

(SUFFIZIENTES) WOHNEN IM EINFAMILIENHAUS – EINFACH: UNGERECHT?

DAS EINFAMILIENHAUS ALS TRANSFORMATIONSOBJEKT

Einfamilienhäuser (EFH) spielen in der Forschung und öffentlichen Debatte zum Bedürfnisfeld Wohnen und Um: Bauen eine maßgebliche Rolle. Einerseits haben sie zahlenmäßig einen Großteil am Gebäudebestands [1]. Andererseits sind sie für viele ein Wohnideal [2]. Aus Suffizienz-Perspektive – der Nachhaltigkeitsstrategie des Genug [3] – drängen sich vor dem Hintergrund der notwendigen sozial-ökologischen Transformation aufgrund des anhaltenden und großzügigen Neubaus von EFH allerdings Fragen der Verteilungsgerechtigkeit auf [4].

DREI FORSCHUNGSPROJEKTE

Dieser Kolloquiumsbeitrag stützt sich auf drei Forschungsprojekte, die mit unterschiedlichen Ansätzen die zukünftige Rolle von EFH im Spannungsfeld zwischen Nachhaltigkeit, sich wandelnden Wohnbedürfnissen und Unterbelegung untersuchen. Die Projekte erforschen empirisch sowohl die kommunale [5] als auch die Bewohner*innenperspektive [6,7] und begleiten ein Reallabor in Neuenhagen bei Berlin zur Aktivierung von Umzugsketten [8].

UMWELTGERECHTIGKEIT

EFH, allen voran deren Neubau, verursachen im Vergleich zu anderen Möglichkeiten zu Wohnen bzw. zur Wohnraumschaffung signifikant höhere Umweltwirkungen. Im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern (MFH) schneiden EFH beim Energiebedarf für den Betrieb (insbesondere in unsanierten Altbauten), bei den grauen Emissionen für Materialherstellung und Bau, beim Ressourcenverbrauch als auch beim Flächenfußabdruck (deutlich) schlechter ab. [9,10,11] Die Bilanz verdeutlicht die nebenstehende Abbildung.

INTER- UND INTRAGENERATIONELLE GERECHTIGKEIT

Mit dem Gebäudetyp bzw. der Wohnform EFH gehen Generationenungerechtigkeiten in mehreren Dimensionen einher. Die Wohnfläche ist u. a. aufgrund von Remanenz- und Kohorteneffekt ungleichmäßig verteilt [11]. (Ältere) Eigenheimbesitzer*innen leben auf deutlich mehr Wohnraum als z. B. Mietende oder jüngere Menschen.

Ökonomisch ist es gleichzeitig für junge Menschen heute schwieriger Wohneigentum zu erreichen, was vor allem an gestiegenen Baupreisen und Eigenkapitalquoten liegt [13]. Zudem hängt die Frage nach der Erreichbarkeit von Wohneigentum immer noch stark vom Wohneigentumsstatus der Eltern ab [14]. Auch das Haushaltsnettoeinkommen liegt im EFH-Segment höher als in anderen Wohnformen [6]. Schlussendlich verdeutlicht die kommunale Perspektive Ungerechtigkeiten: EFH-Gebiete verursachen für die Kommunen und damit indirekt auch für die Allgemeinheit sowohl höhere Anfangskosten für die Infrastruktur (Straßen, Anschlüsse, etc.) als auch höhere Folge- und Instandhaltungskosten [15].

FAKTEN STATT MYTHEN ZUR SUFFIZIENTEN EFH-TRANSFORMATION

Aus den genannten Aspekten lässt sich eigentlich eine zentrale Rolle der Suffizienz in der Wohnungsfrage und vor allem im EFH-Segment ableiten. In der öffentlichen Debatte spielen die angeführten Ungerechtigkeiten jedoch kaum eine wahrnehmbare Rolle. Vielmehr dominieren konterkariierende Erzählungen. Es lässt sich eine Parallele zur Debatte um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) feststellen. Die gängigsten rechtspopulistisches Narrative gegen das GEG wurden bereits wissenschaftlich zusammengetragen [16]. In Anlehnung daran lassen sich die häufigsten „Argumente“, warum Instrumente für suffizientes Wohnen im EFH bzw. Forschung dazu ungerecht oder nicht legitim seien, wie folgt zusammenfassen:

- Suffizientes Wohnen ist ideologiegetrieben.
- Niemand will suffizient wohnen.
- Suffizientes Wohnen kann nur mit Verboten oder Enteignung erreicht werden.
- Suffizientes Wohnen bringt nichts.

