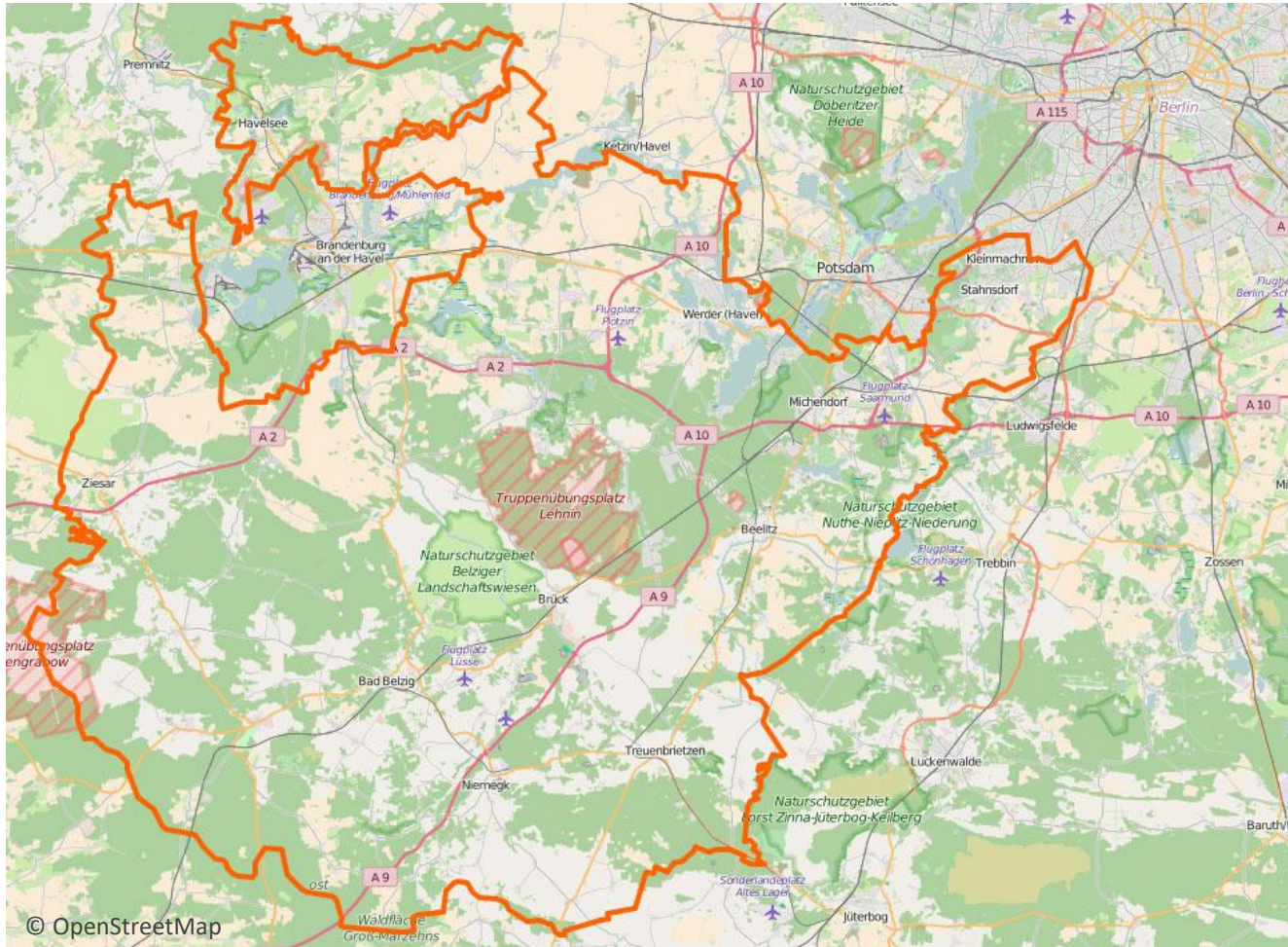


DAS EINFAMILIENHAUS ALS DOMINANTE WOHNFORM IM LÄNDLICHEN RAUM: HERAUSFORDERUNGEN, NACHFRAGEPOTENZIALE UND ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

