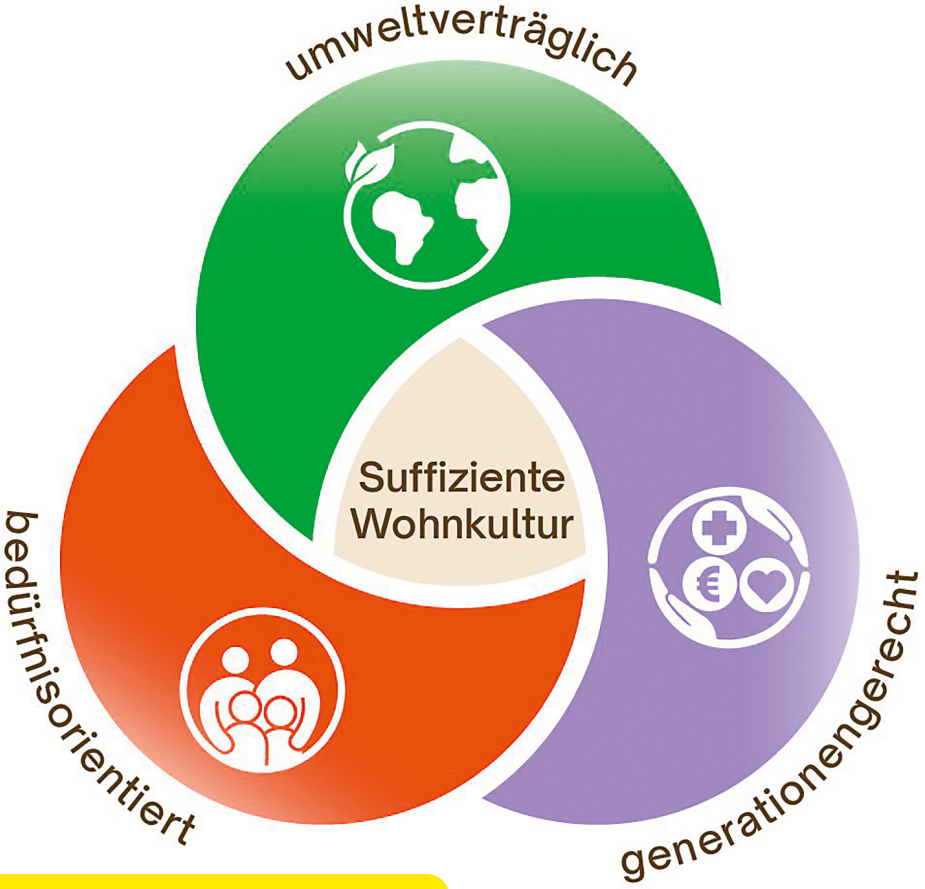
ZUKUNFT BAU
FORSCHUNG KOMPAKT
15/2026



Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu)

Akzeptanz und Strategien – Wohnungspolitik für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen

Janika Gabriel, Dr. Dominikus Vogl, Dr. Felix Bader, Patrick Zimmermann, Lars-Arvid Brischke, Karin Demming, Sophia Stricker, Marlene Fauth, Laura-Annabelle Contreras y Duran

Bestandsaktivierung statt Neubau: 4 Mio. Einfamilienhaus-Besitzende sind veränderungsbereit

Diese benötigen Unterstützung, die Ihnen Unsicherheiten bei Umzug oder Aufteilen und Vermieten nimmt

BBSR
ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Kurzfassung

Im Projekt „Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu)“ wurde untersucht, wie bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen im Einfamilienhausbestand gefördert werden kann. Ausgangspunkt ist das in vielen Regionen sichtbare „Wohnraumdilemma“: Einfamilienhäuser bleiben nach der Familienphase häufig untergenutzt, während Wohnraummangel, Flächenverbrauch und soziale wie ökologische Belastungen steigen. Gleichzeitig wächst die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter, und ältere Menschen ziehen seltener um, verschieben Sanierungen und behalten große Wohnflächen, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Für die Baupraxis stellt sich daher die Frage, wie bestehende Wohnflächen effizienter genutzt werden können, ohne ausschließlich auf Neubau zu setzen und zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Die zentrale Forschungslücke betrifft die Bedingungen, unter denen EFH-Bewohnende bereit sind, Wohnraum zu verkleinern, umzubauen oder zu vermieten, und welche strukturellen und kommunalen Voraussetzungen dafür notwendig sind. Bisher fehlten empirisch belastbare Erkenntnisse dazu, wie Menschen in der Nachfamilienphase ihre Wohnform bewerten, welche Alternativen sie als realistisch und attraktiv wahrnehmen und welche Rolle emotionale Bindungen, biografische Routinen und wahrgenommene Risiken spielen. Ebenso wenig war geklärt, wie Kommunen ihre planerischen, beratenden und vermittelnden Funktionen so ausrichten können, dass vorhandene Wohnraumpotenziale im Bestand tatsächlich aktiviert werden.

