



Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus?

EINE SEKUNDÄRDATENANALYSE ZU AKTUELLEN
HAUSHALTSSTRUKTUREN IM EFH-SEGMENT

PATRICK ZIMMERMANN
EVA SPÄTE
DUNCAN BARAHONA

In Deutschland existieren rund 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnform erfreut sich unvermindert hoher Beliebtheit. Gleichzeitig gilt der Gebäudetyp als flächen- und ressourcenintensiv und steht aus vielfältigen Perspektiven – ökologisch, sozial und ökonomisch – unter Transformationsdruck. Um sowohl die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern (EFH) zu bedienen als auch den berechtigten Transformationsanliegen nachzukommen, wird häufig gefordert, anstelle des Neubaus die Anpassung der EFH-Bestände zu priorisieren und dort flächensparende (suffiziente) Wohnkonstellationen zu entwickeln. Mit den Voraussetzungen für diesen Lösungsansatz beschäftigte sich das vhw-Forschungsprojekt „Einfamilienhaus – Quo Vadis?“.¹

Im genannten Forschungsprojekt wurde zunächst qualitativ untersucht, wie verschiedene Akteursgruppen, allen voran Kommunalverwaltungen mögliche Transformationspfade im EFH-Segment hinsichtlich ihrer Wirkung und Umsetzbarkeit bewerten (Zimmermann et al. 2025). Der hier vorliegende Beitrag ist als Ergänzung zu dieser Untersuchung zu verstehen und befasst sich mit den Menschen, die im EFH leben. Mittels quantitativer Sekundärdatenanalyse geht es der Frage nach, wie EFH-Haushalte sozio-ökonomisch strukturiert sind, und macht auf dieser Grundlage Deutungsvorschläge mit Blick auf die Transformationsfähigkeit im EFH-Segment. Die Ergebnisse bestätigen Annahmen, die in der Fachdebatte bislang verbreitet, aber selten mit Daten hinterlegt werden. Darüber hinaus werden Zusammenhänge sichtbar, die begründen, warum ein besonderes Augenmerk auf denjenigen Haushalten liegen sollte, die heute oder in absehbarer Zeit allein oder zu zweit im EFH leben. Als Grundlage für die Analyse dienen repräsentative Daten der deutschlandweiten „best4planing“-Befragung aus dem Jahr 2023.

1 Das Forschungsprojekt „EFH – Quo Vadis?“ wurde vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH (ifeu) im Auftrag des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. in der Zeit von Dezember 2023 bis August 2025 durchgeführt. Weiterführende Informationen unter: <https://www.vhw.de/forschung/wohnen-in-der-stadtentwicklung/objekt-quartiers-und-siedlungstypen/projekte/einfamilienhaus-quo-vadis/>

1. Einleitung

Hintergrund: Das Einfamilienhaus als Transformationsobjekt

Das Einfamilienhaus: Einst als Antithese zu den beengten Wohnverhältnissen industrieller Großstädte idealisiert, wurde es zu einem zentralen gesellschafts- und wohnungspolitischen (Förder-)Gegenstand der Nachkriegsjahrzehnte und avancierte schließlich zum Wohnideal schlechthin. Die Bundesrepublik verzeichnete ab den 1950er Jahren materielle Wohlstandszuwächse und die Kleinfamilie etablierte sich dabei als kultureller und gesellschaftspolitischer Mittelpunkt einer größer werdenden bürgerlichen Mittelschicht (Höger 2022; Kohl 2019; Warda 2021). Diese und weitere synergetische Entwicklungen, wie die zunehmende Suburbanisierung oder die Verbreitung des Bausparmodells, ermöglichten die Verbreitung eines Wohntypus, der ein Versprechen sowohl auf Sicherheit als auch auf Freiheit, sowohl auf Konformität als auch auf Individualität gibt und somit ähnlich wie das Automobil zum zentralen Statussymbol der Mehrheitsgesellschaft wurde. Zunächst also eine Erfolgsgeschichte, die entsprechend ihrem historischen Kontext plausibel erscheint – und bis heute kaum an Attraktivität verloren hat. Nach wie vor, so zeigen Umfragen, gilt das Einfamilienhaus als eine der beliebtesten Wohnformen (Kohl 2019). Es verkörpert häufig die erstrebenswerte Endstation einer klassischen Wohnbiographie, auch bei jüngeren Generationen (Interhyp 2021).

Im Fachdiskurs und zunehmend auch in der medialen Öffentlichkeit werden jedoch Stimmen lauter, die das Bauen von immer mehr *neuen* Einfamilienhäusern kritisieren (Loidl et al. 2025). Begründet wird dies mit einer Reihe von Herausforderungen, die im EFH-Segment beobachtet und vermutet werden: Vergleichsweise hohe Flächen- und Energieverbrauchs- werte, hoher Ressourcen- und Infrastrukturbedarf bei Bau und Bewirtschaftung, Unterbelegungen und Einsamkeitsrisiko als Produkt eines stockenden Generationenwechsels, sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bestand, alternde Quartiere und vieles mehr (Hallenberg & Rohland 2021; Kenkmann et al. 2023; Schubert et al. 2023). Ökologische, soziale und ökonomische Problemlagen können sich überschneiden und werden im EFH-Neubau tendenziell reproduziert. Die Ziele einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung

sowie die einer übergeordneten sozial-ökologischen Entwicklung scheinen ein grundlegendes Umdenken im EFH-Segment notwendig zu machen (Barahona 2024). Kurzum: Um sowohl dem EFH als Gebäudetypus als auch den darin lebenden Menschen eine langfristige Perspektive für ein nachhaltiges und qualitätsvolles Wohnen zu geben, erscheint es sinnvoll, die Transformation des Bestandes stärker in den Blick zu nehmen – so, dass das EFH die sich verändernden gesellschaftlichen Ansprüche an eine zukunftsfähige, generationen- und klimagerechte Entwicklung erfüllen kann.

Anliegen der Untersuchung: Intensive Fachdebatte aber wenige Daten

In unserer diversifizierten und teils polarisierten Gesellschaft lassen sich zwar keine universell artikulierbaren ‚Ansprüche‘ an eine ‚richtige‘ Entwicklung identifizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zum Erhalt der menschlichen Lebensgrundlagen Klima und Umwelt geschützt werden müssen. Der Wohnsektor und hier insbesondere das Segment der EFH spielen dabei eine wichtige Rolle (Schubert et al. 2023; Seidl 2022). Der Blick in die Fachdebatte zeigt: Es existieren zahlreiche Ideen zur ökologischen und sozial integrativen Transformation des EFH-Bestands. Insbesondere *suffiziente* Wohnkonzepte versprechen, soziale, ökonomische und ökologische Belange produktiv zusammenzudenken (Fuhrhop 2023; Zimmermann et al. 2023; Zimmermann & Brischke 2023).

Im Wesentlichen geht es bei Suffizienz-Ansätzen einerseits darum, Bestandsgebäude besser zu nutzen oder zu erweitern, statt ressourcenintensiv neu zu bauen. Andererseits soll die Pro-Kopf-Wohnfläche und damit auch der individuelle Ressourcenverbrauch verringert werden – z. B. durch neue Wohnkonstellationen und gemeinschaftliche(re) Lebenszusammenhänge. Schnell wird klar, dass vor allem Haushalte, die in der Nachfamilienphase zu zweit oder allein in einem EFH wohnen (sog. „Empty Nester“), hierfür in Frage kommen (Brischke 2018). Ein- und Zwei-Personenhaushalte (1–2-PHH) im EFH verfügen über eine (besonders) hohe Pro-Kopf-Wohnfläche (Destatis 2025a). Gleichzeitig bestehen dort die größten aktuellen Wohnraumpotenziale. Konkret wird vorgeschlagen, diesen Haushalten Wege zu eröffnen, z. B. nicht genutzte Räume unterzuvermieten, ihr Haus ggf. entsprechend baulich

anzupassen oder in geeignetere, nicht minder attraktive Wohnalternativen umzuziehen und ihr EFH damit zur Nachnutzung durch größere Haushalte freizumachen (Kenkmann et al. 2023).

EFH-Bewohnende werden damit selbst zu zentralen Transformationsakteurinnen und -akteuren – sie sind es schließlich, die darüber entscheiden, ob ihnen diese Konzepte zusagen, unter welchen Bedingungen sie vorstell- und umsetzbar werden, oder ob derartige Veränderungen der Wohnsituation (insbesondere in fortgeschrittenem Alter) tatsächlich noch attraktiv sein können. Erste Umfragen deuten darauf hin, dass EFH-Haushalte sich mit Blick auf ihre Veränderungsbereitschaft durchaus unterscheiden und dies unter anderem davon abhängt, wie sich persönliche (z. B. finanzielle Ausstattung) und externe (z. B. Quartierszusammenhang oder Beratungsangebote) Rahmenbedingungen darstellen (Fischer & Stieß 2019; Verband Wohneigentum 2024). Doch über wen wird hier eigentlich gesprochen? Wer lebt in welchen Konstellationen in den rund 16 Mio. Ein- (und Zwei)familienhäusern in Deutschland (dena 2024) und wen adressieren die vielfach hervorgebrachten Transformationsvorschläge damit? Während intensiv über Wohnbedürfnisse, mögliche alternative Wohnkonzepte und entsprechende politische Weichenstellungen debattiert wird, fehlen quantitativ breite Beschreibungen der aktuellen Haushaltsstrukturen im EFH-Segment. Diese Lücke soll hier in Teilen bearbeitet werden, um einen Beitrag zur weiteren Orientierung in diesem vielseitigen Diskurs zu liefern.

Leitfragen und Ziel des Beitrags

Der Beitrag bearbeitet im Wesentlichen die folgenden vier Fragestellungen:

1. Welche sozio-ökonomischen und demographischen Merkmale charakterisieren heute die EFH-Haushalte in Deutschland?
2. Welche sozio-ökonomischen und demographischen Merkmale charakterisieren die Menschen, die planen, in naher Zukunft ein EFH zu bauen oder zu erwerben?
3. Welches Wohnraumpotenzial lässt sich mit Blick auf die Haushaltsstruktur aktueller und zukünftiger EFH-Haushalte abschätzen?
4. Wie verbreitet sind flächensuffiziente Wohnpraktiken bei EFH-Haushalten heute?

Auf Grundlage einer Sekundärdatenanalyse (best4planing-Datensatz 2023) wird im Folgenden beschrieben, wie EFH-Haushalte in Deutschland aktuell sozio-demographisch strukturiert sind, und diskutiert, wie sich dies mit Blick auf eine flächensparende Nutzung des EFH-Bestandes deuten ließe. Dabei gilt ein besonderes Augenmerk den Empty-Nestern, da hier von besonders großen Wohnraumpotenzialen, also vergleichsweise viel ungenutzter Wohnfläche, auszugehen ist. Daran anschließend wird abgeschätzt, wie viele EFH-Haushalte in den kommenden Jahren ebenfalls zu Empty-Nest-Haushalten werden könnten, um nicht nur aktuelle, sondern auch zukünftige Wohnraumpotenziale zu diskutieren. Schließlich wird kurz dargestellt, wie verbreitet suffiziente Wohnpraktiken innerhalb des EFH-Segments bereits sind. Insgesamt soll die vorliegende werkSTADT damit eine quantitative Basis schaffen, welche die laufende Debatte informiert und (hoffentlich) weitere und nach wie vor notwendige Untersuchungen inspiriert, die sich insbesondere mit Menschen, die im EFH leben, auseinandersetzen möchten.

Datengrundlage und Vorgehen

Als Grundlage für die vorliegende Auswertung dient die sog. *best4planing*-(b4p-)Befragung der *Gesellschaft für integrierte Kommunikationsforschung* (gik). Diese wird jährlich durchgeführt und ist mit rund 30.000 befragten Personen und einer automatisierten, an den demographischen Kennzahlen der amtlichen Statistiken orientierten Gewichtung der Befragten² repräsentativ für die bundesdeutsche Bevölkerung über 14 Jahren (etwa 70 Mio. Menschen).

