



Lars-Arvid Brischke

Transformation des Wohnens im Ein- und Zweifamilienhausbestand

Ressourcenschonend, flächensparend und lebensphasengerecht

Der Wohngebäudebestand in Deutschland ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese werden aus ökologischen und sozialen Gründen zunehmend kritisch gesehen. Sie sind energie-, ressourcen- und flächenintensiver als kompaktere Bauformen und wegen des Remanzeffekts in vielen Fällen nur von Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. Durch Schaffung neuer Wohneinheiten und Wohnformen und durch eine zirkuläre Wohnraumnutzung könnten eine bessere Allokation von Haushalts- und Wohnungsgrößen erreicht, Neubau und Neuversiegelung von Flächen vermieden und das Wohnen lebensphasengerecht gestaltet werden. Für eine Verbreitung dieser Ansätze können Kommunen sensibilisieren und informieren, den Zugang zu Beratung und Planung erleichtern oder selbst Bauprojekte für Ersatz- und Ergänzungsbauten umsetzen.

Transformationsbedarf

Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) prägen den Wohngebäudebestand in Deutschland, insbesondere in Kleinstädten. Rund 13,5 Millionen Einfamilienhäuser und 2,7 Millionen Zweifamilienhäuser hatten im Jahr 2024 einen Anteil von 82 % am gesamten Gebäudebestand (Statistisches Bundesamt 2026). In zahlreichen EZFH-Beständen nehmen inzwischen immer mehr Eigentümer und Bewohnende sowie Kommunen einen erheblichen Transformationsbedarf der EZFH-Quartiere aus ökologischen und sozialen Gründen wahr. Kleinteilige Bauformen, wie EZFH, sind energie-, ressourcen- und flächenintensiver als kompaktere Gebäude,

wie das Umweltbundesamt (Umweltbundesamt 2023, S. 18) aufzeigt:

- doppelt so hoher Heiz- und Kühlenergiebedarf
- höheres Treibhauspotenzial
- höherer Ressourcenaufwand (Bauphase) und -bedarf (Betriebsphase)
- doppelt so hoher Erschließungsaufwand pro Wohneinheit
- siebenfacher Flächenverbrauch.

Die Investitions- und Infrastrukturkosten sind sowohl für EZFH-Eigentümer als auch für Kommunen, die EZFH-Gebiete erschließen, häufig höher als bei verdichteten

