

Zur Zukunft von Einfamilienhäusern

Herausforderungen angesichts der sozial-ökologischen Transformation

Jan Matthias Stielike

Das gesellschaftliche Paradigma des (neu gebauten) freistehenden Einfamilienhauses bleibt stark. Gleichzeitig ist diese Wohnform unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten problematisch. Der Artikel entwickelt anhand mehrerer Thesen Annäherungen an Lösungen. Insbesondere wird vorgeschlagen, Einfamilienhäuser so zu gestalten, dass sie vielfältigeren Nutzungsansprüchen gerecht werden können.

1. Einfamilienhäuser sind beliebt

Einfamilienhäuser erfreuen sich ungebrochener Beliebtheit. Knapp 30 Prozent der Bevölkerung in Deutschland wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus (Statistisches Bundesamt 2023), für 54 Prozent ist dies die bevorzugte Wohnform (Interhyp 2025). Damit hat die Beliebtheit von Einfamilienhäusern zuletzt zwar leicht abgenommen, während die Beliebtheit von Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder Doppelhaushälften zugenommen hat. Trotzdem ist das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor mit deutlichem Abstand die beliebteste Wohnform – so das Ergebnis einer Umfrage des Immobilienfinanzierungsdienstleisters Interhyp (vgl. Interhyp 2025).

Für diese Beliebtheit gibt es durchaus Gründe. Das freistehende Einfamilienhaus vermittelt physische und emotionale Sicherheit und Geborgenheit. Das eigene Haus schafft finanzielle Unabhängigkeit und dient als Altersvorsorge. Die Distanz zu Nachbarinnen und Nachbarn (ohne geteilte Wände) sorgt dafür, dass kaum Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche auftreten. Gleichzeitig eröffnet das freistehende Einfamilienhaus wie keine andere Wohnform Möglichkeiten der Selbstverwirklichung. Das eigene Haus und der eigene Garten können weitgehend nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Der direkte Gartenzugang bietet hohe Wohnqualität und ist gerade für Familien mit Kindern attraktiv. Nicht zuletzt ist das eigene Haus Ausdruck von Status und Prestige. Wer hier wohnt, »hat es zu etwas gebracht«. Teilweise wird das freistehende Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück auch als privates Refugium überhöht, das Schutz vor einer (vermeintlich feindlich gesinnten) Außenwelt bietet.

Seit vielen Jahrzehnten wird das Einfamilienhaus auch politisch gefördert. Konservative Parteien heben die stabilisierende Wirkung auf die Gesellschaft und die Stärkung traditioneller Familienstrukturen hervor, liberale Parteien die angesprochenen Möglichkeiten der Selbstverwirklichung, die mit dieser Wohnform einhergehen. Linke Parteien setzen sich hingegen eher für ein mieterfreundliches Mietrecht und die Ausweitung von Mietwohnungen ein (Zimmermann et al. 2025: 12).

2. Aber: Einfamilienhäuser sind nicht nachhaltig

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sind freistehende Einfamilienhäuser aus mehreren Gründen problematisch. Dies gilt umso mehr, wenn diese – wie es der Regelfall ist – auf erstmalig für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommener Fläche neu errichtet werden.

Aufgrund der benötigten Erschließungsflächen, geringer Bauhöhen und bauordnungsrechtlich vorgegebener Abstandsflächen zu Nachbargebäuden erzielen freistehende Einfamilienhäuser die mit Abstand schlechteste Flächeneffizienz aller Wohnformen (Abb. 1). Während bei freistehenden Einfamilienhäusern ca. zwölf Wohneinheiten auf einem Hektar Bruttobauland Platz finden, sind es bei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf derselben Fläche ca. 64 – mehr als fünfmal so viele. Selbst eine noch immer recht lockere Bebauung mit ein- beziehungsweise zweigeschossigen Kettenhäusern ist hier mit rund 29 beziehungsweise 42 Wohneinheiten deutlich effizienter (Spenglin 1983: 171).



Abb. 1: Freistehende Einfamilienhäuser sind äußerst flächenintensiv (Foto: Stefan Krisa/istock)

Aufgrund der geringen baulichen Dichte von Einfamilienhausgebieten sind die erstmalige Erschließung sowie die Unterhaltung von Infrastrukturen und die Bereitstellung von Leistungen der Daseinsvorsorge aufwändig und kostenintensiv. Dies gilt gleichermaßen für Straßen, Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation sowie für den Öffentlichen Verkehr.

