

## Eggenstein revisited

Bedingungen der Segregation in Einfamilienhausgebieten im Kontext der 1950er und 1960er-Jahre und ihre Auswirkungen in der Gegenwart

Jan Engelke

*Acht Einfamilienhäuser liegen an der ruhigen Sackgasse in Eggenstein, einem Vorort von Karlsruhe. An diesem Vormittag im August ist kein Mensch auf der Straße. Nur wenige Autos und ein Wohnmobil stehen herum. Durch ein offenes Fenster ist ein Staubsauger zu hören. Die meisten Rollläden sind heruntergelassen. Das Grün in den Vorgärten ist akkurat gestutzt. Viele der Bauten wirken zwar etwas in die Jahre gekommen, aber sorgfältig gepflegt. Das Haus D., wegen dem ich hier bin, ist das erste in der Straße. Es steht hinter so großen Büschen, dass ich zunächst an ihm vorbeilaufe (vgl. Abb. 1).*

### 1. Einführung: Eines von 16 Millionen

Dieses Haus ist eines der gut 16 Millionen Einfamilienhäuser[1] in der Bundesrepublik Deutschland (Statistisches Bundesamt 2021: 10 f.). Es gehört zur größten Gebäudegeneration, den 5,7 Millionen Bauten der 1950er bis 1970er Jahre (Simon-Philipp/Korbel 2016: 11). Angesichts des Wohnraummangels in Ballungszentren, der wachsenden Wanderungssalden in vielen Umlandregionen (BiB 2022) sowie der erforderlichen Schonung materieller Ressourcen bietet dieser Bestand großes Potenzial, allein schon in räumlicher Hinsicht – schließlich wird jedes Einfamilienhaus im Schnitt nur von 1,8 Personen bewohnt (Wang 2022: 7).

Kritik am Einfamilienhaus als beliebtester Wohnform[2] gibt es reichlich, etwa in Bezug auf ihren hohen Material-, Energie- und Flächenverbrauch sowie die mit ihr verbundenen Genderrollen, Eigentumsideale und Familienbilder.[3] Seltener adressiert werden die in Einfamilienhausgebieten wirkenden Mechanismen der Segregation.



Abb. 1 Einfamilienhäuser in Eggenstein. Links hinter den Büschen: Haus D. (Foto: Jan Engelke)

Diskriminierungen entlang intersektional verschränkter Kategorien wie Klasse, Alter, Gender und *race* führen hier zu Ausgrenzungen, die Paul Preciado (2018: 7) mit dem Begriff „Hypersegregation“ beschreibt.

Ausgehend von einem um 1960 errichteten Wohngebiet bei Karlsruhe geht dieser Text historischen Bedingungen von Segregation in Einfamilienhausgebieten und ihren gegenwärtigen Fortschreibungen nach. Dazu betrachtet er im Folgenden zunächst die Zuteilung von Bauland (1), anschließend Instrumente der Eigentumsförderung (2) und schließlich die Verbindung der Wohnform Einfamilienhaus mit mobilisiertem Individualverkehr (3).

## **2. Die Straße der alten Leute: Die Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete**

*Hinter dem Jägerzaun und den riesigen Thujen wirkt das Haus zurückhaltend. Nur die kleinen, vergitterten Fenster von Bad und Küche blicken aus der hier eingeschossigen Fassade Richtung Straße (vgl. Abb. 2). Über einen Weg aus Betonplatten gehe ich auf die Haustür zu und klingele. Auf die Frage „Was wollen Sie?“ eines Bewohners erkläre ich durch das vergitterte Badezimmerfenster, dass ich dieses Haus aus meiner Dissertation*



Abb. 2 Das Haus der Familie D. in Eggenstein, Nordfassade (Foto: Jan Engelke)

zum Eigenheim in der *Schöner Wohnen* kenne und es nun, nach deren Abschluss, zum ersten Mal besuchen wolle.

Die Zeitschrift *Schöner Wohnen – Journal für Haus, Wohnung, Garten und Gastlichkeit* erschien seit 1960 monatlich und wurde zur erfolgreichsten Wohnzeitschrift der jungen Bundesrepublik (Möller 1981: 221). In Hunderten farbenprächtigen Homestorys idealisierte *Schöner Wohnen* das Lebensmodell Eigenheim samt gängiger Familien- und Rollenbilder als biografische Zielvorstellung.[4] Das Haus der Familie D. in Eggenstein präsentierte die Zeitschrift 1962 unter dem Titel „Wir hatten vier Dutzend Wünsche für unser Haus“ – zusammen mit einer umfangreichen Wunschliste (vgl. Abb. 3).

„Das wahrhaft Aufregende an diesem Haus“ sei, so hieß es in dem Text, „daß es nachweislich alle Wünsche seiner Bewohner erfüllt“ (o. V. 1962: 51) – und zwar, wie die meisten der in *Schöner Wohnen* vorgestellten Gebäude, als Neubau auf einem neu ausgewiesenen Baugrundstück. Der Architekt Josef Peter Treitz plante das zum Garten großzügig geöffnete, aus zwei halbgeschossig gegeneinander versetzten Volumen bestehende Haus 1959 für einen Ingenieur und eine Zahnärztin – als eines der ersten in der Straße. Das Haus ist Teil einer Einfamilienhaussiedlung,



Familie D. sagt:

# Wir hatten vier Dutzend Wünsche für unser Haus

Das Haus, das auf dem Foto links und auf den Fotos der folgenden Seiten zu sehen ist, bietet nichts, woran das Auge des Betrachters auf den ersten Blick hängenbliebe; nichts, wovon sich sagen ließe: Siehe da, eine architektonische Sensation! Das wahrhaft Aufregende an diesem Haus ist nicht in formalen Details zu suchen, sondern darin, daß es nahezu alle Wünsche seiner Bewohner erfüllt. So muß kein apart geformtes Dach über finstere Korridore und keine raffiniert gegliederte Fassade über einen mißglückten Grundriß trösten.