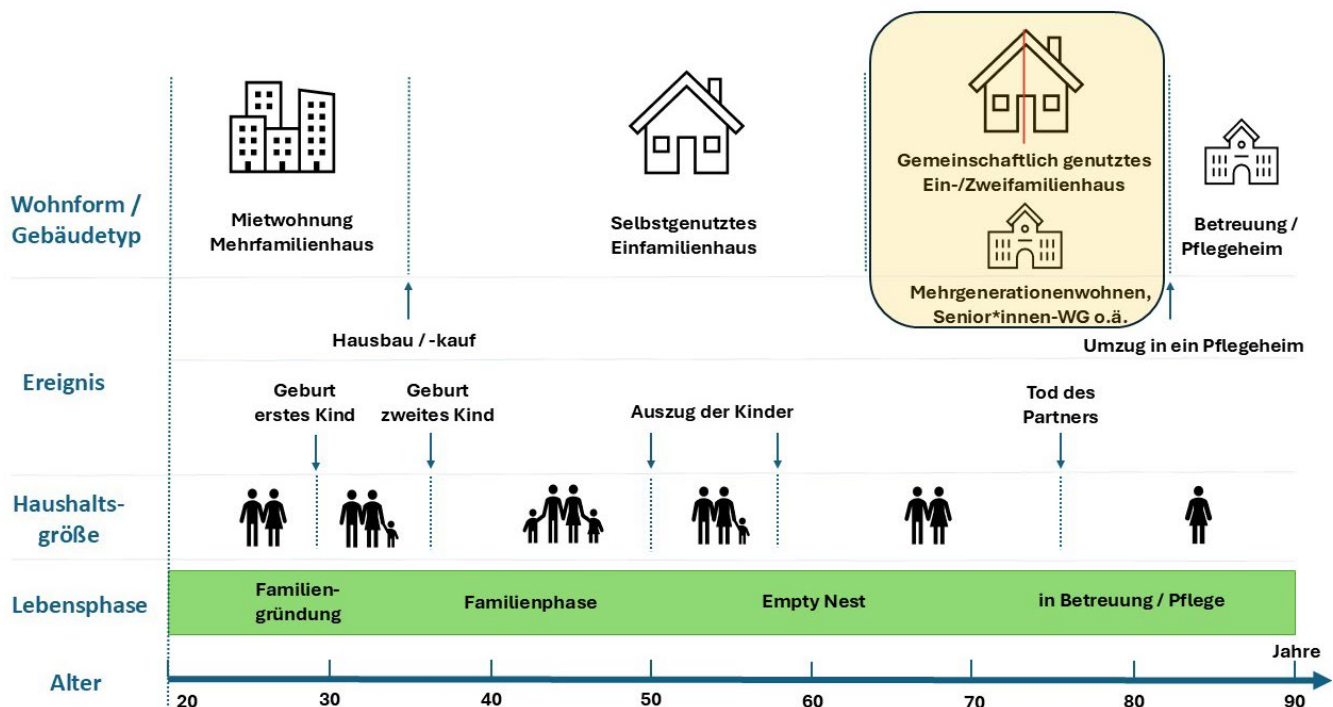


Abb. 1: Lebenszyklus im Einfamilienhaus mit statistischen Altersmittelwerten und Vorschlag für neue Wohnangebote für Empty-Nest-Haushalte (Grafik auf Basis von Zimmermann et al. 2025b, eigene Ergänzung)



Wohnformen. EZFH-Quartiere werden für junge Familien entwickelt. Dem o. g. Bestand von ca. 16,2 Mio. EZFH in Deutschland stehen aktuell nur ca. halb so viele Familien mit minderjährigen Kindern (8,4 Mio.) gegenüber¹, für die das Einfamilienhaus potenziell eine passgenaue Wohnform darstellt. Demgegenüber sind heute 49 % der EZFH von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten bewohnt. In den nächsten 15 Jahren könnten weitere 1,7 Mio. hinzukommen (Zimmermann et al. 2025a). Kenkmann et al. (2023) geben an, dass Ein-Personen-Haushalte in EZFH durchschnittlich auf 101 m² und Zwei-Personen-Haushalte auf 62 m² Wohnfläche pro Kopf leben. Dies stellt ein erhebliches Wohnraumpotenzial im Bestand dar.

Die beispielhafte Darstellung eines typischen Lebenszyklusses im EZFH (vgl. Abb. 1) zeigt, dass die Phase, in der die Familie mit Kindern im Einfamilienhaus lebt, mit 15 bis 20 Jahren vergleichsweise kurz ist, während die Phase nach Auszug der Kinder (Empty Nest) in vielen Fällen länger ist. Dadurch kommt es zu einer jahrzehntelangen Unterbelegung von EZFH und zu überdurchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf. Die Entwicklung neuer Wohnangebote und -formen für Empty-Nest-Haushalte vor einem Wechsel in ein Senioren- oder Pflegeheim stellt einen vielversprechenden Lösungsansatz dar, um Unterbelegung von EZFH zu reduzieren und den Generationswechsel bei EZFH-Bewohnenden zu ermöglichen oder zu beschleunigen. Solche neuen Wohnangebote können sowohl durch (Teil-)Vermietung, Um- oder Ausbau im EZFH-Bestand oder durch Umnutzung, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten im Quartier geschaffen werden.

In ihrer Überblicksstudie arbeiten Kenkmann et al. (2023) auf Basis der Auswertung von 21 Studien heraus, dass folgende zentralen Wohnwünsche und -bedarfe älterer Menschen in EZFH, die nach Auszug der Kinder in ihren Häusern verbleiben (Remanenzeffekt), nicht ausreichend erfüllt sind:

- Barrierefreiheit der Wohnung
- soziale Kontakte
- gute infrastrukturelle Anbindung
- Gesundheitsschutz.

In der Gesamtheit erfordern der demografische Wandel, die Veränderungen von Wohnansprüchen und Haushaltsgößen, die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen, der anstehende Generationswechsel in EZFH sowie die Notwendigkeit einer Forcierung der energetischen Gebäudesanierung und einer Reduktion des Flächen- und Ressourcenverbrauchs eine grundlegende Transformation des EZFH-Bestands.

