

So können Kommunen Einfamilienhäuser weiterdenken

Sieben Ideen für eine nachhaltige und soziale Entwicklung im Bestand

Duncan Barahona



vhw Fokus

02 | 2025

Hintergrund

Es gibt viele gute Gründe, den Einfamilienhaus-Bestand in Deutschland wohnungspolitisch stärker in den Blick zu nehmen: etwa, um den Klima- und Umweltschutz voranzubringen, Wohnraum innerhalb bereits gebauter Gebäude zu mobilisieren und nicht zuletzt die Lebensqualität für alternde Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte zu verbessern. Wie also kann das Einfamilienhaus (EFH) für die Nachfamilienphase weitergedacht werden? Im Wesentlichen lassen sich drei Optionen beschreiben: Untervermietung, Umbau und Teilvermietung oder -verkauf sowie Umzug und Vermietung/Verkauf. Dabei können auch die Kommunen eine Rolle spielen: Die folgenden sieben Ideen zeigen auf, wie sich Städte und Gemeinden bereits bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten EFH-Transformation einbringen. Wie wirksam diese Ideen sind, lässt sich aktuell noch schwer einschätzen und bleibt nicht zuletzt abhängig vom lokalen Kontext – sie können jedoch als erste Impulse dienen, um Strategien vor Ort weiterzuentwickeln.

1. Datengrundlage stärken

Oft existiert in Kommunen kein handfestes Wissen über konkrete Wohnraumpotenziale. Wieviel Wohnfläche ist ungenutzt oder steht leer? Wie viel wurde und wird bereits umgebaut? Eine solide Datenbasis ist jedoch Grundvoraussetzung, um weitere Maßnahmen abzuwägen – und lohnt sich daher trotz des Erhebungsaufwands. Städte wie Freiburg im Breisgau oder Suderburg haben zum Beispiel Leerstandskataster eingeführt, um einen Überblick zur lokalen Situation zu erhalten.

2. Nachverdichtung und Umbau priorisieren

Über kommunalpolitische Beschlüsse kann eine Kommune sich selbst dazu verpflichten, den EFH-Neubau einzugrenzen oder nur unter bestimmten Bedingungen zuzulassen und stattdessen Nachverdichtungs- oder Umbauprojekte zu priorisieren. Die konsequente Abkehr vom EFH-Neubau auf der grünen Wiese ist sicher je nach kommunalem Kontext und Bedarf unterschiedlich zu bewerten und hat unterschiedliche Gründe – vom Wunsch, keine Flächen mehr zu versiegeln, bis zur de facto Unverfügbarkeit von Flächen. Daher besteht in so unterschiedlichen Städten wie Hamburg (Nord) oder Neuenhagen bei Berlin eine solche Priorisierung.

3. Bau- und ordnungsrechtliche Spielräume schaffen

Kommunen steht es grundsätzlich frei, zum Beispiel Bebauungspläne zu aktualisieren oder Gestaltungs- und Stellplatzsätzen anzupassen. So entstehen neue Spielräume, um innerhalb eines EFH-Quartiers andere, dichtere Wohnformen oder auch Gewerbe- und Versorgungsinfrastrukturen zu schaffen. Die Veränderung von B-Plänen wird vielerorts praktiziert, teilweise auch bezogen auf EFH-Bestandsquartiere – so wie etwa jüngst in der Stadt Pinneberg.



4. Leerstand entgegenwirken

Leerstand kann mit mehr oder weniger scharfen Maßnahmen entgegengewirkt werden. Kommunen stehen verschiedene steuer- und förderrechtliche Wege offen, die ein breites Spektrum an Regelungen aufmachen: von der Leerstandssteuer bis zu Anreizen wie Wiedervermietungs-Prämien. Insbesondere Malus-Regelungen sind dabei politisch brisant, was sich auch daran zeigt, dass sie zwar diskutiert, aber selten eingeführt werden. Beispiele für entsprechende Debatten finden sich in Bonn oder Kaiserslautern.



Was sind Empty Nester?