1. Zugang von der Wohnung zum Garten
2. Zutritt zum Garten
3. Zutritt zum Garten
4. Zutritt zum Garten
5. Zutritt zum Garten
6. Zutritt zum Garten
7. Zutritt von der Wohnung zum Garten
8. Zutritt zum Garten
9. Zutritt zum Garten
10. Zutritt zum Garten
11. Zutritt zum Garten
12. Zutritt zum Garten
13. Zutritt zum Garten
14. Zutritt zum Garten
15. Zutritt zum Garten
16. Zutritt zum Garten
17. Zutritt zum Garten
18. Zutritt zum Garten
19. Zutritt zum Garten
20. Zutritt zum Garten
21. Zutritt zum Garten
22. Zutritt zum Garten
23. Zutritt zum Garten
24. Zutritt zum Garten
25. Zutritt zum Garten
26. Zutritt zum Garten
27. Zutritt zum Garten
28. Zutritt zum Garten
29. Zutritt zum Garten
30. Zutritt zum Garten
31. Zutritt zum Garten
32. Zutritt zum Garten
33. Zutritt zum Garten
34. Zutritt zum Garten
35. Zutritt zum Garten
36. Zutritt zum Garten
37. Zutritt zum Garten
38. Zutritt zum Garten
39. Zutritt zum Garten
40. Zutritt zum Garten
41. Zutritt zum Garten
42. Zutritt zum Garten
43. Zutritt zum Garten
44. Zutritt zum Garten
45. Zutritt zum Garten
46. Zutritt zum Garten
47. Zutritt zum Garten
48. Zutritt zum Garten
49. Zutritt zum Garten
50. Zutritt zum Garten
51. Zutritt zum Garten
52. Zutritt zum Garten
53. Zutritt zum Garten
54. Zutritt zum Garten
55. Zutritt zum Garten
56. Zutritt zum Garten
57. Zutritt zum Garten
58. Zutritt zum Garten
59. Zutritt zum Garten
60. Zutritt zum Garten
61. Zutritt zum Garten
62. Zutritt zum Garten
63. Zutritt zum Garten
64. Zutritt zum Garten
65. Zutritt zum Garten
66. Zutritt zum Garten
67. Zutritt zum Garten
68. Zutritt zum Garten
69. Zutritt zum Garten
70. Zutritt zum Garten
71. Zutritt zum Garten
72. Zutritt zum Garten
73. Zutritt zum Garten
74. Zutritt zum Garten
75. Zutritt zum Garten
76. Zutritt zum Garten
77. Zutritt zum Garten
78. Zutritt zum Garten
79. Zutritt zum Garten
80. Zutritt zum Garten
81. Zutritt zum Garten
82. Zutritt zum Garten
83. Zutritt zum Garten
84. Zutritt zum Garten
85. Zutritt zum Garten
86. Zutritt zum Garten

Abb. 3 Schöner-Wohnen-Homestory „Wir hatten vier Dutzend Wünsche für unser Haus“ – 1962 ließ sich noch über die Hecke in den rückwärtigen Garten schauen (Quelle: o. V. 1962: 50 f., Fotos: Peter Brüchmann)

für die zwischen 1949 und 1969 in sukzessiv aufeinanderfolgenden Bebauungsplänen ehemals landwirtschaftliche Flächen zu reinem Wohngebiet umgewidmet wurden (vgl. Abb. 4).

In einer Festschrift zum Jubiläum der Gemeinde von 1965 heißt es dazu: „Einige Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich das Dorf unerwartet schnell. Zur Steuerung der Wohnungsnot [...] wurde 1949/1950 das Gewann ‚Wetterkreuz‘ zur Bebauung erschlossen. Wenige Jahre später wurde [...] weiteres Gelände zur Bebauung freigegeben und eine ganze Reihe weiterer Straßenzüge entstanden. Im Jubiläumsjahr stehen wieder 86 Bauplätze zur Verfügung und weiteres Baugelände befindet sich bereits in der Planung.“ (Wack 1965: 41)

Diese Entwicklung war jedoch nicht bloß eine Folge der Wohnraumknappheit in der Nachkriegszeit. Die Bundesregierungen unter Konrad Adenauer verknüpften ihre Wohnungsbaupolitik mit einer Vielzahl politischer Ziele und richteten auch den sozialen Wohnungsbau weitgehend auf den Bau sogenannter Familienheime aus. Im Zweiten Wohnungsbaugesetz (WoBauG) von 1956 war das Ziel formuliert, „weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzeleigentum, besonders in der

## EGgenstein revisited

Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden“ (§ 1 Abs. 2 II. WoBauG). Damit sollte auch „die Entfaltung eines gesunden Familienlebens“ (ebd.) gefördert werden. Dazu trieb man die Ausweisung von Bauland voran. Im Gesetz hieß es:

„Die Gemeinden haben [...] in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfange auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Baues von Familienheimen entsprechend den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden kann.“