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/2-5-familien.html>

Entwicklungsansätze und -perspektiven

Die Transformation von EZFH sollte darauf fokussieren, die notwendige energetische Sanierung mit der Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere die Schaffung von lebensphasengerechtem Wohnraum, wie kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen für Ältere sowie eine Verbesserung der Attraktivität von EZFH für junge Familien, zu verknüpfen. Damit wird der Neubau von EZFH auf der grünen Wiese obsolet, die Neuversiegelung wertvoller Naturflächen wird vermieden und Kommunen müssen nicht in die Erschließung neuer EZFH-Siedlungen investieren. Gleichzeitig kann so die Umsetzung der Ziele der Energiewende und des Klimaschutzes im Gebäudebereich forciert werden. In der Studie „Einfamilienhaus: Quo vadis“ haben Zimmermann et al. (2025b) folgende grundsätzliche Optionen für EZFH-Eigentümer und -Bewohnende auf der Ebene der Wohnung bzw. des Gebäudes herausgearbeitet, die von Kommunen ermöglicht, unterstützt oder beschleunigt werden können:

- **Wohnungswechsel:** Umzug von Ein- oder Zweipersonenhaushalten aus großen EZFH-Wohnungen in kleinere, bedürfnisorientierte Wohnungen und anschließend Einzug von Familien in die frei gewordene EZFH-Familienwohnung
- **Umbau und Vermietung:** Schaffung weiterer Wohneinheiten in EZFH-Bestandsgebäuden, z. B. durch Teilung, Dachgeschossausbau oder Aufstockung, die anschließend vermietet werden
- **Gemeinschaftliches Wohnen im EZFH:** Vermietung einzelner Zimmer und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen.

Bei einer Erweiterung des Handlungsraums auf die Grundstücks- und Quartiersebene ergeben sich weitere Optionen, bei denen die von der Kommune gesetzten Rahmenbedingungen, Wohnraum- und Orts- sowie Quartiersentwicklungsziele ausschlaggebend sind:

- **Innenverdichtung durch Ersatz- und Ergänzungsbauten,** um veränderte Wohnbedarfe zu adressieren, neue Wohnformen zu ermöglichen und Umzugsketten in Gang zu setzen; zusätzlich kann damit auch die Diversität, Nutzungsvielfalt und insgesamt die Lebensqualität im Quartier verbessert werden
- **Nutzbarmachung von Leerstand** durch Revitalisierung oder Umnutzung von EZFH
- **Nutzung von versiegelten Flächen,** wie Konversionsflächen, um attraktiven Wohnraum für Empty-Nest-Haushalte zu schaffen und damit den Generationswechsel in EZFH zu beschleunigen.

Die Entwicklungsoptionen sind in Abbildung 2 schematisch dargestellt. Diese können vielfältigere Wohnformen und