Die Befragung thematisiert in erster Linie das Konsumverhalten und die Mediennutzung verschiedener Bevölkerungsteile in Deutschland. Hierzu gehören auch Fragen zum Thema Wohnen. Diese Fragen zur Wohnkonstellation, die detaillierte Aufschlüsselung der Befragten nach sozio-ökonomischen und demographischen Merkmalen sowie die hohen Fallzahlen und die Streuung über das gesamte Bundesgebiet machen den daraus resultierenden Datensatz zu einer geeigneten Grundlage, um die Haushaltsstrukturen im EFH-Segment Deutschlands zu beschreiben. Vorliegend wird sich auf Erhebungsdaten aus

dem Jahr 2023 bezogen. Für die Auswertung wurde das Analysetool *MediMach4* verwendet, womit Zusammenhänge deskriptiv z. B. über Kreuztabellen ausgewertet und entsprechend grafisch aufbereitet wurden.

Die b4p-Befragung bezieht sich in den hier ausgewerteten Aspekten in erster Linie auf den Status Quo der Haushaltssituation. Weitere wichtige Fragen, wie etwa nach der konkreten Bereitschaft von Empty-Nest-Haushalten, ihre Wohnsituation auch im fortgeschrittenen Alter noch einmal zu verändern, lassen sich damit nicht beantworten und können an anderer Stelle weiter beforscht werden. Aussagen zu Flächen- und Transformationspotenzialen sind dadurch limitiert und als Annäherungen zu verstehen.

2. Was charakterisiert heutige und künftige EFH-Bewohnende?

Auf dieser Datengrundlage werden nun drei Personengruppen definiert, anhand verschiedener sozio-demographischer Merkmale (Wohnsituation, Haushaltsgröße, Wohnfläche, Alter, Einkommen und Milieu-Zugehörigkeit) beschrieben und mit der deutschen Gesamtbevölkerung verglichen. Dafür werden die folgenden Personengruppen unterschieden (Abbildung 1):

- **Gesamtbevölkerung (n = 30.086):** Im b4p-Datensatz wird die deutsche Gesamtbevölkerung ab 14 Jahren als Grundgesamtheit definiert. Hier werden die Antworten der rund 30.000 dafür repräsentativ stehenden Befragten dargestellt.
- **Heutige EFH-Bewohnende (gesamt) (n = 11.116):** Zu dieser Gruppe werden Personen gezählt, die auf die Frage „Wohnen Sie zur Miete oder im Eigenheim?“ mit „in einem gemieteten Haus“ oder mit „im Eigenheim, im eigenen Haus“ geantwortet haben. 37 % aller Befragten und damit rund 26 Mio. Menschen wohnen aktuell in einem EFH. Zum Vergleich: Mietwohnungen sind mit 54 % (37,7 Mio. Menschen) die häufigste Wohnform.
- **Heutige EFH-Bewohnende (1–2-PHH) (n = 5.364):** Aus der Gruppe der heutigen EFH-Bewohnenden werden als Untergruppe die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (1–2-PHH) gesondert beschrieben. Diese Personen wohnen heute entsprechend obiger Definition in einem EFH und haben zusätzlich die Frage „Wie viele Personen (...) leben in Ihrem

² Die b4p-Studie befragte Einzelpersonen. Über die Gesamtschau der Daten konnten auch Aussagen zu Haushalten getroffen werden.

Haushalt, Sie selbst mitgezählt“ mit „1 Person“ oder mit „2 Personen“ beantwortet. Die Gruppe der 1–2-PHH unter den EFH-Bewohnenden macht 48 % der EFH-Bewohnenden und 18 % (12,5 Mio. Menschen) der Gesamtbevölkerung aus (Abbildung 1).

- **Künftige EFH-Bewohnende (n = 1.651):** Unter künftigen EFH-Bewohnenden werden Personen verstanden, die auf die Frage „Planen Sie in den nächsten 2 Jahren den Neubau eines Hauses“ mit „ja“ geantwortet und/oder die Frage „Ist in Ihrem Haushalt in den nächsten 2 Jahren der Erwerb einer oder mehrerer der unten aufgeführten Immobilien bzw. Grundstücke geplant?“ mit „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaushälfte“ und/oder „Reihenhaus“ beantwortet haben. Menschen, die zukünftig ein EFH mieten möchten, fallen nicht in diese Kategorie. Mehrfachnennungen waren möglich. Die Gruppe der künftigen EFH-Bewohnenden entspricht 5,5 % der Gesamtbevölkerung (3,8 Mio. Menschen).

Für einen ersten Überblick werden diese Personengruppen nun zunächst in ihrer sozio-demographischen Struktur verglichen. Dieser Vergleich dient als Grundlage für eine darauffolgende detailliertere Beschreibung der Personengruppen und weitere Interpretationen mit Blick auf die oben aufgeworfenen Fragen.

Zur Wohnsituation

Die Mietwohnung ist in Deutschland mit 54 % die häufigste Wohnform, gefolgt vom eigenen Haus (32 %). 5 % der Gesamtbevölkerung wohnt in einem gemieteten Haus, was 14 % der gesamten heutigen EFH-Bewohnenden ausmacht. Bei den 1–2-PHH unter den EFH-Bewohnenden ist der Anteil der Zur-Miete-Wohnenden mit 11 % etwas niedriger (Abbildung 2).

Künftige EFH-Bewohnende wohnen aktuell deutlich häufiger in gemieteten Häusern (12 %) als die Gesamtbevölkerung und weniger oft bereits im Eigenheim

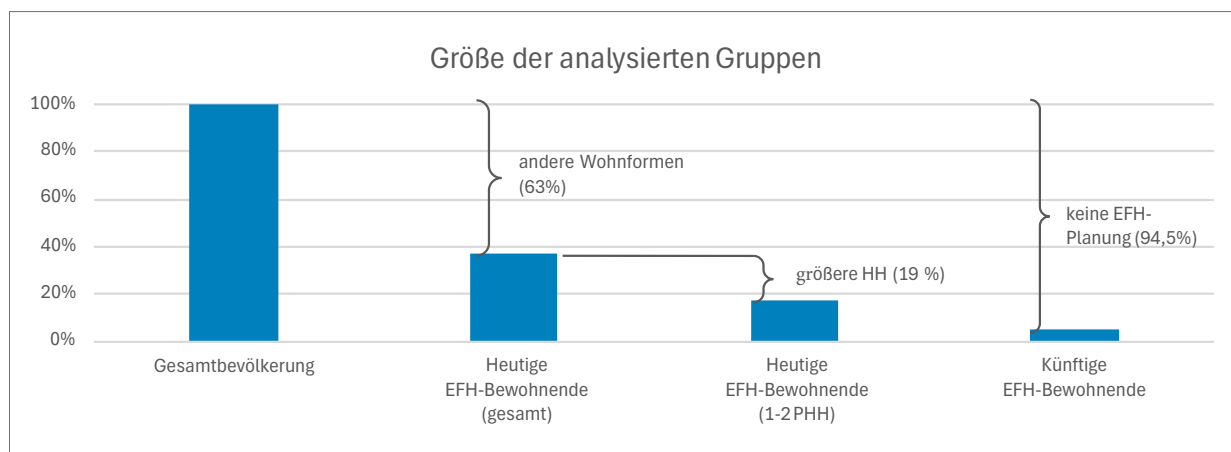


Abbildung 1: Anteile der analysierten Gruppen an der Gesamtbevölkerung: heutige EFH-Bewohnende (gesamt), heutige EFH-Bewohnende (1–2-PHH) und künftige EFH-Bewohnende. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

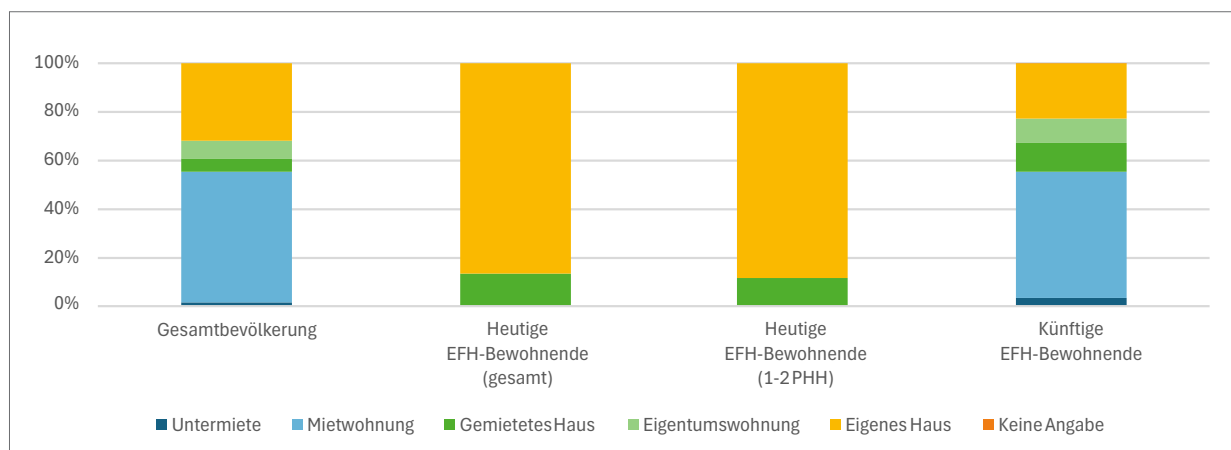


Abbildung 2: Aktuelle Wohnsituation der Befragten. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

(23 %). Der Anteil an Untermietenden ist bei Personen mit EFH-Kauf- oder Bauplanung mit 3,6 % etwa doppelt so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (1,7 %).

Zur Haushaltsgröße

Heutige EFH-Bewohnende leben im Schnitt in größeren Haushalten (2,8 Personen) als die deutsche Gesamtbevölkerung (2,4 Personen)³. In der Gesamtbevölkerung leben 62 % in 2-PHH (38 %) oder 1-PHH (24 %). In EFH hingegen wohnen 49 % der Befragten in 1-2-PHH und 51 % leben in Haushaltsgrößen von drei Personen oder mehr. Die größte Gruppe sind dennoch die 2-PHH (38 %), gefolgt von den 4-PHH (23 %), also z. B. Eltern mit zwei Kindern. EFH-Haushalte mit fünf oder mehr

3 Andere Erhebungen kommen hier zu anderen Ergebnissen, z. B. 2,03 (Destatis 2024a). Diese Abweichungen gehen möglicherweise auf die Altersstruktur der hier Befragten zurück, die von der Struktur der Gesamtbevölkerung ebenfalls leicht abweicht – sind jedoch nicht abschließend aufzulösen.

Personen spielen eine vergleichsweise kleine Rolle (8,4 %) (Abbildung 3).

Die künftigen EFH-Bewohnenden leben derzeit im Schnitt ebenfalls in größeren Haushalten (2,9 Personen) als die Grundgesamtheit und über die Hälfte (55 %) der künftigen EFH-Bewohnenden wohnen aktuell in Haushalten mit drei oder mehr Personen. Entsprechend leben aber immerhin 45 % der Personen, die eine Hauskauf oder -bau planen, derzeit in kleinen 1-2-PHH.