(§ 89 Abs. 1 II. WoBauG)

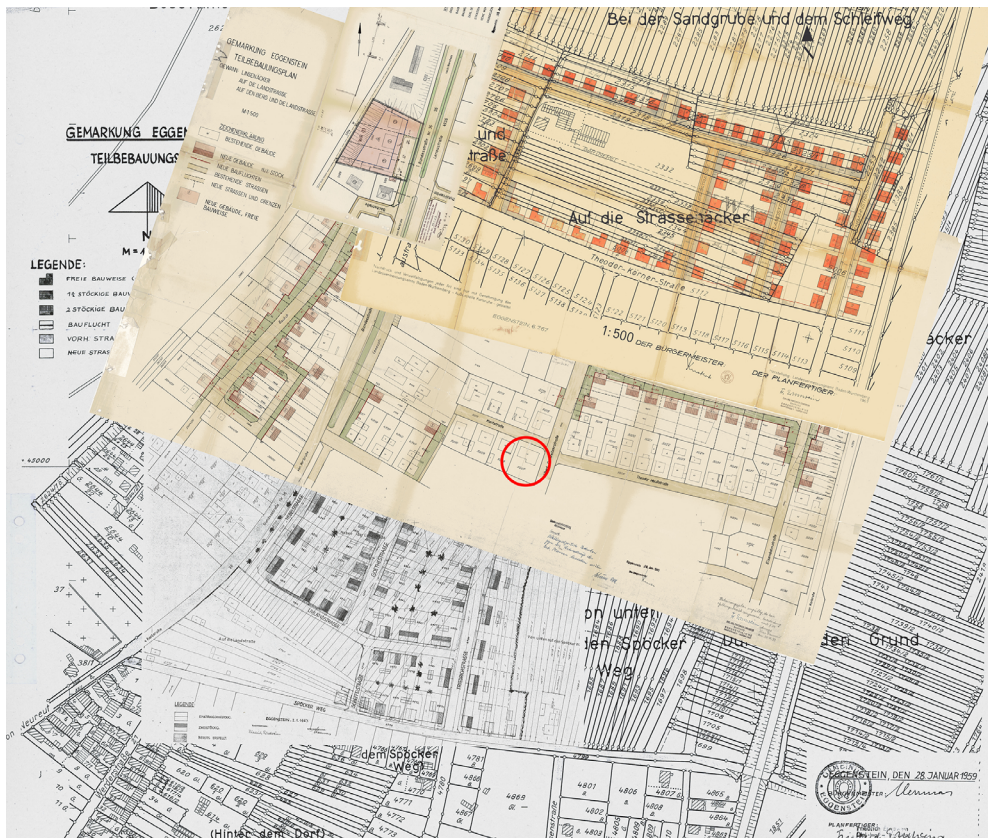


Abb. 4 Folge von Bebauungsplänen zur Erweiterung Eggensteins (Quelle: Eigene Collage auf Grundlage der Bebauungspläne mit den Plannummern E1-E5 und E7. Archiv des Bau- und Liegenschaftsamtes Eggenstein-Leopoldshafen)

Diese Mobilisierung unbebauter Flächen führte nicht nur zu einer Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die synchrone Zuteilung neu erschlossener Grundstücke für Einfamilienhäuser an „junge Familien“ [5] hatte eine weitgehend homogene Altersstruktur der Bewohner\*innen zur Folge. Wo zunächst ganze Straßenzüge etwa gleichaltriger, heteronormativer Kernfamilien wohnten, lebten nach Auszug der Kinder die betagten Eltern allein im *empty nest*.

Eine Anwohnerin, die seit 59 Jahren in der Straße lebt, berichtet, dass fünf der acht Häuser von ein oder zwei älteren Menschen bewohnt würden. Das Haus schräg gegenüber, aus dem Staubsaugergeräusche zu hören sind, bewohne seit Jahrzehnten eine inzwischen hochbetagte Frau alleine. Das Haus hinten rechts stehe seit dem Tod der Bewohner\*innen leer (vgl. Abb. 5). Nur im Haus mit dem Wohnmobil davor sei kürzlich eine „junge Familie“ eingezogen. [6] Die Anwohnerin nennt ihre Straße die „Straße der alten Leute.“ [7] Daten aus dem Eggensteiner Grundbuch zur Altersstruktur der Eigentümer\*innen der 36 umliegenden Grundstücke bestätigen: Das Durchschnittsalter beträgt 67 Jahre. Nur



Abb. 5 Leerstehendes Einfamilienhaus in Eggenstein (Foto: Jan Engelke)

sieben Eigentümer\*innen sind jünger als 55, während über die Hälfte weit über 70 Jahre alt ist.[8]

Die monofunktionale Struktur vieler Einfamilienhausgebiete hat zur Folge, dass Orte der sozialen Teilhabe und Gemeinschaft fehlen. Wo diese Faktoren auf einen hohen Anteil von Haushalten mit allein lebenden älteren Personen treffen, ist das Einsamkeitsrisiko hoch (Potz/Scheffler o. J.). Hinzu kommt, dass die Häuser selbst oft wenig altersgerecht sind. Der Grundriss von Haus D. illustriert das (vgl. Abb. 6): Durch eine halbgeschossige Verschiebung der Geschosse im Schnitt liegen nur Küche, Wohnraum, ein WC sowie die Garage im Erdgeschoss. Wer in hohem Alter keine Treppen mehr hinaufkommt, kann drei Viertel des Hauses nicht mehr nutzen.

