

# Vom Einfamilienhaus zum Nachfamilienhaus

So leben Seniorinnen und Senioren in älteren Eigenheimen

Fabian Rohland · Céline Lauer



vhw Fokus

01 | 2025

## Hintergrund

In Deutschland gibt es rund 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehr als ein Drittel stammt aus den Nachkriegsjahrzehnten. In diesen 6,8 Millionen Haushalten ist ein großer Teil der Bewohner über 65 Jahre alt, sie leben zu zweit oder alleine – das Einfamilienhaus ist für sie zum Nachfamilienhaus geworden (Destatis 2025). Wie leben die älteren Menschen dort, was schätzen sie an ihrem Zuhause, was macht ihnen zu schaffen? Das hat der vhw e. V. mit dem Sinus-Institut in einer Studie zur Zukunft der Eigenheime aus den 1950er bis 1970er Jahren untersucht. Dazu wurden Ende 2019 bundesweit 757 Eigentümer zwischen 65 und 85 Jahren zu ihrer Wohnsituation, ihren Wünschen und Perspektiven befragt.

## Das Zuhause

Die Mehrheit der Befragten lebt in reinen Einfamilienhausgebieten auf 120 Quadratmetern Wohnfläche oder mehr. 75 bis 80 % verfügen über eine größere Rasenfläche und einen Garten mit Blumen- oder Gemüsebeeten; 30 % der Grundstücke sind größer als 850 Quadratmeter. Gut ein Drittel der älteren Menschen findet, dass ihr Haus nicht ihren aktuellen oder künftigen Bedürfnissen entspricht, etwa mit Blick auf Barrierefreiheit. Dennoch gibt nur ein Bruchteil an, Hilfe im Haushalt (2,8 %), bei der Grundversorgung (3,2 %) oder der Gartenpflege (4,1 %) zu benötigen.

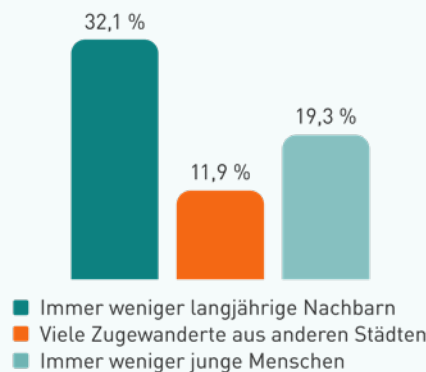
Das Haus entspricht meinen aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen.



## Die Nachbarschaft

Die Mehrheit der befragten Senioren erlebt ihre Nachbarschaften als freundlich und hilfsbereit, am häufigsten in den ländlichen Räumen. Gut ein Drittel tauscht sich häufig mit den Nachbarinnen aus, nur etwa 3 % haben so gut wie keinen Kontakt. Das Gros der Befragten bewertet den Zusammenhalt in der Nachbarschaft als unverändert sehr oder überwiegend gut. Gleichwohl berichtet jede bzw. jeder Dritte, dass immer mehr langjährige Nachbarschaftsbeziehungen wegbrechen.

Wie hat sich die Zusammensetzung Ihrer Nachbarschaft verändert? (Auswahl)



## Das Umfeld

Die Bewohnerinnen der älteren Einfamilienhausgebiete bewerten ihr Wohnumfeld überwiegend positiv, sie schätzen insbesondere den Zusammenhalt, die Sicherheit, Sauberkeit und den allgemeinen Zustand. Danach gefragt, was getan werden müsste, um ihre persönliche Situation zu verbessern, nennen die Befragten vor allem mehr Auswahl bei der Nahversorgung (28,5 %), ein besseres medizinisches Angebot (25,9 %) und die Sanierung von Straßen und Infrastruktur (22,9 %). Mit Blick auf die Zukunft sorgen sich die Senioren häufig darum, dass die Sicherheit vor Ort abnimmt (30 %) – obwohl zugleich 93 % die aktuelle Sicherheitslage als (sehr) gut bewerten.

## Die Perspektive

90 % der Befragten möchten künftig in ihrem Haus wohnen bleiben, vor allem, weil sie sich dort verwurzelt fühlen. Je älter, desto stärker ist dieser Wunsch.

Warum möchten Sie zukünftig in Ihrem Haus wohnen bleiben?



Nur für eine verschwindend geringe Minderheit kommen andere Wohnformen oder -orte infrage, wie etwa gemeinsames Wohnen mit Gleichgesinnten in einem Haus (1,2 %) oder in einer Senioren-Wohnanlage (1,5 %). Neun von zehn Befragten planen, ihr Haus zu vererben. Externe Untersuchungen (Civey 2020) legen jedoch nahe, dass nur 20 % der künftigen Erben oder Erben selbst dort einziehen und weitere 10 % es an ihre eigenen Kinder weitergeben wollen.

## Quellen

Hallenberg, B. & Rohland, F. (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.  
Civey (2020): Immobilien-Erbe aus der Sicht der 18- bis 49-Jährigen. Umfrage unter Befragten, deren Eltern eine Immobilie besitzen. Berlin.  
Destatis – Statistisches Bundesamt (2025): Zensusdatenbank. Wiesbaden.

