Berliner Institut für Sozialforschung GmbH

INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG

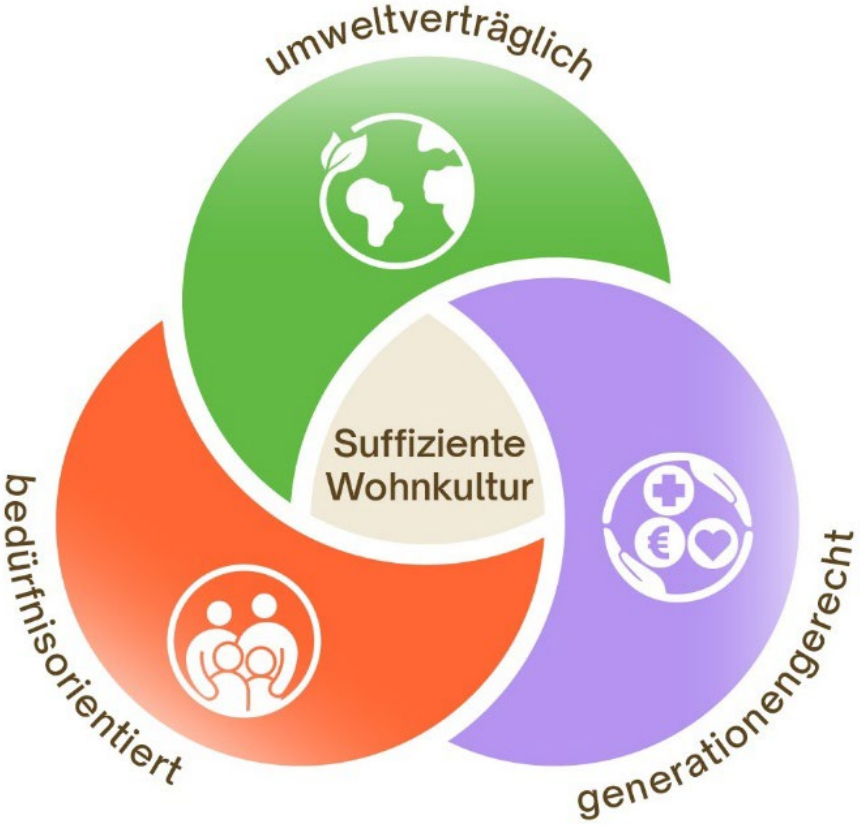
bring-together.

Suffiziente Wohnkultur

Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen

Autor*innen
Janika Gabriel
Dr. Felix Bader
Dr. Dominikus Vogl
Patrick Zimmermann
Dr. Lars-Arvid Brischke
Karin Demming

Unter Mitarbeit von
Sophia Stricker
Marlene Fauth
Laura-Annabelle Contreras y Duran



Berliner Institut für Sozialforschung GmbH

INSTITUT FÜR ENERGIE- UND UMWELTFORSCHUNG HEIDELBERG

bring-together.

Suffiziente Wohnkultur

Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen

Gefördert durch

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

ZUKUNFT BAU FORSCHUNGSFÖRDERUNG

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

Aufgrund eines Beschlusses des Bundestages

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-24.05

Projektlaufzeit: Juni 2024 – April 2026

IMPRESSUM

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

Projektleitung und Herausgeberin
Janika Gabriel
Berliner Institut für Sozialforschung GmbH
Brandenburgische Straße 16
10707 Berlin
Tel: (030) 31 00 09 0 | mail@bis-berlin.de | www.bis-berlin.de

Autor*innen
Berliner Institut für Sozialforschung GmbH
Janika Gabriel
Dr. Felix Bader
Dr. Dominikus Vogl
Sophia Stricker
Marlene Fauth

ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung gGmbH
Patrick Zimmermann
Dr. Lars-Arvid Brischke
Laura-Annabelle Contreras y Duran

bring-together, Patchwork Communities GmbH
Karin Demming

Stand 04/2026

Bildnachweis
Titelbild: eigene Darstellung

Vervielfältigung
Alle Rechte vorbehalten

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

Zitierweise
Gabriel, Janika; Bader, Felix; Brischke, Lars-Arvid; Contreras y Duran, Laura-Annabelle; Demming, Karin; Fauth, Marlene; Stricker, Sophia; Vogl, Dominikus; Zimmermann, Patrick; (2026): Suffiziente Wohnkultur. Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationenge-rechtes und umweltverträgliches Wohnen. 10.5281/zenodo.20627686.

Kurzbeschreibung

Im Rahmen des Projektes wurde untersucht, wie in Deutschland eine suffiziente Wohnkultur gefördert werden kann, verstanden als bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Ausgangspunkt ist das „Wohnraumdilemma“, wonach Einfamilienhäuser nach der Familienphase häufig untergenutzt bleiben, während gleichzeitig Wohnraummangel, Flächenverbrauch und ökologische Belastungen steigen. Die Diskussion um suffizientes Wohnen gewinnt an Relevanz, da Wohnflächen pro Kopf weiter wachsen und ältere Menschen seltener umziehen, Sanierungen aufschieben und große Wohnflächen behalten, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen.

Das Forschungsvorhaben kombiniert qualitative und quantitative Methoden – Stakeholder*innen-Interviews, Fokusgruppen, eine bundesweite Breitenbefragung, Kommunalworkshops sowie ökologische, juristische und wohnraumpotenzialbezogene Analysen. Ziel ist es, die Einstellungen von Einfamilienhausbewohnenden, insbesondere in der Nachfamilienphase, zu erfassen, realistische Alternativen zu identifizieren und Hemmnisse wie emotionale Bindungen, fehlende Umzugsoptionen oder rechtliche Unsicherheiten sichtbar zu machen. Parallel werden kommunale Handlungsspielräume untersucht, da Kommunen zentrale Akteure zur Flankierung und Umsetzung einer suffizienten Wohnkultur sind. da kommunale Akteure wichtige Treiber einer resilienten und suffizienten Wohnraumpolitik sind.

Die Ergebnisse zeigen, dass suffizientes Wohnen nur gelingt, wenn emotionale, biografische und alltagspraktische Dynamiken der Bewohner*innen ebenso berücksichtigt werden wie strukturelle Rahmenbedingungen und kommunale Handlungsspielräume. Besonders deutlich wird, dass die Zielgruppe 50+ ein zentraler Hebel der Transformation ist: In der Nachfamilienphase entstehen erhebliche Wohnraumpotenziale, gleichzeitig bestehen hohe Bedarfe an emotionaler Sicherheit, Beratung und realistischen Alternativen im Quartier.

Strukturell zeigt sich, dass suffiziente Wohnkultur nur dort entwickelt werden kann, wo Umbaukultur, quartiersbezogene Angebote und gemeinschaftliche Strukturen vorhanden sind. Realistische Umzugsoptionen, flexible Grundrisse und rechtssichere Vermietungsmodelle sind entscheidende Voraussetzungen, um Veränderungsbereitschaft in tatsächliches Handeln zu überführen. Kommunen spielen dabei eine Schlüsselrolle: Sie profitieren stärker von der Aktivierung des

Bestands als vom Neubau, setzen kulturelle Leitbilder und können durch Planung, Beratung und intermediäre Strukturen wie Wohnraumagenturen die Voraussetzungen für suffiziente Wohnformen schaffen.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass suffiziente Wohnkultur ein realistischer, aber voraussetzungsreicher Transformationspfad ist, der nur im Zusammenspiel individueller Entscheidungen, struktureller Angebote und kommunaler Strategien wirksam werden kann.

Abstract

As part of the project, we examined how a sufficiency-oriented housing culture can be promoted in Germany, understood as needs-based, intergenerational and environmentally compatible living. The starting point is the “housing dilemma”, in which single-family homes often remain underused after the family phase, while at the same time housing shortages, land consumption and ecological pressures continue to rise. The debate on sufficient housing is gaining relevance, as living space per capita keeps increasing and older people move less frequently, postpone renovations and retain large living areas even when these no longer meet their needs.

The research project combines qualitative and quantitative methods – stakeholder interviews, focus groups, a nationwide survey, municipal workshops, as well as ecological, legal and housing-potential analyses. Its aim is to capture the attitudes of single-family-home residents, particularly in the post-family phase, to identify realistic alternatives, and to make visible the barriers such as emotional attachments, lack of relocation options or legal uncertainties. Parallel, the study examines municipal scopes of action, since municipalities are key actors in supporting and implementing a sufficiency-oriented housing culture.

The findings show that sufficiency-oriented housing can only succeed if emotional, biographical and everyday dynamics of residents are considered alongside structural conditions and municipal capacities. The 50+ age group emerges as a central lever of transformation: significant housing potentials arise in the post-family phase, while at the same time there is a strong need for emotional security, guidance and realistic alternatives within the neighbourhood.

Structurally, the results indicate that a sufficiency-oriented housing culture only emerges where renovation cultures, neighbourhood-based offers and community structures are in place. Realistic relocation options, flexible floor plans and legally secure rental models are crucial prerequisites for turning willingness to change into actual behaviour. Municipalities play a key role: they benefit more from activating the existing housing stock than from new construction, shape cultural narratives, and can create the conditions for sufficiency-oriented housing through planning, advisory services and intermediary structures such as housing agencies.

Overall, the results demonstrate that a sufficiency-oriented housing culture is a realistic but demanding transformation pathway that can only become effective through the interplay of individual decisions, structural provisions and municipal strategies.

Inhalt

Kurzbeschreibung **4**

Abstract **6**

1 Einführung **12**

2 Problemstellung **13**
2.1 Status Quo oder gebaute Realität? Heutige (nicht-suffiziente) Wohnkultur: Wohngebäude, Neubau und Haushalte **13**
2.1.1 Gebaute Realität: Wohngebäude, Neubau und Haushalte 13
2.2 Das Einfamilienhaus als Wohnideal – der sozialwissenschaftliche Blick auf das Wohnen **17**

3 Zielstellung **22**
3.1 Definition suffizienter Wohnkultur **23**
3.1.1 Bedürfnisorientierung: Wohnentscheidungen jenseits normativer Leitbilder 24
3.1.2 Generationengerechtigkeit: Wohnraum im Lebensverlauf 24
3.1.3 Umweltverträglichkeit: Suffizienz als ökologische Notwendigkeit 25
3.2 Handlungsoptionen für EFH-Haushalte **25**
3.3 Kommunen als Schlüsselakteure **28**

4 Forschungsdesign **30**
4.1 Forschungsfragen **30**
4.2 Methodischer Ansatz, inkl. Arbeitsschritte und Meilensteine **31**
4.3 Projektteam, Projektorganisation und Kooperationspartner **34**

5 Projektverlauf und Ergebnisse **37**
5.1 Stakeholder*innen-Interviews **37**
5.1.1 Methodik 37
5.1.2 Ergebnisdarstellung 38
5.1.3 Wohnzufriedenheit und Flächenakzeptanz in der Nachfamilienphase 42
5.1.4 Generationengerechtes Wohnen als Win-Win-Strategie 43
5.1.5 Positive Narrative für kommunale Entscheidungsprozesse 44
5.1.6 Weitere übergreifende Erkenntnisse aus den Stakeholder*innen-Interviews – Strukturelle, kulturelle und emotionale Hemmnisse auf dem Weg zu suffizientem Wohnen 45
5.2 Fokusgruppen **46**
5.2.1 Methodik 46
5.2.2 Teilnehmende 48
5.2.3 Ergebnisdarstellung 49
5.2.4 Ableitungen für die standardisierte Vignettenbefragung 57
5.2.5 Wohnzufriedenheit und Flächenakzeptanz in der Nachfamilienphase 59
5.2.6 Generationengerechtes Wohnen als Win-Win-Strategie 61
5.2.7 Positive Narrative für kommunale Entscheidungsprozesse 62
5.2.8 Weitere übergreifende Erkenntnisse aus den Fokusgruppen 63
5.3 Breitenbefragung **65**

5.3.1 Methodik 65
5.3.2 Zusammensetzung der Stichprobe 65
5.3.3 Typische Einfamilienhaus-Biografie 66
5.3.4 Typische Wohnsituation nach Auszug der Kinder 67
5.3.5 (Un-)Zufriedenheit mit dem Wohnen im Einfamilienhaus 68
5.3.6 Für suffizientes Wohnen erreichbare Zielgruppen 68
5.3.7 Attraktivität suffizienterer Wohnformen 69
5.3.8 Zusammenfassung 71
5.4 Kommunalworkshops 71
5.4.1 Methodik Regensburg 72
5.4.2 Ergebnisse Regensburg 73
5.4.3 Methodik Reinbek 80
5.4.4 Ergebnisse Reinbek 81
5.4.5 Ableitungen für Forschungsfragen 89
5.5 Wohnraumpotenziale 92
5.5.1 Definition und Methodik 92
5.5.2 Ergebnisse 94
5.6 Umweltverträglichkeit 97
5.6.1 Ökologische Auswirkungen heutiger Wohnkultur 97
5.6.2 Ökologische Einsparungen durch suffiziente Wohnraumschaffung 102
5.7 Juristische Einordnung 105
5.7.1 Kommunale Handlungsspielräume 106
5.7.2 Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Bewohner*innen 108
5.8 Faktenblatt 110

6 Zusammenfassung & Diskussion der Ergebnisse 111
6.1 Individuelle Faktoren: Wohnzufriedenheit, Emotionen und biografische Dynamiken 111
6.1.1 Emotionale Dimensionen als zentrale Transformationsfaktoren 112
6.1.2 Die Zielgruppe 50+ ist der zentrale Hebel 112
6.1.3 Wohnraumpotentiale im EFH aktivieren 113
6.1.4 Veränderungsbereite adressieren 113
6.1.5 Gute Beratung verbindet emotionale Sicherheit, Biografie-Sensibilität und organisatorische Unterstützung 114
6.2 Strukturelle Dimension: Alternativen, Umbaukultur und Quartiersbezug 115
6.2.1 Suffiziente Wohnkultur entsteht durch ein Zusammenspiel aus individuellen und strukturellen Faktoren 115
6.2.2 Suffiziente Wohnkultur ist eine demografisch-strukturelle Notwendigkeit 115
6.2.3 Suffiziente Wohnkultur ist Voraussetzung für Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen 116
6.2.4 Realistische und erreichbare Umzugsalternativen als zentrale Voraussetzung für Veränderung 116
6.2.5 Professionelle Umbaukultur 116
6.2.6 Quartiersorientierung ist Voraussetzung für suffizientes Wohnen 117

6.2.7 Gemeinschaftliche Strukturen sind Schlüssel für Generationengerechtigkeit 118
6.2.8 Vermietung unterstützen: Rechtssicherheit und niedrigschwellige Einstiege 118
6.3 Kommunale Dimension: Handlungsspielräume, Ressourcen und Narrative 118
6.3.1 Kommunen profitieren bei Bestandsertüchtigung mehr als bei Neubau 119
6.3.2 First Mover und Leuchtturmprojekte verändern kulturelle Leitbilder 120
6.3.3 Positive Narrative müssen alltagsnah, konkret und zielgruppenspezifisch sein 120
6.3.4 Kommunale Planung schafft die strukturellen Voraussetzungen für Suffizienz 121
6.3.5 Kommunale Beratung und Unterstützung erleichtern konkrete Schritte im Alltag 121
6.3.6 Intermediäre Strukturen stärken kommunale Handlungskraft 122
6.3.7 Wohnraumagenturen als institutionalisierte Form intermediärer Strukturen 122
6.3.8 Kommunen brauchen Unterstützung durch Bund und Länder 122
6.3.9 Suffizienz im EFH-Bestand ist ein realistischer, aber voraussetzungsreicher Transformationspfad 125

7 Ausblick & weiterer Forschungsbedarf 126

8 Literaturverzeichnis 129

9 Anhang 135
9.1 Bericht Stakeholder*inneninterviews 135
9.2 Bericht Fokusgruppen 135
9.3 Rechtsgutachten Kommunale Handlungsspielräume 135
9.4 Rechtsgutachten Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Bewohner*innen 135
9.5 Faktenblatt 135
9.6 Fragebogen Breitenbefragung 136
9.6.1 Screening 136
9.6.2 Derzeitige Wohnsituation 137
9.6.3 Umzug 139
9.6.4 Umbau 140
9.6.5 Zimmer 141
9.6.6 Erfahrungen und Pläne 142
9.6.7 Wünsche Wohnsituation 143
9.6.8 Wohnungspolitik und Umwelt 144
9.6.9 Zu Ihrer Person 146
9.6.10 Vielen Dank für Ihre Teilnahme! 148
9.7 Leitfaden Kommunalworkshop 148
9.7.1 Regensburg 148

9.7.2 Reinbek 149

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: EFH-Gebäudebestand und Leerstand (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a) 14
Abbildung 2: Baualter des EFH-Gebäudebestandes (Blömer 2019) 14
Abbildung 3: Zeitliche Entwicklung neu gebauter WE in EFH (Destatis 2026) 15
Abbildung 4: Größenentwicklung im Neubau (Kholodilin und Kohl 2026) 16
Abbildung 5: 1-2 PHH in EFH, eigene Darstellung basierend auf (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025b) 26
Abbildung 6: Meta-Analyse zur Umzugsbereitschaft (berücksichtigte Antworten „ja“, „voll und ganz“ oder „eher ja“) (Kenkmann et al. 2023) 28
Abbildung 7: Zeitstrahl typische Einfamilienhaus-Biographie, eigene Berechnungen 67
Abbildung 8: Anteil veränderungsbereite Einfamilienhaus-Bewohnende in Deutschland 70
Abbildung 9: Umweltwirkungen durch den Neubau eines durchschnittlichen EFH, eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von (Mahler et al. 2019; Zimmermann et al. 2023) 97
Abbildung 10: Ergebnisse der Berechnungen mit dem UBA-CO2-Rechner 100
Abbildung 11: Materialbedarf pro Wohneinheit in verschiedenen Gebäudetypen bzw. (Um-)Baumaßnahmen (Zimmermann et al. 2022) 101
Abbildung 12: Flächeninanspruchnahme nach Bebauungsart (Bundesstiftung Baukultur 2020, Grafik: Heinmann + Schwantes) 102
Abbildung 13: Vergleich der THG-Emissionen je EFH-Haushalt bei Änderung der Wohnsituation; eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von (Mahler et al. 2019; DGNB 2025) 104
Abbildung 14: Faktenblatt „Kleiner wohnen – größer denken“ – für Kommunen und Bewohner*innen 110
Abbildung 15: Zielgruppe in Lebensphasen 113
Abbildung 16: Zusammenfassung politische Handlungsempfehlungen 123

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: EFH-Größen und -Anteil in den Bundesländern, eigene Darstellung basierend auf (Destatis 2026) 17
Tabelle 2: Freude und Last der aktuellen Wohnsituation 52
Tabelle 3 Übersicht Akteure 88
Tabelle 4: Überblick 94
Tabelle 5: Wohnraumpotenziale nach Szenario 95
Tabelle 6: Wohnfläche und Baujahr der EFH der Befragten aus Kapitel 5.3 99
Tabelle 7: Annahmen für die weiteren Berechnungen 99

1 Einführung

Das Forschungsvorhaben befasst sich mit der Frage, wie eine suffiziente Wohnkultur in Deutschland gestaltet und gefördert werden kann. Im Zentrum steht die Untersuchung bestehender Wohnformen – insbesondere im Bestand von Einfamilienhäusern – sowie der Bedingungen, unter denen alternative, flächensparende und bedarfsorientierte Wohnmodelle akzeptiert und umgesetzt werden. Suffiziente Wohnkultur wird dabei als Zusammenspiel dreier Dimensionen verstanden: bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen.[1]

Untersucht wird, wie Menschen ihre aktuelle Wohnsituation bewerten, welche Alternativen für sie realistisch und attraktiv sind und welche Faktoren die Bereitschaft beeinflussen, Wohnraum zu verkleinern, umzunutzen oder gemeinschaftlich zu nutzen. Ein besonderer Fokus liegt auf älteren Wohnungsbesitzer*innen in der Nachfamilienphase, für die eine Reduzierung der Wohnfläche häufig relevant wird. Parallel dazu werden die Perspektiven kommunaler Akteure einbezogen, da ihre Entscheidungen zu Quartiersentwicklung, Beratung und Förderinstrumenten maßgeblich bestimmen, ob suffiziente Wohnformen entstehen und angenommen werden.