Das Projekt bündelt dies in drei Kernfragen: Wie bewerten Menschen in der Nachfamilienphase ihre Wohnform und welche Faktoren beeinflussen die Akzeptanz kleinerer Alternativen? Wie lassen sich generationengerechte Win-win-Lösungen gestalten, die sowohl älteren als auch jüngeren Haushalten Vorteile bieten? Und wie können Kommunen durch positive Narrative, Planung und Beratung suffiziente Wohnkultur fördern? Die zugrunde liegenden Hypothesen gehen davon aus, dass Wohnzufriedenheit und Veränderungsbereitschaft von Alter, sozialer Lage, Normen, Unterhaltsaufwand und realistischen Alternativen abhängen (H1), dass ältere Menschen bereit sind, in kleinere oder angepasste Wohnformen zu wechseln, wenn attraktive und erreichbare Angebote bestehen (H2), und dass Narrative zur Wohnflächenreduktion dann tragfähig sind, wenn sie Bedürfnisorientierung und Generationengerechtigkeit betonen (H3).

Das Projekt kombiniert qualitative und quantitative Methoden: Stakeholder-Interviews, Fokusgruppen, eine bundesweite Breitenbefragung, Kommunalworkshops sowie ökologische, juristische und wohnraumpotenzialbezogene Analysen. Ziel ist es, Einstellungen und Entscheidungslogiken von EFH-Bewohnenden – insbesondere in der Nachfamilienphase – sichtbar zu machen, realistische Alternativen zu identifizieren und Hemmnisse zu verstehen. Parallel werden kommunale Handlungsspielräume und Unterstützungsbedarfe untersucht, da Kommunen zentrale Treiber einer resilienten und suffizienten Wohnraumpolitik sind und zwischen individuellen Entscheidungen, planerischen Vorgaben und übergeordneten politischen Zielen vermitteln.

Für die Baupraxis soll damit ein klarer Handlungsauftrag entstehen: Suffiziente Wohnkultur setzt voraus, dass individuelle Bedürfnisse, strukturelle Angebote und kommunale Strategien zusammengeführt werden müssen. Das Projekt liefert hierfür eine empirische Grundlage, indem es aufzeigt, welche Zielgruppen erreichbar sind, welche Alternativen als realistisch gelten und welche kommunalen Rahmenbedingungen notwendig sind, um bestehende Wohnraumpotenziale im Einfamilienhausbestand zu aktivieren.

Ergebnisse

Die Ergebnisse des Projekts zeigen, dass suffiziente Wohnkultur nur im Zusammenspiel individueller, struktureller, kommunaler und kultureller Faktoren entstehen kann. Diese Erkenntnisse lassen sich entlang drei zentraler Dimensionen zusammen:

Individuelle Faktoren prägen Wohnentscheidungen am stärksten. Individuelle Faktoren prägen Wohnentscheidungen im EFH-Bestand stark. Das Einfamilienhaus ist für viele ältere Menschen emotional bedeutsam und steht für Sicherheit und biografische Kontinuität. Diese Bindung stabilisiert bestehende Wohnformen, führt aber auch zu Spannungen, wenn die große Wohnfläche im Alter als belastend oder unpassend erlebt wird. Die Zielgruppe 50+ verfügt über erhebliche Wohnraumpotenziale und zeigt grundsätzlich Offenheit für Veränderungen, sofern emotionale Sicherheit, Verlässlichkeit und alltagspraktische Unterstützung gewährleistet sind. Wohnformen müssen in dieser Lebensphase vor allem Gesundheit, Mobilität, soziale Nähe und Entlastung berücksichtigen.

Viele ältere EFH-Bewohnende können sich eine Veränderung vorstellen. Am häufigsten wird ein Umzug genannt, gefolgt von Umbau, Vermietung und – deutlich seltener – gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese Optionen werden jedoch nur unter klaren Bedingungen realistisch: Umzüge erfordern realistische, barrierearme, bezahlbare und wohnortnahe Alternativen; Umbauten müssen sich finanziell absehbar refinanzieren und organisatorisch bewältigbar erscheinen; Vermietungen benötigen rechtliche und organisatorische Unterstützung. Fehlen solche attraktiven und erreichbaren Alternativen, verbleiben die meisten trotz Überlastungen im EFH.

Die identifizierte latente Veränderungsbereitschaft ist dennoch ein zentrales Potenzial. Um sie zu aktivieren, müssen Hemmnisse wie Unsicherheiten, fehlende Informationen, emotionale Bindungen und organisatorische Hürden gezielt adressiert werden. Gute Beratung ist dabei ein entscheidender Hebel: Sie muss emotionale Aspekte ernst nehmen, Orientierung bieten und realistische Alternativen aufzeigen. Erst wenn emotionale, praktische und rechtliche Fragen geklärt sind, werden Umzug, Umbau oder gemeinschaftliche Wohnformen tatsächlich in Betracht gezogen.

