

PATRICK ZIMMERMANN
LARS-ARVID BRISCHKE
EVA SPÄTE
LAURA-ANNABELLE CONTRERAS Y DURAN
ANGELIKA PAAR

EINFAMILIENHAUS: QUO VADIS?

KOMMUNALE PERSPEKTIVEN AUF DIE TRANSFORMATION DES
EFH-BESTANDES



IMPRESSUM

Herausgeber

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestr. 27-28
10585 Berlin
www.vhw.de

Autorinnen und Autoren

Patrick Zimmermann, Dr. Lars-Arvid Brischke, Eva Späte, Laura-Annabelle Contreras y Duran, Angelika Paar
ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH

Wissenschaftliche Begleitung vhw e. V.

Duncan Barahona

Gestaltung/Druck

Druckerei Franz Paffenholz GmbH
Venantiastraße 13
53332 Bornheim

Titelbild

© Adobe Stock/Christian Schwier

ISBN

978-3-87941-866-4

Berlin & Heidelberg, 08. August 2025

Zitierhinweis

Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Späte, E.; Contreras y Duran, L.-A. & Paar, A. (2025): Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. vhw-Schriftenreihe Nr. 52. Berlin.

Der vhw beauftragt bzw. unterstützt Forschungsprojekte zu Themen, mit denen er sich im Rahmen seiner inhaltlichen Ausrichtung intensiver befasst. Als Herausgeber der vorliegenden Schriftenreihe legt der vhw Wert auf qualitativ hochwertige Forschung und ein gründliches Redigat der darin erscheinenden Abhandlungen. Er übernimmt jedoch keine Gewähr für die Korrektheit, Präzision und Vollständigkeit der im Text bereitgestellten Informationen sowie für die Beachtung der Rechte Dritter. Die im Werk vertretenen Ansichten und Meinungen spiegeln darüber hinaus nicht notwendigerweise die Position des Herausgebers wider.



VORWORT

Sich mit dem Einfamilienhaus zu beschäftigen, gehört historisch zu den originären Aufgaben des vhw. Als *Volksheimstättenwerk* gegründet, sah der Verband seinen zentralen Auftrag zunächst darin, selbstgenutztes kleinteiliges Wohneigentum zu fördern, um die Wohnungsnot der Nachkriegsjahrzehnte zu lösen. Mit den komplexer werdenden Ansprüchen an das Wohnen und an Stadtentwicklung veränderten sich auch die Ziele und die Arbeit unseres Verbandes. Aus einer forschenden Perspektive befassen wir uns jedoch weiterhin mit der Entwicklung des gern als EFH abgekürzten Wohntypus und fragen dabei nach seiner vergangenen, aktuellen und zukünftigen Rolle für die Wohnungsverorgung in Deutschland.

Im Begriff „Einfamilienhaus“ scheint bereits angelegt, für wen die hierzulande nach wie vor beliebteste Wohnform gedacht ist: für eine Familie. Diese eine Familie konstituiert sich seit der Nachkriegsmoderne ganz überwiegend als Kleinfamilie. Das typische Modell aus Mutter, Vater und Kind(ern) findet im Einfamilienhaus seine ideale räumlich-materielle Verwirklichung – es repräsentiert und reproduziert die Errungenschaften der bürgerlichen Gesellschaft, wie Wohlstand, Sicherheit und Individualisierung auf der alltäglichen

Ebene der persönlichen Lebensgestaltung. Verschiedene Qualitäten werden damit verbunden: Das Wohnen im Grünen mit Platz und Privatheit, die finanzielle und gestalterische Unabhängigkeit im Eigentum, auch die Entkopplung von einem hochdynamischen Mietmarkt und nicht zuletzt das Familienidyll, das hier in besonderem Maße zur Entfaltung kommen soll.

Dass sich das Einfamilienhaus in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts als Wohnideal etabliert, wird auch von kritischen Stimmen begleitet. Sozialwissenschaftliche und polit-ökonomische Analysen begründen eine gewisse Skepsis, ob sich hinter den Versprechen von Freiheit und Lebensglück nicht doch verschiedene Abhängigkeitsverhältnisse verbergen. Dazu gehört zum Beispiel die Abhängigkeit von einem regelmäßigen, möglichst hohen Einkommen, in die sich Haushalte begeben, die langjährige Kredite bedienen müssen. Eine weitere Abhängigkeit kann innerhalb des traditionellen Familienverbundes entstehen, in welchem Erwerbs- und Sorgearbeit und die damit einhergehenden Privilegien in der Regel geschlechtsspezifisch aufgeteilt werden.

Derartige Argumentationslinien – ob für oder gegen das Einfamilienhaus – bewegten sich allerdings häufig ent-

lang grundlegender ideologischer Grenzen, oder jedenfalls innerhalb akademischer Diskursräume. Die entsprechenden Debatten verfügten lange nicht über die Strahlkraft, die zu einer öffentlich breit wahrnehmbaren Diskussion geführt hätten. Ebendies hat sich in den vergangenen Jahren geändert. Das Einfamilienhaus steht „zur Disposition“ – wie es in einem anderen aktuellen Forschungsvorhaben lautet. Die Fachöffentlichkeit beschäftigt sich unübersehbar mit der Frage, ob und wie das Wohnen im Einfamilienhaus in Zukunft (anders) gestaltet werden kann. Positionspapiere und wissenschaftliche Studien erscheinen immer zahlreicher und werden appellativer. Und auch über die Fachcommunity hinaus wird über das Für und Wider der Wohnform Einfamilienhaus teils vehement gestritten – entsprechende Reportagen schaffen es mittlerweile zum Beispiel in das Hauptprogramm der öffentlich-rechtlichen Fernsehsender.

Diese neue Aufmerksamkeit spiegelt eine stärker wahrgenommene Dringlichkeit: Allem voran die ökologische Krise und die klimapolitischen Ziele, die formuliert werden, um dieser Krise entgegenzutreten, zwingen uns dazu, uns mit dem Einfamilienhaus zu befassen. Es gilt als besonders flächen- und ressourcenintensiv

und damit klimaschädlich – vor allem dann, wenn es nicht mehr, wie ursprünglich geplant, von einer Familie bewohnt wird. Die Lebensphase nach dem Auszug der Kinder scheint im Wohnraum EFH nicht konsequent mitgedacht zu sein. Nicht nur, dass sich mit der dann steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche die ökologische Bilanz verschlechtert – mit seiner typischen Form und Lage kann das Einfamilienhaus den Bedürfnissen kleiner, alternder Haushalte oft nicht wirklich gerecht werden. Barrierefreiheit ist dabei ein Thema, Einsamkeit womöglich ein noch gewichtigeres. Hinzu kommt, dass die mutmaßlich untergenutzten Wohnflächen im starken Kontrast zum fortwährenden Mangel an Wohnraum stehen.

Doch sprechen wir hier auch über das Zuhause von Menschen, den Lebensmittelpunkt, der über Jahre oder Jahrzehnte teilweise mühsam erarbeitet und mit persönlichen Erinnerungen gefüllt wurde. Mit einer trockenen Problemanalyse lässt sich noch keine Veränderung herbeiführen. Auch wenn die Diagnose eindeutig scheint, sind Lösungsstrategien sorgfältig und vor dem Hintergrund vielschichtiger Interessen auszuloten.

In dieser Gemengelage versucht die Ihnen hier vorliegende Studie eine von vielen, aber zugleich eine ganz zentrale Perspektive einzunehmen: die Perspektive der Kommunen. Einfamilienhäuser befinden sich in aller Regel in privatem Eigentum, die Steuerungsfähigkeit von Kommunen

ist damit zunächst eingeschränkt. Und doch machen sich einige Städte und Gemeinden auf den Weg, neue Pfade in der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten zu erkunden. Sie treten dabei als Unterstützende auf, die Haushalte bei Veränderungswünschen helfen. Sie informieren und koordinieren, sie schaffen Allianzen mit anderen Akteurinnen und Akteuren der Stadtentwicklung, sie probieren aus, scheitern, überwinden Hindernisse und denken weiter. Wie sie dabei vorgehen, welche Spannungsfelder sich auftun und wie mit diesen umgegangen werden kann, das zeigen die Autorinnen und Autoren des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg in diesem Bericht. Auf dieser Grundlage werden Handlungsempfehlungen formuliert, die Kommunen dabei helfen sollen, Einfamilienhausgebiete behutsam, aber konsequent weiterzuentwickeln. Wir wünschen eine anregende Lektüre und hoffen, dass sie die weiterhin vielstimmig zu führende Debatte um lebenswertes und zukunftsfähiges Wohnen bereichert.



Duncan Barahona

Wissenschaftler und Projektleiter,
vhw-Forschung

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	6
1 ANLASS UND ZIEL DER STUDIE	10
2 HINTERGRUND	11
2.1 Die Bedeutung des Einfamilienhauses in Deutschland	11
2.1.1 Historisch-kulturelle Genese	11
2.1.2 Aktuelle wohnungs- und baupolitische Relevanz	12
2.2 Das Einfamilienhaus als gesellschaftliche Herausforderung	14
2.2.1 Ökologische Dimension	14
2.2.2 Ökonomische Dimension	15
2.2.3 Soziale Dimension	17
2.3 Suffizienz als Baustein zur Transformation des Einfamilienhaussegments	18
2.3.1 Suffiziente Wohnoptionen im EFH	19
2.3.2 Potenziale und Hemmnisse für suffizientes Wohnen	21
3 DAS FORSCHUNGSVORHABEN	22
3.1 Forschungsziele und -fragen	22
3.2 Forschungsdesign	23
4 SPIELRÄUME UND GRENZEN EINER FLÄCHENSPARENDEN NUTZUNG DES EFH-BESTANDES	27
4.1 Übersicht flächensparende Wohnalternativen	27
4.2 Perspektive der Nachfrageseite	28
4.2.1 Wohnungswechsel	31
4.2.2 Umbau und Vermietung	33
4.2.3 Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung	34
4.3 Perspektive der Angebotsseite	35
4.3.1 Wohnungswechsel	39
4.3.2 Umbau und Vermietung	41
4.3.3 Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung	43
5 SYNTHESE: ZENTRALE SPANNUNGSFELDER	46
6 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR AUFLÖSUNG DER SPANNUNGSFELDER	48
6.1 Politische Handlungsempfehlungen	48
6.1.1 Sensibilisierung	49
6.1.2 Beratung	49
6.1.3 Gebäude-Förderung	51
6.1.4 Fiskalische Instrumente	52
6.1.5 Kommunale Planungsprozesse	53
6.1.6 Ordnungsrechtlicher Rahmen	54
6.1.7 Weiteres	55
6.2 Unternehmerische Handlungsempfehlungen	55
6.3 Handlungsempfehlungen für zivilgesellschaftliche Akteursgruppen	56
7 FAZIT & AUSBLICK	59
TABELLENVERZEICHNIS	60
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	61
LITERATURVERZEICHNIS	62

Zusammenfassung

Hintergrund

Das Einfamilienhaus (EFH) ist zwar ein historisch vergleichsweise junger Wohntypus, in Deutschland aber dennoch tief in der Wohnkultur verankert. Als zentraler wohnungs- und baupolitischer (Förder-)Gegenstand der Nachkriegsjahrzehnte wurde es in der Bundesrepublik zum Wohnideal schlechthin. Heute gehen mit dem EFH jedoch verschiedene, häufig miteinander verknüpfte ökologische, ökonomische und soziale Herausforderungen einher. EFH verbrauchen pro Wohneinheit mehr Energie, Ressourcen und Fläche und verursachen mehr Treibhausgasemissionen als andere Gebäudetypen. Die Investitions- und Infrastrukturkosten sind sowohl für Eigentümerinnen und Eigentümer als auch für Kommunen oft höher als bei anderen Wohnformen. Zudem entsprechen EFH teilweise nicht mehr den Bedürfnissen alternder Haushalte, etwa in Bezug auf Barrierefreiheit oder die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungseinrichtungen. Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich mit der Pflege und Instandhaltung mitunter überfordert oder leiden unter Einsamkeit – insbesondere in sogenannten „Empty Nest“-Haushalten, die nach dem Auszug der Kinder nur noch aus einer oder zwei Personen bestehen. Viele dieser Herausforderungen – so die zentrale Prämisse dieses Forschungsprojekts – lassen sich effektiver lösen, wenn statt des anhaltenden Neubaus von EFH der Bestand in den Fokus rückt.

Ziel und zentrale Fragestellungen

Das Projekt untersucht, wie flächensparende, ressourcenschonende und bedürfnisorientierte Optionen für die Weiterentwicklung des EFH-Bestandes aussehen können und wie verschiedene Akteurinnen und Akteure, die an einer solchen Transformation des EFH beteiligt sein müssten, diese Optionen bewerten. Die zentralen forschungsleitenden Fragen lauten:

- Welche flächensparenden Wohnalternativen können für EFH-Haushalte identifiziert und entwickelt werden und wie bewerten diese Haushalte diese Optionen?
- Welche Rolle spielen unterschiedliche Akteure und Akteurinnen der Angebotsseite (insb. Kommunen) bei der Entwicklung und Umsetzung von flächensparenden Wohnalternativen für EFH-Haushalte und wie blicken diese Akteurinnen und Akteure auf mögliche Entwicklungspfade?
- Welche Spannungsfelder und Hemmnisse treten bei der Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen zutage und wie können diese überwunden werden?

Es wurde somit ein multiperspektivischer Ansatz verfolgt, der sowohl die Sichtweisen der Nachfrageseite (EFH-Haushalte) als auch der Angebotsseite (Kommunen, Bauwirtschaft) abbilden soll. Während die Perspektive von EFH-Bewohnenden über Multiplikatorinnen und Multiplikatoren ermittelt wurde und damit ein weitergehendes Forschungsdesiderat bleibt, standen die Erfahrungen von Kommunen im Vordergrund.

Forschungsdesign

Eine umfassende Literaturrecherche und Aufbereitung aktueller Studien zum Thema bildete die Grundlage. Um die Erkenntnisinteressen und das Forschungsvorhaben vorab zu prüfen und zu validieren, wurde zunächst ein Workshop organisiert, an dem vorrangig fachkundige Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler teilnahmen. Das empirische Material speist sich im Wesentlichen aus fünf kommunalen Fokusgruppen, die verschiedene Perspektiven in den Dialog brachten (mit Teilnehmenden aus z. B. Kommunalverwaltung, Bauwirtschaft, lokalen Initiativen). Die fünf Beispielkommunen – Freiburg im Breisgau, Grafrath, Mar-

burg, Wittenberge und Wollbach – sollten dabei möglichst verschiedene Situationen bzgl. ihrer Größe, Lage, Bevölkerungsdynamik und Wohnungsmarktsituation abbilden. In allen Kommunen wurde das gleiche Vorgehen gewählt: Die Teilnehmenden diskutierten drei flächensparende Entwicklungsoptionen für EFH (Umzug, Umbau, Teilvermietung) mit Blick auf Potenziale, Hemmnisse und Umsetzbarkeit. Ergänzend dazu erarbeiteten und erörterten Stakeholder aus z. B. Verbänden, Beratungsinstitutionen, Politik in einem überregionalen Workshop ortsunabhängiges Überblickswissen. Insgesamt nahmen 45 Personen an der Erhebung teil.

Ergebnisse

Die Transformation des EFH-Segments erfordert eine Vielzahl ineinandergreifender Maßnahmen und das Zusammenwirken verschiedener Akteurinnen und Akteure. Das Projekt zeigt konkrete Handlungsoptionen auf, die in den untersuchten Kommunen diskutiert oder schon umgesetzt werden und die als Inspiration für andere Kommunen dienen können. Es benennt darüber hinaus, welche Rahmenbedingungen sich auf Bundes- und Landesebene ändern ließen, um die Entwicklung des EFH-Bestands zu erleichtern. Die empirischen Ergebnisse, die diese Handlungsempfehlungen stützen, sind in drei Kapiteln aufbereitet.

1. Flächensparende Wohnalternativen

Aus den Ergebnissen der Literaturrecherche und den Erkenntnissen der empirischen Analysen lassen sich drei Grundtypen an gebäudespezifischen, flächensparenden Wohnalternativen ableiten (Tabelle 1). Sie richten sich vorrangig an veränderungsbereite beziehungsweise -interessierte Empty-Nest-Haushalte im EFH. Sie sollen eine lebensphasengerechte Anpassung von Wohnungsgrößen und Wohnformen ermöglichen.

2. Perspektive der Nachfrageseite

Die Auswertung bereits existierender sowie im Projekt erhobener Daten zeigt zunächst, dass EFH-Bewohnende sehr heterogen sind hinsichtlich des Einkommensniveaus, des sozialen Status und der Milieuzugehörigkeit. In der Teilgruppe der Empty-Nest-Haushalte lassen sich die folgenden Spannungsfelder und Hemmnisse zusammenfassen, die bei der Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen von Bedeutung sind:

1. Die emotionale Bindung an das selbst geschaffene Haus und gegebenenfalls den selbst bewirtschafteten Garten wirken oft stärker als negative Effekte wie Überforderung oder Einsamkeit. Veränderungen des Wohnens werden nur akzeptiert und umgesetzt, wenn sie auf Basis einer freien Entscheidung erfolgen und wenn die individuell wahrgenommenen Vorteile nach der Veränderung ausreichend hoch sind, um Beharrungskräfte zu überwinden.
2. Veränderungsbereite EFH-Bewohnende, die sich eine Veränderung ihrer Wohnsituation vorstellen können und davon eine Verbesserung ihrer Lebensqualität erhoffen, stellen eine signifikante Teilgruppe der Empty-Nest-Haushalte dar. Ihnen mangelt es meistens an alternativen Angeboten beziehungsweise an Unterstützungen für die Veränderung der Wohnsituation in Eigeninitiative. Bestehende Erleichterungen wie Förderprogramme zur Wohnraumanpassung, vereinfachter Kündigungsschutz bei Vermietung von Wohnraum in EFH oder die Übernahme der Umzugskosten durch die Pflegekassen sind nicht ausreichend bekannt.
3. Die regionalen Unterschiede des Wertes von EFH und die häufig verzerrt wahrgenommenen laufenden Kosten, die mit der Wohnform EFH verbunden sind, führen zu finanziellen Fehlschlüssen bei der Bewertung von Wohnalternativen. Instandhaltungs-, Sanierungs-, Mobilitäts- und Dienstleistungskosten werden regelmäßig und insbesondere in abbezahlten EFH deutlich unterschätzt und daher

Wohnungswechsel	Umbau und Vermietung	Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung
Umzug in eine kleinere, bedürfnisorientierte Wohnung (in der Nähe); Schenkung, Verkauf oder Vermietung des EFH	Umbau und anschließende separate Vermietung der neuen Wohneinheit(en), zum Beispiel eines Dachgeschosses	Vermietung einzelner Zimmer und gemeinschaftliches Wohnen in verschiedenen Formen (Seniorinnen und Senioren, Mehrgenerationen, Wohnen mit Unterstützung)

Tabelle 1: Überblick über flächensparende Handlungsoptionen für EFH-Bewohnende. Quelle: eigene Darstellung

häufig nicht adäquat einkalkuliert, wenn das Wohnen im eigenen EFH mit Wohnalternativen verglichen wird.

Als Schlussfolgerung lässt sich für die Nachfrageseite zusammenfassen, dass veränderungsbereite oder -interessierte EFH-Bewohnende kurz- bis mittelfristig mehr bedarfsgerechte Alternativen benötigen. Zusätzlich empfehlen sich kontinuierliche Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote, die eine zirkuläre, lebensphasengerechte Nutzung von EFH und damit die Transformation von EFH-Siedlungen ermöglichen und langfristig flankieren.

3. Perspektive der Angebotsseite

Die seit Jahrzehnten erfolgreich praktizierte Rollenverteilung, bei der die Kommunen Bauland ausweisen und die Infrastruktur schaffen, während die EFH-Bauenden und -Besitzenden für alles andere dann selbst verantwortlich sind, kann von vielen Kommunen nicht mehr in dieser Form fortgesetzt werden. Der kommunale Handlungsbedarf, einen Transformationsprozess für EFH-Quartiere anzustoßen und zu begleiten, wächst aufgrund folgender Treiber:

- Soziodemografische Entwicklungen in EFH-Quartieren (Unterbelegung zum Teil bei gleichzeitig hoher Wohnraumnachfrage in diesem Segment, anstehender Generations- und Eigentümerwechsel, sanierungs- und lebensphasengerechter Anpassungs- und Versorgungsbedarf);
- Flächenrestriktionen, durch die Neubau „auf der grünen Wiese“ nicht mehr oder kaum noch möglich ist;
- Flächenverlagerungen (Donut-Effekt, mit dem Leerstand und Verödung von Ortskernen bei gleichzeitigem Neubau an den Ortsrändern beschrieben wird);
- Unwirtschaftlichkeit von Neubau aufgrund z. B. gestiegener Baukosten (für Haushalte) und hoher Erschließungskosten (für Kommunen).

In allen im Projekt untersuchten Kommunen werden bereits einzelne Instrumente oder Projekte umgesetzt, um die Transformation der EFH-Bestände unter den spezifischen lokalen Bedingungen voranzubringen. Diese lassen sich entsprechend der drei Veränderungsoptionen systematisieren:

1. Wohnungswechsel

Diese Veränderungsoption sehen Kommunen als vielversprechendes Betätigungsfeld, da hierdurch der vielerorts stockende Generationswechsel in Bestands-EFH unterstützt werden kann. Die untersuchten Kommunen sind bestrebt, bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnalternativen für EFH-Bewohnende vor Ort aufzuzeigen (unter anderem durch Wohnungstauschplattformen) oder zu schaffen. Generell gibt es nach Aussagen der befragten Kommunen allerdings zu wenige ausreichend attraktive Wohnalternativen, insbesondere für ältere Menschen. Dabei mangelt es sowohl an kleinen, barrierefreien, zentralen Wohnungen als auch an Wohn- und Pflegeeinrichtungen für die späte Lebensphase in der Nähe des bisherigen Wohnstandortes. Viele Kommunen können den entsprechenden Wohnraum nicht selbst schaffen, verfügen aber über Instrumente, für privat finanzierte Bauvorhaben entsprechende Vorgaben und Kriterien festzulegen. Darüber hinaus existieren erste Erfahrungen mit Umzugsboni bei Verkleinerung der Wohnfläche, die allerdings noch nicht in der Breite wirksam werden.

2. Umbau und Vermietung

Ein zweiter Handlungsansatz für Kommunen ist es, EFH-Besitzende bei Umbau und Vermietung vorhandener oder neu geschaffener Wohneinheiten zu unterstützen. Eine wichtige Voraussetzung, um die Umbau- und Vermietungspotenziale systematisch zu erfassen, wäre dabei die Verbesserung der Datengrundlage hinsichtlich Leerstand und Unterbelegung in EFH-Beständen. Kommunen berichteten im Forschungsprojekt über positive Erfahrungen mit neuen Beratungsangeboten zur Wohnraumanpassung für EFH-Besitzende sowie zur Vermittlung potenzieller Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus können aber auch rechtliche und wirtschaftliche Restriktionen wie auch der Fachkräftemangel dazu führen, dass Umbauvorhaben trotz Beratung nicht realisiert werden. Diese Restriktionen können die Kommunen nur bedingt beseitigen: Zum einen sind sie konfliktträchtig (beispielsweise die Änderung von Stellplatzschlüsseln oder Bebauungsplänen) und zum anderen liegen die Zuständigkeiten auf Landes- oder Bundesebene.

Bei den untersuchten Kommunen besteht über alle Optionen hinweg ein großes Interesse an gut dokumentierten und erfolgreich umgesetzten Praxisbeispielen. Diese sollen Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Investierende konkret ansprechen und inspirieren und andererseits anderen Kommunen Orientierung geben, wie neue Lösungen strategisch und operativ begleitet werden können.

3. Gemeinschaftliches Wohnen durch Teilvermietung

Für diesen dritten Ansatz sehen die befragten Kommunen nur begrenzte Einflussmöglichkeiten und setzen daher stärker auf private Initiative. Von Teilnehmenden der Fokusgruppen wurden hierfür auch bestehende Beispiele aus den eigenen Kommunen genannt, bei denen sich Formen des gemeinschaftlichen Wohnens im EFH bewährt

haben, insbesondere der Einzug einer pflegenden Person, die keine Familienangehörige ist. Es wurde aber auch die Einschätzung geteilt, dass derzeit nur eine kleine Zielgruppe von EFH-Bewohnenden offen ist für gemeinschaftliches Wohnen mit Personen, die nicht zur Familie gehören.

Handlungsempfehlungen

Aus den identifizierten Herausforderungen und Hemmnissen wurden Handlungsempfehlungen abgeleitet. Zentral ist dabei die Erkenntnis, dass die Entwicklung von EFH-Beständen lokal angepasste Strategien erfordert, die erst voll wirksam werden, wenn sie durch ein abgestimmtes, mehrstufiges Instrumentenset auf kommunaler, Landes- und Bundesebene unterstützt werden. Das bedeutet, sie sollten im Sinne eines „Fordern, Fördern, Informieren“ austariert werden und flankiert sein von konsistenten rechtlichen Rahmenbedingungen über alle politischen Ebenen. Jeder einzelne Ansatz wird – nur für sich betrachtet – den vielfältigen Chancen und Hemmnissen der Handlungsoptionen auf der Nachfrage- und Angebotsseite nicht gerecht.

Informations- und Aufklärungsangebote liefern ein wichtiges Fundament, um die aktuellen Probleme und wirkungsvolle, umsetzbare Lösungsoptionen aufzuzeigen, weil sie die Eigeninitiative der EFH-Besitzenden fördern. Darüber hinaus bedarf es sowohl finanzieller Anreize als auch ordnungsrechtlicher Anpassungen, um Projekte zur EFH-Transformation in der Praxis umzusetzen. In Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten sind deshalb erfahrungsgemäß Kombinationen mehrerer Maßnahmen zu Politikpaketen notwendig, um EFH-Transformationspotenziale systematisch und potenziell flächendeckend auszuschöpfen. Ein solches Maßnahmenpaket sollte im ersten Schritt per Kommunikationsstrategie über alternative Wohnoptionen informieren, kurz- bis mittelfristig den Veränderungsbereiten im EFH attraktive, bedürfnisgerechte sowie bezahlbare Wohnalternativen verfügbar machen und mittel- bis langfristig einen kulturellen Wohnwandel unterstützen, der die Weiterentwicklung des EFH-Bestandes für alle Beteiligten attraktiver macht als den flächenintensiven und klimaschädlichen Neubau. Eine tabellarische Zusammenfassung der erarbeiteten politischen Handlungsempfehlungen ist am Ende der Studie zu finden.

Die Transformation von EFH-Beständen bietet eine gemeinsame Gestaltungsaufgabe – für Politik, Verwaltung, Unternehmen und Zivilgesellschaft gleichermaßen. Wenn Unternehmen den EFH-Bestand als eigenständiges Geschäftsfeld stärker entwickeln (wie durch standardisierte und beschleunigte Umbaulösungen), könnten sie beispielsweise ihre wirtschaftliche Abhängigkeit vom Neubau schrittweise reduzieren. Besonders die gezielte Entwicklung alternativer Wohnformen für Empty-Nest-Haushalte bietet eine große Chance. Darüber hinaus würden neue unternehmerische Geschäftsmodelle für Tauschbörsen, gemeinschaftliche Wohnformen und temporäre Wohnlösungen benötigt. Auch Finanzinstitute müssten dabei – aufgrund der Finanzierungsnotwendigkeiten innerhalb dieser (neuen) Wertschöpfungsketten – eine zentrale Rolle einnehmen.

Zivilgesellschaftliche Akteure, Vereine oder Initiativen könnten ebenfalls und gegebenenfalls direkter als zum Beispiel Kommunen zur Sensibilisierung von EFH-Bewohnenden und -Interessierten im eigenen Wirkkreis beitragen. Der Aufbau niedrigschwelliger Beratungsangebote – idealerweise in Kooperation mit Kommunen und Unternehmen – ist zentral. Zudem sind verstärkte Netzwerk- und Advocacy-Aktivitäten erforderlich, um die politische Relevanz des EFH-Bestandssegments und entsprechender Handlungsoptionen zu erhöhen.

1 Anlass und Ziel der Studie

Das Einfamilienhaus (EFH) hat in Deutschland eine hohe Relevanz als Wohnform und ist für viele Menschen der Inbegriff von Wohlstand, Sicherheit und Lebensqualität. Dieser basiert auf gesellschaftlichen Wertvorstellungen wie Erfolg, Freiheit und individuellen Lebensentwürfen und ist in der deutschen Wohnkultur, insbesondere seit der Nachkriegszeit, tief verankert. Das eigene EFH bietet Bewohnenden Sicherheit, Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit und stellt für viele Familien den idealen Raum für das Zusammenleben dar. Zudem kann es zur Vermögensbildung und Altersvorsorge dienen. Aus diesen Gründen wird das EFH auf absehbare Zeit eine **relevante und attraktive Wohnform** in Deutschland bleiben (Hartmann 2023; Menzl 2022).

Gleichzeitig steht die Wohnform in den Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhaus sowie Reihenhauses vor zahlreichen und wechselwirkenden **ökologischen, ökonomischen und sozialen Herausforderungen** und gerät damit zunehmend unter Legitimationsdruck. Der Flächen- und damit der Energie- und Ressourcenverbrauch bei Bau und Bewirtschaftung eines EFH ist pro Person ungleich höher als im Mehrfamilienhaus (Schubert et al. 2023).

Die ökologischen Nachhaltigkeitsziele erfordern jedoch, den Ressourcen- und Energieverbrauch im Wohnsektor deutlich zu reduzieren und Flächenneuversiegelung zu vermeiden. Die demografische Entwicklung führt häufig zu Wohnsituationen, die sowohl aus sozialer als auch ökologischer Sicht suboptimal sein können, etwa wenn ältere Menschen nach dem Auszug der Kinder zu zweit oder allein in großen Einfamilienhäusern leben. Dieses Phänomen wird als Empty Nest bezeichnet und beschreibt die Lebensphase, in der Eltern nach dem Auszug der Kinder im ursprünglich für eine Familie konzipierten Wohnraum verbleiben. Der sogenannte Remanenzeffekt verweist in diesem Zusammenhang auf die Tendenz, Wohnraum auch dann beizubehalten, wenn der tatsächliche Raumbedarf

deutlich gesunken ist – was zu einer ineffizienten Nutzung von Fläche, Energie und Infrastruktur führt (Kenkmann et al. 2023).

Die zentrale Herausforderung besteht deshalb darin, die Bedürfnisse nach individueller Wohnqualität in unterschiedlichen Lebensphasen mit den Anforderungen einer sozial-ökologischen Transformation der Wohnraumversorgung zu verbinden. Die vorliegende Studie versteht sich daher als Beitrag zu einem gesellschaftlichen Aushandlungsprozess über zukunftsfähige Wohnformen und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für EFH(-Quartiere). Die Ergebnisse sollen nicht nur einen Beitrag zum wissenschaftlichen Diskurs leisten, sondern auch in die politische Debatte einfließen und konkrete Handlungsoptionen für politisch Entscheidungstragende, kommunale Verwaltungen und die Wohnungswirtschaft aufzeigen.

Ziel des Forschungsprojektes ist es, Möglichkeiten für eine flächensparende, ressourcenschonende und bedürfnisorientiertere Nutzung von Einfamilienhäusern systematisch zu untersuchen und Bedingungen für einen suffizienteren Umgang mit dem EFH-Bestand zu identifizieren. Angesichts der Komplexität der Herausforderungen und der emotionalen Besetzung des Themas – das EFH ist für viele Menschen nicht nur eine Wohnform, sondern Ausdruck von Lebensleistung, Sicherheit und persönlicher Identität – wurde ein differenzierter, multiperspektivischer Forschungsansatz gewählt. Dabei wird sowohl die Perspektive der Nachfrageseite (EFH-Eigentümerinnen/-eigentümer und -Bewohnende) als auch die der Angebotsseite (Schwerpunkt Kommunikations-, Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen) systematisch analysiert und zueinander in Beziehung gesetzt. Dies ermöglicht es, Spannungsfelder frühzeitig zu erkennen und Lösungsansätze zu entwickeln, die sowohl praktisch umsetzbar als auch sozial akzeptabel sind.

2 Hintergrund

Dieses Kapitel beleuchtet den aktuellen Forschungs- bzw. Umsetzungsstand zur flächensparenden Nutzung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Zunächst wird quantitativ auf ihre heutige und qualitativ auf ihre historisch-kulturelle Bedeutung eingegangen (Kapitel 2.1). Kapitel 2.2 untersucht die aktuellen Herausforderungen, die mit den EFH einhergehen, aus der Perspektive der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Daraus folgend (Kapitel 2.3) wird argumentiert, warum flächensparende und den Bestand priorisierende Ansätze notwendig sind, um das Einfamilienhaussegment zu transformieren.

2.1 Die Bedeutung des Einfamilienhauses in Deutschland

Als historisch relativ junges Phänomen (Kapitel 2.1.1) erfreuen sich Einfamilienhäuser heutzutage einer großen Beliebtheit in Deutschland und stellen einen signifikanten Anteil des Wohnungsbestands und -neubaus dar (Kapitel 2.1.2). Unter dem Begriff „Einfamilienhaus“ und der Abkürzung „EFH“ werden – wenn nicht explizit anders benannt – im Folgenden alle Gebäudetypen mit ein bis zwei Wohneinheiten zusammengefasst, also auch Zweifamilien- und Reihenhäuser. Alle Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten werden als Mehrfamilienhäuser bezeichnet.

2.1.1 Historisch-kulturelle Genese

Das freistehende Einfamilienhaus ist historisch gesehen eine Neuheit, die sich erst mit Beginn des 20. Jahrhunderts als beliebte Wohnform etablierte. Während der Industrialisierung im frühen 19. Jahrhundert herrschten in den Städten miserable Wohnbedingungen. Fabrikbesitzer und Unternehmer der damaligen Zeit erkannten diese prekären Wohnbedingungen als Risiko für die Gesundheit und somit Leistungsfähigkeit ihrer Arbeiterinnen und Arbeiter

und förderten daher Wohnorte außerhalb der dichten Städte. Zu bezahlbaren Mieten wurde ihnen Wohnraum, wie etwa in Form eines Reihenhauses inklusive kleinem Garten für den Gemüseanbau, zur Verfügung gestellt (Hartmann 2023). Oft erhielten sie die Möglichkeit, Eigentum an dem Wohnraum über einen Mietkauf zu erwerben (Kohl 2019). Dies führte zu einer Bindung der Arbeiterinnen und Arbeiter an das Unternehmen, da der Eigentumserwerb ein regelmäßiges Einkommen erforderte.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts breitete sich die Gartenstadtbewegung von England nach Deutschland aus. Einfamilienhäuser im Grünen mit eigenem Garten außerhalb der Städte wurden zum Sinnbild für eine gesunde Lebensweise und Familienidylle. Fast 140 Gartenstädte gründeten sich in Deutschland (Hartmann 2023). Der Erwerb von eigenen Grundstücken und Häusern war jedoch für die Arbeiterklasse oft nicht erschwinglich oder bedeutete jahrzehntelanges Sparen. Dies änderte sich 1921 mit der Gründung der ersten Bausparkasse Deutschlands. Deren Gründer Georg Kropp (1865-1943) wollte auch finanzschwachen Familien ein Eigenheim ermöglichen. Aus den monatlichen Sparbeträgen einer ganzen Gruppe an Interessierten finanzierten sich nach und nach die einzelnen Familien ihren Wohnraum. Zusätzlich zur Sparsumme wurden günstige Kredite durch die Bausparkasse bereitgestellt. So konnten Arbeiterfamilien durchschnittlich nach zehn Jahren mit dem Hausbau beginnen (Hartmann 2023; Warda 2021).

Das Einfamilienhaus als Wohnform wurde zunehmend auch politisch forciert. Das Reichsheimstättengesetz von 1920 ermöglichte Finanzierungsmodelle von Eigenheimen für Kriegsheimkehrer und Familien. Während der NS-Zeit galt das Eigenheim auf dem Land oder in der Kleinstadt als Ideal der Siedlungspolitik (Kohl 2019). Das Einfamilienhaus erhielt auch während der Weltwirtschaftskrise 1929

seinen Wert als Immobilie und wurde als sichere Anlage wahrgenommen. Zudem wurde das Einfamilienhaus als **Altersvorsorge** und Sicherung von Erbschaften angesehen.

In der Nachkriegszeit machten die vielen zerstörten Häuser und die hohe Zahl an Geflüchteten neuen Wohnraum erforderlich. Die Niedrigbauweise von Einfamilienhäusern wurde als einfache Lösung gesehen, um den hohen Bedarf zu decken (Höger 2022: 4-5). Konservative Parteien warben für den Vorzug von Eigentum vor Miete und entwickelten Förderprogramme für den Wohnungsbau. Konrad Adenauer beschrieb das „Familienheim mit Garten (...) als die glücklichste Verwirklichung des Familiengedankens“ (Kohl 2019: 78). Auch liberale Parteien befürworteten das Eigenheim als Wohnform, während sich Parteien am linken Spektrum eher für ein starkes Mietrecht und die Ausweitung von Mietwohnungen einsetzten (ebd.).

