



POSITION

Das Einfamilienhaus – ein Auslaufmodell mit Zukunft

Plädoyer für eine differenzierte Neubewertung

JÜRGEN ARING, BERNHARD FALLER, OLAF SCHNUR¹

Zu Beginn seiner beinahe 80-jährigen Historie hat sich der vhw als „Volksheimstättenwerk“ für das individuelle Wohneigentum stark gemacht – und damit auch für das Einfamilienhaus als dessen bedeutendste Variante. Zunächst galt es, die extreme Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu überwinden. Später sollte auch die Wohnungspolitik zu einer sich konsolidierenden Wohlstandsgesellschaft beitragen. Das Engagement des vhw folgte damals wie heute den Notwendigkeiten sowie den wohnungs- und gesellschaftspolitischen Motiven der Zeit. Nun plädiert der vhw für eine differenzierte Neubewertung des Einfamilienhauses.

Derzeit gibt es in Deutschland einen Bestand von gut 13 Mio. Einfamilienhäusern² und einen relativ stabilen jährlichen Neubau von ca. 80.000 Einheiten. In den kommenden 15 Jahren wird dies zu einem erwartbaren Neubau von weiteren 1,2 Mio. Einfamilienhäusern führen. Die populäre Wohnform ist also nach wie vor von hoher Bedeutung. Vor dem Hintergrund der ökologischen, wohnungspolitischen und städtebaulichen Herausforderungen ist das Einfamilienhaus gleichzeitig jedoch zum Gegenstand teils heftiger Kritik und kontroverser Debatten geworden. Die Diskussion bedarf dringend einer Differenzierung, schon allein aufgrund der großen Bandbreite an Einfamilienhäusern: von ländlichen Siedlungshäusern zu modernen Townhouses, von kleinen Reihenhäusern zu freistehenden Villen, von energetisch unsanierten Objekten bis zu hocheffizienten Null-Emissions-Gebäuden.

Für eine zeitgemäße Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik gilt es zu klären, welchen Stellenwert das Einfamilienhaus haben kann und sollte – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Eine weit verbreitete Ansicht lautet, es sei unzeitgemäß. Der vhw teilt diese Ansicht nicht. Vielmehr sind wir überzeugt: Das Einfamilienhaus ist ein Auslaufmodell mit Zukunft.

» Einfamilienhäuser sind nach wie vor ein Wohnideal – nicht nur für Familien.

Immer neue Studien fördern zutage, dass das Einfamilienhaus für viele Haushalte nach wie vor die bevorzugte Wohnform ist. Das gilt insbesondere für junge Familien – aber nicht nur. Einfamilienhäuser sind für ganz unterschiedliche Lebensformen, Haushaltstypen und Altersgruppen attraktiv.³ Die Nachfrage hat sich zu einem guten Teil vom Familienhaushalt entkoppelt und ist längst nicht gesättigt. Menschen mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus wird bisweilen unterstellt, damit lediglich tradierte Einstellungen zu übernehmen. Es sollte jedoch davon ausgegangen werden, dass individuelle Entscheidungen für den Erwerb und den Umzug gut überlegt und abgewogen sind. In der Entscheidung für das Einfamilienhaus verdichten sich insbesondere die für den jeweiligen Haushalt essenziellen Wohnbedürfnisse, Lebensentwürfe und ökonomischen Rahmenbedingungen.

» Einfamilienhäuser können die private Alterssicherung stärken.

Viele Menschen verbinden ihre Vorliebe fürs Einfamilienhaus mit dem Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben. Wohneigentum trägt dazu bei, Vermögen zu bilden und für das Alter vorzusorgen. Deutschland steht mit besonders niedrigen Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich jedoch schlecht da. Mit hoher Wahrscheinlichkeit schlägt dies auch auf die Vermögensausstattung der privaten Haushalte insgesamt durch.⁴

Geringe Wohneigentumsquoten bedeuten zugleich eine stärkere Konzentration der damit verbundenen Vermögensbildung auf die wirtschaftlich starken Haushalte. Die seit Jahren zurückbleibende Wohneigentumsbildung der nachrückenden Geburtskohorten ist insofern zweifach problematisch: als Treiber künftiger Vermögensungleichheit und als Schwächung der privaten Altersvorsorge. Politisch erforderlich wäre es, Selbstnutzer (mindestens) ebenso stark zu fördern wie Mietinvestoren. Die deutsche Wohnungspolitik hat über längere Fristen und in jüngerer Zeit allerdings das Gegenteil getan.⁵

» Auch Einfamilienhäuser können zur (sozialen) Wohnungsversorgung beitragen.