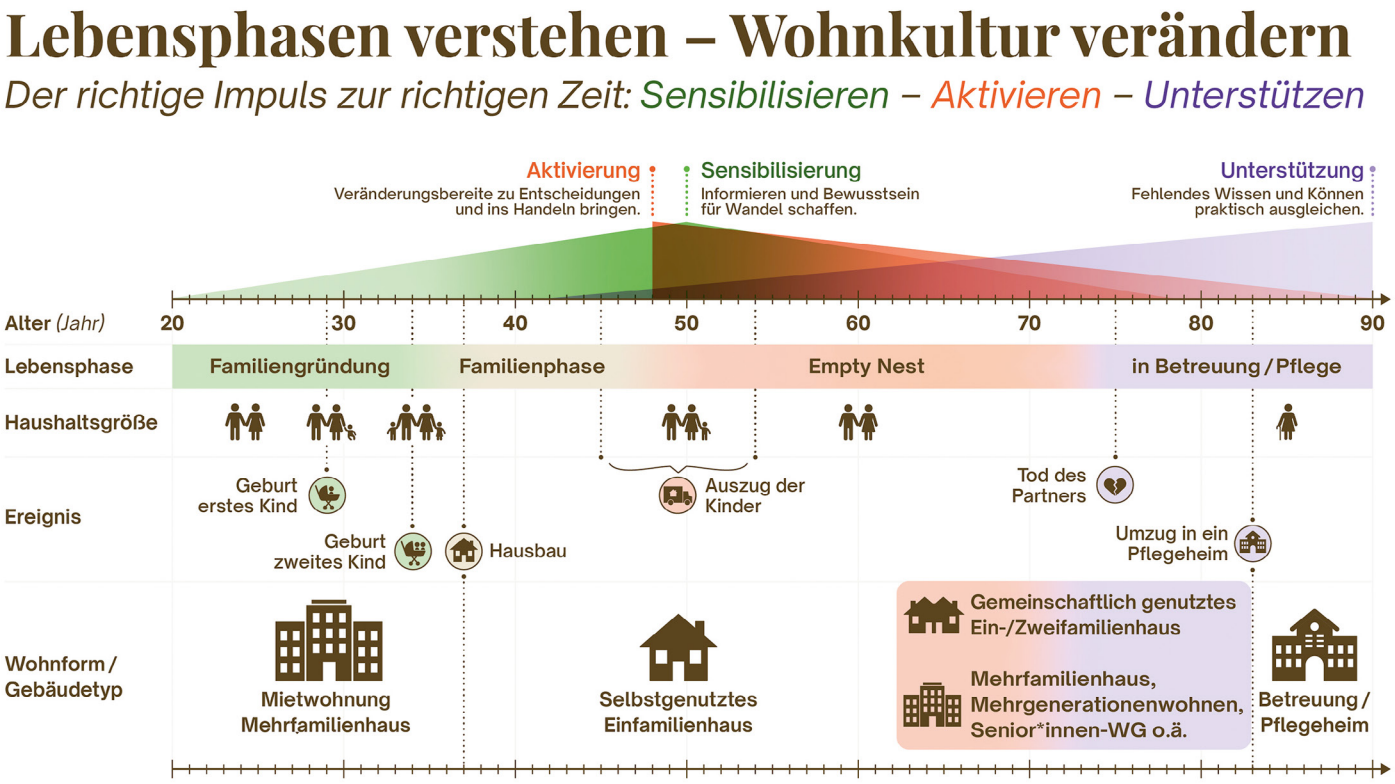


Abb. 1: Zielgruppe in Lebensphasen; Quelle: Projektteam Suffiziente Wohnkultur

Die Wohnraumpotenzialanalyse zeigt die Größenordnung dieses Hebels: Durch veränderte Wohnentscheidungen könnten jährlich 82.000 – 135.000 EFH freigezogen werden. Umbau und Teilung ermöglichen weitere 52.000 – 93.000 Wohneinheiten, selbst konservativ noch 23.000 – 41.000. Gemeinschaftliches Wohnen könnte zusätzlich 36.000 – 67.000 Zimmer aktivieren. Zusammengenommen entsteht ein signifikantes Potenzial, das den heutigen EFH-Neubau theoretisch ersetzen könnte.

Die **strukturelle Dimension** zeigt, dass suffiziente Wohnkultur nur entstehen kann, wenn individuelle Veränderungsbereitschaft auf passende bauliche, rechtliche und quartiersbezogene Rahmenbedingungen trifft.

Zentral ist das Zusammenspiel folgender individueller und struktureller Faktoren: Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Nahversorgung und funktionierende Infrastruktur bestimmen maßgeblich, ob kleinere Wohnformen akzeptiert werden. Regionale Unterschiede wirken stark: In ländlichen Räumen dominieren Infrastrukturdefizite, in Städten vor allem Mietmarktbedingungen. Kulturelle Leitbilder – insbesondere die Norm großer Wohnflächen – wirken zusätzlich hemmend und müssen ebenso adressiert werden wie funktionale oder ökonomische Faktoren.

Demografisch ist Suffizienz eine strukturelle Notwendigkeit: Die starke Unterbelegung im EFH-Bestand, die Alterung der Bevölkerung und begrenzte Flächenressourcen machen kompaktere und flexiblere Wohnformen unverzichtbar. Gleichzeitig eröffnet die Aktivierung des Bestands Chancen für eine kontinuierliche Weiterentwicklung von Quartieren.