Der wirtschaftliche Aufschwung und die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre beflügelten den Eigenheimbau. Der Wunsch der Bevölkerung nach mehr Privatsphäre, Unabhängigkeit und einem geschützten Rückzugsort für die Familie wuchs. Mit der Serienproduktion des VW Käfer und der Verbreitung des Autos ab 1945 konnten längere Distanzen zwischen Arbeits- und Wohnort flexibel zurückgelegt werden. Sobald das Haus abbezahlt war, waren die Wohnkosten gering und das Haus fungierte in der Nachfamilienphase als Altersversicherung (Hartmann 2023; Menzl 2022). Die Einführung der Wohnungsbauprämie 1952 und weitere **Förderprogramme** steigerten die Attraktivität des Einfamilienhausbaus (Hartmann 2023).

Zwischen 1960 und 1980 wurden in den alten Bundesländern jährlich durchschnittlich 235.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt (Höger 2022: 4-5). Der Bau-Boom flaute ab 1980 ab, als das Bauen aufgrund gestiegener Zinsen, teurer Baustoffe und hoher Arbeitslosigkeit weniger attraktiv wurde. Während in der Nachkriegszeit ein klassischer Lebensentwurf mit einem Hauptnährer, die dauerhafte Wohnentscheidung für ein Einfamilienhaus im Grünen, sozial homogenes Wohnen und Mobilität mit dem Auto vorherrschten, gewann in den 2000er Jahren das städtische Leben wieder an Bedeutung. Die Lebensentwürfe waren geprägt von doppelter Erwerbstätigkeit, flexiblen Arbeitsverhältnissen, urbanem Wohnen mit Nähe zum Arbeitsplatz und flexibler Mobilität (Menzl 2022).

Heute wandeln sich viele Lebensentwürfe erneut. Neben der klassischen Familienkonstellation gibt es eine Vielzahl an Haushaltsformen. So hat sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 1950 bis 2022 mehr als verdoppelt, die

Anzahl der Drei-Generationen-Haushalte geht zurück und es gibt mehr kinderlose Ehepaare (Destatis 2023a). Der Arbeitsort ist durch Homeoffice, Digitalisierung und Co-Working-Spaces oft flexibel gestaltbar und viele jüngere Menschen wünschen sich eine intensivere Nachbarschaft mit Gemeinschafts- und Sharing-Angebot (Menzl 2022). Es zeigt sich ein heterogenes Bild in der gesamten EFH-Bewohnerschaft, die sich von der Gesamtbevölkerung in puncto Milieu-Zugehörigkeit nicht wesentlich unterscheidet, aber im Schnitt über höhere Einkommen verfügt (Zimmermann et al. 2025).

In einem Einfamilienhaus zu wohnen, ist bis heute der Wunsch vieler Menschen – doch der „Traum vom Eigenheim bröckelt“ (Statista 2023a). Offenbar ist es schwieriger geworden, ein EFH zu bauen oder zu erwerben. Auch die Bedarfe derjenigen, die bereits im Eigenheim leben, verändern sich – insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung. Auch **zunehmende Leerstände von EFH** sind ein Indiz dafür, dass diese Wohnform aktuelle Wohnbedarfe nicht immer bedienen kann (Blum et al. 2022). Nicht zuletzt sorgen aktuelle soziale, ökonomische und ökologische Krisen dafür, dass sich der gesellschaftliche Diskurs zum Thema Einfamilienhaus stärker auf den Umgang mit dem Bestand verschiebt. Dabei erweist sich aus politischer Perspektive als besonders herausfordernd, dass hier eine kleinteilige Ansprache und Motivierung aller einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer erforderlich ist.

2.1.2 Aktuelle wohnungs- und baupolitische Relevanz

Zum Jahresende 2023 gab es in Deutschland rund 43,6 Millionen Wohnungen (Destatis 2023b) in Wohngebäuden, von denen sich knapp **ein Drittel in Einfamilienhäusern und weitere 15 Prozent in Zweifamilienhäusern** befinden (Destatis 2023c). In diesen Gebäuden leben rund 36,9 Millionen Menschen (Destatis 2023c). Die Gebäude befinden sich ganz überwiegend im Besitz der Bewohnenden (Zimmermann et al. 2025). Knapp 30 Prozent der Haushalte in Deutschland gehört ein Eigenheim (Destatis 2024a, Destatis 2025a). Gleichzeitig spielen in Summe die EFH in den Flächenländern eine größere Rolle. Dabei ist der Anteil von EFH bezüglich der Wohnfläche in den Landkreisen sehr unterschiedlich verteilt – von 14 Prozent in Frankfurt am Main bis 76 Prozent im Landkreis Aurich (Völling 2021).

Häufig sind EFH so gebaut, dass mehrere Etagen nur durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind oder es nur ein Bad und eine Küche für zwei Etagen gibt. Der Umbau, um kleinere Wohneinheiten zu schaffen, erfor-

dert oft einen erheblichen Aufwand. Darüber hinaus sind die EFH in der Regel auf größere Haushalte wie Familien ausgelegt und nicht auf kleinere Haushalte wie Paare oder Singles. Diese baulichen Gegebenheiten erschweren es, flexibel auf Veränderungen in der Nachfrage zu reagieren, etwa aufgrund des demografischen Wandels. Das führt dazu, dass die Anzahl leerstehender Wohnungen steigt (Lohse & Vandrei 2016).

Trotz der seit dem Jahr 2000 mehr oder weniger stagnierenden Bevölkerungsentwicklung (Statista 2023b) und der genannten Leerstände, also ungenutzter Wohnraumpotenziale, gibt es weiterhin ein **hohes Neubauniveau**. Dabei spielen auch die EFH eine zentrale Rolle. Bezogen auf die Anzahl der Gebäude waren EFH für 86 %, bezogen auf die Wohnfläche für 55 % und bezogen auf die Anzahl der Wohnungen für 39 % des Wohnungsneubaus in 2022 verantwortlich (Destatis 2024b). Die Neubauzahlen von EFH sind dabei seit ca. einem Jahrzehnt vergleichsweise konstant, nur in den Jahren 2023 und vor allem 2024 zeigte sich ein kostenbedingter Rückgang (Destatis 2025b). Gleichzeitig übersteigt seit 2010 die Zahl der EFH die Anzahl der Fami-

lien in Deutschland (Andert et al. 2025: 11). Die Wohnungsgrößen in EFH sind seit 2011 um rund 15 % gestiegen. Neu gebaute EFH verfügten im Jahr 2024 im Schnitt über rund 155 m² (vgl. Abb. 1). Damit ergibt sich gleichzeitig eine Diskrepanz zur Wohnflächenpräferenz von Menschen, die den Kauf eines EFH beabsichtigen, da hier kompaktere Bauweisen an Beliebtheit gewinnen (Sabelfeld & Oberst 2024). Zum Vergleich: Der Gesamtdurchschnitt für EFH¹ beträgt zu Ende 2023 130 m² (Destatis 2024b).

Der Neubau verteilt sich dabei regional sehr unterschiedlich (BMWSB 2021a) und findet auch in Landkreisen mit (hohen) Leerständen (BMWSB 2021b) oder einem Überschuss an Wohnungen (unter anderem in EFH) im Verhältnis zum zukünftigen Wohnungsbedarf (Henger & Voigtländer 2021) statt (vgl. Abb. 2). Teilweise wird nicht bedarfsgerecht oder bedarfsorientiert gebaut. Daraus folgt, dass **lokale bzw. regionale Besonderheiten** bei der Diskussion um die sozial-ökologische Transformation von Einfamilienhausbeständen unbedingt berücksichtigt werden müssen – gerade mit Blick auf die zunehmend ungleiche Verteilung von Angebot und Nachfrage beim Wohnraum.

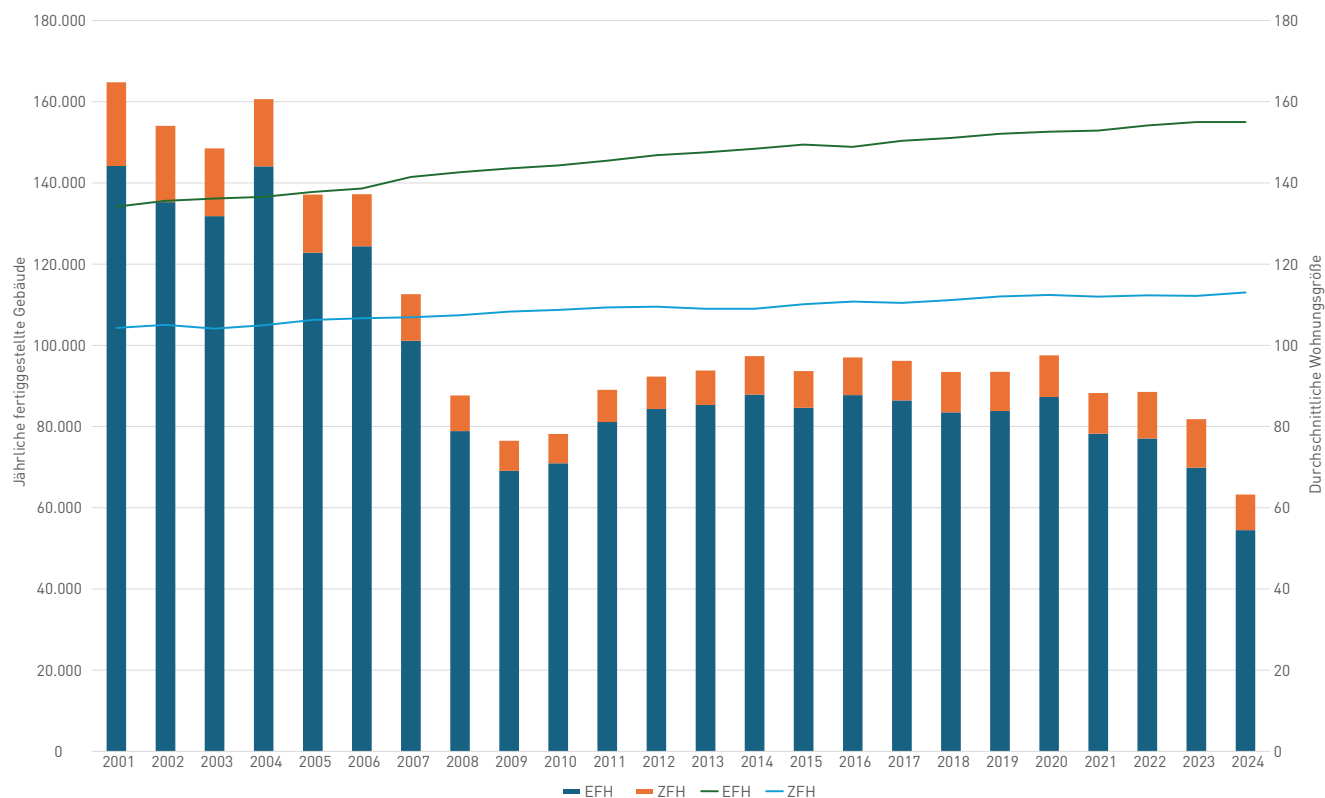


Abb. 1: Entwicklung der Baufertigstellungen und Wohnungsgrößen von EFH. Quelle: eigene Darstellung nach Destatis (2025b)

1 Nur EFH, d. h. Häuser mit einer Wohneinheit. Bei Einbezug von Zweifamilienhäusern liegt der Wert bei 143 m² (Quelle: Destatis 2024b).

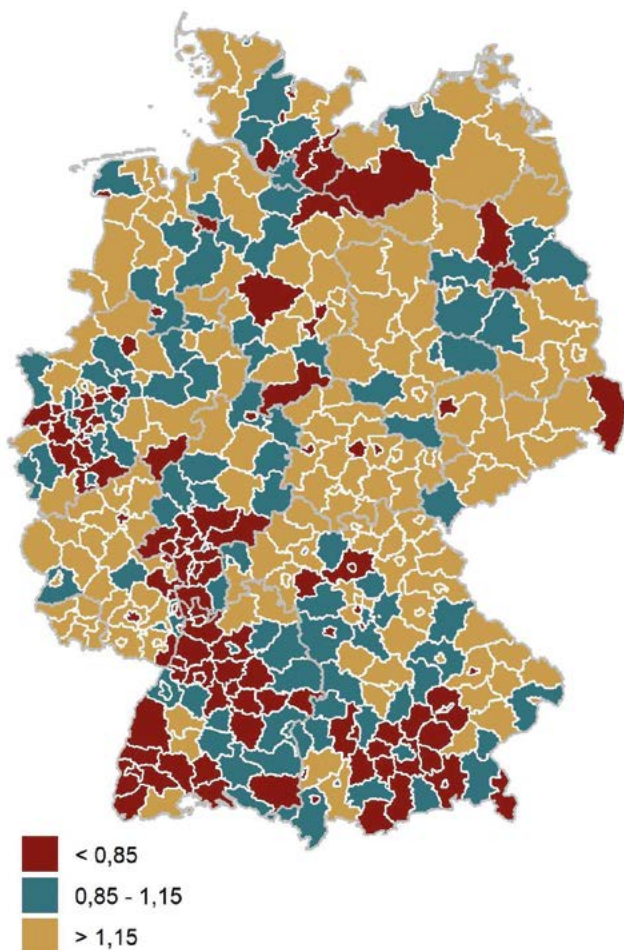


Abb. 2: Verhältnis Wohnungsneubau (Fertigstellungen pro Jahr 2016-2020) und Wohnungsbedarfe (pro Jahr 2021-2025). Quelle: Henger und Voigtländer (2021)

Das freistehende Einfamilienhaus stellt eine zentrale und damit gesellschaftlich äußerst relevante Wohnform in Deutschland dar, worauf auch die politischen Rahmenbedingungen reagieren. Über alle politischen Ebenen hinweg finden sich bislang viele Instrumente, die direkt oder indirekt zu EFH anreizen. Dies betrifft vorrangig Förderinstrumente wie das KfW-Wohneigentumsprogramm, das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“, das WohnRiester („Eigenheimrente“), die bis 2022 geltenden Regelungen zum Baukindergeld, grunderwerbssteuerliche Freibeträge für selbstgenutztes Wohneigentum oder auch die Pendlerpauschale. Vor allem auf bundespolitischer Ebene steht weiterhin die Erweiterung des Angebots an Wohnraum generell – aber auch speziell an EFH – im Vordergrund. So hat die seit Mai 2025 amtierende Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag angekündigt, „in den ersten 100 Tagen [...] einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos“ vorzulegen (dies. 2025). Zum Zeitpunkt der Berichtslegung lag bereits ein entsprechender Referentenentwurf vor.

Zugleich gewinnen **EFH-Bestände und flächensparende Wohnoptionen** langsam an Bedeutung. Bundesweit haben in 2022 bereits 119 Kommunen „Jung kauft Alt“-Förderprogramme eingeführt (Abraham et al. 2022). Mit den Fördergeldern sollen junge Menschen – vorrangig Familien – dabei unterstützt werden, eine Bestandsimmobilie zu erwerben und diese energetisch zu ertüchtigen. 2023 zog auch die Bundesebene mit einem eigenen Förderprogramm nach (BMWSB 2025a). In einzelnen Bundesländern existieren darüber hinausgehende Förderprogramme. In Baden-Württemberg beispielsweise gibt es im Rahmen der dortigen Wohnraumoffensive eine Beratungsprämie für EFH-Eigentümerinnen und -Eigentümer, die sich durch ein Architekturbüro beraten lassen, wie sich ungenutzter Wohnraum in ihrer Immobilie (baulich) aktivieren lässt (MLW BW 2025a). In eine ähnliche Richtung zielt die neu zu entwerfende Fördersäule „Aus alt mach zwei“, die das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) in der „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ aufführt (BMWSB 2025b). Auch baurechtlich zeichnen sich erste sozial-ökologische Ansätze ab: Einzelne Bundesländer, beispielsweise Niedersachsen (Ingenieurkammer 2024), vereinfachen das Um- und Weiterbauen im Bestand durch Anpassungen in den jeweiligen Landesbauordnungen (LBO). Diese Maßnahmen zeigen, dass das Problembewusstsein auf den verschiedenen politischen Ebenen zunimmt – im Umgang mit dem EFH-Bestand stellen sie allerdings weiterhin ein Nischenphänomen dar.

2.2 Das Einfamilienhaus als gesellschaftliche Herausforderung

Das Einfamilienhaus steht angesichts tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen und multipler Krisen – etwa in den Bereichen Klima, Ressourcen, Soziales und Wirtschaft – zunehmend in der Kritik. Im Folgenden werden die damit verbundenen Herausforderungen aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Perspektive näher beleuchtet. Diese Dimensionen sind eng miteinander verflochten und überschneiden sich in vielerlei Hinsicht, weshalb sie stets im Zusammenhang betrachtet werden sollten.

2.2.1 Ökologische Dimension

Das Handlungs- und Konsumfeld „Bauen und Wohnen“ ist für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele, insbesondere für das Gelingen der Energie- und Ressourcenwende sowie für den Klima- und Flächenschutz, entscheidend. Dies gilt in besonderem Maße auch für die EFH. Angesichts ihrer geringen Kompaktheit lässt sich als Faustformel fest-

halten, dass ihr **Energiebedarf für Heizen und Kühlen** pro qm ca. doppelt so hoch ist wie in kompakten Mehrfamilienhäusern (MFH) (Schubert et al. 2023). Angesichts des Sanierungsstaus im EFH-Segment und dem weiterhin hohen Anteil fossiler Heizungssysteme (dena 2023) sind dementsprechend auch die **Treibhausgasemissionen (THG) während ihres Betriebs** höher als bei anderen Bauformen.

Auch die **THG-Emissionen für den Neubau** (graue Emissionen durch die Herstellung der Baustoffe und den Bau) von EFH sind nennenswert hoch. Sie liegen quadratmeterbezogen im Schnitt 40 % höher als bei Mehrfamilienhäusern (Agora Energiewende et al. 2024) – bei entsprechender Berücksichtigung der unterschiedlichen Pro-Kopf-Wohnflächen verschärft sich das Verhältnis noch weiter. Bezogen auf den gesamten Neubau von EFH (Destatis 2025b) sind allein für die Errichtung der Gebäude in 2023 rund 4,3 Millionen Tonnen Kohlenstoffdioxid (GWP Fossil in Kohlenstoffdioxid-Äquivalenten, CO₂-Äquiv.) freigesetzt worden. Demgegenüber lässt sich festhalten, dass die Nutzung bestehender EFH hinsichtlich der grauen Emissionen vorteilhaft ist. Je nach Material und Effizienzstandard verursacht der Neubau von EFH rund 6-15 Kilogramm CO₂-Äquiv. pro Quadratmeter und Jahr (CO₂-Äquiv./m²a), während die Sanierung nur mit 3-5 kg CO₂-Äquiv./m²a zu Buche schlägt (Mahler et al. 2019). Ähnliche Schlüsse lassen sich bzgl. des **Ressourcenbedarfs** ziehen. Auch hier schneiden MFH und sanierte oder erweiterte EFH deutlich besser ab als neugebaute EFH (Zimmermann et al. 2023).

Aufgrund von Gärten, Erschließungsflächen und der geringen Bebauungshöhe haben EFH einen bis zu siebenmal höheren **Flächenverbrauch** als dichte MFH-Gebiete (Schubert et al. 2023). Die Nutzung des Gebäudebestands durch Umbau, Teilung oder Aufstockung verursacht dagegen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

Zudem zeigt sich eine **geringe Nutzungsdichte** von EFH. Dies ist vor allem eine Folge des sogenannten Remanenz-Effektes (auch bekannt als „leeres Nest“/„empty nest“), d.h. die Unterbelegung von Einfamilienhäusern in der Nachfamilienphase (Sagner 2024). So leben 48 Prozent der EFH-Eigentümerinnen und -Eigentümer in Ein- und Zweipersonenhaushalten (Zimmermann et al. 2025)², wo die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bei 101 m² beziehungsweise 62 m² und damit weit über dem deutschen Durchschnitt liegt (Kenkmann et al. 2023). Infolgedessen

sind die ökologischen Auswirkungen pro Kopf überdurchschnittlich hoch.

EFH haben nicht nur direkte, sondern auch indirekte Folgeeffekte für die Umwelt. Durch die geringe Siedlungsdichte erhöht sich beispielsweise die Autoabhängigkeit, es ergeben sich längere Fahrtwege und damit **höhere THG-Emissionen im Verkehrssektor** (Völling 2021).

2.2.2 Ökonomische Dimension

Einfamilienhäuser gelten in Deutschland als zunehmend schwerer erschwinglich, bedingt durch steigende Immobilienpreise, volatile Zinsentwicklungen und demografische Veränderungen. Die ökonomische Perspektive auf das EFH-Segment ist dabei von einer Vielzahl individueller und makroökonomischer Faktoren abhängig.

Die Frage, ob Wohneigentum heute schwieriger zu erreichen ist als früher, wird kontrovers diskutiert. Die **Erschwinglichkeit** von Wohneigentum hängt nicht allein von absoluten Kaufpreisen ab, sondern vielmehr vom Verhältnis zwischen Immobilienpreisen und verfügbarem Einkommen sowie den herrschenden Finanzierungsbedingungen. Historische Daten zeigen, dass dieses Verhältnis starken zyklischen Schwankungen unterliegt. Grundsätzlich hat sich die Situation aktuell verschärft, ist im Vergleich zum langfristigen Mittel aber dennoch gut (Voigtländer 2023). In einer weiteren Studie konnte gezeigt werden, dass rund zwölf Prozent der Eigentums-Haushalte im Jahr 2024 angaben, dass es schwierig bis sehr schwierig sei, die Raten für ihren Immobilienkredit zu bedienen. Gleichzeitig nahmen 74 Prozent der Befragten in dieser Studie an, dass es in den folgenden drei Jahren für jüngere Menschen schwieriger werde, ein Eigenheim zu besitzen (ING 2024).

Die Entscheidung zwischen **Mieten oder Kaufen** erfordert eine umfassende ökonomische Betrachtung verschiedener Faktoren, wozu verschiedene Tools zur Verfügung stehen. Neben den offensichtlichen Parametern, wie Kaufpreis und Monatsmiete, müssen für einen fairen Vergleich auch Faktoren wie Eigenkapitaleinsatz, Kreditzinsen, Instandhaltungskosten und potenzielle Wertsteigerungen in die Berechnung einfließen. Eine fundierte Analyse berücksichtigt zudem die Opportunitätskosten des eingesetzten Eigenkapitals, das alternativ am Kapitalmarkt investiert werden könnte. Insbesondere die Zinsentwicklung beein-

2 Dieser Wert beruht auf einer aktuellen Sekundärdatenauswertung (Zimmermann et al. 2025) und ist möglicherweise noch zu konservativ angesetzt. An anderer Stelle werden höhere Werte ermittelt. Barahona (2024) errechnet auf Grundlage des Mikrozensus von 2022 einen Wert von 63 %. Kenkmann et al. (2023) geben mit Verweis auf das Statistische Bundesamt an, dass sogar 68 % der EFH-Haushalte in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben.

flusst in der Gesamtkostenrechnung die Vorteile des Kaufens entscheidend (finanzfluss o. J.).

Aus Sicht der Altersvorsorge bietet Wohneigentum potenziell wichtige Vorzüge durch die Möglichkeit des mietfreien Wohnens im Alter und als Inflationsschutz. Allerdings ist diese Form der Altersvorsorge mit Risiken verbunden, da sie eine hohe Kapitalkonzentration in einem einzigen Vermögenswert bedeutet (Mannweiler 2024). Insbesondere für jüngere Generationen stellt der Immobilienerwerb in attraktiven Regionen und Lagen eine immer größere finanzielle Herausforderung dar. In vielen Fällen ist Mieten kurzfristig die kostengünstigere Alternative, besonders in Hochpreisregionen mit einem ungünstigen Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten (ING 2024) und wenn die Preise für Eigentum schneller steigen als für Miete (Kholodilin & Rieth 2022). Gleichzeitig dürften die dynamischen Mietsteigerungen der vergangenen Jahre (Statista 2025) der Umzugsbereitschaft von EFH-Eigentumshaushalten in das Mietsegment im Wege stehen.

EFH sind nicht nur teuer in der Anschaffung, sondern auch im Betrieb durch Energie-, Strom- und Instandhaltungskosten. So zahlen Personen in der Rente oder Pension im Eigenheim rund doppelt so viel für Wärme wie in einer Mietwohnung und müssen auch einen leicht höheren Anteil ihres Einkommens dafür ausgeben. Zudem sind die Stromkosten für einen Zweipersonenhaushalt im Eigenheim rund 17 Prozent höher als im Mehrfamilienhaus (Kenkmann et al. 2023).

Auch beim Vergleich zwischen **Neubau und Bestandsimmobilien** stellen sich ökonomische Fragen. In der Tendenz

ist es dabei teurer, Wohnraum durch Neubau zu schaffen als durch Umbau- oder Erweiterungs-Maßnahmen im Bestand (Zimmermann et al. 2023). Seit dem zweiten Quartal 2022 lässt sich zudem feststellen, dass Preise für neue Gebäude weiterhin ansteigen, während bestehende Häuser günstiger werden (Lukinski 2024).

Aus **kommunaler Perspektive** haben EFH-Gebäude und -Gebiete ebenfalls eine hohe ökonomische Relevanz. Bau und Nutzung von EFH verursachen nicht nur Kosten für die darin lebenden Menschen, sondern auch für die Allgemeinheit – einerseits bei der Erschließung durch Straßen und Infrastruktur (Wasser, Strom und weiteres), andererseits durch den Betrieb, Unterhalt und die Erneuerung, wie etwa Straßenbeleuchtung, Grünstreifenpflege, Müllabfuhr (Abb. 3). Kompakte MFH-Gebiete sind im Gegensatz dazu deutlich günstiger. Hinzu kommen Kosten, um die technischen und sozialen Versorgungs- und Infrastrukturen von EFH-Siedlungen an den demografischen Wandel anzupassen und die Gebiete weiterzuentwickeln (wie zum Beispiel barrierefreie Gestaltung, Gesundheitsvorsorge, Infrastruktur des täglichen Bedarfs, soziale Infrastruktur wie Begegnungsräume und viele weitere).

Auch für die kommunale Einnahmenseite sind EFH-Gebiete, insbesondere aufgrund des damit häufig verknüpften Zuzugs, relevant. Dies treibt Gemeinden mitunter in einen Wettbewerb, entsprechend attraktive Rahmenbedingungen für neue Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen (Knak 2021). Ein zentrales Mittel hierbei ist die Baulandausweisung – vorrangig von EFH-Gebieten. Besonders widersprüchlich ist dabei allerdings, dass neue

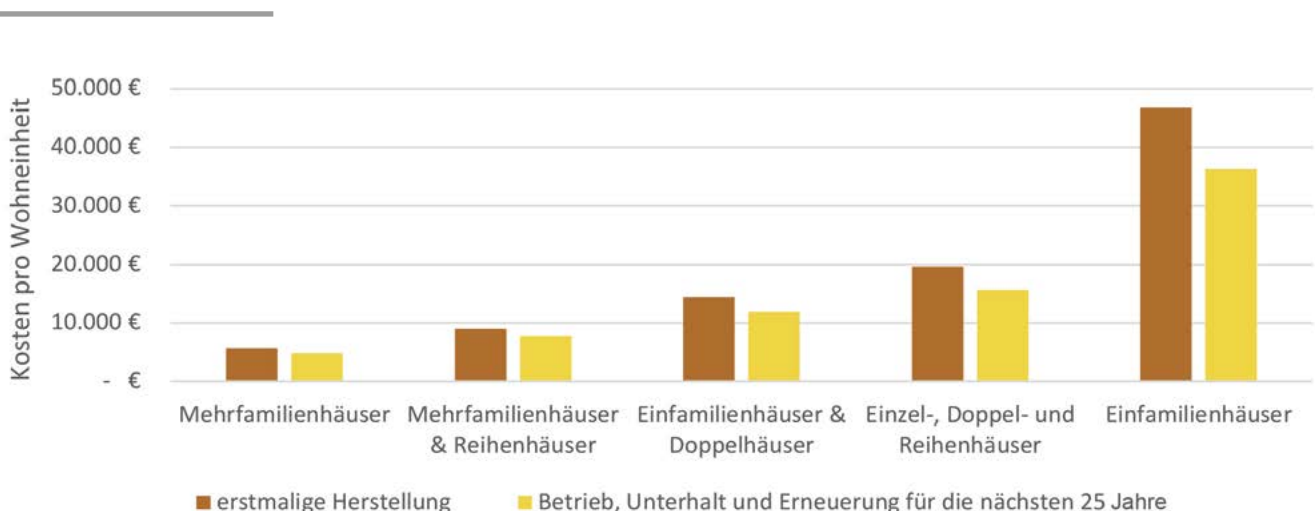


Abb. 3: Kommunale Erschließungs- und Infrastrukturkosten pro Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Mischformen. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Kostendaten der Bundesstiftung Baukultur (2020), umgerechnet mit dem Baupreisindex (BKI 2025) auf Q4/2024

(Wohn-) Baugebiete sich – anders als landläufig angenommen – fiskalisch oftmals negativ auswirken (Bizer et al. 2017).

2.2.3 Soziale Dimension

Die Wohnzufriedenheit in Deutschland ist grundsätzlich in den vergangenen Jahrzehnten relativ konstant geblieben (Zimmermann et al. 2023). Empirisch belegt ist auch, dass Bewohnende von EFH zufriedener sind als ihre Pendants in MFH und dass Eigentum zu einer höheren Wohnzufriedenheit führt (Wegener et al. 2024). Dennoch werden diverse Wohnwünsche und -bedarfe – insbesondere älterer Empty Nester im EFH – nicht ausreichend berücksichtigt.

Je nach Untersuchung finden zwischen einem Viertel (Verband Wohneigentum 2024) und der Hälfte (Sunderer et al. 2018) der EFH-Bewohnenden ihr Haus (etwas) **zu groß**. Viele Einfamilienhäuser erfüllen die Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung im Alter nicht (Kenkmann et al. 2023). Zudem altern die Wohngebiete und sind weniger durchmischte. Der Anteil der über 65-Jährigen in Einfamilienhausgebieten steigt und der Anteil junger Menschen nimmt ab. Ältere Menschen³ können demnach weniger durch junge Menschen in der Nachbarschaft unterstützt werden. Außerdem können sich die **Infrastruktur und Nahversorgung** in andere Gebiete verlagern bzw. heute schon schlecht erreichbar sein. Dies und die Nachfamilienphase, vor allem wenn die Partnerin oder der Partner verstirbt, können dazu führen, dass EFH-Bewohnende zunehmend einsam werden (Pötz & Scheffler 2023; Redl 2023). **Einsamkeit** ist ein grundlegendes gesellschaftliches Problem (BMFSFJ 2024), das besonders Einpersonenhaushalte betrifft (Entringer et al. 2025) und das die Gesundheit beeinträchtigen kann (TK 2024). Verstärkt wird das Gefühl von Einsamkeit, wenn – wie häufig der Fall – verfügbare Wohnräume nicht genutzt werden (Sunderer et al. 2018). Rund 15 Prozent der selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und -eigentümer würden sich über zusätzliche Gesellschaft im Wohnraum freuen, aber nur neun Prozent kennen „Wohnen für Hilfe“-Angebote (Verband Wohneigentum 2024). „Wohnen für Hilfe“ vermittelt Studierende oder Auszubildende an Privathaushalte, die dort eine günstige Miete zahlen und dafür in Haus und Garten mithelfen (SwFR 2022).

Auch der hohe **Instandhaltungs- und Pflegeaufwand** kann zu einem sozialen Problem werden: Circa ein Fünftel der EFH-Bewohnenden ab 55 Jahren fühlt sich der Haus- und Gartenarbeit nicht gewachsen (Kenkmann et al. 2023). Kontrastiert werden diese Faktoren dadurch, dass der Großteil der Hauseigentümerinnen und -eigentümer (63 Prozent) ihr Haus subjektiv jedoch als gut geeignet für die Lebensjahre im höheren Alter empfindet und dort möglichst lange wohnen bleiben möchte (80 Prozent).

Was bedingt also eine Umzugsbereitschaft? Zentraler Prädiktor dafür ist, wie auch andere Studien zeigen, zunächst das Alter der Menschen – als verkürzte Faustformel kann festgehalten werden: **Je älter, desto weniger umzugsbereit** (Kenkmann et al. 2023). Abgesehen davon gibt es bestimmte Zeitpunkte im Lebensverlauf, an denen Veränderungen der Wohnsituation besonders wahrscheinlich oder möglich erscheinen. Solche **Gelegenheitsfenster** können zum Beispiel biografische Umbruchphasen oder der Beginn einer neuen Lebensphase nach Auszug der Kinder sein. Ein üblicher beziehungsweise möglicher⁴ Lebenszyklus im EFH kann aussehen, wie in Abb. 4 idealtypisch dargestellt.

Mit Blick auf die Veränderungsbereitschaft und -fähigkeit erscheint es daher sinnvoll, die Zielgruppe der Empty Nester in jüngere und ältere Empty-Nest-Haushalte zu unterscheiden. Einerseits, weil sich mit hohem Alter die Ansprüche an eine neue Wohnsituation verändern: Für Betagtere ist beispielsweise eine Wohnalternative mit Unterstützungsangeboten interessanter als für jüngere Menschen (Kenkmann et al. 2023). Andererseits sind tiefgreifende Veränderungen der Wohnsituation, wie ein Wohnortwechsel oder ein aufwändiger Umbau, für vergleichsweise jüngere Empty-Nest-Haushalte einfacher umzusetzen. Für ältere erscheinen dagegen geringinvasive oder -investive Handlungsoptionen tendenziell realistischer.

3 Das Statistische Bundesamt bildet für Menschen ab 65 Jahre die Kategorie „ältere Menschen“. Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/lebensformen.html>, letzter Zugriff 22.07.2025.

4 Aufgrund der Relevanz dieser Wohnbiografie im EFH wird diese als Beispiel gewählt. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass auch andere, diverse Wohn- und Lebensentwürfe möglich sind und das EFH dahingehend auch in der Kritik steht (Bund & Radomsky 2024).

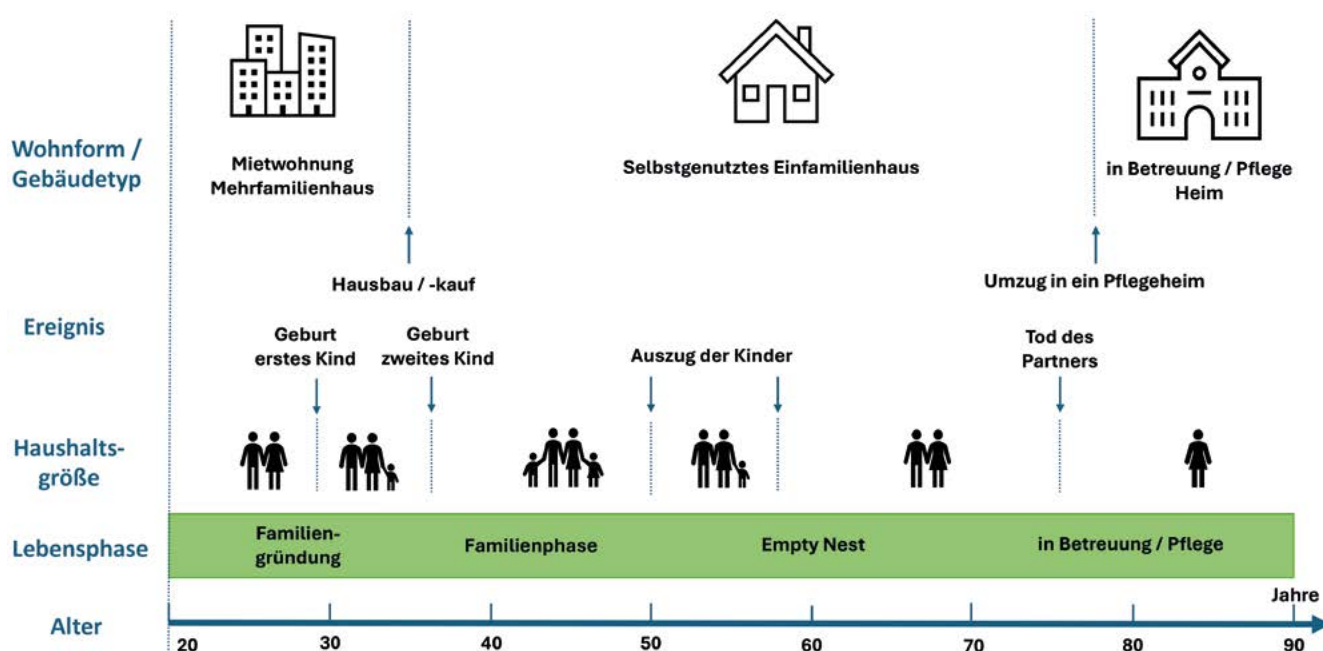


Abb. 4: Lebenszyklus im Einfamilienhaus mit statistischen Alters-Mittelwerten. Quelle: eigene Darstellung auf Basis verschiedener Daten (Destatis 2025c, 2024c, 2023d; Dr. Klein AG 2024; Suhr 2022; Techtmann 2025)

2.3 Suffizienz als Baustein zur Transformation des Einfamilienhausesegments

Um politisch festgeschriebene ökologische Nachhaltigkeitsziele⁵ zu erreichen, wird in verschiedenen Sektoren bislang vorrangig auf die beiden Strategien Effizienz⁶ und Konsistenz⁷ gesetzt (SRU 2024). Nach wie vor stagnierende oder sogar sich negativ entwickelnde Nachhaltigkeitsindikatoren (Destatis 2025d) geben allerdings berechtigten Anlass zu Skepsis: Diese Strategien erscheinen nicht ausreichend, um die ökologische Krise abzuwenden. Verschiedene Mechanismen können dafür verantwortlich gemacht werden (SRU 2024): Einerseits werden Maßnahmen nicht konsequent und breit genug ergriffen – zum Beispiel beim Übergang von fossiler zu erneuerbarer Energie. Andererseits sind Effizienz- und Konsistenzstrategien häufig direkt oder indirekt mit Rebound-, Wachstums- oder Verlagerungseffekten verbunden, die eine ganzheitlich nachhaltige Entwicklung konterkarieren. Beim Bauen

und Wohnen haben die signifikanten Effizienzgewinne der vergangenen Jahrzehnte den gesamten Heizenergieverbrauch nur geringfügig gesenkt. Der wesentliche Grund dafür sind die größer werdenden beheizten Wohnflächen. Seit 1990 ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland von etwa 35 m² auf 47 m² gestiegen (Destatis 2023e).