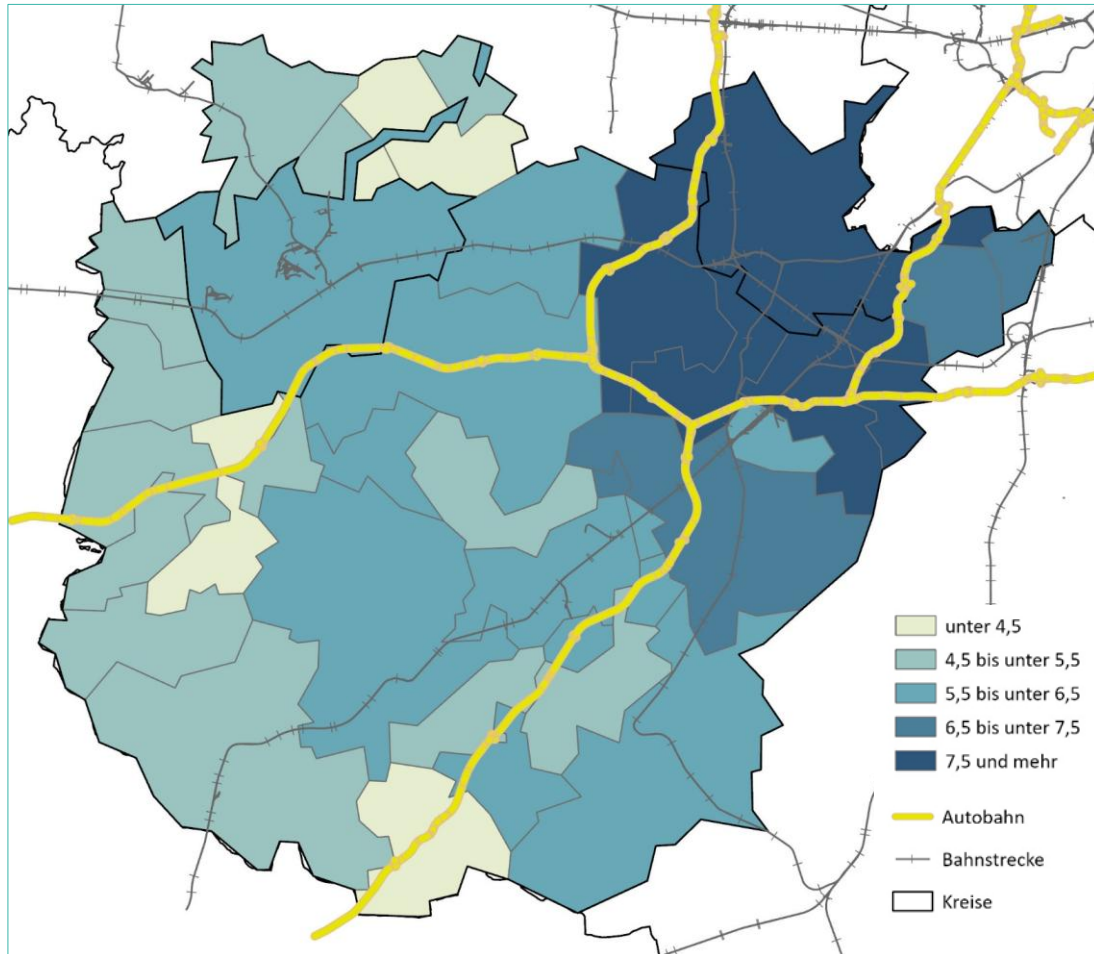
Fabian Rohland
Seniorwissenschaftler
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

ZWISCHEN LEERSTAND UND MARKTANSpannung: DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN POTSDAM-MITTELMARK (PM)



- PM im Ballungsraum und Wohnungsmarktregion Berlin und im Einzugsgebiet von Potsdam
- PM als Entlastungs- und Ausweichraum der angrenzenden Großstädte (positives Wanderungssaldo)
- Die Märkte stehen in enger Wechselbeziehung zueinander

ZWISCHEN LEERSTAND UND MARKTANSpannung: DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN POTSDAM-MITTELMARK (PM)