Auch ökologisch ist Suffizienz zentral: Die Umweltanalyse zeigt, dass Neubau erhebliche Belastungen verursacht, die durch Bestandsaktivierung weitgehend vermeidbar wären. Für 2024 ergibt sich ein theoretisches Einsparpotenzial von rund 6,3 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalenten, 30 Mio. Tonnen Materialverbrauch und 14 ha Flächeninanspruchnahme pro Tag.

Für tatsächliche Veränderungen sind realistische und erreichbare Umzugsalternativen entscheidend. Fehlende barrierearme, bezahlbare und wohnortnahe Angebote verhindern häufig, dass vorhandene Bereitschaft wirksam wird. Umbau und Teilung bieten große Potenziale, werden aber durch organisatorische, rechtliche und emotionale Hürden blockiert. Eine professionelle Umbaukultur mit klaren Informationen, verlässlicher Beratung und niedrigschwelliger Unterstützung ist daher zentral.

Die **kommunale Dimension** zeigt, dass Kommunen zentrale Akteure suffizienter Wohnkultur sind. Kommunale Planung, intermediäre Strukturen und wirksame Narrative bestimmen maßgeblich, ob Suffizienz sichtbar wird und ob generationengerechte Lösungen im Alltag umgesetzt werden können. Kommunen profitieren besonders von der Aktivierung des Bestands: Sie können Wohnraum für jüngere Haushalte schaffen, ohne neue Flächen auszuweisen, und gleichzeitig die Attraktivität, energetische Qualität und Altersstruktur ihrer Quartiere verbessern. Bestandsertüchtigung stärkt zudem lokale Wertschöpfung, da Investitionen stärker in Planung und Handwerk fließen als in global beschaffte Baumaterialien. Wo Bestand nicht ausreicht, ist Nachverdichtung im Bestand kostengünstiger und ressourcenschonender als Neubaugebiete.

Erfolgreiche Beispiele – First Mover und Leuchtturmprojekte – haben hohe narrative Wirkung und können kulturelle Leitbilder verändern. Positive Narrative müssen alltagsnah, konkret und zielgruppenspezifisch sein und Suffizienz als Gewinn an Lebensqualität, Sicherheit und sozialer Einbettung vermitteln. Umweltargumente allein reichen nicht aus; akzeptiert werden Lösungen, die reale Win-win-Konstellationen schaffen.

Kommunale Planung schafft die strukturellen Voraussetzungen, etwa durch strategische Quartiersentwicklung, Konzeptvergaben, Vorkaufsrechte oder eine bestandsorientierte Ausrichtung von Satzungen und Förderinstrumenten. Ergänzend erleichtern kommunale Beratungs- und Unterstützungsangebote konkrete Schritte wie Wohnungssuche, Vermietung, Entrümpelung oder Umzug. Beispiele wie die Wohnraumagentur Göttingen zeigen, wie solche Strukturen erfolgreich wirken können.

Intermediäre Akteure – Wohnraumberatung, Quartiersmanagement, Koordinationsstellen – stärken kommunale Handlungskraft, indem sie zwischen individuellen Bedürfnissen und planerischen Anforderungen vermitteln. Viele dieser Aufgaben müssen dauerhaft institutionell verankert werden, etwa in kommunalen oder regionalen Wohnraumagenturen.

Schließlich benötigen Kommunen Unterstützung durch Bund und Länder: rechtliche Klarheit, finanzielle Ressourcen, eine suffizienzorientierte Städtebauförderung und bundesweite Sensibilisierungskampagnen. Eine nationale Wohnraumagentur könnte lokale Strukturen stärken und Bestandsaktivierung systematisch fördern.

Die Analyse verdeutlicht, dass suffiziente Wohnkultur ein realistischer, aber voraussetzungsreicher Transformationspfad ist, der sowohl emotionale Dynamiken als auch institutionelle Rahmenbedingungen berücksichtigen muss. Er stellt hohe Anforderungen an Beratung, Umbaukultur, kommunale Planung und kulturelle Kommunikation stellt. Für die Praxis ergeben sich mehrere Forschungsbedarfe:

1) Narrative evaluieren: Wirksamkeit suffizienzorientierter Narrative empirisch prüfen, Zielgruppenreaktionen verstehen, Mythen früh erkennen.

2) Wohnraumpotenziale erfassen: GIS-Analysen, dynamische Modellierungen und digitale Methoden nutzen, um Leerstand und Unterbelegung systematisch sichtbar zu machen.

3) Strukturwandel analysieren: Auswirkungen einer stärkeren Bestands-, Umbau- und Teilungsorientierung auf Bau- und Wohnungswirtschaft untersuchen.

4) Umbau- und Teilbarkeitstypologien entwickeln: Eignung verschiedener EFH-Typen, Verbreitung von Umbaupraktiken sowie Umwelt- und Lebenszykluseffekte erfassen.