Zur Wohnfläche

Während 53 % der Gesamtbevölkerung Wohnflächen unter 90 Quadratmetern (m²) zur Verfügung haben, wohnen 71 % der EFH-Bewohnenden auf über 110 m² (Abbildung 4). Bei den 1-2-PHH wiederum sind die Wohnflächen etwas geringer als bei den EFH-Bewohnenden insgesamt (65 % wohnen auf über 110 m²). Die aktuelle Wohnfläche der künftigen EFH-

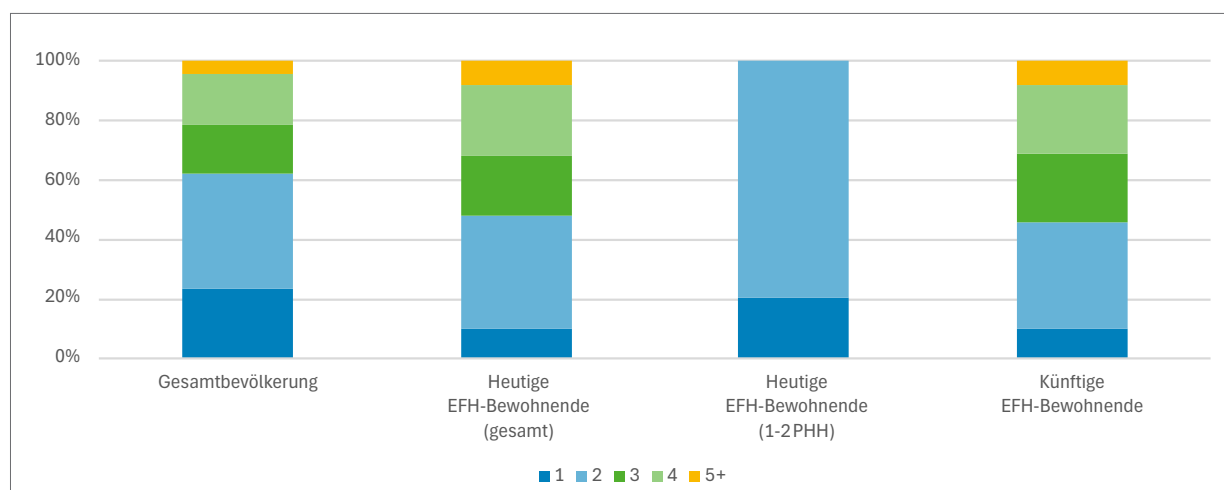


Abbildung 3: Haushaltsgröße der Befragten. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

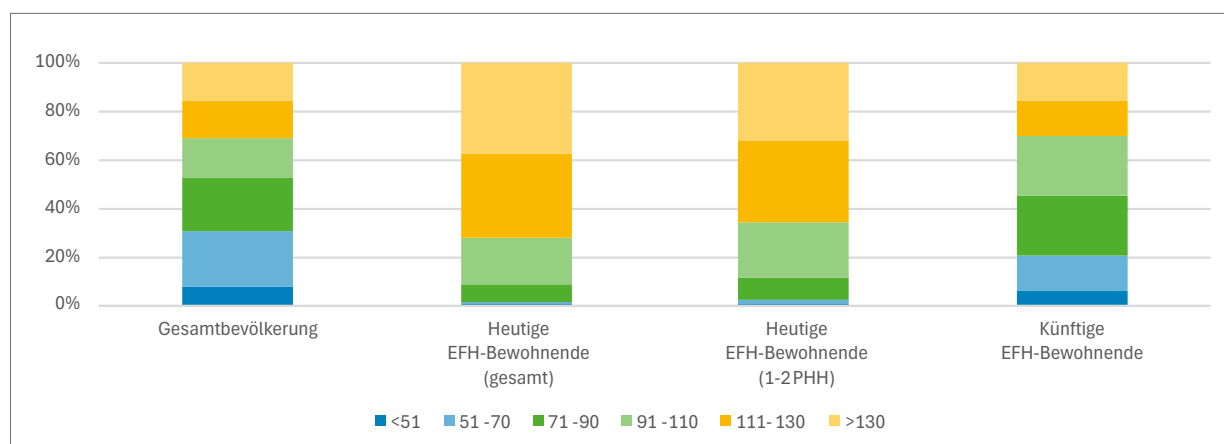


Abbildung 4: Aktuelle Wohnfläche der Befragten in Quadratmetern. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

Bewohnenden ist leicht größer als die der Grundgesamtheit. 46 % wohnen auf unter 90 m². Aus den zur Verfügung stehenden Daten lassen sich keine Pro-Kopf-Wohnflächen berechnen.

Zum Alter

Für den b4p-Datensatz wurden nur Personen über 14 Jahre befragt, weshalb die hier dargestellte Altersstruktur der analysierten Gruppen erst ab 14 Jahre beginnt. Aufgrund dessen sind auch die Altersdurchschnitte nach oben verzerrt. Personen, die im EFH leben, sind ähnlich alt (durchschnittlich 49,8 Jahre) wie die Gesamtbevölkerung (durchschnittlich 49,4 Jahre). Auch die Verteilung der verschiedenen Altersgruppen ähnelt sich. Die Wohnform ist damit für alle Altersgruppen und Lebenszyklusphasen gleichermaßen relevant. Auffällig ist jedoch, dass die 1-2-PHH im Schnitt (61,7 Jahre) deutlich älter sind als die Gesamtheit der EFH-Bewohnenden. Ca. 80 % der im EFH in 1-2-PHH Lebenden sind über 50 Jahre alt, 30 % sogar über 70. Das Durchschnittsalter der künftigen EFH-Bewohnenden ist mit 37 Jahren hingegen

deutlich niedriger als das der Gesamtbevölkerung, als auch das der heutigen EFH-Bewohnenden. 69 % der künftigen EFH-Bewohnenden sind unter 40 Jahre alt (in der Grundgesamtheit sind es 35 %).

Zum Haushaltsnettoeinkommen

EFH-Bewohnende weisen mit durchschnittlich 4.062 Euro ein deutlich höheres monatliches Haushaltseinkommen (HHNE) auf als die Gesamtbevölkerung mit durchschnittlich 3.324 Euro. 52 % der EFH-Bewohnenden verfügen über ein HHNE von über 4.000 Euro, während in der Gesamtbevölkerung lediglich 33 % über solch hohe Haushaltseinkommen verfügen. In EFH mit 1-2-PHH sind die Durchschnittseinkommen mit 3.467 Euro netto pro Monat wiederum sehr ähnlich wie in der Gesamtbevölkerung. Berücksichtigt man unter den 1-2-PHH, die heute im EFH leben, ausschließlich diejenigen über 60 Jahren, ergibt sich im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ein unterdurchschnittliches HHNE von 3.137 Euro, bei den Befragten über 70 Jahren ein HHNE von 2.792 Euro.

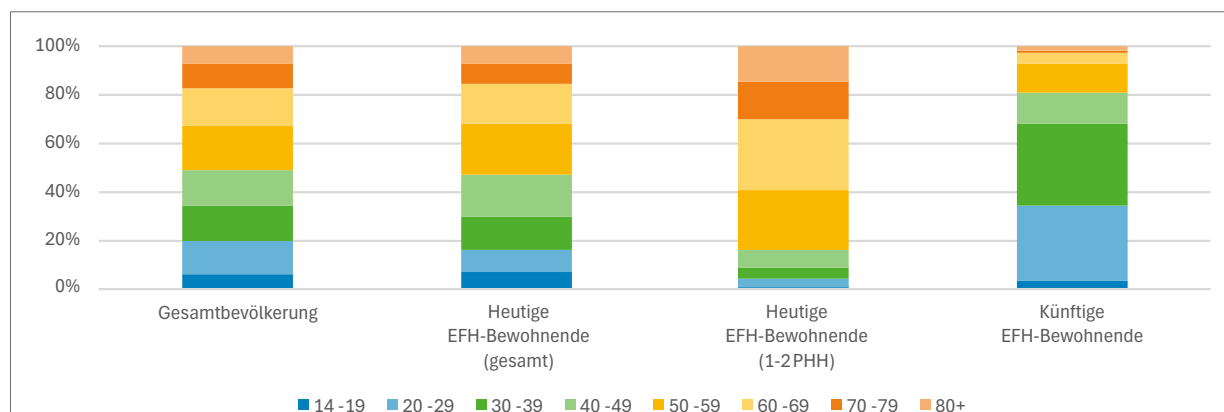


Abbildung 5: Alter der Befragten in Jahren. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

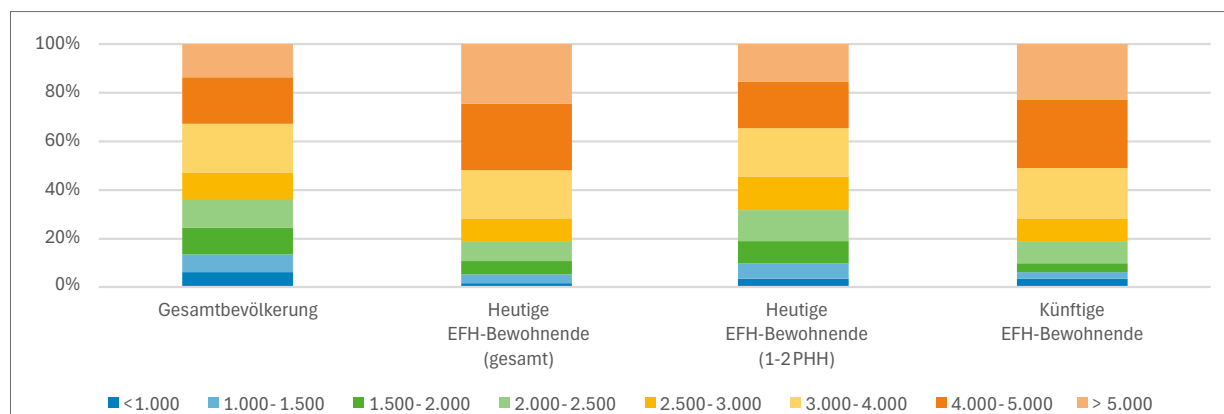


Abbildung 6: Haushaltsnettoeinkommen der Befragten in Euro pro Monat. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

Die HHNE der künftigen EFH-Bewohnenden ähneln den der aktuellen EFH-Bewohnenden und liegen im Durchschnitt bei 4.013 Euro pro Monat. Damit sind sie deutlich höher als die der Gesamtbevölkerung. 51 % der künftigen EFH-Bewohnenden verfügen über ein HHNE von über 4.000 Euro (Abbildung 6).

Zu den Milieus

Ergänzend zu den sozial-statistischen Faktoren wurde die Aufteilung der Personengruppen in die sogenannten SINUS-Milieus bestimmt. Diese umfassen, ähnlich dem b4p-Datensatz, die deutsche Wohnbevölkerung über 14 Jahren und fassen Menschen mit ähnlichen Werten sowie einer vergleichbaren sozialen Lage zu „Gruppen Gleichgesinnter“ zusammen (SINUS 2025). Insgesamt werden zehn Milieus entlang der beiden Achsen „sozialer Status“ und „Grundorientierung“ voneinander unterschieden (siehe Abbildung 7). Mit Hilfe sozio-demographischer Kennzahlen und einer umfassenden Fragenbatterie zu Lebens- und Werteinstellungen nimmt das SINUS-Institut auf der Grundlage regelmäßiger Breitenbefragungen die Zuordnung zu den Milieus vor.

Die verschiedenen SINUS-Milieus sind im EFH-Segment sehr ähnlich verteilt wie in der Gesamtbevölkerung (siehe Tabelle 1). Lediglich das konservativ-gehobene Milieu ist bei den 1–2-PHH im EFH mit 16 % stärker vertreten als in der Grundgesamtheit

(11 %) und den EFH-Bewohnenden insgesamt (13 %). Die übrigen Abweichungen liegen bei unter 5 %. Die künftigen EFH-Bewohnenden weisen allerdings eine deutlich abweichende Milieu-Struktur auf. Hier sticht vor allem das expeditiv Milieu⁴ hervor: Mit 21 % bildet es die größte Gruppe und hebt sich deutlich von den Anteilen in der Gesamtbevölkerung und bei den heutigen EFH-Bewohnenden (jeweils 10 %) ab. Dafür sind das traditionelle Milieu (2,4 %) und das prekäre Milieu (3,2 %) weniger stark vertreten als bei der Gesamtbevölkerung (9,9 % bzw. 9,2 %) und den heutigen EFH-Bewohnenden (7,8 bzw. 6,6 %).

Das Einfamilienhaus als verbreitete und trotzdem exklusive Wohnform

Mit Blick auf die dargestellten Zahlen ist zunächst zu konstatieren, dass sich gewisse Grundannahmen über EFH-Haushalte mit dem analysierten Datensatz weitgehend quantitativ bestätigen lassen.