In Nachhaltigkeitsdiskursen gewinnt daher ein dritter Ansatz an Bedeutung: Suffizienz soll als komplementäre Strategie ebendiese Defizite beheben. Aus dem Lateinischen frei mit „Genügsamkeit“ zu übersetzen, zielen Suffizienzstrategien auf „eine absolute Verminderung der schädlichen Umweltauswirkungen des Rohstoff- und Energieeinsatzes durch gezielte Reduktion bestimmter Güter und Dienstleistungen“ (SRU 2024: 17). Beim Bauen und Wohnen bedeutet dies in erster Linie, **Flächen zu verkleinern**. Im Gebäudesektor und in besonderer Weise im EFH-Segment haben derartige Suffizienzansätze den Vorteil, dass sie nicht nur ökologisch relevante Parameter

⁵ Insbesondere Klima-, Flächen-, Ressourcen- und Biodiversitätsschutz.

⁶ „Effizienzansätze zielen darauf ab, bestimmte Güter und Dienstleistungen mit weniger Rohstoffen oder Energie her- bzw. bereitzustellen. Sie beinhalten überwiegend technische und organisatorische Prozessverbesserungen, die geringeren Verbrauch (Input) je Leistung (Output) erfordern.“ (SRU 2024: 17)

⁷ „Konsistenzansätze sind darauf gerichtet, bestimmte Güter oder Dienstleistungen mit weniger umweltschädlichen Mitteln her- bzw. bereitzustellen. Sie umfassen die Substitution eingesetzter Rohstoffe und Energieträger durch Alternativen mit geringeren negativen Umweltauswirkungen. Ziel ist eine Nutzung umweltgerechter und naturnaher Stoffe und erneuerbarer Energien sowie eine Kreislaufführung.“ (SRU 2024: 17)

verbessern, sondern synergetisch auch auf die oben skizzierten ökonomischen und sozialen Dimensionen einzahlen (Zimmermann et al. 2023). Wie diese Synergien aussehen können, zeigt sich in den verschiedenen alternativen Wohnoptionen.

2.3.1 Suffiziente Wohnoptionen im EFH

Wohnflächensuffizienz konstituiert sich über zwei zentrale Ziele: Das erste Ziel ist eine **Reduktion des Pro-Kopf-Flächenbedarfs**. Der stetige Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche ist ein zentraler Rebound-Effekt beziehungsweise Treiber energiebedingter THG-Emissionen aus dem Raumwärmebedarf privater Haushalte und konterkariert bisherige Klimaschutzbestrebungen (UBA 2024). Bei entsprechender Belegung schneiden EFH hierbei theoretisch nicht unbedingt schlechter ab als andere Wohnformen. Bei einer Haushaltsgröße von zum Beispiel vier Personen (als Familie oder Wohngemeinschaft, vgl. Abb. 5) lassen sich auch geringe Pro-Kopf-Wohnflächen erreichen. In der Praxis sind die Werte aufgrund der geringen Belegungsdichten jedoch tendenziell sehr hoch (vgl. Kapitel 2.2.1). Um Wohnflächen zu reduzieren, sollten also vor allem Ein- bis Zweipersonenhaushalte in EFH in den Blick genommen werden, die ihre überdurchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächen zumindest teilweise auch selbst als (etwas) zu groß empfinden (Sunderer et al. 2018; Verband Wohneigentum 2024).

Das zweite Ziel, das mit einer Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche einhergeht, ist die **effektivere und erweiterte**

Bestandsnutzung bei gleichzeitiger Verringerung der Neubaurate. Tendenziell lässt sich konstatieren, dass die Umweltauswirkungen (wie THG-Emissionen oder Ressourcenaufwand) mit der baulichen Eingriffstiefe sinken. Bereits existierenden, leerstehenden Wohnraum direkt zu nutzen, erfordert keinen oder nur sehr geringen Aufwand. Insbesondere die Aktivierung von einzelnen Räumen in unterbelegten EFH – auch als „unsichtbarer Wohnraum“ (Fuhrhop 2023) bezeichnet – birgt großes Potenzial. EFH zu teilen oder aufzustocken, verursacht ebenfalls geringere ökologische Auswirkungen als der Neubau auf der grünen Wiese, der die aufwändigste Maßnahme darstellt (Abb. 6).

Eine Reihe von Forschungsbeiträgen (Fuhrhop 2023; Hörmann 2024; ISR o. J.; Majchrzak-Rummel 2024; Paar 2020; Blum et al. 2022; Wüstenrot Stiftung 2025) hat sich bereits mit der Frage befasst, wie eine suffizientere Gestaltung von EFH-Bestandsquartieren aussehen könnte. Hieraus lassen sich drei Grundtypen flächensparender Wohnalternativen ableiten:

1. Wohnungswechsel
2. Umbau und Vermietung
3. Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung

Alle drei zielen darauf ab, Angebot und Nachfrage von lebensphasen- und generationengerechten Wohnungsgrößen besser aufeinander abzustimmen, und wirken auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (Tabelle 2). Dabei entste-

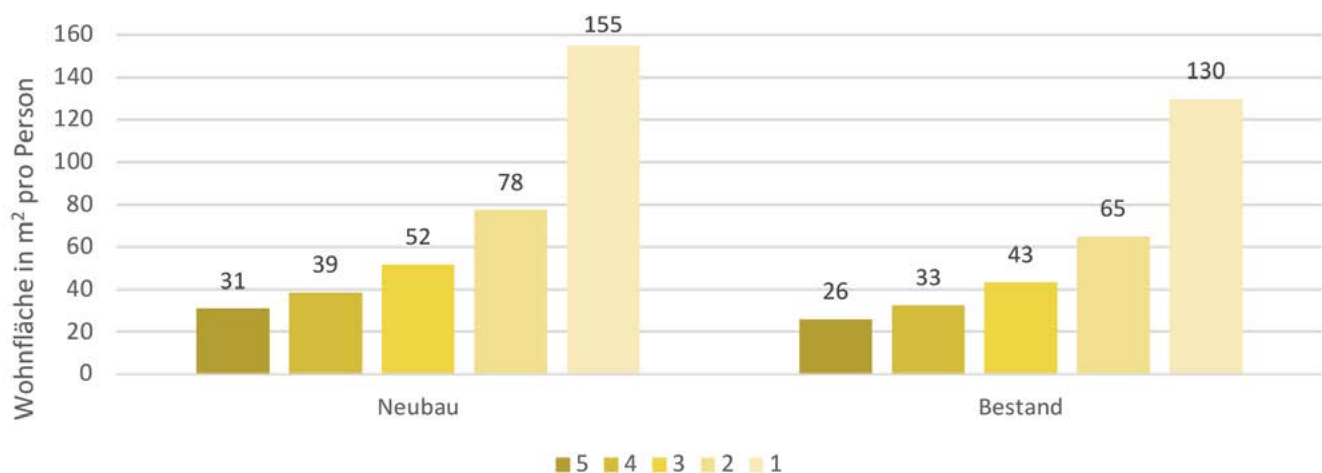


Abb. 5: Pro-Kopf-Wohnflächen in durchschnittlichen Neubau- und Bestands-EFH in Abhängigkeit der Haushaltsgröße. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Destatis (2024b)⁹

⁹ Die Neubau-Größe entspricht den Baufertigstellungen von EFH in 2024. Die Bestands-Größe wurde über alle EFH im Gebäudebestand gemittelt.

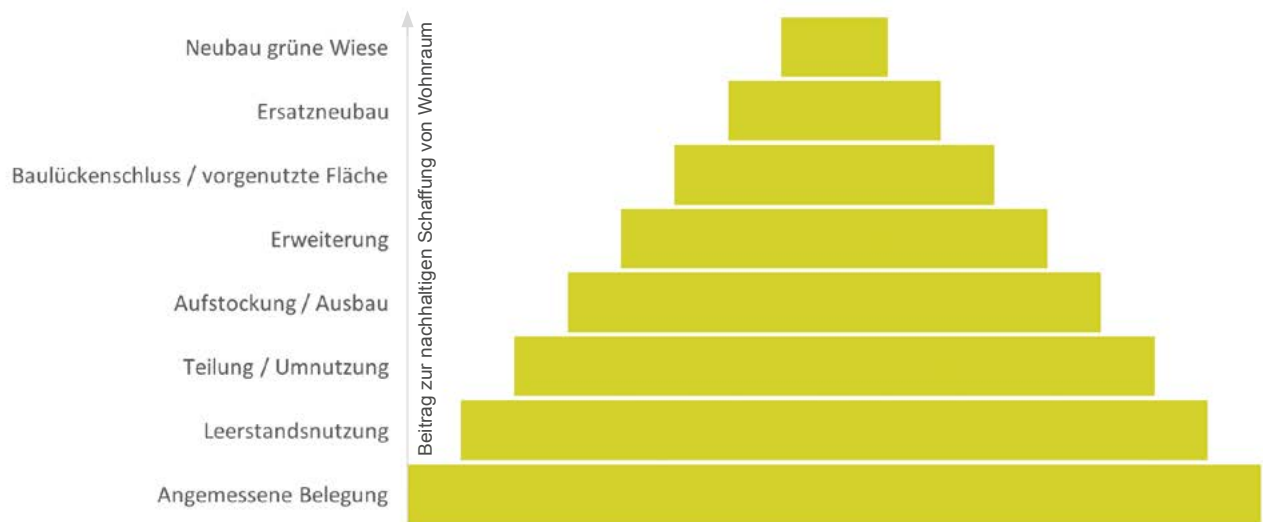


Abb. 6: Suffizienz-Priorisierungspyramide im EFH-Segment. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Zimmermann et al. [2023]

hen mehrfache Synergiepotenziale zwischen den drei Nachhaltigkeitsdimensionen. Idealtypisch (und unvollständig) können diese exemplarisch wie folgt beschrieben werden:

Der **Wohnungswechsel**, also der Auszug aus einem unterbelegten EFH in eine passgenauere Wohnung, macht ein gesamtes EFH zum Beispiel für den Einzug einer Familie frei. Damit werden die Ressourcen und eine Neuversiegelung von Flächen für einen EFH-Neubau eingespart (ökologische Dimension). Der aus dem EFH ausziehende Haushalt könnte außerdem in der neuen Wohnsituation seine Wohnbedürfnisse, z. B. nach mehr Gemeinschaft, Barrierefreiheit oder kürzeren Versorgungswegen, besser befriedigen (soziale Dimension).

Auch durch den **Umbau und die anschließende Vermietung** von Teilen des EFH, etwa durch einen Dachgeschossausbau, lassen sich Wohnraum ohne Flächenversiegelung schaffen (ökologische Dimension) und zusätzliche Einnahmen für die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer generieren (ökonomische Dimension). Überdies können durch die neue Nachbarschaft soziale Bindungen und Unterstützungsstrukturen entstehen (soziale Dimension). Ähnliche Effekte ergeben sich bei der dritten Option der **Untervermietung ohne Umbau**, bei der baulich nochmals weniger eingegriffen wird und die Investitionskosten damit geringer ausfallen – bei gleichzeitig stärkerer sozialer Veränderung im Zuge des gemeinschaftlichen Wohnens.

	Handlungsoption für heutige EFH-Haushalte	Perspektive der EFH-Interessierten bzw. Wohnraum-Suchenden	Räumliche Dimension
Wohnungswechsel	Umzug in eine kleinere, bedürfnisorientierte Wohnung (in der Nähe); Verschenkung, Verkauf oder Vermietung des EFH	Steigende Verfügbarkeit „ganzer“ EFH für klassische oder andere Nutzung	Quartier, Kommune oder überregional
Umbau und Vermietung	Umbau und anschließende separate Vermietung der neuen Wohneinheit(en), zum Beispiel eines Dachgeschosses	Steigende Verfügbarkeit von (einzelnen) Wohnungen	Grundstück
Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung	Vermietung einzelner Zimmer und gemeinschaftliches Wohnen in Form von verschiedenen WG-Formen (Seniorinnen/Senioren, Mehrgenerationen inkl. Wohnen für Hilfe)	Steigende Verfügbarkeit von Wohnraum (zum Beispiel Einzelzimmer) in gemeinschaftlichen Wohnformen	Gebäude

Tabelle 2: Überblick über individuelle Handlungsoptionen. Quelle: eigene Darstellung

2.3.2 Potenziale und Hemmnisse für suffizientes Wohnen

Bei all diesen Handlungsoptionen werden Flächen frei, die EFH-Interessierten oder Wohnraum-Suchenden zur Verfügung stehen könnten. Die aufgezeigten Konzepte sind aktuell jedoch in der Praxis wenig erprobt. Welche Potenziale und Hemmnisse damit konkret einhergehen, wird in Kapitel 4 anhand des empirischen Materials umfassend erörtert – sowohl aus Sicht der Bewohnenden als auch der Kommunen. Darüber hinaus lassen sich an dieser Stelle einige übergeordnete, allgemein beschreibbare Hürden skizzieren, die – auch über das EFH-Segment hinaus – einer größeren Wohnsuffizienz im Wege stehen.

Der Wohnungsmarkt und der Bausektor sind stark wachstumsorientiert, die Immobilienwirtschaft hat Renditeerwartungen und auch die Gemeindefinanzierung ist auf Expansion ausgelegt (Zimmermann et al. 2023). Diese [grundlegende Wachstumsorientierung der Branche](#) steht der Logik der Suffizienz entgegen. Zudem haben verschiedene bestehende [Infrastrukturen](#) und [Pfadabhängigkeiten](#) „nicht-suffiziente“ Lösungsoptionen zur Folge. So wird zum Beispiel der Mangel an bedarfsgerechten Wohnungen nach wie vor vorrangig über den Neubau gelöst (Zimmermann et al. 2023). Auch die baurechtlichen Festlegungen zur Funktionstrennung in städtischen Strukturen erschweren beispielsweise eine Transformation im Bestand (zu Nedden et al. 2015). Hinzu kommen begrenzte [Kapazitäten](#) an Fachkräften, Baumaterialien oder Fördermitteln, die vorrangig im Neubausektor gebunden sind und damit nicht (ausreichend) für den Umbau zur Verfügung stehen (Amann et al. 2021). Schließlich führt auch ein weit verbreitetes liberales [Verständnis individueller Freiheit](#) dazu, dass Suffizienzmaßnahmen als Beschränkung wahrgenommen (Lepenes 2022; Zimmermann et al. 2023) und stattdessen technologiebasierte Effizienzstrategien (s. o.) bevorzugt werden. Dies findet zum Beispiel im Bau eines großen, energieeffizienten EFH auf der grünen Wiese seinen Ausdruck. Hier werden ggf. Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und Smart-Home-Systeme eingerichtet und damit hohe (technologische) Nachhaltigkeitsstandards erfüllt. Der große Flächenbedarf, die exklusive Lage und der umfassende Materialeinsatz gelten jedoch als selbstverständlich. Die gehobenen (oder gar steigenden) Komfortansprüche beim Wohnen können trotz eines ebenso verbreiteten ökologischen Bewusstseins unhinterfragt bleiben.

Einige Studien befassen sich bereits mit der Frage, ob für EFH-Haushalte andere, flächensparende Wohnoptionen infrage kommen können. So ergab zum Beispiel eine Umfrage des Verbands Wohneigentum, dass 23 Prozent

der selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und -eigentümer und sogar 36 Prozent der über 60-Jährigen innerhalb dieser Gruppe sich vorstellen können, sich per Umzug oder Wohnungstausch zu verkleinern (Verband Wohneigentum 2024). Maßgeblich dafür sind allerdings das Alter und der gesundheitliche Zustand sowie die Qualität der neuen Wohnsituation (Wegener et al. 2024; Kenkmann et al. 2023). Grundsätzlich kann auch die Bindung an das Wohneigentum „ein Hinderungsgrund für das Schmieden von Umzugsplänen“ (Wegener et al. 2024: 74) sein. Als größtes konkretes Hemmnis für einen Umzug wird angegeben, dass passende Alternativwohnungen fehlen (Verband Wohneigentum 2024).

Auch die Option, das eigene Haus mit oder ohne bauliche Anpassungen mit anderen zu teilen, stößt auf Interesse. Knapp ein Drittel der vom Verband Wohneigentum Befragten zeigen sich grundsätzlich „aufgeschlossen gegenüber der effizienteren Nutzung ihres Wohnraums“ (Verband Wohneigentum 2024: 16). Kenkmann et al. (2023) zeigen in einer Meta-Analyse, dass im Durchschnitt aller untersuchten Haushaltsbefragungen etwa 15 Prozent der EFH-Bewohnerinnen und -bewohner sich vorstellen können, ihr Haus durch Vermietung einzelner Räume gemeinschaftlich zu bewohnen, und etwa 22 Prozent dies unter der Bedingung eines Umbaus tun würden. Auf der Grundlage dieser grundsätzlichen Bereitschaft zur Anpassung der eigenen Wohnverhältnisse schätzen Zimmermann et al. (2025), dass durch Umzug, Umbau und Untervermietung theoretisch bis zu 1,7 Millionen neue Wohneinheiten im EFH-Bestand entstehen und 630.000 EFH gemeinschaftlich bewohnt werden könnten. Doch bleibt bislang weitgehend unklar, wie sich diese Umzugsbereitschaft tatsächlich konditioniert, also unter welchen Bedingungen eine Bereitschaft zu einer tatsächlichen Veränderung führt. Fakt ist, dass in der Praxis kaum umgebaut und untervermietet wird.

Zugleich existiert jedoch eine latente [Nachfrage nach alternativen Wohnformen](#), insbesondere bei Empty-Nest-Haushalten, und ein steigender umwelt- und siedlungspolitischer Handlungsdruck bei den Kommunen. Dies gibt Anlass, potenzielle Synergien zwischen Angebots- und Nachfrageinteressen auszuloten, indem die Beweggründe aller beteiligten Akteure auf Angebots- und Nachfrage-seite im Folgenden vertiefend untersucht und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen formuliert werden.

3 Das Forschungsvorhaben

Die vorangegangenen Ausführungen verdeutlichen den Bedarf weiterer Forschungsarbeiten zum flächensparenden Wohnen in EFH-Beständen. Insbesondere ergibt sich aus den in Kapitel 1 und 2 erläuterten Sachverhalten die grundsätzliche Frage, ob und wie eine flächensuffiziente Transformation von EFH-Beständen und -Quartieren Realität werden kann. Auch wenn in der Fachöffentlichkeit verschiedene flächensparende Veränderungsoptionen diskutiert werden, muss festgestellt werden, dass diese nicht als gängige oder sich etablierende Praxis bezeichnet werden können.

Für eine akteurs- und anwendungsorientierte Forschung ergeben sich daraus verschiedene Untersuchungsbedarfe, sowohl auf der Nachfrageseite (EFH-Bewohnende und Menschen, die es werden wollen) als auch auf der Angebotsseite (insb. Kommunen und Bauwirtschaft). Die qualitativ angelegte Studie nimmt dabei Rücksicht auf die hierin angelegte Perspektivenvielfalt und versucht Angebots- und Nachfrageseite integriert zu betrachten. Der Fokus liegt dabei allerdings auf den [Handlungsperspektiven und -erfahrungen von Kommunen](#). Den Perspektiven von EFH-Bewohnenden wird sich ergänzend angenähert. Darüber hinaus wurden regionale und siedlungsstrukturelle Unterschiede über eine Auswahl unterschiedlicher Fallkommunen adressiert – ohne dabei den Anspruch auf Repräsentativität zu erheben. Aus der Synthese einzelner Fallkonstellationen wurden zusammenfassende Erkenntnisse abgeleitet, die als Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für verschiedene Akteursgruppen dienen.

3.1 Forschungsziele und -fragen

Bei der Umsetzung von suffizienten Nutzungsoptionen von EFH spielt eine große Vielfalt an Menschen, Institutionen und Rahmenbedingungen eine Rolle. Die vorliegende Studie unterscheidet dabei hinsichtlich der Nachfrage-Seite (Bewohnende⁹ oder EFH-Interessierte oder Wohnraumsuchende) und Angebots-Seite (Kommunen, Unternehmen).

Nachfrageseitig ist es das Ziel, Veränderungsbereitschaft und -bedarfe von EFH-Bewohnenden und deren tatsächliche Umsetzung besser zu verstehen. Im Vordergrund stehen die beschriebenen Empty-Nest-Haushalte, also diejenigen mit ein bis zwei Personen. Es soll erörtert werden, welche Möglichkeiten der Veränderung EFH-Haushalte für ihre Wohnsituation sehen. Die Nachfrageseite wird dabei qualitativ über Gespräche mit Multiplikatorinnen und Multiplikatoren beziehungsweise Institutionen und Berufsgruppen erfasst, die aufgrund ihrer Berufsexpertise mit den Wohnbedürfnissen von EFH-Bewohnenden zumindest überblicksartig vertraut sind. Dazu zählen zum Beispiel Verbandsvertreter, die die Interessen von EFH-Bewohnenden bündeln und vertreten; Architekturschaffende und Planende, die bauliche Maßnahmen im EFH-Segment planen und umsetzen; sowie Energieberatende und Finanzinstitute, die unter ihren Kundinnen und Kunden viele EFH-Bewohnende haben, weil für den Umbau, Erwerb oder Neubau von EFH häufig sowohl Beratungen als auch Finanzierungen in Anspruch genommen werden.¹⁰

Die Mobilisierung von stillen Wohnraumreserven ist auch angebotsseitig von einer Vielzahl von Beteiligten und Fak-

9 In Abgrenzung dazu können die Eigentümerinnen und Eigentümer von EFH auch der Angebotsseite zugeordnet werden, wenn Häuser zum Beispiel zum Verkauf stehen.

10 Eine direkte und quantitativ angelegte Befragung von EFH-Haushalten würde sich dieser Studie sinnvoll anschließen, um die hier erlangten Einblicke weiter zu differenzieren und zu detaillieren.

toren abhängig. Die kommunale Perspektive soll hier im Vordergrund stehen. Denn obwohl Kommunen eine entscheidende Rolle in der (Weiter-)Entwicklung ihrer Siedlungs- und Wohnbaustrukturen spielen (können), bleibt die Perspektive kommunaler Akteurinnen und Akteure aus Politik und Verwaltung empirisch unterbelichtet. Aus dem in Kapitel 2 beschriebenen Sach- und Forschungsstand wird ersichtlich, dass bislang vor allem Wohnbedarfe und Umbaukonzepte diskutiert werden. Auch wenn diese Erkenntnisinteressen wichtig und berechtigt sind, fehlt in bisherigen Untersuchungen oftmals der konkrete Blick der lokalen Administration. Ein besonderes Augenmerk wird hier daher auf die kommunalen Handlungsspielräume gelegt. Als weitere relevante Akteurinnen und Akteure wurden unter anderem Wohlfahrtsverbände, Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und Bauträger beziehungsweise -unternehmen identifiziert. Aus der Perspektive der Angebotsseite soll erörtert werden, welche Rolle flächensparende Maßnahmen im EFH-Segment innerhalb kommunaler Planungs- und Entwicklungsstrategien spielen und welche Gründe in unterschiedlichen kommunalen Kontexten für oder gegen die Schaffung von flächensparenden Angeboten im EFH-Segment sprechen. Außerdem sollen die Bedarfe und konkreten Handlungsoptionen diskutiert werden, die Kommunen haben, um das Angebot bedarfsgerechter und flächensuffizienter Wohnalternativen für EFH-Bewohnende zu stärken.

Sowohl für die Angebots- als auch die Nachfrageseite gilt es also herauszufinden, welche Wohnalternativen zum üblichen flächenintensiven EFH-Neubau unter welchen Umständen attraktiv und umsetzbar erscheinen oder welche Szenarien aus welchen Gründen weniger attraktiv sind. Dabei soll explizit auch auf mögliche Hürden und Spannungsverhältnisse eingegangen und diskutiert werden, wie diesen begegnet werden kann. Die forschungsleitenden Fragen, die der Untersuchung zugrunde liegen, lauten:

Forschungsleitfrage 1:

Welche **flächensparenden Wohnalternativen** lassen sich für EFH-Haushalte identifizieren beziehungsweise entwickeln und wie bewerten EFH-Haushalte diese Veränderungsoptionen?

Forschungsleitfrage 2:

Welche **Angebotsakteure** spielen bei der Entwicklung und Umsetzung von flächensparenden Wohnalternativen für EFH-Haushalte eine Rolle und wie blicken insbesondere Kommunen auf mögliche Entwicklungspfade?

Forschungsleitfrage 3:

Welche **Spannungsfelder** sind bei der Entwicklung und Umsetzung flächensparender Wohnalternativen für EFH-Haushalte zu beobachten oder zu erwarten und wie lassen sich diese auflösen?

3.2 Forschungsdesign

Zur Beantwortung der Forschungsleitfragen wurde neben der Literatur- und Desktoprecherche eine qualitative Erhebung mit drei Elementen durchgeführt.

Am Übergang von der konzeptionellen zur empirischen Phase wurde im Juli 2024 zuerst ein Online-Workshop durchgeführt. Hier diskutierten **Vertreterinnen und Vertreter verschiedener wissenschaftlicher Disziplinen** über die Ausrichtung des Vorhabens, über aktuelle Forschungserkenntnisse und daraus ableitbare Erkenntnisziele und über die anvisierte Methodik. Vertreten waren neben der ingenieurs- und naturwissenschaftlichen Expertise der Auftragnehmenden Fachpersonen aus der Geografie, Soziologie, Stadtplanung und Architektur.

In einem zweiten Schritt wurde im Oktober 2024 ein weiterer Online-Workshop durchgeführt, zu welchem **überregional agierende Praxisakteurinnen und -akteure** eingeladen wurden: Vertreterinnen und Vertreter aus (praktizierender) Architektur und Raumplanung, Bauwirtschaft, Beratungsinstitutionen und der Verbandslandschaft. Dabei standen überregionale sowie immobilienwirtschaftliche Themen und Entwicklungen im Vordergrund. Die drei in Kapitel 2.3.1 skizzierten flächensparenden Wohnoptionen im EFH-Segment (Umzug, Umbau, Teilvermietung) wurden in verschiedenen Ausprägungen mit den Teilnehmenden diskutiert und mit Blick auf ihre Potenziale, Hürden und praktische Umsetzbarkeit diskutiert. Darüber hinaus wurde der multiperspektivische Workshop dazu genutzt, zu eruieren, welche Rahmenbedingungen, insbesondere rechtlicher und politischer Natur, angepasst werden müssten, um die Realisierung der jeweils diskutierten Wohnalternativen zu unterstützen.

Den dritten und zentralen empirischen Baustein bilden **fünf kommunale Fokusgruppendifkussionen**. Diese fanden zwischen September 2024 und Januar 2025 vor Ort in den ausgewählten Beispielkommunen Wittenberge, Wollbach, Grafrath, Marburg und Freiburg im Breisgau statt.

Eine **systematische Auswahl der Fallkommunen** sollte gewährleisten, dass möglichst unterschiedliche Kommunen abgebildet werden, um der Heterogenität von EFH-Gebieten und ihrer jeweiligen lokalen Einbettung gerecht zu werden (siehe Tabelle 3). Es sollte eine Diversität der ausgewählten Kommunen hinsichtlich des Grades der Urbanisierung (Siedlungstyp oder -größe), der Bevölkerungsentwicklung sowie der Baulandpreise und Angebotsmieten gegeben sein, ohne den Anspruch auf Vollständigkeit oder Repräsentativität zu erheben. Die Kommunen wurden überwiegend über bestehende Kontakte, Empfehlungen oder Desktop-Recherche kontaktiert. Ergänzend fanden mit Blick auf die Einteilungssystematik auch Erstansprachen statt. Schlussendlich konnten vier Kommunen und ein Kommunalverbund für eine Forschungsteilnahme gewonnen werden.

Aufgrund der Akquise-Methodik ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten, dass die Auswahl einen Bias für „Early Adopters“ oder Progressivität aufweisen dürfte. Es steht zu vermuten, dass Kommunen, die sich bereit erklären, an den relativ zeitaufwändigen Fokusgruppen teilzunehmen, bereits für das Thema flächensuffiziente EFH-Bestandsentwicklung sensibilisiert sind.



Abb. 7: Karte der untersuchten Kommunen. Quelle: eigene Darstellung basierend auf GeoBasis-DE/BKG (2022)

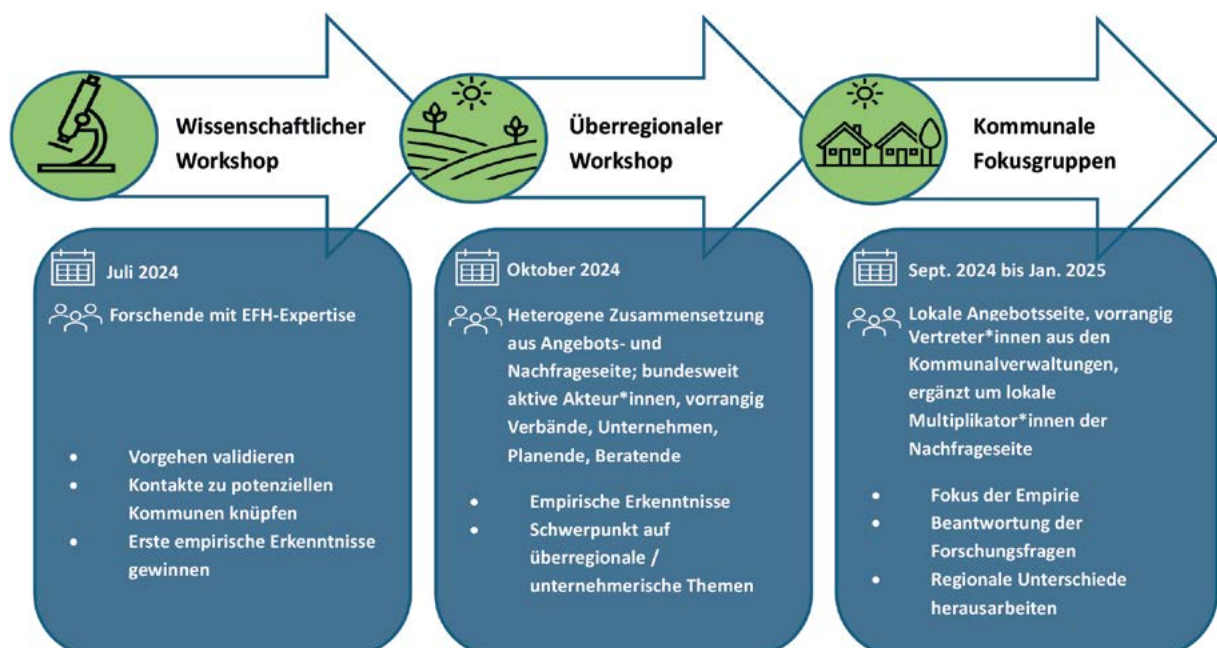


Abb. 8: Überblick über Vorgehensweise der Empirie. Quelle: eigene Darstellung

	Freiburg	Grafrath	Marburg	NES-Allianz ¹¹ (Wollbach)	Wittenberge
Bundesland	BW	BY	HE	BY	BB
Bevölkerung (2024)	236.118	3.879	78.203	1.430	16.837
Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2024	+ 8,3 %	+ 3,9 %	+ 7,0 %	+ 9,3 %	+ 1,4 %
Siedlungstyp	Großstadt	Landgemeinde	Mittelstadt	Landgemeinde	Größere Kleinstadt
Anteil EFH an Gebäude- bestand (2022/23)	56,4 %	92,2 %	71,3 %	92 %	72,5 %
Jähr. Neubau EFH	Ca. 44	Ca. 11	Ca. 2	Ca. 4	Ca. 14
Jähr. Umbau EFH	Ca. 2	---	Ca. 10	---	---
Leerstand (2022)	2,4 %	2,6 %	2,8 %	7,4 %	12,2 %
Baulandpreise (2022)	≥ 500 €/m ²	≥ 500 €/m ²	50 bis < 100 €/m ²	50 bis < 100 €/m ²	< 50 €/m ²
Kaufpreise EFH (2024)	5.190 €/m ²	5.910 €/m ²	3.803 €/m ²	2.471 €/m ²	2.042 €/m ²
Mietpreise EFH (2024)	15,03 €/m ²	14,47 €/m ²	11,89 €/m ²	8,71 €/m ²	7,29 €/m ²

Tabelle 3: Wichtige themenrelevante Kenngrößen der untersuchten Kommunen. Quellen: siehe Anhang

Ziel der kommunalen Fokusgruppen war es, lokale oder regionale Spezifika herauszuarbeiten, das Zusammenspiel zwischen Angebots- und Nachfrageseite zu beleuchten sowie die Perspektive der Kommunen auf mögliche Entwicklungspfade im EFH-Segment einzufangen. Hierfür wurden, ähnlich wie in den Online-Workshops, die drei zentralen flächensparenden Wohnoptionen im EFH-Segment systematisch mit Blick auf jeweils kommunalspezifische (aber auch allgemeine) Potenziale, Hürden und Umsetzbarkeit diskutiert. Außerdem wurde eruiert, welche Maßnahmen die Kommunen bereits ergreifen, um im EFH-Segment zu einer flächensparenden Nutzung zu kommen, wie erfolgreich diese Maßnahmen sich darstellen, was dem Erfolg bestehender (oder potenzieller) Strategien im Wege steht und welche Unterstützungsbedarfe die Kommunen für eine entsprechende Bestandsentwicklung von EFH sehen.

Der Vorteil von Fokusgruppen gegenüber Einzelinterviews bestand darin, dass verschiedene Akteurinnen und Akteure direkt in den Dialog treten konnten und somit akteursübergreifende Dynamiken und Wechselwirkungen beobachtbar wurden. Die Akteurinnen und Akteure konnten unmittelbar auf die Äußerungen anderer eingehen, wodurch der Erkenntnisgewinn stieg und weniger It-

erationsschleifen notwendig waren. Gleichzeitig erlaubte das Format, dass den Teilnehmenden auch Input beziehungsweise Inspiration aus anderen Kommunen mitgegeben werden konnte. Die Fokusgruppen setzten sich jeweils lokal (nur Akteurinnen und Akteure aus einer Kommune) oder regional (im Falle von kommunalen Allianzen in ländlichen Gebieten) zusammen, um die lokalen Spezifikationen und jeweiligen Rahmenbedingungen entsprechend zu berücksichtigen. Auch für die Akquise lokaler Akteurinnen und Akteure stellten die Fokusgruppen einen Vorteil dar, da bereits akquirierte Teilnehmende weitere potenzielle Teilnehmende benennen konnten.

Jede Fokusgruppe setzte sich multiperspektivisch aus Personen der Angebots- und Nachfrageseite zusammen, wobei der Fokus auf ersterer lag. Bei den Verwaltungs- und Kommunalvertretenden konnten sowohl Bürgermeisterinnen und Bürgermeister als auch Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen – zum Beispiel Bauämter, Umweltämter, Quartiersmanagements, Sozialämter – für eine Teilnahme gewonnen werden. Nachfrageseitig nahmen aus forschungspragmatischen Gründen EFH-Bewohnende selbst nicht teil, sondern, wie oben beschrieben, geeignete Multiplikatorinnen und Multiplikatoren. Ein vor allem in den kleineren ländlichen Kommunen interes-

11 Die NES-Allianz ist eine interkommunale Arbeitsgemeinschaft, in der sich 14 Kommunen im Raum Bad Neustadt a.d. Saale und Münnerrstadt zusammengeschlossen haben.

santer Aspekt der Fokusgruppen war, dass viele Teilnehmende einerseits für die Angebotsseite tätig sind, weil sie zum Beispiel innerhalb der Kommunalverwaltungen arbeiten, andererseits aber selbst im EFH leben und somit zugleich zur Nachfragegruppe gehören.

