

# Einfamilienhäuser mit Potenzial

## Zahlen und Szenarien zum Wohnen im Bestand

Sabine Rietz · Josephine Çimentepe



vhw Fokus

03 | 2025

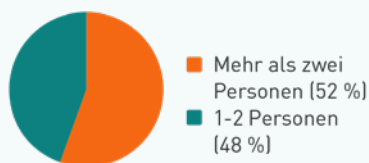
### Hintergrund

Nach wie vor wünschen sich viele Menschen in Deutschland ein Einfamilienhaus (EFH). Das muss nicht immer neu sein: Unter denjenigen, die sich in den kommenden zwei Jahren ein Eigenheim anschaffen wollen, planen deutlich mehr, ein bestehendes Haus zu kaufen, als ein neues zu bauen. Tatsächlich schlummern in den rund 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland Wohnraumpotenziale. Vor allem dort, wo nur ein bis zwei Personen auf viel Fläche leben – sofern sie sich vorstellen können, ihr EFH umzubauen und zu teilen oder auch umzuziehen. Doch um wie viele solcher Haushalte handelt es sich? Wie ist die finanzielle Lage der Bewohner und was lässt sich über ihre Einstellung und Bereitschaft zu Veränderung aussagen?

### Haushaltsgrößen

In fast der Hälfte aller Ein- oder Zweifamilienhäuser leben die Bewohner allein oder zu zweit – insgesamt 12,5 Millionen Menschen. Davon leben fast alle auf mehr als 70 m<sup>2</sup>, 65 Prozent sogar auf mehr als 110 m<sup>2</sup>.

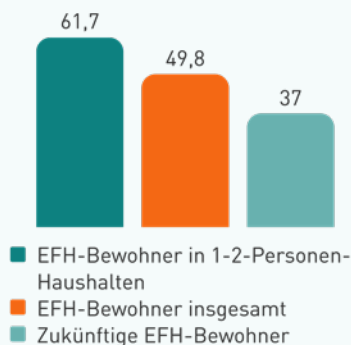
Wie viele Personen leben in Ihrem Einfamilienhaus, Sie selbst mitgezählt?



### Alter

In den Einfamilienhäusern, in denen ein bis zwei Personen leben, ist das Durchschnittsalter deutlich höher als im Durchschnitt aller Einfamilienhäuser. Menschen, die planen, demnächst in ein Einfamilienhaus zu ziehen, sind dagegen deutlich jünger.

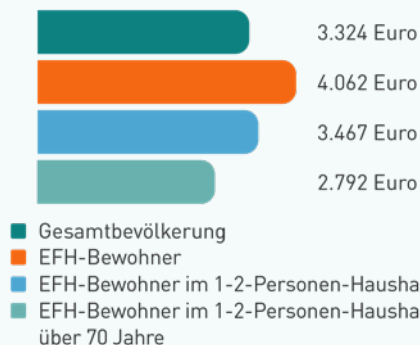
Durchschnittsalter aktueller und künftiger EFH-Bewohner



### Einkommen

EFH-Bewohnerinnen und -Bewohner verfügen mit durchschnittlich 4.062 Euro über ein deutlich höheres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (HHNE) als die Gesamtbevölkerung mit durchschnittlich 3.324 Euro. Je älter die Haushalte sind, desto geringer ist ihr Einkommen jedoch. Zugleich dürften ältere Haushalte ihre Häuser häufiger bereits abbezahlt haben, was sich wiederum positiv auf das verfügbare Einkommen auswirken kann – und damit auf die Möglichkeit, Häuser z. B. umzubauen.

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (im Schnitt)



### Veränderungsbereitschaft

Die sogenannten Sinus-Milieus fassen Menschen mit ähnlichen Werten und einer vergleichbaren sozialen Lage zu „Gruppen Gleichgesinnter“ statistisch zusammen. Gut ein Viertel der EFH-

Bewohner sind Milieus zuzuordnen, denen eine moderne und flexible Lebensorientierung nachgesagt wird und die damit Veränderungen – z. B. der Wohnsituation – potenziell offen gegenüberstehen könnten. Befragungen von EFH-Bewohnern stützen diese Annahme: Einer Meta-Analyse zufolge können sich jeweils im Schnitt 15 % vorstellen, ihr Haus mit anderen zu teilen; 22 % halten dies bei vorherigem Umbau für denkbar (Kenkmann et al. 2023).

### Potenziale

Aufgrund des enorm großen EFH-Bestandes würden schon geringe Anteile an Veränderungsbereiten genügen, um viel Wohnraum zu mobilisieren. Ein fiktives Rechenbeispiel: Aktuell werden rund sieben Millionen EFH-Haushalte von einer oder zwei Personen bewohnt. Wenn einer von 100 Haushalten – zusätzlich zum bisherigen Umzugsgeschehen – umziehen oder sein EFH teilen würde, entspräche dies 70.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies ist auch perspektivisch relevant – denn Menschen, die heute mit ihren Kindern im EFH leben, werden nach deren Auszug wohl allein oder zu zweit dort wohnen. Daraus ergeben sich folgende Prognosen:

- > Zu Beginn der 2030er dürften rund **700.000** 1- bis 2-Personen-Haushalte in EFH entstehen.
- > Bis Anfang der 2040er dürften **eine Million** 1- bis 2-Personen-Haushalte in EFH hinzukommen.

### Quellen

Zimmermann, P.; Späte, E. & Barahona, D. (2025): Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus? Eine Sekundäranalyse zu aktuellen Haushaltsstrukturen im EFH-Segment. vhw werkSTADT Nr. 78. Berlin.  
Kenkmann, T.; Fischer, C. & Gargya, D. (2023): Leeres Nest – Neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. Freiburg/Darmstadt/Berlin.