Der Vergleich zwischen der deutschen Gesamtbevölkerung und der Gesamtheit der EFH-Bewohnenden zeigt in Bezug auf Alter und Milieustruktur nur geringe Unterschiede. Hieraus lässt sich zunächst

4 SINUS (2023, S. 13) beschreibt das expeditiv Milieu wie folgt: „Die ambitionierte kreative Bohème: Urban, hip, digital, kosmopolitisch und vernetzt; auf der Suche nach neuen Grenzen und unkonventionellen Erfahrungen, Lösungen und Erfolgen; ausgeprägte Selbstdarstellungskompetenz, Selbstbild als postmoderne Elite“

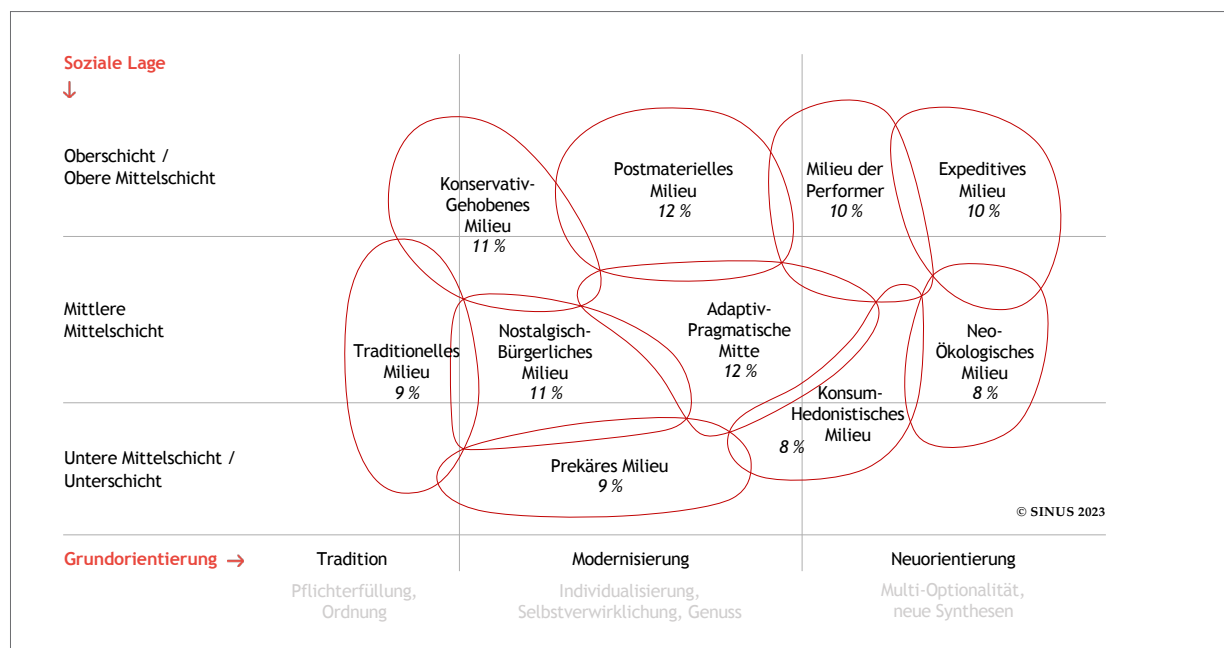


Abbildung 7: Die SINUS-Milieus und ihr Anteil an der Bevölkerung in Deutschland, Quelle: SINUS 2025.

SINUS-Milieu 2022	Gesamtbevölkerung	Heutige EFH-Bewohnende (gesamt)	Heutige EFH-Bewohnende (1-2 PHH)	Künftige EFH-Bewohnende
Konservativ-gehoben	11	13	16	10
Postmateriell	12	15	14	15
Performer	10	11	8,8	6,7
Expeditiv	10	10	6,4	21
Adaptiv-pragmatisch	12	11	10	13
Nostalgisch-bürgerlich	11	11	14	11
Traditionell	10	7,8	12	2,4
Prekär	9,2	6,6	10	3,2
Konsum-hedonistisch	8,0	7,0	5,0	7,7
Neo-ökologisch	8,0	7,3	5,1	11

Tabelle 1: Anteile der SINUS-Milieus innerhalb der betrachteten Gruppen. Angaben in Prozent.
Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

schließen, dass das EFH für viele Bevölkerungsteile relevant und über soziale, kulturelle und lebensweltliche Ausprägungen hinweg ähnlich beliebt ist. Ein entscheidender Unterschied besteht jedoch bei der Einkommenssituation. EFH-Haushalte verfügen durchschnittlich über gut 700 Euro netto mehr im Monat als der deutsche Durchschnittshaushalt, in welchem die EFH-Haushalte bereits mit eingerechnet sind. Die Einkommensdifferenz zwischen EFH-Haushalten und den Haushalten, die in Mehrfamilienhäusern wohnen, fällt also noch deutlicher aus. Dies überrascht kaum, da der Kauf oder Bau eines EFH Kreditwürdigkeit und entsprechendes Eigenkapital voraussetzt. Die Eigentumsbildung ist also nicht erst mit den aktuellen Baupreissteigerungen zu einem vergleichsweise exklusiven Vorhaben für Besserverdienende geworden, sondern schon deutlich länger an die Bedingung eines stabilen und überdurchschnittlichen Einkommens gebunden, worauf auch andere Studien hinweisen (Voigtländer 2023). Zugleich ist zu betonen, dass hier Bezug auf Durchschnittswerte genommen wird. Auch unter den aktuellen EFH-Bewohnenden finden sich bspw. einige – wenn auch vergleichsweise wenige – Haushalte mit einem HHNE von z. B. unter 2.000 Euro (11 % der EFH-Bewohnenden). Ebenso wenig überrascht, dass die heutigen EFH-Bewohnenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung in größeren Haushalten und auf größeren Wohnflächen leben, da sie in den überwiegenden Fällen für Familien geplant und gebaut wurden. Zwar lassen sich mit dem untersuchten Datensatz keine

konkreten Aussagen zur Pro-Kopf-Wohnfläche treffen, aber andere Erhebungen zeigen, dass im selbstgenutzten Eigentum grundsätzlich mehr Pro-Kopf-Wohnfläche beansprucht wird als im Mietwohnungsmarkt (IW 2021) und der individuelle Wohnflächenkonsum im höheren Alter (UBA 2024) sowie mit der Wohndauer (Destatis 2023) tendenziell steigt. So verfügten zum Beispiel Eigentümerhaushalte der Altersgruppe 65+ in 2022 durchschnittlich über eine Wohnfläche pro Kopf von 78 m² (Destatis 2023). All dies gibt berechtigten Anlass, das EFH, welches häufig über lange Zeiträume, bis ins hohe Alter und im Eigentum bewohnt wird, in den Blick zu nehmen, wenn Wohnflächenpotenziale diskutiert werden. Zugleich wird dadurch deutlich: Ein besonderes Augenmerk sollte den 1–2-PHH im EFH gelten. Erst hier werden, wie im folgenden Abschnitt ausgeführt, die Unterschiede zur Gesamtbevölkerung mit Blick auf die individuelle Wohnfläche, aber auch das Alter eindeutig sichtbar.

Das Einfamilienhaus als „Nachfamilienhaus“

Laut b4p-Befragung leben 48 % der EFH-Bewohnenden (12,5 Mio. Menschen) in 1–2-PHH⁵. Anders als von der gängigen Bezeichnung suggeriert, werden EFH also fast zur Hälfte nicht im klassischen Sinne von „Familien“ bewohnt. Mit 61,7 Jahren sind die

⁵ Dieser aus dem verfügbaren Datensatz ermittelte Wert ist möglicherweise noch zu konservativ angesetzt. In anderen Studien und Beiträgen werden nochmals höhere Werte von z. B. 63 % (Barahona 2024) oder sogar 68 % (Kenkmann et. al 2023) angegeben.

1-2-PHH im Schnitt deutlich älter als die Gesamtbevölkerung und die EFH-Bewohnenden insgesamt. Nur etwa 9 % der im EFH in 1-2-PHH Lebenden sind unter 40 Jahre alt und fallen damit potenziell in die typische Vorfamilienphase. Ca. 84 % sind über 50 Jahre alt, wobei es sich ganz überwiegend um sogenannte Empty Nester handelt, die zur Familienphase in ein Eigenheim gezogen sind und nun nach Auszug der Kinder weiterhin dort wohnen. Die Daten geben außerdem zu erkennen, dass EFH-Haushalte in aller Regel früher oder später zu 1-2-PHH werden. Nur etwa 10 % der Befragten über 60 leben im EFH in Haushalten mit mehr als zwei Personen, von den über 70-Jährigen sind es nur noch knapp 5 %.

Die Daten zeigen, dass die Empty Nester über ein geringeres HHNE verfügen als die EFH-Bewohnenden insgesamt. Die Durchschnittswerte gleichen eher dem deutschen Gesamtdurchschnitt. Dies kann unter anderem damit erklärt werden, dass ein Großteil dieser Gruppe – etwa 60 % über 60 Jahre und etwa 30 % über 70 Jahre – bereits im Rentenalter ist, womit in der gesamten Gesellschaft, unabhängig der Wohnform, ein geringeres Einkommen und ggf. geringere Kreditfähigkeit (Damar-Blanken et al. 2023) einhergeht. Darüber hinaus zeigt sich in der Befragung, dass die Einkommen der Empty-Nest-Haushalte mit zunehmendem Alter tendenziell weiter sinken. Dies verdeutlicht die potenziellen Umsetzungsschwierigkeiten für eine Vielzahl von Empty-Nest-Haushalten sowohl bei energetischen Sanierungen (siehe auch Sozial-Klimarat (2024)) – die in den älteren Baualterklassen der 50er bis 70er Jahre zudem besonders häufig notwendig sind (Hallenberg & Rohland 2021) – als auch bei möglichen An- oder Umbauideen, die ein flächensparendes Wohnen anvisieren aber finanzielle Aufwendungen voraussetzen. Zugleich dürften ältere Haushalte ihre Häuser häufiger bereits abbezahlt haben, was sich wiederum positiv auf das verfügbare Einkommen auswirken kann.

Dass die Pro-Kopf-Wohnfläche bei 1-2-PHH besonders hoch ausfällt, erklärt sich beinahe von selbst und wird hier bestätigt. Die Wohnflächen der 1-2-PHH im EFH sind deutlich größer als die der Gesamtbevölkerung, allerdings etwas kleiner als bei der Gesamtheit der EFH-Bewohnenden. Dies ist vor allem damit zu erklären, dass die durchschnittliche Gesamtwohnfläche von EFH-Neubauten in den letzten Jahrzehnten konstant angestiegen ist (Destatis 2025b).

Neuere EFH sind also oftmals größer als diejenigen, die heute die typischen Empty-Nest-Haushalte beherbergen. Stellt man jedoch die in der b4p-Befragung ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 1,8 Personen im 1-2-PHH den Haushaltsgrößen der EFH-Bewohnenden insgesamt (2,8 Personen) und der Gesamtbevölkerung (2,4 Personen)⁶ gegenüber, werden die überdurchschnittlichen Wohnflächengrößen pro Kopf schnell erkennbar. In der Gruppe der 1-2-PHH sind also, wenig überraschend, die größten Wohnraumpotenziale zu erwarten, zugleich aber die geringsten finanziellen Handlungsspielräume und hohe Altersdurchschnitte – zwei Faktoren, die größere Veränderungen an der Wohnsituation erschweren können. Je länger Haushalte nach dem Auszug der Kinder damit warten, flächensparende Maßnahmen zu ergreifen – so scheint es zunächst – desto unwahrscheinlicher wird dies, sowohl aus finanziellen als auch aus alltagspraktischen Gründen. Das Einkommen allein bestimmt jedoch nicht die tatsächlichen finanziellen Spielräume. Diese erhöhen sich bei Eigenumshaushalten tendenziell über Vermögenswerte, wie auch die entschuldete Immobilie. An dieser Stelle ist außerdem zu betonen, dass insbesondere bei langer Wohndauer häufig eine starke emotionale Verbundenheit zum eigenen Haus besteht und darüber hinaus eine soziale Bindung an den Wohnort und die Nachbarschaft nicht unterschätzt werden darf (Verband Wohneigentum 2024). Überlegungen zur Anpassung von Wohnraum im EFH-Segment müssen, neben finanziellen und organisatorischen Kapazitäten auch diese emotionalen und sozialen Komponenten berücksichtigen.

Auffällig ist, dass in 1-2-PHH im EFH trotz des hohen Altersdurchschnitts alle Milieus sichtbar vertreten sind. Dementsprechend dürfte es auch hier unter den Haushalten sehr unterschiedliche Vorstellungen davon geben, was gutes Wohnen und Leben ausmacht. Zumindest zwei Überlegungen lassen sich hieran anschließen. Einerseits gibt der Blick auf die Milieus einen Hinweis darauf, dass es über verschiedene Weltanschauungen hinweg Normalität ist, nach dem Auszug der Kinder weiterhin im EFH zu wohnen. Andererseits kann das Potenzial, diese Normalität aufzubrechen, darin gesehen werden, dass gut ein Viertel der Befragten Milieus zuzuordnen sind, denen eine moderne und flexible Lebensorientierung

6 Siehe Fußnote im obigen Abschnitt „Zur Haushaltsgröße“.

zumindest grundsätzlich nachgesagt wird und die damit Veränderungen – z. B. der Wohnsituation – potenziell offen gegenüberstehen könnten.⁷ Unmittelbare Rückschlüsse zur tatsächlichen Veränderungsbereitschaft dieser Haushalte lassen sich daraus nicht ziehen. Hierzu wären weitere, empirisch angereicherte Analysen sinnvoll, die Potenziale und Limitationen des SINUS-Modells mitdenken (siehe dazu Böcker (2025)).