Die Anzahl der Teilnehmenden je Fokusgruppe variierte aufgrund verschiedener Faktoren (Größe der Kommunen, Vorwissen/Relevanz zum Thema in den jeweiligen Kommunen, Verfügbarkeit der Kontakte, Terminfindung, etc.) zwischen vier und 16 Personen. In Marburg kam aus verschiedenen Gründen keine Fokusgruppe zustande. Hier wurden stattdessen ein Einzelinterview geführt und eine Abschlussarbeit (Hörmann 2024) detailliert ausgewertet, in der wiederum Interviews vor Ort durchgeführt wurden. In Summe ergab sich hinsichtlich der Zusammensetzung eine zielführende Mischung verschiedener Akteurinnen und Akteure (25 Personen aus Verwaltung und Politik, 16 Praxisakteurinnen und -akteure, vier Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler).

Die Online-Workshops wurden tonaufgezeichnet und schriftlich protokolliert. Mittels interaktiver Elemente wurden die Teilnehmenden einbezogen und gebeten, Tabellen und Grafiken auszufüllen sowie Notizen auf einem geteilten Online-Dokument zu platzieren. Die Diskussion wurde laufend festgehalten und im Nachgang aufbereitet, um die wesentlichen Erkenntnisse strukturiert zu sichern.

Die Fokusgruppendifkussionen wurden in Form moderierter Gesprächsrunden durchgeführt, die als Audiomitschnitt aufgezeichnet wurden. Parallel dazu wurden zentrale Aussagen und Ergebnisse der Diskussionen schriftlich festgehalten. Im Nachgang wurden die Mitschriften und Tonaufzeichnungen in strukturierte und anonymisierte Protokolle überführt. Diese wurden thematisch entlang der o. g. Fragestellungen codiert. Dabei wurden sowohl vordefinierte als auch induktiv entwickelte Kategorien zur Strukturierung und Auswertung herangezogen. Es wurden sowohl inhaltliche Aussagen als auch argumentative Spannungsfelder, Unsicherheiten und unterschiedliche Positionierungen der Teilnehmenden sowie gruppensdynamische Aspekte wie Zustimmung oder Widerspruch integriert. Die Ergebnisse wurden thematisch gebündelt, qualitativ verdichtet. Der Ansatz ermöglichte einen vertieften Einblick in die jeweiligen Strategien der Kommunen, aber auch in Haltungsmuster und Deutungen im Umgang mit Herausforderungen im EFH-Kontext.

Die aus den Online-Workshops und den Fokusgruppen entstandenen strukturierten Protokolle wurden mit Blick auf die aufgeworfenen Forschungsfragen inhaltlich erneut gefiltert und analysiert. Die Ergebnisse der Analyse werden in Kapitel 4 dargestellt.

4 Spielräume und Grenzen einer flächensparenden Nutzung des EFH-Bestandes

Das nachfolgende Kapitel stellt den Hauptteil der Studie dar. Die Auswertungen aus den beiden Online-Workshops und den fünf kommunalen Fokusgruppen werden hier verbunden und entlang der aufgeworfenen Forschungsfragen präsentiert. Kapitel 4.1 gibt einen Überblick über flächensparende Wohnalternativen für EFH-Haushalte (Forschungsleitfrage 1). Die darauffolgenden Kapitel 4.2 und 4.3 gehen auf die Perspektive Nachfrageseite (Forschungsleitfrage 1) beziehungsweise Angebotsseite (Forschungsleitfrage 2) ein. Die beobachteten Spannungsfelder sind in Kapitel 5 näher beschrieben (Forschungsleitfrage 3). Abschließend werden in Kapitel 6 Handlungsempfehlungen aufgezeigt, wie die identifizierten Spannungsfelder beziehungsweise Hemmnisse – insbesondere durch politisch-rechtliche Maßnahmen – aufgelöst werden können (Forschungsleitfrage 3).

4.1 Übersicht flächensparende Wohnalternativen

Die in Kapitel 2.3 entsprechend dem Forschungsstand bereits aufgezeigte Unterscheidung zwischen den drei Handlungsoptionen [Wohnungswechsel](#), [Umbau und Vermietung](#) sowie [gemeinschaftliches Wohnen durch Teilvermietung](#) konnte sowohl innerhalb der Online-Workshops als auch der kommunalen Fokusgruppen zunächst validiert werden. Nicht nur erwies sich diese Systematik als empirisch tragbar, sie konnte in den durchgeführten Formaten darüber hinaus produktiv detailliert und weiter systematisiert werden. Diese weitere Detaillierung bietet insofern einen relevanten Mehrwert, als dass sie unterschiedliche spezifische Ausprägungen der drei Handlungsoptionen beschreibbar macht. Für diese Spezifizierungen ergeben sich jeweils unterschiedliche Hemmnisse und entsprechend andere Lösungsansätze. Die drei Wohnalternativen sind in dieser Erweiterung nochmals in Tabelle 4 dargestellt. Sie werden zusätzlich unterschieden nach:

- der rechtlichen beziehungsweise Eigentumsform des EFH nach einer vollzogenen Veränderung;
- dem Ausmaß der notwendigen Veränderungen (baulich oder wohnlich);
- der zeitlichen Umsetzbarkeit;
- bestimmten neuen Merkmalen der neuen Wohnsituation (zum Beispiel Barrierefreiheit).

Hieran lässt sich die Bandbreite möglicher Konstellationen und Szenarien bereits erkennen, für die es jeweils geeignete Handlungsansätze zu entwickeln gilt.

Konzeptionell sind die drei Handlungsoptionen hier klar voneinander abgegrenzt. In den Fokusgruppen wurde allerdings deutlich, dass in der Praxis auch Kombinationen oder zeitliche Abfolgen zu beobachten sind. So kann ein Gebäude zum Beispiel von den heutigen Bewohnenden an Kinder übergeben werden und diese führen dann erst einen Umbau zu zwei separaten Wohneinheiten durch, oder die heutigen Bewohnenden nehmen einen größeren Umbau vor, um gleichzeitig eine Einliegerwohnung und eine größere Mehrgenerationen-WG zu schaffen. Bei der Erarbeitung von möglichen Lösungsansätzen gilt es, auch diese Abfolgen und Überlagerungen mitzudenken.

Die drei Handlungsoptionen gehen von einer weiteren Nutzung des EFH zu Wohnzwecken aus. Empirisch konnten zwei zusätzliche Ansätze ermittelt werden, wobei diese in den untersuchten Kommunen keine hohe Relevanz aufwiesen. Dennoch könnten sie in konkreten Fällen sinnvolle Bausteine eines Transformationskonzeptes sein. Sie werden im weiteren Verlauf nicht näher aufgegriffen, aber hier kurz benannt:

Einerseits wurde die Möglichkeit diskutiert, [alternative Nutzungen](#) (zum Wohnen) im bisherigen EFH unterzubringen. Dazu zählen unter anderem Ferienwohnungen, Co-Working-Spaces oder Dienstleistungen der Gesundheitsversor-

gung, so auch Arztpraxen. Zielführend, relevant und ökonomisch tragbar sei diese Option aber nur dort, wo geringerer Druck auf dem Wohnungsmarkt herrscht, also EFH weniger nachgefragt sind. In angespannten Wohnungsmärkten, wie Freiburg, sei diese Art der Nutzung von EFH sogar eher unerwünscht. Die betroffenen Kommunen gehen hier unterschiedlich dagegen vor. Auf der anderen Seite könnten Ferienwohnungen gegebenenfalls auch eine relevante Einnahmequelle darstellen, wenn die Gemeinde in einer touristisch attraktiven Region liegt und der Wohnungsmarkt es zuließe. Für die Nutzung als Co-Working-Space und ähnlichem fänden sich in der Regel – hinsichtlich attraktiver Lage und geeigneter Grundrisse – passendere Immobilien.

Andererseits wurde noch der Ansatz [neuer Quartierszentren in EFH-Gebieten](#) ergänzt. Diese stellen zwar streng genommen weniger einen Beitrag zur Flächensuffizienz in den jeweiligen EFH dar, könnten laut den Befragten aber dennoch positiv zur Wohnzufriedenheit, zur Gemeinschaftlichkeit und zur Reduktion von Verkehrsaufkommen beitragen. Sie könnten zunehmend wegfallende oder weg-

gefallene ehemalige gesellschaftliche Treffpunkte, wie Kirchplätze, Gaststätten oder Tankstellen, ersetzen.

4.2 Perspektive der Nachfrageseite

EFH-Haushalte bilden mit Blick auf Sozialstruktur, Alter, Einkommen, Bildungsgrad, Milieuzugehörigkeit und andere strukturelle Merkmale keine homogene Bevölkerungsgruppe. Zu dieser Erkenntnis kommen auch andere Untersuchungen (zum Beispiel Zimmermann et al. 2025). In der vorliegenden Studie bestätigen die Gesprächspartnerinnen und -partner aus Workshops und Fokusgruppen dies auf der Grundlage ihrer jeweiligen Berührungspunkte mit dem Thema – ob als Beraterinnen, Planer, Architektinnen, Verwaltungsmitarbeiter oder Wissenschaftlerinnen. Trotzdem lassen sich gerade mit Blick auf die besondere Zielgruppe der Empty-Nest-Haushalte einige übergreifende Erkenntnisse festhalten. Eine umfassende und direkte Befragung von EFH-Bewohnenden zu den hier präsentierten Inhalten steht noch aus.

	Wohnungswechsel	Umbau und Vermietung	Gemeinschaftliches Wohnen durch Teilvermietung
(Rechtlicher) Umgang mit Bestands-EFH	• Schenkung, Übertragung, Vererbung • Verkauf • Vermietung	Verbleib im Besitz der bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer, Vermietung neuer, separater Wohneinheit(en)	Verbleib im Besitz der bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer, Vermietung einzelner Zimmer
Notwendige bauliche Veränderungen	Keine (gegebenenfalls durch neue Besitzende)	• Anbau • Ausbau • Aufstockung • Teilung	minimal bis keine
Zeitliche Umsetzbarkeit	• Wenn Alternativangebote vorhanden: Kurzfristig • Wenn Alternativangebote nicht vorhanden: Langfristig	Mittelfristig	Kurzfristig
Rechtsform neue Wohnsituation	• Miete • Kauf • Sonstige	• Vermietung • Nutzung durch andere Familienmitglieder • Teilkauf	Vermietung
Weitere Merkmale neue Wohnsituation	• Lage (in der Nähe) • Versorgung/Infrastruktur • (Barrierefreiheit)	• Kombination mit Maßnahmen zur Barrierenreduktion und energetischen Ertüchtigung	• Grad der Gemeinschaftlichkeit (WG bis Cluster-Wohnung) • Durchmischung (Generationenübergreifend bis Alters-WG) • Weitere Dienstleistungen, zum Beispiel Pflege oder sonstige Hilfe

Tabelle 4: Übersicht flächensparende Wohnalternativen. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

Die drei alternativen Wohnoptionen (Umzug, Umbau, Teilvermietung) werden im folgenden Kapitel aus der Perspektive der EFH-Bewohnenden eingeordnet. Diese Einordnung beruht auf Aussagen aus den Online-Workshops und den Fokusgruppen und stellt somit eine über Fachpersonen vermittelte Annäherung an die Motive von EFH-Haushalten dar. Die Einordnung resultiert aus der Gesamtschau der Analyseergebnisse der im Rahmen des Projektes durchgeführten Formate.

Emotionale Bindung und gesellschaftliche Beharrungskräfte entscheidender als Einsamkeit und Überforderung

Einerseits deuten, wie auch in der Fachliteratur beschrieben (Kapitel 2.2.3), die Erkenntnisse aus den Fokusgruppen und Workshops darauf hin, dass Einsamkeit und Überforderung mit Pflege von Haus und Garten bei Menschen im EFH zunehmend relevanter werden. Als Gründe hierfür wurden der demografische Wandel bzw. die steigende Lebenserwartung, die schlechte Durchmischung von EFH-Quartieren, der Sanierungsstau sowie die räumliche Trennung von Nachbarinnen und Nachbarn angeführt. Andererseits deutet sich an, dass andere psychologische, soziale und kulturelle Faktoren überwiegen und die Veränderungsbereitschaft – insbesondere mit zunehmendem Alter – mindern. Dazu zählen zuvorderst die emotionale Verbundenheit mit den eigenen vier Wänden in Form von Erinnerungen, die gesellschaftliche Prägung des EFH als Statussymbol und der Wunsch, das Eigenheim an Kinder weiterzugeben. Unter anderem deshalb könnten Vorschläge für flächensparende Wohnoptionen oft als Eingriffe wahrgenommen werden, die Widerstand erzeugen. Hiermit ist der Hinweis verbunden, dass Veränderungen im Bereich des Wohnens gesellschaftlich und politisch nur dann akzeptiert werden dürften, wenn sie freiwillig erfolgen, wenn sie Gestaltungsspielräume lassen oder schaffen und wenn die individuell wahrgenommenen Vorteile der Wohnalternativen gewichtiger sind als die Vorzüge der aktuellen Wohnsituation.

Mangelnde Angebote für Veränderungsbereite

Trotz der emotionalen Barrieren wurde insbesondere in den kommunalen Fokusgruppen vermittelt, was auch bisherige Studien (Kapitel 2.3.2) suggerieren: Einige und vor allem kleine EFH-Haushalte in der Nachfamilienphase scheinen ein Interesse an alternativen Wohnoptionen zu haben. Die Kommunen können dazu keine quantitativen Aussagen treffen, doch zeige sich dieses Interesse in Beratungsgesprächen, bei Informationsveranstaltungen sowie durch entsprechende Anfragen bei den zuständigen

Stellen der kommunalen Verwaltung. Zugleich wird vermutet, dass die Gruppe der Veränderungsinteressierten in der Minderheit ist. Dies liegt nach Einschätzung einiger Gesprächspartnerinnen und -partner mitunter daran, dass viele EFH-Bewohnende sich weder besonders intensiv mit den in Kapitel 2.2 beschriebenen Herausforderungen noch mit möglichen Alternativen (Kapitel 4.1) auseinandersetzen würden. Das zeige sich unter anderem daran, dass bereits existierende Anreize oder ermöglichende Regelungen – Förderprogramme, vereinfachter Kündigungsschutz bei Vermietung im EFH oder die Umzugskostenübernahme durch die Pflegekassen – offenbar kaum bekannt sind. Bestehende Informations- und Beratungsangebote scheinen dahingehend eine Lücke aufzuweisen. Es deutet sich an, dass in den heute üblichen Beratungsangeboten – zum Beispiel durch Banken, Maklerinnen und Makler, Energieberatende und karitative Einrichtungen, Sozialverbände sowie Kommunen – Wohnalternativen zum Empty-Nest-EFH noch unzureichend behandelt werden.

Abgesehen von Beratungsangeboten fehlen Umzugsinteressierten jedoch in erster Linie attraktive und geeignete Wohnalternativen in den Kommunen – insbesondere mit Blick auf Lage und Bezahlbarkeit. Mit den anderen beiden Handlungsoptionen (Umbau, Vermietung) können zwar einige Nachteile einer „konventionellen“ EFH-Nutzung ausgeglichen werden, an einer möglicherweise unzureichenden Anbindung oder Nahversorgung (Lebensmittel, Gesundheit, Kultur) ändern sie jedoch nichts. In der Synthese aller Gesprächsformate, insbesondere aber aus den kommunalen Fokusgruppen wurde ein gewisses Dilemma deutlich: Eine latente und quantitativ schwer zu bemessende Nachfrage trifft auf einen Mangel an alternativen Wohnangeboten. Damit bleibt die Nachfrage weiterhin latent und schwer zu bemessen, weil sie am Wohnungsmarkt nicht bedient werden kann. Zugleich sind vor allem die Kommunen mit einem geringeren Bevölkerungswachstum aufgrund dieser unklaren Nachfrage gehemmt, Ressourcen in die Entwicklung von Wohnalternativen zu investieren. Dieses „Henne-Ei-Problem“ von Angebot und Nachfrage scheint zumindest einen Teil der Zurückhaltung zu erklären bzw. Vorstöße von kommunaler Seite zu einem nach wie vor gewagten Unterfangen zu machen.

Ungeachtet dessen teilte ein Großteil der Gesprächspartnerinnen und -partner den Eindruck, dass das Interesse an oder die Bereitschaft zu flächensparenden Wohnalternativen zu bestimmten Zeitpunkten bzw. innerhalb bestimmter Zeiträume der (Wohn-)Biografien stärker ist. Einerseits wurde wiederholt auf zentrale biografische Umbrüche hingewiesen, die Gelegenheiten zur Wohnraumanpassung darstellen – oder es zumindest begrün-

den, über Veränderungen nachzudenken. Dazu gehören insbesondere der Auszug der Kinder, aber auch der Auszug bzw. Tod von Partnerinnen und Partnern oder etwa ohnehin anstehende Modernisierungen am Haus. Andererseits wurde in den Gesprächsformaten ebenso einheitlich vermittelt, dass die Veränderungsbereitschaft stark mit dem Alter der Haushalte zusammenhänge. Zwar gibt es große Bandbreiten, dennoch scheint es so, dass bei „jüngeren“ Empty-Nest-Haushalten, etwa zwischen 50 und 70 Jahren, die Wahrscheinlichkeit, über Veränderungen nachzudenken oder diese umzusetzen, tendenziell höher ausfällt als bei der Generation 70+. Die Erfahrungsberichte in den fünf Fokusgruppen zeigen darüber hinaus, dass späte Entscheidungen (ab 80+) regelmäßig zu suboptimalen Lösungen für alle Beteiligten führen. Werden Wohnraumanpassungen nicht rechtzeitig mitgedacht, fehlen – auch aufgrund mangelnder Alternativenangebote – bei kurzfristigen Veränderungsnotwendigkeiten (wenn zum Beispiel ein Pflegefall eintritt) die Handlungsoptionen. Oft bleibt dann nur der Umzug ins Pflegeheim. Diese Erkenntnisse dürften für eine zielgruppengerechte Ansprache nützlich sein.

Regional unterschiedliche und verzerrt wahrgenommene Kosten

Für EFH-Haushalte dürfte eine entscheidende Frage sein, ob sie es sich leisten können, ihre Wohnsituation zu verändern. Diese zentrale Fragestellung wurde daher auch in allen Gesprächsformaten thematisiert. Dabei wurde regelmäßig angeführt, es sei eine verbreitete Wahrnehmung, dass das Wohnen im EFH-Eigentum nach dem Abbezahlen der Kredite beziehungsweise im Alter nahezu kostenneutral wäre. Instandhaltungs-, Sanierungs-, Mobilitäts- und Dienstleistungskosten scheinen bei den finanziellen Überlegungen zur eigenen Wohnsituation weniger stark ins Gewicht zu fallen, da diese beim Vergleich mit den Ausgaben für eine potenziell andere Wohnkonstellation in der Regel nicht berücksichtigt würden. Dies zeigt sich unter anderem in der mehrfach wiedergegebenen Argumentation, dass man für das Wohnen im EFH, nachdem dieses abbezahlt sei, keine Miete zahlen müsse, was jedoch bei Umzug in eine Mietwohnung der Fall sei.

Zur Versachlichung sollen deshalb weiter unten schlaglichtartig einige überschlägige Berechnungen dazu stattfinden. Auch lassen sich diesbezüglich regionale Unterschiede feststellen. Während in angespannten Wohnungsmärkten (Wachstumsregionen) vor allem die Sorge vor hohen Mietzahlungen im Vordergrund zu stehen scheint, besteht in Schrumpfs- oder Stagnationsregionen die Sorge, dass ein potenzieller EFH-Verkauf

keinen ausreichenden Erlös erzielen könnte. Einige der interviewten Personen weisen darauf hin, dass durch die gestiegenen Baupreise zumindest die Nachfrage nach bestehenden EFH wachsen müsste. Zugleich scheinen Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“, obwohl sowohl auf Bundes- als auch teilweise auf kommunaler Ebene aufgesetzt, kaum in Anspruch genommen zu werden.

Zusammenfassend lassen sich nachfrageseitig mit Blick auf die bestehenden Herausforderungen zwei grundsätzliche transformationsfördernde Bedarfe identifizieren: Für veränderungsbereite beziehungsweise -interessierte EFH-Haushalte fehlen kurz- bis mittelfristig verfügbare und bedarfsgerechte Wohnalternativen. Darüber hinaus erscheinen mittel- bis langfristig mehr Informations-, Aufklärungs- und Beratungsangebote notwendig. Diese können einerseits grundsätzlich die gesamte Breite der Gesellschaft für das Thema der nachfamiliären (Um-)Nutzung von EFH sensibilisieren, aber wären insbesondere hilfreich für diejenigen, die einer Veränderung grundsätzlich aufgeschlossen gegenüberstehen, jedoch noch nicht hinreichend über Handlungsmöglichkeiten informiert sind.

Emotionale Faktoren

- Emotionale Verbundenheit mit EFH aus vielerlei Gründen (Erinnerungen, Lebensleistung, Status)
- Einschränkungen in der aktuellen Wohnsituation aufgrund von zum Beispiel Einsamkeit, Überforderung u.a.
- Sorge vor Veränderungen (zum Beispiel unpassende Mietende, Mitbewohnende) versus Bedarf/Wunsch nach Veränderung, um weitere/andere Wohnbedürfnisse zu erfüllen (Barrierefreiheit, Lage, sozialer Austausch)
- Belastung durch Umbau oder Umzug

Finanzielle Faktoren

- Wert der eigenen Immobilie
- Sanierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten für EFH
- Ausgaben bei Veränderung, zum Beispiel Umbau-, Umzugs- oder Mietkosten
- Einnahmen durch Vermietung einzelner Wohnung(en) oder Zimmer

Infrastrukturell-bauliche Faktoren

- Verfügbarkeit und Kenntnis geeigneter Wohnalternativen
- Platzbedarf für Besitztümer, Einrichtungsgegenstände und Konsumgüter
- technische, Grundriss- und Grundstücks-Gegebenheiten für Umbauten

Administrative Faktoren

- Pflege-, Instandhaltungs- und Reparaturaufwand für Gebäude
- (Ver-)Kauf- und Mietvertragsangelegenheiten
- Koordinierungs- und Planungsleistungen beim Umbau
- Suchprozess Mitbewohnende
- Rechercheaufwand für Suche geeigneter Alternativen (Mitbewohnende, Wohnungen, etc.)

Abb.9: Vier bestimmende Faktoren für die Perspektive der Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

4.2.1 Wohnungswechsel

Zentrales Hemmnis für potenzielle Umzüge scheint die **emotionale Bindung** (Erinnerungen, Lebensleistung, familiäres Erbe oder Verpflichtung) der Eigentümerinnen und Eigentümer an ihr EFH zu sein. Mehrere der Beratenden mit langjähriger Beratungserfahrung spiegelten in den Online-Workshops und den Fokusgruppen die Beobachtung, dass die emotionale Bindung an das EFH oft umso stärker ausgeprägt ist, je länger die Betroffenen in dem Gebäude wohnen – zumal, wenn sie bislang keine Erfahrungen mit anderen Wohnformen gemacht haben. Es wirkt, als wäre die emotionale Bindung auch eng verwoben mit der **Sorge vor den Veränderungen**, die mit einem Wohnungswechsel einhergehen würden, und mit einem (in der Selbst- und Fremdwahrnehmung) befürchteten **sozialen Abstieg** bzw. Statusverlust. Denn ein Auszug aus dem EFH veränderte ihre Rolle von Besitzenden, die ihr Wohnen und Wohnumfeld vollkommen selbstbestimmt gestalten können, hin zu Mietenden, die sich in einem Abhängigkeitsverhältnis von den Vermietenden befinden.

Ob ein Wohnungswechsel vorstellbar beziehungsweise umsetzbar für Empty-Nest-Haushalte erscheint, ist da-

rüber hinaus offenbar ganz wesentlich von der **Verfügbarkeit, Attraktivität und Leistbarkeit von Alternativen** abhängig. Die Verfügbarkeit sowohl kleiner (Miet-)Wohnungen als auch neuer innovativer Wohnformen dürfte dabei in urbanen, wachsenden Lagen höher sein als in strukturschwachen Regionen, die Erschwinglichkeit tendenziell umgekehrt. Die Ansprüche an eine zukünftig veränderte Wohnsituation fallen in ihren Details durchaus heterogen aus. Dennoch gibt es zwei besonders vieldiskutierte Aspekte: Zunächst scheint das Thema **Barrierefreiheit**, vermutlich durch die flache, meist nur zweistöckige Bauweise von EFH, zwar eine Rolle bei der Entscheidungsfindung zu spielen, allerdings – je nach Altersgruppe – nicht unbedingt eine zentrale. Zweitens entsteht der Eindruck, dass sehr häufig ein **Zielkonflikt bei der gewünschten Lage der neuen Wohnung** hinderlich wirken könnte. Einerseits sei die Verortung in der bisherigen Umgebung oder Nachbarschaft wichtig. Andererseits könnten dort auch gewisse Dienstleistungen, Einrichtungen und Infrastrukturen schlecht erreichbar und geeignete Wohnungen Mangelware sein. Es spricht somit – sowohl in der Analyse der interviewten Expertinnen und Experten aus den Online-Workshops als auch aus Sicht der in den Fokusgruppen anwesenden kommunalen Praktikerinnen und Praktiker

– vieles dafür, dass dieser Zielkonflikt aufgelöst werden könnte, indem alternative Wohnraumangebote in unmittelbarer Umgebung ausgeweitet und EFH-Quartiere in ihrer Nutzung stärker durchmischt werden.

Die zentralen Chancen und Hemmnisse bei einem Wechsel vom Eigenheim in eine Mietwohnung sind in Tabelle 5 zusammengefasst.

Weiterhin zeigen die Fokusgruppen und Workshop-Ergebnisse, dass bei einigen EFH-Bewohnenden mitunter eine gewisse Unklarheit darüber bestehen kann, wie die **finanzielle Einnahmen- und Ausgabensituation** im Falle eines Wohnungswechsels tatsächlich zu bewerten wäre. Häufig wurde – besonders in Bezug auf ältere, unsanierte EFH – von der Sorge berichtet, dass die Einnahmen durch den Verkauf der Immobilie in keinem angemessenen Verhältnis zu den Mietausgaben in einer neuen, kleineren Wohnung

stehen würden. Auch besteht wohl der Eindruck, dass mit höherem Alter erneutes Eigentum unattraktiver und unwahrscheinlicher wird. Zugleich könne gerade bei Hochaltrigen (80+) die Miete an Relevanz gewinnen, weil eine Wohnung eher als Übergangslösung bis zu einem Altenzentrum o. ä. angesehen würde. Tabelle 6 soll ein (verkürztes beziehungsweise grobes¹²⁾ Rechenbeispiel für den EFH-Verkauf eines fiktiven Empty-Nest-Haushalts in zwei der untersuchten Kommunen zeigen. Es lässt sich erkennen, dass ein Verkauf im Vergleich zu Miete oder Kauf einer kleineren Wohnung in beiden Fällen nennenswerte Erträge abwirft. Hier scheinen also (teilweise) unberechtigte finanzielle Sorgen vorzuherrschen, die es durch konkrete Rechenbeispiele zu entkräften gilt. Zugleich darf dabei nicht unterschlagen werden, dass der Verkauf des Eigenheims zwar andere Wohnsituationen finanzieren kann, das potenziell zu vererbende Vermögen durch zu leistende Mietzahlungen aber geschmälert würde.

	Chancen	Hemmnisse
Emotional	+ Lebensphasengerechte, bedürfnisorientierte Passung der neuen Wohnung + Neue Optionen des Zusammenlebens, neue soziale Impulse + Motivation, Wohnraum für nachfolgende Generationen freizumachen	– Verbundenheit mit Einrichtung, Wohnung, Haus, Quartier – Soziale Kontakte im Umfeld, Nachbarschaften – Sorge vor der Veränderung durch neue Wohnform, wenig Erfahrung außerhalb EFH – Angst vor „sozialem Abstieg“ – Verantwortung gegenüber Erbinnen/Erben
Finanziell	+ Einnahmen aus Vermietung oder Veräußerung + Vermeidung hoher Betriebs-, Instandhaltungs- und gegebenenfalls Sanierungskosten im EFH + Gegebenenfalls Miete für neue Wohnung	– Unklarer oder geringer Wert der Immobilie – Gegebenenfalls Miete für neue Wohnung – Kreditwürdigkeit älterer Personen – Umzugskosten
Infrastrukturell-baulich	+ Bessere Anbindung an wichtige Infrastrukturen, zum Beispiel der Gesundheitsversorgung + Geringerer Pflege- und Instandhaltungsaufwand + Barriereärmere oder barrierefreie neue Wohnsituation	– Mangelnde Wohnalternativen – Gegebenenfalls keine/kleinere Individualflächen (Garten, Hobbyräume) in neuer Wohnsituation – Weniger Möglichkeiten zu Distanz und Abgrenzung zu anderen, zum Beispiel hinsichtlich Lautstärke, Gestaltung und Privatsphäre
Administrativ	+ Reduktion der Verantwortung + Reduktion des Zeit- und administrativen Aufwands für Erhalt und Betrieb des EFH	– (bürokratischer) Aufwand für Schenkung, Verkauf, Vermietung – Suche nach neuen Wohnoptionen – Umzugsaufwand

Tabelle 5: Chancen und Hemmnisse „Wohnungswechsel“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

12 Der Verkaufserlös eines EFH sowie Miet- und Kaufpreise für Wohnungen sind von vielen Faktoren abhängig, die nicht alle berücksichtigt werden konnten. Nicht betrachtet wurden Spekulationssteuer, Abschreibungen, sonstige Kosten. Gerundete Werte.

	Freiburg	Wollbach
Durchschnittlicher Verkaufspreis eines EFH (130 m ²) ¹³	5.190 €/m ² 674.700 €	2.471 €/m ² 321.230 €
Durchschnittlicher (Netto-)Neuvermietungspreis einer Wohnung (70 m ² für 2 Personen) ¹⁴	13,9 €/m ² 974 €/Monat	7,6 €/m ² 530 €/Monat
Quotient aus Verkaufs- und Mietpreis in Jahren	58 Jahre	51 Jahre
Mietbelastung bei mittlerem Einkommen ¹⁵ (1-2 PHH Ü60 in EFH)	31 %	17 %
Durchschnittlicher Kaufpreis ¹⁶ einer Wohnung (70 m ² für 2 Personen)	5.068 €/m ² 372.500 €	2.180 €/m ² 160.230 €
Differenz aus Verkaufs- und Kaufpreis	302.200 €	161.000 €

Tabelle 6: Beispielrechnung Verkauf und Miete in Freiburg und Wollbach aus der Perspektive eines Empty-Nest-Haushalts.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Immoscout24 (2025)

4.2.2 Umbau und Vermietung

Die Perspektive der EFH-Bewohnenden auf diese Handlungsoption lässt sich (zeitlich) unterteilen, in die Umbaumaßnahmen selbst und die (anschließende) Vermietung.

Aus den Erhebungen, in die auch die Erfahrungen aus dem „Raum genug“-Projekt in Grafrath (TH Rosenheim 2022) eingeflossen sind, lässt sich schließen, dass die Umbaumaßnahmen selbst aus mehreren Gründen ein Hindernis darstellen. So könnte es für EFH-Bewohnende (ohne fachlichen Hintergrund) zunächst schwierig sein, sich potenzielle **Umbaumaßnahmen** (räumlich, gestalterisch und technisch) vorzustellen. Mit zunehmendem Alter wird auch das (mehrwöchige) Leben auf einer Baustelle, mit dem damit einhergehenden Lärm, Schmutz und den Einschränkungen im Wohnalltag, abschreckend wahrgenommen und als Hinderungsgrund genannt. Dies, zusammen mit der verbreiteten Annahme, dass **Fachkräfte** schwierig zu finden sein könnten, deutet darauf hin, dass es an schnellen, modularen baulichen Lösungen zu mangeln scheint. Bezüglich der **baurechtlichen Möglichkeiten** werden ebenfalls Sorgen artikuliert, da der Platzbedarf für zusätzliche Parkplätze für die weitere Wohneinheit zum Nadelöhr werden könne. In diesem Zusammenhang verdeutlicht sich auch die Auto-Abhängigkeit der Wohnform. Genauso bestehen offenbar Befürchtungen, dass die **Nachbarschaft** etwas gegen die Umbauten haben könnte (zum Beispiel bei Aufstockungen).

Die Perspektiven auf die **Vermietung** lassen sich in zwei Punkten zusammenfassen: Zuvorderst scheinen soziale und psychologische Aspekte die wesentliche Rolle zu spielen. Tendenziell wirkt es so, als ob Negativbeispiele oder Sorgen bei vielen Menschen stärker verfangen als die sozialen Vorzüge durch die Vermietung eines Gebäudeteils. Es ergibt sich der Eindruck, dass viele Hausbesitzende Bedenken haben, fremde Personen in ihr Haus aufzunehmen. Damit gehen Sorgen beziehungsweise **Unklarheiten bzgl. mietrechtlicher und administrativer Fragen** einher, wie Kündigungsregelungen, Umgang mit Wasser-, Strom- und Telefonanschlüssen beziehungsweise Nebenkostenabrechnungen.

Die zentralen Chancen und Hemmnisse bei Umbau und Vermietung sind in Tabelle 7 zusammengefasst.

Bedenken bezüglich der finanziellen Sinnhaftigkeit sind schlussendlich ein Hinderungsgrund im Wechselspiel der beiden genannten Faktoren. Auf der einen Seite besteht die Sorge hoher Umbaukosten und eingeschränkter Kreditfähigkeit (unter anderem für ältere Empty Nester), auf der anderen Seite die vor geringen Mieteinnahmen oder grundsätzlich fehlender Nachfrage (mangelnde Mietgarantie). In Wohnungsmärkten mit geringer Nachfrage oder kleineren Kommunen, wie zum Beispiel Wittenberge, scheint diese Diskrepanz ein besonders relevantes Argument zu sein, anders als zum Beispiel in Städten mit entsprechendem Mietmarkt wie Freiburg oder Marburg.

¹³ Durchschnittsgröße gemäß Kapitel 2.1.2.

¹⁴ Entspricht einer Pro-Kopf-Wohnflächen-Zielgröße von 35 m². Netto-Kaltniete bei Neuvermietung. Betriebs- und Nebenkosten wurden nicht berücksichtigt, da diese auch bei einem Verbleib im EFH anfallen würden.

¹⁵ 3.137 Euro pro Person (Zimmermann et al. 2025)

¹⁶ Es wurden fünf Prozent Grunderwerbssteuer angenommen.

	Chancen	Hemmnisse
Emotional	+ Verbleib im vertrauten Umfeld in Verbindung mit bedürfnisorientierter Anpassung + Neue Optionen des Zusammenlebens gegen weniger Einsamkeit, aber gleichzeitige Privatsphäre	– Veränderung des gewohnten Umfeldes – Sorgen vor Fremden im eigenen Haus
Finanziell	+ Wertsteigerung der Immobilie + Einnahmen aus Vermietung + Verteilung der Nebenkosten auf mehrere Haushalte + Synergieeffekte bei gleichzeitiger energetischer Sanierung	– (Gestiegene) Investitionskosten für den Umbau – Unklare Kreditwürdigkeit (bei älteren Menschen) – Fehlende Mietgarantie
Infrastrukturell-baulich	+ Kombination mit energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau	– Mangelndes Umbau-Vorstellungsvermögen – Platzbedarf, zum Beispiel für weitere Parkplätze – Sorge vor Kritik aus der Nachbarschaft – Fehlende Infrastrukturen im Quartier – Fachkräftemangel für Umbau – Sorgen vor baurechtlichen Einschränkungen
Administrativ	+ Verteilung der Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen auf mehrere Haushalte	– Aufwand für Durchführung und Planung des Umbauvorhabens – Abrechnungs- und vertraglicher Aufwand der Vermietung

Tabelle 7: Chancen und Hemmnisse „Umbau und Vermietung“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

Auch wenn die Details schwanken, lohnt sich auch hier eine kurze, grobe Abschätzung der finanziellen Eckdaten: Aktuelle durchschnittliche Umbaukosten für die Teilung eines EFH dürften – bei einer großen Bandbreite – im Schnitt ca. 75.000 Euro betragen¹⁷. Wird dadurch eine neue 65 m² große Wohnung geschaffen und für heute in Deutschland durchschnittliche zwölf Euro/m² nettokalt (Engel & Völkers 2025) vermietet, ergäbe sich – ohne Förderung und Zinsen – eine Amortisationsdauer von rund acht Jahren.

4.2.3 Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung

Aus den fünf kommunalen Fokusgruppen lässt sich schließen, dass die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnformen von regionalen Strukturen und kulturellen Faktoren abhängt. Besonders in den ländlichen oder strukturschwachen Gemeinden (Grafrath, NES-Allianz, Wittenberge) scheinen gemeinschaftliche Wohnformen wenig verbreitet

zu sein. WG-Modelle existieren eher in speziellen Kontexten, wie für handwerkliche Fachkräfte. Ein Grund dafür sei auch, dass ohne naheliegende Hochschulen ein (junges) WG-Klientel fehle. Vor allem ältere Menschen ohne WG-Erfahrung, die bereits lange nur im engsten Familienkreis, zu zweit oder allein im EFH gelebt haben, sorgen sich demnach sehr um ihre Privatsphäre und Verträglichkeit mit potenziellen Mitbewohnenden. Gleichzeitig ist plausibel, dass gemeinschaftliches Wohnen die soziale Isolation verringern und das Sicherheitsempfinden in den eigenen vier Wänden erhöhen könnte. Seniorinnen- und Senioren-WGs wurden in den kommunalen Fokusgruppen grundsätzlich selten als Thema aufgebracht. Häufiger genannt wurde das Thema des generationenübergreifenden Wohnens, auch mit (bezahlten) Unterstützungsleistungen. Finanzielle Argumente – Zusatzeinnahmen, steuerliche Vorteile, mietrechtliche Unsicherheiten – scheinen eher eine nachgelagerte Rolle bei der Entscheidungsfindung zu spielen.