Diese weit verbreiteten Fehlannahmen können jedoch mit den (Zwischen-) Ergebnissen aus den genannten Forschungsprojekten entkräftet, wie nebenstehende Tabelle verdeutlicht.

FAZIT UND AUSBLICK

Entgegen mancher Stimmen sind suffizienzfördernde Instrumente für die Transformation von EFH nicht ungerecht, sondern leisten im Gegenteil einen wichtigen Beitrag zu mehr ökologischer sowie inter- und intragenerationeller Gerechtigkeit. Fraglich bleibt vielmehr noch, ob z. B. heutige bundes- und landespolitische Förderinstrumente zur Eigentumsbildung bzw. zu Bau und Sanierung von EFH, Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten weiter zementieren. Auf kommunaler wird jedoch vielerorts bereits aktiv die Transformation vorangetrieben. Ein Beispiel ist das Reallabor in Neuenhagen bei Berlin, wo ergänzende „Anpassungsbauten“ mit bedarfsgerechten Wohnungen für ältere EFH-Bewohner*innen entstehen und beforscht werden [8].

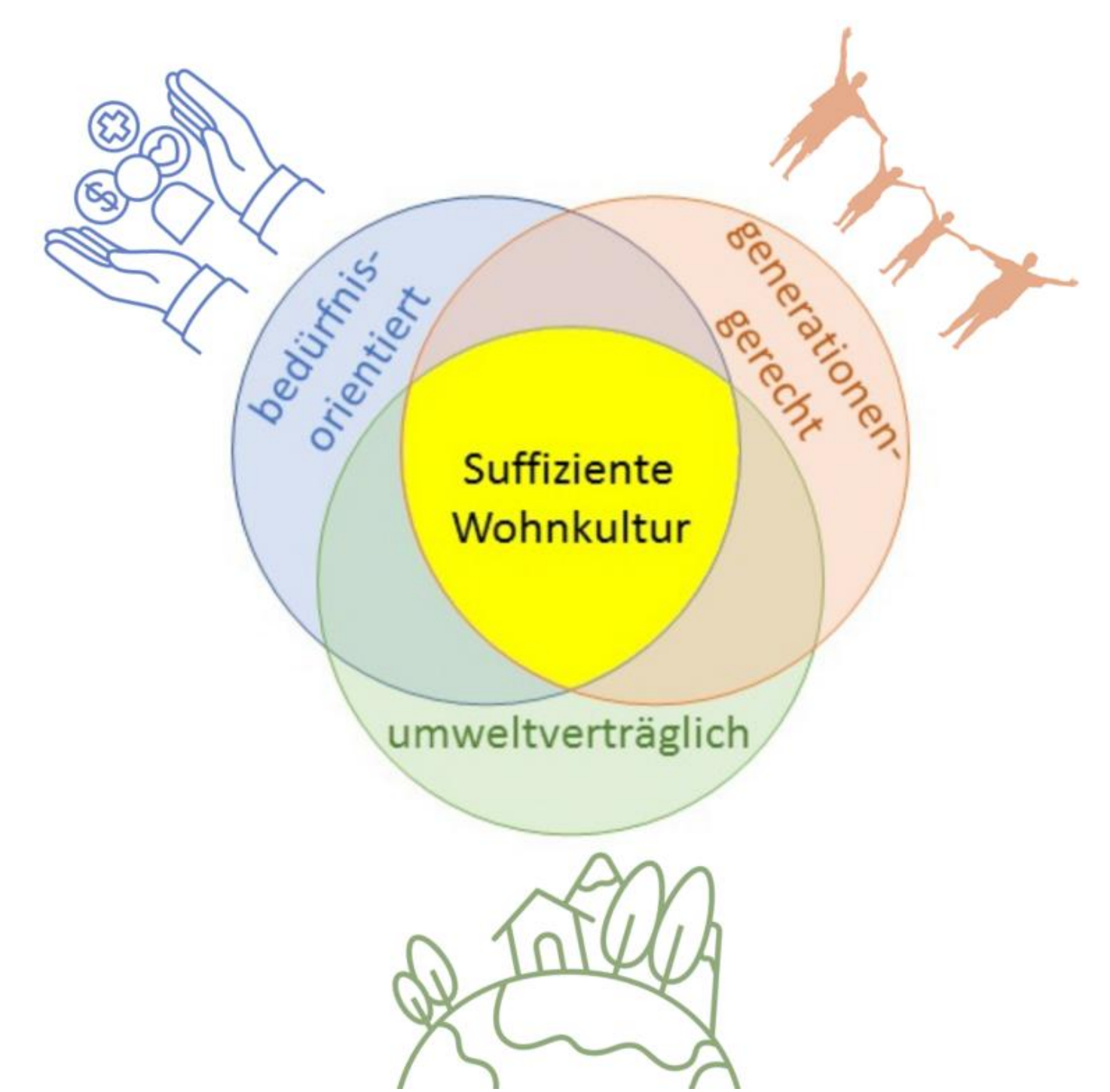
Name: Patrick Zimmermann

Zugehörigkeit: ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH

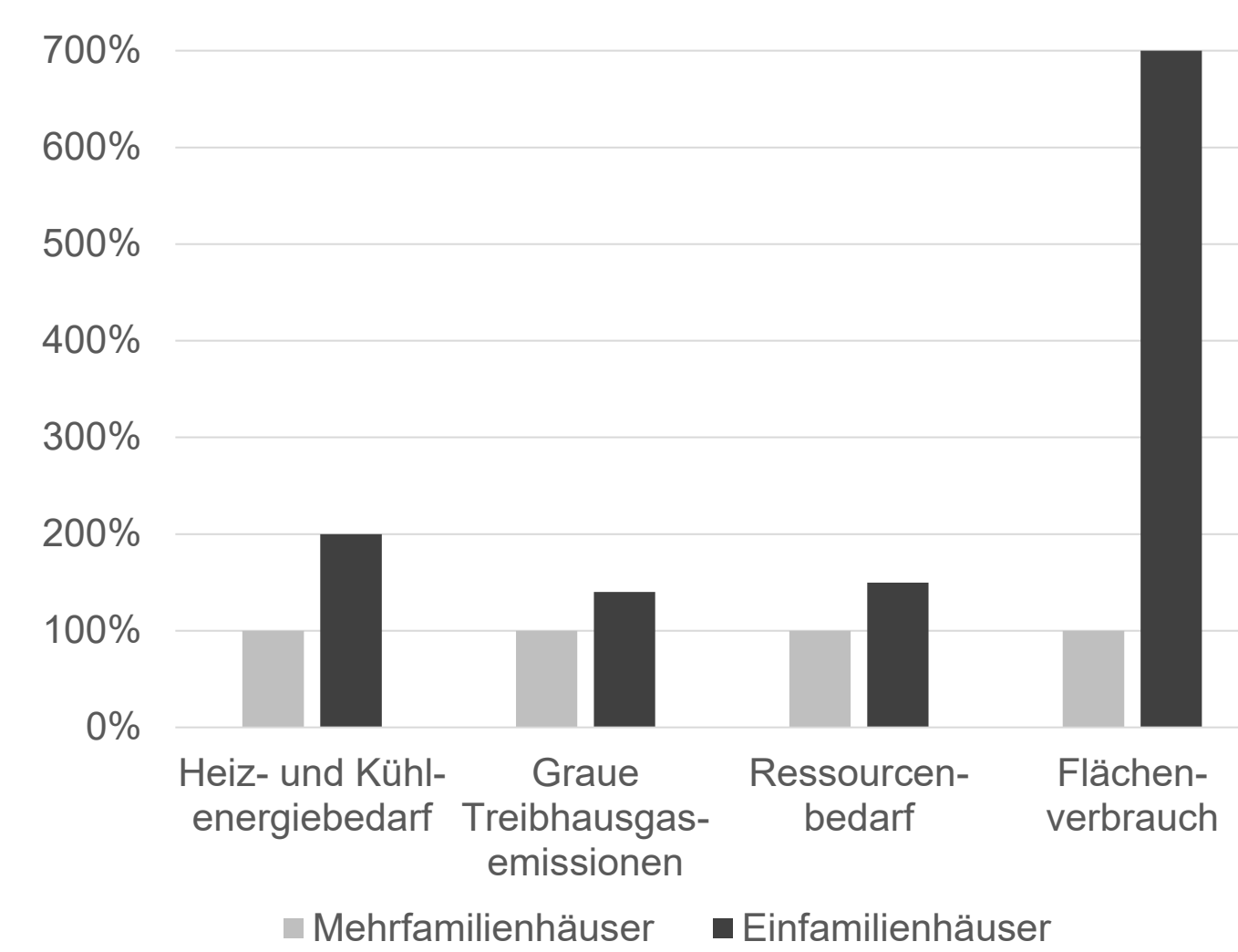
Schlagnote: Suffizienz, Einfamilienhaus, Wohnfläche, Gerechtigkeit