5) Governance-Instrumente prüfen: Wirksamkeit kommunaler Steuerungsinstrumente und Bedingungen für stabile intermediäre Strukturen empirisch evaluieren.

6) Soziale Dynamiken gemeinschaftlicher Wohnformen erforschen: Akzeptanz, Konflikte, Kooperationen und reversible/hybride Modelle im EFH-Kontext untersuchen.

7) Internationale Vergleiche: Erfolgreiche Suffizienzstrategien, Governance-Modelle und Narrative anderer Länder analysieren und Übertragbarkeit prüfen.



Abb. 2: Faktenblatt „Kleiner wohnen – größer denken“ – für Kommunen, Bewohnerinnen und Bewohner; Quelle: Projektteam Suffiziente Wohnkultur

Nutzen für die Praxis

Die Ergebnisse des Projekts zeigen, dass suffiziente Wohnkultur im Einfamilienhausbestand kein abstraktes Leitbild ist, sondern ein praxisnaher Transformationspfad mit hohem Nutzen für Kommunen, Bau- und Wohnungswirtschaft, Politik und private Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus den empirischen Befunden lassen sich konkrete Handlungsoptionen ableiten und zeigen, wie die identifizierten Potenziale in der Praxis erschlossen werden können. Damit wird deutlich, dass Suffizienz nicht nur ökologische Vorteile bietet, sondern auch soziale, ökonomische und planerische Mehrwerte erzeugt.

Aktivierung des Bestands als strategische Ressource

Ein zentraler Nutzen für die Praxis liegt in der systematischen Aktivierung des Einfamilienhausbestands. Die Wohnraumpotenzialanalyse zeigt, dass durch veränderte Wohnentscheidungen älterer EFH-Bewohnender jährlich bis zu 135.000 Häuser freigezogen und zusätzlich bis zu 93.000 Wohneinheiten durch Umbau und Teilung geschaffen werden könnten. Diese Größenordnung macht deutlich, dass der Bestand ein tragfähiger Baustein der Wohnraumversorgung ist und den Neubau in vielen Regionen entlasten oder sogar ersetzen kann. Für Kommunen bedeutet dies, dass Wohnraumschaffung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich wird. Für die Bauwirtschaft eröffnet sich ein wachsender Markt im Bereich Umbau, Teilung und Sanierung.

Umbau- und Teilbarkeit als neues Leitprinzip

Das bauliche Potenziale für Umbau und Teilung wird bislang nur selten genutzt werden. In vielen Fällen ist Teilbarkeit möglich, wird aber nicht mitgedacht; in anderen Fällen erfordert sie individuelle Lösungen oder ist mit Aufwand verbunden. Für die Praxis bedeutet das: Umbau und Teilung müssen zu einem regulären Bestandteil der Baukultur werden. Dazu gehören standardisierte Umbaupfade, Typologien für teilbare EFH, vereinfachte Genehmigungsverfahren und eine stärkere Ausrichtung der Bauordnungen auf Umbau statt Neubau. Planungs- und Handwerksbetriebe können daraus neue Geschäftsmodelle entwickeln – von Umbau-Coaching über