17 Die Zahl basiert auf einer einfachen Schätzung von Fachkräften aus dem Jahr 2018 (Kenkmann et al. 2019), die auf ein aktuelles Preisniveau für Q4/2024 umgerechnet wurde (BKI 2025). In der Realität wird sich je nach Baualtersklasse und jeweiliger Grundrissituation eine große Bandbreite an Umbaukosten ergeben, die im Rahmen dieses Projektes allerdings nicht ermittelt wurde.

	Chancen	Hemmnisse
Emotional	+ Verringerung von Einsamkeit + Mehr Sicherheit bei Notfällen	– Veränderung von Wohn- und Alltagspraktiken durch WG (Stimmung im Haus, Tagesrhythmus, Angewohnheiten, Konflikte) – Unerfahrenheit mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten
Finanziell	+ Mieteinnahmen + Aufteilung von Haushaltsausgaben	– Unklarheiten bzw. Mehraufwand bei steuerlichen Angelegenheiten – Kosten für kleinere Umbauten
Infrastrukturell-baulich	+ Aufwertung der Immobilie	– Gegebenenfalls unzureichende Wohnungsausstattung – Gegebenenfalls mangelnder Schallschutz – Gegebenenfalls zu geringe Anzahl an Parkplätzen
Administrativ	+ Praktische Unterstützung im Alltag und bei Arbeiten an Haus und Garten	– Notwendigkeit mietvertraglicher und gegebenenfalls weiterer Regelungen

Tabelle 8: Chancen und Hemmnisse „Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

4.3 Perspektive der Angebotsseite

Zunächst gibt Abb. 10 einen Überblick über identifizierte Akteurinnen und Akteure, die auf der Angebotsseite eine Rolle spielen, wobei ein Fokus auf den Kommunalverwaltungen liegt. Je nach Stadt- oder Gemeindegröße sind die Zuständigkeiten und Personalkapazitäten sehr unterschiedlich zwischen verschiedenen Behörden oder Abteilungen verteilt, was bereits ein erstes Hindernis bei der Transformation von EFH-Beständen darstellen kann.

Allein aus der vielfältigen Akteurs-, aber auch Bewohnendenstruktur wird deutlich: Die Herausforderungen sind nicht durch einzelne Beteiligte zu bewältigen, vielmehr braucht es einen klugen und effizienten Zusammenschluss und eine überparteiliche Zusammenarbeit vor Ort, um dem Thema ausreichend Aufmerksamkeit und Umsetzungswille gewahrt werden zu lassen.

Kommunalverwaltungen	Unternehmen	Zivilgesellschaft
• Regionalplanung • Stadtplanung • Bauwesen • Wohnen • Energie, Umwelt, Klimaschutz • Soziales • Pflegeberatung	• Finanzinstitute • Wohnungsunternehmen • Konventionell • Kommunal • Genossenschaftlich • Bauunternehmen • Planung • Architekturschaffende • Sonstige • Maklerinnen und Makler • Unternehmen für spezielle Barrierefreiheitsthemen (zum Beispiel Treppenlifte) • Pflegedienste	• Einschlägige Verbände, z. B. • Verband Wohneigentum • Haus und Grund • Wohlfahrts- und karitative Verbände, zum Beispiel • Caritas • Diakonie • Bildungsträger • Glaubensgemeinschaften, z. B. • Kirchen

Abb. 10: Übersicht über Akteurinnen und Akteure der Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Onlineworkshops und der fünf kommunalen Fokus-Gruppen

Vier Transformationstreiber

Grundlegend lässt sich zunächst festhalten, dass der **Wohnungsfrage** durchgängig eine hohe Priorität und Dringlichkeit in den Kommunen attestiert wird. Die Wohnungsmärkte und die jeweiligen lokalen Herausforderungen stellen sich in den fünf betrachteten Kommunen heterogen dar. Je nach Anteil von EFH in den Kommunen wird dieser Wohnform ein unterschiedlicher Stellenwert hinsichtlich ihrer Rolle bei Entstehung und Lösung dieser Herausforderungen zugeschrieben. Neben ungleichen Quantitäten im Gebäudebestand haben auch diverse andere Faktoren, wie zum Beispiel die regionale Einbettung oder finanzielle Ressourcen der Kommunen, einen Einfluss auf die jeweilige Ausgangslage und den Handlungsdruck vor Ort. Zum Beispiel sind kleinere, ländliche Kommunen, die an wachsende Städte angrenzen, selbst aber keine neuen Baugebiete ausweisen können oder wollen, wohnungspolitisch von den angrenzenden Städten abhängig. Solche Kommunen, die zum Beispiel durch Ansiedlung großer Unternehmen über hohe Gewerbesteuerereinnahmen verfügen, haben es leichter, Beratungs- oder Informationsprogramme aus ihrem Haushalt aufzusetzen. Abgesehen von derartigen lokalen Unterschieden sind jedoch auch gewisse Muster und Gemeinsamkeiten bei der Transformation von EFH-Beständen zu erkennen. So lassen sich in den fünf Beispielkommunen vier wiederkehrende Transformationstreiber identifizieren: soziodemografische Notwendigkeiten, Flächenrestriktionen bzw. -verlagerungen (Donut-Effekt) sowie Unwirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen.

In allen Kommunen sind die **soziodemografischen Entwicklungen** ein Haupttreiber für den Veränderungsdruck im EFH-Segment und dafür, dass die Kommunen sich mit dem Thema flächensparende EFH-Bestandsnutzung beschäftigen. Der Remanenz-Effekt ist flächendeckend anzutreffen – mit den entsprechenden Folgeerscheinungen, wie Verödung von Quartieren, Vereinsamung, Infrastrukturrückbau – und ist neben Urbanisierungstrends ein Hauptgrund für ein knappes Wohnraumangebot und für Neubaudruck auf der grünen Wiese. Jüngere Menschen, zum Beispiel Paare in der Familiengründungsphase, konkurrieren um ein knappes Angebot entweder an – wenig suffizienten – Baugrundstücken oder an freiwerdenden EFH. Andererseits mangelt es auch veränderungsbereiten Empty Nestern an passgenauen Wohnungsgrößen oder alternativen Wohnangeboten, welche die eigenen Wünsche, wie die Beibehaltung des vertrauten Umfelds, erfüllen (s. o.). Diese konkurrierenden Entwicklungen muss eine erfolgreiche (lokale) Wohnungspolitik austarieren.

In den Kommunen führt außerdem eine **begrenzte Flächenverfügbarkeit** dazu, dass neue Baugebiete nur begrenzt oder bereits seit Jahren gar nicht mehr ausgewiesen werden, wie zum Beispiel in Kommunen der NES-Allianz. Insbesondere in wachsenden Städten wie Freiburg wird weniger neu gebaut, weil es keine geeigneten Flächen mehr im Gemeindegebiet oder -besitz gibt, was den Druck auf den Bestand erhöht. Andere Kommunen, zum Beispiel Grafrath, möchten ihre Siedlungsfläche nicht weiter ausdehnen, weil es dadurch zunehmend schwieriger wird, die Infrastruktur (kostendeckend) aufrechtzuerhalten. An anderer Stelle wurde bereits dargestellt, dass die begrenzte Flächenverfügbarkeit dabei häufig in Konflikt steht mit der hohen kommunalen finanziellen Abhängigkeit von Grundstücksveräußerungen (Knak 2021).

Damit im Zusammenhang steht auch der sogenannte „**Donut-Effekt**“ (Bundesstiftung Baukultur 2020). Dieser beschreibt ein Phänomen, bei dem Ortskerne vermehrt Leerstände aufweisen, weil kontinuierlich Neubaugebiete an den Außenrändern der Zentren erschlossen wurden und innere Stadt- oder Gemeindeteile veröden. Um das weitere Voranschreiten dieser Tendenz zu verhindern, erscheint die Abkehr vom Neubau am Stadtrand und der Fokus auf (innerstädtische) Bestände zielführend.

Schließlich macht die **steigende Preisentwicklung auf dem Bau- und Immobilienmarkt** Neubauten zunehmend unattraktiv. In den untersuchten Kommunen zeigen sich jedoch auch deutliche Unterschiede bei den Neubaukosten, die stark von Lage, Nachfrage und regionalen Rahmenbedingungen geprägt sind. In städtischen und wachstumsstarken Regionen wie Freiburg, Marburg und Grafrath sind die Preise für Neubauten besonders hoch. Dort sind begrenzte Flächen, hohe Grundstückskosten und starke Nachfrage Treiber für die Baukosten. Im Gegensatz dazu sind die Bedingungen in ländlicheren Räumen wie in der NES-Allianz oder in Wittenberge deutlich entspannter. Hier sind Baugrundstücke eher verfügbar und die Nachfrage ist moderat.

Die aktuelle Neubaukrise – die in den wachstumsstarken Kommunen anhand sinkender Baufertigstellungen und Baugenehmigungen sichtbar wird – kann in diesem Zusammenhang also auch als Chance für die Kommunen und die Branche wahrgenommen werden, Kapazitäten in den Bestand zu verschieben. Allerdings ist dieser Markt ebenso, wenn auch in abgeschwächter Weise, davon betroffen. Der Fachkräftemangel erweist sich dabei in beiden Segmenten als limitierender Faktor (Münch et al. 2020). Trotzdem ist seit der Neubaukrise in den untersuchten Kommunen teilweise eine verstärkte Umbauaktivität im Bestand zu beobachten.

Wesentliche lokale Unterschiede

Der **Druck auf dem Wohnungsmarkt** ist unterschiedlich stark, je nachdem, ob es sich um wachsende oder stagnierende bis schrumpfende Regionen handelt. Greifbar wird dies bei einem Blick auf die Einnahmen und Ausgaben von EFH-Bewohnenden im Falle eines Verkaufs und Umzugs in eine bedarfsgerechte Wohnung in der gleichen Region (siehe auch Tabelle 7). Während in angespannten Wohnungsmärkten zwar höhere Mieten für neuere, bedarfsgerechte, kleine Wohnungen anfallen würden, ist auch der Verkaufspreis von EFH aufgrund der hohen Nachfrage deutlich höher. Am anderen Ende der Skala sind Kommunen zu finden, in denen sowohl Neuvertragsmieten als auch erzielbare EFH-Verkaufspreise geringer ausfallen. Dennoch ist in beiden Fällen eine finanzielle Verunsicherung beziehungsweise Unwissen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern wahrzunehmen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Finanzierungsfrage besteht allerdings nicht nur auf der Nachfrageseite. Auch angebotsseitig variieren die **finanziellen Spielräume der Kommunen** stark, was Einfluss auf die Handlungsmöglichkeiten hat. Ein konkretes Beispiel hierfür ist Grafrath, wo es kaum Gewerbesteuerereinnahmen gibt, während Marburg durch hohe Steuereinnahmen finanziell deutlich besser aufgestellt ist. Statistisch untermauert dies auch die unterschiedliche Pro-Kopf-Verschuldung der Gemeinden und Gemeindeverbände (Destatis 2024d). Diese Unterschiede bedeuten stark divergierende kommunale Handlungsspielräume, beispielsweise bei der Möglichkeit, eigene Grundstücke oder Liegenschaften zu erwerben oder zu entwickeln, oder hinsichtlich der personellen Ausstattung in den Kommunalverwaltungen, etwa für Beratungsangebote oder für die Überarbeitung von Bebauungsplänen. Durchweg wurde Personalmangel in den Kommunalverwaltungen als ein Nadelöhr benannt.

Unterschiede lassen sich auch hinsichtlich der Art – direkt oder „unsichtbar“ (Fuhrhop 2023) – und des Umfangs (vgl. Kapitel 2.1.2) von **Leerstand** feststellen. Während wohlhabendere beziehungsweise wachsende Regionen mit „Wohlstandsleerstand“ konfrontiert sind, bei dem Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehenden Wohnraum aus spekulativen oder persönlichen Gründen nicht veräußern, leiden strukturschwächere Kommunen unter „Schrumpfungsleerstand“, der oft mit einem Substanzverfall einhergeht.

Steigendes Problembewusstsein

Sowohl bestehende Forschung als auch die hier vorgenommene Erhebung zeigen, dass derzeit ein graduelles Umdenken in einigen (wie den hier befragten) Kommunen von der

Neubauorientierung, die als rechtlich unkomplizierter, finanziell attraktiver und mit mehr Gestaltungsspielraum als beim Bauen im Bestand wahrgenommen wird, hin zu einer nachhaltigen bedarfsorientierten Bestandsstrategie erfolgt. Der Handlungsdruck für Kommunen, mit EFH-Beständen neu umzugehen, steigt. EFH-Gebiete werden für die (nachhaltige) Stadtentwicklung – zumindest in der gewählten Kommunen-Stichprobe, wo ein gewisser „early adopters“-Bias mitinterpretiert werden muss – relevanter und das vorrangig aus ökonomischen und gesellschaftlichen Gründen. Die Kommunen beschäftigen sich mit den EFH-Gebieten nicht vordergründig aus Gründen des Klimaschutzes, sondern weil die Neuerschließung von Baugebieten in der Gesamtbetrachtung teuer ist (vgl. Kapitel 2.2.2) oder weil bestehende Quartiere teilweise vereinsamen und veröden.

Ein wesentlicher Baustein für ein gesteigertes Problembewusstsein besteht darin, die **Lücke zwischen einzelnen Politikfeldern beziehungsweise Lebensbereichen** zu schließen bzw. zu adressieren. Hierfür erscheint es maßgeblich, Wohnungs-, Pflege-, Sozial- und Verkehrspolitik sowie die dafür zuständigen Ämter und Behörden enger zusammenzudenken und konsequenter aufeinander abzustimmen, auch um potenziell gegenläufige Interessen der Ressorts frühzeitig zu erkennen und stattdessen zu integrieren. Dies anzugehen und besser auszutarieren, wäre aus Sicht der wissenschaftlichen Analyse ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Sichtbarkeit politischer und demokratischer Handlungsfähigkeit – über die Transformation von EFH-Beständen hinaus. In den kommunalen Fokusgruppen haben Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltung dies grundsätzlich bestätigt, aber auch auf die strukturellen und personellen Gegebenheiten hingewiesen, die bisher kaum Spielraum für eine integrierte Vorgehensweise bieten.

Transformationsprozesse werden auch dadurch verlangsamt, dass externe (politische und finanzielle) Zwänge die bisherige Herangehensweise fortschreiben. So sind Kommunalhaushalte beispielsweise (unter anderem) davon abhängig, wie viele Menschen im Gemeindegebiet leben, und daher häufig gewillt, neues Bauland auszuweisen. Gleichzeitig können Kommunen im Handlungsfeld Wohnen nicht isoliert betrachtet werden, sondern immer nur im Wechselspiel mit umliegenden Wohnungsmärkten. So hat ein angespannter Wohnungsmarkt in einem Zentrum immer auch wohnungs- und flächenpolitische Auswirkungen (Neubaudruck und Preissteigerungen) im Umland. Auch zwischen ländlichen Kommunen gibt es häufig eine gewisse Konkurrenz, weshalb es schwer für einzelne Kommunen ist, voll- und eigenständig auf zum Beispiel die Ausweisung neuer Baugebiete zu verzichten, weil – bei

ausreichender Flächenverfügbarkeit und Nachfrage – Verlagerungen in angrenzende Kommunen stattfinden könnten beziehungsweise würden. Sowohl in den kommunalen Fokusgruppen als auch in den Workshops wurde darauf hingewiesen, dass Kommunen auch diese übergeordneten Einflüsse zu navigieren haben und dies in einer seriösen Betrachtung der Problemstellung zu berücksichtigen sei.

Schließlich ist der Blick der Kommunen auf Problemfelder und Lösungsmöglichkeiten auch dadurch geprägt, wie und welche Daten zur Verfügung stehen. Deutlich wird dies beispielsweise beim Thema Leerstands- und Umbauerfassung, wo die Kommunen sehr unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen, Methoden und Granularitäten haben – wobei grundsätzlich viel Verbesserungsbedarf und -wunsch besteht. Viele Kommunen können häufig nicht genau abschätzen, wie viel Leerstand beziehungsweise Unterbelegung in ihren EFH-Quartieren existiert. Oft wird dies erst im Rahmen von Projekten oder etwa Städtebaufördermaßnahmen erfasst. Wenn allerdings das Wissen darüber fehlt, ist einerseits nachvollziehbar, dass der Handlungsdruck als nicht so groß wahrgenommen wird, und fällt es andererseits schwer, zielgerichtete und wirksame Maßnahmen auf den Weg zu bringen. Ähnliches gilt für den Bereich der Umbauten. In amtlichen Statistiken auf kommunaler, Länder- oder Bundesebene und unter anderem auch in kostenlosen öffentlichen Online-Tools wie dem Deutschland-Atlas (BBSR & BMWSB 2022) werden zuverlässig und detailliert Neubauzahlen für den Wohngebäudebereich erfasst. Sowohl den Planungsbehörden auf allen Ebenen als auch den auf die Daten zugreifenden Forschungsinstituten, zivilgesellschaftlichen Verbänden und Unternehmen stehen damit für den Neubaubereich gute Grundlagen zur Verfügung. Auf dem anderen Auge – dem Bereich der Umbauten – sind sie jedoch relativ blind. Allein dadurch ergibt sich eine Schwerpunktsetzung beziehungsweise ein Wissens-Bias hin zu weniger flächensuffizienten Wohn- und Handlungsoptionen.

Suffizienzpraktiken teilweise schwierig zu etablieren

Flächensparende Wohnalternativen im eigenen Gemeindegebiet zu fördern bzw. umzusetzen, gehört bislang noch nicht zum selbstverständlichen Wirkungsbereich der Kommunalverwaltungen. Obgleich viele mögliche Instrumente in der Literatur beschrieben sind und in der Praxis bekannt zu sein scheinen, fehlt es häufig noch an einer konkreten Umsetzung, was vorrangig an folgenden Faktoren liegt.

Da das Thema seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer sehr emotional und individuell unterschiedlich wahrgenommen wird (vgl. Kapitel 4.2), nähern sich ihm viele Akteurinnen und Akteure zunächst mit einer **hohen Vorsicht**. In den Fokusgruppen wurde teilweise vermittelt, dass die Kommunen durchaus besorgt sind, das Thema könnte mediale und öffentliche Empörung hervorrufen.

Die Liquidität der Kommunen ist ein zentrales Kriterium hinsichtlich ihrer Handlungsmöglichkeiten, wobei alleine zwischen den fünf untersuchten Kommunen bereits große Unterschiede zu verzeichnen sind. Grundsätzlich sind hier größere, wachsende und industrie- oder gewerbereiche Kommunen im Vorteil.

Mit der Frage der Liquidität hängt auch zusammen, ob **Personal-Kapazitäten und andere Ressourcen** vorhanden sind, die zur Umsetzung von organisatorisch umfassenden Maßnahmen zur Wohnraummobilisierung notwendig sind (von der Datenerfassung über die Sensibilisierungsarbeit bis hin zur aktiven Gestaltung von Angeboten).

Schließlich ist auch entscheidend, ob es gelingt, sich überparteilich darauf zu verständigen, dass die Thematik einen zentralen Beitrag zu Generationengerechtigkeit, Bedürfnisorientierung und ökonomischer Vorsorge leistet. Hier wird tatsächlich zunehmend sichtbar, dass die Handlungsnotwendigkeiten zumindest auf lokalpolitischer Ebene unabhängig von Parteizugehörigkeiten erkannt werden (Aussage aus der Fokusgruppe Grafrath auf Basis aktueller lokalpolitischer Erfahrungen und Diskussionen).

Trotz all dieser Hemmnisse und Unwägbarkeiten werden in allen untersuchten Kommunen bereits einzelne Instrumente oder Projekte umgesetzt, um die Transformation der jeweiligen EFH-Bestände voranzutreiben. Diese sind in den nachfolgenden Unterkapiteln an entsprechenden Stellen näher beschrieben.

Strukturelle Faktoren

- Personalkapazitäten
- Zuständigkeiten
- Pfadabhängigkeiten
- Bürokratie
- Sorge vor medialem bzw. öffentlichem Aufschrei

Finanzielle Faktoren

- Kostenunsicherheit im Bestand
- Fiskalische Abhängigkeiten (von Neubaugebieten)
- Infrastrukturkosten Neubaugebiete
- Zeit- und damit kostenintensive Beratung bei nicht-baulichen Maßnahmen

Rechtliche Faktoren

- Baurechtliche Einschränkungen (auf verschiedenen Ebenen)
- Nationale Flächenziele
- Datenschutz(-bedenken)

Abb. 11: Bestimmende Faktoren für die Sicht der Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

4.3.1 Wohnungswechsel

Dieser Handlungsoption stehen die betrachteten Kommunen grundsätzlich sehr positiv gegenüber. Unter anderem, da oftmals nachgefragte EFH so wieder vollständig für eine neue Wohnnutzung freiwürden. Die Sicht der Kommunen ist dabei stark geprägt von der Frage, ob bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnalternativen für EFH-Wechselnde vor Ort vorhanden sind oder nicht. Einhelliger Tenor ist jedoch, dass es zu wenige dieser Alternativen insbesondere für die Bedarfe derjenigen Menschen gibt, die ihr EFH altersbedingt verlassen möchten. Es mangelt sowohl an kleinen, barrierefreien, zentralen Wohnungen als auch an zum Beispiel Altenzentren oder Pflegeeinrichtungen in der Umgebung.

Zur Lösung der [Angebot-Nachfrage-Diskrepanz](#) lassen sich zwei Intentions- beziehungsweise Handlungsstränge identifizieren. Einerseits eine bessere, bedarfsgerechtere Verteilung der Wohnungsnachfrage auf den vorhandenen Bestand. Andererseits eine passgenaue Erweiterung des Wohnraumangebots (auch durch Neubau) mit dem Ziel, EFH-Haushalten konkrete Alternativen zu bieten.

Zu ersterem lassen sich noch wenig konkrete Schritte in den untersuchten Kommunen identifizieren. Die (konventionellen) Handlungsspielräume aufseiten der Kommunalverwaltungen werden bei der effizienteren Verteilung über den Gebäudebestand als eher gering eingeschätzt. Daher wird vorrangig auf private Initiative gesetzt. Eine

Ausnahme stellt das Instrument von [Wohnungstauschplattformen](#) dar. Damit können geeignete Tauschhaushalte gefunden werden, wenn sich etwa ein Haushalt verkleinern und ein anderer vergrößern möchte. Dafür gibt es bereits bundesweit tätige kommerzielle Anbieter (Tauschwohnung 2025; Wohnungsswap 2025), mit denen einzelnen Kommunen, so auch Freiburg, bereits kooperieren. Ein nicht-kommerzielles Beispiel wäre der Zusammenschluss der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin, die ebenfalls eine Plattform anbieten (Die Landeseigenen 2025). Das Instrument richtet sich vorrangig an den Miet-Wohnungsmarkt und leistet damit nur indirekt einen Beitrag für potenzielle EFH-Wechselnde. Dennoch gibt es auch erste Angebote, die sich dem Tausch von Wohnungen oder Häusern im Eigentum widmen (Swaperty 2025). In den untersuchten Kommunen existiert seit 2021 eine kommunale Wohnungstauschbörse in Verbindung mit einem Umzugsbonus (2.000 Euro bei einer Verkleinerung) in Freiburg (Stadt Freiburg 2025). Inwieweit dieses neu eingeführte Modell Erfolg hat, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Die Kommunen attestieren dem Ansatz ein grundsätzlich großes Potenzial. Andererseits wird unter heutigen mietrechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen von einigen Teilnehmenden der Online-Workshops und der Fokusgruppe in Freiburg kritisch gesehen, dass Vermietende mit jedem Wechsel beziehungsweise Tausch die Miete anheben können und damit der Mietspiegel steige, was sich mittel- bis langfristig wieder kontraproduktiv auf Umzugsbewegungen auswirken könne.

Vielversprechender erscheint den befragten Kommunen die Schaffung von lokalen bedarfsgerechten Wohnalternativen für EFH-Wechselnde. Hier werden verschiedene Möglichkeiten zur Einflussnahme gesehen: planerisch-baulich, informatorisch, wirtschafts- und flächenpolitisch. Die vielfach gehegte Hoffnung ist, dass bei entsprechendem attraktiven und bezugsfertigen Wohnangebot die weiteren Schritte einfacher umzusetzen sind beziehungsweise die Veränderungsbereitschaft der EFH-Bewohnenden deutlich erhöht werden kann.

Die aus Sicht der Angebotsseite infrage kommenden Wohnraumalternativen sind beispielsweise Tiny Houses, wofür in Bad Neustadt (NES-Allianz) ursprüngliche EFH-Bauplätze umgewandelt wurden. In allen Fokusgruppen stellte das Forschungsteam den Neubau des Mehrfamilienhauses „Pfrondorfer Neschtle“ (Abb. 12) der nestbau AG in Tübingen (Nestbau AG 2023) als neuartigen Projektansatz vor, bei dem die nestbau AG als privater Investor die Projektentwicklung, Konzeption und Finanzierung partizipativ mit EFH-Besitzenden umsetzt. Der entstehende Neubau wird somit für und mit EFH-Bewohnenden konzipiert, die aus ihrem EFH ausziehen wollen. Dieser Ansatz ist überregional übertragbar und prinzipiell von privaten als auch kommunalen Investoren umsetzbar. Daraus resultiert eine inspirierende Wirkung des Pilotprojektes für die Angebotsseite, die in allen Fokusgruppen bestätigt wurde. Kombinationen solcher Wohnformen mit Pflegeangeboten scheinen darüber hinaus für einige Kommunen besonders relevant zu sein. In allen Fokusgruppen besteht der Wunsch, über alle Optionen hinweg mehr konkrete, gut dokumentierte Vorzeigeprojekte zu kennen, vor allem auch im Bestand, mit denen Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächen, aber auch Investierende konkret angesprochen werden können.

Bei der Schaffung von Alternativwohnraum sehen einzelne Gesprächspartnerinnen und -partner die eigene Bevölkerung in der Verantwortung, sich zusammenzuschließen und ein Projekt zu starten. Jedoch überwiegt die Meinung, dass zwar Druck von den Bürgerinnen und Bürgern ausgehen sollte, damit Kommunen sich engagieren, es für die Umsetzung aber professionelle Akteurinnen und Akteure braucht. Private oder kleinere Initiativen seien auch schon gescheitert und bislang würden sich noch zu wenige professionelle Akteurinnen und Akteure wie zum Beispiel Entwicklungsgesellschaften finden, die sich dem Segment widmen. Wo vorhanden, könnten städtische oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften beauftragt werden, diese Lücke zu füllen. Andernfalls müssten Kommunen proaktiv Entwicklerinnen und Bauträger gewinnen, was



Abb. 12: Pfrondorfer Neschtle in Tübingen. © nestbau AG/Ulrich Otto

sich derzeit noch als schwierig erweist und mehrfach in den untersuchten Kommunen gescheitert ist, zum Beispiel aufgrund von Flächenverfügbarkeiten oder ökonomischen Rahmenbedingungen.

Aufwändig, aber mit Hoffnungen verbunden ist der Ansatz, weitere relevante Akteurinnen und Akteure zusammenzubringen und für entsprechende Vorhaben zu gewinnen – zum Beispiel Pflegeeinrichtungen mit Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, die ebenfalls oft noch zu identifizieren sind. Neben dem hohen Aufwand solcher proaktiver Verfahren existieren zudem administrative Hürden, wie restriktive Bebauungspläne o. ä., für deren Überwindung – vor allem finanzschwachen Kommunen – oftmals nicht ausreichend Finanz- und Personalkapazitäten zur Verfügung stehen. Dahingehend bestehende Programme der Länder und des Bundes oder mögliche Co-Finanzierungsmodelle seien häufig nicht bekannt genug oder zu komplex, um sie mit den vorhandenen Mitteln auszuschöpfen.

Chancen und Hemmnisse der Option „Wohnungswechsel“ aus der Perspektive der Angebotsseite sind in Tabelle 9 zusammengefasst.

	Chancen	Hemmnisse
Strukturelle Faktoren	+ Schaffung von Wohnalternativen (im Neubau) als eingeübtes Prozedere + Verfügbarkeit von „vollständigen“ EFH	– Kein nennenswerter Handlungsauftrag, um konkret den Wechsel von EFH-Bewohnenden anzureizen – Verfügbarkeit alternativer Wohnraumangebote eingeschränkt – Verfügbarkeit von Flächen für alternativen Wohnraum eingeschränkt
Finanzielle Faktoren	+ Potenzielle Einnahmen durch Grundstücksverkauf und Grunderwerbssteuern	– Gegebenenfalls Infrastruktur-Kosten für Neubau/Kauf von Flächen – Hohe Wohnungsmarktfuktuation steigert Mietspiegel (bei aktuellem Mietrecht)
Rechtliche Faktoren		– Bauordnungsrechtliche Vorgaben erschweren MFH-Bauten in EFH-Quartieren, zum Beispiel Abstandspflichten oder Bebauungspläne

Tabelle 9: Chancen und Hemmnisse „Wohnungswechsel“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

4.3.2 Umbau und Vermietung

Alle befragten Kommunen sehen die Potenziale, die das Umbauen im Bestand bietet. Vor allem in angespannten Miet- und Immobilienmärkten und bei einem signifikanten Anteil an Empty-Nest-EFH werden hier Chancen wahrgenommen. In den Kommunen scheint dabei die Überzeugung zu überwiegen, dass Beratungsangebote für die EFH-Bewohnenden einen dafür zwingend notwendigen Baustein darstellen. Auch wenn dieser Weg einen erheblichen Mehraufwand im Vergleich zu Baugebietsausweisungen und Genehmigungen im klassischen Neubauprozess bedeutet, setzen Kommunen vermehrt auf solche [Beratungsangebote](#). In der untersuchten Stichprobe bietet Freiburg mit „kleiner wohnen, besser wohnen“ (Energieagentur Regio Freiburg 2022) ein solches Beratungsprogramm, das durch das Land unterstützt beziehungsweise ermöglicht wird (MLW BW 2025a). Im Rahmen des gut nachgefragten Programms bietet ein Netzwerk von Architektinnen und Architekten individuelle Beratungen unter anderem zum Einbau von Einliegerwohnungen, Dachgeschossausbau und Wohnraumteilung durch bauliche Veränderung an. Ähnliche Angebote gibt es auch in anderen Städten, zum Beispiel in Göttingen (Stadt Göttingen 2025).

Die Hürden, diese Handlungsoption tatsächlich in der Breite umzusetzen bzw. anzustoßen, sind aus kommunaler Perspektive jedoch zahlreich. Zunächst wird die [mangelnde Datengrundlage](#) benannt. Erfolgte EFH-Umbauten werden in den untersuchten Kommunen nicht zwingend systematisch statistisch erfasst. Allein deshalb schon ist die transformative Relevanz des Ansatzes für Kommunen ggf. nicht vollumfänglich wahrnehmbar. Dies liegt auch daran, dass ihnen anscheinend zu wenige, gute und skalierbare Leuchtturmprojekte von EFH-Umbauten bekannt

sind. Abhilfe kann hier ein Blick in die Literatur schaffen, wo einige Hinweise gesammelt wurden (Beyeler 2010; Wüstenrot Stiftung 2023). Vor allem in Kommunen mit weniger angespannten Wohnungsmärkten scheinen die Verwaltungen zudem unsicher zu sein, inwieweit kleinere Wohnungen im EFH überhaupt nachgefragt werden. Es scheint die Annahme zu bestehen, dass vor allem ganze EFH gesucht beziehungsweise benötigt werden. Dies verdeutlicht das „Henne-Ei-Dilemma“: Ohne ein existierendes Angebot ist die Nachfrage nach diesem Angebot nur schwer einzuschätzen. Kommunen sind damit zunächst unsicher, ob sie (mitunter aufwändig) in die Entwicklung eines solchen Angebots investieren sollten.

Desweiteren ist die Perspektive der befragten Kommunen auf diese Handlungsoption geprägt von der (berechtigten) Sorge vor rechtlichen Einschränkungen bei Umbauten. Die Kommunen haben dabei aber nur eingeschränkten Handlungsspielraum. [Restriktionen im Wirkungsbereich der Kommunen](#) können in verschiedenen Satzungen liegen, welche die Umgestaltungsmöglichkeiten von EFH einschränken. Ein Beispiel dafür sind Gestaltungssatzungen oder Altortsatzungen, die konkrete Vorgaben an das Erscheinungsbild von Gebäuden machen und dadurch beispielsweise den Umbau durch Teilung oder Aufstockung erschweren, weil bestimmte (notwendige) Bauteile oder Gestaltungselemente nicht erlaubt sind. Ähnliches gilt für Stellplatzregelungen, die bei beengten Grundstücksverhältnissen eine Teilung von EFH in zwei Wohneinheiten verunmöglichen, weil nicht ausreichend Platz für weitere (PKW-) Stellplätze vorhanden ist. Auch restriktive Bebauungspläne, die zum Beispiel in den EFH-Quartieren auch nur eine Wohneinheit je Parzelle oder Grundstück zulassen, schränken die Umbau- oder Ergänzungsbaumöglichkeiten von EFH deutlich ein. Vor allem dieses Problem wurde

in allen genannten Kommunen als vordringlich genannt, wobei der Umgang damit durchaus unterschiedlich ausfällt. Während in kleineren Kommunen durch persönliche Ansprache der Bevölkerung gegebenenfalls auch kurzfristig und unbürokratisch Änderungen möglich sein können, ist dies bei größeren Kommunen nicht der Fall. Aus Sicht vieler Gesprächspartnerinnen und -partner ist der Neubau auf der grünen Wiese daher allein aufgrund dieser kommunal beeinflussbaren Faktoren rechtlich einfacher und damit attraktiver. Vielfach, vor allem in finanzschwachen Kommunen, fehlt es auch an ausreichenden Personalkapazitäten und sonstige Ressourcen zur Überarbeitung dieser kommunalen Vorgaben.

Erschwerend kommen [rechtliche Vorgaben aus der Landes- und Bundesebene](#) hinzu. Auf einen Großteil dieser Faktoren haben Kommunen keinen Einfluss. Sie sind zwar prüfende Instanz, aber nicht gestaltende (mit Blick auf Baugenehmigungen). Besonders relevant sind dabei Brandschutz-, Schallschutz- und Abstandsvorgaben in den relevanten Gebäudeklassen 1 und 2. So sind zum Beispiel bei der Teilung eines Hauses oft neue, strengere Brandschutzregelungen zu beachten. Die Umsetzung ist in der Regel technisch möglich, verursacht aber hohe Kosten. Ähnliches gilt für den Schallschutz, der beim Umbau eines EFH in mehrere Wohneinheiten zwischen den Wohnungen (Wände und Decken) beachtet werden muss. Die Umsetzung ist teuer und nicht immer leicht möglich (wie zu geringe lichte Raumhöhe). Hier ist laut Aussagen der Kommunen und anderer Beteiligter (Architects 4 Future 2021) eine Flexibilisierung der Bauordnungen notwendig.

Manche Kommunen äußern zudem die Sorge vor dem [Aufwand zur Klärung von nachbarschaftlichen Belangen](#) bei Umbauten, zum Beispiel Sicht- oder Lichteinschränkungen bei Aufstockungen.

Nicht zuletzt äußern Kommunalvertretende die Sorge, dass lokal der [Fachkräftemangel](#) ein Nadelöhr für Umbaumaßnahmen darstellen könnte – auch dergestalt, dass es den örtlichen Gewerben an Expertise im Umbau-Bereich fehlt. Gleichzeitig machen die befragten Vertreterinnen und Vertreter von Unternehmen deutlich, dass mehr und mehr Beteiligte angesichts des schwächelnden Neubaus die wirtschaftlichen Chancen erkennen, die der Bestand bietet. Aufgrund der schieren Anzahl der Gebäude kommt den EFH dabei eine zentrale Rolle zu. Bislang war dieses Segment für manche Akteurinnen und Akteure wenig(er) attraktiv, weil es ein kleinteiliger Markt mit geringen Einzelinvestitionssummen ist. Hier scheint aber zunehmend ein Umdenken stattzufinden. So wurden in den Workshops und Fokusgruppen mehrfach Beispiele einzelner Finanzinstitute wie lokale Banken und Sparkassen erwähnt, die Potenziale des Bestandsumbaus bereits erkennen und entsprechende Angebote entwickeln.

Chancen und Hemmnisse der Option „Umbau und Vermietung“ aus der Perspektive der Angebotsseite sind in Tabelle 10 zusammengefasst.