Hinzu kommt, dass für Einfamilienhausgebiete nahezu durchgängig vormals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Der Neubau auf der ehemals »grünen Wiese« ist für Bauherr*innen oft attraktiver als die Renovierung, Modernisierung oder Sanierung eines Bestandsgebäudes, die mit mehr finanziellen und organisatorischen Unwägbarkeiten verbunden sind. Auch für Städte und Gemeinden ist die Ausweisung von Neubaugebieten einfacher als eine Aktivierung des Flächen- und Gebäudebestandes.

Wird neue Fläche in Anspruch genommen, während die Bausubstanz im Ortskern vernachlässigt wird, kommt es zum »Donut-Effekt«. Am Ortsrand wird neu gebaut, während die Ortskerne veröden (Kenkmann et al. 2023: 6). Die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke führt zu einem Verlust an offener Landschaft, Landwirtschaftsflächen und ökologischen Habitaten sowie zur Beeinträchtigung von Ökosystemdienstleistungen. Flächen für die Naherholung sowie Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen gehen verloren beziehungsweise werden beeinträchtigt (Adam et al. 2024: 2).



Abb. 2: Der Neubau von Einfamilienhäusern verursacht hohe Treibhausgasemissionen (Foto: Rudolpho-Duba/Pixelio)

Neben die schlechte Flächeneffizienz tritt eine schlechte Energieeffizienz. Der Bau benötigt in hohem Maße Energie, die später als »graue Energie« im Gebäude gebunden bleibt und rund die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs während des Lebenszyklus eines Gebäudes ausmacht (Clemenz u. Putscher 2023). Damit gehen hohe Treibhausgasemissionen einher (Abb. 2). So wurden 2023 für den Bau von Einfamilienhäusern 4,3 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente freigesetzt (Zimmermann et al. 2025: 15). Hinzu kommt ein entsprechender Verbrauch an Baustoffen.

Auch im laufenden Betrieb verursachen freistehende Einfamilienhäuser aufgrund des schlechten Verhältnisses von Oberfläche zu Volumen höhere Heizenergiebedarfe als kompakte Bauformen wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser (Zimmermann et al. 2025: 14f). Hinzu kommt, dass Bewohner*innen freistehender Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 68,8 Quadratmetern pro Person mehr Fläche bewohnen als Bewohner*innen aller anderen Wohnformen. Die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland liegt mit 55,4 m² pro Person deutlich darunter (Statistisches Bundesamt 2026). Diese Fläche muss auch beheizt werden. Der höhere Heizenergiebedarf freistehender Einfamilienhäuser spiegelt sich in höheren Heizkosten wider. Diese sind ein Grund dafür, dass die mit dem Kauf eines Einfamilienhauses oftmals angestrebte finanzielle Sicherheit im Alter nur teilweise realisiert werden kann. Rentner*innen und Pensionär*innen in Ein- und Zweifamilienhäusern müssen rund doppelt so viel für Wärme bezahlen wie jene in Mehrfamilienhäusern und müssen dafür auch einen leicht höheren Anteil ihres Einkommens aufwenden (Kenkmann et al. 2023: 9f).

Einfamilienhausgebiete sind monofunktional auf das Wohnen ausgelegt. In Verbindung mit der geringen baulichen Dichte führt dies dazu, dass für sämtliche anderen Betätigungen des täglichen Lebens weite Distanzen zurückzulegen sind. Dies gilt für die Wege zur Arbeit, zur Kindertagesstätte, zur Schule, zum Einkauf, zu privaten Besuchen, zu Freizeitaktivitäten, zu ehrenamtlichen Tätigkeiten oder anderen Betätigungen. Gerade in ländlichen Regionen sind Einfamilienhausgebiete oftmals reine Schlaforte. Menschen haben dort ihr Haus gebaut, weil der Bauplatz günstig war, haben sonst aber wenig mit dem Ort, an dem sie leben, zu tun. Aufgrund der Distanzen werden die genannten Wege in der Regel mit dem Auto zurückgelegt, was nicht nur ökologisch nachteilig ist, sondern auch Kindern und Jugendlichen eine autonome Mobilität verwehrt. In Familien mit mehreren Kindern nehmen Hol- und Bringdienste schnell einen relevanten Teil der Lebenszeit der Eltern ein – traditionell der Mutter.