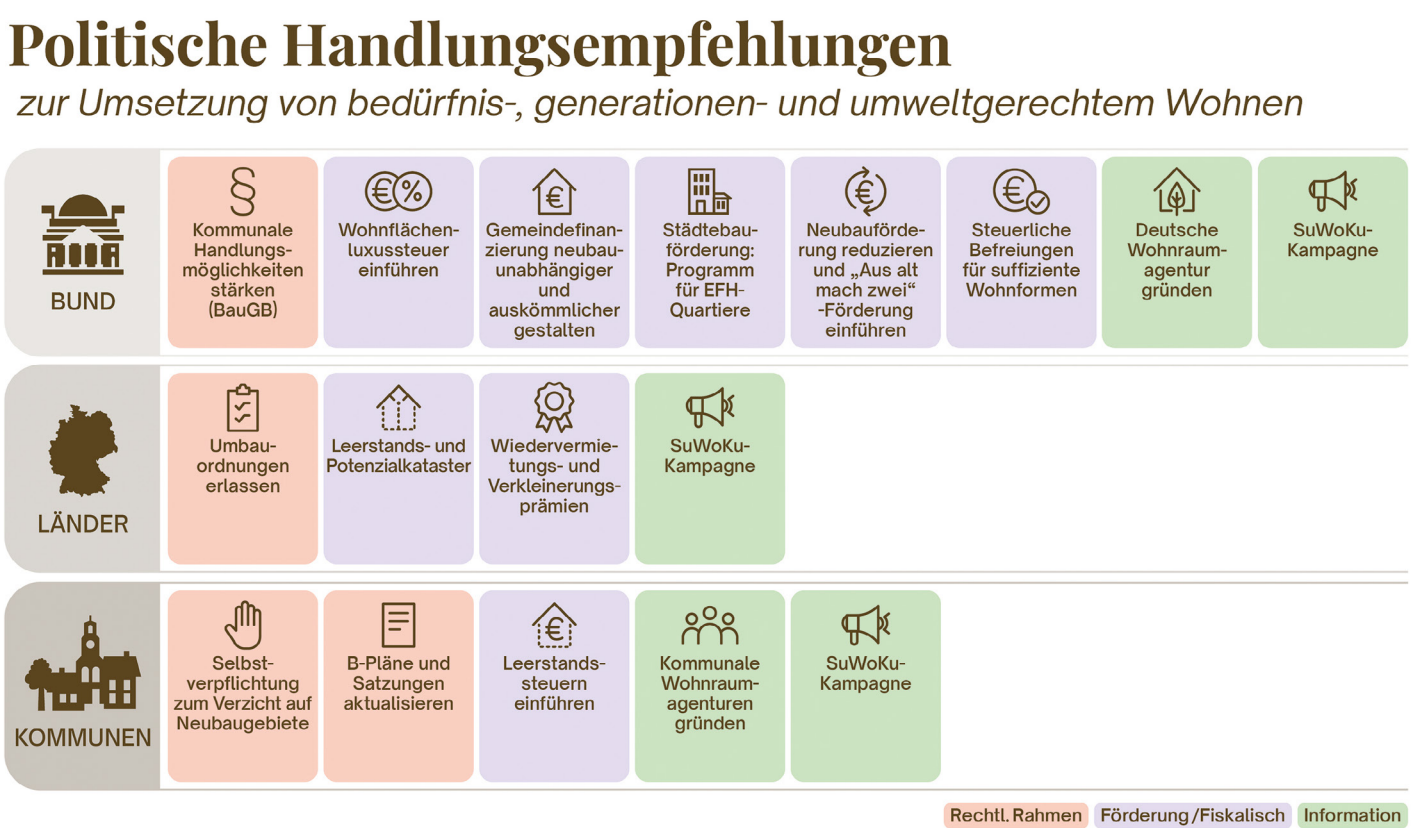


Abb. 3: Zusammenfassung politische Handlungsempfehlungen; Quelle: Projektteam Suffiziente Wohnkultur

Teilungsberatung bis hin zu schlüsselfertigen Teilungslösungen. Kommunen profitieren, weil Umbauten lokale Wertschöpfung stärken und weniger Ressourcen benötigen als Neubau.

Quartiersorientierte Planung als Erfolgsfaktor

Die Studie zeigt, dass suffiziente Wohnformen nur dann angenommen werden, wenn sie in ein funktionierendes Quartier eingebettet sind. Für die Praxis bedeutet das: Quartiersentwicklung wird zum zentralen Hebel. Kommunen können EFH-Quartiere gezielt modernisieren, energetisch ertüchtigen, nachverdichten und mit wohnortnahen Angeboten wie Nahversorgung, Mobilität, Pflege und Kultur verknüpfen. Eine quartiersbezogene Planung ermöglicht es, ältere Menschen im vertrauten Umfeld zu halten und gleichzeitig Wohnraum für jüngere Haushalte zu schaffen. Für die Wohnungswirtschaft eröffnen sich neue Kooperationsmöglichkeiten im Bestand, etwa bei Umbau- und Teilungsprojekten, bei der Unterstützung von Vermietungsprozessen oder in der quartiersbezogenen Entwicklung gemeinsamer Dienstleistungen.

Gemeinschaftliche Strukturen als soziale Infrastruktur

Gemeinschaftliche Wohnformen und geteilte Räume sind ein Baustein generationengerechter Wohnkultur. Für die Praxis bedeutet das: Gemeinschaftliche Strukturen müssen als soziale Infrastruktur verstanden und gefördert werden. Kommunen können hybride Modelle im EFH-Kontext unterstützen, etwa durch Mehrgenerationenarrangements, ambulant betreute Wohnformen oder geteilte Räume. Für Eigentümerinnen und Eigentümer entstehen neue Optionen, im Alter selbstständig zu bleiben und gleichzeitig Wohnraum zu aktivieren. Für soziale Träger entstehen neue Tätigkeitsfelder, etwa in der Begleitung älterer Eigentümerinnen und Eigentümer, der Organisation gemeinschaftlicher Wohnformen oder der Bereitstellung quartiersbezogener Unterstützungsangebote.

Kommunale Handlungsspielräume nutzen

Die kommunale Ebene ist entscheidend für die Umsetzung suffizienter Wohnkulturen. Kommunen können durch planerische Instrumente, Beratung und intermediäre Strukturen maßgeblich zur Aktivierung des Bestands beitragen. Praktische Verwertungsoptionen sind: Konzeptvergaben, Vorkaufsrechte, Grundsteuer C, Leerstands- und Potenzialkataster, strategische Quartiersentwicklung und der Verzicht auf neue EFH-Gebiete. Kommunale Wohnraumagenturen – wie das Beispiel Göttingen zeigt – können Beratung, Vermittlung, Aktivierung von Leerstand und Unterstützung bei Umbau und Vermietung bündeln. Für Kommunen entsteht damit ein Instrument, das individuelle Veränderungsprozesse begleitet und gleichzeitig strategische Ziele unterstützt.