Es ist politisch nach wie vor umstritten, ob der freifinanzierte Wohnungsbau und damit auch der Neubau von Einfamilienhäusern über in Gang gesetzte Umzugsketten einen wirksamen Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung liefern kann (Sickereffekte). Die empirische Forschung ist hier jedoch eindeutig.⁶ Die von Einfamilienhäusern ausgelösten Umzugsketten sind sogar überdurchschnittlich lang.⁷ Zwar ist es richtig, dass die vom Neubau ausgelösten Umzugsketten in angespannten Märkten zunächst eine geringere Intensität und Reichweite haben. Da der Wohnungs- und Einfamilienhausneubau aber zur Marktentspannung beiträgt, schafft er selbst die Voraussetzungen für eine steigende Reichweite der Sickereffekte.

Zudem gilt: Bei Einfamilienhäusern gibt es nicht nur eine große Nachfrage, sondern auch eine hohe private Zahlungsbereitschaft. Darum besteht hier in Zeiten knapper öffentlicher Mittel auch mit geringen Subventionen die Aussicht, dass neuer Wohnraum gebaut wird.

» Die pauschale Kritik an der Klimabilanz von Einfamilienhäusern greift zu kurz.

Das Einfamilienhaus wird hauptsächlich wegen erhöhter CO₂-Emissionen in Bau und Betrieb kritisiert. Die Unterschiede zum Geschossbau ergeben sich jedoch primär aus den unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Wenn ein einkommensstarker Haushalt also statt des Einfamilienhauses eine ähnlich große Etagenwohnung bewohnt, sind die Unterschiede nicht mehr groß. Denn die erforderliche Menge an Baumaterialien hängt maßgeblich von dem umbauten Raum ab. Für den Betrieb sind die energetische Eigenschaft der Gebäudehülle, die verbaute Technik und die Energiequelle entscheidend. Lediglich aufgrund des höheren Anteils an Außenflächen ist das (freistehende) Einfamilienhaus im Nachteil.⁸ Überdies ist der erhöhte CO₂-Ausstoß von Einfamilienhäusern mit überdurchschnittlichen Wohnflächen nur eine Facette eines gesamtgesellschaftlichen Musters: Einkommensstarke Haushalte verursachen in der Regel in allen Lebensbereichen höhere CO₂-Emissionen – vom Konsum über die Mobilität bis eben zum Wohnen. Der vhw plädiert daher für eine übergreifende Strategie zur Emissionsminderung, anstatt einzelne Lebensbereiche über Verteuerung oder Verknappung zu regulieren. Mit dem erweiterten Europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS II), das voraussichtlich ab 2027 auch Gebäude und Energie einbezieht, sind hierfür die wesentlichen Grundlagen geschaffen. Jetzt kommt es auf dessen Ausgestaltung an.

» Nicht das Einfamilienhaus an sich ist problematisch, sondern die Siedlungsentwicklung.

Das Einfamilienhaus wird zurecht für seinen erhöhten Flächenverbrauch kritisiert. Die Unterschiede zwischen der Villa auf großem Grundstück und dem kompakten Stadthaus sind allerdings erheblich. Je weitläufiger gebaut wird, desto größer und kostspieliger ist der Aufwand, die Fläche zu erschließen – und desto intensiver greift die Bebauung in Landschafts- und Naturräume ein. Um solche dispersen Siedlungsstrukturen zu verhindern, sollten kompakte Einfamilienhäuser verstärkt wieder dort neu gebaut werden, wo sie sich in urbanen Qualitäten und hoher Dichte einfügen lassen. Dazu müssen die Innenentwicklung gestärkt und die regionalpolitische Steuerung der Siedlungsentwicklung deutlich verbessert werden.⁹

Die Zukunft des Einfamilienhauses in Bestand und Neubau

Im Bestand gilt es verstärkt, die Potenziale des Einfamilienhauses zu mobilisieren. In einem nennenswerten Teil der Einfamilienhäuser leben Eltern, deren Kinder ausgezogen sind („Empty Nester“), auf großen Wohnflächen, die sie nicht vollständig nutzen.¹⁰ Einige von ihnen möchten dies ändern und beispielsweise in eine barrierefreie Wohnung umziehen. Das würde es Einfamilienhaus-Interessenten ermöglichen, in bereits bestehende Häuser zu ziehen und nicht neu bauen zu müssen.¹¹ Um diese Potenziale zu mobilisieren, bräuchten veränderungs- oder umzugsbereite Haushalte jedoch größere Wahlfreiheiten, allen voran attraktive Wohnalternativen möglichst im direkten Umfeld ihres Zuhauses. Darüber hinaus gibt es Eigentümer, die ihr Haus weiter selbst bewohnen, aber umbauen und vermieten oder gemeinschaftlich teilen wollen. Diese benötigen dazu bessere planungs- und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen – auch, um die Baukosten zu senken.