Die altersmäßige Segregation in Einfamilienhausgebieten ist intersektional mit anderen strukturellen Faktoren wie Gender und Klasse verschränkt: Hochbetagte alleinstehende Bewohner\*innen von Einfamilienhäusern sind häufiger Frauen\*[9] (Simon-Philipp/Korbel 2016: 35). Auch häusliche Hilfe und Pflege leisten häufig Frauen\* aus

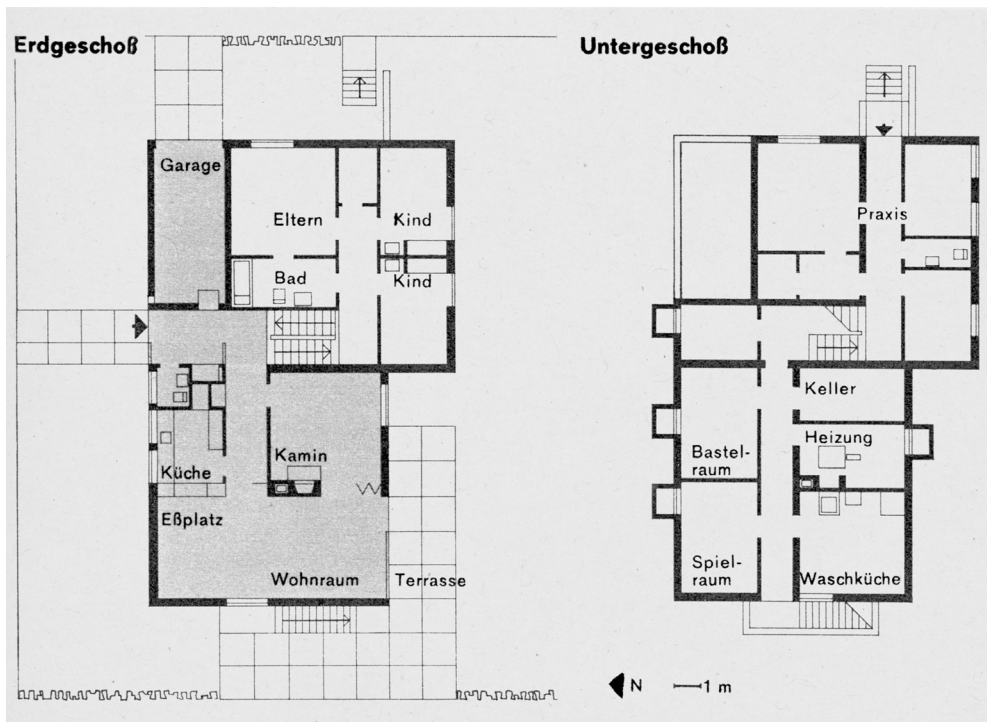


Abb. 6 Grundrisse des Wohn- und Schlafbereichs (links) sowie des Souterrains und des Kellers (rechts), Architekt: Peter Josef Treitz, Eggenstein, 1959 (Quelle: o. V. 1962: 55)

dem familiären Umfeld ehrenamtlich (Hobler et al. 2017: 21) oder migrantisierte Personen in prekär entlohnten Arbeitsverhältnissen (Böning/Steffen 2014: 11). Eigentümer\*innen mit niedrigen Rentenbezügen sind nicht selten gewissermaßen in ihrem Haus gefangen, da altersgerechte Wohnformen mit hohen Kosten verbunden wären und zudem im vertrauten Quartier nur selten verfügbar sind. Ein Verkauf des Hauses fällt schwer aufgrund des Aufwands, der emotionalen Bindung oder des Wunsches zu vererben. Auch altersgerechte bauliche Anpassungen sind teuer. Hinzu kommt, dass ältere Menschen bei der Kreditvergabe benachteiligt werden (Damar-Blanken et al. 2023). Die altersmäßige Segregation in Einfamilienhausgebieten verstärkt bestehende soziale Ungleichheiten, indem sie geschlechtsspezifische und sozioökonomische Abhängigkeiten reproduziert und den Handlungsspielraum älterer Bewohner\*innen mit geringem Einkommen einschränkt.

### **3. Wohlstand für alle? Instrumente der Eigentumsförderung**

*Um das Haus am gegenüberliegenden Ende der Straße glänzt es. Nicht nur das weiße Wohnmobil, auch ein frisch gewaschener VW Golf und die Glasur der neuen Schindeln auf dem Dach strahlen (vgl. Abb. 7). Das Wohnen scheint heute nicht weniger bürgerlich als in den 1960er Jahren.*

Um die Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die damals sogenannten Familienheime praktisch umzusetzen, legten die Bundesregierungen im Laufe der 1950er und 1960er Jahre auf drei Ebenen Förderinstrumente auf: mit den Förderwegen des sozialen Wohnungsbaus, der steuerlichen Förderung und der Förderung des Bausparens (Zimmermann 2001: 332). Doch an wen richteten sich diese Instrumente?