Intermediäre Strukturen als Schlüssel zur Umsetzung

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer Veränderungsbereitschaft zeigen, aber Unterstützung benötigen. Für die Praxis bedeutet das: Intermediäre Strukturen wie Wohnraumberatung, Quartiersmanagement oder Koordinationsstellen müssen dauerhaft verankert werden. Sie übernehmen die Übersetzungsfunktion zwischen individuellen Bedürfnissen, planerischen Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Intermediäre Strukturen helfen Kommunen, Veränderungsprozesse zu unterstützen und Hemmnisse für Eigentümerinnen und Eigentümer zu verringern.

Politische Steuerung und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Studie zeigt, dass Bund und Länder zentrale Voraussetzungen schaffen müssen, damit Kommunen suffiziente Wohnkulturen fördern können. Für die Praxis bedeutet das: Weiterentwicklung der Bauordnungen zu Umbauordnungen, Förderung von Umbau und Teilung, neubauunabhängige Gemeindefinanzierung, suffizienzorientierte Städtebauförderung und bundesweite Sensibilisierungskampagnen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass Umzüge nur dann realistisch erwogen werden, wenn barrierearme, bezahlbare und wohnortnahe Alternativen verfügbar sind. Politische Rahmenbedingungen können diese Voraussetzungen stärken, etwa durch Förderinstrumente für altersgerechte Wohnformen, Unterstützung bei Umzugskosten oder rechtliche Klarheit bei befristeten Mietmodellen. Eine nationale Wohnraumagentur könnte lokale Strukturen stärken und Bestandsaktivierung systematisch unterstützen.

Nutzen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Für private Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben sich konkrete Vorteile: Entlastung im Alltag, bessere Passung der Wohnsituation, neue Einkommensmöglichkeiten durch Vermietung, längere Selbstständigkeit im Alter und Unterstützung bei organisatorischen Schritten. Die Ergebnisse zeigen, dass viele ältere Menschen offen für Veränderung sind, wenn Alternativen verlässlich, erreichbar und emotional anschlussfähig sind. Für die Praxis bedeutet das: Beratung, niedrigschwellige Angebote und klare Informationen sind zentrale Hebel.

Methodik und Projektverlauf

Methodik

Im Forschungsvorhaben „Suffiziente Wohnkultur“ wurde ein Mixed-Method-Ansatz gewählt, um die komplexen Fragestellungen rund um Umweltverträglichkeit, Bedürfnisorientierung und Generationengerechtigkeit möglichst umfassend zu untersuchen. Die Kombination qualitativer und quantitativer Methoden erlaubt eine differenzierte Bewertung von Akzeptanz, Wirksamkeit und politischen Realisierungschancen verschiedener Strategien zur Förderung suffizienter Wohnformen.

Die qualitative Erhebung umfasste 13 leitfadengestützte Stakeholder-Interviews aus unterschiedlichen Praxisfeldern, darunter alternative Wohnformen, kommunale Beratung, Baupraxis und zivilgesellschaftliche Initiativen. Ergänzend wurden drei intergenerationale Fokusgruppen durchgeführt – jeweils in einer ländlichen Region, einer Kleinstadt und einer Großstadt. Die Teilnehmenden wurden über soziale Netzwerke, persönliche Kontakte und Flyer rekrutiert. Die Interviews wurden mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet; Fokusgruppen wurden digitalisiert, standardisiert erfasst und thematisch codiert.

Auf Basis der qualitativen Vorstudien wurde ein Fragebogen für eine standardisierte Online-Befragung entwickelt. Befragt wurden 2.744 Personen über 50 Jahren, die in selbstgenutzten Einfamilienhäusern leben. Kern des Instruments war ein experimentelles Vignettendesign, das die Bewertung verschiedener Einflussfaktoren in drei Szenarien ermöglichte: Umzug in eine kleinere Wohnung, Umbau und Teilung des bestehenden Wohnraums sowie gemeinschaftliches Wohnen im Eigenheim. Die Daten boten ausreichend Varianz für statistische Analysen und erlaubten eine differenzierte Bewertung von Akzeptanz, Aufwand, Unterstützungsbedarfen und Entscheidungslogiken.

Ergänzend wurden Kommunalworkshops mit Vertreterinnen und Vertretern aus Verwaltung, Politik und Praxis durchgeführt, um die empirischen Befunde mit kommunalen Handlungsperspektiven zu spiegeln. Quantitative Modellierungen erfassten das Wohnraumpotenzial im EFH-Bestand; ökologische Analysen verglichen Bestandsaktivierung und Neubau hinsichtlich Ressourcenverbrauch, Emissionen und Flächenbedarf. Eine juristische Analyse bewertete die bau-, planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen der Transformationspfade.

Projektverlauf

Der Projektverlauf gliederte sich in eine Recherchephase, eine Feldphase und eine Synthesephase. Die Arbeitsschritte wurden durch fünf Meilensteine strukturiert und in enger Abstimmung mit BIS, ifeu, bring-together und dem BBSR umgesetzt.