	Chancen	Hemmnisse
Strukturelle Faktoren	+ Ausgleich der sinkenden Verfügbarkeit von Bauland für Neubau + Sanierungsbedarf bzw. Generationswechsel in EFH-Quartieren wird adressiert	– Wenig spezifische Erfassung von EFH-Umbauten – Mangel an (kommunizierbaren bzw. bekannten) Leuchtturmprojekten – Im Neubau gebundene Kapazitäten bei Kommunalverwaltungen und Unternehmen – (universitäre und betriebliche) Ausbildung auf Neubau ausgerichtet – Sorge vor nachbarschaftlichen Konflikten
Finanzielle Faktoren	+ Gering(er) direkter Investitionsbedarf durch Kommunen (Nutzung von Privatkapital) + Steuereinnahmen: Mehr Einwohnende auf gleicher kommunaler Fläche + Geringere Infrastrukturkosten als Neubau(gebiete) + Teilweise Landes-Förderprogramme für Kommunen vorhanden	– (Personal-)Ausgaben für Überarbeitung von derzeit gültigen Plänen oder Satzungen
Rechtliche Faktoren		– Auf kommunaler Ebene wenig Einfluss auf bau- und mietrechtliche Vorgaben – Teilweise Überarbeitung von diversen kommunalen Festsetzungen notwendig, zum Beispiel von Bebauungsplänen, Gestaltungs- und Stellplatzsatzungen – Schwierigkeiten bei der rechtlichen Beratung von EFH-Besitzenden

Tabelle 10: Chancen und Hemmnisse „Umbau und Vermietung“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

4.3.3 Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung

Die Erhebung zeigt, dass diese dritte Handlungsoption von der Angebotsseite besonders ambivalent diskutiert und gleichzeitig zurückhaltend angegangen wird. Zur kommunalen Perspektive konnte in den Gesprächen vergleichsweise wenig eingefangen werden. Dies dürfte vorrangig an zwei Gründen liegen. Erstens scheint oft unklar zu sein, ob Interesse oder Nachfrage in der eigenen Bevölkerung dahingehend besteht. Aus den einzelnen Kommunen wurde zwar gespiegelt, dass die lokale Bevölkerung sich zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen vorsichtig und übergeordnet erkundigt, aber weniger direkt bei den Kommunen, sondern bei zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren wie etwa Wohlfahrtsverbänden, und diese Informationen dann eher organisch und wenig systematisch verbreitet beziehungsweise erfasst werden. Beim konventionellen Weg des Neubaus dagegen werden Grundstücksnachfragen viel konkreter gestellt und auch bei den Kommunen erfasst. Zweitens sehen die Kommu-

nen eher wenig Interventionsmöglichkeiten. Vor allem bei dieser Handlungsoption wird hier auf die Notwendigkeit privater, individueller, eigenständiger Initiativen verwiesen. Die Akteurinnen und Akteure betonen die wichtige Rolle von Vernetzungsplattformen, die auch in digital weniger affinen Milieus bekannter werden müssen, gegebenenfalls durch Einbindung von karitativen Einrichtungen, Kirchen oder ambulanten Pflegediensten. Kommunale Handlungsmöglichkeiten werden hier in erster Linie in Form von Informations- und Beratungsangeboten gesehen und dies auch nur bei ausreichenden finanziellen Spielräumen.

Bei dieser Handlungsoption zeigen sich klare regionale Unterschiede. Vor allem im ländlichen Raum mit wenig Druck auf dem Wohnungsmarkt wird diese Handlungsmöglichkeit seltener als relevant erachtet – insbesondere, wenn es sich um Ansätze mit reinem Wohnbezug, also Mehrgenerationen- oder Alters-WGs handelt. Das Zusammenwohnen mit gleichzeitigen Unterstützungsmöglichkeiten dagegen scheint eine größere Aufmerksamkeit zu erfahren. Allerdings nur, wenn es sich um professionelle

Dienstleistungen handelt. Unterstützungsmöglichkeiten durch jüngere Menschen, zum Beispiel Studierende oder Auszubildende, könnten nicht hinreichend zur Problemlösung in diesen Regionen beitragen, weil es zu wenig davon gäbe. Anders stellt sich die Situation in wachsenden Städten dar. So gibt es beispielsweise in Heidelberg eine Ansprechpartnerin für gemeinschaftliches Wohnen (Stadt Heidelberg 2025), jedoch ohne expliziten Bezug zum EFH-Segment. Seitens der befragten Kommunen wird in solchen Angeboten ein Potenzial zur Lösung der Wohnungsfrage gesehen.

Speziell in (Groß-)Städten mit Hochschulen spielt auch der Ansatz „Wohnen für Hilfe“ eine dezidierte Rolle. So gibt es über Deutschland verteilt rund 31 regionale Zusammenschlüsse, die sich dem Ansatz widmen, meist unter Einbindung der Studierendenwerke (Uni Köln 2025). So beispielsweise auch in der untersuchten Stadt Freiburg, wo von 2002 bis 2022 rund 1.200 Wohnpartnerschaften vermittelt werden konnten. 2019 wurde dort zudem eine Kooperation mit dem Amt für Soziales und dem Referat für bezahlbares Wohnen eingerichtet, womit das Angebot auch auf nichtstudierende Wohnraumsuchende ausgeweitet wurde (Swfr 2022). Trotz des Erfolgs, der unter anderem einer sehr gut funktionierenden Mundpropaganda zu verdanken ist, wird aus den Rückmeldungen deutlich, dass der Weg zu dieser Wohnoption sich als sehr zeit- und beratungsintensiv darstellt. Das Freiburger Modell zeigt zudem, dass eine institutionsübergreifende Zusammenarbeit essenziell ist. Die Wohnraumanbietenden setzen sich dort aus verschiedenen Gruppen zusammen:

- Ältere, aber noch fitte Menschen, die Hilfe bei einigen Arbeiten brauchen (wie Mülltonnen rausstellen, Rasen mähen);
- Empty Nester, die vorrangig Wohnraum anbieten möchten und Hilfe eher weniger benötigen;
- Familien, die einen Au-Pair-Ersatz suchen;
- Familien, die alleinerziehend werden und Hilfe benötigen;
- Pflegebedürftige, wobei die konkrete Pflege explizit als Hilfe ausgenommen ist.

Zwei Drittel der Wohnangebote befinden sich in EFH, während ein Drittel in großen Eigentumswohnungen zur Verfügung steht. Mietwohnungen sind kaum vertreten; der Wohnraum wird überwiegend von Eigentümerinnen und

Eigentümern bereitgestellt – vermutlich, weil sich eine Untermiete als kompliziert herausstellt. Die Verbreitung des Konzepts erfolgt hauptsächlich durch Mundpropaganda. Dabei zeigt sich eine hohe Wiederholungsquote: Viele Personen, die zunächst Wohnraum in Anspruch nehmen, bieten später selbst Wohnraum an. Die Vermittlung gestaltet sich aufwändig, da das erfolgreiche Zusammenleben stark von individuellen und sozialen Faktoren abhängt. Eine fallbezogene Prüfung der Bedarfe und Erwartungen ist essenziell, um langfristig funktionierende Wohnpartnerschaften zu etablieren.

Das Modell wird in Freiburg durchaus als Erfolg wahrgenommen – allerdings nicht als schnelle Lösung gegen den allgemeinen Wohnraummangel, da es nicht in großer Anzahl skalierbar erscheint. Zudem gibt es mehr Wohnraumsuchende als verfügbare Wohnangebote, sodass nahezu alle angebotenen Wohnräume vermittelt werden. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass Freiburg ohnehin als Hotspot für gemeinschaftliche Wohnformen bezeichnet werden kann; ein Indiz dafür ist auch die hohe Anzahl an Projekten des Mietshäuser Syndikats (Mietshäuser Syndikat 2025)¹⁸. In anderen, ländlicheren Kommunen spielen derartige Konzepte bislang keine Rolle oder wurden, wie in Grafrath, aufgrund mangelnden Interesses eingestellt – die Distanz zu München, als Standort mehrerer Universitäten und zahlreicher großer Ausbildungsbetriebe, stellte sich doch als zu groß dar.

Chancen und Hemmnisse der Option „Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung“ aus der Perspektive der Angebotsseite sind in Tabelle 11 zusammengefasst.

18 Das Mietshäuser Syndikat ist ein Verbund von selbstorganisierten Hausprojekten, der Hausgemeinschaften bei Kauf und Selbstverwaltung ihrer Immobilie unterstützt.

	Chancen	Hemmnisse
Strukturelle Faktoren	+ Großer Bestand an ungenutztem Wohnraum in EFH + Flexibilität in der Nutzung möglich (Wohnen für Hilfe, Familienunterstützung, WG-Modelle) + Erfolgreiche Beispiele in Hochschulstädten (zum Beispiel Freiburg) + Zielgruppenvielfalt bietet Ansatzpunkte (Senioren und Seniorinnen, Alleinerziehende und weitere)	– Vermittlung stark personenbezogen und damit zeit- und kostenintensiv – Kaum institutionalisierte Vermittlungsstellen – Fehlende Konzepte und Erfahrungen für selbsttragende, gebührenfinanzierte Vermittlungsstellen in Deutschland
Finanzielle Faktoren	+ Geringe Investitionskosten im Vergleich zum Neubau + Zusatzeinnahmen für Eigentümer und Eigentümerinnen + Einsparpotenzial durch geteilte Nutzung	– Beratung und Begleitung sind ressourcenintensiv – Hohe Umbaukosten – Staatliche Förderung zeitweise ausgesetzt, oft nicht bekannt oder bei hohen Umbaukosten zu gering
Rechtliche Faktoren	+ Eigentümer und Eigentümerinnen haben rechtlich größere Gestaltungsspielräume als Mieter und Mieterinnen	– Unerfahrenheit und Unsicherheit in der Rolle als Vermietende (Mietrecht, Hausverwaltung)

Tabelle 11: Chancen und Hemmnisse „Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen

5 Synthese: Zentrale Spannungsfelder

Die Ergebnisse der Workshops und Fokusgruppen detaillieren und erweitern das Wissen um die Handlungsspielräume von Kommunen bei der Transformation des EFH-Bestandes. In der Verknüpfung mit bereits bestehender wissenschaftlicher Literatur (vgl. Kapitel 2) werden hier noch einmal zehn zentrale Spannungsfelder der Debatte zusammengefasst. Das Ziel der darauffolgend formulierten Handlungsempfehlungen ist es, dazu beizutragen, diese Spannungsfelder aufzulösen.

1. Unterbelegung und Leerstand versus Wohnungssicherheit für alle

Die Unterbelegung oder der Leerstand von EFH auf der einen und angespannte Wohnungsmärkte auf der anderen Seite sind Problembausteine der aktuellen Polykrise des Wohnens. Sie führen unter anderem dazu, dass sich immer größer werdende Teile der Bevölkerung keinen bedürfnisgerechten Wohnraum leisten können. An diesem Interessenskonflikt verschiedener Bevölkerungsgruppen wird auch die besondere Rolle der Politik deutlich, welche die individuellen Wünsche und komplexen Zielkonflikte mit dem gesamtgesellschaftlichen Wohl in Einklang bringen muss.

2. Gesellschaftlicher Handlungsbedarf versus individueller Handlungsdruck

Auf der persönlichen Ebene ist der Handlungsdruck bei EFH-Haushalten häufig nicht so groß wie der – ökologisch und sozioökonomisch begründete – Handlungsbedarf auf gesamtgesellschaftlicher oder auch kommunaler Ebene. Das Problem der Unterbelegung wird selten für sich als ökologisches Problem erkannt, Handlungsdruck entsteht vielmehr auf der Ebene der Alltagsgestaltung, z.B. bei mangelnder Barrierefreiheit. Unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit ist die Vorstellung nach wie vor verbreitet, dass eine aus Holz errichtete Passivhaus-Villa mit Solarzellen und Elektroauto die Spitze des ökologischen Woh-

nens sei, was unter anderem durch mediale Darstellungen zementiert wird.

3. Einfamilienhaus versus Nachfamilienhaus

An der Benennung der Wohnform wird ein Auseinanderklaffen von Anspruch und Wirklichkeit deutlich. Ein Blick auf die Haushaltsgrößen verdeutlicht, dass das EFH häufig nicht mehr als Familie genutzt wird. Zunehmend dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte, bei denen unter anderem durch die baulich getrennten Strukturen in EFH-Gebieten Einsamkeit mit zunehmendem Bewohnenden-Alter zu einem Problem wird.

4. Emotionale Hürden versus rationaler Handlungsbedarf

Nachfrageseitig zeigt sich: Selbst wenn Seniorinnen und Senioren oder Empty Nester objektiv und subjektiv Schwierigkeiten durch das Leben im EFH wahrnehmen oder erleiden, wiegt oftmals die emotionale Verbundenheit mit den eigenen vier Wänden oder deren aktueller Ausgestaltung stärker als der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnsituation.

Doch dieses Spannungsfeld besteht auch angebotsseitig: Zwar können städtebaulich die Folgen der EFH-Verödung erkennbar sein – Vereinsamung, Überalterung, Infrastrukturrückbau. Jedoch erscheint es oft unattraktiv, das Thema in der Gemeinde oder auf einer anderen Ebene strukturiert und mit der gebotenen Aufmerksamkeit anzugehen – unter anderem aus Sorge vor öffentlicher bzw. medialer Empörung.

5. Wohnungsangebot versus Wohnungsnachfrage

Auch bei veränderungsbereiten Empty-Nest-Haushalten stellt nicht zuletzt das Auseinanderklaffen von Wohnungsnachfrage und -angebot ein Hindernis dar: Zum Beispiel kollidiert der Wunsch nach barrierefreien Wohnalternativen in vertrauter Umgebung häufig mit dem Fehlen

selbiger. Oder es fehlen kostengünstige Wohnungen in gewünschter Lage – mit Mietpreisen, die in adäquatem Verhältnis zur aktuellen Ausstattung des Hauses stehen. Außerdem entsteht für die Angebotsseite ein Henne-Ei-Problem: Ein (noch) fehlendes Angebot erschwert eine realistische Einschätzung der entsprechenden Nachfrage.

6. Lage versus Lage versus Lage

Veränderungsbereite Empty-Nest-Haushalte stehen häufig vor dem Problem, dass potenzielle neue Wohnorte es nicht schaffen, wichtige Lagemerkmale zu vereinen. Somit entsteht ein Spannungsfeld zwischen mindestens diesen drei Faktoren:

- Nähe zum vertrauten Umfeld (Familie, Bezugsgruppe, Nachbarschaft) – also dem Standort des EFH;
- Nähe zu relevanten Einrichtungen (Einkauf, Gesundheit und andere);
- Verfügbarkeit von alternativen, passenden Wohnangeboten.

7. Individuelle Konzepte versus skalierbare Lösungen

Eine diverse Bewohnerschaft und vielfältige Gebäude erfordern individuelle Lösungen. Gleichzeitig bremst hochgradige Individualität die Transformation und es braucht skalierbare, übertragbare Lösungen für viele ähnliche Wohn- und Gebäudetypologien. Einerseits ist der Ruf nach übertragbaren Vorbild- oder Leuchtturmprojekten laut, andererseits werden diese oft als nicht auf die eigenen, lokalen Verhältnisse übertragbar angesehen.

8. Politischer Möglichkeitsraum versus Umsetzung

Der Werkzeugkasten zur Transformation von EFH-Beständen scheint zunächst in der (wissenschaftlichen) Literatur bereits breit beschrieben und damit theoretisch vorhanden zu sein. Doch selbst die untersuchten Kommunen, die sich bereits dem Thema genähert haben, können sich dieser Werkzeuge nur teilweise bedienen. Es bleibt eine Lücke zwischen theoretischen Möglichkeiten und praktischer Umsetzung, die sich unter anderem durch die hier gelisteten Faktoren 1 – 7 begründet.

9. Ökonomie versus Soziales versus Ökologie

Politische Interessenskonflikte können eine nachhaltige Entwicklung zusätzlich ausbremsen. Wirtschaftspolitisch erscheint der Neubau von EFH weiterhin Vorrang zu haben, um die Bauindustrie zu stärken. Ebenso setzte die Wohnungspolitik bis dato überwiegend auf eine expansive Erweiterung des Angebots zur Lösung existierender Versorgungsprobleme. Sozialpolitisch (Einsamkeit, Gesundheit) und vor allem mit Blick auf geltende Flächen-, Klima- und Ressourcenziele ist dies jedoch kritisch zu bewerten.

10. Kommunen versus Länder versus Bund

Infolge unterschiedlicher Zuständigkeiten im Bereich der Bau- und Wohnungspolitik führen auch Reibungsverluste zwischen den politischen Ebenen zur Stagnation der Transformation von EFH-Beständen. Während die Wohnraumversorgung eine zentrale Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge ist, befinden sich viele Stellschrauben bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Natur auf Landesebene und mietrechtlicher Natur auf Bundesebene. Auch die finanziellen Spielräume und damit die Schlagkräftigkeit zur Lösung bestehender Probleme sind unterschiedlich verteilt.

6 Handlungsempfehlungen zur Auflösung der Spannungsfelder

Zur Transformation des EFH-Bestands, insbesondere zur Auflösung dahingehend bestehender, oben beschriebener Spannungsfelder, existieren zahlreiche Ansätze, die an dieser Stelle zusammengetragen und systematisiert werden. Dabei werden einige Maßnahmen auf Grundlage der Empirie als besonders relevant identifiziert und stärker detailliert. Andere werden – basierend auf der Literaturarbeit und anderen aktuellen Empfehlungen – ebenfalls benannt, allerdings weniger ausführlich beschrieben.

Im Vordergrund stehen dabei politische Handlungsempfehlungen (Kapitel 6.1). Deutlich erkennbar ist an den Spannungsfeldern, dass die Transformation des EFH-Bestands ein Prozess ist, der Zeit, Geduld, Ressourcen und Engagement aller Beteiligten braucht. Aufgrund der gesamtgesellschaftlichen Dimension des Problems und des Handlungsraums sowie der vielfältigen Beteiligten werden deshalb auch – allerdings weniger ausführlich – Empfehlungen für Unternehmen (Kapitel 6.2) und die Zivilgesellschaft (Kapitel 6.3) vorgestellt.

6.1 Politische Handlungsempfehlungen

Der Ableitung politischer Handlungsempfehlungen liegen zwei Prämissen zugrunde. Erstens sind alle drei staatlichen Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) relevant, um die Herausforderungen im EFH-Segment zu lösen und flächensparende Wohnalternativen zu verankern. Zweitens erhöht ein vielfältiges Instrumentenset im Sinne eines „Fordern, Fördern, Informieren“ die Umsetzungswahrscheinlichkeit, weshalb alle Instrumententypen gleichermaßen behandelt werden. Jede Säule für sich alleine wird den vielfältigen Chancen und Hemmnissen der Handlungsoptionen von Nachfrage- und Angebotsseite nicht gerecht. Grundsätzlich wurde in den geführten Gesprächen jedoch die Tendenz deutlich, dass Anreize und Infor-

mationen zielführender, weil „akzeptierter“ seien als zum Beispiel Vorgaben. Informations- und Aufklärungsangebote liefern ein wichtiges Fundament, um die aktuellen Probleme und wirkungsvolle Lösungsoptionen aufzuzeigen. Allein sind sie jedoch nicht ausreichend, es bedarf zwingend finanzieller Anreize und auch maßvoll dosierter ordnungsrechtlicher Verbesserungen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Policy-Paket zu verstehen, die erst im Zusammenspiel ihre volle Wirkung entfalten (vgl. Zimmermann et al. 2023). Eine vereinzelte Umsetzung von Maßnahmen ist im Vergleich deutlich weniger effektiv, weil keine Synergie-Effekte genutzt werden. Dies wurde in den beiden Online-Workshops mit Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis explizit so ausformuliert. Auch in den Fokus-Gruppen wurde implizit deutlich, dass Einzelmaßnahmen zwar den Start einer Debatte darstellen können, jedoch ohne das Zusammendenken mit weiteren flankierenden Strategien kaum eine umfassende Wirkung entfalten können. Nicht zuletzt zeigt auch die Erfahrung aus anderen Handlungsfeldern wie etwa der Energiewende (Behr & Köveker 2025) oder der Minderung von Treibhausgasemissionen (UBA 2025), in denen gewohnte Vorgehensweisen zugunsten nachhaltigerer Konzepte verändert werden sollen, dass das Zusammenspiel aus unterschiedlichen Maßnahmen erst zu einer breiten und wirksamen Umsetzung führt.

Das hier vorgestellte Maßnahmenbündel zielt vorrangig darauf ab, alternative Wohnoptionen für EFH-Bewohnende bekannter zu machen, Veränderungsbereiten im EFH kurz- bis mittelfristig attraktive, bedürfnisgerechte sowie bezahlbare Wohnalternativen zur Verfügung zu stellen und mittel- bis langfristig einen kulturellen Wohnwandel zu unterstützen, der das Interesse an und die Bereitschaft zu Wohnalternativen zur klassischen EFH-Nutzung steigert. Dazu gehört auch, dass die Wohnraummobilisierung

in EFH-Bestandsquartieren zu einem überparteilichen Thema wird, auf das sich die verschiedenen Verwaltungsebenen strategisch ausrichten. Die Instrumentierung zielt dabei sowohl auf die Angebots- als auch auf die Nachfrageseite, wobei es vorrangiges Ziel der Maßnahmen ist, bestehende oder zukünftige Probleme weitestgehend ohne den energie-, flächen- und ressourcenintensiven Neubau von EFH zu lösen.

6.1.1 Sensibilisierung

Zur Auflösung emotionaler und wissensbezogener Spannungsfelder bedarf es einer breiten gesellschaftlichen kurz- bis langfristigen Sensibilisierung durch drei Ansätze. Aus dieser Studie und aus anderen Erhebungen zu energetischen Sanierungen (Ellermann et al. 2020) wird deutlich, dass die unterschiedlichen politischen Ebenen andere Rollen innehaben. Während Bund und Länder Reichweite mit Kommunikationsformaten erzielen können, ist gegebenenfalls das Vertrauen darin nicht so hoch wie in direkte Informationen der Kommune oder zum Beispiel des sozialen Umfeldes. Angebote von Kommunen erreichen gegebenenfalls weniger Leute, aber sie scheinen einen stärkeren Einfluss auf die Umsetzungswahrscheinlichkeit von Maßnahmen zu haben.

Zuvorderst könnte die [öffentlich finanzierte Kommunikation zum Bauen und Wohnen](#) kritisch hinterfragt werden. Anstatt den Neubau von EFH symbolisch als erstrebenswertes Wohnideal zu reproduzieren, müsste jegliche staatliche verantwortete Kommunikation (Websites, Infomaterialien, Kampagnen und andere) zum Bauen und Wohnen kritisch überprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden, um die transformativen Handlungsoptionen, eine Wohnungssicherheit für alle und eine Reduktion der Wachstumsabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt und im Bauwesen im Mainstream zu verankern.

Alternative Wohnoptionen lassen sich durch gezielte mediale [Kommunikation erfolgreicher Praxisbeispiele](#) stärken. Praxisbeispiele meint dabei explizit nicht nur planerisch-bauliche Maßnahmen, sondern auch soziale Praktiken oder wenig bekannte geltende Regelungen, beispielsweise reduzierter Kündigungsschutz in EFH. Erfolgsmodelle sollten bundesweit und mit finanzieller Unterstützung durch die öffentliche Hand stärker sichtbar gemacht und

durch individualisierbare Open-Source-Materialien¹⁹ zentral bereitgestellt werden, sodass Länder und Kommunen diese an ihre Positionen anpassen können. Kommunale Netzwerkarbeit – etwa über Hausführungen, Stammtische oder persönliche Austauschformate – wirkt besonders effektiv, da sie die Orientierung an der Peer-Group sowie das Vertrauen in direkte Erfahrungsberichte nutzt (Ellermann et al. 2020). Menschen, die bereits Umbauten oder Wohnungswechsel realisiert haben (und für alle Beteiligten kluge Modelle des vorzeitigen Erbes und weiteres umgesetzt haben), können ihr Wissen weitergeben und dabei unterstützt werden. Medienwirksam aufbereitete Leuchtturmprojekte, die auch genutzte Förderungen und Beratungsangebote einbeziehen, stärken positive Narrative. Wettbewerbe und kommunale Allianzen können zusätzliche Dynamik erzeugen.

Zuletzt empfiehlt sich aus wissenschaftlicher Sicht in der Kategorie Sensibilisierung eine breit angelegte bundesweite, positive [Kampagne der Bundesregierung](#) (gegebenenfalls unter Beteiligung der Landesregierungen), die Menschen auf emotionale Weise erreicht und Vorteile neuer Wohnoptionen im EFH oder für EFH-Bewohnende (wie weniger Besitz, um den sich gekümmert werden muss, weniger Einsamkeit, gegebenenfalls Mieteinnahmen) in den Vordergrund stellt. Dafür sollten Erfahrungen aus der Energie- und Wärmewende-Kommunikation²⁰ sowie lokalen Kampagnen, wie zum Beispiel in Freiburg²¹, einfließen. Auch sollten Programme oder Ansätze mitkommuniziert werden, die bereits existieren und die Transformation unterstützen, aber wenig bekannt sind. Dazu zählen zum einen das „Jung kauft alt“-Förderprogramm, der verminderte Kündigungsschutz nach § 573a BGB in EFH oder die mögliche Kostenübernahme eines Umzugs durch die Pflegekassen. Außerdem können weitere Themen mitverflochten werden, beispielsweise der Einfluss von geopolitischen Spannungen auf die Rohstoffverfügbarkeit für das Bauwesen.

6.1.2 Beratung

Aus der hier durchgeführten Erhebung sowie aus der Literatur wird deutlich: Um die Veränderungsbereitschaft von EFH-Bewohnenden zu erhöhen und Wohnungswechsel, Umbauten oder gemeinschaftliche Wohnformen tatsächlich umzusetzen, braucht es niedrigschwellige, kostenlose,

19 Wie diese zum Beispiel auch im Projekt „Lebensräume“ erarbeitet wurden (Ellermann et al. 2020).

20 Zum Beispiel aus der BMWK-Kampagne „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel“ (BMWK 2025).

21 Kampagne für effizientere Gestaltung des Wohnraums „kleiner wohnen – besser wohnen“ der Energieagentur Regio Freiburg (Energieagentur Regio Freiburg 2022a).

zielgruppenorientierte und anlassbezogene Beratungsangebote. Zielführend erscheint es dabei auch, potenzielle Erbfolgende miteinzubeziehen. Die Beratungen sollten auf die Erfahrungen zu anderen gebäudebezogenen Themen, wie energetischen Sanierungen (Ellermann et al. 2020), und ersten Evaluationen von (sozialen) Wohnraumberatungen (Wuppertal Institut 2022; Steffen 2022) zurückgreifen. Es lassen sich drei konkrete Handlungsempfehlungen mit unterschiedlichen notwendigen Vorlaufzeiten herleiten.

Erstens sollte vergleichsweise kurzfristig die **Flächenthe-matik in etablierten Energieberatungs-Instrumenten** verankert werden. Konkret sind dies zwei Instrumente oder Anlässe. Zum einen ist nach § 49 und § 89 des Gebäude-energiegesetzes (GEG) bei einem Kauf oder einer umfangreichen Sanierung eines EFH eine kostenlose Pflichtberatung durch eine fachkundige Person vorgeschrieben. Zum anderen bietet die Erstellung eines (geförderten) individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ein weiteres Gelegenheitsfenster, das Flächensparen beziehungsweise alternative Wohnformen zu adressieren (Zimmermann et al. 2023). In beiden Fällen könnte der Pro-Kopf-Flächenbedarf zu verschiedenen Zeitpunkten des Lebenszyklus der Bewohnenden oder des Hauses angesprochen, transparent gemacht und ins Verhältnis gesetzt werden. Besonders beim iSFP bietet sich zudem an, dies konkret mit einem eigenen Maßnahmenpaket zu einem Umbau und einer eigenen Skala zur Thematik (vgl. Abb. 13) zu unterfüttern.

Zweitens gilt, ähnlich wie bei der Sensibilisierung, dass lokale Beratungsangebote erfolgsversprechender scheinen als überregionale oder bundesweite Beratungsangebote. Aus diesem Grund sollten in möglichst vielen Kommunen oder kommunalen Zusammenschlüssen **kommunale Wohnraumagenturen** eingerichtet werden (Breidenbach et al. 2021; Andert et al. 2025). Diese beraten EFH-Bewohnende kostenlos zu den oben skizzierten individuellen Handlungsoptionen und arbeiten dabei eng auch mit lokalen Unternehmen (zum Beispiel Architektinnen und

Architekten für Umbauten) und der Zivilgesellschaft (zum Beispiel Studierendenwerke bezüglich „Wohnen für Hilfe“) zusammen. Damit werden niederschwellige Anlaufstellen für Interessierte geschaffen, die unverfängliche Informationen bereitstellen, in vertraulicher Atmosphäre auf die individuelle Situation eingehen, Vor- und Nachteile diskutieren und EFH-Bewohnende nicht allein mit ihren Problemen lassen. Laut einer Umfrage des Verbands Wohneigentum (2024) ist vielen von ihnen (36 Prozent) auch konkrete Unterstützung bei der Vermittlung von Wohnraum wichtig. Für die Beratenen sollten diese Angebote zwingend kostenlos zur Verfügung stehen. Viele Kommunen können dies aber nicht ohne Weiteres leisten. Deshalb sollten Bund und Länder hier die Finanzierung sicherstellen. Wo sinnvoll und möglich, können Kommunen auch eine Zusammenarbeit mit kommerziellen Anbietern von Wohnungstauschbörsen und Vernetzungsdienstleistern anstreben – etwa mit der Plattform „bring together“²², auf der Menschen Wohnprojekte suchen können. Erfolgreiche Beispiele finden sich heute beispielsweise schon in Tübingen (Stadt Tübingen 2025) und Göttingen (Stadt Göttingen 2020).

Drittens braucht es – auch angesichts der allgemeinen Problemlage auf dem Wohnungsmarkt – zur effizienten Bündelung beziehungsweise Orchestrierung der kommunalen Aktivitäten eine **bundesweite Wohnraumagentur**, vergleichbar etwa mit der „Deutschen Energie-Agentur“ (dena), die einen solchen Ansatz im Energiebereich darstellt, oder auch dem „Kompetenzzentrum Wohnen BW“, einer bestehenden Struktur auf Landesebene in Baden-Württemberg. Hier könnten viele Angebote gebündelt beziehungsweise Informationsangebote erarbeitet und den lokal Beratenden zur Verfügung gestellt werden. Auch bietet sich hier an, zentral Informationen zu Fördermitteln zu bündeln. Gegebenenfalls ließe sich das auch durch eine Erweiterung des Aufgabenbereichs der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erreichen.

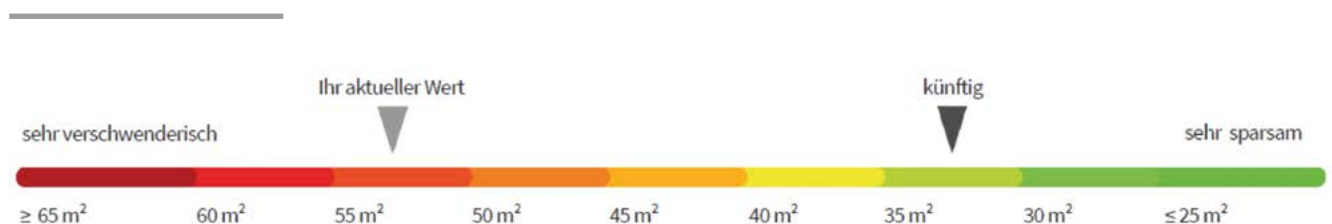


Abb. 13: Vorschlag für eine Pro-Kopf-Wohnflächen-Skala bei der Energieberatung. Quelle: eigene Darstellung

6.1.3 Gebäude-Förderung

Die Transformation von EFH-Beständen erfordert gezielte finanzielle Anreize, die Fehlentwicklungen korrigieren und die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer erhöhen, bestehende Wohnstrukturen anzupassen. Damit sollen die vielfältigen, nachfrageseitig formulierten finanziellen Hemmnisse (sukzessive) abgebaut werden. Die gebäudebezogene Förderlandschaft umfasst dabei Maßnahmen, die (stadt-)planerische und bauliche Ansätze sowie den Kauf von Gebäuden finanziell unterstützen. Sie zahlt damit besonders auf die Handlungsoption Umbau ein, die Schaffung von Alternativangeboten sowie das Hinterfragen des bisherigen Neubaus.

Zentrale Säule ist es, Fehlanreize durch Neubauförderung zu reduzieren bzw. zu beenden (siehe auch Zimmermann et al. 2023). Im Sinne einer Fördereffizienz hinsichtlich Emissionsreduktion und Wohnraumschaffung gilt es, nicht mehr den EFH-Neubau zu subventionieren, sondern zielgerichtet in den Bestand zu investieren. Nicht nur die Förderung auf Gebäudeebene, sondern auch die Mittel der Städtebauförderung müssen noch konsequenter auf den Bestand ausgerichtet werden – statt auf (Abriss und) Neubau. Dies gilt auch für andere Förderbereiche. Es bestand in den Gesprächen mit den Kommunen erkennbare Zustimmung dazu, dass die Neubauförderung – der Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) – zugunsten von Investitionen in den Bestand zurückgefahren werden sollten. Besondere Verantwortung liegt dabei beim Bund. Ohne eine Umstrukturierung der Förderlandschaft auf Bundesebene drohen finanzschwache Kommunen ohne eigene Fördermöglichkeiten bei der Bestands-Transformation abgehängt zu werden. Angesichts der beschriebenen Probleme mit dem EFH-Neubau, angespannter Haushaltssituationen sowie der oft größeren finanziellen Spielräume von EFH-Interessierten (Zimmermann et al. 2025) sollte das Programm WEF-Neubau grundsätzlich hinterfragt werden. Insbesondere, da auch hinsichtlich der Kredithöchstbeträge eine Unausgewogenheit besteht: So erhalten zum Beispiel geringverdienende Familien mit einem Kind im Neubau bis zu 170.000 Euro, im Bestand maximal 100.000 Euro (KfW 2025a, 2025b).

Ähnlich stellt sich die Situation im KFN-Programm dar. Trotz Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsanforderungen durch die verpflichtende Zertifizierung mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude“ (QNG) sollte die Förderung von (EFH-)Neubauten unter Gesichtspunkten der ökologischen Nachhaltigkeit grundsätzlich hinterfragt werden.

Statt einer schlagartigen Einstellung der Förderung empfiehlt sich aus Sicht der Studienverfassenden allerdings ein sukzessives Zurückfahren der Fördervolumina beziehungsweise übergangsweise strengere Anforderungen für den Neubau von EFH. Sinnvoll erscheinen dabei folgende Kriterien, die ähnlich auch für bestehende Landesförderprogramme gelten sollten:

- Ähnlich den Flächenbegrenzungen im Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) sollte die Wohnfläche geförderter EFH-Neubauten begrenzt werden. In der Folge wären EFH, die eine größere Wohnfläche haben, gar nicht mehr förderfähig oder nur der Kostenanteil bis zu diesem Grenzwert.
- Angesichts der ökologischen Herausforderungen des EFH-Gebäudetyps wäre es auch vorstellbar, im Rahmen des KFN-Programms nur noch die strengere QNG-Förderstufe „PREMIUM“ zuzulassen. Aus den gleichen Gründen sollte davon abgesehen werden, Förderprogramme auf weniger ambitionierte Effizienzhausstandards o. ä. auszuweiten. Langfristig bezahlen dies die Bewohnenden mit höheren Betriebskosten und Abhängigkeiten.
- Angesichts des Wunschs vieler EFH-Bewohnenden, lange in den eigenen vier Wänden zu leben, wäre es sinnvoll, Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen oder Barrierefreiheit schon zum Bau zu stellen – auch, um den Umbauaufwand in der Zukunft zu reduzieren.
- Gleiches gilt für eine Teilbarkeit, sodass eine spätere Teilung in zwei Wohneinheiten bereits vorgesehen und ohne großen planerischen und baulichen Aufwand möglich ist.

Die [Weiterentwicklung der bestehenden Förderlandschaft für Bestandssanierungen und -umbauten](#) ist ein weiterer zentraler Hebel. Relevant hierbei ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) und das Programm „Altersgerecht Umbauen“. In beiden Fällen wird die Wohnraumschaffung im Bestand bereits gefördert, wenngleich hier noch Justierungsbedarf besteht. Zum einen, weil sich bislang ohne energetische oder altersgerechte Sanierungsmaßnahmen keine Teilungen von EFH fördern lassen. Zwar gibt es indirekte Anreize über die Koppelung der Förderhöhe der BEG an die Wohneinheiten-Anzahl, doch ist dabei nicht sichergestellt, dass etwa auf diese Weise geschaffene Einliegerwohnungen auch tatsächlich als solche genutzt werden. Zum anderen werden in beiden Fällen Anlässe nicht genutzt, um Verkleinerungsanreize zu setzen – und zum Beispiel den Kauf einer barrierearm umgebauten Immobilie zu fördern.

Den Bundesprogrammen und auch kommunalen Programmen „Jung kauft Alt“ gilt es, zu mehr Bekanntheit zu verhelfen und Unklarheiten bzgl. der Anrechnung von Eigenleistungen und den Wechselwirkungen zwischen der KfW und den jeweiligen Hausbanken möglichst transparent entgegenzuwirken. Abgesehen davon sind die Programme so angelegt, dass sie vorrangig auf der Wohnungsnachfrageseite ansetzen. Für potenziell verkaufende Haushalte sind sie nur bedingt attraktiv oder gar nicht relevant, da die Frage nach alternativen Wohnmöglichkeiten ungelöst bleibt. Hier sollten Modelle geprüft werden, wie Anreize für kaufende und verkaufende Haushalte gleichermaßen attraktiv sein könnten, zum Beispiel durch eine gesplittete Förderung.