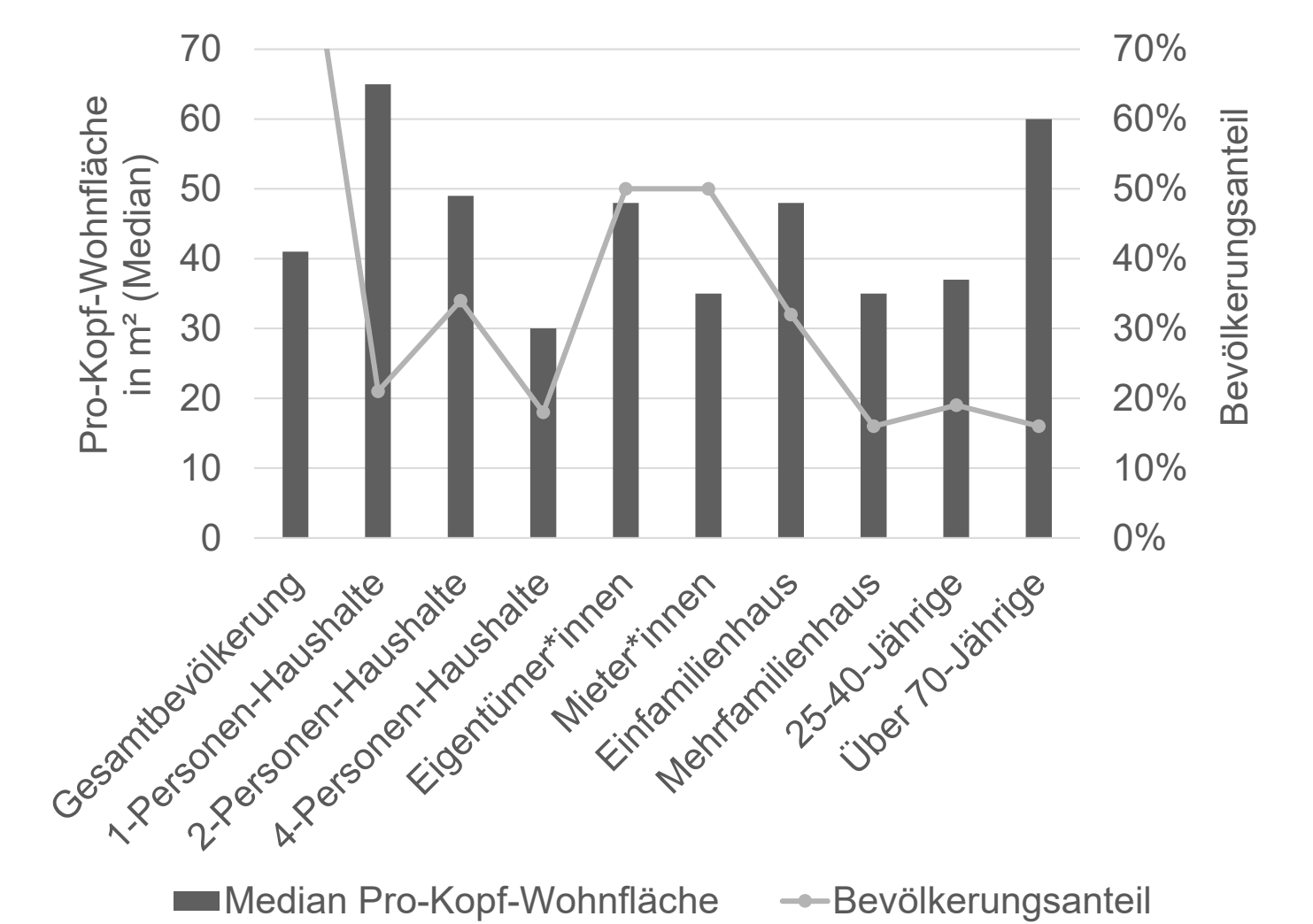
Einfamilienhaus-Neubaugebiet im Landkreis Regensburg. Foto: Patrick Zimmermann



Drei Säulen einer suffizienten Wohnkultur. Darstellung: ifeu/BIS/bring-together [7]



Ökologischer Fußabdruck von MFH und EFH. Eigene Darstellung basierend auf [9,10,11].