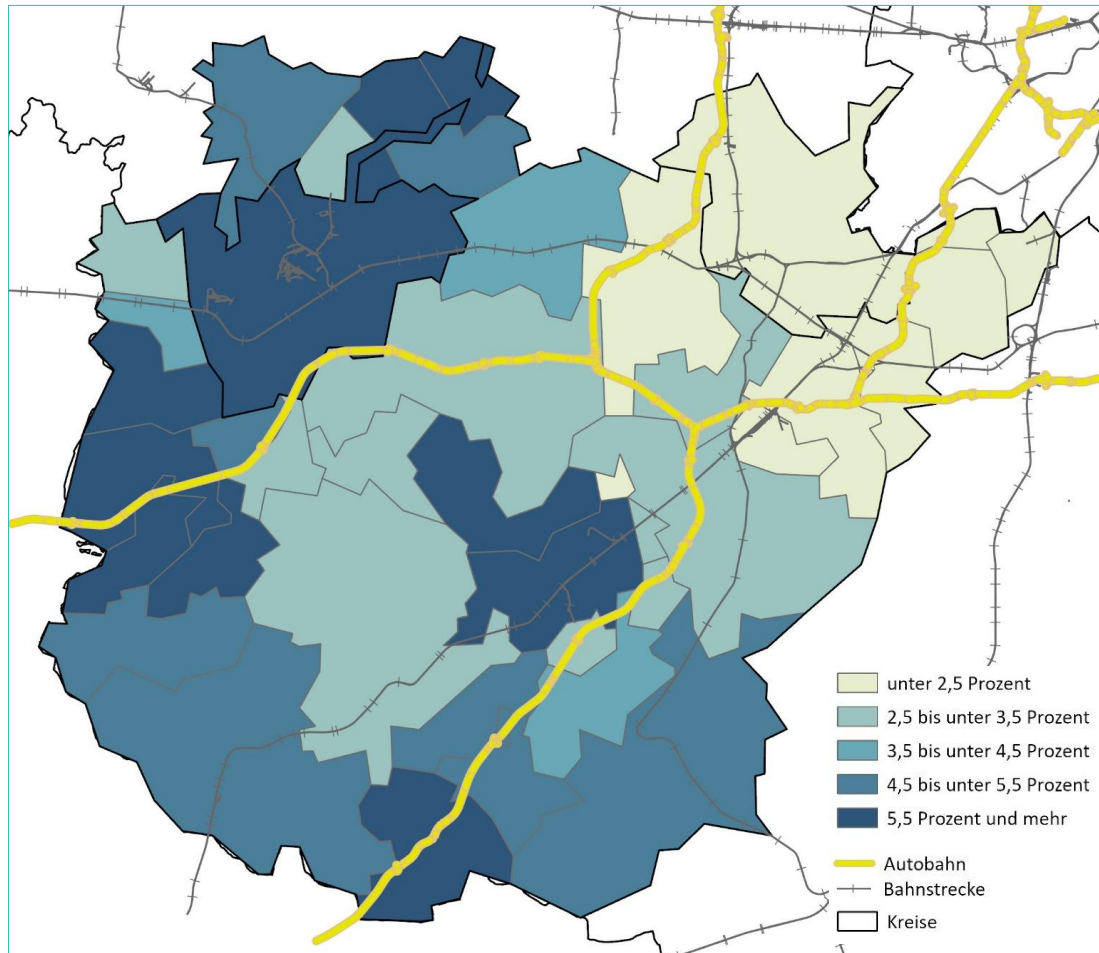


Durchschnittliche Nettokaltmiete

- PM mit deutlicher Mietpreisspanne: 4,17 EUR/m² - 8,43 EUR/m² (Zensus 2022)
- Hohe Mieten vor allem in Gemeinden unmittelbar angrenzend an Berlin und Potsdam. Niedrigeres Mietniveau in zumeist kleineren, peripheren Ortschaften.
- Vielfältige Gründe: unterschiedliche Erreichbarkeiten, bauliche Qualitäten, naturräumliche Lagebedingungen...

© vhw e. V., Datenquelle: Zensus 2022

ZWISCHEN LEERSTAND UND MARKTANSpannung: DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN POTSDAM-MITTELMARK (PM)

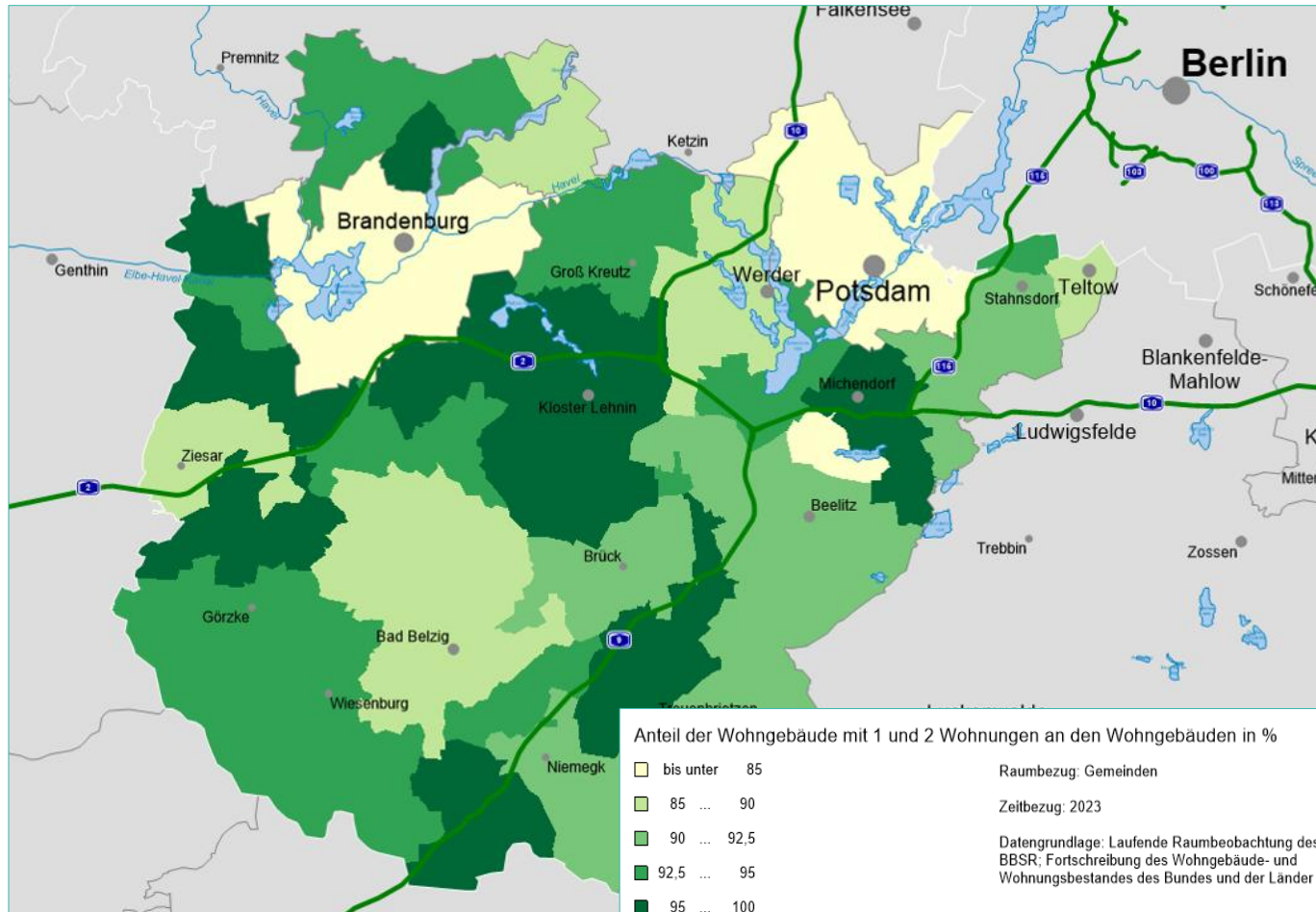


Leerstandsquote

- Ein deutliches Ost-West-Gefälle ist sichtbar.
- Räumliche Nähe zu den angespannten Wohnungsmärkten in Berlin und Potsdam entscheidend.