Im Neubau erfüllt das kompakte Stadthaus die Anforderungen einer zeitgemäßen Stadtentwicklung. Eine zeitgemäße Planung muss schneller und flexibler werden, zugleich aber hohe städtebauliche Qualitäten bieten und Klimaschutz-Anforderungen erfüllen – mehr Grün und Blau, modernisierte soziale und technische Infrastrukturen, qualitätsvolle Architektur mit menschlichen Maßstäben. Besonders in der Innenentwicklung, je nach regionalem Bedarf aber auch in einer qualitätsvollen Außenentwicklung

kann und sollte dabei das Einfamilienhaus wieder eine größere Rolle spielen. Das Ziel muss sein, die bestehende Nachfrage (und damit verstärkt auch wieder junge Familien) in urbanen Lagen zu binden und weniger an die Ränder von Stadt und Region zu verdrängen. Es geht also darum, Stadtquartiere zu entwickeln, die bei relativ hoher Dichte den Rahmen für bezahlbare, kompakte Einfamilienhäuser¹² bieten und dabei mit einer Lebensqualität aufwarten, die geeignet ist, dem Einfamilienhausgebiet auf der grünen Wiese den Rang abzulaufen. Das ist keine leichte Aufgabe, aber angesichts bestehender Präferenzen nicht unmöglich. Im vhw sehen wir darin einen Auftrag für unsere künftige fachliche Arbeit.

Endnoten

- ¹ Das vorliegende Papier ist Ergebnis eines intensiven internen Diskussionsprozesses im vhw unter Beteiligung der Kolleginnen und Kollegen Duncan Barahona, Henning Dettleff, Céline Lauer, Fabian Rohland, Sabine Rietz und Franziska Steinbach.
- ² Zusammen mit den Zweifamilienhäusern sind es 15,7 Mio. Gebäude mit 18,4 Mio. Wohnungen (Zensus 2022).
- ³ Im Jahr 2011 wurde in Köln der Generationenwechsel in sechs Einfamilienhausgebieten mit dem Ergebnis untersucht, dass knapp 25% der nachziehenden Haushalte kinderlos waren. Die zwei wichtigsten Gruppen waren ältere Paare ohne Kinder über 50 Jahre mit 17 % und Paare ohne Kinder zwischen 36 und 49 Jahre mit 6 % (Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2012)).
- ⁴ Internationale Vergleiche zum Nettovermögen privater Haushalte sind aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung von Rentenansprüchen und den unterschiedlichen Alterssicherungssystemen (Kapitaldeckung versus Umlage) schwer anzustellen und häufig eingeschränkt belastbar. Dennoch wird in diesem Kontext häufig auf die geringere Wohneigentumsquote verwiesen, um die Ergebnisse für Deutschland zu erklären.
- ⁵ Siehe den Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik (1994) sowie für die aktuelle Situation empirica (2025).
- ⁶ Siehe für einen Überblick die Metastudien von empirica (2020) sowie Gleeson (2023).
- ⁷ Siehe IRI/Quaestio (2020a) sowie die dazugehörige Vertiefungsstudie IRI/Quaestio (2020b).
- ⁸ Siehe Kalkuhl et al. (2024).
- ⁹ Eine verbesserte regionalpolitische Steuerung der Flächennachfrage und des damit verbundenen Wohnungsbaus wird derzeit in verschiedenen Modellregionen erprobt (gefördert von BMWSt/BBSR). Absehbar ist jedoch, dass die Modellregionen selbst keine durchgreifenden Verbesserungen erzielen werden und stattdessen raumordnerische und landesplanerische Weichenstellungen von Bund und Ländern erforderlich sein werden (Weitere Informationen zu den Modellvorhaben finden sich unter den Projektseiten des „MORO Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/jahr/2023/raumordnung-und-interkommunale-kooperation/01-start.html>) sowie des „MORO Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/jahr/2022/raumentwicklung-pandemie/01-start.html>)).
- ¹⁰ Eine Annäherung liefert der Zensus 2022, der 3,19 Mio. reine Seniorenhaushalte ab 65 Jahren in Einfamilienhäusern ermittelt hat. Dies entspricht rund einem Viertel des Einfamilienhausbestands. Hinzu kommen Haushalte in der postfamiliären Phase aus den jüngeren Babyboomer-Jahrgängen (siehe auch: Zimmermann et al. (2025)).
- ¹¹ Eine seröse quantitative Abschätzung der tatsächlichen Veränderungsbereitschaft und der damit verbundenen Wohnraumpotenziale ist derzeit nicht möglich. Diverse Studien kommen zu ganz unterschiedlichen Größenordnungen. So hat etwa eine Umfrage des Verbands Wohneigentum unter Eigenheimbesitzern aus dem Jahr 2024 ergeben, dass 32 % der Befragten sich offen zeigen gegenüber Veränderungen der Wohnsituation, die zu einer Mobilisierung von Bestandswohnflächen führen würden (z. B. Umbau, Wohnungstausch etc.). Ob und wie diese grundlegende Offenheit tatsächlich zu einer Veränderungsbereitschaft führt, bleibt aber weitgehend unklar.
- ¹² Siehe BPD Immobilienentwicklung (2024).