Die physische Distanz zu Nachbar*innen birgt auch die Gefahr fehlender sozialer Kontakte, die im Alter durch oftmals fehlende Barrierefreiheit noch verstärkt wird. Da Gebäude in Einfamilienhausgebieten oft gleichzeitig errichtet wurden, haben diese eine homogene Altersstruktur. Im Alter bestehen dadurch

eingeschränkte Möglichkeiten nachbarschaftlicher Hilfe und Unterstützung (Kenkmann et al. 2023: 11).

Schließlich sind Einfamilienhausgebiete in aller Regel auch unter städtebaulich-stadtgestalterischen Gesichtspunkten problematisch. Gerade die angesprochene Gestaltungsfreiheit der Eigentümer*innen führt zu uneinheitlichen Kubaturen, Fassadenmaterialien, Dacheindeckungen und Gartengestaltungen. Ein hochwertiges Ortsbild setzt aber neben der Variation auch ein gemeinsames Grundmotiv voraus.

3. Welche Lösungen kann es geben?

Die fehlende Nachhaltigkeit von Einfamilienhäusern wirft die Frage auf, welche Zukunft diese Wohnform haben kann. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der immer drängenderen Notwendigkeit einer »Großen Transformation« (WBGU 2011) von Wirtschaft und Gesellschaft vom gegenwärtigen Zustand der fossilen Nachhaltigkeit zu einem Zustand der postfossilen Nachhaltigkeit.

Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgebiete nachhaltig und damit zukunftsfähig zu machen, ist – wie die Ausführungen im letzten Abschnitt gezeigt haben – nichts anderes als eine »Quadratur des Kreises«. Gleichzeitig lässt sich die gesellschaftliche Realität der großen Beliebtheit freistehender Einfamilienhäuser nicht einfach ignorieren. Im Folgenden werden daher in Form mehrerer Thesen Annäherungen an Lösungen für dieses Dilemma entwickelt.

3.1 An die Stelle des Neubaus von Einfamilienhausgebieten auf der »grünen Wiese« müssen Umbau und Innenentwicklung treten

Viele Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgebiete sind bereits gebaut. Die Weiternutzung bestehender Gebäude und Infrastrukturen verursacht keine Flächenneuanspruchnahme, und die Anpassung dieser Gebäude an heutige Wohnansprüche verursacht einen erheblich geringeren Verbrauch an Energie und Baustoffen als ein vollständiger Neubau. Auch die Tatsache, dass sich durch die Sanierung oder Modernisierung von Gebäuden in der Regel nicht die gleiche Energieeffizienz erreichen lässt wie bei einem Neubau, relativiert sich, wenn man wie oben angesprochen die für einen Neubau benötigte graue Energie einberechnet. Daher ist die Weiternutzung bestehender Gebäude nahezu durchgängig die nachhaltigere Lösung als ein Neubau.

Anders als vielfach dargestellt, gibt es in Deutschland auch keine generelle Wohnungsnot, die einen Neubau rechtfertigen könnte. Vielmehr stehen sogar 1,9 Mio. Wohnungen in Deutschland leer (BBSR 2024). Es gibt allerdings

eine regionale Ungleichverteilung. Während in vielen wirtschaftlich und demografisch wachsenden Regionen der Wohnraum tatsächlich knapp ist, gibt es in strukturschwachen Regionen erhebliche Leerstände. Hier gilt es, die Lebensqualität in den strukturschwachen Regionen so zu verbessern, dass demografische Unwuchten sich zumindest nicht weiter verschärfen. Dies korrespondiert mit dem raumordnerischen Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse. In wirtschaftlich und demografisch wachsenden Regionen kann zusätzlicher Wohnraum durch ein Aktivieren der Wohnraumpotenziale im Gebäudebestand geschaffen werden, etwa durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder Wohnungsteilungen. Zudem gibt es nach wie vor Flächenpotenziale in Form von Brachflächen und unternutzten Flächen, die im Sinne der Innenentwicklung für den Bau zusätzlicher Wohnungen genutzt werden können, sodass eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden wird.