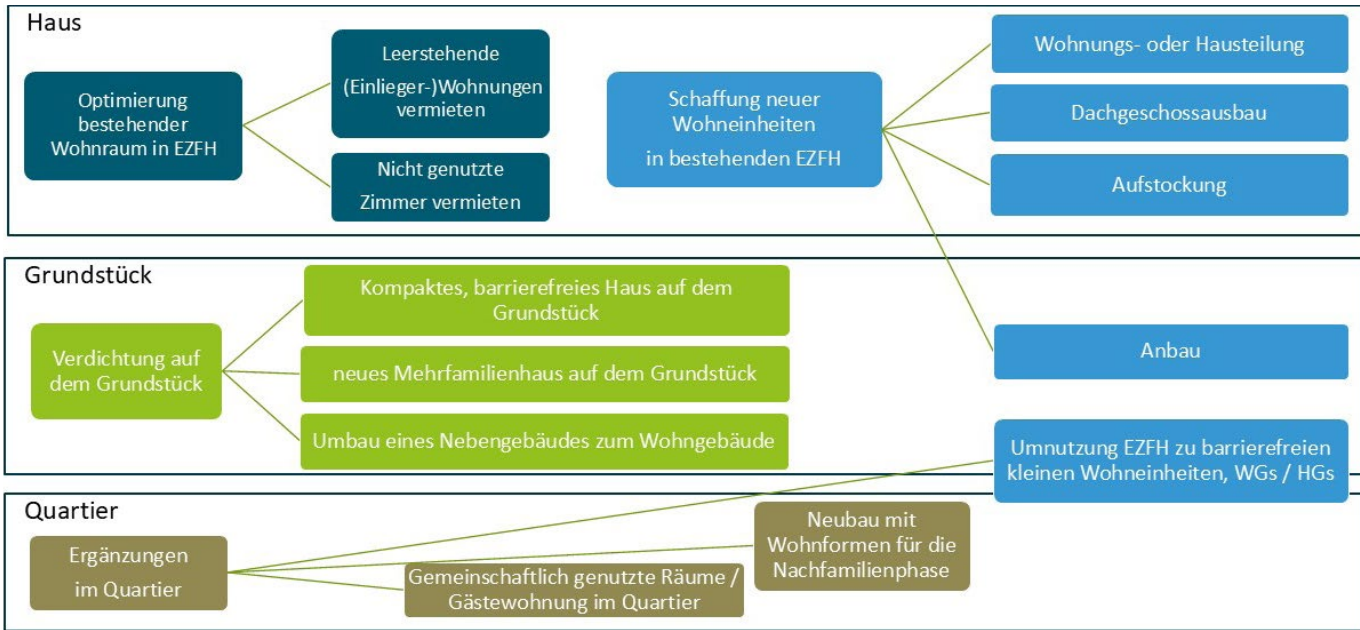


Abb. 2: Entwicklungsoptionen für EZFH und EZFH-Quartiere, (Quelle: eigene Darstellung)

ggf. neue, zusätzliche Nutzungen als Ergänzung der Wohnnutzung und des Wohnumfelds, lebensphasengerechte Gestaltung und neue Formen des Zusammenlebens im EZFH-Quartier ermöglichen.

Die Optionen können von Kommunen gezielt unterstützt werden, um Umzugsketten und damit eine mittel- bis langfristig angelegte zirkuläre Wohnraumnutzung zu etablieren. In Neuenhagen bei Berlin wird dies derzeit im Forschungsprojekt „Zirkuläre Wohnraumnutzung (ZiWoNu)“² als Real-labor erprobt. Um Wohnflächenpotenziale in unterbelegten EZFH-Quartieren auszuschöpfen, hat die Kommune eine Konversionsfläche im Stadtzentrum erworben. Auf dieser Fläche soll per Konzeptvergabe ein neues Wohnquartier mit attraktivem Wohnraum geschaffen werden, in das explizit Empty-Nest-Haushalte aus Neuenhagener Ein- und Zweifamilienhäusern einziehen sollen. Die dabei frei werdenden EZFH sollen saniert und jungen Familien angeboten werden. Die Kommune und das Forschungsteam entwickeln und begleiten den Prozess der zirkulären Wohnraumnutzung mit Kommunikation, Befragungen, sozial- und umweltwissenschaftlichen Evaluationen.

Um bestehende EZFH-Quartiere wieder zukunftsfähig und attraktiv zu machen, können neue Wohnformen einen Beitrag leisten, die lebensphasen- und generationengerechtes Wohnen ermöglichen, durch gemeinschaftliche Ansätze Kosten, Ressourcen und Flächen schonen sowie soziale Kontakte und das Miteinander der Generationen erleichtern. In der vhw-Studie „Transformative Wohnformen“ (Bäcker/Hebert 2025) wurden innovative Konzepte, Strategien und Instrumente für die Entwicklung gemeinschaftlicher, dauerhaft leistbarer und ressourcenschonender Wohn-

projekte erfasst, systematisiert und in ihren unterschiedlichen Ausprägungen anhand von zwölf Fallbeispielen veranschaulicht. Für die Übertragung neuer Wohnformen in EZFH-Quartiere besteht noch erheblicher Forschungs-, Entwicklungs- und Erprobungsbedarf.

Der erforderliche Umbau des EZFH-Bestands erfordert darüber hinaus eine Erweiterung der Eigentums- und Finanzierungsmodelle. Neue solidarische Finanzierungsmodelle, z. B. unter Einbeziehung von Direktkrediten, werden inzwischen auf EZFH übertragen, wie im Modell des Sauriassl-Syndikats.³ Weiterhin gibt es erste Ansätze, den auf Städte fokussierten gemeinwohlorientierten Ansatz von Wohngnossenschaften auf EZFH-Gebiete auszuweiten. Die nestbau AG⁴ entwickelt als privatwirtschaftlich organisiertes Bauunternehmen partizipative Bauprojekte mit Eigenheimbesitzenden, die nach einer altersgerechteren Wohnform suchen, für die sie bereit sind, das Eigenheim an die nächste Generation weiterzugeben.