Vergleich Pro-Kopf-Wohnflächen (Median-Werte). Eigene Darstellung basierend auf [12].

Mythos	Fakt
Suffizientes Wohnen ist ideologiegetrieben.	Viele Kommunen haben erkannt, dass Handlungsbedarf besteht die Transformation von EFH-Quartieren anzustoßen oder zu begleiten. Die Gründe dafür werden in sozio-demografischen Entwicklungen, vorhandenen Flächenrestriktionen und Flächenverlagerungen (Donut-Effekt) sowie Unwirtschaftlichkeit von Neubau gesehen. [5]
Niemand will suffizient wohnen.	Eine repräsentative Umfrage unter älteren 1-2 Personenhaushalten im EFH zeigt, dass sich bis zu 45 % eine der folgenden Veränderungsoptionen vorstellen können [7]: <ul style="list-style-type: none"> • Umzug in eine kleinere Wohnung in einem MFH (31 %) • Umbau des EFH in zwei Wohnungen und Vermietung einer davon (21 %) • Vermietung einzelner Zimmer und gemeinschaftliches Wohnen (15 %)
Suffizientes Wohnen kann nur mit Verboten oder Enteignung erreicht werden.	Wie in allen Politikfeldern, besteht bei der Instrumentierung zu suffizientem Wohnen in EFH eine breite Palette an Möglichkeiten. Die meisten umgesetzten oder vorgeschlagenen Maßnahmen setzen auf den Pull-Effekt: Sensibilisierungsformate, Beratungsangebote, Förderanreize und Prämien, rechtliche Erleichterungen und Berücksichtigung in kommunalen Planungsprozessen. [5]
Suffizientes Wohnen bringt nichts.	Entsprechend o. g. Bereitschaften / Interessen könnten bis zu 1,9 Millionen Einliegerwohnungen durch EFH-Umbau entstehen, 1,3 Millionen EFH-Wohngemeinschaften gegründet und 4 Millionen EFH freigezogen werden. Dies würde den heutigen EFH-Bewohner*innen sowie den vielen händeringend bezahlbaren Wohnraum Suchenden helfen. [7]

Mythen und Fakten zur suffizienten Transformation von EFH, eigene Zusammenstellung basierend auf (Zwischen-) Ergebnissen der genannten Forschungsprojekte. [5,7]

Referenzen

[1] Deutsche Energie-Agentur (2026): dena-Gebäudereport 2026
[2] interhyp (2025): Wohnraumstudie
[3] Sachverständigenrat für Umweltfragen (2024): Suffizienz als „Strategie des Genug“: Eine Einladung zur Diskussion.
[4] BBSR-Online-Publikation 09/2023; Statistisches Bundesamt (2026): Statistik der Baufertigstellungen
[5] vhw (2025): Einfamilienhaus: Quo Vadis?, vhw werkSTADT Nr. 78
[6] vhw (2025): Wer wohnt heute und morgen im Einfamilienhaus?, vhw Schriftenreihe Nr. 52
[7] Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu), BIS, ifeu, bring-together gefördert durch das BBSR im Auftrag des BMWWSB aus Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung, in Veröffentlichung
[8] Zirkuläre Wohnraumnutzung (ZiWoNu), gefördert durch das BMFT, in Bearbeitung
[9] Umweltbundesamt (2023): Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern

[10] Agora Industrie, ifeu, RISE und Ramboll (2024): Reduktion und Regulierung von Embodied-Carbon-Emissionen im deutschen Gebäudesektor: Schaffung von Leitmärkten für klimafreundliche Grundstoffe
[11] BBSR (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023
[12] Institut der deutschen Wirtschaft (2021): Wie groß ist meine Wohnung im Vergleich?
[13] Kiel Institut (2025): (H)ausgeträumt: Eigenkapital als Hindernis zum Eigenheim
[14] DIW (2025): Einfluss der Eltern auf das Wohneigentum der Kinder ist immer noch hoch, geht aber zurück (Wochenbericht 44/2025
[15] Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser Bauen in der Mitte
[16] Haas et al. (2025): Climate obstruction at work: Right-wing populism and the German heating law