3.2 Aus monofunktionalen, auf Auspendeln angelegten Einfamilienhausgebieten müssen lebendige und vielfältige Nachbarschaften entstehen

Eine stärkere Nutzungsmischung kann die Notwendigkeit zum Pendeln verringern. Die voranschreitende Digitalisierung schafft die Voraussetzungen für Homeoffice und Coworking. Gerade ersteres kann seit der Corona-Pandemie als weitreichend etabliert gelten. Damit besteht die Perspektive, dass sich auch ein Teil des öffentlichen Lebens wieder stärker lokal entfaltet. Wer zum Arbeiten nicht mehr auspendelt, wird auch wieder verstärkt vor Ort einkaufen, Kulturveranstaltungen besuchen oder sich ehrenamtlich engagieren. Das setzt freilich voraus, dass vor Ort auch alle Infrastrukturen und Dienstleistungen vorhanden sind, die es zum täglichen Leben braucht. Das reicht von Nahversorgung und Gaststätten über Kindertagesstätten und Schulen bis zum Öffentlichen Nahverkehr. Dazu beizutragen, ist eine große Herausforderung für die Kommunalpolitik. Es ist komplexer, als neue Baugebiete auszuweisen, aber letztlich auch sachgerechter.

3.3 Einfamilienhäuser müssen verstärkt zu »Mehrfamilienhäusern im Kleinen« werden, die vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden

Die eingangs aufgeführten Vorteile von freistehenden Einfamilienhäusern kommen in erster Linie in zwei Lebensphasen und -situationen zum Tragen, nämlich während der eigenen Kindheit und später im Falle einer Familiengründung während der sich daran anschließenden Phase. Diese Phasen umfassen jeweils etwa 10 bis 15 Jahre. Für andere Lebensphasen und -situationen ist das Ein-

familienhaus weniger gut geeignet. Wenn man sich noch in Ausbildung oder im Studium befindet, wenn man alleinstehend ist, wenn man als Paar keine Kinder oder noch keine Kinder hat, wenn die Kinder aus dem Haus sind, wenn nur noch ein Partner übrig ist, und in vielen weiteren Konstellationen ist ein freistehendes Einfamilienhaus (zu) groß, (zu) teuer oder beides. Damit rücken für diese Lebensphasen und -situationen andere Wohnformen wie beispielsweise eine Mietwohnung in den Blick. Speziell in Kleinstädten und Dörfern besteht dabei die Schwierigkeit, dass selbstgenutztes Wohneigentum dominiert und am Markt kaum Mietwohnungen verfügbar sind (vgl. Steinführer 2024: 119; Steinführer u. Kordel 2024: 132ff).

Daraus ergibt sich die Anforderung, in Einfamilienhäusern vielfältige Wohnansprüche abzubilden. Das kann beispielsweise gelingen, indem Einliegerwohnungen abgeteilt oder bislang ungenutzte Räume (etwa im Dachgeschoss oder im Souterrain) entsprechend umgebaut werden, indem das Haus horizontal oder vertikal in zwei oder mehr Wohnungen geteilt wird oder indem gemeinschaftliche Wohnformen etabliert werden. Schließlich können auch zusätzliche Nutzungen wie beispielsweise Homeoffice und Coworking-Spaces in Einfamilienhäusern untergebracht werden. Es geht also darum, Einfamilienhäuser für zusätzliche Wohnformen und Nutzungen zu öffnen. Dafür müssen die nötigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.4 Einfamilienhäuser müssen zu einer in regionalen Bautraditionen wurzelnden Baukultur beitragen

Wie schon angesprochen, sind Einfamilienhausgebiete in aller Regel durch eine Heterogenität an Baustilen geprägt, die letztlich unharmonisch wirkt. Wenn ein hochwertiges Ortsbild erreicht werden soll, braucht es neben der Variation ein gemeinsames gestalterisches Grundmotiv. Im Sinne der Stärkung regionaler Identität und Vielfalt könnte dieses gemeinsame Grundmotiv an regionalen Bautraditionen anknüpfen. Dies betrifft beispielsweise die Verwendung traditioneller regionaler Baustoffe für Fassade und Dach sowie die Nutzung traditionell in der Region verbreiteter Kubaturen und Dachformen. Innerhalb dieses Rahmens wäre weiterhin eine hohe individuelle Gestaltungsfreiheit gegeben. Die Herausforderung besteht darin, Harmonie zu erreichen, ohne Monotonie zu verursachen. Denkbar wären entsprechende Empfehlungen in Gestaltungshandbüchern oder gestalterische Vorgaben in örtlichen Bauvorschriften. Diese könnten immer dann zum Tragen kommen, wenn Gebäude grundlegend umgebaut oder – im Einzelfall – neu gebaut werden.