Recherchephase: Zu Beginn wurden der Forschungsstand aufgearbeitet, Hypothesen entwickelt und das Forschungsdesign ausgearbeitet. In einem gemeinsamen Kick-off wurden Konzept, Methoden und Arbeitsschritte abgestimmt. Mit Abschluss dieser Arbeiten wurde Meilenstein 1 erreicht.

Feldphase: In einem ersten Schritt wurden 13 Experten-Interviews durchgeführt, gefolgt von drei Fokusgruppen in unterschiedlichen Raumtypen. Die qualitative Auswertung diente der Weiterentwicklung der Hypothesen und der Konstruktion des quantitativen Fragebogens. Mit der Fertigstellung der Berichte zu Interviews und Fokusgruppen wurde Meilenstein 2 erreicht.

Im Juli 2025 folgte die Online-Befragung mit 2.744 EFH-Bewohnenden über 50 Jahren. Das Vignettendesign erwies sich als tragfähig; Datentiefe und Fallzahl ermöglichten robuste statistische Analysen. Mit Abschluss der Befragung wurde Meilenstein 3 erreicht.

Parallel wurden Kommunalworkshops durchgeführt, um die empirischen Befunde mit kommunalen Handlungsperspektiven zu spiegeln und konkrete Ansatzpunkte für Strategien im Bestand zu identifizieren. Ergänzend wurden Wohnraumpotenziale modelliert, ökologische Effekte verschiedener Transformationspfade analysiert und juristische Rahmenbedingungen geprüft. Diese Arbeiten bildeten Meilenstein 4.

Synthesephase: In der abschließenden Phase wurden alle Ergebnisse zusammengeführt, Handlungsempfehlungen formuliert und für unterschiedliche Zielgruppen aufbereitet. Dazu gehörten Pressemitteilungen, Fachartikel, Präsentationen auf den Zukunft-Bau-Projektetagen sowie die Entwicklung positiver Narrative für die kommunalpolitische Umsetzung. Mit der Fertigstellung des Gesamtberichts, der Abstimmung mit dem BBSR und der Dissemination in Fachöffentlichkeit und Praxis wurde Meilenstein 5 erreicht.

Anhang

Projektbeteiligte

BIS Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Berliner Institut für Sozialforschung GmbH BIS

ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH

ifeu INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG

bring-together, Patchwork Communities GmbH

bring-together.

Rechtsanwaltskanzlei
Majchrzak-Rummel

justain – Markus Lehnshack

Ellery Studio

Impressum

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Innovationsprogramms Zukunft Bau.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-24.05
Projektlaufzeit: 06.24 bis 04.26
Bundesmittel in €: 219.548,07

Zuwendungsempfangende:
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH;
ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH

Über Zukunft Bau
Mit dem Innovationsprogramm Zukunft Bau stärkt das BMWSB gemeinsam mit dem BBSR die Zukunfts- und Innovationsfähigkeit des Bausektors. Die Zukunft Bau Forschungsförderung schafft Vorbilder, die die Machbarkeit von neuen Ideen ausloten und die Baupraxis weiterentwickeln. Gefördert werden Forschungs- und Entwicklungsvorhaben, die einen Gebäudebezug als Schwerpunkt haben und einen substantiellen Beitrag zur Bewältigung aktueller und künftiger Herausforderungen im Baubereich erwarten lassen.

zukunftbau.de

Herausgeber
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 3 „Forschung und Innovation im Bauwesen“
Felix Lauffer
felix.lauffer@bbr.bund.de

Autorinnen und Autoren
Janika Gabriel
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH
j.gabriel@bis-berlin.de

Dr. Dominikus Vogl
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Dr. Felix Bader
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Patrick Zimmermann
ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH

Lars-Arvid Brischke
ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH

Karin Demming
bring-together, Patchwork Communities GmbH

Sophia Stricker
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Marlene Fauth
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Laura-Annabelle Contreras y Duran
ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH

Redaktion
Janika Gabriel
Institut für Sozialforschung Berlin GmbH

Stand
April 2026

Grafisches Konzept
www.sans-serif.de

Satz und Barrierefreiheit
www.deckermedia.de

Bildnachweis
Titelbild: Projektteam Suffiziente Wohnkultur

Vervielfältigung

Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution – Share Alike 4.0 (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de/.
Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise
Gabriel, J.; Vogl, D.; Bader, F.; Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Demming, K.; Stricker, S.; Fauth, M.; Contreras y Duran, L.-A., 2026: Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu): Akzeptanz und Strategien – Wohnungspolitik für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Zukunft Bau – Forschung KOMPAKT 15/2026. Bonn.
https://doi.org/10.58007/eztv-px81

Bonn 2026
ISSN 2944-067X
DOI 10.58007/eztv-px81

Dieses Werk ging aus folgendem Forschungsbericht hervor:
Gabriel, J.; Vogl, D.; Bader, F.; Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Demming, K.; Stricker, S.; Fauth, M.; Contreras y Duran, L.-A., 2026: Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu): Akzeptanz und Strategien – Wohnungspolitik für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Berlin.

Hier geht es zum kostenfreien Forschungsbericht:
https://doi.org/10.5281/zenodo.20627686