Das Gesetz sah vor, Anträgen von „Wohnungssuchende[n] mit geringem Einkommen“ zuerst zu entsprechen (§ 30 Abs. 1 II. WoBauG). Die Definition dieser Gruppe zeigt indes, dass der soziale Wohnungsbau nicht vorrangig auf Menschen mit tatsächlich geringen Einkommen abzielte. Bis zu einem Jahreseinkommen von etwa 12.600 D-Mark fiel ein Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt in diese Kategorie. Das mittlere Bruttoeinkommen eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes lag 1957 mit etwa 7.600 D-Mark jedoch weit darunter (von Beyme 1987: 262). Zudem erfolgte die Förderung vor allem in Form von niedrig verzinsten Darlehen zur nachstelligen Aufstockung von Bankkrediten oder Bauspargeldern. Auf diese hatten allerdings nur eine bestimmte Gruppe „Bauwilliger“ Zugriff, die über die deutsche Staatsangehörigkeit



Abb. 7 Einfamilienhäuser in Eggenstein (Foto: Jan Engelke)

sowie ein ausreichendes Einkommen verfügten. Ab 1965 gab es einen zweiten Förderweg mit höheren Einkommensgrenzen sowie weitere Fördermaßnahmen (siehe dazu ausführlich Engelke 2025: 139 ff.), etwa Zuschüsse zu Bausparverträgen oder der als „Häuslebauerparagraf“ bekannte § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG), der es erlaubte, Teile der Herstellungskosten eines Eigenheims von der Einkommenssteuer abzusetzen (Schulz 1994: 335) – wovon nur Menschen mit entsprechend hohem Einkommen profitierten. Trotz anderslautender politischer Absichtserklärungen wurde also mittels des sozialen Wohnungsbaus privates Wohneigentum von Besserverdienenden gefördert (Keil 1996: 48). Der oft beschworene Traum vom Eigenheim ließ sich nur mit entsprechendem Einkommen oder Vermögen realisieren.

In Einfamilienhausgebieten gibt es kaum Mietwohnungen – hier wohnen Menschen in aller Regel im Eigenheim.[10] Diese „Eigentumsideologie“ (Häußermann/Siebel 1996: 230) macht den Erwerb privaten Grundeigentums zur Zugangsbedingung und damit diese Wohngebiete zu Orten klassistischer Segregation. In Bezug auf Genderrollen und Familienbilder bevorzugten die mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

von 1956 aufgelegten Förderlinien die „wohlhabende und traditionelle Familie mit einem männlichen Verdiener“ und zielten „auch darauf ab, männliche Privilegien nach Jahren der Abwesenheit der Männer an der Kriegsfront in der häuslichen Sphäre zu festigen“ (Staub 2016: 179).

Eine staatliche Förderung von Wohneigentum[11] existiert bis heute. Sie ist nicht nur politisch umstritten, auch in der Forschung wird ihre Wirkung kritisch betrachtet, „da sie Mitnahmeeffekte von finanziell bessergestellten Haushalten generieren und preistreibend wirken kann.“ (Bartels/Maaßen 2022: 52) Diese Förderprogramme stützen zudem tradierte Familienbilder finanziell.[12] Wohneigentum ist nach wie vor ungleich verteilt – auch in Bezug auf die Kategorie Gender: Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) von 2013 zeigen, dass Frauen\* Wohneigentum im Wert von durchschnittlich 54.000 Euro, Männer\* dagegen von 67.000 Euro besitzen.[13] Bezogen auf Erwerbsbiografien und Vermögensbildung trägt die Wohnform Einfamilienhaus insbesondere im suburbanen Umland dazu bei, stereotype Rollenbilder zu fördern (BBR 2007: 8). Zudem ergab die Anfrage an das Liegenschaftsamt, dass sämtliche 36 einbezogenen Grundstücke im Besitz von deutschen Staatsangehörigen sind. Nimmt man die demographische Verteilung der Bevölkerung in Eggenstein zum Maßstab, so müssten knapp 5 dieser Häuser Eigentümer\*innen ohne deutschen Pass haben.[14]

#### **4. Einfamilienhaus und Pkw: Mit dem Auto ins reine Wohngebiet**

*Ein blauer SUV hält neben mir. Die Kofferraumklappe öffnet sich automatisch. Ein älterer Herr beginnt, seine Einkäufe auszuladen. Nachdem er das Vanilleeis in der Tiefkühltruhe verstaut hat, können wir uns unterhalten. Die Versorgung sei günstig, zum Edeka am Ortsausgang seien es mit dem Auto nur fünf Minuten. Wir sprechen über die Qualitäten des Hauses, das er 1987 übernommen hat sowie über das Schneiden der gewaltigen Hecken, das mühselig ist, seit die Kinder aus dem Haus sind. Als wir uns verabschieden, parkt er das Auto in einer angemieteten Garage am Ende der Straße. Die Garage in seinem eigenen Haus ist zu schmal.*

Der Erfolg des Einfamilienhauses ist undenkbar ohne die „Motorisierung breiter Bevölkerungsschichten“ (Westphal 1976: 163). Mit dem Einfamilienhausboom der sogenannten Wirtschaftswunderjahre stieg auch die Zahl der privaten Pkw rapide – von etwa 1,5 Millionen 1954 auf 17 Millionen 1973, ein Zuwachs um mehr als das Elfache (ebd.: 167).