Das Projekt untersucht hier sowohl individuelle als auch strukturelle Bedingungen suffizienten Wohnens und analysiert, wie bestehende Wohnpotenziale im Bestand aktiviert und generationengerechte Wohnformen gefördert werden können. Die empirische Arbeit umfasst qualitative und quantitative Zugänge und bildet die Grundlage für die Entwicklung von Strategien, die eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumnutzung unterstützen.

Anschließend werden Lösungsansätze erarbeitet, um Entscheider*innen dabei zu unterstützen, Strategien erfolgreich umzusetzen und passende Instrumente, Angebote und politische Rahmenbedingungen für Kommunen, Länder und Bund zu erarbeiten.

[1] Für eine ausführliche Definition suffizienter Wohnkultur vgl. Kapitel 3.1.

2 Problemstellung

Vor dem Hintergrund ökonomischer, ökologischer, sozialer und demografischer Entwicklungen gewinnt die Diskussion um suffizientes Wohnen an Relevanz. In vielen Regionen ist Wohnraum knapp, während die durchschnittliche Wohnfläche pro Person weiter steigt (statista 2022; Peter 2022). Einfamilienhäuser, die einst für Familien gebaut wurden, werden nach der Familienphase häufig untergenutzt, während junge Haushalte Wohnraum suchen und Kommunen neue Baugebiete ausweisen (müssen) – mit erheblichen ökologischen und infrastrukturellen Folgekosten. Der demografische Wandel verstärkt diese Dynamik, da ältere Menschen seltener umziehen, Sanierungen aufschieben und große Wohnflächen behalten, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen (statista 2022; Peter 2022). Dieses „Wohnraumdilemma“ führt zu einer ineffizienten Nutzung des Bestands und zu einer sozial-ökonomischen wie ökologischen Schieflage.

Heutige Wohnideale sowie die Planungs- und Baupraxis fußen daher weiterhin stark auf expansiven Logiken und berücksichtigen Suffizienzansätze unzureichend, wie die Ausführungen in den folgenden Kapiteln verdeutlichen.

2.1 Status Quo oder gebaute Realität? Heutige (nicht-suffiziente) Wohnkultur: Wohngebäude, Neubau und Haushalte

2.1.1 Gebaute Realität: Wohngebäude, Neubau und Haushalte

Zum letzten Erhebungszeitpunkt in 2022 verfügte Deutschland über rund 20 Millionen Wohngebäude. Davon waren 15,7 Mio. Gebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser (EFH) und 4,2 Mio. Mehrfamilienhäuser (MFH). Von den 43,1 Mio. Wohneinheiten (WE) befanden sich 18,3 Mio. im EFH-Segment und 24,8 Mio. in MFH bzw. Nichtwohngebäuden (NWG). Relevantester Subtyp im EFH-Segment ist das „klassisch“ freistehende Einfamilienhaus. (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a) (vgl. Abb. 1)

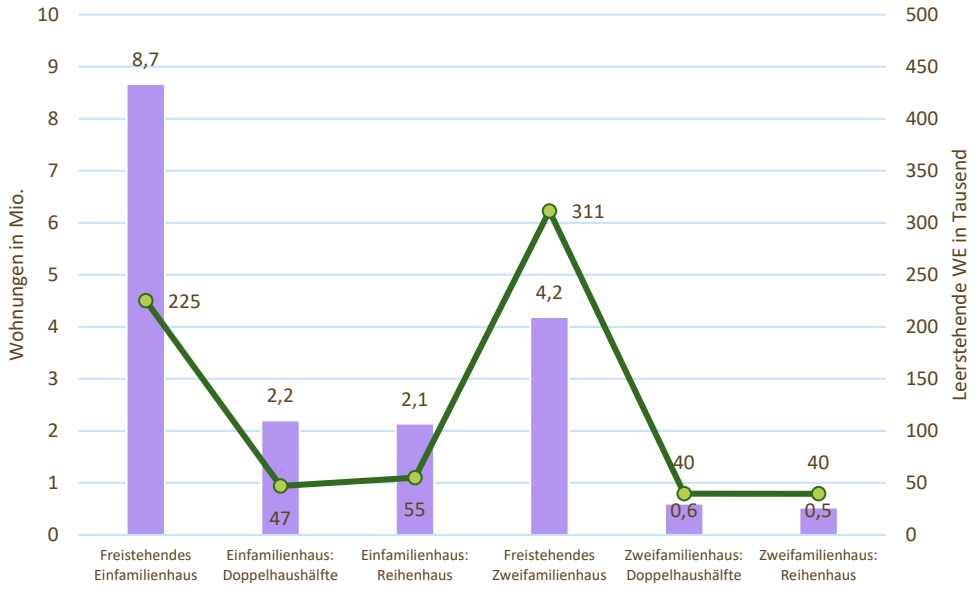


Abbildung 1: EFH-Gebäudebestand und Leerstand (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a)

Im EFH-Segment sind die Wohnungen im Durchschnitt 125 m² groß (Destatis 2022a)[2]. 60 % der EFH wurden vor 1979 errichtet (Blömer 2019) – siehe Abb. 2. 63 % der leerstehenden Wohnungen befanden sich 2022 in MFH. Dennoch standen auch im EFH-Segment insgesamt rund 718.000 WE leer (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025a) (siehe Abb. 1).

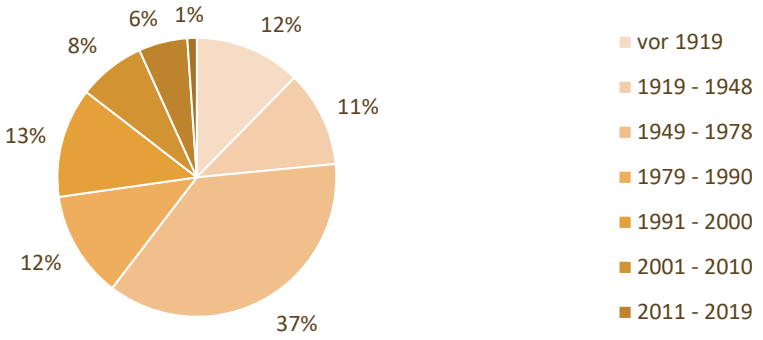


Abbildung 2: Baualter des EFH-Gebäudebestandes (Blömer 2019)

Der Neubau von EFH war in den letzten Jahren tendenziell rückläufig. Im Mittel der letzten Jahre lag die EFH-Neubaurate bei rund 99.000 WE pro Jahr. Im „Krisenjahr“ 2024 bei nur 72.000 WE. Dies entspricht einem Anteil am gesamten Wohnungsbau in jenem Jahr von rund

[2] Reine EFH: 136 m², ZFH: 98 m²

34 Prozent (Destatis 2026) (vgl. Abbildung 3). Im Vergleich zu anderen, vergleichbaren Ländern, wie z. B. Griechenland oder Schweden, setzt Deutschland überproportional stark auf den Bau großer Wohnungen (in EFH und MFH), statt auf dringend benötigte 1-2 Zimmerwohnungen. Damit ergibt sich die in Abbildung 4 gezeigte deutschlandweite Diskrepanz von Raumanzahl pro Wohnung und Personenanzahl pro Haushalt (Kholodilin und Kohl 2026).

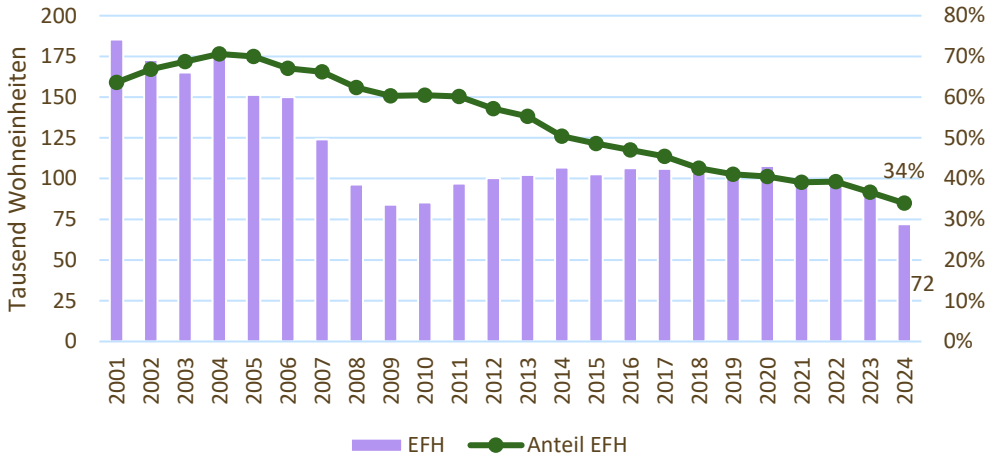


Abbildung 3: Zeitliche Entwicklung neu gebauter WE in EFH (Destatis 2026)

Die jüngste Studie des Pestel-Instituts zusammen mit dem Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ schätzt das Wohnraumdefizit in Deutschland aktuell auf 1,4 Millionen Wohnungen, was 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bis 2030 bedeuten würde (Pestel Institut GmbH 2026). Dabei wird der Bedarf besonders in den Metropolregionen, Groß- und Universitätsstädten gesehen, aber vor allem an Sozialwohnungen für Gering- oder Niedrigverdienende. Die Autor*innen der Studie fordern, dass ein „Sozialer Bund-Länder-Pakt fürs Wohnen“ eingerichtet wird, damit der neu gebaute Wohnraum bezahlbar bleibt. Dabei richten sich ihre Überlegungen aber nicht an die Vielzahl der Eigenheimbesitzenden, sondern sie erhoffen sich aus den Bündnissen von politischen und institutionellen Akteuren vor allem schnelle Lösungen. Betont wird das Wachstumsnarrativ, wonach der fehlende Wohnungsbau, das Wirtschaftswachstum bremse (Deutscher Mieterbund 2026). Bundesfinanzminister und SPD Vorsitzender Lars Klingbeil brachte aktuell eine Bundeswohnungsbaugesellschaft in die politische Debatte ein (Block 2026). In dieser Wohnungsbaugesellschaft sollten dann Bund und Wirtschaft zusammenwirken, um schneller Wohnungen zu schaffen, die vermietet werden könnten. Die

staatliche Beteiligung verringere die Zinslast und würde die Mietpreise geringer halten.

Auch in der Bevölkerung besteht der Wunsch nach mehr Neubau, auch wenn die Gestaltung des Wohnraums pragmatisch, vor allem aber finanzierbar sein solle (Wohnraumstudie 2025).

Fraglich ist, ob dieser zentralistische top-down Ansatz erfolgsversprechend ist, oder ob zivilgesellschaftliche bottom-up Ansätze langfristig effizienter auf kommunaler Ebene Wohnraum schaffen würden. Im Sinne eines Netzwerkansatzes, könnte ein flächendeckendes Netzwerk kommunaler Wohnraumagenturen lokale Lösungen erarbeiten und mit der Unterstützung des Bundes und der Wirtschaft umsetzen. Der Schwerpunkt läge dann nicht auf der Schaffung von neuem Wohnraum durch Neubau sondern in der Erschließung und Nutzung der bestehenden Wohnflächen im Sinne einer suffizienten Wohnkultur. Dies würde mit einem Einstellungswandel und einem neuen Werteverständnis einhergehen müssen, das die Ministerien und die Politik, wie auch die Wirtschaft positiv beeinflussen könnten.

Während im MFH-Segment die durchschnittliche Größe neu gebauter Wohnungen seit 2005 sinkt (Wohnraumstudie 2025), ist dies im EFH-Segment nicht der Fall. Die Wohnfläche je EFH nahm dort in den letzten Jahren relativ konstant zu.

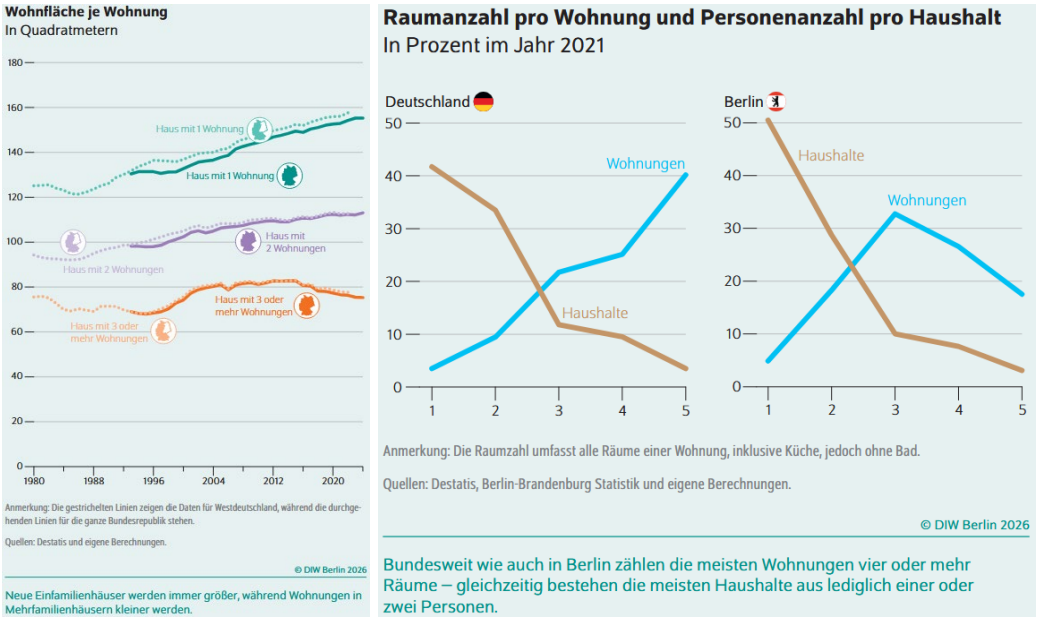


Abbildung 4: Größenentwicklung im Neubau (Kholodilin und Kohl 2026)

Neu gebaute EFH waren in 2024 im Schnitt rund 155 m² groß (Destatis 2026) (Tabelle 1) und damit deutlich größer als Wohnungen in MFH.

Regional ist die Durchschnittsgröße und der Anteil von EFH am Neubau allerdings sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle 1) – natürlich auch aufgrund von Strukturmerkmalen mitgeprägt.

Tabelle 1: EFH-Größen und -Anteil in den Bundesländern, eigene Darstellung basierend auf (Destatis 2026)

Bundesland	Wohnfläche von EFH in m²	Anteil EFH am Neubau (bezogen auf WE)
Saarland	174,3	44%
Hessen	164,7	30%
Bayern	163,7	39%
Bremen	163,5	15%
Rheinland-Pfalz	162,4	43%
Baden-Württemberg	160,1	34%
Nordrhein-Westfalen	158,8	29%
Hamburg	154,2	9%
Niedersachsen	152,8	42%
Thüringen	147,7	44%
Sachsen	147,5	34%
Sachsen-Anhalt	144,8	44%
Berlin	143,3	15%
Brandenburg	135,7	44%
Mecklenburg-Vorpommern	135,0	47%
Schleswig-Holstein	133,2	34%
Durchschnitt	**155**	**34 %**

2.2 Das Einfamilienhaus als Wohnideal – der sozialwissenschaftliche Blick auf das Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wohnen wird daher in der soziologischen Forschung nicht als rein funktionale Tätigkeit verstanden sondern als soziale Praxis, die durch kulturelle Leitbilder, emotionale Bindungen und institutionelle Rahmenbedingungen geprägt ist. Praxistheoretische Ansätze zeigen, dass Wohnverhalten aus dem Zusammenspiel von Material, Kompetenzen und sozialen Bedeutungen entsteht und damit sowohl das Ergebnis individueller Rationalität als auch kulturell eingebetteter Routinen ist (Shove et al. 2012). Auch klassische soziologische Arbeiten verdeutlichen, dass Wohnen eng mit Identität, Lebensstil und Habitus verknüpft ist (Bourdieu 1984; Giddens 1991).

Das Wertekonzept von Inglehart unterscheidet in materialistische und post-materialistische Werte (Inglehart 1997). Materialistische Werte, wie Sicherheit, Besitz und Stabilität, betonen, wie wichtig Eigentum, Einkommen, physische Sicherheit, Ordnung und wirtschaftliche

Stabilität sind. Post-materialistische Werte hingegen betonen Selbstverwirklichung und Lebensqualität, wozu auch die ökologischen Rahmenbedingungen gehören. Während materialistische Werte Absicherung durch Besitz fokussieren, weisen post-materialistische Werte auf die Zufriedenheit und Erfüllung jenseits von Besitz hin. Das Einfamilienhaus ist ein klassisch materialistisches Symbol das sowohl Sicherheit, Kontrolle über den Raum – die sog. eigenen vier Wände –, aber auch Status, bzw. Klassenzugehörigkeit versinnbildlicht. Gleichzeitig vermittelt es auch post-materialistische Werte im Sinne von Freiheit, Ruhe, Unabhängigkeit und Selbstverwirklichung innerhalb der eigenen Lebenswelt.