Darüber hinaus können auch Nebenbedingungen bestehender (städtebaulicher) Förderprogramme eine Transformation unterstützen. Das Beispiel Wittenberge zeigt, dass ein [Leerstandskataster](#) eine Voraussetzung für die Teilnahme an der Städtebauförderung sein kann, was Kommunen indirekt dazu anreizt bzw. befähigt, sich intensiver mit dem Thema Bestandsaktivierung auseinanderzusetzen.

Neben der Anpassung bestehender Förderungen besteht auch [Bedarf an neuen Programmen für suffiziente Wohnoptionen](#). Ein Ansatz könnte die gezielte Förderung der Teilung von EFH sein, damit daraus zwei kleinere Wohneinheiten entstehen. Die in der „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ des BMWBS im Januar 2025 angekündigte Fördersäule „Aus alt mach zwei“ (BMWBS 2025b) würde darauf einzahlen und sollte daher eingeführt und mit Beratungsangeboten verzahnt werden. Sinnvoll für die Ausgestaltung erscheint ein Modell, bei dem Planungsleistungen zur Prüfung von Umbauoptionen bereits förderfähig und im Falle einer Umsetzung anrechenbar sind. Das 2025 auslaufende Innenstadtprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) des BMWBS könnte einen Nachfolger zum Thema „Zukunftsfähige EFH-Quartiere“ erhalten, in dem insbesondere Personal-, Planungs- und Konzeptentwicklungskosten von Kommunen bei der Transformation von EFH-Quartieren gefördert werden.

Um die bürokratischen Hürden für Eigentümerinnen und Eigentümer zu reduzieren, wurde vor allem im überregionalen Workshop mit den Praxisakteurinnen und -akteuren ein [One-Stop-Shop-Modell](#) diskutiert. Dieses könnte Fördermittelangebote (zu technischen und Flächenfragen)

bündeln und so auch den Anforderungen der EU-Richtlinie Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)²³ gerecht werden. Mit einer Vereinheitlichung und Verzahnung der Förderlinien in Bestand und Neubau sowie weiterer Entbürokratisierung und vor allem Digitalisierung könnten administrative Ineffizienzen effektiv abgebaut werden.

6.1.4 Fiskalische Instrumente

Auch fiskalische Verbesserungen könnten flächensparende Wohnalternativen sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite erleichtern. Zuvorderst gilt es, aus einer Perspektive der Vorsorgeorientierung (Petschow et al. 2018) und der – vielfach erkannten – ökologischen und faktischen Flächenrestriktionen heraus die [Gemeindefinanzierung](#) zu reformieren, sodass hier weniger Neubau- und Wachstumsabhängigkeit herrscht (Knak 2021; Andert et al. 2025).

Dem Problem des spekulativen oder „Wohlstandsleerstands“ könnte – vorrangig in angespannten Wohnungsmärkten – einerseits durch kommunale [Leerstandssteuern](#) (als Malus-Regelung) begegnet werden. Diese wurden vereinzelt bereits intensiv diskutiert, zum Beispiel in Landau (Die Grünen Landau 2023), und könnten dazu beitragen, ungenutzten Wohnraum zu mobilisieren und die Transformation von EFH-Beständen zu beschleunigen. Leerstandssteuern sind unionsrechtlich und als örtliche Aufwandsteuer umsetzbar (Deutscher Bundestag 2018). Andererseits könnten [Wiedervermietungsprämien](#), wie zum Beispiel in Baden-Württemberg (MLW BW 2025b), einen positiven Anreiz zur Leerstandsreduktion setzen. Die genaue Bonus- und/oder Malus-Ausgestaltung ist regional unterschiedlich, je nach Wohnungsmarktsituation, auszudifferenzieren. In der Fokusgruppe in Freiburg wurde dargestellt, dass Leerstand im angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg nur in Einzelfällen zu finden ist und die Kommune individuell Kontakt zu diesen Eigentümerinnen und Eigentümern aufnimmt und mit ihnen Lösungsoptionen erörtert.

Die oben beschriebenen bürokratischen Unsicherheiten von EFH-Bewohnenden bei Untervermietung sollten durch steuerliche Klärungen oder Erleichterung abgebaut werden. Auch der Bundesrechnungshof hält die [steuerliche Befreiung alternativer Wohnformen](#) für „sachgerecht“, da sie die Nutzung von Bestandsgebäuden attraktiver machen kann (Dingendorf & Korn 2023). Eine Ausweitung

23 Die Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fordert in Artikel 18 die Einrichtung von „Zentralen Anlaufstellen für die Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden“, sogenannten One-Stop-Shops.

dieser Regelung könnte dazu beitragen, das sogenannte „Dunkelfeld“ von ungenutztem Wohnraum sichtbar zu machen und Eigentümerinnen und Eigentümer zu motivieren, freie Wohnflächen offiziell zur Untermiete anzubieten.

Letztendlich deuten die vielfach geäußerten finanziellen Unsicherheiten, aber auch das Unwissen über die sozial-ökologische Bedeutung einer effizienten Wohnraumnutzung darauf hin, dass ein **konkreter finanzieller Anreiz** Wohnflächenverkleinerungen unterstützen sollte. Die angespannten Kommunalhaushalte bedeuten, dass hier die Länder und der Bund gefragt sind. Praktisch umgesetzt werden könnte dies einerseits durch eine (einmalige) Umzugsprämie, wie dies Freiburg (Stadt Freiburg 2025) oder auch Frankfurt am Main (Stadt Frankfurt am Main 2025) bieten. Andererseits wäre auch eine Bonuszahlung für suffizientes Wohnen, also geringe Pro-Kopf-Wohnflächen, denkbar, wozu auch schon konkrete Gesetzesvorschläge existieren (Breidenbach et al. 2022).

6.1.5 Kommunale Planungsprozesse

Ganz konkret können Kommunen eine Transformation von EFH-Beständen auch vorantreiben, indem sie die Thematik in kommunale Planungsprozesse aufnehmen. Ein entscheidender Nährboden für die Umsetzbarkeit der nachfolgenden Maßnahmen ist dabei eine überparteiliche Verankerung des Themas vor Ort, wie durch unternehmerische und zivilgesellschaftliche Initiative (vgl. Kapitel 6.2 & 6.1.3).

Zuerst gilt es, Datenlücken zu schließen und **Datengrundlagen zu suffizienten Wohnoptionen** zu schaffen. Dazu zählt, analog zum Neubau, eine dezidierte, konsequente und transparente Erfassung (und Kommunikation) von:

- Umbaustatistiken, zum Beispiel EFH-Teilung oder Aufstockungen;
- Leerständen und Unter- oder Überbelegung;
- Veränderungs- beziehungsweise Verkleinerungsbedarfen von Empty Nestern im EFH, etwa durch Umfragen.

In den Fokusgruppen geäußerte datenschutzrechtliche Bedenken sollten zentral durch Länder und Bund statt einzeln durch die Kommunen geklärt werden – etwa zur Frage, wie konkret Leerstände erfasst und gleichzeitig personenbezogene Daten geschützt werden können.

Auf Basis dieser Erkenntnisse können flächensparende Wohnoptionen beziehungsweise die Transformation der EFH-Quartiere konsequenter und detaillierter in **städtische Pläne und Konzepte** integriert werden – zum Bei-

spiel in integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten, integrierten energetischen Quartierskonzepten und kommunalen Wärmeplänen. Auch in – vor allem für den Neubau politisch relevanten – Wohnraumbedarfsprognosen sollten Remanenz-Effekte und Potenziale im Bestand methodisch und kommunikativ stärker normiert werden. Dies gilt gleichermaßen für die Bundesebene. Neben den bisher etablierten Komponenten der Bedarfsprognosen – demografischer Zusatzbedarf, Ersatzbedarf, Nachholbedarf und Leerstand (Müther & Waltersbacher 2025) – sollte unbedingt auch eine Unterbelegungs-Komponente eingeführt werden.

Ein weiteres wirkmächtiges Instrument, abgeleitet aus den oben genannten Daten und Plänen, ist eine konkrete und verbindliche **Priorisierung des Bestands und flächensparender Wohnpraktiken gegenüber dem Neubau**. Freiwillige Selbstverpflichtungen zu weniger Flächeninanspruchnahme durch Stadt- oder Gemeinderäte, die zum Beispiel keine neue Bauflächen ausweisen und ausschließlich auf Innenentwicklung fokussieren, wären ein wirkungsvolles Instrument, das auch dem kommunalen Wettbewerb Einhalt gebieten und Strahlkraft haben könnte. Ein Baustein auf dem Weg dorthin kann zunächst auch eine ehrliche, d. h. langfristige Einpreisung von Erschließungs- und Instandhaltungskosten von technischen und sozialen Infrastrukturen wie Straßen oder Schulen bei der potenziellen Ausweisung neuer Baulandflächen sein. Um die Kosten von Umwelt- und Klimafolgen zu beziffern, sollte dabei auch ein CO₂-Schattenpreis mitkalkuliert werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein in der kommunalen Integration flächensparender Wohnpraktiken im EFH ist die **Aktualisierung von Bebauungsplänen** der EFH-Bestandsquartiere. Vielfach sind hier Restriktionen von einer Wohneinheit pro Grundstück aus historischen Gründen festgehalten, was bauliche Teilungen oder Ergänzungsbauten ausschließt. Ein sukzessives Überarbeiten der häufig aus den 1950er bis 70er Jahren stammenden Bebauungspläne von EFH-Quartieren könnte hier große Umbaupotenziale eröffnen. Zugleich gilt es, keine Anreize für den Abriss und Neubau zu setzen und so mögliche Rebound-Effekte zu verhindern. Vor allem finanziell eingeschränkte Kommunen benötigen hierbei Unterstützung durch Bund und Länder, um Personalkapazitäten hierfür aufzubauen. Ebenfalls möglich sind hier Private Public Partnerships (PPP), bei denen Investierende, die bedarfsgerechten alternativen Wohnraum für EFH-Wechselnde lokal schaffen wollen, an der Überarbeitung von Bebauungsplänen und gegebenenfalls auch Flächennutzungsplänen finanziell beteiligt werden, um solche Projekte überhaupt erst zu ermöglichen.

Bei der Schaffung attraktiver Alternativen für EFH-Bewohnende gibt es weitere Stellschrauben, an denen Kommunen drehen können. Allen voran das Mittel der **Konzeptvergabeverfahren** kann einen zentralen Beitrag leisten, konkret attraktiven, flächensparenden Wohnraum zu schaffen, der vorrangig Empty-Nest-Haushalten der eigenen Kommunen angeboten wird. Gegebenenfalls sind dafür punktuell auch Rückkäufe von geeigneten Flächen nötig. Zusätzlich empfiehlt es sich, auf potenziell Investierende zuzugehen, um alternativen Wohnraum für EFH-Wechselnde zu schaffen. Wo vorhanden, sollten dafür auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften gewonnen werden.

6.1.6 Ordnungsrechtlicher Rahmen

Was rahmengebende Instrumente anbelangt, haben die Kommunen vor allem mit Blick auf den Umbau konkrete Möglichkeiten zum Handeln. Die **Gestaltungs- und Stellplatzsatzungen** zu überarbeiten, würde Umbauten, aber auch die Schaffung von bedarfsgerechten, attraktiven Wohnalternativen für Eigenheim-Wechselnde erleichtern. Das heißt: Gestaltungssatzungen könnten weniger strikt ausfallen, um zum Beispiel Gauben oder andere Dachgestaltungen bei Dachgeschossausbauten (genehmigungsfrei) zu ermöglichen. Stellplatzsatzungen mit reduziertem PKW-Stellplatzschlüssel erlauben mehr Freiräume für die Zwei- oder sogar Dreiteilung von EFH, weil dann nicht zwingend mehr (flächen- und ressourcenintensive) Stellplätze geschaffen werden müssten – besonders, wenn auf Grundstücken der Platz dafür fehlt.

Gerade die Bundesländer können über bau(ordnungs)rechtliche Rahmenseetzungen den EFH-Umbau beeinflussen. Wie mehrfach gefordert (Architects 4 Future 2021; BAK 2023; Breidenbach et al. 2021) und von einzelnen Ländern bereits angegangen (Ingenieurkammer 2024), bedarf es Vereinfachungen und Flexibilisierungen des Umbaus im Bestand im Sinne von „**Umbauordnungen**“. Mit Blick auf die Zielgruppe EFH sind dabei vorrangig die Anforderungen der Gebäudeklassen 1 und 2 nachzustimmen, was die Themen Brand- und Schallschutz sowie Erschließung angeht. In den untersuchten Kommunen besteht hier der Wunsch, bei kleineren Umbauten – wie zum Beispiel Teilungen, Aufstockungen und Anbauten – Genehmigungspflichten und Anforderungen zu reduzieren. Dies würde einerseits mehr bauliche Lösungen ermöglichen und andererseits die Umbaukosten reduzieren.

Auf Landesebene sollten zudem **Zweckentfremdungsverbote oder Wohnraumschutzgesetze** flächendeckend eingeführt werden. Dies wirkt sich einerseits positiv auf den Mietmarkt aus, wodurch Umzüge gegebenenfalls finan-

ziell attraktiver werden. Andererseits erhöht sich auch der Handlungsdruck, leerstehende EFH wieder einer Wohnnutzung zuzuführen (vgl. Breidenbach et al. 2022).

Bundesrechtlich existieren zwei (große) Hebel. Erstens empfehlen sich mehrere bauplanungsrechtliche Verbesserungen beziehungsweise **Novellierungen im Baugesetzbuch** (BauGB):

- Übergeordnet sollte der Vorrang der Bestandsentwicklung vor Neubau ergänzt werden, zum Beispiel in § 1 Absatz 5 (Wuppertal Institut 2023).
- Zur einfacheren und schnelleren Überarbeitung von Bebauungsplänen in der Innenentwicklung sollten die Fördermöglichkeiten nach § 13 a verstärkt auch im Bestand ermöglicht werden.
- Das Vorkaufsrecht für Kommunen nach §§ 24-28 gilt es klug auszuweiten, sodass es mehr Handlungsspielraum für die lokale und zügige Schaffung bedarfsgerechter Wohnalternativen für EFH-Wechselnde gibt.
- Ein Flächenmoratorium auf Bundesebene könnte weitere wichtige Impulse setzen. Es bedeutet keinen vollständigen Neubaustopp, „sondern [...] eine kluge Steuerung: Neuausweisung von Bauland nur dort, wo aufgrund von Zuzug ein steigender Bedarf absehbar ist. Verankert werden kann ein solches Moratorium in § 30“ (Wuppertal Institut 2023). Alternativ wäre eine Verankerung im Raumordnungsgesetz (ROG) oder auch ein umweltökonomischer Ansatz im Sinne eines Flächenzertifikatehandels denkbar (Adrian et al. 2018).
- Schlussendlich besteht weiterer Novellierungsbedarf hinsichtlich der „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach „ein Vorhaben zulässig [ist], wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (ebd.). Dies erschwert die Errichtung von bedarfsgerechten Wohnalternativen für Eigenheim-Wechselnde in der Nähe oder direkt in EFH-Bestandsquartieren. Dies ist insofern besonders hinderlich, als sich viele EFH-Bewohnende vor allem nahe gelegene bedarfsgerechte Alternativen wünschen. Hier sind Regelungen zu entwickeln, denen zufolge bedarfsgerechte Ergänzungsbauten o. ä. auch errichtet werden können, wenn sie nicht direkt der üblichen Bauweise entsprechen oder das Ortsbild verändern – sofern sie den Quartieren helfen, sich an die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts wie demografischer Wandel sowie Klima- und Biodiversitätskrise anzupassen. Hierzu sind in der anvisierten BauGB-Novelle bereits Lockerungen vorgesehen.

- Der zum Zeitpunkt der Berichtslegung voraussichtlich bald eingeführte „Bauturbo“ § 246e BauGB (Steinbach et al. 2025) ist kritisch zu evaluieren und insbesondere dann, wenn er unter Umgehung wichtiger umwelt- und klimarelevanter Prüfungserfordernisse zu einer Ausweitung der (EFH-)Neubautätigkeit führt, wieder abzuschaffen.

Als zweiter Hebel empfehlen sich – nicht nur im Hinblick auf die in dieser Studie adressierten Fragestellungen – **mietrechtliche Verbesserungen** mit dem Ziel, Miet- und Immobilienpreise zu senken. Dies würde vor allem den potenziellen Wohnungswechselnden zugutekommen und manche Umzüge finanziell erst ermöglichen, weil dadurch kleinere, bedarfsgerechte Wechselwohnungen verfügbar werden. Wirkmächtigstes Instrument dafür könnte ein bundesweites Recht auf Wohnungstausch sein, wie es zum Beispiel in Österreich existiert. „Ein Recht auf Wohnungstausch sieht vor, dass man in das existierende Mietverhältnis der Tauschpartner*in eintreten darf, wenn man ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Berechtigte Interessen können zum Beispiel eine Unter- oder Überbelegung [...] sein. Die Vermieter*innen können dem nur widersprechen, wenn ein wichtiger Grund in der Person des neuen Mietenden liegt, wie beispielsweise eine anhängige Räumungsklage vorliegt oder seine finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist.“ (Andert et al. 2025: 14) Der Rechtsausschuss des Bundestags hat sich 2023 bereits in einer öffentlichen Anhörung mit dem Thema beschäftigt und ein Rechtsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „ein verfassungskonformes Gesetz eingeführt werden kann“ (Deutscher Bundestag 2023) – optional auch auf Landesebene (Lehnshack & Durschang 2024). Alternative (andernfalls ergänzende) Instrumente mit ähnlicher Wirkung könnten die Verlängerung einer (ambitionierten) Mietpreisbremse oder ein Mietendeckel sein.

6.1.7 Weiteres

Die schrittweise Abkehr vom Neubau im EFH-Segment ist ökologisch notwendig und auch sozio-ökonomisch sinnvoll, führt aber angesichts der weiterhin hohen baulichen und wirtschaftlichen Relevanz zu einem **Strukturwandel**. Dieser sollte frühzeitig politisch begleitet und moderiert werden. Betroffen sind davon insbesondere die Fertighausbranche sowie die Rohbau-bezogene Baustoff- und Bauindustrie. Es braucht kollektive Lernprozesse über die Verbands-, Kammer- und Innungslandschaft hinweg, wie der Wohnungsmarkt auch ohne zusätzlichen Neubau entspannt werden kann. Dabei erscheint eine zweiteilige Bildungsoffensive sinnvoll. Ein Strang zielt auf bereits ausgebildete Fachkräfte in Planung und Bau, die sich durch

Weiterbildung verstärkt dem Bestand und nicht-baulichen Lösungen (wie Dienstleistungsangeboten) widmen müssen. Der andere Strang sollte kritisch Lehrpläne und -konzepte an den Hochschulen hinterfragen und diese ebenfalls stärker auf flächensparende und bedarfsgerechte Lösungen im Bestand ausrichten, damit bereits in der Ausbildung transdisziplinäre attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus entwickelt und eingeübt werden können.

Schließlich erfordert die breite thematische Problemlage, dass bislang wenig verbundene oder sogar konfligierende **Politikfelder** stärker zusammengedacht werden müssten, was einer besseren Zusammenarbeit zwischen den jeweils zuständigen Bundes- und Landesregierungen sowie Kommunalbehörden bedarf. Beispielhaft seien an dieser Stelle nur einige der relevantesten Themen genannt: Verkehrspolitik (wie Pendlerpauschale), Gesundheits- und Pflegepolitik (Zielkonflikte zwischen häuslicher Pflege und Wohnraumverfügbarkeit, Personalmangel), Steuerpolitik (zum Beispiel EFH-Erbschaften) und Sozialpolitik (etwa Strategie gegen Einsamkeit).

6.2 Unternehmerische Handlungsempfehlungen

Das EFH-Bestands-Segment sollte in der Bau- und Immobilienwirtschaft über Branchen- und Disziplinengrenzen hinweg als **zentrales Geschäftsfeld** anerkannt werden – auch jenseits rein energetischer Fragestellungen. Aufgrund bestehender Pfadabhängigkeiten und gebundener Ressourcen dominiert aktuell noch der Neubau. Es bedarf jedoch einer schrittweisen strategischen Neuausrichtung, um diesen Fokus zugunsten eines aktiven Umgangs mit dem Bestand zu reduzieren. Insbesondere in planenden und ausführenden Gewerken gilt der EFH-Bestand vielfach als kleinteilig, unwirtschaftlich und damit wenig attraktiv. Der damit zusammenhängende Strukturwandel könnte in diesem Sinne anstatt als Hemmnis auch als Chance verstanden werden, um durch proaktive Gestaltung sozialverträgliche Übergänge für Arbeitgebende und Arbeitnehmende zu ermöglichen. Eine fachliche Neuausrichtung bedarf zudem gezielter Weiterbildungsmaßnahmen, etwa zu den Themen Barrierefreiheit, suffiziente Grundrissgestaltung und ressourcenschonender Umbau – flankiert von bildungspolitischen Initiativen innerhalb von Verbänden und Hochschulen. Der Fokus der Ausbildung sollte sich konsequent vom Neubau ab- und dem Umgang mit dem Bestand zuwenden.

Um den EFH-Bestand baulich zu reaktivieren, sollten **standardisierte und beschleunigte Umbaulösungen** ent-

wickelt werden. Inspiration bieten neuartige Zugänge wie zum Beispiel „Sanierungssprints“ (DENEFF et al. 2024). Auf konstruktiver und baustofflicher Ebene umfasst dies unter anderem die standardisierte horizontale und vertikale Teilung bestehender Gebäude, Lösungen zur nachträglichen Verbesserung des Schallschutzes sowie innovative Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz. Auch auf gebäudetechnischer Seite sind modulare Nachrüstlösungen gefragt, etwa in Form von getrennten Strom- und Wasserzählern, digitalen Abrechnungssystemen oder zusätzlichen Leitungsinfrastrukturen. Solche typologisierten Umbaulösungen erhöhen die Skalierbarkeit und senken die Hürde für investive Maßnahmen im Bestand.

Die Transformation des Bestands erfordert nicht nur technische, sondern auch **wirtschaftliche Innovationen**. Neue Geschäftsmodelle für gemeinschaftliches Wohnen, Tauschformate oder temporäre Wohnlösungen gewinnen an Relevanz (AssCompact 2023; Küstner 2024). Beratung kann hierbei eine Schlüsselrolle einnehmen – insbesondere, wenn Energie- und Wohnberatung miteinander verknüpft und als ganzheitliches Angebot positioniert werden. Es gilt, Kooperationen zwischen Akteuren aus Bauwirtschaft, Sozialwesen und digitaler Plattformökonomie zu stärken. Zudem eröffnen sich neue Märkte rund um Haushaltsauflösungen, Entrümpelungsservices, Lagerlösungen und Übergangswohnen – insbesondere mit Blick auf die wachsende Zielgruppe der Empty Nester. Plattformen wie „bring together“ zeigen exemplarisch, wie digitale Infrastrukturen helfen können, diese Zielgruppen zusammenzubringen und innovative Wohnkonzepte zu fördern.

Ein weiteres Potenzial liegt in der **Projektentwicklung ergänzender Wohnformen** im Kontext von Mehrfamilienhäusern – insbesondere für jüngere und ältere Empty Nester. Ein Beispiel stellt das viel Aufmerksamkeit erregende „Pfrondorfer Neschtle“ in Tübingen dar. Modelle, die ambulante oder stationäre Pflegeangebote integrieren, bieten dabei einen Mehrwert für eine älter werdende Gesellschaft. Gleichzeitig adressieren sie die wachsende Nachfrage nach kleineren, altersgerechten und gemeinschaftsorientierten Wohnlösungen (Deschermeier 2023; Günther 2023). Wenn immobilienwirtschaftliche, planerische, bauliche und pflegedienstleistende Akteurinnen und Akteure spartenübergreifend zusammenarbeiten, könnten sie neue Geschäftsmodelle aufbauen.

Finanzinstitute spielen eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der skizzierten Transformationsprozesse. Durch ihren Zugang zu einer breiten Kundschaft können sie innovative Wohn- und Finanzierungslösungen weiterverbreiten und vermitteln. Insbesondere mit Blick auf ältere Eigentü-

merinnen und Eigentümer bedarf es neuartiger Finanzierungsmodelle, die beispielsweise Erbschaftsregelungen, Wohnrechtsmodelle und Pflegevorsorge in Einklang bringen. Dabei ist es ebenso zentral, zielgruppenspezifische Produkte zu entwickeln wie potenzielle Kundschaft proaktiv anzusprechen. Finanzinstitute können so die Mobilisierung von Wohnflächen aktiv unterstützen.

6.3 Handlungsempfehlungen für zivilgesellschaftliche Akteursgruppen

Aufgrund der quantitativen Relevanz der EFH, der Heterogenität der Bewohnenden sowie der Wechselwirkungen der Wohnungsfrage mit vielen weiteren Lebens- und Politikfeldern können auch verschiedene zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure einen Beitrag zur Transformation der EFH-Bestände leisten. Dazu zählen Sozialverbände, Pflegeverbände, sonstige karitative oder soziale Einrichtungen, Glaubensgemeinschaften und Eigentümerinnen- und Eigentümer-Verbände. Aber auch Umwelt- und Verbraucherschutzverbände können ihre Reichweite zur Wissensvermittlung nutzen. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- Das breite Mitgliedsnetzwerk beziehungsweise die Kontakte der zivilgesellschaftlichen Verbände könnten genutzt werden, um unter den EFH-Bewohnenden und denjenigen, die es werden wollen, gezielt für die Herausforderungen und alternativen Wohnpraktiken zu **sensibilisieren** – sowohl innerhalb des eigenen direkten Wirkkreises als auch über öffentlich-mediale Kommunikation.
- Zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure könnten **Beratungsangebote** für EFH-Bewohnende in ihrem Einflussgebiet einführen, passend zum jeweils eigenen thematischen Schwerpunkt – zum Beispiel Pflege oder Umwelt. Es empfiehlt sich eine enge Zusammenarbeit beziehungsweise Kooperation mit kommunalen und unternehmerischen Initiativen beziehungsweise Angeboten.
- Schlussendlich könnten die Akteurinnen und Akteure ihre Kompetenzen in der Netzwerkarbeit und Interessensvertretung nutzen, um der Problemlage im EFH-Segment und den Lösungsmöglichkeiten **öffentliches und politisches Gehör** zu verschaffen.

Handlungsfeld	Inhalte	Zuständigkeit		
		Bund	Länder	Kommunen
Sensibilisierung	Bisherige (neubauorientierte) Kommunikation zu Bau- und Wohnungspolitik kritisch reflektieren			
	Erfolgspraktiken (umgebaute EFH) und wenig bekannte aktuelle Regelungen und Modelle (Kündigungsregelungen im selbstgenutzten EFH oder „Wohnen für Hilfe“) sichtbar machen, unter anderem durch Bereitstellung von Open-Source-Materialien (Bund, Länder) sowie Netzwerk- und Informationsarbeit (Kommunen)			
	Bundesweite Kampagne zur flächensparenden Nutzung von Bestands-EFH			
Beratung	Bundesweite Wohnraumagentur als Vernetzungs- und Kommunikationsstelle zwischen lokalen Agenturen schaffen			
	Einrichten kommunaler Wohnraumagenturen mit kostenlosen Beratungsangeboten für EFH-Bewohnende			
	Verankerung der Flächenthematik in der Energieberatung, zum Beispiel im individuellen Sanierungsfahrplan			
Gebäude-Förderung	EFH-Neubauförderung schrittweise reduzieren und damit finanzielle Spielräume an anderer Stelle gewinnen			
	Bestandsförderprogramme (zum Beispiel „Altersgerechtes Umbauen“ und „Jung kauft Alt“) weiterentwickeln			
	Neue spezifische Förderprogramme einführen (zum Beispiel „Aus Alt mach zwei“ oder „Zukunftsfähige EFH-Quartiere“)			
	Weitere Vereinfachungen und Vereinheitlichung von Fördermittelprogrammen zum Beispiel durch One-Stop-Shops			
Fiskalische Instrumente	Gemeindefinanzierung für weniger Neubau- und Wachstumsabhängigkeit reformieren			
	Anreize zur Leerstandsvermeidung in Form von Leerstandssteuern und Wiedervermietungsprämien setzen			
	Untervermietung steuerlich erleichtern, um gemeinschaftliches Wohnen attraktiver zu machen			
	Wohnflächenverkleinerungen finanziell unterstützen, zum Beispiel durch Umzugsprämien			

Handlungsfeld	Inhalte	Zuständigkeit		
		Bund	Länder	Kommunen
Kommunale Planungsprozesse	Datengrundlage im EFH-Bestand unter anderem durch Leerstands- und Umbauerfassung stärken			
	Bebauungspläne von EFH-Quartieren aktualisieren, um mehr bauliche Lösungen zu ermöglichen			
	Bedarfsgerechte, attraktive Wohnalternativen für Empty Nester ermöglichen, anschieben oder schaffen			
	Freiwillige Selbstverpflichtungen zur Bestandspriorisierung bzw. zu keinen weiteren EFH-Neubaugebieten und umfängliche, transparente Einpreisung von Erschließungs- und Instandhaltungskosten technischer und sozialer Infrastruktur			
Ordnungsrechtlicher Rahmen	Überarbeitung von Landesbauordnungen im Sinne von „Umbauordnungen“, um einen „Umbau-Turbo“ zu zünden			
	Novellierung des Baugesetzbuchs, um (EFH-)Neubau obsolet zu machen und Bestandsentwicklung zu erleichtern (§§ 1, 13, 24-28, 30, 34)			
	Überarbeitung von Gestaltungs- und Stellplatzsatzungen für mehr Spielraum zum Umbauen im Bestand			
	Miet- und Immobilienmärkte entspannen, zum Beispiel durch ein Wohnungstauschrecht, Mietpreisbremsen oder Mietendeckel			
	Einführung von Zweckentfremdungsverboten oder Wohnraumschutzgesetzen zur Entspannung von Mietmärkten			
Weiteres	Steigende Neubau-Unabhängigkeit in der Bau- und Planungsbranche durch Strukturwandelprozess begleiten (zum Beispiel Bildungsoffensive)			
	Thematisch wechselwirkende Politikfelder (Mobilität, Pflege, Steuern, Soziales) stärker im Sinne eines Gesamtkonzepts für EFH-Bestandsquartiere zusammendenken			

Tabelle 12: Zusammenfassung politische Handlungsempfehlungen. Quelle: eigene Darstellung

7 Fazit & Ausblick

Die vorliegende Studie leistet mit dem Fokus auf kommunale Perspektiven einen Beitrag dazu, die Diskussion um die Zukunft des EFH-Segments beziehungsweise des -Bestands weiter zu vertiefen. Auf dieser Grundlage macht sie Vorschläge, um die Transformation hin zu einer nachhaltigen, generationengerechten und bedürfnisorientierten Wohnkultur im EFH-Segment zu unterstützen. Mit der Beantwortung der drei Forschungsleitfragen und dem qualitativen Befragungsdesign mit fünf Untersuchungskommunen sowie zwei Ergänzungsworkshops, die sich mit der Angebots- und Nachfrage-Perspektive und regionalen Spezifika auseinandersetzen, konnten empirische Erkenntnisse gewonnen werden, die den öffentlichen und fachlichen Diskurs weiterentwickeln.

Für ältere Empty-Nest-Haushalte im EFH ergeben sich vorrangig drei flächensparende Wohnalternativen: Wohnungswechsel, Umbau und Vermietung sowie gemeinschaftliches Wohnen durch Teilvermietung. Bereits heute ist ein relevanter Anteil von EFH-Bewohnenden interessiert an diesen Wohnoptionen. Sie stellen keine Allheilmittel für alle Menschen, Probleme und Wohn- oder Lebenssituationen dar. Bei der Lösung bestehender ökologischer, ökonomischer und sozialer Herausforderungen im EFH-Segment geht es deshalb vorrangig darum, alle EFH-Bewohnenden für den bestehenden Handlungsdruck und Lösungsmöglichkeiten zu sensibilisieren und den Veränderungsinteressierten oder -bereiten unter ihnen bedarfsgerechte Wohnalternativen anbieten zu können. „Das Einfamilienhaus muss vom Lebenstraum zur Lebensphase werden“ (Eisinger & Wülzer 2025).

Angebotsseitig herrscht in der Wissenschaft relativ große Einigkeit darüber, dass EFH-Bestände umgestaltet werden müssen, um zukunftsfähiger zu werden. Eine Vielzahl von Spannungsfeldern bremst jedoch noch die Umsetzung von Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen. Die Studie beschreibt mittels konkreter Empfehlungen für politische Akteurinnen und Akteure auf kommunaler, Landes- und Bundesebene, wie dieses Handeln aussehen könnte. Die Vielschichtigkeit des Themas und die Wechselwirkungen mit anderen Politik- und Lebensbereichen bedingt, dass einzelne Maßnahmen allein keine Game-Changer sein können. Vielmehr braucht es ein orchestriertes, breites Vorgehen, bestenfalls ein Policy-Paket im Sinne eines „Fordern, Fördern und Informieren“, um die stillen Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand heben zu können.

Schlussendlich ergibt sich trotz oder wegen der Erkenntnisse in diesem Vorhaben noch weiterer Forschungsbedarf. Insbesondere sollten erfolgreiche, zielgruppenspezifische Kommunikations- und Transferformate zu den identifizierten Herausforderungen und Handlungsempfehlungen untersucht werden. Ebenso hilfreich für den Diskurs oder die konkrete politische Umsetzung dürften rechtswissenschaftliche Konkretisierungen einzelner Instrumente oder ökonomische bzw. fiskalische Untersuchungen der Maßnahmen sein. Ergänzend erscheinen weitere quantitative Erhebungen unter EFH-Bewohnenden zu aktuellen Wohnsituationen und zukünftigen Handlungsoptionen²⁴ ebenso notwendig wie die wissenschaftliche Begleitung von (kommunalen) Reallaboren zur Schaffung von alternativem, bedarfsgerechtem Wohnraum für EFH-Wechselnde²⁵ und eine weitere Typisierung beziehungsweise Standardisierung von Umbauvarianten im EFH-Segment.

24 Siehe auch „Zukunft Bau“-Forschungsprojekt „Suffiziente Wohnkultur“ (SuWoKu)

25 Siehe auch BMBF-gefördertes Forschungsprojekt „Zirkuläre Wohnraumnutzung“ (ZiWoNu)

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Überblick über flächensparende Handlungsoptionen für EFH-Bewohnende. Quelle: eigene Darstellung	7
Tabelle 2:	Überblick über individuelle Handlungsoptionen. Quelle: eigene Darstellung	20
Tabelle 3:	Wichtige themenrelevante Kenngrößen der untersuchten Kommunen. Quellen: siehe Anhang	25
Tabelle 4:	Übersicht flächensparende Wohnalternativen. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	28
Tabelle 5:	Chancen und Hemmnisse „Wohnungswechsel“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	32
Tabelle 6:	Beispielrechnung Verkauf und Miete in Freiburg und Wollbach aus der Perspektive eines Empty-Nest-Haushalts. Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Immoscout24 (2025)	33
Tabelle 7:	Chancen und Hemmnisse „Umbau und Vermietung“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	34
Tabelle 8:	Chancen und Hemmnisse „Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung“ – Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	35
Tabelle 9:	Chancen und Hemmnisse „Wohnungswechsel“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	41
Tabelle 10:	Chancen und Hemmnisse „Umbau und Vermietung“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	43
Tabelle 11:	Chancen und Hemmnisse „Gemeinschaftlich Wohnen durch Teilvermietung“ – Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	45
Tabelle 12:	Zusammenfassung politische Handlungsempfehlungen. Quelle: eigene Darstellung	57

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Entwicklung der Baufertigstellungen und Wohnungsgrößen von EFH. Quelle: eigene Darstellung nach Destatis (2025b)	13
Abb. 2:	Verhältnis Wohnungsneubau (Fertigstellungen pro Jahr 2016-2020) und Wohnungsbedarfe (pro Jahr 2021-2025). Quelle: Henger und Voigtländer (2021)	14
Abb. 3:	Kommunale Erschließungs- und Infrastrukturkosten pro Wohneinheit für verschiedene Bebauungen. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Kostendaten der Bundesstiftung Baukultur (2020), umgerechnet mit dem Baupreisindex (BKI 2025) auf Q4/2024	16
Abb. 4:	Lebenszyklus im Einfamilienhaus mit statistischen Alters-Mittelwerten. Quelle: eigene Darstellung auf Basis verschiedener Daten (Destatis 2025c, 2024c, 2023d; Dr. Klein AG 2024; Suhr 2022; Techtmann 2025)	18
Abb. 5:	Pro-Kopf-Wohnflächen in durchschnittlichen Neubau- und Bestands-EFH in Abhängigkeit der Haushaltsgröße. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Destatis (2024b)	19
Abb. 6:	Suffizienz-Priorisierungspyramide im EFH-Segment. Quelle: eigene Darstellung basierend auf Zimmermann et al. (2023)	20
Abb. 7:	Karte der untersuchten Kommunen. Quelle: eigene Darstellung basierend auf GeoBasis-DE/BKG (2022)	24
Abb. 8:	Überblick über Vorgehensweise der Empirie. Quelle: eigene Darstellung	24
Abb. 9:	Vier bestimmende Faktoren für die Perspektive der Nachfrageseite. Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	31
Abb. 10:	Übersicht über Akteurinnen und Akteure der Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Onlineworkshops und der fünf kommunalen Fokus-Gruppen	35
Abb. 11:	Bestimmende Faktoren für die Sicht der Angebotsseite. Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Online-Workshops und der fünf kommunalen Fokusgruppen	39
Abb. 12:	Pfrondorfer Neschtle in Tübingen. © nestbau AG/Ulrich Otto	40
Abb. 13:	Vorschlag für eine Pro-Kopf-Wohnflächen-Skala bei der Energieberatung. Quelle: eigene Darstellung	50

LITERATURVERZEICHNIS

Abraham, Thomas; Braun, Reiner; Rachowka, Arthur (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“. Quantitatives Potential und Programminhalte.

https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2020160_Jungkauftalt_final_DL.pdf. Letzter Zugriff: 09.04.2025.