© vhw e. V., Datenquelle: Zensus 2022

EINFAMILIENHAUSBESTAND DOMINIERT IN LÄNDLICHEN REGIONEN



Anteil von EZFH an Wohngebäuden insgesamt

- Anteil der EZFH-Gebäude am Wohngebäudebestand liegt in PM durchweg bei über 85 %.
- Vorstellung „Wohnen auf dem Land = Wohnen im Einfamilienhaus“ bestätigt sich.

Quelle: INKAR - BBSR

DAS „EIGENHEIM IM GRÜNEN“: EIN WOHNKULTURELLER MAINSTREAM

- EFH seit Jahrzehnten gefragte Wohnform - trotz zahlreicher Krisenerscheinungen.
- Mehr als 50 % der Deutschen bevorzugen freistehendes EFH.
- Wunsch nach Eigenheim ist alters-, einkommens- und bildungsunabhängig. Auch die Wohnlage, die Haushaltsgröße oder die Wohnform haben keinen wesentlichen Einfluss.



© AdobeStock_detailfoto.jpeg

- Vorteile des Eigentumsstatus:
 - Unabhängigkeit, Geldanlage, Altersvorsorge
- Vorteile des Gebäudetyps:
 - ungestörter und individuell gestaltbarer Rückzugsraum
- Vorteile der Lage im Raum:
 - direkter Bezug zu Grünräumen, geringe Bebauungsdichte, kinderfreundliches Wohnumfeld
- Ideeller Wert:
 - Symbol für Wohlstand, Stabilität, Sicherheit und Selbstbestimmung

DAS EFH UNTER TRANSFORMATIONSDRUCK



Ökologische Dimension

Steigende Nachhaltigkeitsanforderungen

Hohe (Wohn-) Flächeninanspruchnahme

Rebound-Effekte



Ökonomische Dimension

Schwindende Bezahlbarkeit

Hohe Kosten der energetischen Sanierung



Soziale Dimension

Veränderte Nachfragestrukturen

Folgen des demografischen Wandels (Einsamkeit, Barrierefreiheit)



Städtebauliche Dimension

Monostrukturierte EFH-Siedlungen

Infrastrukturelle Anbindung/Versorgung

Donut-Effekt

DAS EFH UNTER TRANSFORMATIONSDRUCK



Ökologische Dimension

Steigende Nachhaltigkeitsanforderungen

Hohe (Wohn-) Flächeninanspruchnahme

Rebound-Effekte



Insbesondere im EFH-Segment erschwert der **Remanenzeffekt** eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

→ Großer Anteil der EFH-Gebäude ist strukturell unternutzt – insbesondere bei Haushalten in der Empty-Nest-Phase!

energetische Sanierung



Folgen des demografischen Wandels (Einsamkeit, Barrierefreiheit)



Städtebauliche Dimension

Monostrukturierte EFH-Siedlungen

Infrastrukturelle Anbindung/Versorgung

Donut-Effekt

WER WOHT HEUTE UND MORGEN IM EFH?

vhw werkSTADT
NUMMER 78 | November 2025



Wer wohnt heute und morgen im
Einfamilienhaus?

EINE SEKUNDÄRDATENANALYSE ZU AKTUELLEN
HAUSHALTSSTRUKTUREN IM EFH-SEGMENT

PATRICK ZIMMERMANN
EVA SPÄTE
DUNCAN BARAHONA

vhw Forschung

- Quantitative Sekundärdatenanalyse zur sozioökonomischen Struktur der EFH-Haushalte
- Datengrundlage: best4planung-Datensatz (2023) der *Gesellschaft für integrierte Kommunikationsforschung* (gik)
 - jährlich durchgeführte repräsentative Befragung mit rund 30.000 Teilnehmenden (repräsentativ für die bundesdeutsche Bevölkerung über 14 Jahre), heutige EFH-Bewohnende (gesamt) $n = 11.116$
- Leitfragen:
 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?