3.5 Gerade im Hinblick auf Einfamilienhäuser muss die Frage nach Wohnsuffizienz aufgeworfen werden

Das freistehende Einfamilienhaus ist die mit Abstand ressourcenintensivste aller Wohnformen. Dies gilt sowohl für den anfänglichen Bau als auch die spätere Nutzung und gleichermaßen für den Flächen-, den Energie- und den Rohstoffbedarf. Vor dem Hintergrund der Anforderungen einer »Großen Transformation« in Richtung Nachhaltigkeit stellt sich daher die Frage nach Wohnsuffizienz. Dabei beschreibt Wohnsuffizienz eine Kultur des »weniger ist mehr«. Quantitative Parameter wie eine große Wohnfläche werden abgelöst durch einen Fokus auf die soziale und ökologische Qualität des Wohnens. An die Stelle vereinzelter Wohnens in der Kleinfamilie könnten beispielsweise verstärkt Formen gemeinschaftlichen Wohnens treten, die eine effizientere Nutzung des Wohnraums ermöglichen. Das setzt freilich einen gesellschaftlichen Paradigmenwandel voraus.

Literatur

- Adam, B. et al. (2024): Perspektive netto-null Flächenverbrauch – Innenentwicklung, flächensparendes Bauen, Flächenrückgabe und städtebauliche Qualifizierung als Elemente einer Flächenkreislaufwirtschaft. Positionspapier aus der ARL Nr. 149. Hannover.
- BBSR (2024): Leerstand hält sich hartnäckig. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/leerstand-2022-regional.html>. Letzter Abruf: 23.02.2026.
- Clemenz, G.; Putscher, T. (2023): Lebenszyklus von Gebäuden – die Zukunft des Bauens. In: Nabil A. Fouad (Hrsg.): Bauphysik-Kalender 2023. Schwerpunkt: Nachhaltigkeit. Newark: Wilhelm Ernst & Sohn Verlag für Architektur und Technische (Bauphysik-Kalender), S. 25–41.
- Interhyp (2025): Wohnraumstudie 2025. Online verfügbar unter: <https://www.interhyp.de/wohnraumstudie/#immobilienwunsch>. Letzter Abruf: 19.02.2026
- Kenkmann, T.; Fischer, C.; Gargya, D. (2023): Leeres Nest – Neuer Start? Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. Online verfügbar unter: <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf>. Zuletzt aktualisiert: 20.02.2026.
- Spenglin, F. (1983): Komponenten des Stadtgefüges. In: ARL (Hrsg.): Grundriß der Stadtplanung. Hannover: Curt R. Vincentz, S. 143–179.
- Statistisches Bundesamt (2023): Bevölkerung in Privathaushalten nach Migrationsstatus und Typ des Wohngebäudes. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Tabellen/bevoelkerung-migstatus-typ-wohngebaeude.html>. Letzter Abruf: 19.02.2026.

- Statistisches Bundesamt (2026): Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html. Letzter Abruf: 23.02.026.
- Steinführer, A. (2024): Ländliches Wohnen. In: Carolin, G.; Schnur, O.; Aring, J. (Hrsg.): WohnWissen. 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 118–119.
- Steinführer, A.; Kordel, S. (2024): Ländliche Räume als Sozialräume. In: Grabski-Kieron, U. et al. (Hrsg.): Geographie ländlicher Räume. Paderborn: Brill | Schöningh, S. 87–147.
- WBGU (2011): Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Berlin.
- Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Späte, E.; Contreras y Duran, L.-A.; Paar, A. (2025): Einfamilienhaus: Quo vadis? Kommunale Perspektiven auf die Transformation des EFH-Bestandes. vhw-Schriftenreihe 52. Berlin: vhw.



Jan Matthias Stielike