Die Wertevorstellungen einer Gesellschaft wandeln sich. Die Sicherheit und Freiheit des Einfamilienhauses birgt auch soziale Risiken, wie Vereinsamung und Überschuldung, und geht mit einem hohen Ressourceneinsatz und -verbrauch einher, der mit ökologischen Wertevorstellungen kollidiert. Suffiziente Wohnkultur kann materialistische und post-materialistische Werte verbinden. Sicherheit wird durch Resilienz und nicht durch Größe oder Status abgebildet. So bieten flexible Grundrisse die Möglichkeit für materielle Sicherheit durch z. B. Untervermietung oder Teilverkäufe, sowie räumliche Sicherheit durch flexible Grundrisse und Wohnformen. Gleichzeitig wird die Lebensqualität ökologisch verankert und soziale Risiken, wie Einsamkeit, durch gemeinschaftliches Teilen und Integration minimiert. Eigentum definiert sich durch die Nutzung weniger durch ihren Besitz, was die Anpassungsfähigkeit und Flexibilität erhöht. Freiheit und Wohlstand definieren sich nicht mehr durch Akkumulation oder Isolation, sondern durch atmende Räume und geteilte Ressourcen. Suffiziente Wohnkultur eröffnet somit neue Werteräume, die eine Sicherheit durch Beziehung, Anpassungsfähigkeit und Maß bieten. Es kommt damit zu keinem Wertebruch sondern zu einer Anpassung des Sicherheitsverständnisses, was mit dem materialistischen Wertekanons der Nachkriegsgesellschaft in Deutschland vereinbar ist. In der jüngsten Umweltbewusstseinsstudie 2024 (Frick et al. 2026) zeigt sich ferner, dass die Bevölkerung der Städtebaupolitik sowie der Stadt- und Kommunalplanung, nach Energiepolitik und Landwirtschaft, eine bedeutende Rolle im Klimaschutz zuspricht. Kommunale Akteure sind daher wichtige Treiber einer resilienten und suffizienten Wohnraumpolitik. Hieraus ergibt sich explizit ein Forschungsbedarf zum Bewusstsein für suffiziente Transformationsprozesse, die sich sowohl in der Einstellung und Entscheidungsfindung in Bevölkerung

als auch bei kommunalen Entscheidungsfindungsprozessen abbilden.

In Deutschland dominiert ein kulturelles Ideal des großzügigen, individualisierten Wohnens, das sich in der stetigen Zunahme der Wohnfläche pro Kopf widerspiegelt (statista 2022; Peter 2022). Studien zeigen, dass dieses Leitbild tief in gesellschaftlichen Vorstellungen von Wohlstand, Normalität und Selbstverwirklichung verankert ist (Hörning/Reuter 2004; Hannemann et al. 2022; Schipper/Vollmer 2020). Es wird durch Statusorientierung, Sicherheitsbedürfnisse und Konsumnormen stabilisiert und erschwert damit die Akzeptanz suffizienter Wohnformen (Stengel 2011; Böcker et al. 2021). Suffizienz steht somit nicht nur vor technischen oder ökonomischen, sondern auch vor sozio-kulturellen Herausforderungen.

Das Zuhause besitzt eine starke emotionale und symbolische Bedeutung. Laut der Interhyp-Wohntraumstudie 2025 (Wohnraumstudie 2025) bleibt das Einfamilienhaus im Grünen für 54 % der Deutschen das Ideal, verbunden mit Unabhängigkeit, Sicherheit, Wertanlage und einhergehender finanzieller Absicherung im Alter.

Das Zuhause fungiert als Ort der Identität, Kontinuität und Sicherheit, was insbesondere im höheren Lebensalter zu einer starken Bindung an bestehende Wohnformen führt (Després 1991; Easthope 2004). Empirische Untersuchungen zeigen, dass viele ältere Menschen trotz Unterbelegung im Einfamilienhaus verbleiben, selbst wenn die Wohnform nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht (Zimmermann et al. 2023). Befragungen zeigen, dass Menschen ihren Wohnraum durchaus an ihre Bedürfnisse, z.B. altersgerechtes Wohnen, anpassen möchten, die finanzielle Situation es aber nicht zulässt oder der Markt als zu starr wahrgenommen wird. Ebenso fehlen passende gesetzliche Rahmenbedingungen (Wohnraumstudie 2025). Wohnentscheidungen sind damit eng an biografische Routinen und Lebenslaufdynamiken gekoppelt, was die Notwendigkeit generationengerechter Alternativen unterstreicht, um z. B. Altersarmut entgegenzuwirken (Motel-Klingebiel/ Vogel 2013). Ferner zeigt sich die Notwendigkeit von strukturellen Anreizen, die Chancen für neue Rahmenbedingungen und Handlungsmuster, z. B. durch die Kommunen, geben.

Suffizientes Wohnen ist darüber hinaus ein struktureller und institutioneller Prozess. Kommunen prägen durch Planung, Beratung und lokale Leitbilder maßgeblich die Rahmenbedingungen, unter denen suffiziente Wohnformen entstehen können (Healey 1997; Fürst 2007).

Fehlende Alternativen im Bestand, rechtliche Unsicherheiten und unzureichende Unterstützungsstrukturen wirken als zentrale Hemmnisse (Lorek/ Fuchs 2013; Brand 2016). Die Forschung betont daher, dass Suffizienz nicht allein durch individuelle Verhaltensänderungen erreicht werden kann, sondern institutionelle und politische Voraussetzungen benötigt.

Aber auch hier arbeiten starre Denkmuster und Einstellungen gegenüber neuen Ansätzen auf politischer Ebene: 93 Prozent der Befragten der Wohnraumstudie 2025 betonen, wie wichtig Neubauprojekte sind. Ferner werden schnellere Genehmigungsverfahren sowie weniger bürokratische Hürden gewünscht. Der Politik wird ferner vorgeworfen, dass die bestehenden Förderungen keine ausreichende Planungssicherheit abgeben (Wohnraumstudie 2025).

Schließlich zeigt die Transformationsforschung, dass gesellschaftlicher Wandel durch positive Narrative unterstützt wird, die neue Leitbilder des guten Wohnens vermitteln. Suffiziente Wohnformen werden dann anschlussfähig, wenn sie mit Lebensqualität, Gemeinschaft und Sicherheit verknüpft werden (Schneidewind 2018; Mattioli 2016).

Suffiziente Wohnkultur setzt daher auf kulturelle Neuorientierungen, die zeigen, dass kleinere Wohnflächen, gemeinschaftliche Nutzungen oder flexible Wohnformen nicht mit Verzicht gleichzusetzen sind, sondern mit Zugewinn an Lebensqualität, sozialer Einbettung und ökologischer Verantwortung einhergehen sollten.

Ein solcher Wandel erfordert gute Beispiele, um transparent die Möglichkeiten und Anstrengungen aufzuzeigen, die einen Wandel in Denk- und Entscheidungsfindungsprozessen anstoßen können. Positive Bilder und positive Narrative tragen dazu bei, suffizientes Wohnen als eine attraktive, sichere und sozial eingebettete Option zu erkennen. Diese Narrative sind bislang kaum erforscht, aber so zentral, um suffiziente Wohnformen gesellschaftlich anschlussfähig zu machen. Damit wären die drei Dimensionen – Bedürfnisorientierung, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit – in der Breite zu verankern.

Die sich daraus ergebende Forschungslücke zeigt, dass das Problem für unangepassten Wohnraum erkannt ist, die Lösungen aber immer noch im bestehenden gesellschaftlichen und politischen Rahmen verortet sind. Wohnraumlösungen sollen immer noch durch ein Mehr an neuem Wohnraum geschaffen werden. Zu wenig ist noch über

Beweggründe von EFH-Besitzenden bekannt, ihren Wohnraum zu verkleinern, umzubauen oder zu vermieten.

Zentrale Akteure für die Wohnraumplanung und -vergabe sind die Kommunen. Zu wenig ist über die in den Kommunen gegebenen Bedarfe und der zuständigen Personen bekannt, wie sie die Umsetzungschancen einer suffizienten Wohnkultur einordnen und selbst umsetzen könnten. Forschungsbedarf ist gegeben, um zu prüfen, ob zivilgesellschaftliche und gemeinwohlerzeugende Akteure, wie Vermittlungsplattformen, Vereine oder Initiativen[3], für diese Ziele unterstützend notwendig sind, damit mit ihrem Wissen und Engagement im Sinne eines gerechten und lebenswerten Wohnraumes Lösungen generieren werden können.

Die Verankerung einer suffizienten Wohnkultur in der Gesellschaft ist ein essenzieller Baustein für eine bedürfnisorientierte, generationengerechte und ressourcenschonende Lebensweise. Da es ein Ansatz ist, der gesellschaftliche, politische und bautechnische Faktoren integriert, ist es ein Prozess der beharrlichen und kleinen Schritte, bis Veränderungen greifen und empirisch flächendeckend beobachtet werden können. Das Forschungsprojekt verfolgt daher einen weiterführenden Ansatz, der eine neue empirische Basis für die Umsetzung von Lösungswegen schafft.

[3] vgl. z.B. die Praxispartner in unserem Projekt www.bring-together.de oder weitere Kooperationspartner: Grüne Liga, Architekturkreis Regensburg, Architects for Future.

3 Zielstellung

Das Forschungsvorhaben (FV) „Suffiziente Wohnkultur“ (SuWoKu) verfolgt das Ziel, wissenschaftliche Grundlagen und praxisorientierte Strategien für eine bedürfnisorientierte, generationengerechte und umweltverträgliche Nutzung des bestehenden Wohnraums zu entwickeln. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie suffiziente Wohnformen im deutschen Wohnungsbestand realisierbar werden und welche individuellen, strukturellen und kommunalpolitischen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssen. Damit adressiert das Projekt ein zentrales gesellschaftliches Ziel: die klima- und ressourcenschonende Transformation des Wohnens bei gleichzeitiger Wahrung sozialer Bedürfnisse und Wohnqualität.

Konkret zielt das Projekt darauf ab, die Bedürfnisse, Motivationen und Entscheidungslogiken verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen mit großen, teilweise untergenutzten Wohnflächen, empirisch zu erfassen. Untersucht wird, unter welchen Bedingungen Umzüge, Umbauten, Teilvermietungen oder gemeinschaftliche Wohnformen als realistische und attraktive Alternativen wahrgenommen werden. Parallel dazu werden die Perspektiven kommunaler Akteure analysiert, um zu verstehen, wie suffiziente Wohnformen in lokale Strategien, Beratungsangebote und Planungsprozesse integriert werden können.

Darauf aufbauend, entwickelt das Projekt Strategien zur Überwindung bestehender Hemmnisse und identifiziert wirksame Hebel, die eine suffiziente Nutzung des Wohnraums fördern. Dazu gehören die Entwicklung positiver Narrative, die suffizientes Wohnen als Gewinn an Lebensqualität vermitteln, sowie die Erarbeitung von Instrumenten und Handlungsempfehlungen für Kommunen, Länder und Bund. Ergänzend werden die ökologischen Einsparpotenziale verschiedener suffizienter Wohnstrategien quantifiziert, um deren Beitrag zu Klimaschutz und Ressourcenschonung belastbar einschätzen zu können.

Übergeordnet trägt das Projekt dazu bei, einen transformativen Prozess im Wohnbereich anzustoßen: Es schafft eine empirisch fundierte Diskussionsgrundlage, erhöht die Sensibilisierung in Bevölkerung und Politik, stärkt zielorientierte Entscheidungsprozesse und unterstützt eine nachhaltige, sozial gerechte und ökologisch tragfähige Wohnraumentwicklung innerhalb gegebener Grenzen. Damit will das Vorhaben einen Beitrag zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnpolitik, zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Gestaltung eines

sozial gerechten und ökologisch tragfähigen Wohnens innerhalb gegebener Grenzen leisten.

Das FV hat das Ziel, die Akzeptanz und Kriterien für Umsetzungs-Pfade einer suffizienten Wohnkultur in Deutschland auf kommunaler Ebene zu evaluieren und zu entwickeln. Ziel ist es, sowohl motivations- und handlungstheoretische Aspekte als auch strukturelle Hemmnisse und fördernahe Rahmenbedingungen für diese Wohnformen zu rekonstruieren, um daraus wissenschaftlich fundierte Empfehlungen für die Politik und die kommunale Praxis abzuleiten. Das FV untersucht daher Faktoren, die die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass bestehender Wohnraum umweltverträglich, bedarfsgerecht und generationengerecht genutzt wird.

3.1 Definition suffizienter Wohnkultur

Suffiziente Wohnkultur wird zunehmend als zentraler Baustein einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung diskutiert. Während Effizienz- und Konsistenzstrategien auf technische Optimierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien abzielen, setzt Suffizienz an den strukturellen und kulturellen Grundlagen des Wohnens an (Brischke 2023; Wuppertal Institut 2022).

Im Kern umfasst suffizientes Wohnen drei miteinander verbundene Dimensionen:

Bedürfnisorientiertes Wohnen – Wohnraum soll sich an tatsächlichen Lebenslagen, funktionalen Anforderungen und sozialen Bedürfnissen orientieren, statt an normativen Leitbildern von Größe, Status oder Eigentum.

Generationengerechtes Wohnen – Wohnentscheidungen sollen die Bedürfnisse verschiedener Lebensphasen berücksichtigen und intergenerationale bzw. generationengerechte Ausgleichsmechanismen ermöglichen.

Umweltverträgliches Wohnen – Wohnformen sollen innerhalb gegebener planetarer Grenzen gestaltet werden und den Ressourcenverbrauch absolut reduzieren.

Diese drei Dimensionen bilden den analytischen Rahmen suffizienter Wohnkultur und eröffnen alternative Leitbilder eines „guten Wohnens“, das ökologische Verantwortung, soziale Teilhabe und individuelle Lebensqualität verbindet (Brischke et al. 2022).

3.1.1 Bedürfnisorientierung: Wohnentscheidungen jenseits normativer Leitbilder

Bedürfnisorientiertes Wohnen stellt die Frage in den Mittelpunkt, wie viel Wohnraum Menschen tatsächlich benötigen und welche Wohnformen ihren sozialen, funktionalen und emotionalen Bedürfnissen entsprechen.

Aktuell dominieren in Deutschland wachstumsorientierte Wohnideale, die sich in steigenden Wohnflächen pro Kopf, zunehmender Individualisierung und einer starken Orientierung an Eigentum widerspiegeln (statista 2022; Peter 2022). Diese Leitbilder erschweren suffiziente Wohnformen, da sie mit Statusnormen, Sicherheitsbedürfnissen und Verlustängsten verknüpft sind (Zimmermann et al. 2023; Böcker et al. 2021; Stengel 2011).

Suffiziente Wohnkultur setzt daher auf positive Narrative, die zeigen, wie Verkleinerung, gemeinschaftliche Wohnformen oder flexible Grundrisse nicht als Einschränkung, sondern als Gewinn an Lebensqualität erlebt werden können. Die Faktoren für positive Narrative werden in dem FV mit den Methoden der empirischen Sozialforschung (Interviews, Fokusgruppen, quantitative Bevölkerungsbefragung, Ergebnisworkshops) erarbeitet, getestet und validiert.

3.1.2 Generationengerechtigkeit: Wohnraum im Lebensverlauf

Die zweite Dimension betrifft die generationengerechte Verteilung und Nutzung von Wohnraum. Der demografische Wandel führt dazu, dass viele ältere Menschen nach der Familienphase in übergroßen Einfamilienhäusern verbleiben, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen (Zimmermann et al. 2023). Im Jahr 2022 lebten Eigenheimbesitzende, die mindestens 65 Jahre alt waren auf einer Wohnfläche von 78 Quadratmetern pro Kopf, während die nächstjüngere Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen auf 61 (immer noch) Quadratmetern lebte (Destatis 2023).

Dieser „Remanenzeffekt“ trägt zur Unterauslastung des Bestands bei und verschärft gleichzeitig die Wohnraumknappheit für junge Familien. Suffiziente Wohnkultur setzt hier an, indem sie:

- Umzüge in kleinere, bedarfsgerechte Wohnungen,
- Umbauten und Teilungen von Einfamilienhäusern,
- gemeinschaftliche Wohnformen,
- oder Wohnungstauschmodelle

als generationengerechte Lösungen in den Blick nimmt.

In dem FV wird diese Dimension vor allem durch Fokusgruppen mit Bürgerinnen und Bürgern unterschiedlicher Regionen qualitativ erarbeitet. Ebenso wird die Akzeptanz der unterschiedlichen Wohnformen in einem experimentellen Design, durch eine Vignettenstudie, erprobt. Dabei werden entscheidende Schlüsselfaktoren für die Akzeptanz einer suffizienten Wohnkultur identifiziert.

3.1.3 Umweltverträglichkeit: Suffizienz als ökologische Notwendigkeit

Der Gebäudesektor verfehlt seit Jahren seine Klimaziele und müsste seine Treibhausgasemissionen bis 2030 um 68 Prozent gegenüber 1990 reduzieren, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen (Wilke 2013). Der bisherige Fokus auf Effizienzsteigerungen und die Substitution fossiler durch erneuerbare Energieträger (Konsistenz) reicht hierfür nicht aus (Brischke 2023; Wuppertal Institut 2022). Neben relativen Einsparungen bedarf es einer absoluten Reduktion des Ressourcenverbrauchs, insbesondere durch eine Begrenzung der Wohnfläche pro Kopf, die Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung und die bessere Nutzung des bestehenden Gebäudebestands (Best 2022; Fischer und Grießhammer 2013) .

Die dritte Dimension betrifft die ökologische Tragfähigkeit des Wohnens. Studien zeigen, dass die optimierte Nutzung des bestehenden Wohnraums – etwa durch Umbau, Teilung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Teilvermietung oder Wohnungstausch – ein signifikantes Potenzial zur Reduktion von Treibhausgasemissionen besitzt (Purr et al. 2019; Wuppertal Institut 2022).

Suffizienzstrategien reduzieren nicht nur den Energieverbrauch im Betrieb, sondern auch den Materialbedarf und die Emissionen, die durch Neubau und Flächenversiegelung entstehen (Best 2022; Fischer und Grießhammer 2013). Damit adressiert Suffizienz jene Bereiche, die durch Effizienzmaßnahmen allein nicht erreicht werden können.

Eine systematische Quantifizierung dieser Einsparpotenziale steht jedoch noch aus und ist für die Bewertung suffizienter Strategien essenziell.

3.2 Handlungsoptionen für EFH-Haushalte

Besondere Zielgruppe dieses FV sind aufgrund der hohen Pro-Kopf-Wohnfläche, des hohen ökologischen Fußabdrucks und der ggf.

eingeschränkten Bedürfnisbefriedigung in der aktuellen Wohnsituation unterbelegte EFH-Haushalte. Unterbelegung wird an dieser Stelle vereinfacht definiert über die Personenanzahl. Es wird festgelegt, dass 1-2 Personenhaushalte im EFH, egal ob im Eigentum oder zur Miete, die relevante Zielgruppe für die Thematik der suffizienten Wohnkultur darstellt.