## Eggenstein revisited

Im selben Jahr, in dem *Schöner Wohnen* Haus D. präsentierte, fasste die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die vielen Einfamilienhausgebieten zugrunde liegende Art der baulichen Nutzung erstmals mit einem bundeseinheitlichen Begriff: „Reine Wohngebiete“, so die Verordnung, „dienen ausschließlich dem Wohnen“ (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Auf Einfamilienhäuser abzielend hieß es weiter, im Bebauungsplan könne „festgesetzt werden, daß [...] nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind“ (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Während Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke in diesen Gebieten ausgeschlossen wurden – unabhängig von Lärmemissionen oder Publikumsverkehr –, war der eigene Pkw wesentlicher Bestandteil dieser Form der Stadt und die Garage selbstverständlicher Bestandteil vieler Einfamilienhäuser (vgl. Abb. 8). Entsprechend sind „Stellplätze und Garagen [...] in allen Baugebieten zulässig“ (§ 12 Abs. 1 BauNVO) und bis heute vielerorts Voraussetzung für eine Baugenehmigung – so auch in Eggenstein.[15]



Abb. 8 Das Haus D. in Eggenstein (Ostfassade) (Foto: Jan Engelke)

Die Ausweisung „reiner Wohngebiete“ hat entsprechende Wege zu Orten der Lohnarbeit, Betreuung, Kultur oder Gemeinschaft zur Folge. Häufig können diese nur per Pkw zurückgelegt werden, was wiederum weitreichende ökologische und soziale Auswirkungen hat, etwa für Ältere, Kinder und Jugendliche sowie für all jene, die an deren Betreuung und Begleitung beteiligt sind. Für alle, die nicht selbst Autofahren können (oder wollen), sind Orte sozialer Teilhabe kaum erreichbar. Die Konsequenzen tragen vor allem Frauen\*, die in einigen Altersklassen dreimal so viele „Begleitwege“ zurücklegen und doppelt so oft einkaufen gehen, obwohl sie insgesamt deutlich weniger Strecke mit dem Auto zurücklegen und weniger Pkw auf Frauen\* zugelassen sind (Nobis/Kuhnimhof 2018: 64). Diese Form der Mobilität ist zudem mit hohen Kosten verbunden. Gerade im Umland von Städten, wo das Einfamilienhaus als Wohnform dominiert, müssen auch Haushalte mit geringerem ökonomischem Status zwangsweise hohe Kosten für einen eigenen Pkw tragen (Klaas/Kaas 2021: 2).

## 5. Fazit und Ausblick

Strukturelle soziale Ungleichheiten bilden die Grundfeste der Wohnform Einfamilienhaus und führen zu vielschichtigen Segregationsprozessen. Die ihr zugrunde liegenden Mechanismen sind bereits in den kontextuellen Bedingungen des Einfamilienhausbooms der bundesdeutschen Nachkriegszeit angelegt. Wirksam sind sie bis heute und werden weiter fortgeschrieben. Zu ihrer tiefergehenden Untersuchung bedarf es breiter angelegter Forschung. Klar ist bereits: Die Entwicklung zukunftsfähiger Perspektiven für den Bestand von Einfamilienhäusern erschöpft sich nicht in baulichen Strategien. Diese Entwicklung darf sich nicht nur auf die Gebäude beziehen, sondern sollte auch die dieser Wohnform zugrunde liegenden Strukturen verändern. Dazu bedarf es vielfältiger Ansätze, die etwa eine Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, gemeinwohlorientierte Eigentumskonzepte sowie baurechtliche Änderungen zur programmatischen Anreicherung reiner Wohngebiete umfassen. Ziel sollte es sein, sich wiederholende Prozesse der Segregation in Einfamilienhausgebieten aufzubrechen.

*Die Publikation dieses Beitrags wurde durch das Finanzierungsprojekt KOALA (Konsortiale Open-Access-Lösungen aufbauen) ermöglicht.*

### Endnoten

- [1] Als Einfamilienhaus wird hier ein Gebäude bezeichnet, „welches als Wohnhaus für eine einzelne Familie dient. Dies kann ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (auch mit Einliegerwohnung), eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhauses sein.“ (Statistisches Bundesamt 2019: 10)
- [2] In der jüngsten Interhyp-Studie (Interhyp AG 2024) steht in der Kategorie „persönlicher Wohntraum“ das freistehende Einfamilienhaus für 56 Prozent der Befragten erneut an erster Stelle. In der Generation der Millennials (25-39 Jahre) ist dieser Wohnwunsch mit 61 Prozent noch stärker ausgeprägt als in der Generation der Babyboomer (60-75 Jahre) mit 51 Prozent (ebd.).
- [3] Siehe dazu etwa Frisch/Burckhardt/Kutter (1955), Engelke (2021, 2025), Simon (2001), Simon-Philipp/Korbel (2016), Staub (2005, 2009).
- [4] Siehe dazu auch Engelke (2025) und Umbach (2025).
- [5] Der Begriff „junge Familien“ dient seit den 1950er Jahren dazu, das Zielpublikum der auf die Wohnform Einfamilienhaus ausgerichteten Wohnungsbaupolitik zu beschreiben, etwa durch den späteren Wohnungsbauminister Paul Lücke (1951: 26).
- [6] Gespräch des Autors mit einer Einfamilienhaus-Bewohnerin am 7. August 2024.
- [7] Ebd.
- [8] Die Anfrage an das zuständige Liegenschaftsamt Eggenstein-Leopoldshafen bezog sich auf jene 36 Grundstücke, die im Zuge der Teilbebauungspläne E02 von 1959 und E03 von 1965 für die Gewanne Linsenäcker und Auf die Landstraße zur Bebauung mit freistehenden EFH in bis zu eineinhalbstöckiger Bauweise ausgewiesen wurden. Für die freundliche Unterstützung danke ich Harald Weis.
- [9] Das \* hinter dem Begriff Frau soll die Konstruiertheit dieser Kategorie durch gesellschaftlich formierte Rollenbilder markieren.
- [10] Die erwähnte Anfrage beim Liegenschaftsamt ergab im Untersuchungsgebiet eine Wohneigentumsquote von 78 Prozent, ähnlich der bundesweiten Quote von 80 Prozent (Statistisches Bundesamt 2019: 19).
- [11] Vor allem durch Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), etwa das jüngst ausgelaufene KfW-Programm 424 (Baukindergeld), das KfW-Programm 300 (Wohneigentum für Familien), aber auch durch weitere Programme der Länder.
- [12] Für das KfW-Programm „Wohneigentum für Familien“ antragsberechtigt sind Paare mit Kindern in Ehe- oder Lebenspartnerschaft oder eheähnliche Gemeinschaft und Alleinerziehende, die Wohneigentum bauen oder erwerben möchten. Gemeinschaftlichere Wohn- und Eigentumsformen werden explizit ausgeschlossen. So ist die Nutzung geförderten Wohnraums durch Wohngemeinschaften Ausschlusskriterium. Antragsberechtigt sind nur natürliche Personen, die später mindestens 50% des Hauses besitzen (KfW 2025).
- [13] Bei anderen Eigentumsformen ist die Ungleichheit noch größer (vgl. Grabka/Marcus/Sierminska 2015: 12).
- [14] Die Website der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen weist für 2021 2.154 „ausländische Einwohner“ (sic!) sowie 16.588 Einwohner\*innen insgesamt aus (Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen o. J. a).