Als Empty Nester werden Haushalte bezeichnet, in denen die Eltern nach dem Auszug der Kinder zu zweit oder alleine wohnen – oft im Einfamilienhaus (EFH). Sie leben dann auf verhältnismäßig viel Fläche, die häufig teilweise unter- oder ungenutzt bleibt. Gerade das EFH mit seiner typischen Form und Lage wird den Bedürfnissen von Empty Nestern aufgrund seiner Größe und mangelnden Barrierefreiheit oft nicht mehr gerecht. Einsamkeit oder Überforderung können die Folge sein. Häufig fehlt es jedoch an passenden und gesellschaftlich normalisierten Wohnalternativen für die Nachfamilienphase.



5. Wohnraumagenturen einrichten

In lokalen Wohnraumagenturen kann Wissen gebündelt und vermittelt werden. Insbesondere geht es dabei um kostenfreie und individuelle Beratungen für veränderungsbereite oder -interessierte EFH-Bewohner sowie deren organisatorische Unterstützung, beispielsweise bei einem Umzug durch Wohnungstausch. Außerdem kann hier zwischen Angebots- und Nachfrageseite oder zu anderen Akteurinnen mit einschlägiger Expertise (z. B. aus Energieberatung, Architektur, Finanzplanung) vermittelt werden. Beratungsangebote auf der lokalen Ebene mögen – z. B. im Vergleich zu landes- oder bundesweiten Informationskampagnen – eine begrenzte Reichweite haben. Erfahrungen aus der Energieberatung zeigen allerdings, dass der direkte Kontakt und die Kenntnis lokaler Gegebenheiten Vertrauen schaffen und damit die Erfolgchancen erhöhen. Derartige Wohnraumagenturen existieren zum Beispiel in Göttingen, Köln und Osnabrück.



©Adobe Stock/IRAN

6. Passende Wohnalternativen ermöglichen

Wenn Empty Nestern Alternativen zu ihrem Einfamilienhaus zur Verfügung stehen, vergrößert sich ihr individueller Handlungsspielraum erheblich. Dass entsprechende Angebote (insbesondere in Kommunen, in denen das EFH bislang als Wohnform dominiert) nur zögerlich entwickelt werden, liegt auch daran, dass es schwer fällt, zu bestimmen, wie umfangreich und wie konkret sich



©Adobe Stock/TarikVision

die Nachfrage nach diesen Alternativen darstellt. Doch erst, wenn solche anderen, zum Beispiel gemeinschaftlichen Wohnformen existieren, können diese auch tatsächlich nachgefragt werden. Um mehr Wahlmöglichkeiten für das Wohnen in der Nachfamilienphase zu schaffen, sollten Kommunen daher mit der Zivilgesellschaft und der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten – einerseits, um vorab ein besseres Gefühl für die Beschaffenheit der Nachfrage zu entwickeln und andererseits, um gemeinsam innovative Wohnformen zu entwickeln. Ein anschauliches Beispiel ist das Pfrondorfer Neschtle in Tübingen, ein Haustausch mit gegenseitigem Nutzen: Dort sind Empty Nester in ein eigens für sie und mit ihnen gebautes Wohnprojekt gezogen, sodass nun Familien in den freigewordenen EFH leben können.

7. Beispiele und Erfolge sichtbar machen

Ob in der eigenen Kommune oder in anderen Regionen: Funktionierende, nachgefragte Lösungen lassen sich gut kommunizieren. Dabei geht es einerseits um Praxisbeispiele, die inspirieren und verdeutlichen, dass es möglich ist, durch

eine Veränderung der Wohnsituation die eigene Lebensqualität zu verbessern. Andererseits sollten bereits bestehende, aber ggf. unbekannte Regelungen sichtbar werden, die eine solche Veränderung erleichtern – wie zum Beispiel reduzierte Kündigungsschutzregelungen bei der (Teil-)Vermietung im EFH oder die Möglichkeiten der Umzugskostenübernahme durch Pflegekassen. Insbesondere zählen dazu auch existierende Förderprogramme wie beispielsweise „Jung kauft alt“, die den Erwerb von Bestandsimmobilien vielerorts bereits effektiv unterstützen, aber andernorts noch nicht angewendet werden. Zudem können Kommunikationskampagnen einen guten Überblick über die vielfältigen Informationen zum Thema bieten, etwa so, wie es die Kampagne „kleiner wohnen, besser wohnen“ der Stadt Freiburg versucht.

Quelle

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.