Adrian, Luise; Bock, Stephanie; Bunzel, Arno; Preuß, Thomas & Rakel, Magdalene (2018): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan Flächensparen. TEXTE 38/2018.

https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2018-05-24_texte_38-2018_reduzierung-flaecheninanspruchnahme.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Agora Energiewende; ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH & IBL – Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart (2024): Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser. Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung.

https://www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-12_DE_Sanierungssprint/A-EW_328_Sanierungssprint_WEB.pdf. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Amann, Wolfgang; Komendantova, Nadejda; Oberhuber, Mag. Andreas & Goers, Sebastian (2021): Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate. Projektbericht Stadt der Zukunft. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 27/2021.

<https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.php>. Letzter Zugriff: 11.07.2025.

Andert, Mareike; Kling, Alexander; Lage, Jonas; Thema, Johannes; Wiese, Frauke & Zell-Ziegler Carina (2025): Krisenfest, sozial und umweltgerecht: Impulse zur Entwicklung einer Suffizienzstrategie für Deutschland. <https://doi.org/10.48506/opus-8766>. Letzter Zugriff: 01.04.2025.

Architects 4 Future (2021): Umbauordnung für Deutschland, damit Bauen klimaneutral werden.

<https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/umbauordnung-fur-deutschland-damit-bauen-klimaneutral-werden-kann#jetzt-lesen>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

AssCompact (2023): Alternative Wohnformen und flexiblere Raumnutzung gefragt. <https://www.asscompact.de/nachrichten/alternative-wohnformen-und-flexiblere-raumnutzung-gefragt>. Letzter Zugriff: 08.08.2025.

BAK – Bundesarchitektenkammer (2023): Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO). https://bak.de/wp-content/uploads/2023/05/Aenderungsvorschlag-der-BAK-zur-MBO_Endf-15-5-23.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Barahona, Duncan (2024): Sozial-ökologische Transformation im Einfamilienhaus? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung [4]: 190–193.

BBSR – Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung & BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (Hrsg.) (2022): Zunahme von Baufertigstellungen zwischen 2010 und 2022. <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/047-Baufertigstellungen.html>. Letzter Zugriff: 21.05.2025.

Behr, Sophie M. & Köveker, Till (2025): In der Energiekrise sparten private Haushalte Heizenergie auch stark aus nichtmonetären Gründen. In: DIW Wochenbericht [20]: 282–287.

Beyeler, Mariette (2010): Weiterbauen: Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel.

Bizer, Kilian; Erlei, Alexander & Gutsche, Jens-Martin (2017): Fiskalische Wirkungen der Wohngebietsausweisung. In: Mitschang, Stephan (Hrsg.): Erhaltung und Sicherung von Wohnraum. Baden-Baden: 37–50.

BKG – Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (2022): Bundesländergrenzen 2022. <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=c2c6293823d247f6844bb3a29e7d6e37>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

BKI – Baukosteninformationszentrum für Architekten (2025): Baupreisindex. <https://bki.de/baupreisindex>.
Letzter Zugriff: 19.02.2025.

Blum, Andreas; Deilmann, Clemens; Gutting, Robin; Gruhler, Karin; Krauß, Norbert & Martinsen, Milena (2022): Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Szenarien und Handlungsansätze. TEXTE 144/2022.
<https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/auswirkungen-des-demographischen-wandels-auf-die>.
Letzter Zugriff: 08.04.2025.

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024): Langzeitentwicklung von Einsamkeit in Deutschland. Einsamkeitsbarometer 2024.
<https://www.bmfsfj.de/resource/blob/240528/5a00706c4e1d60528b4fed062e9debcc/einsamkeitsbarometer-2024-data.pdf>.
Letzter Zugriff: 07.04.2024.

BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2025): Energiewechsel.
<https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Home/home.html>. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2021a): Wie wir wohnen: Baufertigstellungen.
https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/047/_node.html. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2021b): Wie wir wohnen: Wohnungsleerstand. <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html>. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025a): Jung kauft Alt.
https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/jung-kauft-alt/jung-kauft-alt_node.html.
Letzter Zugriff: 04.04.2025.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025b): Handlungsstrategie – Leerstandsaktivierung – Leerstand beseitigen – bezahlbaren Wohnraum schaffen – gemeinsam handeln!
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/handlungsstrategie-leerstandsaktivierung.pdf?__blob=publicationFile&v=3. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Breidenbach, Stephan; Bußmann-Welsch, Til Martin; Fischer, Luka; Grotenrath, Arne; Heinen, Anna; Heyl, Benedikt; Kroihner, Salome; Möller, Lena C.; Nesselhauf, Lea & Schmülling, Hauke (2021): Maßnahmen für ein 1,5-Grad-Gesetzespaket. Arbeitsstand: September 2021.

<https://energysufficiency.de/wp-content/uploads/2022/04/GermanZero-2021-Massnahmen-fu%CC%88r-ein-15-Grad-Gesetzespaket.pdf>. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Breidenbach, Stephan; Bußmann-Welsch, Til Martin; Fischer, Luka; Grotenrath, Arne; Heinen, Anna; Heyl, Benedikt; Kroihner, Salome; Möller, Lena C.; Nesselhauf, Lea & Schmülling, Hauke (2022): 1,5-Grad-Gesetzespaket. Maßnahmenkatalog mit Gesetzesentwürfen. https://germanzero.de/gz-media/pages/assets/bba00f072f-1675869117/1.5-grad-gesetzespaket_germanzero_02_2022.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Bund, Kerstin & Radomsky, Stefan (2024): Das Einfamilienhaus ist eine sexistische Wohnform. In: Süddeutsche Zeitung. <https://www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/wirtschaft/immobilien-wohnen-haus-einfamilienhaus-e423295/?reduced=true>. Letzter Zugriff: 24.03.2025.

Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2020): Besser Bauen in der Mitte: ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam.

CDU/CSU – Christlich Demokratische Union/Christlich-soziale Union & SPD – Sozialdemokratische Partei Deutschland (2025): Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD (Koalitionsvertrag No. 21. Legislaturperiode). <https://www.cdu.de/app/uploads/2025/04/Koalitionsvertrag-%E2%80%93-barrierefreie-Version.pdf>. Letzter Zugriff: 07.05.2025.

dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2023): DENA GEBÄUDEREPORT 2024. Zahlen, Daten und Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf. Letzter Zugriff: 30.03.2025.

DENEFF – Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V., Agora Energiewende & Ingenieurbüro Ronald Meyer (2024): Der Sanierungssprint. Wie ein innovatives Konzept den Sanierungsstau bei Ein- und Zweifamilienhäusern auflösen kann. Ein Praxisbericht. https://www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-12_DE_Sanierungssprint/240312_Agora_Sanierungssprint_2-column_DE.pdf. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Deschermeier, Philipp (2023): Altersgerechter Wohnraum. In: IW-Trends (2): 115–134.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023a): Anteil der Einpersonenhaushalte 2022 mit 41 % mehr als doppelt so hoch wie 1950. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N037_12_63.html. Letzter Zugriff: 27.03.2024.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023b): Wohnungsbestand im Zeitvergleich.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand#115202>. Letzter Zugriff: 25.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023c): 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023d): Junge Menschen verlassen ihr Elternhaus im Schnitt im Alter von 23,8 Jahren. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2023/PD23_36_p002.html. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023e): Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024a): Eigentumsquote. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html>. Letzter Zugriff: 25.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024b): GENESIS-ONLINE. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online#astructure>. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024c): Das erste Kind kommt immer später. <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Bevoelkerung/Alter-bei-Geburt.html>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024d): Integrierte kommunale Schulden steigen im Jahr 2023 um 3,0%. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_445_713.html. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025a): Bevölkerungsstand. Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit-2024-basis-2022.html>. Letzter Zugriff: 25.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025b): Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart 2001-2024. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31121/table/31121-0001>. Letzter Zugriff: 26.05.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025c): Zusammengefasste Geburtenziffer nach Kalenderjahren. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/geburtenziffer.html#fussnote-3-104080>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025d): Status der Indikatoren – Übersicht.

https://dns-indikatoren.de/status_summary/. Letzter Zugriff: 21.05.2025.

Deutscher Bundestag (2018): Besteuerung von leerstehenden Immobilien – Verfassungsrechtliche Möglichkeiten und Grenzen. <https://www.bundestag.de/resource/blob/579568/5232e55a7c823a8d0d7f52d007fe95dd/WD-4-128-18-pdf.pdf>. Letzter Zugriff: 31.03.2018.

Deutscher Bundestag (2023): Antrag zum Recht auf Wohnungstausch bei Sachverständigen umstritten. <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw39-pa-recht-wohnungstausch-966088>. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Die Grünen Landau (2023): Häufige Fragen zur Leerstandssteuer. <https://gruene-landau.de/aus-der-fraktion/faq-zur-leerstandssteuer/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Die Landeseigenen (2025): Das Wohnungstauschportal. <https://inberlinwohnen.de/wohnungstausch/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Dingendorf & Korn (2023): Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO an den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages – Besteuerung alternativer Wohnformen. https://www.bundesrechnungshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Berichte/2024/wohnformen-volltext.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Dr. Klein AG (2024): Deutsche sind beim Immobilienkauf durchschnittlich 38 Jahre alt. <https://www.drklein.de/deutsche-beim-immobilienkauf-2023-durchschnittlich-38-jahre-alt.html>. Letzter Zugriff: 31.03.2024.

Eisinger, Angelus & Wülser, Stefan (2025): Nicht hinter jeder Hecke muss die ganze Welt simuliert werden. Das Einfamilienhaus als Ressource und Chance. <https://www.wbw.ch/de/online/artikel/interview-nicht-hinter-jeder-hecke.html>. Letzter Zugriff: 21.05.2025.

Ellermann, Henning; Noll, Christian; Weiß, Uta; Kraus, Anna; Pehnt, Martin; Hermann, Laurenz; Fleischmann, Carolin & Ifflaender, Dana (2020): Innovative Konzepte zur Stärkung der Energieberatung für Wohngebäude. Berlin.

Energieagentur Regio Freiburg (2022): Kleiner wohnen – besser wohnen in Freiburg. Kampagne für effizientere Gestaltung des Wohnraums. <https://energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Engel & Völkers (2025): Mietspiegel 2025 für Deutschland. <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Entringer, Theresa M.; Kumrow, Linda & Stacherl (2025): Einsamkeit in Deutschland: Die gefährdetste

Gruppe sind Menschen mit niedrigem Einkommen.

In: DIW Wochenbericht (5): 60–72.

finanzfluss (o. J.): Mieten oder Kaufen: Was ist besser?

<https://www.financefluss.de/rechner/mieten-oder-kaufen/>. Letzter Zugriff: 11.04.2025.

Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum.

Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld.

Günther, Matthias (2023): Wohnen im Alter. Prognose zum Wohnungsmarkt und zur Renten-Situation der Baby-Boomer. <https://www.bdb-bfh.de/meldungsdetails/jahrespressekonferenz-des-bdb-auf-der-bau-2023-in-muenchen.html>. Letzter Zugriff: 09.07.2025.

Hartmann, Stefan (2023): Das Einfamilienhaus – zur DNA und Karriere einer Wohnform. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Das zukunftsfähige Einfamilienhaus? Lösungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Ludwigsburg: 22–32.

Henger, Ralph & Voigtländer, Michael (2021): Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/IW-Gutachten_2021_Wohnungsbedarfe_01.pdf. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Höger, Uwe (2022): Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Einfamilienhauses in Deutschland. In: Ethik und Gesellschaft (1): 4–5.

Hörmann, Jessica (2024): Wohnraumpotenziale in bestehenden Einfamilienhausgebieten und deren kommunale Mobilisierung. Wohnraum- und Qualitätsgewinn im Bestand als Reaktion auf Klimawandel, Wohnraummangel und eine alternde Gesellschaft am Beispiel des Stadtteils Elnhausen in Marburg. Masterarbeit. Philipps-Universität Marburg.

Immoscout24 (2025): Atlas Immobilienpreise – Deutschland. https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/?marketingFocus=HOUSE_BUY&userIntent=SELL#/. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

ING – Internationale Nederlanden Groep (2024): Wohnkostensituation entspannt sich leicht. https://www.ing.de/binaries/content/assets/pdf/ueber-uns/presse/publikationen/2024/ing_economic_analysis-ing_consumer_research_wohnenkosten_2024.pdf. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Ingenieurkammer (2024): Umbauordnung – neue NBauO-Regelungen ab 01.07.2024. <https://www.ingenieurkammer.de/aktuelles/detail/umbauordnung-neue-nbauo-regelungen-ab-01072024>. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

ISR – Institut für Stadt- und Regionalplanung (o. J.): Zukunftspotential Einfamilienhaus.

<https://www.oew.ac.at/en/isr/wohnen-und-urbane-oekonomie/zukunftspotential-einfamilienhaus>.

Letzter Zugriff: 09.04.2025.

Kenkmann, Tanja; Cludius, Johanna; Fischer, Corinna; Fries, Tilman; Keimeyer, Friedhelm; Schumacher, Katja; Brischke, Lars-Arvid & Leuser, Leon (2019):

Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Kenkmann, Tanja; Fischer, Corinna & Gargya, Daniela (2023): Leeres Nest – Neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. TEXTE 104/2019. <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau (2025a): Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/). Letzter Zugriff: 14.04.2025.

KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau (2025b): Wohneigentum für Familien – Neubau. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-\(300\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-(300)/). Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Kholodilin, Konstantin A. & Rieth, Malte (2022): Immobilienmarkt bisher stabil – aber Risiko für Preiskorrekturen hat zugenommen. In: DIW Wochenbericht (74): 612–620.

Kitzmann, Robert (2023): Tauschst du schon oder suchst du noch? Kommunalen Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung (5): 273–276.

Knak, Alexandra (2021): Wachstumstreiber und Suffizienzhindernisse auf kommunaler Ebene. <https://www.uni-flensburg.de/fileadmin/content/zentren/nec/dokumente/projekte/working-paper-wachstumstreiber-und-suffizienzhindernisse-auf-kommunaler-ebene.pdf>. Letzter Zugriff: 17.04.2025.

Kohl, Sebastian (2019): Der Traum vom eigenen Heim? In: Bundeszentrale für politische Bildung Schriftenreihe (10413): 74–87.

Küstner, Silke (2024): Mietwohnungstausch statt Neubau. Bestand bedarfsgerecht nutzen, Neubau vermeiden, Umwelt schonen. <https://www.wwf.de/nachhaltiges-wirtschaften/circular-economy/gebaeude-in-der-kreislaufwirtschaft/mietwohnungstausch>. Letzter Zugriff: 09.07.2025.

Landeshauptstadt Potsdam (2022): Leben in Potsdam. Ergebnisse der Bürgerumfrage 2021. Statistischer Informationsdienst 1/2022. https://www.potsdam.de/system/files/documents/stat_info_1_22_bu_leben_in_potsdam_2021.pdf. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Lehnshack, Markus & Durschang, Leonie (2024): Studie zur rechtlichen und politischen Machbarkeit. Mietwohnungstausch. https://www.ikem.de/wp-content/uploads/2024/12/2024-09-02_Studie_Mietwohnungstausch_final-1.pdf. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Lepenies, Philipp (2022): Verbot und Verzicht: Politik aus dem Geiste des Unterlassens. Berlin.

Lohse, Jacqueline & Vandrei, Lars (2016): Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem? In: ifo Dresden berichtet (6): 20–25.

Lukinski Immobilien (2024): Immobilien Statistik 2024: Haus, Wohnung, Kapitalanlage & Immobilienpreise in Deutschland. https://lukinski.de/immobilien-statistik-haus-wohnung-kapitalanlage-demografie-und-quadratmeterpreis/#2024_Statistiken_zu_Immobilien_Wohnen_und_Investment. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Mahler, Boris; Idler, Simone; Nusser, Tobias & Gantner, Johannes (2019): Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus. TEXTE 132/2019. https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Forschungsdatenbank/fkz_3715_41_111_energieaufwand_gebaeudekonzepte_bf.pdf. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Majchrzak-Rummel, Angelika (2024): Weiternutzen, vererben, vermieten, verkaufen – Handlungsoptionen für EFH-Bewohner:innen. <https://www.leben-vor-der-stadt.de/alle-artikel/weiternutzen-vererben-vermieten-verkaufen-handlungsoptionen-fur-bewohner-innen>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Mannweiler, Antonia (2024): Lohnt sich der Hauskauf? Immobilie als Altersvorsorge. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/immobilien-hauskauf-altersvorsorge-100.html>. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Menzl, Marcus (2022): Eigentum, Familie und Nachbarschaften. Leerstandskonferenz „Jemand daheim?“, Kolbermoor. <https://leerstandskonferenz.at/konferenzen/jemand-daheim/>. Letzter Zugriff: 06.05.2025.

Mietshäuser Syndikat (2025): Projekte in Deutschland. <https://www.syndikat.org/projekte/>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

MLW BW – Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2025a): Kompetenzzentrum Wohnen – Beratungsprämie. <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw-beratungspraemie>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

MLW BW – Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2025b): Kompetenzzentrum Wohnen – Wiedervermietungsprämie. <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw-wiedervermietungspraemie>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Münch, Claudia; Hoch, Markus; Ehrentraut, Oliver & Andersson, Michelle (2020): Fachkräftesicherung im Gebäudesektor. Arbeitskräftepotenziale unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. https://buveg.de/wp-content/uploads/2021/01/2021-01-18_Prognos_Kurzstudie-final_Corona-FK-Gebaeude.pdf. Letzter Zugriff: 26.01.2021.

Müther, Anna Maria & Waltersbacher, Matthias (2025): Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Nestbau AG (2023): Anders planen. Nachhaltig bauen. Besser leben. https://www.nestbau-ag.de/downloads/pfrondorfer-neschtle/2023_Pfrondorfer-Neschtle.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Paar, Angelika (2020): Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima. https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Handreichung_Wohnraummobilisierung_1_.pdf. Letzter Zugriff: 02.04.2025.

Petschow, Ulrich; Lange, Steffen; Hofmann; Pissarskoi, Eugen; aus dem Moore, Nils; Korfhage, Thorben; Schoofs, Annkathrin & Ott, Hermann (2018): Gesellschaftliches Wohlergehen innerhalb planetarer Grenzen. Der Ansatz einer vorsorgeorientierten Postwachstumsposition. TEXTE 89/2018. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/uba_texte_89_2018_vorsorgeorientierte_postwachstumsposition.pdf. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Potz, Petra & Scheffler, Nils (2023): Ist das Einfamilienhaus ein Ort der Einsamkeit? <https://www.leben-vor-der-stadt.de/alle-artikel/ist-das-einfamilienhaus-ein-ort-der-einsamkeit>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Redl, Bernadette (2023): Die Einsamkeit der Einfamilienhaussiedlungen. <https://www.derstandard.at/story/3000000191087/die-einsamkeit-der-einfamilienhaussiedlungen>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Sabelfeld, Robert & Oberst, Christian (2024): Kompakte Einfamilienhäuser als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt. IW-Kurzbericht Nr. 6.

<https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-kompakte-einfamilienhaeuser-als-antwort-auf-veraenderte-rahmenbedingungen-am-deutschen-immobilienmarkt.html>.

Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Sagner, Pekka (2024): Remanenzeffekt. In: Genz, Carolin; Schnur, Olaf & Aring, Jürgen (Hrsg.): Wohnwissen. 100 Begriffe des Wohnens. Berlin/Boston: 162–163.

Schubert, Susanne; Bartke, Stephan; Becken, Katja; Breitmeier, Maresa; Brozowski, Frank; DeTroy, Sarah; Grimski, Detlef; Ilvonen, Outi; Keßler, Hermann; Messner, Dirk; Meilinger, Valentin; von Schlippenbach, Ulrike; Schröder, Alice; Schuberth, Jens; Hillebrandt, Annette; Lerm, Matthias; Lützkendorf, Thomas & Reicher, Christa (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf.

Letzter Zugriff: 08.08.2025.

SRU – Sachverständigenrat für Umweltfragen (2024): Suffizienz als „Strategie des Genug“: eine Einladung zur Diskussion. https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/04_Stellungnahmen/2020_2024/2024_03_Suffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=26.

Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Stadt Frankfurt am Main (2025): Umzugsprämie. Prämienprogramm für Mieterinnen und Mieter unterbelegter Sozialwohnungen. <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/vermittlung-von-geforderten-wohnungen-und-fehlbelegungsabgabe/wohnungssuche---wohnungsvermittlung/umzugspraemie>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Stadt Freiburg (2025): Freiburger Wohnungstauschbörse. <https://www.wohnungstausch.freiburg.de/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Stadt Göttingen (2020): Wohnraumagentur. <https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html>. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Stadt Göttingen (2025): Wohnraumagentur: Beratungsangebot. <https://www.goettingen.de/buergerservice/dienstleistungen/wohnraumagentur-beratungsangebot-900000506-0.html?myMedium=1>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Stadt Heidelberg (2025): Wohnprojekte in Heidelberg. <https://www.heidelberg.de/HD/Leben/wohnprojekte+in+heidelberg.html>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Stadt Tübingen (2025): Haben Sie noch Platz? <https://www.tuebingen.de/29884.html>. Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Statista (2023a): Anteil der Deutschen, die sich ein freistehendes Einfamilienhaus wünschen.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1262760/umfrage/umfrage-zum-wunsch-nach-dem-eigenen-einfamilienhaus/>. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Statista (2023b): Entwicklung der Gesamtbevölkerung Deutschlands von 1871 bis 2022.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1358/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevoelkerung-deutschlands/>. Letzter Zugriff: 26.03.2024.

Statista (2025): Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2024.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Steffen, Axel (2022): Evaluation des Projekts „Soziale Wohnraumagentur Bethel.regional“. Abschlussbericht Juli 2022. https://www.giss-ev.de/filestorage/publikationen/bethel_abschlussbericht_20.09.2022.pdf. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Steinbach, Franziska; Lau, Petra; Faller, Bernhard & Coulmas, Diana (2025): Praxistest „Bauturbo“ § 246e BauGB. Einschätzungen aus kommunaler Perspektive. vhw debatte Nr. 6. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw_Debatte/vhw_debatte_06_Praxistest_Bauturbo.pdf. Letzter Zugriff: 28.05.2025.

Suhr, Frauke (2022): Wann ist der richtige Zeitpunkt für ein weiteres Kind? <https://www.zeit.de/zeit-magazin/leben/2022-05/familienplanung-kinderkriegen-geschwister-altersabstand-faq>. Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Sunderer, Georg; Birzle-Harder, Barbara & Stieß, Immanuel (2018): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung. <https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf>. Letzter Zugriff: 06.05.2025.

Swaperty (2025): Immobilieneigentum zum Tausch. <https://swaperty.eu/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

SwFR – Studierendenwerk Freiburg-Schwarzwald (2022): 20 Jahre „Wohnen für Hilfe“ – Ein erfolgreiches Modell mit Zukunft. <https://www.swfr.de/wohnen/wohnen-fuer-hilfe/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Tauschwohnung (2025): Tausche deine Wohnung. <https://www.tauschwohnung.com/>. Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Techtmann, Gero (2025): Die Verweildauern sinken. Statistische Analysen zur zeitlichen Entwicklung der Verweildauer in stationären Pflegeeinrichtungen.

<https://alters-institut.de/wp-content/uploads/2020/08/Alters-Institut-Die-Verweildauern-sinken-2015.pdf>.
Letzter Zugriff: 31.03.2025.

TH Rosenheim – Technische Hochschule Rosenheim (2022): Raum Genug. <https://www.th-rosenheim.de/die-hochschule/fakultaeten/fakultaet-fuer-innenarchitektur-architektur-und-design-iad/raum-genug>.
Letzter Zugriff: 07.04.2025.

TK – Techniker Krankenkasse (2024): Einsamkeitsreport 2024. <https://www.tk.de/resource/blob/2186830/73239d0d1b389491c47f1bf7960ed254/2024-tk-einsamkeitsreport-data.pdf>.
Letzter Zugriff: 07.04.2025.

UBA – Umweltbundesamt (2024): Komponentenzerlegung: Treiber energiebedingter THG-Emissionen. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/treibhausgas-emissionen/komponentenzerlegung-treiber-energiebedingter-thg/>.
Letzter Zugriff: 06.05.2025.

UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2025): Treibhausgas-Projektionen 2025 für Deutschland (Projektionsbericht 2025). https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/projektionsbericht_2025.pdf.
Letzter Zugriff: 06.05.2025.

Uni Köln – Universität zu Köln (2025): Wohnen für Hilfe – Stuttgart. <https://www.hf.uni-koeln.de/30217>.
Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Verband Wohneigentum (2024): Teilen, umbauen, vermieten? Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzter Wohnraum des Verbands Wohneigentum vom 17.01. bis 31.03.2024. <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640>.
Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Voigtländer, Michael (2023): War Wohneigentum früher erschwinglicher? IW-Kurzbericht Nr. 78. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Wohneigentums-Index.pdf.
Letzter Zugriff: 08.08.2025.

Völling, Oliver (2021): Die Vermessung des deutschen Haustums. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-wo-die-meisten-einfamilienhaeuser-stehen-a-bdfebcc2-3d2f-4021-97d7-2d49e03c6e0c>.
Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Warda, Johannes (2021): Wohnen im Einfamilienhaus. In: Eckardt, Frank, Meier & Sabine (Hrsg.): Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: 1–20.

Wegener, Bernd A.; Fedkenheuer, Moritz L.; Drexler, Hans & Schupp, Laura (2024): Funktionswandel des Wohnens. Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnpraxis mit dem Ziel der Projektion zukünftigen Wohnbedarfs. BBSR-Online-Publikation 15/2024.

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-15-2024-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
Letzter Zugriff: 11.04.2025.

Wohnungsswap (2025): Willst du deine Wohnung tauschen? <https://www.wohnungsswap.de/>.
Letzter Zugriff: 07.04.2025.

Wuppertal Institut – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH (Hrsg.) (2022): Evaluation der Wohnraumberatung Tübingen im Projekt OptiWohn. https://wupperinst.org/fileadmin/redaktion/downloads/projects/OptiWohn_Evaluation_Wohnraumberatung.pdf.
Letzter Zugriff: 31.03.2025.

Wuppertal Institut – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH (Hrsg.) (2023): Suffizienzpolitik als Booster zum Erreichender Klimaschutzziele. Zukunftsimpuls Nr. 27. https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/8475/file/Z127_Suffizienzpolitik.pdf.
Letzter Zugriff: 14.04.2025.

Wüstenrot Stiftung (2023): Das zukunftsfähige Einfamilienhaus? Lösungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Ludwigsburg.

Wüstenrot Stiftung (2025): Leben vor der Stadt – Eine neue Zukunft für bestehende Einfamilienhäuser. <https://wuestenrot-stiftung.de/ein-und-zweifamilienhaeuser-in-der-stadtregion-stuttgart/>.
Letzter Zugriff: 04.02.2025.

Yacoub, Kareem (2023): Stille Wohnraumreserven unter Rentnern in Berlin. Chancen und Hindernisse des Wohnungstausches als Instrument der Wohnraumversorgung. Bachelorarbeit. Technische Universität Berlin.

Zimmermann, Patrick; Brischke, Lars-Arvid;

Bierwirth, Anja & Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023. https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/Unterst%C3%BCtzung_von_Suffizienzans%C3%A4tzen_im_Geb%C3%A4udebereich_Online_Publikation_BBSR_09_2023.pdf.
Letzter Zugriff: 06.05.2025.

Zimmermann, Patrick; Späte, Eva & Barahona, Duncan (2025): Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus? Eine Sekundärdatenanalyse zu aktuellen Haushaltsstrukturen im EFH-Segment. vhw-werkSTADT Nr. 78.

zur Nedden, Martin; Bunzel, Arno; Pätzold, Ricarda; Strauss, Wolf-Christian; Spars, Guido; Busch, Roland; Heinze, Michael & Müller, Anja (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf (Endbericht). https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf.
Letzter Zugriff: 11.07.2025.

Erweiterte Literaturangaben zu Tabelle 3:

Bayerisches Landesamt für Statistik (2024a): Gemeinde Wollbach 09 673 183. Statistik kommunal. https://statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09673183.pdf. Letzter Zugriff: 28.03.2025.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2024b): Gemeinde Grafrath 09 179 125. Statistik kommunal. https://statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09179125.pdf. Letzter Zugriff: 28.03.2025.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2025): Einwohnerzahlen am 30. September 2024. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202443.pdf. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Bayerisches Landesamt für Statistik (o. J.): Bevölkerungsstand. Statistik Bayern. https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

BBSR (2024): Wachsende und schrumpfende Gemeinden. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html. Letzter Zugriff: 28.03.2025.

das Marburger (2023): Ertüchtigung der Außenstadtteile in Marburg im Programm Dorfentwicklung. <https://www.das-marburger.de/2023/02/07/ertuechtigung-der-aussenstadtteile-in-marburg-im-programm-dorfentwicklung/>. Letzter Zugriff: 30.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024): GENESIS-ONLINE. Statistisches Bundesamt. 2024. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online#astructure>. Letzter Zugriff: 26.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025): Regionalstatistik. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2025. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=themes&levelindex=0&levelid=1744713270468&code=31#abreadcrumb>. Letzter Zugriff: 15.04.2025.

Gutachterausschuss für Immobilienwerte (2024): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg. https://www.marburg.de/medien/dokumente/immobilienmarktbericht_fuer_den_bereich_der_stadt_marburg_2024.pdf?20240513074252. Letzter Zugriff: 06.04.2025.

Hessisches Statistisches Landesamt (2021): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen. Statistik Stand 31.12.2020. https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/HEHeft_derivate_00010238/FI1_j20_a.pdf. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Hessisches Statistisches Landesamt (2024): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen. Statistik Ergebnisse Stand 31.12.2023. https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/2024-06/FI1_j23.pdf. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Immoscout24. (2025). Atlas Immobilienpreise – Deutschland. Immobilien. 2025. https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/?marketingFocus=HOUSE_BUY&userIntent=SELL#/. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Stadt Freiburg (2022): Grunddaten zur Indikatorenbildung auf Ebene der Stadtbezirke – Bautätigkeit. https://fritz.freiburg.de:8443/duva2dcat/dataset/de-bw-freiburg-grunddaten_zur_indikatorenbildung_auf_ebene_der_stadtbezirke_-_bautaetigkeit.html. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Stadt Freiburg (2024): Immobilienmarktbericht 2023. <https://www.freiburg.de/pb/2176997.html>. Letzter Zugriff: 26.04.2024.

Statistik Bayern (o. J.): Bautätigkeit und Wohnbestand. https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_

wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_6.

Letzter Zugriff: 28.03.2025.

Statistik Berlin Brandenburg (2025): Zensus 2022.

[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/zensus/zensus2022)

bevoelkerung/zensus/zensus2022.

Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025a):

Fortschreibung des Bevölkerungsstandes.

[https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?](https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?language=de&sequenz=statistikTabellen&selectionname=12411#abreadcrumb)

language=de&sequenz=statistikTabellen&

selectionname=12411#abreadcrumb.

Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025b):

Gemeindeverzeichnis Online. [https://www.statistikportal.](https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis)

de/de/gemeindeverzeichnis. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2022):

Ergebnisse Zensus 2022. [https://www.zensus2022.de/](https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html)

DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html.

Letzter Zugriff: 28.03.2025.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025a):

Bevölkerung im Überblick. <https://www.statistik-bw.de/>.

2025. <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/>

Bevoelkerung/. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025b):

Gebäude und Wohnungen. <https://www.statistik-bw.de/>.

2025. <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/>

GebaeudeWohnungen/. Letzter Zugriff: 04.04.2025.

IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCHIENEN:

vhw-Schriftenreihe Nr. 51:

Beschleunigte Bauplanung kommunaler Flüchtlingsunterkünfte – Umsetzung, Konflikte und Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung

vhw-Schriftenreihe Nr. 50:

Hybride Sport- und Bewegungswelten in der postpandemischen Stadt – Heranwachsende zwischen digitalisierten Angeboten und urbanen Aktivitäten

vhw-Schriftenreihe Nr. 49:

Transformative Wohnformen – Innovative Konzepte, Strategien und Instrumente für die Entwicklung gemeinschaftlicher, dauerhaft leistbarer und ressourcenschonender Wohnprojekte

vhw-Schriftenreihe Nr. 48:

Praxisleitfaden für die Stadtentwicklung und Stadtplanung – Die neuen Milieus

vhw-Schriftenreihe Nr. 47:

Wie halten Sie es mit der Resilienz? Kommunale Perspektiven auf ein aktuelles Stadtkonzept

vhw-Schriftenreihe Nr. 46:

Perspektivwechsel – Kooperative und partizipative Forschung zur Stärkung der gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Fluchtgeschichte in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 45:

Die Entwicklung ostdeutscher Städte seit der Wiedervereinigung

vhw-Schriftenreihe Nr. 44:

Gesellschaftliche Trends im urbanen Wandel

vhw-Schriftenreihe Nr. 43:

Wege der Kommunikation zwischen Kommunen und ihren Bürgerinnen und Bürgern

vhw-Schriftenreihe Nr. 42:

Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure

vhw-Schriftenreihe Nr. 41:

Urbane Resilienz – Benachteiligte Quartiere im Spiegel der Corona-Pandemie

vhw-Schriftenreihe Nr. 40:

Neue Blicke auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Alltag der Stadtentwicklung – Offene Vorgaben. Zurückhaltende Praxis. Dynamischer Kontext.

vhw-Schriftenreihe Nr. 39:

Rettet die Innenentwicklung!

vhw-Schriftenreihe Nr. 38:

Atmosphären als Ressource von Partizipation und Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 37:

Entwickeln. Finanzieren. Umsetzen. Stadtmachen auf digitalen Plattformen

vhw-Schriftenreihe Nr. 36:

Universitätsstadt Marburg. Eine Milieustudie

vhw-Schriftenreihe Nr. 35:

Gemeinschaftlich wohnen und mehr...
Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale

vhw-Schriftenreihe Nr. 34:

Kooperative Sport- und Bewegungslandschaften. Quartiers- und Sportentwicklung am Beispiel von Karlsruhe-Daxlanden

vhw-Schriftenreihe Nr. 33:

Begegnung schaffen. Strategien und Handlungsansätze in der sozialen Quartiersentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 32:

Nachhaltige Stadtentwicklung durch nachhaltige Verwaltungsentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 31:

Kooperative Sportlandschaften

vhw-Schriftenreihe Nr. 30:

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

vhw-Schriftenreihe Nr. 29:

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

vhw-Schriftenreihe Nr. 28:

Lokale Politik und Beteiligung

vhw-Schriftenreihe Nr. 27:

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 26:

Das kommunalpolitische Planetensystem?

vhw-Schriftenreihe Nr. 25:

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

vhw-Schriftenreihe Nr. 24:

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

vhw-Schriftenreihe Nr. 23:

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 22:

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

vhw-Schriftenreihe Nr. 21:

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

vhw-Schriftenreihe Nr. 20:

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

vhw-Schriftenreihe Nr. 19:

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

vhw-Schriftenreihe Nr. 18:

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den Bedingungen von Peripherisierung

vhw-Schriftenreihe Nr. 17:

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

vhw-Schriftenreihe Nr. 16:

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

vhw-Schriftenreihe Nr. 15:

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

vhw-Schriftenreihe Nr. 14:

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

vhw-Schriftenreihe Nr. 13:

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

vhw-Schriftenreihe Nr. 12:

Stadtteilmütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

vhw-Schriftenreihe Nr. 11:

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

vhw-Schriftenreihe Nr. 10:

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

vhw-Schriftenreihe Nr. 9:

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

vhw-Schriftenreihe Nr. 8:

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

vhw-Schriftenreihe Nr. 7:

Öffentliche Räume in stadtgesellschaftlich vielfältigen Quartieren

vhw-Schriftenreihe Nr. 6:

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

vhw-Schriftenreihe Nr. 5:

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

vhw-Schriftenreihe Nr. 4:

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

vhw-Schriftenreihe 3:

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

vhw-Schriftenreihe 2:

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

vhw-Schriftenreihe 1:

Migranten-Milieus

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

www.vhw.de

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung