimbau

beitrug, war indessen vor allem seine Tätigkeit als städtischer Baurat von Dessau zu Nazizeit – ein Amt, das er fünf Jahre, von 1940–45, bekleidet hatte. Hier prallten auf einem einzigen Grundstück Welten aufeinander – und Müllers Haus war ein Dokument dafür.

Die Umkehrung der Werte im Eigenheim blieb aus

Was stattdessen neu erstanden ist, ein "Eigenheim" in den Formen des Gropiusbaus, aber mit blinden Fensterscheiben, geriert sich – bewusst oder unbewusst – als Attrappe. Auch das hat natürlich nun seinerseits Symbolcharakter. Denn ganz anders als es sich Gropius, Kandinsky, Schlemmer und Klee einmal vorgestellt hatten, hat sich im Eigenheimbau eben nicht eingestellt, was Schlemmer in seinem "Manifest zur Bauhausausstellung" 1923 programmatisch die "Umkehrung der Werte", das "Gegenbild" genannt hatte.

Damals noch hatten die Bauhäusler mit Schlemmer gemeint, an einer Epochenschwelle zu stehen: "Amerikanismus auf Europa übertragen, die neue in die alte Welt gekeilt, Tod der Vergangenheit, dem Mondschein und der Seele" – so und ähnlich lauteten die Parolen. Nun aber versinkt die "neue Welt" im Gezeitenwechsel der Lebensstile und Moden, der jeder Flut und jeder Ebbe den Stempel der "Neuheit" aufdrückt.

Verdrängungswettbewerb nicht des Guten durch das Bessere, des Teuren durch das Preiswerte, des Exzentrischen durch das Praktische, des Funktionalen durch das Gemütliche, sondern des Musters, von dem man meint, dass es ohne Wert sei, durch die "Marke", die gerade im Kurs steht.

Das Einfamilienhaus – Wohnform der Selbstverwirklichung

Jenseits aller Zeitgebundenheit (die ja nie nur Bereicherung, sondern immer auch Einschränkung bedeutet) gilt zwar noch immer: Das Einfamilienhaus ist und bleibt die Wohnform der Selbstverwirklichung par excellence.

Und doch, so zeigt sich heute, kann sich der "moderne", flexibilisierte, kommunikative Mensch auch im Stockwerkseigentum der Großstadt, auf der eigenen Großstadtparzelle, im Luxusappartement auf den Dächern des rasenden Berlin und des ehrwürdigen Wien verwirklichen – höchst individuell, höchst eigensinnig, höchst freiheitlich und höchst stilvoll. Nur eines hat ausgedient: der Ewigkeitsbegriff von Modernität.

Im ländlichen Einfamilienhaus suchte der Städter den Ersatz und die Spielwiese für ein aufgegebenes Landleben. Doch die damit gewonnenen Freiheiten sieht er zunehmend schwinden. Das hat zu einer "Schubumkehr" bei den Wohnwünschen geführt.

Was die Mythen der Eigenheimindustrie zurücklassen, es sind Schlangenhäute und Brachen ausgeträumter Träume. Sie mögen sich für den Einzelnen als Fehlinvestition erweisen. Für die Gesellschaft sind es schon heute Ressourcen, die darauf warten, erschlossen zu werden. Man muss nur Fantasie haben.