Das Einfamilienhaus als konkretes Ziel für viele junge Familien

5,5 % der deutschen Bevölkerung planen in den nächsten zwei Jahren ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen. Dies entspricht 3,84 Millionen Menschen in Deutschland. Der Wert liegt damit nahe an dem anderer Erhebungen (Statista 2024a). Viele weitere Menschen mögen – im Einklang mit aktuellen Umfragen (Interhyp 2021) – mit dem Gedanken spielen, ohne bereits in eine konkrete Planung eingestiegen zu sein. Die b4p-Befragung lässt also keine Schlüsse darüber zu, ob der Wunsch nach dem EFH grundsätzlich weit verbreitet ist – es zeigt sich allerdings, dass ein durchaus beachtlicher Teil der Bevölkerung plant, sich diesen bald zu erfüllen.

Im b4p-Datensatz wird mit Blick auf die Altersstruktur überdies deutlich, dass das EFH insbesondere im typischen Familiengründungsalter eine zentrale Rolle spielt. 65 % der zukünftigen EFH-Bewohnenden sind zwischen 20 und 39 Jahre alt. In der Gesamtbevölkerung macht diese Altersklasse nur etwa 28 % aus. Rund 21 % aller Deutschen im Alter zwischen 20 und 39 Jahren, die aktuell nicht im eigenen EFH leben, planen den Einzug ins eigene EFH in den kommenden zwei Jahren.

Einen großen Einfluss auf das Vorhaben ins eigene EFH zu ziehen, hat jedoch augenscheinlich das Einkommen. Bei den zukünftigen EFH-Bewohnenden liegt das HHNE mit 4.013 Euro um knapp 21 % höher als das Netto-Durchschnittseinkommen aller deutschen Haushalte (3.324 Euro) und auch das etwas geringere Durchschnittseinkommen der

eben beschriebenen Familiengründungshaushalte mit Kauf- oder Bauplanung ist mit 3.957 Euro immer noch um 19 % höher als der deutsche Durchschnitt.

Diejenigen, die sich in der Lage sehen, im EFH Eigentum zu bilden, sind derzeit häufiger am Kauf eines Bestandsgebäudes (5,4 % aller Deutschen) als am Neubau (2,2 % aller Deutschen) interessiert.⁸ Darauf deuten auch andere Erhebungen hin, die eine Verschiebung hin zum Erwerb einer gebrauchten Immobilie erkennen lassen (Schmidt 2024a). Aus der Perspektive ressourcen- und flächenintensiven Neubaus zu vermeiden ist dies grundsätzlich zu begrüßen. Die Gründe für diese Präferenzverschiebung bleiben hier offen und geben Anlass für weiterführende Befragungen.

Auffällig ist die Milieustruktur der zukünftigen EFH-Haushalte. Die Anteile des traditionellen und des prekären Milieus sind hier deutlich geringer als in der Gesamtbevölkerung. Dies erscheint naheliegend, da einerseits der Altersdurchschnitt geringer und andererseits das Einkommen höher ausfällt als in diesen Milieus. Bemerkenswert ist hingegen der hohe Anteil des expeditiven Milieus. Während sowohl in der Gesamtbevölkerung als auch bei den aktuellen EFH-Bewohnenden etwa 10 % zum expeditiven Milieu zählen, sind es bei den zukünftigen EFH-Bewohnenden rund 21 %. Dieses Milieu vereint überdurchschnittlich bis hochverdienende Personen, die neuen Entwicklungen besonders aufgeschlossen gegenüberstehen bzw. diese vorantreiben. Sie können sich damit einerseits Eigentumsbildung im EFH-Segment leisten, andererseits wird ihnen nachgesagt, sie seien besonders an dem Neuen, Nicht-Dagewesenen interessiert und verstehen sich auch selbst als Treiber gesellschaftlicher Innovationen. Die Bedeutung des EFH für die Expeditiven könnte ein erneuter Hinweis auf die normative Kraft des Wohn(t)raums EFH – auch für eine vermeintliche kulturelle Avantgarde – sein. Ebenso ließe sich mutmaßen, dass zukünftige EFH-Bewohnende experimentierfreudiger sein werden, und damit auch Umnutzungen im EFH-Bestand in Zukunft auf zunehmendes Interesse stoßen könnten. Die Zusammenhänge zwischen Milieuzugehörigkeit und Veränderungsbereitschaft in Bezug auf die Wohnsituation bedürfen weiterer empirischer Untersuchung.

⁷ Gemeint sind das Milieu der Performer mit 8,8 %, das Expeditiv mit 6,4 %, das Konsum-Hedonistische mit 5 % und das Neo-Ökologische Milieu mit 5,1 % Anteil bei den 1-2-PHH im EFH. Diese vier Milieus der „Neuorientierung“ sind in der deutschen Gesamtbevölkerung allerdings mit insgesamt über 35 % deutlich stärker vertreten als bei den 1-2-PHH im EFH (SINUS 2025).

⁸ Mehrfachnennungen waren hier möglich.

3. Welche Wohnraumpotenziale verbergen sich im EFH?

Einer Meta-Analyse mehrerer Befragungen von EFH-Bewohnenden zufolge können sich zwischen neun und 21 % (15 % im Mittel) vorstellen, ihr Haus mit anderen ohne Umbau zu teilen. 17–26 % (22 % im Schnitt) können sich dies nur vorstellen, wenn vorher Umbaumaßnahmen stattfinden. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung ist je nach Umfrage für zwischen sieben und 64 % der jeweils Befragten denkbar (Kenkmann et al. 2023). Dass unterschiedliche Befragungen derart unterschiedliche Ergebnisse hervorbringen, ist ein weiterer Hinweis darauf, dass die Veränderungsbereitschaft stark variieren kann und nicht zuletzt von Befragungskontext und von der Befragungsmethode abhängt. Die folgenden Berechnungen beziehen sich auf die jeweils niedrigeren Werte, um zu vermeiden, die Potenziale stark zu überschätzen.

Aus den b4p-Daten lässt sich ableiten, dass heute rund sieben Millionen Haushalte im EFH-Segment unterbelegt, also von einer oder zwei Personen bewohnt sind.⁹ Hieraus lassen sich folgende (versteckte) Wohnraumpotenziale beziffern (eine Überlappung der Potenziale ist hier nicht ausgeschlossen): Durch Umzüge der 1-2-PHH in kleinere Wohnungen wären es rein rechnerisch 490.000 EFH, die dem Markt für eine flächeneffiziente Nutzung durch z. B. 4-Personen-Haushalte zur Verfügung stünden. Durch Umbaumaßnahmen, wie z. B. die Abtrennung eines Obergeschosses in eine separate Wohneinheit, könnten rund 1,2 Mio. Wohneinheiten geschaffen werden. Gemeinschaftliches Wohnen könnte in rund 630.000 EFH umgesetzt werden. Diese Schätzungen sind mit hohen Unsicherheiten behaftet. Nicht nur weil es sich um Schätzungen auf der Grundlage lückenhafter Daten handelt¹⁰, sondern auch, weil unklar ist, wie viele dieser Potenziale tatsächlich baulich und finanziell realisierbar sind.

Zum Vergleich: Das jährliche Wohnungsbauziel der Ampel-Regierung (2021–2024) betrug 400.000 Wohnungen. Freilich sind die genannten Potenziale nicht

in einem Jahr erreichbar, aber insbesondere Umzüge und gemeinschaftliches Wohnen ließen sich theoretisch vergleichsweise kurzfristig umsetzen. Umbaumaßnahmen dagegen benötigen Planungs- und Umsetzungsvorlauf. Grundsätzlich bräuchte es zur Erreichung dieser Maximalpotenziale (die Gesamtwerte über viele Jahre strecken werden) aber umfassende Maßnahmen, z. B. um alternative Wohnangebote zu schaffen oder um Haushalte dabei zu unterstützen, ihre grundlegende Veränderungsbereitschaft in tatsächliche Veränderungsprozesse zu überführen.

Maßnahmen, die Prozesse unterstützen und Akzeptanz fördern, wie rechtliche Erleichterungen oder finanzielle Förderung, würden sich auch positiv auf zukünftig neu entstehende Potenziale auswirken. Es wurde hinreichend deutlich, dass die Empty Nester im EFH eine zentrale Personengruppe darstellen, da hier potenziell ungenutzte Wohnfläche existiert. Doch auch die EFH-Haushalte, die aktuell nicht zu den 1-2-PHH zählen, werden in Zukunft wahrscheinlich zu Empty Nestern – und zwar sobald die Kinder ausziehen. Der folgende Abschnitt zeigt daher auf, wie viele Haushalte dies in den kommenden Jahren potenziell betrifft und wie diese Haushalte strukturiert sind.

Die Gruppe der potenziell künftigen Empty Nester im EFH wurde anhand des Alters der im Haushalt lebenden Kinder definiert. Im Durchschnitt verlassen die Deutschen ihr Elternhaus heute mit etwa 24 Jahren (Destatis 2024b). Kinder, die 2023 (zum Zeitpunkt der b4p-Befragung) zwischen 14 und 17 Jahren alt waren, werden also im Schnitt spätestens 2033 ausgezogen sein. Bei Haushalten mit Kindern, die sechs Jahre oder älter sind, wird dieser Zeitpunkt ca. 2041 erreicht sein. Bei Haushalten, in denen ausschließlich Kinder unter sechs Jahren leben, ist es nicht unwahrscheinlich, dass noch jüngere Kinder folgen, so dass lediglich gesagt werden kann, dass diese Haushalte nicht vor 2041 zu Empty-Nest-Haushalten werden. Auf Grund dieser Unsicherheit und des weit in der Zukunft liegenden Potenzials wird diese Gruppe in der folgenden Analyse nicht näher betrachtet.¹¹

⁹ Dieser Wert wurde ermittelt, indem die Anzahl der Menschen in 1-2-PHH (12,49 Mio.), durch die durchschnittliche Haushaltsgröße dieser Gruppe (1,8) geteilt wurde.

¹⁰ Die Meta-Studie von Kenkmann et al. 2023 auf die hier Bezug genommen wird, vergleicht in erster Linie nicht-repräsentative Umfragen

¹¹ Die drei Altersklassen 0 bis unter sechs, sechs bis unter 14 und 14 bis 17 entsprechen der Differenzierung im b4p-Datensatz.

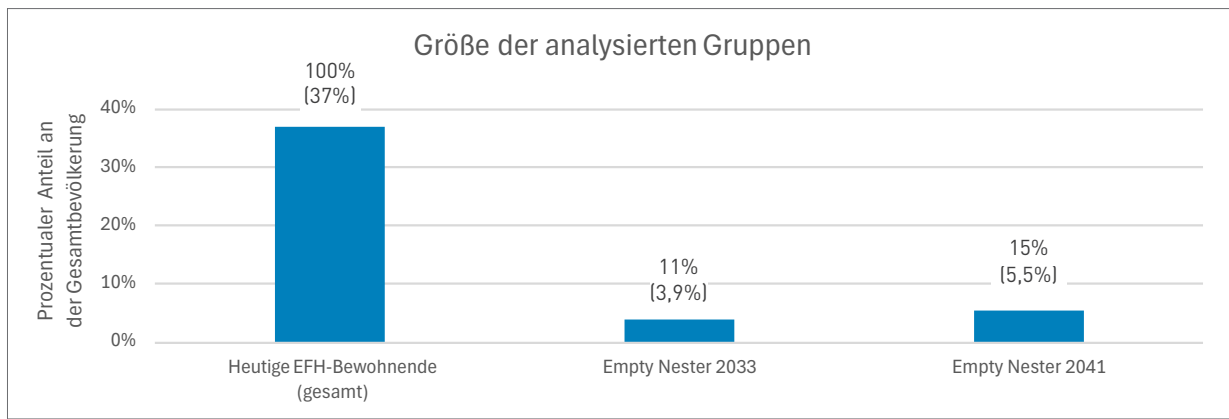


Abbildung 8: Anteile der analysierten Empty Nester Gruppen an den heutigen EFH-Bewohnenden (Werte in Klammern bezogen auf Gesamtbevölkerung). Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

- **„Empty Nester 2033“ (heutige EFH-Bewohnende mit Kindern zwischen 14 und 17 Jahren):** In diese Gruppe fallen Personen, die nach obiger Definition EFH-Bewohnende sind und bei der Frage „Wie viele Personen welchen Alters leben in Ihrem Haushalt, Sie selbst mitgezählt?“ mindestens eine Person zwischen 14 und 17 Jahre, aber keine Person zwischen 0 und 13 Jahren angegeben haben. Diese Gruppe umfasst 3,9 % der Gesamtbevölkerung (2,8 Mio. Menschen) und 11 % der heutigen EFH-Bewohnenden (Abbildung 8).
- **„Empty Nester 2041“ (heutige EFH-Bewohnende mit Kindern zwischen 6 und 17 Jahren):** In diese Gruppe fallen Personen, die nach obiger Definition EFH-Bewohnende sind und bei der Frage „Wie viele Personen welchen Alters leben in Ihrem Haushalt, Sie selbst mitgezählt?“ mindestens eine Person zwischen 6 und 13 Jahre, aber keine Person zwischen 0 und 5 Jahren angegeben haben. Diese Gruppe umfasst 5,5 % der Gesamtbevölkerung (3,9 Mio. Menschen) und 15 % der heutigen EFH-Bewohnenden (Abbildung 8).

Zu Beginn der 2030er Jahre dürften rund 0,7 Mio. Empty-Nest-Haushalte in EFH entstehen, bis Anfang der 2040er Jahren zudem weitere 1 Mio. Haushalte.¹² Heute sind es bereits rund 7 Mio. Haushalte, die im EFH in 1-2-PHH leben.¹³ Haushalte, die innerhalb dieser Zeiträume ein EFH beziehen, sind bei diesen Prognosen noch nicht berücksichtigt. In den kommenden zwei Jahrzehnten wachsen die (theoretischen) Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand also kontinuierlich an und geben weiteren Anlass, Strategien oder Anreizsysteme zu entwickeln, die in der Lage sind, diese Potenziale zu adressieren.

¹² Die Anzahl der Haushalte wurde berechnet, in dem die Anzahl der Personen, die in künftigen Empty-Nest-Haushalten leben, (2033: 2,8 Mio. und 2041: 3,9 Mio.) durch die durchschnittliche Haushaltsgröße der jeweiligen Gruppe (2033: 3,8 und 2041: 4,0) geteilt wurde.

¹³ Nicht alle, aber der deutlich überwiegende Teil der 1-2-PHH dürften Empty-Nest-Haushalte sein. Dies lässt sich insbesondere an der Altersstruktur erkennen, siehe oben.

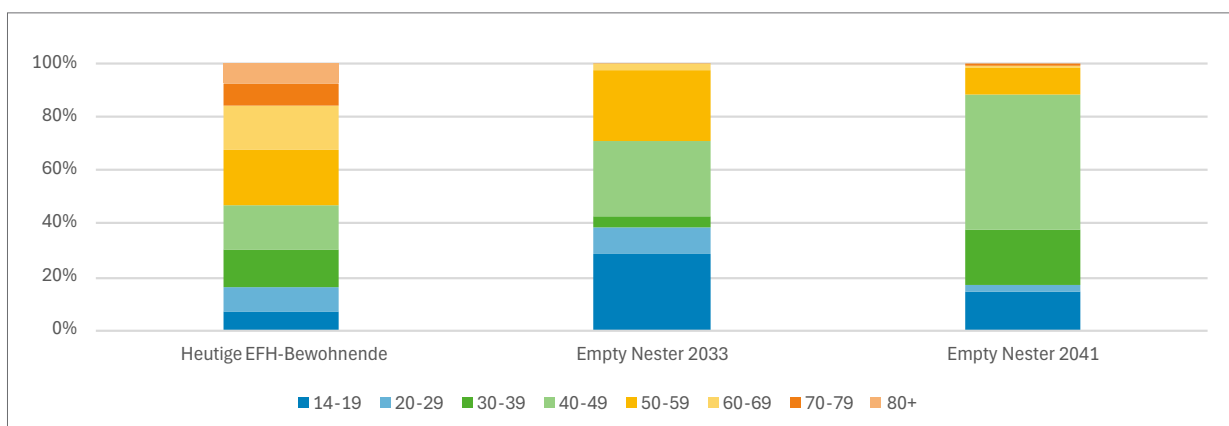


Abbildung 9: Alter der Befragten in Jahren. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

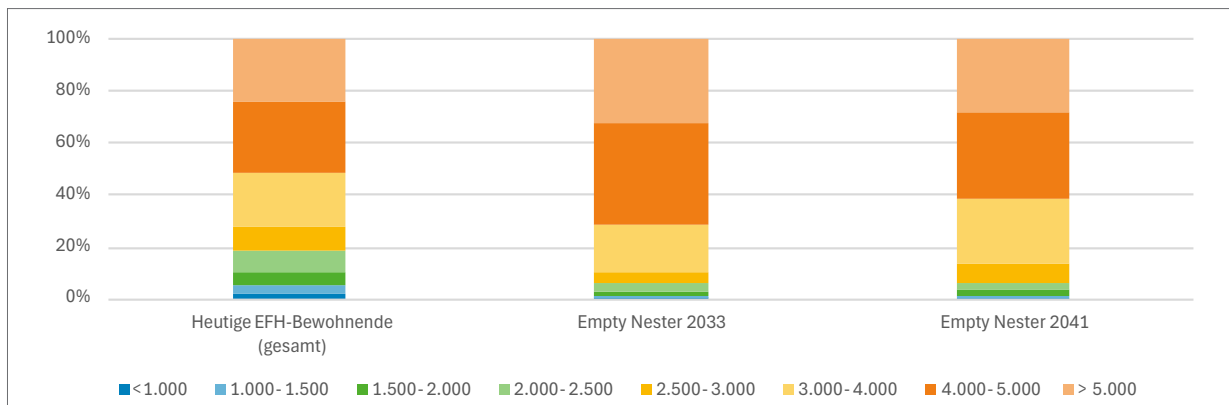


Abbildung 10: Haushaltsnettoeinkommen der Befragten in Euro pro Monat. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

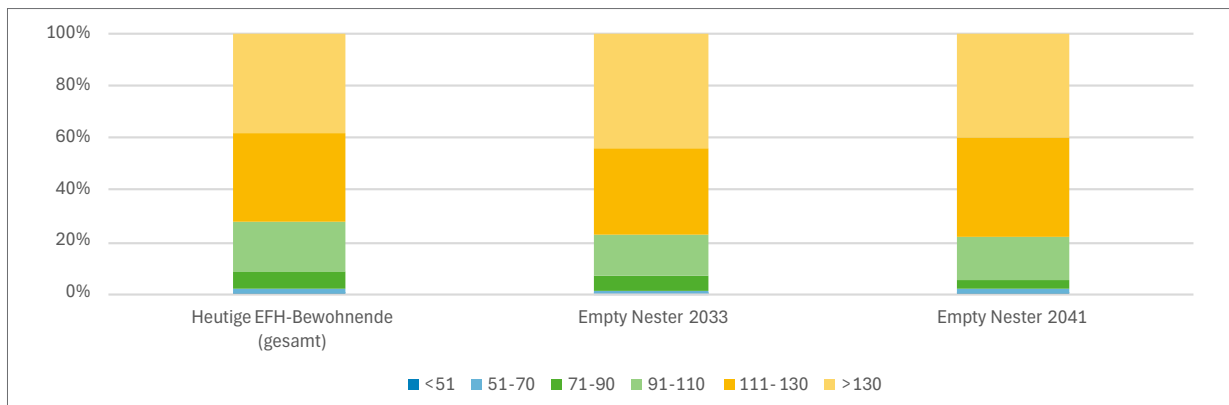


Abbildung 11: Aktuelle Wohnfläche der Befragten in Quadratmetern. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

Zum Alter

Künftige Empty Nester sind deutlich jünger als die Gesamtheit der EFH-Bewohnenden, die eine ähnliche Altersstruktur wie die Gesamtbevölkerung aufweisen (Abbildung 9). Dies überrascht nicht, da hier per Definition Kinder im Haushalt leben, die den Altersdurchschnitt senken. 29 % der Empty Nester 2033 und 14 % der Empty Nester 2041 sind unter 19 Jahre alt – im EFH-Durchschnitt sind es lediglich 7,1 %. Auch die Eltern der Kinder sind jünger als EFH-Bewohnende im Durchschnitt: Unter den Empty Nestern 2033 sind 29 % zwischen 40 und 49 Jahren und 26 % zwischen 50 und 59 Jahren. Die Empty Nester 2041 sind nochmal jünger: Die Hälfte (50 %) sind Personen in den 40ern, während 20 % zwischen 30 und 39 Jahren und 10 % zwischen 50 und 59 Jahren alt sind. Ein bedeutender Anteil von 70 % dieser Gruppe war im Jahr 2023 also im Alter zwischen 30 und 49 Jahren und wird im Jahr 2041, für das der Auszug der Kinder angenommen wird, zwischen 48 und 67 Jahre alt sein – ein Alter in dem Wohnveränderungen noch umsetzbarer erscheinen, als im späten Rentenalter (siehe auch Kenkmann et al. (2023)).

Zum Haushaltsnettoeinkommen

Künftige potenzielle Empty-Nest-Haushalte im EFH verfügen über größere HHNE als die durchschnittlichen EFH-Bewohnenden, die im Vergleich zur Gesamtbevölkerung bereits überdurchschnittliche HHNE aufweisen (Abbildung 10). 71 % der Empty Nester 2033 und 61 % der Empty Nester 2041 verfügen über ein HHNE über 4.000 Euro. Im Vergleich dazu haben nur 52 % der durchschnittlichen heutigen EFH-Bewohnenden solch hohe Einkommen. Eine mögliche Erklärung für diesen deutlichen Unterschied stellt die Altersstruktur dar. Der große Anteil an Personen zwischen 40 und 59 Jahren in den künftigen Empty-Nest-Haushalten ist typischerweise noch berufstätig und bezieht zudem die Einkommen der zweiten Karrierenhälfte. Die durchschnittlichen EFH-Bewohnenden sind deutlich älter und zum großen Teil bereits im Rentenalter, in dem die Einkommen typischerweise geringer ausfallen. Die HHNE der Gruppe Empty-Nester 2041 fallen dahingegen wahrscheinlich etwas geringer aus, da der Großteil der Eltern noch jünger ist und somit die Gehälter entsprechend geringer ausfallen dürften. Nichtsdestotrotz bilden die künftigen

SINUS-Milieu	Heutige EFH-Bewohnende (gesamt)	Empty Nester 2033	Empty Nester 2041
Konservativ-gehoben	13	8,2	10
Postmateriell	15	15	14
Performer	11	14	16
Expeditiv	10	10	12
Adaptiv-pragmatisch	11	15	14
Nostalgisch-bürgerlich	11	5,9	9,0
Traditionell	7,8	4,6	5,4
Prekär	6,6	3,3	3,2
Konsum-hedonistisch	7,0	12	8,4
Neo-ökologisch	7,3	12	8,2

Tabelle 2: Anteile der SINUS-Milieus innerhalb der betrachteten Gruppen. Angaben in Prozent. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

potenziellen Empty Nester eine sehr einkommensstarke Gruppe und verfügen demnach über größere finanzielle Möglichkeiten, um z. B. zukünftige Umbaumaßnahmen durchzuführen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass viele Eltern nach dem Auszug der Kinder auch in ihre neugewonnene Freizeit investieren oder ihre Kinder während ihrer Ausbildung finanziell unterstützen (Statista 2014).

Zur Wohnfläche

Während EFH-Bewohnende bereits in größeren Wohneinheiten leben als der Bevölkerungsdurchschnitt, wohnen künftige potenzielle Empty Nester auf nochmals mehr Wohnfläche (Abbildung 11). 77 % der Empty Nester 2033 und 78 % der Empty Nester 2041 leben in EFH mit einer Wohnfläche von über 110 qm, während unter den durchschnittlichen EFH-Bewohnenden 72 % solch große Häuser bewohnen. Oben wurde bereits dargestellt, dass EFH im Laufe der Zeit mit immer größeren Wohnflächen gebaut wurden. Beim Auszug der Kinder ergeben sich hier also noch größere Wohnraumpotenziale pro Einheit. Vor allem eignen sich diese (auch im Vergleich zur Gesamtheit aller EFH) besonders großen Wohnflächen der künftigen potenziellen Empty Nester besser für eine Teilung in zwei Wohneinheiten. Somit könnte der Anteil derjenigen EFH-Haushalte potenziell wachsen, die neuen Wohnraum schaffen und zugleich weiterhin in ihrem eigenen Haus wohnen bleiben können.

Zu den Milieus

Die Milieu-Struktur in künftigen potenziellen Empty-Nest-Haushalten unterscheidet sich durchaus von der Struktur im EFH insgesamt (Tabelle 2). Im Vergleich zu den durchschnittlichen EFH-Bewohnenden werden Empty Nester 2033 häufiger dem konsum-hedonistischen Milieu (12 % statt 7,0 %) und dem neo-ökologischen Milieu (12 % statt 7,3 %) zugeordnet und weniger häufig dem konservativ-gehobenen Milieu (8,2 % statt 13 %) und dem nostalgisch-bürgerlichem Milieu (5,9 % statt 11 %). Unter den Empty Nestern 2041 sind Unterschiede zu den durchschnittlichen EFH-Bewohnenden in diesen Milieus weniger deutlich (in genannter Reihenfolge 8,4 %, 8,2 %, 10 %, 9,0 %). Dafür gibt es unter den Empty Nestern 2041 mehr Personen im Performer-Milieu (16 %) im Vergleich zu den Empty Nestern 2033 (14 %) und den durchschnittlichen EFH-Bewohnenden (11 %). Diese Ergebnisse zeigen zunächst, dass Familien, die im EFH leben, je nach Alter der Kinder und damit auch der Eltern, lebensweltlich unterschiedlich orientiert sein können.

Grundsätzlich sind ausgehend von den SINUS-Milieus zukünftige Empty Nester weniger klassisch traditionellen Werten, wie „Pflichterfüllung“ oder „Ordnung“ verbunden, sondern stärker neu orientiert (SINUS 2025). Bemerkenswerterweise scheint es so, dass jüngere Familien der Gesamtheit der EFH-Bewohnenden in ihren Wertvorstellungen ähnlicher sind und

die Tendenz zur Neu-Orientierung mit steigendem Alter von Kindern und Eltern zunimmt, bei Haushalten ohne Kinder (s. o.) dann aber wieder abnimmt. Außerdem deuten die hohen Anteile der Performer und der Expositiven bei den späteren Empty Nestern 2041 darauf hin, dass die jüngeren EFH-Bewohnenden in größerer Zahl einer (sozio-kulturellen) Avantgarde angehören.

4. Welche suffizienten Wohnpraktiken existieren schon heute im EFH?

Ein Teil der Lösung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen, die sich im EFH-Segment zeigen, können suffiziente Wohnpraktiken sein. Welche Wohnpraktiken als suffizient gelten können, ist an anderer Stelle bereits ausführlich diskutiert (siehe z. B. Zimmermann et al. (2023) oder Paar (2020)). Zwei dieser Formen des suffiziente(re)n Wohnens lassen sich anhand der b4p-Befragung näher beschreiben:

- **Das Wohnen zur Miete gilt als suffizient**, da Miethaushalte statistisch betrachtet weniger Wohnfläche pro Kopf bewohnen, als Eigentumshaushalte (Zimmermann et al. 2023). Im Mietsegment ist zudem die Fluktuation höher (Destatis 2025a). Letzteres kann auch als Hinweis darauf interpretiert werden, dass hier schneller und flexibler auf biographische Veränderungen reagiert werden kann und damit auch eine bedarfs- und generationengerechtere Nutzung von Wohnraum leichter möglich ist. Dies soll zum Anlass genommen werden, die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer

und die Mietshaushalte innerhalb des EFH-Segments zu vergleichen, um mögliche Unterschiede aufzuzeigen und mit Blick auf die Flächeneinsparpotenziale zu diskutieren. Es werden Personen berücksichtigt, die bei der Befragung die Frage „Wohnen Sie zur Miete oder im eigenen Heim?“ mit „In einem gemieteten Haus“ beantwortet haben.

- **Wohngemeinschaften (WG) gelten ebenfalls als suffizient**: WGs reduzieren im Durchschnitt die Pro-Kopf-Wohnfläche der Haushaltsmitglieder, weil bestimmte Räume, z. B. Küchen oder Bäder, gemeinsam statt jeweils einzeln genutzt werden (Jung 2019). Daher soll auch die Relevanz dieses Wohnmodells für das EFH geprüft werden. Hier werden Personen berücksichtigt, die nach obiger Definition EFH-Bewohnende sind und außerdem die Frage „Leben Sie in einer Wohngemeinschaft (WG)?“ mit „ja“ beantwortet haben.

EFH mieten vor allem junge Familien

Lediglich 14 % der EFH-Bewohnenden wohnen zur Miete. Dies entspricht 5,1 % der deutschen Bevölkerung (rund 3,6 Mio. Menschen). Im Vergleich zu der deutlich größeren Gruppe der EFH-Eigentümerinnen und Eigentümer verfügen sie über etwas geringere durchschnittliche HHNE (mit 3.802 Euro immer noch 14 % über dem deutschen Durchschnitt), wohnen auf deutlich weniger Wohnfläche (Abbildung 12) und in etwas größeren Haushalten (im Schnitt 3,1 Personen pro Haushalt im Gegensatz zu 2,8 Personen in EFH-Eigentumshaushalten). Auch innerhalb des EFH-Segments leben Miethaushalte also flächensparender.

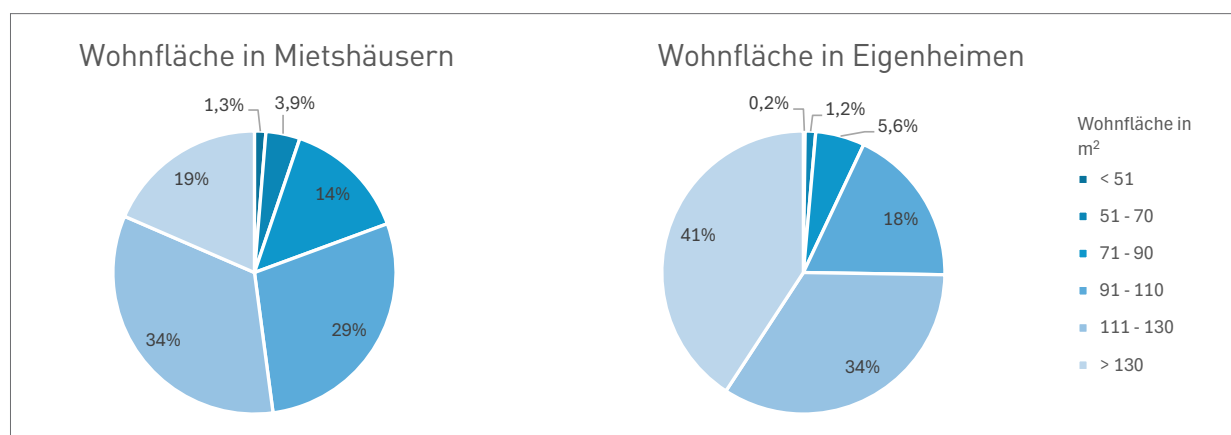


Abbildung 12: Wohnfläche (in qm) von Personen in Mietshäusern (links) und Eigenheimen (rechts). Prozentuale Anteile. Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

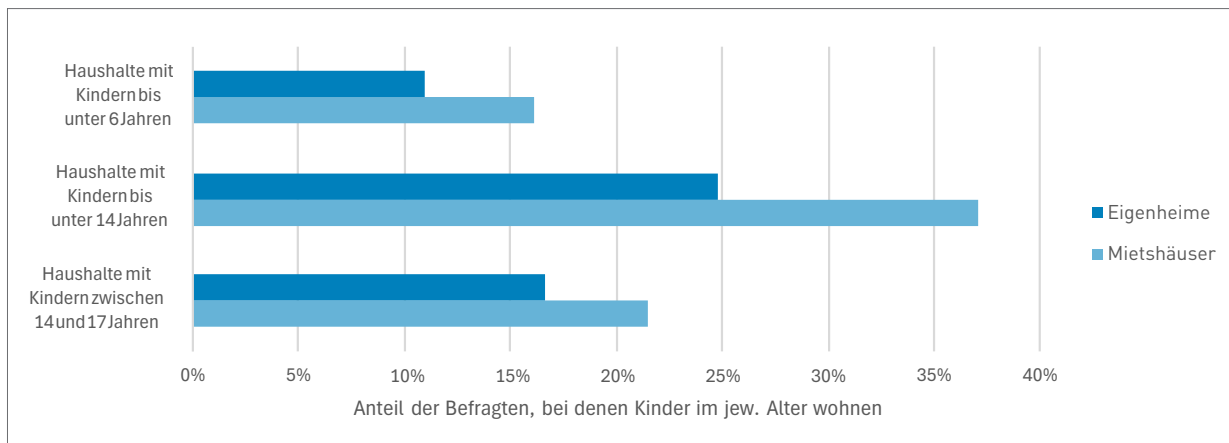


Abbildung 13: Anteile der Haushalte mit Kindern an den Haushalten in Mietshäusern und Eigenheimen.
Quelle: b4p-Befragung 2023, eigene Darstellung.

Darüber hinaus stechen jedoch drei Merkmale besonders heraus. Erstens: Menschen, die ein EFH mieten, sind mit durchschnittlich 43,5 Jahren deutlich jünger als die EFH-Eigentümerinnen und Eigentümer (50,8 Jahre) und sie haben zweitens häufiger (junge) Kinder im Haushalt (Abbildung 13).

Hiermit bestätigt sich, was der Blick auf die Haushaltsgrößen bereits vermuten lässt: (Junge) Familien machen einen wesentlichen Teil der EFH-Mietenden aus. Empty Nester finden sich deutlich häufiger im EFH-Eigentum. Hinzu kommt drittens, dass der Anteil derjenigen, die in den kommenden zwei Jahren planen, ein EFH zu kaufen oder zu bauen, unter den EFH-Mietenden mit rund 13 % mehr als doppelt so hoch ausfällt, wie in der deutschen Gesamtbevölkerung. All dies sind nur Annäherungen, doch liegt der Schluss nahe, dass viele Personen, die ein EFH mieten, dies möglicherweise als Zwischenschritt zum EFH-Eigentum betrachten.

Wohngemeinschaften spielen im EFH bislang keine Rolle

Nur 2,1 % der EFH-Bewohnenden geben an, in einer WG zu leben. Dies entspricht rund 0,5 Mio. Menschen. Insgesamt leben 4,7 Mio. Menschen in Deutschland in WGs (Statista 2024b), was 5,6 % der deutschen Bevölkerung (Destatis 2025c) sind. Nur 11 % der WGs leben demnach in EFH. Das EFH ist also ein eher untypisches Gebäude, um in Gemeinschaft zu wohnen. Im verfügbaren Datensatz ist die Fallzahl der EFH-WGs daher so gering (n=237), dass eine Analyse der sozio-demographischen Struktur keine belastbaren Erkenntnisse liefern kann. Dass WGs im EFH derzeit

höchstens ein Nischenphänomen darstellen, sollte jedoch kein Grund sein, sie als mögliche Wohnoption aus dem Blick zu verlieren. Gerade vor dem Hintergrund einer sich zuspitzenden und mindestens teilweise auf aktuelle Wohnverhältnisse zurückzuführenden Einsamkeitsproblematik westlicher Gesellschaften (Schmidhuber 2020) erscheint es sinnvoll, das Wohnen in Gemeinschaft im Zuge innovativer Anpassungsmaßnahmen auch im EFH-Segment mitzudenken.

5. Fazit & Ausblick

In diesem Beitrag wurde gezeigt, dass die deutschen EFH-Haushalte und solche, die es bald werden wollen, hinsichtlich sozio-ökonomischer und demographischer Merkmale durchaus heterogen sind. Ansätze für eine Transformation des EFH-Bestandes können daher kaum als Pauschallösungen konzipiert werden, sondern erfordern es, individuelle Lebenslagen und Wohnkontexte zu berücksichtigen. Dennoch werden über die hier ausgewerteten Daten einige Zusammenhänge sichtbar:

Anders als der gebräuchliche Name „Ein-Familien“-Haus suggeriert, werden etwa die Hälfte aller EFH lediglich von ein bis zwei Personen bewohnt. Da es sich hier ganz überwiegend um Empty-Nest-Haushalte handelt, ist der Altersdurchschnitt dieser Personen vergleichsweise hoch. Dies zeigt einerseits, dass der vielfach postulierte Wunsch, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sehr häufig realisiert wird und verdeutlicht andererseits den Handlungsdruck im EFH-Segment. Denn diese Wohnkonstellationen können sowohl ökologische (z. B. Flächenkonsum) als auch soziale (z. B. Einsamkeit)

Problemfelder zur Folge haben, deren Auflösung einen durchaus grundlegenden Pfadwechsel in der Wohnkultur des EFH erfordern.

Wohnpraktiken, die tendenziell suffizient und flexibel im Sinne zirkulärer Wohnraumnutzung sind, wie Mieten statt Kaufen oder das Leben in Wohngemeinschaften, spielen im EFH-Segment bislang kaum eine Rolle. Zudem bleibt offen, ob ein EFH zu mieten als langfristige Wohnsituation gezielt gewählt wird, oder ob Miethaushalte perspektivisch vorhaben, zu Eigentumshaushalten zu werden und sich z. B. aufgrund unzureichender finanzieller Ausstattung vorerst mit einem Mietverhältnis arrangieren. Flächensparendes Wohnen, das allein auf ökonomische Zwänge zurückgeht, gilt nicht im engeren Sinne als suffizient. Unfreiwilliges Flächensparen erscheint wenig zielführend bzw. akzeptabel, weil es eher von ökonomischen Ungleichheiten als ökologischen Notwendigkeiten geleitet ist und darüber hinaus soziale und emotionale Aspekte des Wohnens außer Betracht lässt. Künftige Forschung sollte sich daher verstärkt der Frage widmen, in welchen sozialen und biografischen Konstellationen Suffizienz als Gewinn an Lebensqualität wahrgenommen wird – und wie diese Konstellationen gezielt gefördert werden können.

Die Daten zeigen auch, dass die EFH-Eigentumshaushalte (die deutlich größte Gruppe unter den EFH-Bewohnenden und damit zentrale Adressatengruppe für alternative Wohnkonzepte) überdurchschnittliche Einkommen aufweisen. Dies eröffnet durchaus Handlungsoptionen für bauliche Wohnraumanpassungen. Zugleich kann angenommen werden, dass das Zeitfenster für mitunter kostspielige Maßnahmen klein ist. Nicht nur weil im höheren Alter möglicherweise der Veränderungswille bzw. die Veränderungskraft sinkt, sondern auch, weil das verfügbare Einkommen mit zunehmendem Alter tendenziell geringer ausfällt und insbesondere bauliche Anpassungen des Wohnraums damit seltener in Frage kommen als z. B. bei den finanziell besonders gut aufgestellten Altersklassen zwischen 50 und 60 Jahren. Bei den unter 50-Jährigen leben wiederum häufig noch Kinder im Haus, was den unmittelbaren Handlungsdruck deutlich senken dürfte.

Auch die hier beschriebenen Milieu-Strukturen geben Hinweise darauf, dass sowohl aktuelle als auch

zukünftige EFH-Bewohnende zumindest teilweise empfänglich für alternative und innovative Wohn- und Lebensmodelle sein könnten. Die an dieser Stelle vorgenommenen Milieu-Betrachtungen sollten in ihrer Aussagekraft nicht überschätzt werden. Allerdings verbirgt sich hier ein noch nicht erschlossenes, aber über entsprechende Befragungen ggf. zu erschließendes Erkenntnispotenzial: Könnten zielgenauere Aussagen darüber getroffen werden, wie die unterschiedlichen Milieus Veränderungen ihrer Wohnsituation bewerten, so würden die umfangreichen bereits erhobenen Daten des SINUS-Instituts zu einer geeigneten Grundlage, Wohnraumpotenziale im EFH flächendeckend realistisch abzuschätzen.

Die in diesem Beitrag vorgenommenen Schätzungen berücksichtigen (derzeit teilweise noch rudimentäre) Erkenntnisse zur Veränderungsbereitschaft von EFH-Haushalten und zeigen an, dass ein Wohnraumpotenzial im EFH-Bestand existiert: Allein durch Umzug und Umbau könnten etwa 1,7 Mio. Wohneinheiten im EFH-Segment entstehen und in 630.000 EFH könnte gemeinschaftlich gewohnt werden – für einen Bruchteil der finanziellen und ökologischen Kosten des EFH-Neubaus. Diese Schätzungen sind zunächst als theoretische Potenziale zu verstehen. Ihre Umsetzung ist maßgeblich abhängig von ganz praktischen, sehr individuell ausfallenden Umsetzungsmöglichkeiten und -hemmnissen aufseiten der EFH-Bewohnenden – und stockt nicht zuletzt aufgrund häufig fehlender Alternativen. Ungeachtet einer bemühten Fachdebatte sind suffiziente Wohnraumanpassungen daher in der Realität noch eine Nische. Im Gegenteil ist zu befürchten, dass sich die Unterbelegung – wenn sie nicht stärker politisch und gesamtgesellschaftlich adressiert wird – eher noch zu verstärken droht. Zu den derzeit sieben Mio. 1-2-PHH kommen in den nächsten rund 15 Jahren etwa 1,7 Mio. neue dazu.

Ob und in welchem Umfang die aufgezeigten Potenziale tatsächlich gehoben werden können, bleibt damit Gegenstand weiterer zielgruppen- und bedürfnisorientierter Forschung sowie politischer und rechtlicher Rahmensetzungen.¹⁴

¹⁴ Mit diesen politischen und rechtlichen Flankierungen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene beschäftigt sich das vhw-Forschungsprojekt „EFH - Quo Vadis?“ intensiver. Die Studie wird voraussichtlich im Herbst 2025 in der vhw-Schriftenreihe veröffentlicht.

Literatur

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

Böcker, Nina (2025): Die sozialen Milieus. Verortung eines sozialwissenschaftlichen Konzepts. vhw werkSTADT Nr. 67.

Brischke, Lars-Arvid (2018): Empty nest – Bedarfsorientierte Anpassung der Wohnflächen. In: Gebäude Energieberater (10): 14–19.

Damar-Blanken, Duygu; Klinger, Helena; Roggemann, Hanne; Peters, Sally; Größl, Ingrid & Daneshian, Daniel (2023): Altersdiskriminierung bei der Kreditvergabe. Abschlussbericht. <https://www.iff-hamburg.de/wp-content/uploads/2023/09/ADS-Abschlussbericht.pdf>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2024): DENA GEBÄUDEREPORT 2025. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand. <https://www.dena.de/infocenter/gebaeudereport-2025/>. Letzter Zugriff: 04.02.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025a): Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html. Letzter Zugriff: 20.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025b): Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart 2001-2024. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/f99464ac>. Letzter Zugriff: 04.02.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025c): Bevölkerung im Jahr 2024 um 100 000 Menschen gewachsen. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_030_124.html. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024a): Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>. Letzter Zugriff: 12.05.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2024b): Mehr als ein Viertel der 25-Jährigen wohnte 2023 noch im Haushalt der Eltern. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_N028_12.html. Letzter Zugriff: 31.01.2025.

Destatis – Statistisches Bundesamt (2023): Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Fischer, Corinna & Stieß, Immanuel (2019): Wider den „verdeckten Leerstand“. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. In: Planerin (6): 21–23.

Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld.

Hallenberg, Bernd & Rohland, Fabian (2021): Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre. Ergebnisse einer Befragung von älteren Eigentümerinnen und Eigentümern zur Wohnsituation und im Kontext der Perspektiven des Bestandes. vhw-Schriftenreihe Nr. 29. Berlin.

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

Interhyp (2021): Interhyp-Wohnraumstudie 2021: Eigenes Zuhause wird in unsicheren Zeiten noch wichtiger/Wunsch nach Eigentum steigt erneut. <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-wohnraumstudie-2021-wunsch-nach-eigentum-steigt-erneut/>. Letzter Zugriff: 20.11.2023.

IW – Institut der deutschen Wirtschaft (2021): Wie groß ist meine Wohnung im Vergleich? <https://idw-wohnflaeche.netlify.app/>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Jung, Ulrich (2019): Bauen – Leben – Klima schützen – Suffiziente Gebäude. <https://www.byak.de/ben-blog/detailseite/beitrag/2019/10/01/102019-suffiziente-gebaeude.html>. Letzter Zugriff: 04.02.2025.

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

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

Loidl, Verena Marie; Rehle, Valerie; Reichert-Schick, Anja & Simon-Philipp, Christina (2025): Leben vor der Stadt. Einfamilienhäuser als Möglichkeitsräume. Ludwigsburg/Stuttgart.

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.

Schmidhuber, Martina (2020): Mehr-Generationen-Wohnen als Zukunftsmodell: Gemeinschaft und Fürsorge in vulnerablen Situationen – wider einsam-machende Lebensformen. In: Limina – Grazer Theologische Perspektiven 3 (1): 145–165.

Schubert, Susanne; Bartke, Stephan; Becken, Katja; Breitmeier, Maresa; Brozowski, Frank; DeTroy, Sarah; Grimski, Detlef; Ilvonen, Outi; Keßler, Herrmann; Messner, Dirk; Meilinger, Valtentin; 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_2a Auflage.pdf. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Seidl, Irmi (2022): Transformation im Bereich des Wohnens. Aufgaben, Übergänge und Folgerungen aus der Schweiz und Deutschland. In: Nachrichten der ARL (1): 12–15.

SINUS (2023): Die Sinus-Milieus. Informationen zu einem Klassiker der Zielgruppensegmentation. <https://cloud.sinus-institut.de/public/fe564b>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

SINUS (2025): Sinus-Milieus® Deutschland. <https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-deutschland>. Letzter Zugriff: 04.02.2025.

Sozial-Klimarat (2024): Auf dem Weg zu einem klimapolitischen Lagebild https://9ce1d06c-a5dc-48e7-bf64-a9e0642fb83c.usrfiles.com/ugd/9ce1d0_744c655a082979defdc44.pdf. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Statista (2024a): Anzahl der Personen in Deutschland, die einen Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung in den nächsten 2 Jahren geplant haben, von 2018 bis 2021. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172135/umfrage/hausbau-oder-hauskauf-in-den-naechsten-2-jahren-geplant/>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

Statista (2024b): Anzahl der Personen in Deutschland, die zusammen mit anderen in einer Wohngemeinschaft (WG) leben, von 2019 bis 2024. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/264133/umfrage/personen-in-deutschland-die-in-einer-wohngemeinschaft-wg-leben/>. Letzter Zugriff: 25.03.2025.

Statista (2014): Mit wie viel Euro werden Sie Ihr Kind monatlich unterstützen, nachdem es ausgezogen ist? <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/322978/umfrage/eltern-zur-hoehe-der-finanziellen-unterstuetzung-des-kindes-nach-dem-auszug/>. Letzter Zugriff: 25.03.2025.

UBA – Umweltbundesamt (2024): Wohnfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche>. Letzter Zugriff: 19.03.2025.

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.

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

Zimmermann, Patrick & Brischke, Lars-Arvid (2023): Weniger Neu- Bauen, mehr Um:Bauen. In: Gebäude Energieberater (4): 39–43.

Zimmermann, Patrick; Brischke, Lars-Arvid; Bierwirth, Anja & Buschka, Michael (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 9/2023. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2. Letzter Zugriff: 06.05.2025.

Zimmermann, Patrick; Brischke, Lars-Arvid; Späte, Eva; Contreras y Duran, Laura-Annabelle & Paar, Angelika (2025): Einfamilienhaus: Quo Vadis? – Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. vhw-Schriftenreihe Nr. 52. vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin.

Impressum

vhw-werkSTADT
ISSN 2367-0819

Herausgeber

vhw Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e. V.
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring
Bereichsleiter Forschung: Prof. Dr. Olaf Schnur

Redaktion

Sabine Rietz

Sitz der Redaktion

Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin
T +49 30 390 473-175
F +49 30 390 473-190
E werkstadt@vhw.de
vhw.de

Autorin und Autoren

Patrick Zimmermann (Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH)
Eva Späte (Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH)
Duncan Barahona (vhw-Forschung, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.)

Erscheinungsweise

unregelmäßig

Bezug

Alle Ausgaben der vhw-werkSTADT sind unter
vhw.de/publikationen/vhw-werkstadt/
kostenfrei herunterzuladen.

Titelbildquelle

© Adobe Stock/detailfoto