Literatur

BPD Immobilienentwicklung (2024): Relevanz und Zukunftsaussichten kompakter Einfamilienhäuser. Einblicke Nr. 01. <https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/media/agykw03w/bpd-einblicke-einfamilienh%C3%A4user.pdf>. Letzter Zugriff: 10/2025.

empirica (2025): Mieter oder Eigentümer - wer wird stärker gefördert? Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2024071_Bericht_WerWirdMehrGefoerdert-vv.pdf. Letzter Zugriff: 10/2025.

empirica (2020): Metastudie „Sickereffekte“. Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf. Letzter Zugriff: 10/2025.

Expertenkommission Wohnungspolitik (1994): Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Deutscher Bundestag. Drucksache 13/159. <https://dserver.bundestag.de/btd/13/001/1300159.pdf>. Letzter Zugriff: 11/2025.

Gleeson, James (2023): The affordability impacts of new housing supply: a summary of recent research. Housing Research Note 10. <https://data.london.gov.uk/housing/research-notes/hrn-10-2023-the-affordability-impacts-of-new-housing-supply-a-summary-of-recent-research/>. Letzter Zugriff: 11/2025.

IRI/Quaestio (2020a): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html>. Letzter Zugriff: 10/2025.

IRI/Quaestio (2020b): Umzugsketten durch Wohnungsneubau. Betrachtung der Wohnraumversorgungseffekte bei verschiedenen Neubautypen. Vertiefungsstudie zur BBSR-Online-Publikation 11/2020 „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“. https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/11b_Vertiefungsstudie_Umzugsketten.pdf. Letzter Zugriff: 10/2025.

Kalkuhl, Matthias; Stomper, Alex; Kögel, Noah & Gerstmeier, Fabian (2024): Höhe und Verteilung der gesellschaftlichen Kosten heizbedingter Emissionen. Eine Typologie deutscher Wohngebäude. https://www.pik-potsdam.de/de/institut/abteilungen/klimaoekonomie-und-politik/mcc-dokumente-archiv/feire_technicalreport_mcc_typology.pdf. Letzter Zugriff: 11/2025.

Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2012): Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Untersuchung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=357875&type=do>. Letzter Zugriff: 10/2025.

Verband Wohneigentum (2024): Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse der Befragung zum Thema ungenutzter Wohnraum. <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640>. Letzter Zugriff: 09/2025.

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. <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-werkstadt/>. Letzter Zugriff: 11/2025.

Impressum

vhw debatte
ISSN 2943-8705

Herausgeber

vhw Bundesverband für Wohnen und
Stadtentwicklung e. V.
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring,
Henning Dettleff

Redaktion

Franziska Steinbach, Céline Lauer, Sabine Rietz

Sitz der Redaktion

Hauptgeschäftsstelle des vhw e. V.
Hinter Hoben 149
53129 Bonn
T +49 228 72599-60
F +49 228 72599-95
E debate@vhw.de
vhw.de

Autoren

Jürgen Aring, Bernhard Faller, Olaf Schnur

Erscheinungsweise

unregelmäßig

Bezug

Alle Ausgaben der vhw debatte sind unter
vhw.de/publikationen/
kostenfrei herunterzuladen.

Empfohlene Zitierweise

Aring, Jürgen; Faller, Bernhard & Schnur, Olaf:
Das Einfamilienhaus – ein Auslaufmodell mit
Zukunft. In: vhw debatte, Nr. 10. November 2025.

Titelbildquelle

© Frank_AdobeStock

Pressekontakt

Céline Lauer
Referentin für Wissenschaftskommunikation
T +49 30 390473-175
E presse@vhw.de

Über vhw debatte

In der Reihe vhw debatte veröffentlichen wir Stellungnahmen zu Gesetzesinitiativen, Kommentare zu aktuellen Diskussionen und Positionspapiere rund um Wohnen und Stadtentwicklung aus dem vhw. Unser Anliegen ist es, die breit angelegte Expertise des vhw für die politische Meinungsbildung und Entscheidungsfindung zur Verfügung zu stellen. Dies tun wir als gemeinnütziger und unabhängiger Idealverband ohne eindeutige Anbindung an oder Verpflichtungen gegenüber spezifischen Interessengruppen. Die überwiegend namentlich gekennzeichneten Beiträge stehen einerseits für die Pluralität und Offenheit des vhw, gründen zugleich aber in unserem Wissens- und Wertefundament.