[15] Darüber informiert ein Eintrag zu den „Allgemeinen Rahmenbedingungen“ einer Baugenehmigung auf der Webseite der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen (o. J. b).

## Autor\_innen

Nach einem Architekturstudium promovierte **Jan Engelke** zum Eigenheim und der Zeitschrift *Schöner Wohnen*. Er forscht, lehrt und arbeitet als Architekt.  
jan.engelke@tum.de

## Literatur

- Beyme, Klaus von (1987): *Der Wiederaufbau: Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten*. München: Piper.
- Bartels, Charlotte / Maaßen, Lotte (2022): Immobilien und Ungleichheit. In: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung 91/1, 41-54.
- BiB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2022): Wanderungsverluste der Städte erreichen das hohe Niveau der 1990er Jahre. Pressemitteilung, 5.12.2022. <https://www.bib.bund.de/DE/Presse/Mitteilungen/2022/2022-12-05-Wanderungsverluste-der-Staedte-erreichen-das-hohe-Niveau-der-1990er-Jahre.html>
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Frauen – Männer – Räume. Kurzfassung. In: Berichte 26, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/abgeschlossen/berichte/2006\\_2007/Bd26Kurzfassung.pdf;jsessionid=897D82F2599ADA9C97B1F23B7CE05994.live11312?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/abgeschlossen/berichte/2006_2007/Bd26Kurzfassung.pdf;jsessionid=897D82F2599ADA9C97B1F23B7CE05994.live11312?__blob=publicationFile&v=1)
- Böning, Marta / Steffen, Margret (2014): Migrantinnen aus Osteuropa in Privathaushalten. Problemstellungen und politische Herausforderungen. Berlin: ver.di Bundesverwaltung, Gesundheitspolitik, März 2014. <https://www.epsu.org/sites/default/files/article/files/V03-0513%20Brosch%3%BCre%20Migrantinnen%20in%20Privathaushalten.pdf>
- Damar-Blanken, Duygu / Klinger, Helena / Roggemann, Hanne / Peters, Sally / Größl, Ingrid / Daneshian, Daniel (2023): Altersdiskriminierung bei der Kreditvergabe (Abschlussbericht). Institut für finanzdienstleistungen e. V. <https://www.iff-hamburg.de/wp-content/uploads/2023/09/ADS-Abschlussbericht.pdf>
- Engelke, Jan (2021): Schöner wohnen? Das Eigenheim in populären Architekturdiskursen der westdeutschen Nachkriegszeit. In: Irene Nierhaus / Kathrin Heinz / Rosanna Umbach (Hg.), *WohnSeiten: Visuelle Konstruktionen des Wohnens in Zeitschriften*. Bielefeld: transcript, 431-455.
- Engelke, Jan (2025): *Das große Ziel: ein kleines Haus*. Berlin: JOVIS.
- Frisch, Max / Burckhardt, Lucius / Kutter, Markus (1955): *Achtung: die Schweiz: Ein Gespräch über unsere Lage und ein Vorschlag zur Tat*. Basel: Handschin.
- Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen (o. J. a). Zahlen und Daten über Eggenstein-Leopoldshafen. <https://www.egg-leo.de/de/Unsere-Gemeinde/Ortsportrait/Zahlen-und-Fakten> (letzter Zugriff am 24.10.2024).
- Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen (o. J. b). Allgemeine Rahmenbedingungen. <https://www.egg-leo.de/de/Rathaus/Dienstleistungen-A-Z/Lebenslage?view=publish&item=situation&id=1016> (letzter Zugriff am 24.10.2024).
- Grabka, Markus M. / Marcus, Jan / Sierminska, Eva (2015): Wealth distribution within couples. In: *Review of Economics of the Household* 13/3, 459-486.
- Hobler, Dietmar / Klenner, Christina / Pfahl, Svenja / Sopp, Peter / Wagner, Alexandra (2017): Wer leistet unbezahlte Arbeit? Hausarbeit, Kindererziehung und Pflege im Geschlechtervergleich. In: *WSI Report* 35. [https://www.wsi.de/fpdf/HBS-006569/p\\_wsi\\_report\\_35\\_2017.pdf](https://www.wsi.de/fpdf/HBS-006569/p_wsi_report_35_2017.pdf)
- Interhyp AG 2024: Interhyp Wohntraumstudie 2024: Wie schauen Babyboomer und Millennials auf das Thema Immobilien? 26.9.2024. <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohntraumstudie-2024> (letzter Zugriff am 3.9.2025).