DAS EINFAMILIENHAUS ALS NACHFAMILIENHAUS

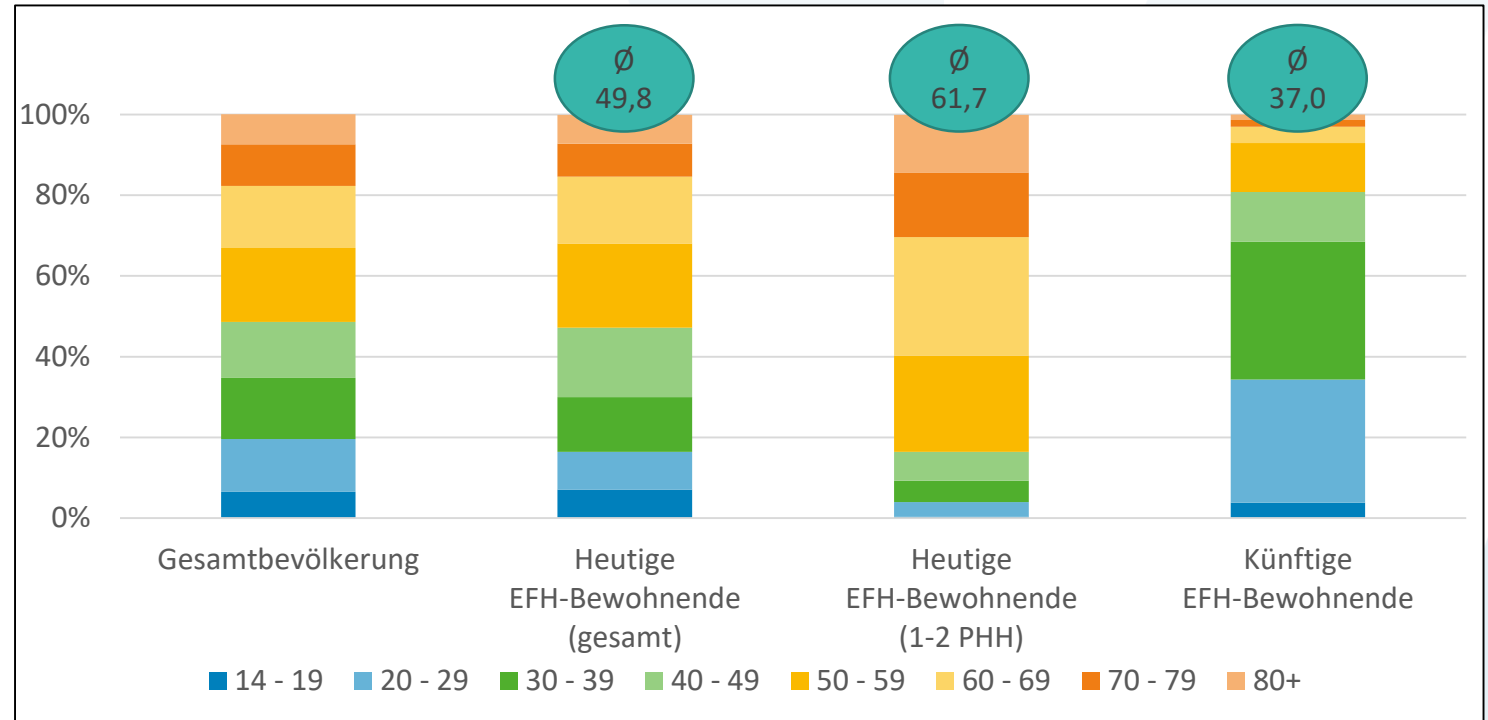
Wie viele Personen leben in Ihrem Einfamilienhaus, Sie selbst mitgezählt?



- Mehr als zwei Personen (52 %)
- 1-2 Personen (48 %)

- 48 % der befragten EFH-Bewohnenden leben in 1-2-PHH (12,5 Mio. Menschen)

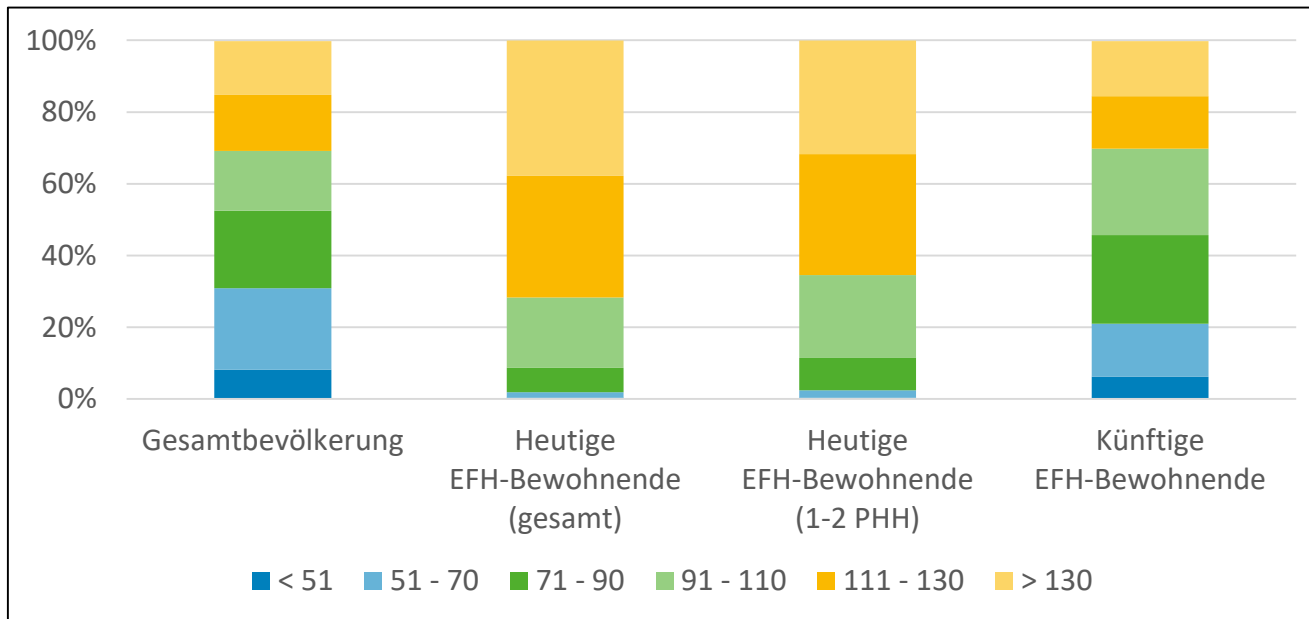
Alter der Befragten in Jahren



- Durchschnittsalter der 1-2-PHH ist deutlich älter als das der EFH-Bewohnende insgesamt
- Nur etwa 9 % der im EFH in 1-2-PHH Lebenden sind unter 40 Jahre alt, ca. 84 % sind über 50 Jahre alt (Empty Nester)