Handlungsoptionen für Kleinstädte

Bei EZFH-Beständen haben Kommunen kaum direkte Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten, weil sich die EZFH nicht im Eigentum der Kommune befinden. Für eine aktive Boden- und Baupolitik fehlt es zumeist an finanziellen Ressourcen und geeigneten Flächen und Objekten. Es bestehen aber eine Reihe von vielfältigen indirekten Möglichkeiten, die Transformation von EZFH-Quartieren durch die Kommune anzuregen, zu unterstützen und zu begleiten. In einer Kurzexpertise der Kleinstadt Akademie (Hebert et al. 2026) wurden kommunale Handlungsoptionen und vier gute

² <https://zirkulaere-wohnraumnutzung.de>

³ <https://www.sauriassl.org/faq>

⁴ <https://www.nestbau-ag.de>



Beispiele für erfolgreiche Transformationen von Wohnsiedlungen in Kleinstädten herausgearbeitet und vorgestellt.

In Kleinstädten mit sinkenden Einwohnerzahlen müssen bauliche und soziale Infrastrukturen an den demografischen Wandel angepasst, Ortszentren (wieder-)belebt und gestärkt sowie ein zukunftsorientierter Umgang mit Leerständen entwickelt werden. Durch Konversion nicht mehr genutzter öffentlicher Gebäude zu Wohngebäuden kann eine zirkuläre Wohnraumnutzung im Verbund mit EZFH-Quartieren mitgedacht und entwickelt werden. Bei wachsenden Kleinstädten bewährt sich der Ansatz der dreifachen Innenentwicklung, der auch in EZFH-Quartieren umsetzbar ist.

Kleinstädte haben den Vorteil, dass Einzelpersonen in der Verwaltung oft für verschiedene Aufgabengebiete zuständig sind (z. B. Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung) und diese zusammendenken und -entwickeln können. Gleichzeitig sind die Kommunikationswege zu relevanten Akteuren außerhalb der Verwaltung und zu Vertretern zivilgesellschaftlicher Organisationen und Initiativen kurz, sodass ein niedrigschwelliger Zugang für direkte oder informelle Ansprachen besteht. Dadurch sind auch die Identifikation und Einbeziehung von Trägern des Wandels aus der Planung und Beratung sowie weiteren professionellen und zivilgesellschaftlichen Intermediären in Kleinstädten einfacher. Beispiele für Intermediäre, die den Wandel von Wohnsiedlungen und Wohnkulturen vor Ort voranbringen können, sind Seniorenbeiräte, Kirchen, soziale Träger, Start-ups, Siedlergemeinschaften, genossenschaftliche oder private Bauherren sowie Institutionen und Unternehmen, die z. B. Wohnraum für Mitarbeitende schaffen wollen.

Darüber hinaus lassen sich anstehende Pflichtaufgaben der Kommunen, wie die kommunale Wärmeplanung, die im besten Fall im Dialog mit Gebäudeeigentümern erarbeitet wird und eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert, idealerweise mit der Weiterentwicklung von EZFH und deren Quartieren verknüpfen. Mit einer detaillierteren Vorstellung über das zukünftige Wohnen in der Kommune können auch zukünftige Wärmebedarfe, die sowohl von der energetischen Qualität der Gebäude als auch von der Anzahl und dem Nutzungsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner abhängen, fundierter abgeschätzt werden und durch bessere Passung von Wohneinheiten und Haushaltsgrößen reduziert werden.



Dr. Lars-Arvid Brischke

Themenleiter Nachhaltige Energiesysteme und Suffizienz im Bauen und Wohnen, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH

Quellen:

Bäcker, S./Hebert, S. (2025): Transformative Wohnformen. vhw Schriftenreihe Nr. 49. Berlin. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._49_Transformative_Wohnformen.pdf.

Hebert, S./Bäcker, S./Brischke, L.-A./Zimmermann, P. (2026): Vom Bestand zur Zukunft: Transformation von Wohnsiedlungen in Kleinstädten. https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publicationen/Energie/260225_Kurzexpertise_Transformation_Wohnquartiere_ifeu_subsolar.pdf.

Kenkmann, T./Fischer, C./Gargya, D. (2023): Leeres Nest – neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen, Öko-Institut, Freiburg.

Statistisches Bundesamt (2026): https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html.

Umweltbundesamt (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Verfügbar unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf.

Zimmermann, P./Späte, E./Barahona, D. (2025a): Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus? Eine Sekundärdatenanalyse zu aktuellen Haushaltsstrukturen im EFH-Segment. vhw werkSTADT Nr. 78. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/werkSTADT/PDF/vhw-werkSTADT-Nr._78.pdf.

Zimmermann, P./Brischke, L.-A./Späte, E./Contreras y Dura, L.-A./Paar, A. (2025b): Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. vhw Schriftenreihe Nr. 52, Berlin. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._52_Einfamilienhaus_quo_vadis.pdf.