- Keil, Kerstin (1996): Der soziale Mietwohnungsbau: Mängel und Alternativen. Frankfurt am Main/New York: P. Lang.
- KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau (2025): Merkblatt Wohneigentum für Familien – Neubau, Januar 2025. [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000005060\\_M\\_300\\_WEF.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000005060_M_300_WEF.pdf).
- Klaas, Katharina / Kaas, Alexander Elias (2021): Verkehrswende im ländlichen Raum. VCD Factsheet zur Rolle des Autos in ländlichen Räumen, den Herausforderungen und Möglichkeiten des ÖPNV und seiner Bedeutung für die soziale Teilhabe. VCD. Fact Sheet 4/2021. [https://www.vcd.org/fileadmin/user\\_upload/Redaktion/Themen/soziale\\_Verkehrswende/VCD\\_Factsheet\\_Verkehrswende\\_laendlicher\\_Raum.pdf](https://www.vcd.org/fileadmin/user_upload/Redaktion/Themen/soziale_Verkehrswende/VCD_Factsheet_Verkehrswende_laendlicher_Raum.pdf)
- Lücke, Paul (1951): Was geschieht heute im Wohnungsbau? In: Kreis Ehe und Familie der deutschen Katholikentage (Hg.), Breitesten Schichten Eigentum an Wohnungen zu schaffen, das ist heute die Aufgabe. Referate und Reden des Altenberger Treffens und der öffentlichen Kundgebung im Plenarsaal des Bundeshauses am 22. September 1951. Frankfurt am Main: o. V., 19-29.
- Möller, Heino R. (1981): Innenräume, Außenwelten: Studien zur Darstellung bürgerlicher Privatheit in Kunst und Warenwerbung. Gießen: Anabas.
- o. V. (1962): Wir hatten vier Dutzend Wünsche für unser Haus. In: Schöner Wohnen 3/1, 50-55.
- Potz, Petra / Scheffler, Nils (o. J.): Ist das Einfamilienhaus ein Ort der Einsamkeit? Leben vor der Stadt. <https://leben-vor-der-stadt.de/alle-artikel/ist-das-einfamilienhaus-ein-ort-der-einsamkeit> (letzter Zugriff am 7.10.2024).
- Preciado, Paul B. (2018): The architecture of sex: Three case studies beyond the panopticon (Text der Benno Premesela Lecture 2017 am Het Nieuwe Instituut Rotterdam). In: The Funambulist 4/19, Sonderbeilage.
- Schulz, Günther (1994): Wiederaufbau in Deutschland: Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957. Düsseldorf: Droste.
- Simon, Christina (2001): Suburbane Wohngebiete: Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999. Stuttgart: Universität Stuttgart.
- Simon-Philipp, Christina / Korbel, Josefine (2016): Einfamilienhäuser 50/60/70: Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Statistisches Bundesamt (2019): Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte 2018. Fachserie 15, Sonderheft 1. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/evs-wohnverhaeltnis-haushalte-2152591189004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/evs-wohnverhaeltnis-haushalte-2152591189004.pdf?__blob=publicationFile&v=7)
- Statistisches Bundesamt (2021): Bautätigkeit und Wohnungen: Bestand an Wohnungen. Fachserie 5, Reihe 3. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?__blob=publicationFile&v=6)
- Staub, Alexandra (2005): Cultural change and the ideal of the single-family house in the Federal Republic of Germany 1950-1989 [unveröffentlichte Dissertation]. Cottbus: Brandenburgische Technische Universität. <https://www.proquest.com/openview/3af3ba7576f3a60376ecc4a59fddb203/1?pq-origsite=gscholar&cbl=18750&diss=y> (letzter Zugriff am 8.9.2025).
- Staub, Alexandra (2009): Einmal im Leben. Rooting the „little man“ to conservative values in postwar West Germany. In: Matthew Paul Berg / Maria Mesner (Hg.), After fascism: European case studies in politics, society, and identity since 1945. Wien: LIT, 153-177.
- Staub, Alexandra (2016): Conflicted identities: Housing and the politics of cultural representation. New York: Routledge.
- Umbach, Rosanna (2025): Un/Gewohnte Beziehungsweisen: Visuelle Politiken des Familien in der Zeitschrift „Schöner Wohnen“, 1960-1979. Bielefeld: transcript.
- Wack, Johann (1965): Ein kurzer Rückblick auf 1200 Jahre Ortsgeschichte. In: Johann Wack, Gemeinde Eggenstein (Hg.), Festschrift 1200 Jahre Eggenstein. Eggenstein: Selbstverlag, 37-41.

## Jan Engelke

- Wang, Winfried (2022): Nachhaltigkeit trotz Kulturideale – oder: Der entscheidende Kampf um das Einfamilienhaus. In: *Journal der Künste* 17, 7-11.
- Zimmermann, Clemens (2001): Wohnungspolitik – Eigenheim für alle? In: Tilman Harlander (Hg.), *Villa und Eigenheim: Suburbaner Städtebau in Deutschland*. Stuttgart: DVA, 330-349.