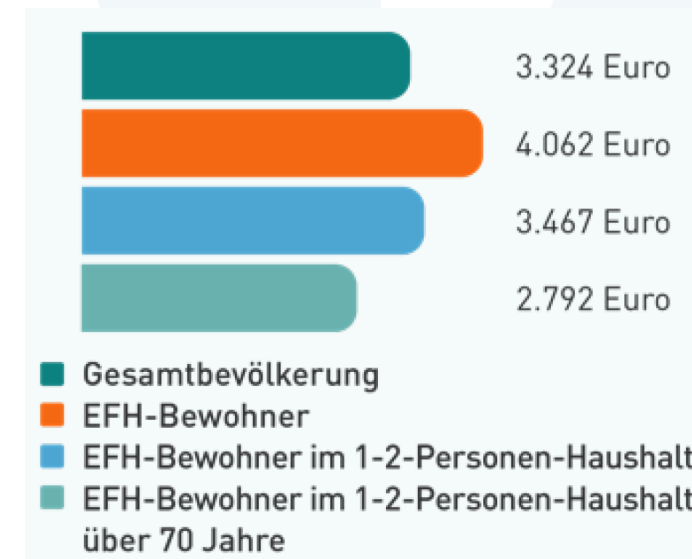
DAS EINFAMILIENHAUS ALS NACHFAMILIENHAUS

Aktuelle Wohnfläche der Befragten in Quadratmetern



- 53 % der Gesamtbevölkerung haben weniger als 90 m² Wohnfläche zur Verfügung.
- Von den 1-2-PHH leben fast alle auf mehr als 70 m², 65 % sogar auf mehr als 110 m².

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Ø)



- Das durchschnittliche HHNE der Empty Nester fällt im Vergleich zu den EFH-Bewohnenden insgesamt geringer aus (viele im Rentenalter).

DAS EINFAMILIENHAUS ALS NACHFAMILIENHAUS

- Anteil Sinus-Milieus bei heutigen EFH-Bewohnenden

Soziale Lage



Oberschicht /
Obere Mittelschicht

Mittlere
Mittelschicht

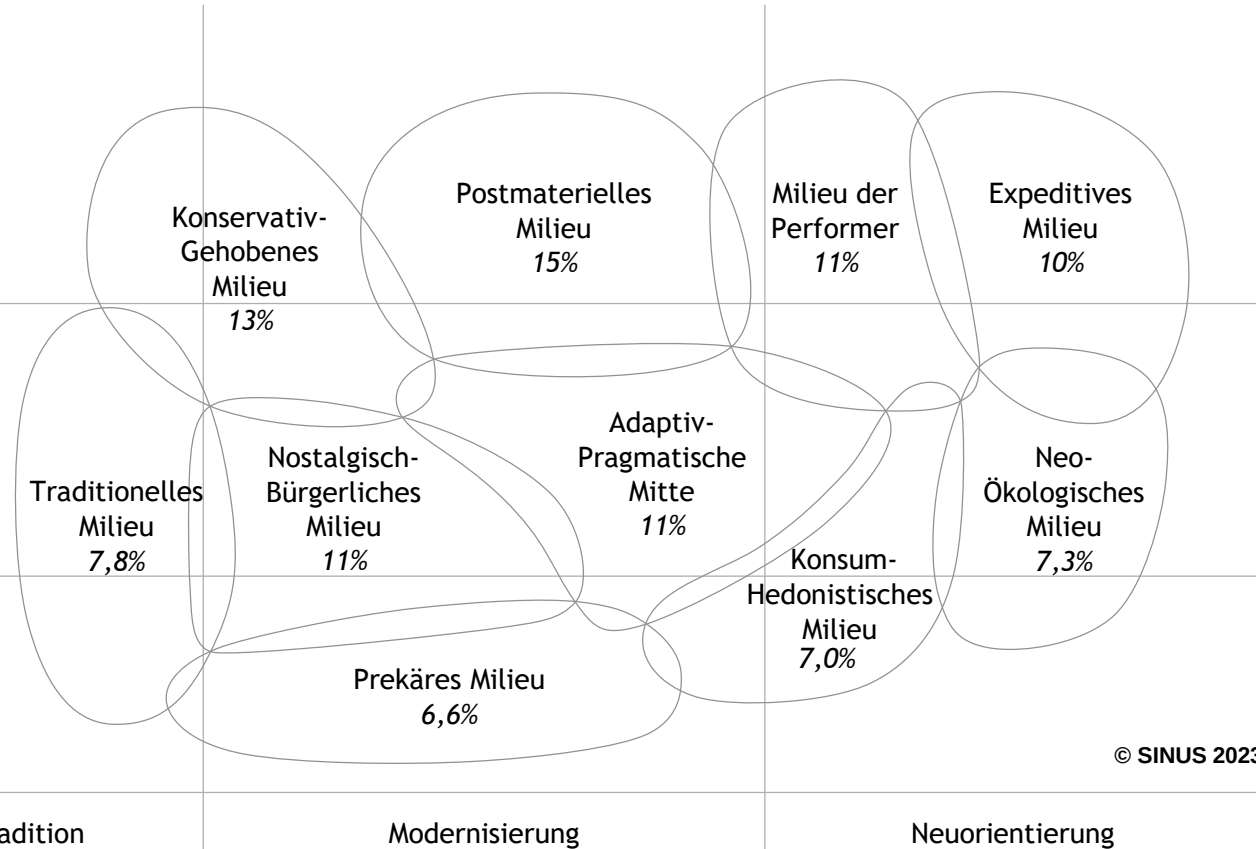
Untere Mittelschicht /
Unterschicht

Grundorientierung →

Tradition

Modernisierung

Neuorientierung



© SINUS 2023

- Sinus-Milieus sind im EFH-Segment sehr ähnlich verteilt wie in der Gesamtbevölkerung
- Verschiebungen ergeben sich hingegen bei den 1-2-PHH (Konservativ-Gehobenes Milieu überrepräsentiert (16%)) sowie bei den zukünftigen EFH-Bewohnenden (Expeditive überrepräsentiert (21%), Prekäre (3,2%) und Traditionelle (2,4%) unterrepräsentiert)

Überdurchschnittlich
Durchschnittlich

Unterdurchschnittlich

ZWISCHENFAZIT

- Einfamilienhäuser (EFH) werden fast zur Hälfte von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten bewohnt; diese Haushalte sind deutlich älter als die Gesamtbevölkerung.
- Gesamthaft zeigen EFH-Bewohnende hinsichtlich Alter und Milieustruktur nur geringe Abweichungen zur deutschen Gesamtbevölkerung — EFH sind sozial und kulturell in vielen Bevölkerungsteilen relevant.
- Unterschiede treten verglichen mit 1-2-Personen-HH und künftigen EFH-Bewohnenden auf: 1-2-PHH sind älter und stärker dem konservativ-gehobenen Milieu zuzuordnen; zukünftige EFH-Bewohnende sind jünger und öfter aus oberen Mittelschichts-/liberalen Milieus.
- EFH-Haushalte verfügen im Schnitt über rund 700 € netto/Monat mehr als der deutsche Durchschnitt, Eigentumsbildung erfordert langfristig überdurchschnittliche Kreditwürdigkeit und Eigenkapital.
- Empty Nester haben tendenziell niedrigere Nettoeinkommen (durchschnittlich nahe dem Gesamtdurchschnitt) und sinkende Einkommen mit steigendem Alter — das erschwert kostspielige Maßnahmen wie energetische Sanierungen oder An-/Umbauten.
- EFH bieten größere Wohnflächen und häufig mehr Pro-Kopf-Fläche; besonders 1–2-PHH im EFH haben großes Flächenpotenzial, aber oft geringe finanzielle Handlungsspielräume und hohes Alter — Veränderungspotenzial nimmt mit der Wohndauer ab.

WOHNRAUMPOTENZIALE IM EFH-BESTAND: EIN FIKTIVES RECHENBEISPIEL

- 7 Mio. Haushalte im EFH-Segment sind unterbelegt
- Bereitschaft zur Änderung der Wohnsituation bei älteren 1-2-PHH laut Befragungen:

Rechnerisches Wohnraumpotenzial im EFH-Segment

EFH teilen – ohne Umbau:	9-21 %	→	630.000 EFH
EFH-teilen – mit Umbau:	17-26 %	→	1,2 Mio. EFH
Umzug in kleinere Wohnung:	7-64 %	→	490.000 EFH

- Schätzungen sind mit hohen Unsicherheiten behaftet. Nicht nur, weil es sich um Schätzungen auf der Grundlage lückenhafter Daten handelt, sondern auch, weil unklar ist, wie viele dieser Potenziale tatsächlich baulich und finanziell realisierbar sind.

KOMMUNALE ANSÄTZE FÜR EINE NACHHALTIGE UND SOZIALE ENTWICKLUNG DES EFH-BESTANDS

Datengrundlage stärken

Schaffung einer fundierten Datenbasis zur Schließung von Wissenslücken über Wohnraumpotenziale

z. B. Leerstandskataster in Freiburg im Breisgau und Suderburg

Nachverdichtung und Umbau

Priorisierung von Nachverdichtung und Umbau durch kommunalpolitische Beschlüsse zur Einschränkung des EFH-Neubaus auf der „grünen Wiese“

z. B. in Hamburg und Neuenhagen bei Berlin

Bau- und ordnungsrechtliche Spielräume

Schaffung bau- und ordnungsrechtlicher Spielräume, z.B. durch Aktualisierung von Bebauungsplänen und Anpassung von Satzungen, um dichtere Wohnformen und Infrastruktur in EFH-Quartieren zu ermöglichen

Leerstand entgegenwirken

Entgegenwirkung von Leerstand durch steuer- und förderrechtliche Maßnahmen (z.B. Leerstandssteuer und Wiedervermietungs-Prämien)

Malus-Regelungen sind politisch brisant und werden selten eingeführt

Wohnraumagenturen einrichten

Einrichtung von Wohnraumagenturen zur Bündelung und Vermittlung von Wissen, inklusive kostenfreier Beratung und Unterstützung für EFH-Bewohner, um Vertrauen zu schaffen und Erfolgchancen zu erhöhen.

Wohnalternativen ermöglichen

Ermöglichung passender Wohnalternativen für Empty Nester

Kommunen sollten mit Zivilgesellschaft und Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten, um die Nachfrage zu verstehen und innovative Wohnformen zu entwickeln.

KOMMUNALE ANSÄTZE FÜR SOZIALE DURCHFÄHIGKEIT UND

So können Kommunen Einfamilienhäuser weiterdenken Sieben Ideen für eine nachhaltige und soziale Entwicklung im Bestand

Duncan Barahona

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 Gebiete zu mobilisieren und nicht zuletzt die Lebensqualität für alternde Einzel- und Zwei-Personen-Haushalte zu verbessern. Wie also kann das Einfamilienhaus (EFH) für die Nachfolphase weitergedacht werden? Im Wesentlichen lassen sich drei Optionen beschreiben: Umvermietung, Umbau und Teilverkauf oder -verkauf sowie Umzug. Dabei können auch die Kommunen eine Rolle spielen: Die folgenden sieben Ideen zeigen auf, wie sich Städte und Gemeinden bereits bei einer nachhaltigen und bedarfsge- rechten 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 hand- festes Wissen über konkrete Wohn- raumpotenziale. Wieviel Wohnfläche ist ungenutzt oder steht leer? Wie viel wurde und wird bereits umgebaut? Eine solide Datenbasis ist jedoch Grundvo- raussetzung, um weitere Maßnahmen abzuwägen – und lohnt sich daher trotz des Erhebungsaufwands. Städte wie Freiburg im Breisgau oder Suderburg haben zum Beispiel Leerstandskatas- ter 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 einzu- grenzen oder nur unter bestimmten Be- dingungen 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 ver- siegeln, bis zur de facto Unverfügbar- keit 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 ent- stehen 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 verschie- dene steuer- und förderrechtliche Wege offen, die ein breites Spektrum an Regelungen aufmachen: von der Leerstandssteuer bis zu Anreizen wie Wiedervermietungs-Prämien. Insbe- sondere 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 Häuser bezeichnet, in denen die Eltern i- Auszug der Kinder zu zweit o- wohnen – oft im Einfamilien- haus. Sie leben dann auf verhältn- mäßig kleiner Fläche, die häufig teilwei- se ungenutzt bleibt. Gerade in der- sen typischen Form- auf Grund seiner Größe- Barrierefreiheit oft- Einsamkeit oder U- die Folge sein. Hä- passenden und- malisierten W- Nachfamilien

PATRICK ZIMMERMANN
LARS-ARVID BRISCHKE
EVA SPÄTE
LAURA-ANNABELLE CONTRERAS Y DURAN
ANGELIKA PAAR

vhw SCHRIFTENREIHE | 52

EINFAMILIENHAUS: QUO VADIS? KOMMUNALE PERSPEKTIVEN AUF DIE TRANSFORMATION DES EFH-BESTANDES



vhw Forschung

PRAXISBEISPIELE FÜR EINE GELUNGENE TRANSFORMATION DES EFH-BESTANDS



©
eglantineshala/
pixabay

Aus Alt mach 2 – und mehr, Gemeindeverwaltungsverband Gullen (BW)

- Förderung von Erstberatungen zum Aus-, An- und Umbau von EFH
- Ziel: Mehr Wohnraum (für junge Familien) ohne Neubau, ohne weitere Flächenversiegelung, ohne Veränderung des Ortsbilds

Wohnraumbestand als Ressource nutzbar machen

Die Idee des „Neschtlles“ ist also die eines Haustausches mit gegenseitigem Nutzen: Wir bauen einen suffizienten, barrierefreien Neubau mit mehreren Appartements und ermöglichen Seniorinnen und Senioren einen selbstbestimmten Umzug aus dem zu groß gewordenen Haus. In dieses können dann Familien einziehen. Und das nicht nur einmal, sondern mehrmals, denn unser Gebäude bietet uns mit den 8 Appartements insgesamt achtmal die Möglichkeit, unsichtbaren Wohnraum im Bestand freizumachen und neu zu nutzen.



Quelle: <https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle>

Pfrondorfer Neschtle, Pfrondorf (BW)

- Neubau von bedarfsgerechten Wohnalternativen für Empty Nester
- Ziel: Initiierung von Umzugsketten, um Familien den Einzug in ein Einfamilienhaus zu erleichtern und älteren Menschen ein bedarfsgerechtes Wohnen in ihrem vertrauten Umfeld zu ermöglichen.

FAZIT

- Wohnungsmarkt in PM ist fragmentiert und im Wesentlichen beeinflusst durch die angrenzenden Märkte in Potsdam und Berlin.
- EFH dominiert die Wohnversorgung, steht jedoch aus unterschiedlichen Richtungen unter Druck.
- In Diskussionen über eine sozial gerechte und ökologisch nachhaltige Wohnversorgung wird der Blick vor allem auf die Bestandsentwicklung gerichtet und nach Lösungen gesucht, eine bedarfsgerechte(re) Verteilung zu befördern.
- Es gibt viele gute Ansätze und Beispiele zur Transformation des EFH-Bestands, mit denen sich die Wohnraumversorgung lokal und regional „besser“ gestalten lässt. Gleichwohl fehlt bislang eine Skalierung, um breitenwirksam zu werden.



© Frank_AdobeStock

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fabian Rohland
Seniorwissenschaftler
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.