Insgesamt gibt es – siehe Abbildung 5 – rund 11 Mio. Ein- und Zweipersonenhaushalte in EFH (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025b), die damit unterbelegt sind.[4] Diese können als Gesamtheit aller „Empty Nest Haushalte“ im Eigenheimsegment angesehen werden.

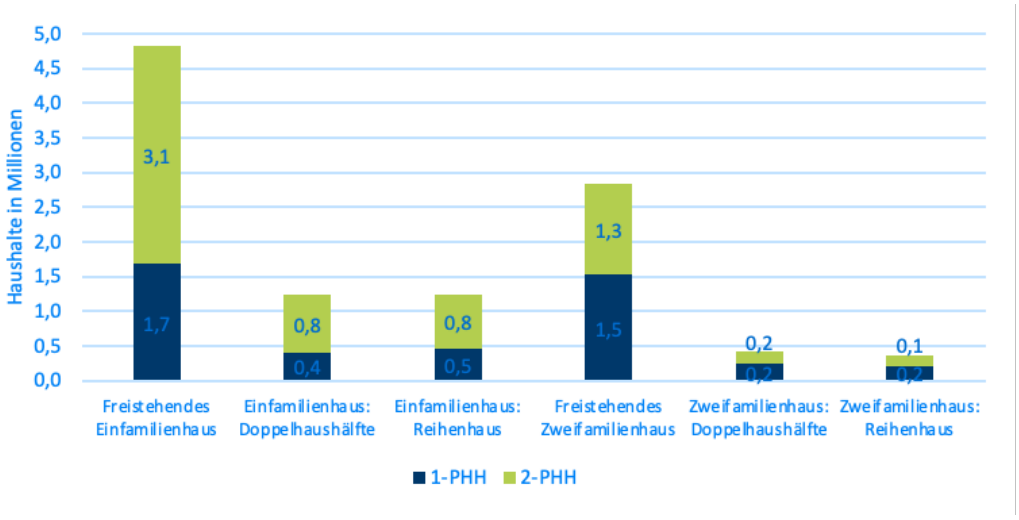


Abbildung 5: 1-2 PHH in EFH, eigene Darstellung basierend auf (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025b)

Zum Vergleich: In 2024 gab es insgesamt rund 8,4 Mio. Familien mit minderjährigen Kindern (Destatis 2024a). Sowohl die Anzahl der EFH als auch der Empty Nester*innen im EFH übersteigt damit die der Familien. Anders als der Begriffe Einfamilienhaus suggeriert, wird der Gebäudetyp bzw. die Wohnform EFH überwiegend von Menschen in der Nachfamilienphase bewohnt (Zimmermann, Späte, et al. 2025).

[4] Mangels statistischer Datenverknüpfung von Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsdaten wird an dieser Stelle von Haushalten gesprochen. Bei Gebäuden mit einer WE sind Haushaltsanzahl und Wohnungsanzahl identisch. Bei Gebäuden mit zwei WE wird von zwei Haushalten ausgegangen. Unter dieser Annahme umfasst die Zielgruppe rund 9 Mio. Gebäude.

Das FV fokussiert sich auf drei exemplarische Handlungsformate[5], die unterschiedliche Formen suffizienten Wohnens repräsentieren:

Wohnungswechsel: Die bisherigen Bewohner*innen des EFH ziehen in eine pro Kopf kleinere Wohnung. Das EFH wird verkauft oder vermietet an neue Bewohner*innen, sodass sich eine höhere Nutzungsdichte ergibt. Es bleibt bei einer konventionellen, nicht gemeinschaftlichen Nutzung des EFH mit einem klassischen Haushalt.

Aufbau einer Hausgemeinschaft: Die bisherigen EFH-Bewohner*innen verbleiben in ihrem Eigenheim. Es werden aber durch bauliche Maßnahmen (Abtrennung, Dachgeschossausbau, horizontale/vertikale Erweiterung), eine (oder mehrere) neue abgetrennte Wohneinheit(en) geschaffen, die separat vermietet und von aktuell Wohnraum-Suchenden bewohnt werden. Ggf. ziehen sich die EFH-Bewohner*innen in Teile des bisherigen EFHs zurück, z. B. in das Erdgeschoss, wodurch sich deren Pro-Kopf-Wohnfläche verkleinert. Sind bereits eine oder mehrere abgetrennte Wohneinheiten vorhanden und stehen diese leer, werden diese aktiv vermietet.

Aufbau einer Wohngemeinschaft: Die bisherigen EFH-Bewohner*innen verbleiben in ihrem Eigenheim. In der bisherigen Grundrissstruktur – ohne größere neue bauliche Maßnahmen – werden weitere Personen, im Sinne des gemeinschaftlichen Wohnens, in den Haushalt aufgenommen. Es können zum Beispiel einzelne Zimmer an derzeit Wohnraum-Suchende vermietet oder gegen „Wohnen für Hilfe“ vergeben werden. Das gemeinschaftliche Wohnen wird verstanden als explizit gewolltes Zusammenleben mit anderen Personen außerhalb klassischer Familienstrukturen, etwa wie in Wohnprojekten oder Wohngemeinschaften

In Hinblick auf eine Veränderung hin zu einer suffizienten Wohnkultur erscheinen zwei Bevölkerungsgruppen und deren jeweilige Perspektiven als relevant:

- Aktuelle EFH-Bewohner*innen bzw. Besitzer*innen (Angebots-Seite)
- Perspektive von EFH- bzw. allgemein Wohnraum-Suchenden (Nachfrage-Seite)

Die verwendeten Methoden fokussieren im Einklang mit dem Antrag auf die aktuellen, älteren Eigenheim-Bewohnenden. Explorativ und wo

[5] Die Handlungsmöglichkeiten 2 und drei wurden im Rahmen des Forschungsprojektes zu einer zusammengefügt „Umbau“.

nötig, wurde jedoch auch die Perspektive von EFH-Suchenden bzw. -Interessierten einbezogen.

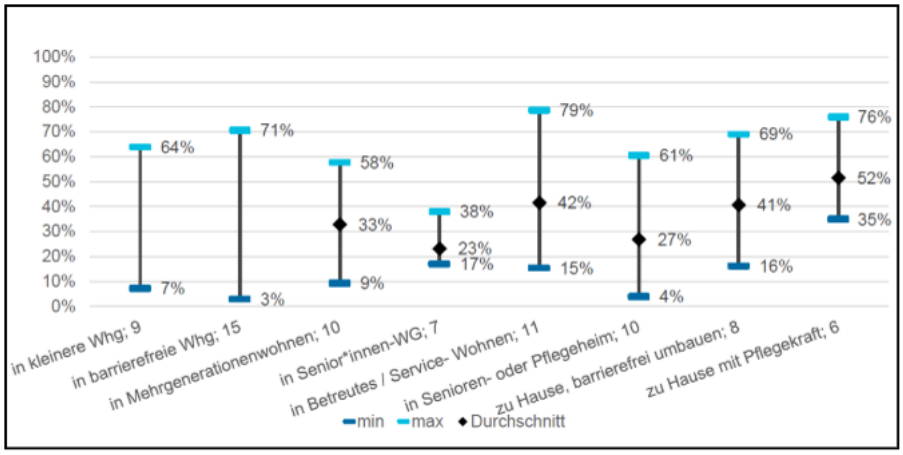


Abbildung 6: Meta-Analyse zur Umzugsbereitschaft (berücksichtigte Antworten „ja“, „voll und ganz“ oder „eher ja“) (Kenkmann et al. 2023)

3.3 Kommunen als Schlüsselakteure

Die Umsetzung suffizienter Wohnkultur ist nicht allein eine Frage individueller Entscheidungen, sondern erfordert kommunale, institutionelle und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die suffiziente Wohnformen ermöglichen und fördern. Kommunen spielen dabei eine zentrale Rolle, da sie über wesentliche Stellschrauben zur Wohnraumentwicklung verfügen – von der Ausweisung neuer Baugebiete über die Gestaltung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten bis hin zu Förderprogrammen, Bodenpolitik und Quartiersentwicklung. Gleichzeitig zeigen Studien, dass viele Kommunen über begrenzte Ressourcen, unklare rechtliche Spielräume und fehlende Instrumente verfügen, um suffiziente Wohnformen aktiv zu unterstützen (BMWSB 2022).

Suffiziente Wohnkultur erfordert daher zwingend eine Einbettung in kommunale Strategien, die bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen systematisch berücksichtigen. Dazu gehören etwa Beratungsangebote für ältere Menschen in der Nachfamilienphase, Programme zur Förderung von Umbauten und Teilungen im Einfamilienhausbestand, die Entwicklung passgenauer Wohnalternativen oder die Integration suffizienter Leitbilder in kommunale Leitbilder und Wohnraumkonzepte.

Zugleich ist suffizientes Wohnen ein dialogischer Prozess, der nur gelingen kann, wenn unterschiedliche Akteursgruppen –

Bewohner*innen, Kommunen, Wohnungswirtschaft, soziale Träger, Planungsakteur*innen und zivilgesellschaftliche Initiativen – gemeinsam Lösungen entwickeln. Solche dialogischen Formate sind notwendig, um Perspektiven abzugleichen, Hemmnisse zu identifizieren und tragfähige Strategien zu entwickeln (Brischke et al. 2022). Sie bilden die Grundlage dafür, dass suffiziente Wohnformen nicht nur technisch und rechtlich möglich, sondern auch sozial akzeptiert und kulturell verankert werden können.

Damit bildet die kommunale und dialogische Dimension die Brücke zwischen den drei inhaltlichen Dimensionen suffizienten Wohnens und dem breiteren sozialen und kulturellen Wandel, der für eine nachhaltige Transformation des Wohnens erforderlich ist.

4 Forschungsdesign

Kapitel 4 beschreibt das Forschungsdesign des Projekts und erläutert, wie die Untersuchung konzeptionell, methodisch und organisatorisch aufgebaut worden ist. Im Mittelpunkt steht das „Wie?“ der Forschung: Welche Arbeitshypothesen das Projekt leiten, welche methodischen Zugänge gewählt werden und wie Projektteam, Organisation und Kooperationspartner zusammenwirken. Darüber hinaus werden die zentralen Arbeitsschritte, die Struktur des Forschungsprozesses sowie die wichtigsten Meilensteine dargestellt. Das Kapitel dient als Überblick über die wissenschaftliche und organisatorische Architektur des Projekts und schafft die Grundlage für das Verständnis der empirischen Ergebnisse in den folgenden Abschnitten.

4.1 Forschungsfragen

Auf Basis der beschriebenen Problemstellung und der zugrunde gelegten Arbeitshypothesen stehen folgende Forschungsfragen im Zentrum des Projekts.

Forschungsfrage 1: Wie beurteilen Menschen in der Nachfamilienphase im Eigenheim ihre gegenwärtige Wohnform? Wie hoch ist die Akzeptanz von Alternativen mit einer signifikant reduzierten Wohnfläche? Welche Faktoren beeinflussen die Meinung?

Hypothese 1 (**H1**) Die Wohnzufriedenheit ist abhängig von Alter, sozialem Status, wahrgenommenen Normen, Wohnfläche, Aufwand für Unterhalt und realistischen Alternativen.

Forschungsfrage 2: Wie kann die Generationengerechtigkeit in der Wohnungsfrage als Win-Win-Strategie umgesetzt werden, so dass alle Generationen profitieren?

Hypothese 2 (**H2**): (Ältere) Personen sind für einen Wechsel / Umbau in eine kleinere Wohnung bereit, wenn es attraktive und finanzierbare Angebote gibt, wie z. B. Barrierefreiheit, Einkaufsmöglichkeiten, Gästewohnungen, soziale Kontakte und ein ausgeglichenes Gemeinschaftsgefühl.

Die Entscheidung für oder gegen Neubaugebiete und die Quartiersentwicklung liegt bei den Kommunen, die für unser FV die zentralen Akteure eines politischen Wandels im Wohnbereich sind.

Forschungsfrage 3: Wie können mit kommunalen Entscheider*innen positive Narrative entwickelt werden, die den Entscheidungshorizont aufspannen und Co-Benefits aufzeigen?

Hypothese 3 (**H3**): Narrative zur Reduktion der Wohnfläche sind tragfähig, wenn sie neben der Umweltverträglichkeit auf Bedürfnisorientierung und Generationengerechtigkeit abzielen.

4.2 Methodischer Ansatz, inkl. Arbeitsschritte und Meilensteine

Im Forschungsvorhaben „Suffiziente Wohnkultur“ ist ein Mixed-Method-Ansatz gewählt worden, 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.

In AP 1 wird der bestehende Forschungsstand systematisch aufgearbeitet, zentrale Hypothesen entwickelt und das Forschungsdesign für die qualitativen und quantitativen Erhebungen ausgearbeitet. Dies erfolgt in enger Abstimmung zwischen BIS, ifeu und dem Praxispartner bring-together. In einem gemeinsamen Kickoff sind Konzept, Methoden und Arbeitsschritte präzisiert und anschließend mit der Abteilung WB2 des BBSR abgestimmt worden.

Meilenstein 1 markiert den Abschluss von Forschungsstand, Hypothesenbildung und Forschungsdesign. Mit der gemeinsamen Abstimmung im Team und mit dem BBSR ist entschieden worden, dass die methodische Grundlage tragfähig ist und die empirische Phase beginnen kann.

Den Auftakt bilden leitfadengestützte Expert*inneninterviews, die im Zeitraum Oktober bis November 2024 durchgeführt worden sind. Insgesamt sind 13 Personen befragt worden, die in unterschiedlichen Praxisfeldern aktiv sind, wie etwa in Tauschbörsen, Wohnprojekten oder beim Bau von Tiny Houses. Die Interviews zielten darauf ab, zentrale Herausforderungen, Zielgruppen und Potenziale alternativer

Wohnformen zu erfassen. Ein halbstrukturierter Interviewleitfaden[6] ermöglichte dabei sowohl thematische Tiefe als auch offene Gesprächsverläufe. Die Auswertung erfolgte mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (Mayring und Fenzl 2019), unterstützt durch die Software MAXQDA. Die gewonnenen Erkenntnisse liefern wichtige Impulse für die weitere Forschung und tragen zur theoretischen Sättigung bei.

Ergänzend sind im November und Dezember 2024 drei intergenerationale Fokusgruppen durchgeführt worden: jeweils in einer ländlichen Region, einer Kleinstadt und in einer Großstadt. Ziel ist es, eine möglichst vielschichtige Stichprobe zu erreichen, um unterschiedliche Perspektiven auf Wohnwünsche und Wohnrealitäten zu erfassen. Die Teilnehmenden sind über soziale Netzwerke, persönliche Kontakte und Flyer mit QR-Code rekrutiert worden. In moderierten Gruppen sind ihre aktuelle Wohnsituation, ihre Idealvorstellungen und ihre Einschätzungen zu verschiedenen Wohnszenarien diskutiert worden. Die erhobenen Daten sind digitalisiert, die Antworten aus den standardisierten Fragebögen in Excel übertragen und anschließend in MAXQDA thematisch codiert und ausgewertet worden.

Meilenstein 2 umfasst die Durchführung und Auswertung der qualitativen Interviews und der Fokusgruppen. Entscheidend ist, ob alle geplanten Erhebungen realisiert worden sind und somit eine ausreichende Datenbasis vorliegt, um Hypothesen zu prüfen und die quantitative Befragung fundiert weiterzuentwickeln. Mit den Berichten zu den Interviews und Fokusgruppen ist dieser Meilenstein erreicht.

Auf Basis der qualitativen Vorstudien ist ein Fragebogen für eine standardisierte Online-Befragung entwickelt worden. Diese ist vom 9. bis 19. Juli 2025 durchgeführt worden. Befragt wurden 2.744 Personen, die über 50 Jahre alt waren und in selbstgenutzten Einfamilienhäusern leben. Herzstück des Fragebogens ist ein Vignettendesign, das eine experimentelle Bewertung unterschiedlicher Einflussfaktoren ermöglicht. Innerhalb der drei Hauptszenarien, 1) Umzug in eine kleinere Wohnung, 2) Umbau und Aufteilung des bestehenden Wohnraums sowie 3) gemeinschaftliches Wohnen im Eigenheim, kann ermittelt

[6] Ein halbstrukturierter Interviewleitfaden ist eine vorab entwickelte Sammlung von Themen, Fragen und möglichen Nachfragen, die im Interview als Orientierung dient, aber flexibel eingesetzt wird. Die Reihenfolge und Formulierung der Fragen können je nach Gesprächsverlauf angepasst werden.

werden, welche Kombination aus Aufwand, Unterstützungsmaßnahmen und Wohnbedingungen als attraktiv wahrgenommen wird.

Meilenstein 3 ist mit der erfolgreichen Umsetzung der Online-Befragung erreicht. Grundlage für die Fortführung des Projektes war dann, dass das Vignettendesign funktionierte, eine ausreichende Fallzahl erzielt werden konnte und ob die Daten genügend Varianz für statistische Auswertungen boten. Die Ergebnisse sind in diesem Bericht dokumentiert.

Anschließend sind Kommunalworkshops mit Vertreter*innen aus Verwaltung, Politik und Praxis durchgeführt worden. Ziel ist es, die aus den Interviews, Fokusgruppen und der Breitenbefragung gewonnenen Befunde mit kommunalen Handlungsperspektiven zu spiegeln, lokale Erfahrungen einzubeziehen und konkrete Ansatzpunkte für Strategien im Wohnbestand zu identifizieren. Die Workshops fungieren zugleich als Validierung und Weiterentwicklung der qualitativen Ergebnisse.

Ergänzend sind die im Projekt identifizierten Wohnraumpotenziale quantitativ eingeschätzt worden. Auf der Basis verfügbarer Daten zum EFH-Bestand, Haushaltsstrukturen und Wohnflächen sind Szenarien entwickelt worden, die das mögliche Entlastungspotenzial durch Umbau, Teilung und Umnutzung sichtbar machen können. Diese Quantifizierung dient dazu, die qualitativen Befunde in eine vergleichbare und skalierbare Größenordnung zu überführen.

Die Umweltverträglichkeit verschiedener Transformationspfade ist anhand vorhandener Studien, Kennzahlen und Abschätzungen zu Flächenverbrauch, Ressourcenbedarf und Emissionen eingeschätzt worden. Im Fokus steht dabei die Vergleichbarkeit zwischen Bestandsaktivierung und Neubau sowie die Rolle energetischer Sanierung und kompakter Wohnformen.

Die juristische Einordnung erfolgt als eigenständiger Arbeitsschritt, der die im Projekt diskutierten Transformationspfade im Lichte der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen analysiert. Im Fokus stehen dabei die bau-, planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für Umbau, Teilung und Umnutzung von Einfamilienhäusern sowie die kommunalen Handlungsspielräume.

Meilenstein 4 bündelt die Informationen aus den Kommunalworkshops, die ökologische Quantifizierung und die juristische Prüfung. Der Meilenstein gilt als erreicht, wenn alle Workshops

geführt, die Modellierungen abgeschlossen und die juristischen Kurzexpertisen vorliegen.

Die Ergebnisse des Projekts sind in diesem zusammenfassenden Ergebnisbericht mit konkreten Handlungsempfehlungen aufbereitet und für unterschiedliche Zielgruppen zugänglich gemacht. Dazu gehören die Veröffentlichung von Presseerklärungen durch die projektverantwortlichen Institute BIS, ifeu und dem Praxispartner bring-together sowie Fachartikel in Architektur-, Bau- und Nachhaltigkeitszeitschriften. Ergänzend werden positive Narrative zur kommunalpolitischen Umsetzung suffizienzorientierter Strategien vorgeschlagen. Die Projektergebnisse werden im Rahmen der Zukunft-Bau-Projektetage sowie auf weiteren Veranstaltungen und in Fachkreisen präsentiert. Eine Kommentierung und Diskussion der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen durch die Abteilung WB2 des BBSR ist vorgesehen.

Meilenstein 5 bildet den Abschluss des Projekts: die Erstellung des Gesamtberichts, die Abstimmung mit dem BBSR sowie die Veröffentlichung und Präsentation der Ergebnisse. Mit der Fertigstellung des Projektberichts und der Dissemination in der Fachöffentlichkeit und Praxis wird der letzte Meilenstein erfüllt sein.

4.3 Projektteam, Projektorganisation und Kooperationspartner

Das Projekt wird von drei Partnern getragen, die eng und arbeitsteilig zusammengearbeitet haben. Das BIS übernimmt hierzu die Gesamtkoordination, die administrative Steuerung und die methodische Verantwortung. In der Praxis bedeutet das: Das BIS entwickelt die Forschungsfragen weiter, erarbeitet Leitfäden und Fragebögen, führt den Großteil der Interviews und Fokusgruppen durch und verantwortet die qualitative Auswertung. Auch die Strukturierung der Ergebnisse – etwa für Zwischenberichte, Workshops oder das Working Paper – liegt überwiegend beim BIS.

bring-together (bt) ist vor allem für die Rekrutierung zentraler Zielgruppen zuständig und bringt seine gute Vernetzung in gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Transformationsmilieus ein. bt unterstützt die Durchführung der Formate und bringt seine Perspektive bei der Interpretation der Ergebnisse mit ein. Zudem beteiligt sich bt an der Ergebnisaufbereitung und der späteren Veröffentlichung.

Das ifeu ist in allen Arbeitspaketen mit beteiligt, insbesondere mit dem Schwerpunkt der Wohnraumpotenzialanalyse und der ökologischen Quantifizierung. Das ifeu bereitet die ökologischen Bewertungslogiken vor, führt die Modellierungen durch und übersetzt die qualitativen Befunde in ökologische Wirkungskategorien. Gleichzeitig arbeitet das ifeu eng an der Entwicklung der Leitfäden und Fragestellungen sowie der Durchführung einzelner Formate mit, sodass die ökologischen und sozialwissenschaftlichen Perspektiven von Beginn an verzahnt sind.

Die Zusammenarbeit ist stark iterativ und durch häufiges Abstimmen geprägt. Die Rekrutierung für die Workshops und Interviews erwies sich aufwendiger als vorhersehbar gewesen, sodass die Partner ihre Zeitpläne mehrfach anpassen mussten. Auch die juristische Expertise ist später als ursprünglich vorgesehen beauftragt worden, da zentrale empirische Ergebnisse erst vorliegen mussten.

Die Rekrutierung von Teilnehmer*innen der Online-Breitenbefragung erfolgte über den Panelanbieter bilendi, der sich in der Vergangenheit bereits als verlässlicher Partner erwiesen hatte und in Bezug auf Zuverlässigkeit, Qualitätssicherung und Stichprobenqualität als hervorragend bewertet wird, bei gleichzeitig bestem Preis-Qualitäts-Verhältnis. Bilendi ermöglichte den Zuschnitt der Zielgruppe auf Personen, die über 50 Jahre alt sind und die in einem Einfamilienhaus im selbstgenutzten Wohneigentum leben. Hinsichtlich des Geschlechts und des Bundeslandes ist eine gekreuzte Quotierung umgesetzt worden, die aber in den Stadtstaaten aufgrund begrenzter Verfügbarkeit angepasst werden musste. Die Koordination der Zusammenarbeit erfolgte hauptsächlich per E-Mail, wobei das BIS dem Panelanbieter meldete, welche Quoten bereits erfüllt waren und aus welchen Bundesländern weitere Teilnehmende gesucht werden sollten. Zudem erfolgte die Rückmeldung, welche der Teilnehmenden bei der Beantwortung die eingebauten Aufmerksamkeitstests „nicht bestanden“ hatten.

Die juristische Einordnung erfolgt über zwei spezialisierte Kurzexpertisen, die unterschiedliche rechtliche Fragestellungen des Projekts abdecken. Die kommunalrechtliche Kurzexpertise ist von Markus Lehnshack erarbeitet. Er analysierte die relevanten bau-, planungs- und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die kommunalen Handlungsspielräume für Umbau, Teilung und Umnutzung von Einfamilienhäusern. Die zweite Kurzexpertise ist an Rechtsanwältin Majchrzak-Rummel vergeben worden. Sie befasst sich mit

der rechtlichen Bewertung der im Projekt identifizierten „Mythen“ und Fehlannahmen bei Umbau, Teilung und Nutzung von EFH-Beständen.

Das Design des Faktenblatts zur Handreichung für die Kommunen ist von ellerystudio entworfen worden. Sie gestalteten auch die grafische Aufbereitung des Keyvisuals des Projektes und die ausgewählter zentraler Ergebnisgrafiken.

5 Projektverlauf und Ergebnisse

Dieses Kapitel beschreibt den Verlauf des Projekts sowie die zentralen empirischen Ergebnisse, die im Rahmen der verschiedenen Arbeitsschritte gewonnen werden. Aufbauend auf dem, im vorherigen Kapitel 4 dargestellten Forschungsdesign sind hier die einzelnen Phasen der Datenerhebung, Analyse und Rückkopplung dargelegt und es werden die daraus resultierenden Befunde systematisch zusammengeführt. Die Darstellung umfasst sowohl die qualitativen Ergebnisse aus den Stakeholder*inneninterviews, den Fokusgruppen und der Kommunalworkshops als auch die quantitativen Abschätzungen zu Wohnungsalternativen, die umweltbezogene Bewertung und die juristische Einordnung der Transformationspfade.

5.1 Stakeholder*innen-Interviews

Die Stakeholder*innen-Interviews bilden einen zentralen Baustein des Forschungsprojekts, da sie die Perspektiven jener Akteur*innen sichtbar machen, die in Planung, Beratung, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und zivilgesellschaftlichen Initiativen unmittelbar mit Fragen suffizienten Wohnens befasst sind. Sie eröffnen einen vertieften Einblick in fachliche Deutungen, praktische Erfahrungen und strukturelle Rahmenbedingungen, die für die Umsetzung bedarfsorientierter, generationengerechter und umweltverträglicher Wohnformen maßgeblich sind. Die Interviews ermöglichen es, die komplexen Wechselwirkungen zwischen individuellen Wohnentscheidungen, institutionellen Logiken und politischen Steuerungsmechanismen zu rekonstruieren und liefern damit eine wichtige Grundlage für die Beantwortung der drei oben genannten Forschungsfragen des Projekts.

Der ausführliche Ergebnisbericht zu den Expert*inneninterviews ist Teil der Anlage 9.1 dieses Forschungsberichtes.

5.1.1 Methodik

Für die Interviews mit Stakeholder*innen ist ein leitfadengestütztes, halbstandardisiertes Erhebungsdesign gewählt worden, das sowohl Vergleichbarkeit als auch Offenheit für neue Aspekte gewährleistet. Zu Beginn des Interviews werden der berufliche Hintergrund und die jeweiligen Arbeitsschwerpunkte der Expert*innen erhoben, um ihre Perspektiven im Themenspektrum suffizienten Wohnens einordnen zu können. Daran anschließend lenken die Leitfragen auf ihre praktischen Erfahrungen in der Beratung, Planung, Verwaltung oder

Projektentwicklung hin und erfassen sowohl fördernde Faktoren als auch typische Hemmnisse bei der Umsetzung suffizienter Wohnformen. Ein zentraler Teil des Leitfadens widmet sich den drei Kernbereichen des Forschungsprojekts: Bedarfsgerechtigkeit, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit. Erfragt werden ihre fachlichen Einschätzungen, bekannte Muster, Zielgruppenbedarfe und strukturelle Rahmenbedingungen. Ergänzend werden die Expert*innen zu gesellschaftlichen Leitbildern des Wohnens, zu wahrgenommenen Werten und Normen sowie zu sozioökonomischen Voraussetzungen befragt, die suffizientes Wohnen begünstigen oder erschweren. Abschließend richtet der Leitfaden den Blick auf politische, rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen sowie auf innovative Ansätze, Finanzierungsmodelle und Verantwortlichkeiten, um die institutionellen Voraussetzungen einer suffizienten Wohnkultur umfassend abbilden zu können.

Insgesamt wurden 13 Expert*innen aus unterschiedlichen Praxisfeldern befragt, darunter aus der kommunalen Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, Architektur und Planung, aus Beratungsstellen, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Verbände. Die Interviews dauerten durchschnittlich 90 Minuten, wurden vollständig transkribiert und sind anschließend mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet worden.

Das Kategoriensystem ist sowohl deduktiv aus den Forschungsfragen als auch induktiv, aus dem Material, entwickelt worden. Die Auswertung erfolgt softwaregestützt (MAXQDA) und umfasst die systematische Codierung, die Identifikation wiederkehrender Antwortmuster, die Analyse divergierender Positionen sowie die Rekonstruktion übergreifender Deutungsrahmen. Die Ergebnisse werden abschließend entlang der drei Forschungsschwerpunkte synthetisiert, um die fachlichen Einschätzungen der Expert*innen in den theoretischen und praktischen Kontext des Projekts einzuordnen.

5.1.2 Ergebnisdarstellung

Die Interviews mit den Stakeholder*innen bilden ein breites und zugleich komplementäres Spektrum der Praxisfelder suffizienten Wohnens ab. Die Gespräche umfassen genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte, landesweite Beratungsstellen, Vereine im Bereich Tiny Houses und modularer Bauweisen, kommunale Verwaltungen und Wohnraumagenturen sowie Akteur*innen aus Architektur, Planung, Fertighausherstellung und der Wohnungs- und Sozialwirtschaft.

Diese Vielfalt ermöglicht eine differenzierte Betrachtung sowohl individueller Bedarfe als auch institutioneller und politischer Rahmenbedingungen, die für die Umsetzung suffizienter Wohnformen relevant sind.

Es wird deutlich, dass die befragten Organisationen sehr unterschiedliche, aber ineinandergreifende Rollen einnehmen. Während einige Akteur*innen primär individuelle Veränderungsprozesse begleiten und private Haushalte bei Umzug, Umbau oder gemeinschaftlichen Wohnformen beraten, gestalten andere die strukturellen Voraussetzungen auf kommunaler oder wohnpolitischer Ebene. Genossenschaften und Wohnprojekte erproben alternative Eigentums- und Organisationsmodelle, Beratungsstellen vermitteln Wissen und Orientierung, Vereine im Bereich Tiny Houses tragen zur Verbreitung neuer Wohnkonzepte bei, und kommunale Verwaltungen verbinden planerische, rechtliche und sozialräumliche Perspektiven. Damit wurde in den Interviews sowohl von alltagsnahen Erfahrungen einzelner Haushalte als auch von institutionellen Steuerungslogiken, planerischen Expertise und wohnpolitischen Handlungsspielräume berichtet.

Die Expert*inneninterviews verdeutlichen, dass suffizientes Wohnen als ein komplexes Zusammenspiel individueller Bedürfnisse, baulicher Voraussetzungen, institutioneller Strukturen und gesellschaftlicher Leitbilder verstanden werden muss. Die Befragten betonen übereinstimmend, dass Wohnbedürfnisse immer im sozialen Kontext entstehen, aber sich im Lebensverlauf verändern. Wohnraum wird dabei als Ausdruck gesellschaftlicher Vorstellungen von Normalität, Wohlstand und Privatheit beschrieben. Wie eine interviewte Person formuliert: „Der Raum ist im Grunde der Ausdruck unserer Idee vom Leben“ (16_Planen-Bauen_Architektur, Pos. 114). Gerade diese normativen Leitbilder geraten in der Nachfamilienphase jedoch häufig in Spannung zur tatsächlichen Wohnsituation: Die großen Wohnflächen entsprechen zwar weiterhin gesellschaftlichen Vorstellungen von angemessenem Wohnen, werden im Alltag aber zunehmend als nicht mehr passend oder zu aufwendig erlebt. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich Umbaus, Umzug oder gemeinschaftlicher Wohnformen, die ggf. notwendige Veränderungen erschweren.

Aus den Interviews wird deutlich, dass Bedarfsgerechtigkeit im Sinne des Projekts vor allem bedeutet, dass Wohnform, Wohnfläche und Wohnumfeld mit den tatsächlichen Anforderungen der jeweiligen Lebensphase übereinstimmen sollten. Die Expert*innen betonen, dass

viele Haushalte in der Nachfamilienphase in Wohnsituationen verbleiben, die ihren aktuellen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen, sei es aufgrund überdimensionierter Wohnflächen, mangelnder Barrierefreiheit oder einer fehlenden alltagsnahen Infrastruktur. Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass Bedarfsgerechtigkeit nicht allein eine Frage der räumlichen Größe ist, sondern ebenso Aspekte wie soziale Einbettung, Sicherheit, Erreichbarkeit und Unterstützung umfasst. Beratungsstellen berichten, dass viele Menschen grundsätzlich offen für eine Anpassung ihrer Wohnsituation sind, jedoch Orientierung, Entlastung und verlässliche Begleitung benötigen, um für sich konkrete Schritte einzuleiten. Bedarfsgerechtes Wohnen erscheint damit als ein Prozess, der sowohl individuelle Entscheidungen als auch strukturelle Ermöglichungsbedingungen voraussetzt.

Auch im Hinblick auf die Generationengerechtigkeit zeichnen die Interviews ein klares Bild: Ältere Menschen sind durchaus bereit, Wohnfläche abzugeben oder ihre Wohnform anzupassen, wenn attraktive, barrierearme und sozial eingebettete Alternativen existieren. Die Befragten betonen, dass solche Win-Win-Konstellationen nur entstehen, wenn Kommunen aktiv unterstützend mitwirken, indem geeignete Angebote geschaffen und Prozesse begleitet werden. Kommunen werden daher als die zentralen Steuerungsakteure beschrieben, deren Entscheidungen über Neubau, Nachverdichtung und Quartiersentwicklung maßgeblich darauf Einfluss haben, ob suffiziente Wohnformen realisierbar werden.

Die ökologische Dimension suffizienten Wohnens wird von den Expert*innen klar hervorgehoben. Umweltverträglichkeit wird vor allem durch die Nutzung bestehender Gebäude, die Reduktion des Flächenverbrauchs und die Vermeidung exzessiven Neubaus erreicht. Energetische Sanierungen, ressourcenschonende Bauweisen und gemeinschaftliche Mobilitätsangebote werden als zentrale Bausteine einer ökologisch tragfähigen Wohnkultur beschrieben. Gleichzeitig wird betont, dass ökologische Argumente allein nicht ausreichen, sondern mit sozialen und funktionalen Vorteilen verknüpft werden müssen, um Akzeptanz zu erzeugen.

Die Interviews verdeutlichen zudem, dass bedarfs- und generationengerechte Wohn- und Infrastrukturkonzepte nur dann funktionieren, wenn räumliche, soziale und funktionale Aspekte zusammengedacht werden. Flexible Grundrisse, gemeinschaftliche Räume, Formen nachbarschaftlicher Unterstützung und fußläufige Versorgungsmöglichkeiten werden als zentrale Elemente beschrieben, die sowohl

individuelle Bedürfnisse adressieren als auch kollektive Anforderungen in den Fokus rücken.

Aus der praktischen Erfahrung berichten die Expert*innen, dass Veränderungsprozesse häufig an Unsicherheiten, fehlenden Informationen oder emotionalen Bindungen scheitern. Beratung spielt daher eine zentrale Rolle: Sie schafft Orientierung, entlastet und macht mögliche Alternativen sichtbar. Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass strukturelle Herausforderungen, etwa komplexe Genehmigungsprozesse, begrenzte kommunale Ressourcen oder fehlende Alternativen, die Veränderungsbereitschaft eher ausbremsen.

Innovative Ansätze werden von den befragten Expert*innen vor allem in gemeinschaftlichen Wohnformen, genossenschaftlichen Eigentumsmodellen, Tiny-House-Konzepten und flexiblen, modularen Bauweisen gesehen. Diese Modelle verbinden ökologische Entlastung mit sozialer Einbindung und werden als wichtige Impulse für eine suffiziente Wohnkultur beschrieben.

Die Finanzierung suffizienter Wohnformen wird zwar als herausfordernd, aber dennoch nicht unlösbar dargestellt. Die Expert*innen betonen, dass tragfähige Modelle vor allem dort entstehen, wo gemeinschaftliche Strukturen, langfristige Planung und institutionelle Unterstützung zusammenkommen.

In Bezug auf die Verantwortlichkeiten nehmen Kommunen für die Expert*innen eine Schlüsselrolle ein. Sie beeinflussen über Flächenpolitik, Quartiersentwicklung, Beratung und Genehmigungsprozesse maßgeblich, ob suffiziente Wohnformen realisierbar sind. Gleichzeitig wird betont, dass Kommunen häufig überlastet sind und zusätzliche Ressourcen benötigen, wenn sie solchen Herausforderungen gerecht werden sollen.

Schließlich zeigen die Interviews, dass suffizientes Wohnen nur dann breite Umsetzung findet, wenn politische, rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Umbau, Umnutzung und gemeinschaftliche Wohnformen erleichtern. Dazu gehören klare Prozesse, verlässliche Förderstrukturen und eine stärkere Priorisierung des Bestands gegenüber dem Neubau.

5.1.3 Wohnzufriedenheit und Flächenakzeptanz in der Nachfamilienphase

Antworten zur 1. Forschungsfrage: Wie beurteilen Menschen in der Nachfamilienphase im Eigenheim ihre Wohnform? Wie hoch ist die Akzeptanz reduzierter Wohnflächen? Welche Faktoren beeinflussen dazu die Meinung?

Die befragten Expert*innen stellen fest, dass das Weiterwohnen im Eigenheim häufig als ambivalent erlebt wird. Einerseits besteht eine starke emotionale Bindung an das vertraute Haus, das über Jahrzehnte hinweg als Ort familiärer Erinnerungen, sozialer Verortung und subjektiver Sicherheit fungiert hat. Andererseits wird das Eigenheim zunehmend als nicht mehr bedarfsgerecht wahrgenommen: zu groß, zu pflegeintensiv, zu wenig Barrierefreiheit und zudem häufig mit hohen Instandhaltungskosten verbunden. Diese Diskrepanz zwischen emotionaler Verwurzelung und zunehmender, funktionaler Überforderung prägt die Wohnentscheidungen älterer Menschen maßgeblich.

Die emotionale Dimension ist dabei zentral. Der Wohnraum wird nicht nur als funktionale Einheit, sondern als biografisch verdichteter Ort erlebt, dessen Aufgeben als Kontrollverlust oder als Bedrohung der eigenen Selbstständigkeit empfunden werden kann. Ein Umzug bedeutet daher nicht nur räumliche Veränderung, sondern auch eine Neuordnung von Identität, Alltagsroutinen und sozialen Bezügen.

Die Akzeptanz einer reduzierten Wohnfläche ist grundsätzlich vorhanden, steigt jedoch erst dann faktisch an, wenn passende Alternativen verfügbar sind. Entscheidend sind barrierefreie und kompakt zugeschnittene Wohnungen, eine fußläufige Versorgung, eine soziale Einbindung in ein Wohnumfeld, das Sicherheit und Unterstützung bietet. Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass strukturelle Faktoren, etwa der Mangel an barrierefreien Wohnungen, hohe Eigenkapitalanforderungen oder finanzielle Nachteile eines Umzugs, die Bereitschaft für Veränderungsprozesse erheblich erschweren. Viele ältere Menschen leben in Häusern, deren Kreditbelastung getilgt ist, während kleinere, gut erschlossene Wohnungen teurer oder schwerer zugänglich sind. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass suffiziente Wohnformen nur dann akzeptiert werden, wenn sie bezahlbar, zugänglich und funktional überzeugend sind. Kulturelle Leitbilder von Normalität, Status und Privatheit wirken zusätzlich hemmend, insbesondere dann, wenn Verkleinerung als Verlust oder als sozialer Abstieg wahrgenommen wird.

Gleichzeitig zeigen die Interviews, dass die Motivation zur Veränderung dann am höchsten ist, wenn sich mehrere Motive positiv überschneiden: persönliche Bedürfnisse nach sozialer Gemeinschaft, finanzielle Entlastung, ökologische Verantwortung und generationengerechte Perspektiven. In solchen Konstellationen wird suffizientes Wohnen nicht als Verzicht, sondern als sozial und emotional bereichernd erlebt.

Die Bereitschaft, in eine kleinere, bedarfsgerechte Wohnform zu wechseln, steigt, wenn der Übergang professionell begleitet wird. Wohnberatung, die mit biografischer Sensibilität umzugehen versteht kann helfen, Ängste abzubauen, Unsicherheiten zu adressieren und den Wandel als gestaltbaren Prozess zu umrahmen. Eine schrittweise Begleitung, die sowohl emotionale Vorbereitung als auch Nachbereitung umfasst, kann eine narrative Umdeutung ermöglichen: weg vom Gefühl des Verlustes und hin zu einem positiv besetzten Verständnis eines altersgerechten, gleichzeitig entlastenden Wohnraums.

5.1.4 Generationengerechtes Wohnen als Win-Win-Strategie

Antworten zur 2. Forschungsfrage: Wie kann Generationengerechtigkeit in der Wohnungsfrage als Win-Win-Strategie umgesetzt werden? Unter welchen Bedingungen reduzieren ältere Menschen Wohnfläche?

Die Interviews zeigen, dass generationengerechtes Wohnen dann gelingt, wenn Wohnraum als begrenzte Ressource verstanden wird, die flexibel an unterschiedliche Lebensphasen angepasst werden kann und soziale wie räumliche Kontinuität ermöglicht. Ältere Menschen sind bereit, Wohnfläche abzugeben oder ihre Wohnform zu verändern, wenn barrierefreie, bezahlbare und gut angebundene Alternativen existieren, die Sicherheit, soziale Einbindung und Unterstützung ermöglichen. Besonders wichtig sind kompakte, funktionale Grundrisse, die Nähe zu medizinischer Versorgung und Nahversorgung sowie die Möglichkeit, soziale Kontakte im Alltag aufrechtzuerhalten.

Gleichzeitig profitieren jüngere Menschen und Familien von gemeinschaftlichen Strukturen, geteilten Ressourcen und flexiblen, anpassungsfähigen Grundrissen. Die Interviews verdeutlichen, dass generationengerechte Wohnformen soziale Durchmischung fördern, Isolation reduzieren und gegenseitige Unterstützung erleichtern. Dazu tragen gemeinschaftliche Räume, Nachbarschaftshilfen,

ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeangebote und geteilte Infrastrukturen wie Gästewohnungen oder Werkstätten bei. Solche Arrangements ermöglichen fließende Übergänge zwischen unterschiedlichen Unterstützungsbedarfen und stärken die Selbstständigkeit im Alter, ohne dass Menschen ihr vertrautes Umfeld verlassen müssen.

Ein zentraler Befund betrifft die Bedeutung räumlicher und sozialer Kontinuität. Generationengerechte Wohnformen ermöglichen es Menschen, ihre Wohnsituation im Lebensverlauf anzupassen, ohne ihr Quartier oder ihre sozialen Netzwerke aufgeben zu müssen. Dies stärkt lokale Bindungen, fördert Teilhabe und wirkt gesellschaftlichen Vereinsamungsrisiken entgegen.

Kommunen spielen dabei eine Schlüsselrolle. Sie gestalten die Flächenpolitik in Form von Bebauungsplänen, Beratung und Quartiersentwicklung und bestimmen die strukturellen Voraussetzungen dafür, dass generationengerechte Lösungen entstehen können. Die Interviews zeigen, dass Win-Win-Konstellationen vor allem dort entstehen, wo Kommunen aktiv solche Prozesse steuern, Netzwerke aufbauen, Fördermittel nutzen und suffiziente Wohnformen institutionell verankern. Generationengerechtigkeit wird damit als sozialräumlicher Ansatz sichtbar, der individuelle Bedürfnisse, kollektive Verantwortung und ökologische Nachhaltigkeit miteinander verzahnt.

5.1.5 Positive Narrative für kommunale Entscheidungsprozesse

Antworten zur 3. Forschungsfrage: Wie können mit kommunalen Entscheider*innen positive Narrative entwickelt werden, die den Entscheidungshorizont erweitern und Co-Benefits sichtbar machen?

Die Interviews verdeutlichen, dass positive Narrative eine zentrale Rolle für die gesellschaftliche Akzeptanz suffizienter Wohnformen spielen. Narrative zur Reduktion von Wohnfläche sind dann tragfähig, wenn sie nicht primär auf ökologische Argumente setzen, sondern Bedürfnisorientierung, soziale Einbindung und Generationengerechtigkeit in den Vordergrund stellen. Suffizienz wird anschlussfähig, wenn sie als Entlastung, als Gewinn an Lebensqualität und als Ausdruck von langanhaltender Selbstbestimmung kommuniziert wird.

Die Expert*innen betonen, dass kulturelle Leitbilder, wie „größer ist besser“ tief verankert sind und Veränderungsprozesse erschweren. Positive Narrative müssen daher emotional anschlussfähig sein und zeigen, dass suffizientes Wohnen soziale Nähe, Sicherheit, finanzielle

Entlastung und ökologische Verantwortung miteinander verbindet. Besonders wirksam sind Erzählungen, die suffiziente Wohnformen als sozial bereichernd darstellen, etwa durch stärkere Nachbarschaftsbeziehungen, geteilte Räume, generationsübergreifende Unterstützung oder schon die Möglichkeit, im vertrauten Umfeld bleiben zu können.

Die Interviews heben hervor, dass „First Mover“ eine wichtige Rolle spielen: Menschen oder Projekte, die suffiziente Wohnformen bereits erfolgreich umsetzen, dienen als glaubwürdige und nachahmungswürdige Beispiele, die kulturell hartnäckig verfochtene Leitbilder verschieben können. In den Kommunen können diese Beispiele sichtbar gemacht werden, indem solche Erfahrungen verbreitet und damit narrative Räume öffnet werden, in denen Suffizienz als attraktive Option entspringt.

Kommunen haben zudem eine zentrale Funktion als Multiplikatoren. Sie können Co-Benefits sichtbar machen, erfolgreiche Projekte kommunizieren, Beratungsstrukturen aufbauen und suffiziente Wohnformen als Teil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung rahmen. Positive Narrative wirken damit als eine Art kultureller Infrastruktur, die suffiziente Wohnkulturen sozial verankert und sowohl politische wie auch individuelle Entscheidungen erleichtern. Entscheidend ist, dass Suffizienz nicht als Verzicht, sondern als Qualitätsgewinn kommuniziert wird: als eine Wohnform, die Lebenslagen ernst nimmt, Ressourcen schont und Generationen verbindet.

5.1.6 Weitere übergreifende Erkenntnisse aus den Stakeholder*innen-Interviews – Strukturelle, kulturelle und emotionale Hemmnisse auf dem Weg zu suffizientem Wohnen

Die Umsetzung suffizienter Wohnformen wird durch strukturelle, kulturelle und emotionale Hemmnisse erschwert. Normative Leitbilder der wohlsituierten Kleinfamilie prägen weiterhin die architektonische Planung und gesellschaftliche Vorstellungen vom „richtigen“ Wohnen, während flexible Grundrisse und biografieorientierte Planungen eher selten sind. Marktlogiken verschärfen zudem die Wohnraumknappheit und entkoppeln das Angebot vom sozialen Bedarf, wodurch selbst ökonomisch abgesicherte Gruppen Schwierigkeiten haben, passenden Wohnraum zu finden.

Emotionale Bindungen an den bisherigen Wohnraum, respektive Wohnort, Angst vor Kontrollverlust und die symbolische Bedeutung

des Eigenheims als Ort der Selbstbestimmtheit und Identität erschweren Veränderungsprozesse zusätzlich. Der kulturelle Wandel hin zu einer suffizienten Wohnkultur ist ein langfristiger Prozess, der tief in bestehende soziale Ordnungen und Werte eingreift. Veränderung erfordert nicht nur rationale Argumente, sondern zuerst eine emotionale Verarbeitung in Richtung Zustimmung, (Selbst)Vertrauen und Zukunftszuversicht. Die Förderung von Informationen über suffizientes Wohnen, die Sichtbarkeit neuer Wohnformen und die Unterstützung durch „First Mover“, die bereit sind, neue Wege zu gehen, können diesen Wandel beschleunigen.

5.2 Fokusgruppen

Die Fokusgruppen bilden neben den Interviews den qualitativen Kern des Projekts und dienen dazu, die Wohnrealitäten, Entscheidungslogiken und Veränderungsbereitschaften von Eigentümer*innen im Einfamilienhaus aus deren eigener Perspektive heraus zu verstehen. Die Fokusgruppen geben einen unmittelbaren Einblick in die subjektiven Bedeutungen, Routinen und Abwägungen, die das Wohnen im Eigenheim prägen. Sie zeigen, wie Menschen ihre aktuelle Wohnsituation erleben, welche Wünsche oder Sorgen sie mit künftigen Wohnformen verbinden und welche Faktoren sie davon abhalten oder dazu ermutigen würden, Veränderungen in ihrer Situation vorzunehmen. Die qualitativen Ergebnisse bilden damit die Grundlage für die spätere, quantitative Erhebung und liefern grundlegende Hinweise darauf, welche Aspekte für die Zielgruppe tatsächlich entscheidungsrelevant sind.

Der ausführliche Ergebnisbericht zu den Fokusgruppen ist Teil der Anlage 9.2 dieses Forschungsberichtes.

5.2.1 Methodik

Für die qualitative Erhebung sind im November und Dezember 2024 drei Fokusgruppen in räumlich unterschiedlichen Kontexten durchgeführt worden, um ein möglichst breites Spektrum an Wohnbiografien, Alltagserfahrungen und Perspektiven abzubilden. Die Auswahl der Untersuchungsorte folgte dem Ziel, typische Lebenswelten von Einfamilienhausbewohnenden in Deutschland zu erfassen: ein kleinstädtisch-ländlicher Raum in Ostdeutschland, ein wachsender suburbaner Ort im süddeutschen Raum sowie ein hochverdichtetes urbanes Quartier in einer westdeutschen Großstadt. Diese drei Räume unterscheiden sich deutlich hinsichtlich Infrastruktur, Mobilität,

Wohnungsmarkt, sozialer Struktur und baulicher Dichte. Das eröffnet die Chance, unterschiedliche Sichtweisen auf Umbau, Umzug und alternative Wohnformen zu erfahren.

Die Rekrutierung der Teilnehmenden erfolgte mittels Flyer, über persönliche Netzwerke und lokale Multiplikator*innen. Ein QR-Code führte zu einer Anmeldeseite, auf der die Merkmale Alter, Geschlecht, Haushaltsgröße, aktuelle Wohnform und Wohnbiografie erfasst werden. Trotz einer breiten Ansprache nahmen vor allem Menschen mittleren und höheren Alters teil, die überwiegend in Einfamilienhäusern leben und überdurchschnittlich hohe Bildungsabschlüsse besitzen. Jüngere Haushalte und traditionell orientierte Eigentümer*innen waren seltener vertreten, was die Perspektiven in den Diskussionen entsprechend beeinflusste. Die Haushalte bestehen meist aus zwei Personen, häufig in der Nachfamilienphase, und ein großer Teil der Teilnehmenden ist bereits pensioniert.

Der Ablauf der Fokusgruppen folgt einem einheitlichen, mehrstufigen Design, das sowohl individuelle Reflexionen als auch gemeinsame Diskussionen ermöglicht. Zu Beginn füllen die Teilnehmenden Steckbriefe zu ihrer aktuellen Wohnsituation aus und tauschen sich in Kleingruppen darüber aus. Dieser Einstieg dient dazu, die Vielfalt der Wohnbiografien sichtbar zu machen und erste Anknüpfungspunkte für die Diskussion zu schaffen. Anschließend entwickeln die Teilnehmenden ihre persönliche „Traumwohnsituation“ auf einem DIN-A3-Blatt – eine Methode, die es erlaubt, Wünsche, Bedürfnisse und Idealvorstellungen unabhängig von der aktuellen Wohnform zu erfassen. Nach einer kurzen Pause werden drei mögliche Veränderungspfade – Umzug, Umbau/Teilen und innovative Wohnformen – vorgestellt und in Kleingruppen reflektiert. Die Teilnehmenden diskutieren Chancen, Hürden und persönliche Einschätzungen zu diesen Szenarien, die durch die Moderation schriftlich festgehalten werden. Ein abschließendes Blitzlicht im Plenum dient dazu, zentrale Erkenntnisse, Irritationen und offene Fragen zu sammeln.

Alle schriftlichen beantworteten Materialien werden im Anschluss digitalisiert und in MAXQDA ausgewertet. Die Auswertung folgt einem induktiv-deduktiven Vorgehen: Zum einen werden zentrale Themen aus dem Material heraus entwickelt, zum anderen werden theoretisch und projektbezogen relevante Kategorien, etwa zu Wohnzufriedenheit, Veränderungsbereitschaft oder Entscheidungsfaktoren, systematisch geprüft. Ergänzend werden die standardisierten Kurzfragebögen in Excel miterfasst, um die soziodemografische

Zusammensetzung der Gruppen und zentrale Merkmale der Wohnsituation vergleichbar abzubilden.

Insgesamt ermöglicht dieses methodische Vorgehen eine dichte, lebensweltnahe Analyse der Wohnentscheidungen im Einfamilienhaus. Die Kombination aus individuellen Reflexionen, Gruppendiskussionen und standardisierten Angaben schafft ein vielschichtiges Bild all der Faktoren, die Wohnveränderungen erleichtern oder erschweren können. Sie bilden damit die Grundlage für die nachfolgende Zusammenfassung und die Ableitung zentraler Schlussfolgerungen.

5.2.2 Teilnehmende

Die Fokusgruppen setzten sich überwiegend aus Personen zusammen, die in Einfamilienhäusern leben und sich in der mittleren bis höheren Lebensphase befinden. Insgesamt wohnen 81 Prozent der Teilnehmenden aktuell in einem Einfamilienhaus, meist seit vielen Jahren, häufig sogar seit Jahrzehnten. Die Gebäude stammen überwiegend aus den Baujahren zwischen 1919 und 2010, wobei insbesondere Häuser aus den 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahren stark vertreten sind. Die Wohnflächen liegen zum Großteil zwischen 100 und 200 Quadratmetern. Die meisten Haushalte bestehen aus zwei Personen. Entsprechend handelt es sich bei der Mehrheit der Teilnehmenden um Paare in der Nachfamilienphase, während Haushalte mit Kindern seltener vertreten sind.

Die Teilnehmenden verfügen insgesamt über ein hohes Bildungsniveau: Ein großer Teil hat Abitur oder Fachhochschulreife, mehr als die Hälfte besitzt einen Hochschulabschluss. Die Erwerbssituation ist bereits stark vom Übergang in den Ruhestand geprägt – rund zwei Drittel der Einfamilienhausbewohnenden sind bereits im Ruhestand bzw. pensioniert. Die Geschlechterverteilung ist annähernd ausgeglichen.

Auch die Wohnlagen spiegeln die Schwerpunktsetzung der Studie wider: Während im ländlichen und suburbanen Raum vor allem Einfamilienhausbewohnende teilnehmen, sind im urbanen Raum mehr Personen vertreten, die in Wohnungen leben. Die aktuellen Wohnkosten werden überwiegend als mittel eingeschätzt, und nur wenige haben bislang Umbauten vorgenommen oder Teile ihres Hauses vermietet. Allerdings zeigt sich bei einem Teil der Gruppe grundsätzlich eine Offenheit, in den kommenden Jahren über Vermietung, Teilung oder einen möglichen Umzug nachzudenken.

Insgesamt repräsentiert die Gruppe damit eine typische, wenn auch leicht bildungsaffine und eher progressive Teilgruppe unter den Einfamilienhausbewohnenden, die sich im mittleren und höheren Lebensalter befinden. Sie zeichnet eine stabile Wohnbiografie aus, sie besitzen eine große Wohnfläche und haben eine starke Bindung an das eigene Zuhause.

5.2.3 Ergebnisdarstellung

In den drei Fokusgruppen zeichnet sich ein konsistentes Bild der Wohnrealitäten, Bedürfnisse und Veränderungsbereitschaften bei den Teilnehmenden ab. Über alle Orte hinweg zeigt sich deutlich eine Grundtendenz: Die aktuelle Wohnsituation wird überwiegend positiv bewertet und ist stark durch eine emotionale, soziale und räumliche Stabilität geprägt. Gleichzeitig treten auch Belastungen zutage, die insbesondere mit zunehmendem Alter, eingeschränkter Mobilität, infrastrukturellen Defiziten und dem Aufwand für Instandhaltung und Pflege des Wohnraums zusammenhängen. Diese Ambivalenz zwischen Zufriedenheit einerseits und Belastung andererseits bildet den zentralen Ausgangspunkt für die Frage, unter welchen Bedingungen Menschen bereit sind, ihre Wohnform zu verändern.

Aktuelle Wohnrealitäten: Zwischen Verbundenheit, Aufwand und Anpassungsdruck

Die aktuelle Wohnsituation wird von den Teilnehmenden der Fokusgruppen in vielerlei Hinsicht als positiv bewertet. Viele Menschen schätzen die Möglichkeit, ihren Wohnraum selbst zu gestalten, was ihnen erlaubt, sich nach eigenen Vorstellungen auf ihre Umgebung einzulassen. Ein angenehmes Wohnumfeld und eine hohe Wohnqualität tragen zur allgemeinen Lebenszufriedenheit bei. Die emotionale Verbundenheit mit dem Wohnort spielt ebenfalls eine große Rolle, da persönliche Bindungen und Erinnerungen ein Gefühl der Zugehörigkeit und Sicherheit schaffen. Eine ruhige und naturnahe Wohnlage wird oft als besonders positiv bewertet, ebenso wie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen, wie z. B. Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln und Arbeitsplätzen.

Menschen in der Nachfamilienphase, die in einem Eigenheim leben, schätzen besonders die Unabhängigkeit und Selbstbestimmung, die ihnen ihr Eigentum bietet. Sie empfinden Freude an der Möglichkeit, ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, und

genießen die Privatsphäre, die ein Eigenheim bietet. Die soziale Einbindung in der Nachbarschaft oder in Vereinen wird ebenfalls als positiv wahrgenommen und fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die Umgebung und Wohnlage spielen eine große Rolle für die Zufriedenheit, wobei eine ruhige Umgebung und der Zugang zur Natur besonders geschätzt werden.

Trotz der vielen positiven Aspekte gibt es auch Faktoren, die zunehmend als Last empfunden werden können. Der Pflegeaufwand und die Instandhaltung des Wohnraums stellen für viele Menschen eine erhebliche Belastung dar. Steigende Kosten, insbesondere durch schlechte Isolierung und hohe Nebenkosten, werden ebenfalls als belastend empfunden. Verkehrslärm und die Anonymität in Wohnungseigentümergemeinschaften werden oft als störend wahrgenommen. Viele Menschen wünschen sich eine engere Nachbarschaft und mehr soziale Interaktion.

Die Ortsverbundenheit ist ein wichtiger Faktor, der zur Zufriedenheit der Menschen beiträgt. Viele Menschen fühlen sich mit ihrem Wohnort vertraut und verbunden. Enge Nachbarschaftsverhältnisse und soziale Kontakte sind ebenfalls wichtige Faktoren für Sicherheit und Wohlbefinden. Die Hilfsbereitschaft in der Nachbarschaft wird in der Regel als positiv bewertet.

In den nächsten zehn Jahren erwarten viele der Befragten, dass ihre jetzige Wohnsituation bedarfsgerecht bleiben werde. Der Gesundheitszustand spielt dabei eine entscheidende Rolle. Je nach Veränderung des Gesundheitszustands könnte die jetzige Wohnsituation möglicherweise nicht mehr ausreichend passend sein. Es besteht jedoch die Hoffnung, gesundheitlich stabil zu bleiben. Im Falle einer Verschlechterung des Gesundheitszustands wird ein Umbau oder Umzug als notwendig erachtet. Die Übernahme des Gebäudes durch die Familie wird aber eher als unwahrscheinlich angesehen.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Gruppen zeigen, dass sowohl Menschen mit als auch ohne Kinder die Unabhängigkeit und Selbstbestimmung, die ihnen ein Eigenheim bietet, schätzen. Unterschiede zeigen sich erst in den spezifischen Belastungen und Bedürfnissen. Personen ohne Kinder empfinden den Pflegeaufwand und die Instandhaltung des Hauses als besonders belastend, während Personen mit Kindern die Familiengerechtigkeit und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen betonen. Menschen in der Nachfamilienphase

legen besonderen Wert auf die altersgerechte Gestaltung ihres Wohnraums und die Möglichkeit, diesen selbst gestalten zu können.

Entscheidung zu suffizientem Wohnen geprägt von Gesundheit, Aufwand, Bindungen und Kosten

Basierend auf der Einschätzung der aktuellen Wohnsituation sind entscheidende Variablen, die die Anpassung der Wohnraumsituation beeinflussen:

1. **Gesundheitszustand**: Der Gesundheitszustand spielt eine entscheidende Rolle bei der Anpassung der Wohnraumsituation. Je nach Veränderung des Gesundheitszustandes könnte die jetzige Wohnsituation möglicherweise nicht mehr ausreichend passfähig sein. Im Falle einer Verschlechterung des Gesundheitszustands wird ein Umbau oder sogar ein Umzug als notwendig erachtet.
2. **Soziale Bindungen**: Die soziale Einbindung in der Nachbarschaft und in Vereinen wird als positiv wahrgenommen und fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Enge Nachbarschaftsverhältnisse und soziale Kontakte sind wichtige Faktoren für das Wohlbefinden. Die Nähe zu Verwandten und sozialen Netzwerken unterstützt ggf. die Betreuung und den Austausch von Ressourcen.
3. **Bedarfsgerechte Wohnsituation**: Eine bedarfsgerechte Wohnsituation, die den individuellen Bedürfnissen und Lebensphasen entspricht, ist von großer Bedeutung. Eine barrierefreie Wohnsituation ist für ältere Menschen essenziell, um Mobilität und Selbstständigkeit zu erhalten.
4. **Möglichkeit zur Selbstgestaltung**: Die Möglichkeit zur Selbstgestaltung des Wohnraums und genügend Freiraum sind wichtige Faktoren. Menschen schätzen die Möglichkeit, sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.
5. **Nähe zu wichtigen Einrichtungen**: Die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln und Arbeitsplätzen ist für viele Gruppen von großer Bedeutung. Dies reduziert die Notwendigkeit an zeitaufwändigen Anfahrten und fördert eine nachhaltige Lebensweise. Die Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen, Arbeitsstätte und Freizeitangeboten ist ebenfalls ein zentraler Aspekt.
6. **Angenehmes Wohnumfeld**: Ein Wohnumfeld mit Zugang zur Natur und ruhiger Gegend wird häufig gewünscht. Begrünung und

Bepflanzung in der Umgebung, wie Gärten und Grünflächen, sind dabei ebenfalls wichtige Aspekte.

7 **Finanzielle Situation**: Hohe Kosten durch Pflegeaufwand, bei Instandhaltung und energetischen Sanierungen werden als belastend empfunden. Finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Bank und die Notwendigkeit von Sanierungen sind ebenfalls wichtige Aspekte.

Tabelle 2: Freude und Last der aktuellen Wohnsituation

Freude	Last
• Selbstgestaltung, Anpassung des Wohnraumes an eigene Vorstellungen • Aufenthaltsqualität • Emotionale Verbundenheit • Umgebung/Wohnlage • Freiraum • Infrastruktur • Familiengerechtigkeit • Altersgerechtigkeit • Garten • Eigentum/Eigenheim – Unabhängigkeit, Selbstbestimmung, Privatsphäre • Soziale Einbindung • Emotionale Verbundenheit	• Pflegeaufwand und Instandhaltung • Hohe Kostenlast • Fehlende Barrierefreiheit • Verkehrslärm • Anonymität – fehlende Kontakte • Schlechte Infrastruktur • Mobilitätseinschränkung •

Die Bereitschaft zu Wohnraumveränderungen ist insgesamt gering und stark bedingungsabhängig. Ein Umzug wird überwiegend abgelehnt und nur langfristig oder im Kontext gesundheitlicher Einschränkungen eventuell in Betracht gezogen. Umbau- oder Teilungsoptionen werden zwar diskutiert, jedoch häufig aufgrund baulicher, finanzieller oder organisatorischer Hürden verworfen. Innovative Wohnformen, etwa gemeinschaftliche oder clusterartige Modelle, haben die geringste Akzeptanz, da sie als zu weit entfernt von der vertrauten Wohn- und Lebensweise reflektiert werden. Die Fokusgruppen zeigen damit, dass Veränderungsbereitschaft nicht prinzipiell ausgeschlossen ist, diese jedoch nur dann ins Auge gefasst würden, wenn die möglichen Alternativen konkrete, alltagsrelevante Vorteile bieten und zugleich die zentralen Bedürfnisse nach Autonomie, Sicherheit, Privatsphäre und sozialer Einbettung berücksichtigen.

Wohnraum anpassen oder wechseln? Bewertung möglicher Veränderungspfade

Die Analyse der Fokusgruppen zeigt, dass die drei Möglichkeiten der Wohnraumveränderung, Umbau/Aufteilen, Umzug und innovative Wohnformen, von den Teilnehmenden grundsätzlich auch in Betracht gezogen würden, ihre Vorstellbarkeit jedoch stark von konkreten Bedingungen, regionalen Kontexten und Lebensphasen abhängt. Über alle Gruppen hinweg wird deutlich, dass Wohnveränderungen nur dann realistisch erscheinen, wenn sie funktional notwendige Vorteile bieten und soziale, finanzielle und bauliche Risiken begrenzt bleiben.

Ein **Umzug** wird in all diesen Gruppen ambivalent bewertet, ist jedoch insgesamt eher zurückhaltend motiviert. Vorteile lägen vor allem in Entlastungseffekten, wie das Loslassen von Ballast und eine bessere Passung zur eigenen Lebenssituation, aber auch in der Möglichkeit, Barrieren zu reduzieren, Pflegeaufwand zu verringern und näher an Infrastruktur oder Dienstleistungen zu sein. Dem stehen jedoch stark empfundene Nachteile gegenüber: Verlust von Vertrautheit, emotionaler Bindung und sozialer Einbettung sowie Unsicherheiten gegenüber Kosten und Verfügbarkeit geeigneter Alternativen, aber auch Scheu vor dem organisatorischen Aufwand. Regional zeigen sich unterschiedliche Logiken: Im ländlichen Raum wird Umzug häufig als moralische Frage („zu viel Wohnraum“) diskutiert, im suburbanen Raum als funktionale Anpassung an Lebensphasen, und im urbanen Raum als komplexe Abwägung zwischen Mietmarkt, Infrastruktur und sozialer Einbindung. Gruppenbezogen zeigt sich ein konsistentes Muster: Jüngere Haushalte ohne Kinder und Familien lehnen einen Umzug fast durchgehend ab; 50- bis 69-Jährige ohne Kinder zeigen die größte, langfristig planbare Offenheit; die über 70-Jährigen bleiben überwiegend skeptisch, sehen aber einzelne realistische Szenarien in der Zukunft als Möglichkeit einer Wohnraumveränderung.

Die Diskussionen in den Fokusgruppen zeigten, dass der **Umbau** für die Teilung von Wohnraum zugleich sowohl als Chance als auch als Belastung wahrgenommen werden: Während finanzielle Vorteile, die Möglichkeit der Vermietung und das Verbleiben am vertrauten Wohnort als Potenziale gelten, stehen dem hohe Kosten, bauliche Einschränkungen, organisatorischer Aufwand und Unsicherheiten im Zusammenleben mit Mieter*innen gegenüber. Ob ein Umbau realistisch erscheint, hängt für die Teilnehmenden maßgeblich von sozialen, baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen ab, insbesondere ob klare Abgrenzungsmöglichkeiten bestehen würden und die bauliche Struktur einen Umbau überhaupt zulässt. Im ländlichen Raum wird

Umbau stärker familiär gedacht, im suburbanen Raum dominieren technische und regulatorische Hürden, und im urbanen Raum wird ein Umbau vor allem im Kontext energetischer Sanierung und Nachverdichtung diskutiert. Gruppenbezogen zeigt sich: Jüngere Haushalte und Familien halten Umbau selten für realistisch, während 50- bis 69-Jährige ohne Kinder am ehesten eine Offenheit zeigen, allerdings nur unter klaren Randbedingungen, wie Barrierefreiheit, getrennten Einheiten oder finanzieller Unterstützung. Bei den über 70-Jährigen überwiegt Skepsis, da Aufwand und Belastung für siew als zu hoch eingeschätzt werden.

Innovative Wohnformen werden in allen Gruppen als potenziell attraktive, aber voraussetzungsreiche Option beschrieben. Vorteile liegen in Gemeinschaft, gegenseitiger Unterstützung, geteilten Ressourcen und sozialer Sicherheit. Gleichzeitig bestehen deutliche Vorbehalte: Sorge um den Erhalt der Privatsphäre, unterschiedliche Vorstellungen von „Ordnung“, Konfliktpotenziale und Unsicherheiten hinsichtlich Organisation und Verantwortlichkeiten. Ob solche Wohnformen für die Teilnehmenden infrage kommen, hängt vor allem davon ab, ob vertraute Beziehungen weiter bestehen, ob klare räumliche Abgrenzungen möglich sind, ob gemeinsam erstellte Regeln funktionieren und ob die baulichen Voraussetzungen stimmen. Besonders wichtig ist dabei, dass die Bereitschaft zum Teilen eng an die Intimität (z. B. Badezimmer, Küche, Schlafzimmer) einzelner Räume gekoppelt ist. Regional betrachtet, sind innovative Wohnformen im ländlichen Raum nur im vertrauten, kleingruppigen Rahmen vorstellbar, im suburbanen Raum stärker an die finanzielle und organisatorische Machbarkeit gebunden, und im urbanen Raum am offensten diskutiert, jedoch mit der größten Sensibilität für Konflikte und Sorge vor Überforderung. Gruppenbezogen zeigt sich: Jüngere Haushalte und Familien betonen vor allem den Verlust von Privatsphäre, 50- bis 69-Jährige ohne Kinder zeigen die größte Offenheit für eine wohnliche Anpassung und Veränderung, und über 70-Jährige sehen innovative Wohnformen nur dann als realistisch an, wenn sie vor allem Sicherheit, Nähe zu vertrauten Personen und Unterstützung im Alltag bieten.

Die drei Orte unterscheiden sich deutlich darin, wie Umbau/Teilen, Umzug und innovative Wohnformen wahrgenommen und bewertet werden. Diese Unterschiede lassen sich nicht nur als individuelle Präferenzen verstehen, sondern spiegeln sozialräumliche Kontexte, lokale Wohnstrukturen, biografische Erfahrungen und normative

Erwartungen wider. Während einige Muster ortsübergreifend auftreten (z. B. hohe Bedeutung von Privatsphäre, Sorge vor unvorhersehbaren Kosten, Wunsch nach Gemeinschaft), zeigen sich in der Tiefe sehr unterschiedliche Bedeutungszuschreibungen und Bedingungen, die jeweils spezifisch für die Orte sind.

Insgesamt ist zu sagen, dass die Vorstellbarkeit von Wohnraumveränderungen weniger von der Option selbst abhängt als von klaren Bedingungen: bauliche Machbarkeit, finanzielle Tragfähigkeit, Barrierefreiheit, soziale Einbettung, Nähe zu Infrastruktur und die Qualität der verfügbaren Alternativen. Wohnveränderungen werden akzeptiert, wenn sie funktional als Verbesserung erlebt werden, und werden abgelehnt, wenn sie als Verlust von Autonomie, Vertrautheit oder Lebensqualität wahrgenommen werden.

Die Traumwohnsituation: Vorstellungen von gutem Wohnen

Die Traumwohnsituationen der Teilnehmenden zeichnen ein konsistentes Bild für ein Wohnen, das Ruhe, Funktionalität, soziale Einbettung und räumliche Qualität miteinander verbindet. Ein Großteil bevorzugt eine Wohnfläche, die eher der heutigen entspricht oder nur etwas kleiner ausfällt, während extreme Veränderungen kaum wünschenswert sind. Ebenso möchten die meisten in einer ähnlichen Umgebung und überwiegend im selben Wohngebiet verbleiben. Eigentum bleibt die bevorzugte Wohnform, wie auch die sozialen Netzwerke weitestgehend stabil bleiben sollen. Die Mehrheit hält ihre Traumwohnsituation zudem finanziell für realisierbar.

Im Bereich Familie, Gemeinschaft und Nachbarschaft wird deutlich, dass soziale Einbindung ein wesentlicher Bestandteil der Traumwohnsituation ist. Viele Teilnehmende wünschen sich verlässliche Nachbarschaften, gegenseitige Unterstützung und die Nähe zu vertrauten Personen. Gleichzeitig bleibt der Wunsch nach Privatsphäre und klaren Rückzugsmöglichkeiten bestehen. Gemeinschaft wird positiv bewertet, solange sie freiwillig, kompatibel und nicht verpflichtend ist.

Die Mobilität in und die Erreichbarkeit von Orten spielt eine zentrale Rolle: Eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, ÖPNV und Freizeitangeboten wird in allen Gruppen als entscheidend für gutes Wohnen beschrieben. Besonders ältere Teilnehmende betonen die Bedeutung kurzer Wege und barrierefreier

Zugänge, während jüngere Gruppen stärker auf die Nähe zum Arbeitsplatz und zu urbanen Angeboten achten.

Beim Thema Arbeitsaufwand und Freizeit zeigt sich deutlich ein Wunsch nach Entlastung. Viele Teilnehmende empfinden Pflegeaufwand und Instandhaltung als besonders hohe Belastung und wünschen sich eine Wohnform, die weniger Arbeitsaufwand bedingt und mehr Zeit für Freizeit und soziale Aktivitäten lässt. Dies gilt besonders für Personen in der Nachfamilienphase und für ältere Haushalte.

Nachhaltigkeit und Wohnqualität werden ebenfalls als wichtige Elemente der Traumwohnsituation beschrieben. Energieeffizienz, gute Dämmung, moderne Heizsysteme und ökologische Materialien werden hier positiv hervorgehoben. Gleichzeitig spielt die Wohnqualität im Sinne von Licht, Raumgefühl, Ruhe und Zugang zur Natur eine große Rolle. Besonders häufig genannt wird der Wunsch nach einem Garten oder zumindest einem naturnahmen Außenbereich.

Die geschlechterbezogene Analyse zeigt, dass Frauen stärker auf soziale Einbindung, Sicherheit und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen achten, während Männer häufiger Aspekte wie Eigentum, Selbstbestimmung und räumliche Gestaltung betonen. Beide Geschlechter legen jedoch Wert auf Ruhe, Natur und funktionale Grundrisse.

Der Wohnort prägt deutlich die Traumvorstellungen: Im ländlichen Raum dominiert der Wunsch nach Natur, Ruhe und großzügigen Außenberiechen; im suburbanen Raum stehen Familiengerechtigkeit, Infrastruktur und die Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit im Vordergrund; im urbanen Raum werden kulturelle Vielfalt, kurze Wege und gute ÖPNV-Anbindung stärker betont, während Außenflächen eine weniger zentrale Bedeutung haben.

Beim Thema Kosten wird deutlich, dass finanzielle Stabilität und Planbarkeit zentrale Voraussetzungen für die Traumwohnsituation sind. Viele Teilnehmende wünschen sich niedrige Nebenkosten, energieeffiziente Gebäude und eine Wohnform, die langfristig finanzierbar bleibt. Hohe Sanierungskosten oder unsichere Mietmärkte werden als Risiken wahrgenommen.

Die Analyse der Wohnfläche zeigt schließlich, dass die meisten Teilnehmenden eine funktional angemessene, gut nutzbare Fläche bevorzugen. Eine deutliche Verkleinerung wird nur dann als vorstellbar angesehen, wenn sie mit klaren funktionalen Vorteilen verbunden ist, etwa Barrierefreiheit, geringerer Aufwand oder bessere

Erreichbarkeit im öffentlichen Raum. Die Qualität der Wohnfläche, wie Licht, Zuschnitt, barrierearm oder Nutzbarkeit, ist wichtiger als die Quantität.

Insgesamt zeigt sich, dass die Traumwohnsituation durch eine Kombination aus Autonomie, Sicherheit, sozialer Nähe, räumlicher Qualität und funktionaler Entlastung geprägt ist. Die Vorstellungen variieren je nach Lebensphase, Geschlecht und Wohnort, folgen jedoch einer gemeinsamen Logik: Gutes Wohnen bedeutet ein Gleichgewicht aus Rückzug, Gemeinschaft, Erreichbarkeit und Alltagstauglichkeit.

Diese Befunde bilden eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Vignettenstudie, da sie die relevanten Entscheidungsfaktoren, Akzeptanzschwellen und Lebenslagen präzise sichtbar machen.

5.2.4 Ableitungen für die standardisierte Vignettenbefragung

Die Fokusgruppen zeigen, dass Wohnentscheidungen im höheren Lebensalter stark durch Routinen, Vertrautheit und soziale Einbettung geprägt sind. Gleichzeitig werden Belastungen, wie Instandhaltungsaufwand, Mobilitätseinschränkungen oder fehlende Barrierefreiheit deutlich hervorgehoben, ohne dass daraus automatisch konkrete Veränderungsabsichten entstehen würden. Für die Vignettenbefragung bedeutet dies, dass die Szenarien realistische Entscheidungssituationen abbilden müssen, in denen diese Ambivalenzen sichtbar werden. Die Vignetten sollten weder idealisierte Zukunftsbilder noch abstrakte Modelle darstellen, sondern typische Konstellationen wie sie in den Fokusgruppen beschrieben worden sind: das Abwägen zwischen Verbleib im vertrauten Umfeld und der Entlastung durch eine Veränderung, zwischen Selbstbestimmung und wachsendem Aufwand, oder zwischen räumlicher Bindung und funktionalen Einschränkungen.

Die qualitative Vorarbeit hat zudem gezeigt, dass die Akzeptanz alternativer Wohnformen nicht von einem einzelnen Merkmal abhängt, sondern von der Kombination mehrerer Faktoren. Deshalb ist es notwendig, in den Vignetten systematisch jene Variablen zu variieren, die in den Diskussionen als entscheidungsrelevant identifiziert wurden. Die im Projekt schließlich umgesetzten Variationen orientieren sich an drei klar voneinander abgegrenzten Hauptszenarien: Umzug, Aufteilen mit Umbau und gemeinschaftliches Wohnen im bisherigen Einfamilienhaus. Diese Struktur folgt der Erkenntnis aus den Fokusgruppen, dass unterschiedliche Veränderungswege jeweils eigene

Logiken, Chancen und Barrieren aufweisen und daher nicht in einem gemeinsamen Szenario vermischt werden sollten.

Innerhalb dieser drei Szenarien werden jene Merkmale variiert, die in den Fokusgruppen als ausschlaggebend für Zustimmung oder Ablehnung beschrieben worden sind. Dazu gehören beim Umzug insbesondere die Frage, ob das bisherige Haus vermietet oder verkauft werden soll, wie die Ausstattung der neuen Wohnung wahrgenommen wird, ob Pflegebedarfe dort abgedeckt werden können, welche Infrastruktur in der Umgebung vorhanden ist, wie nah die neue Wohnung am bisherigen Wohnort läge und wie sich die Wohnkosten verändern würden. Diese Variablen spiegeln die zentralen Abwägungen wider, die in den Fokusgruppen immer wieder auftauchten: der Wunsch nach Kontinuität und die Frage, ob eine neue Wohnform funktional tatsächlich besser ist als die bestehende.

Im Szenario Aufteilen mit Umbau sollten vor allem der Umfang der baulichen Maßnahmen sowie die Dauer bis zur Refinanzierung der Umbaukosten variiert werden. Diese Variablen greifen die in den Fokusgruppen geäußerten Unsicherheiten auf, insbesondere hinsichtlich Aufwand, Kosten, baulicher Machbarkeit und der Frage, ob sich ein Umbau langfristig lohnt.

Das Szenario gemeinschaftliches Wohnen bildet schließlich jene Aspekte ab, die in den Diskussionen als besonders sensibel beschrieben wurden: welche Räume geteilt werden, wer einzieht, ob Unterstützung im Alltag vorgesehen ist, ob die Wohnform befristet und damit rückgängig gemacht werden kann, und ob Mieteinnahmen eine spürbare finanzielle Entlastung darstellen würden. Diese Variationen spiegeln die in den Fokusgruppen deutlich gewordenen Vorbehalte gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen wider, insbesondere hinsichtlich von Privatsphäre, Passung der Personen und Angst vor Kontrollverlust.

Neben den szenariospezifischen Variablen, die in den Vignetten selbst variiert werden, haben die Fokusgruppen weitere Faktoren sichtbar gemacht, die für Wohnentscheidungen eine wichtige Rolle spielen, aber nicht sinnvoll in die Vignetten integriert werden können. Dazu gehören Aspekte wie emotionale Überforderung im Veränderungsprozess, soziale Vereinsamung nach dem Auszug von Familienmitgliedern, der Wunsch nach Selbstgestaltung, die Bedeutung von Vertrautheit mit dem Wohnumfeld, aber auch Fragen von Prestige und sozialem Status. Diese Faktoren beeinflussen die Bereitschaft zu

einer Wohnveränderung zwar deutlich, eignen sich jedoch eher für ergänzende Einzelitems als für die Variation innerhalb der Vignetten. Sie sollten daher in der standardisierten Befragung außerhalb der Vignetten abgefragt werden, um die Entscheidungslogiken der Befragten vollständig erfassen und die Vignettenantworten angemessen interpretieren zu können.

5.2.5 Wohnzufriedenheit und Flächenakzeptanz in der Nachfamilienphase

Antworten zur 1. Forschungsfrage: Wie beurteilen Menschen in der Nachfamilienphase im Eigenheim ihre Wohnform? Wie hoch ist die Akzeptanz bei reduzierter Wohnfläche? Welche Faktoren beeinflussen die Meinung mit?

Die Fokusgruppen zeigen, dass Menschen in der Nachfamilienphase ihre Wohnform im Einfamilienhaus vor allem als vertrauten, selbstgestalteten und biografisch aufgeladenen Lebensraum wahrnehmen. Das Haus fungiert als Ort der Stabilität, an dem Erinnerungen, Routinen und soziale Beziehungen über viele Jahre, z. T. Jahrzehnte, hinweg gewachsen sind. Viele Teilnehmende betonen, wie sehr sie die Ruhe, die Natur, die Privatsphäre und die Möglichkeit schätzen, „ihr eigenes Reich“ nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eigentum wird dabei nicht nur als materieller Besitz verstanden, sondern als Ausdruck von Unabhängigkeit und Selbstbestimmung – ein Gefühl, das im Alter an Bedeutung gewinnt.

Gleichzeitig wird deutlich, dass diese Wohnform zunehmend auch ambivalent erlebt wird. Der Aufwand für Garten, Haus und Instandhaltung wird von vielen als belastend beschrieben, ebenso wie die Sorge, dass die Wohnform im Falle gesundheitlicher Einschränkungen nicht mehr den Anforderungen gerecht werden könnte. Dennoch führt diese Einsicht selten zu konkreten Veränderungsabsichten. Stattdessen entsteht ein Spannungsfeld zwischen dem Wunsch, im Vertrauten zu bleiben, und der Einsicht, dass die Wohnform perspektivisch nicht mehr voll passungsfähig ist. Viele Teilnehmende berichten, dass sie sich mit dem Gedanken an eine Veränderung zwar beschäftigen, diesen aber immer wieder aufschieben, sei es aus emotionaler Überforderung, aus Angst vor Kontrollverlust oder Veränderung oder aus dem Gefühl heraus, dass „es noch nicht so weit ist“.

Die Fokusgruppen zeigen deutliche Unterschiede in der Art und Weise, wie **Männer und Frauen** ihre Wohnsituation bewerten. Frauen

betonen häufiger die Bedeutung von Selbstgestaltung, Wohlfühlatmosphäre und sozialer Einbettung. Sie sprechen häufiger über die emotionale Qualität des Wohnens, über Erinnerungen, über die Nähe zu Familie und Nachbarschaft. Männer hingegen betonen stärker funktionale Aspekte wie Bedarfsgerechtigkeit, Familienfreundlichkeit oder die emotionale Verbundenheit mit dem Ort selbst. Während Frauen häufiger auf die Atmosphäre und Gestaltungsmöglichkeiten eingehen, verweisen Männer eher auf die strukturelle Passung des Hauses für ihre Lebenssituation. Diese Unterschiede prägen auch die Veränderungsbereitschaft: Frauen äußern häufiger Wünsche nach Entlastung und Alltagstauglichkeit, während Männer stärker an der Idee von Eigentum, Kontrolle und Kontinuität festhalten.

Auch der **Wohnort** prägt die Wahrnehmung der Wohnsituation deutlich mit. In ländlichen Räumen wird die ruhige Umgebung, der Zugang zur Natur und die gute Luftqualität besonders geschätzt. Gleichzeitig werden hier Mobilitätseinschränkungen und infrastrukturelle Defizite stärker thematisiert. In suburbanen Räumen stehen soziale Einbettung, Vereinsleben und die Nähe zur Familie im Vordergrund. In urbanen Räumen hingegen wird die gute Anbindung, die Durchmischung der Nachbarschaft und die Nähe zu diversen Dienstleistungen betont. Diese Unterschiede beeinflussen auch die Akzeptanz kleinerer Wohnformen: Während in ländlichen Räumen die Angst vor sozialer Isolation oder schlechter Erreichbarkeit stärker mitschwingt, sind in urbanen Räumen funktionale Aspekte, wie Barrierefreiheit oder Nebenkosten, bedeutsamer.

Die **Lebenssituation,** insbesondere die Frage, ob Kinder im Haushalt leben oder wie lange ein Empty Nest besteht, prägt die Wahrnehmung der eigenen Wohnsituation stärker als das chronologische Alter. Personen, die noch mit Kindern zusammenleben, betonen häufiger die Familiengerechtigkeit und die Nähe der Infrastruktur. Personen im Empty Nest hingegen sprechen stärker die Ruhe, die Natur, die Bedeutung des Gartens und Erinnerungen an. Bei älteren Teilnehmenden (70+) treten körperliche Einschränkungen, Pflegebedarfe und die Frage nach Alltagstauglichkeit der Wohnsituation stärker in den Vordergrund. Gleichzeitig zeigt sich, dass gerade diese Gruppe besonders stark an der vertrauten Wohnform festhält, sogar oft trotz wachsender Belastungen.

Die Akzeptanz reduzierter Wohnflächen ist entsprechend zurückhaltend. Reduktion wird nur dann als Option wahrgenommen, wenn sie als Entlastung erlebt wird und nicht als Verlust. Die meisten

Teilnehmenden denken in graduellen Anpassungen, wie z.B. „etwas kleiner“, „überschaubarer“, „leichter zu bewältigen“, und weniger in radikalen Umbrüchen. Entscheidend ist, dass kleinere Wohnformen als funktional überlegen erscheinen müssen, etwa durch geringeren Aufwand, bessere Erreichbarkeit oder höhere Alltagstauglichkeit. Die emotionale Bindung an das Haus, als Bezugsort, aber auch als Lebensleitung, bleibt jedoch ein zentraler Faktor, der die Veränderungsbereitschaft begrenzt.

Für die Interpretation der späteren quantitativen Ergebnisse ist wichtig, dass Wohnentscheidungen nicht allein aus rationalen Gründen getroffen werden. Sie sind eingebettet in die biografische Bedeutung, in soziale Kontexte und in die subjektive Vorstellung von Sicherheit, Kontrolle und Zugehörigkeit. Diese qualitativ verankerten Tiefenstrukturen erklären, warum objektiv sinnvolle Alternativen subjektiv nicht attraktiv erscheinen und überzeugen können, bzw. warum Veränderung oft erst dann denkbar oder zwingend notwendig wird, wenn die Belastungen überhand nehmen.

5.2.6 Generationengerechtes Wohnen als Win-Win-Strategie

Antworten zur 2. Forschungsfrage: Wie kann Generationengerechtigkeit in der Wohnungsfrage als Win-Win-Strategie umgesetzt werden? Unter welchen Bedingungen reduzieren ältere Menschen ihre Wohnfläche?

Wie die Fokusgruppen verdeutlichen, reduzieren ältere Menschen Wohnfläche oder verändern ihre Wohnform nur dann, wenn sie die neue Situation als klaren Gewinn gegenüber ihrer vorherigen Wohnsituation erleben, d.h. nicht abstrakt, sondern im konkreten Alltag. Veränderung wird nicht aus normativen Gründen vollzogen, sondern aus dem Bedürfnis nach Entlastung, Sicherheit und Verlässlichkeit. Teilnehmende beschreiben, dass sie sich eine kleinere Wohnung oder eine angepasste Wohnform vorstellen könnten, wenn ihnen diese den Alltag erleichtere, körperliche Belastungen reduziere und es ihnen ermöglicht, lange selbstständig zu bleiben.

Dabei spielen drei Dimensionen eine zentrale Rolle. Erstens: **Alltagstauglichkeit**. Barrierefreiheit, kurze Wege, gute Erreichbarkeit von Einkauf, medizinischer Versorgung und sozialen Kontakten sind entscheidend. Zweitens: **soziale Einbettung**. Viele Teilnehmende betonen, wie wichtig ihnen die Nähe zu vertrauten Menschen, Nachbarschaften oder Vereinen ist. Eine neue Wohnform wird nur dann

akzeptiert, wenn sie soziale Kontinuität ermöglicht oder neue soziale Sicherheiten schafft. Drittens: **emotionale Sicherheit**. In den Fokusgruppen wird deutlich, dass viele Teilnehmende Veränderungen als emotional belastend und schwer überschaubar erleben. Der Gedanke, das Vertraute aufzugeben, wird häufig mit Unsicherheit anstatt mit Zuversicht verbunden. Diese Muster legen nahe, dass Wohnveränderungen dann eher akzeptiert werden, wenn sie nicht als endgültiger Bruch wahrgenommen werden, sondern als Schritt, der mit Unterstützung begleitet wird und Gestaltungsspielräume offenlässt. Auch wenn Reversibilität nicht explizit benannt wurde, zeigt sich, dass Übergänge, die weniger radikal erscheinen, emotional deutlich anschlussfähiger sind.

Die Diskussionen zeigen zudem, dass ältere Menschen nicht primär aus ökologischen oder gesellschaftlichen Motiven heraus Wohnfläche reduzieren. Entscheidend ist, ob die neue Wohnform als „besser für mich“ erlebt wird, sowohl funktional, emotional als auch sozial. Generationengerechtigkeit wird dann zur Win-Win-Strategie, wenn sie nicht als Verzicht, sondern als Verbesserung im Sinne von zukunftsfähig kommuniziert und gestaltet wird. Die qualitative Analyse macht deutlich, dass solche Strategien nur dann greifen, wenn sie an die Lebensrealitäten, Routinen und Bedürfnisse der älteren Generation anschließen.

5.2.7 Positive Narrative für kommunale Entscheidungsprozesse

Antworten zur 3. Forschungsfrage: Wie können mit kommunalen Entscheider*innen positive Narrative entwickelt werden, die den Entscheidungshorizont erweitern und helfen, Co-Benefits sichtbar zu machen?

Die Fokusgruppen zeigen, dass Menschen auf abstrakte Argumente, wie ökologische Notwendigkeiten oder gesellschaftliche Erwartungen, kaum reagieren. Veränderungsbereitschaft entsteht erst dann, wenn Narrative an konkrete Alltagserfahrungen, Bedürfnisse und Lebenslagen anknüpfen. Für kommunale Entscheider*innen bedeutet dies, dass erfolgreiche Narrative nicht auf Verzicht oder moralische Appelle setzen dürfen, sondern auf alltagsnahe Vorteile, emotionale Sicherheit und generationengerechte Perspektiven.

Die qualitative Analyse macht deutlich, dass tragfähige Narrative drei Elemente verbinden müssen. Erstens: **Bedürfnisorientierung**. Menschen müssen erkennen können, dass eine Veränderung ihren Alltag

erleichtert, ihnen Sicherheit gibt oder ihnen ermöglicht, länger selbstständig zu bleiben. Zweitens: **Gerechtigkeitsperspektiven**. Viele Teilnehmende reagieren positiv auf die Vorstellung, dass verschiedene Generationen voneinander profitieren können, etwa wenn ältere Menschen Entlastung gewinnen und jüngere Familien Zugang zu Wohnraum erhalten. Drittens: **positive Zukunftsbilder**. Narrative, die Veränderung als Chance darstellen, u.a. für mehr Lebensqualität, mehr soziale Einbettung oder mehr Gestaltungsfreiheit, stoßen auf deutlich mehr Resonanz als solche, die auf Problemdruck oder Mangel verweisen.

Die Fokusgruppen zeigen damit, dass kommunale Narrative dann wirksam werden, wenn sie die Lebensrealitäten der Menschen ernst nehmen und Veränderung nicht als Bruch, sondern als Weiterentwicklung des Vertrauten darstellen. Sie müssen an bestehende Werte wie Selbstbestimmung, Sicherheit und soziale Einbettung anschließen und gleichzeitig neue Perspektiven eröffnen, die Co-Benefits, für Einzelne, für Familien und für die Kommune als Ganzes, sichtbar machen

5.2.8 Weitere übergreifende Erkenntnisse aus den Fokusgruppen

Über die konkreten Bewertungen einzelner Wohnformen hinaus zeigen die Fokusgruppen mehrere grundlegende Spannungsfelder, die für das Verständnis von Wohnentscheidungen im Einfamilienhaus zentral sind. Ein erster, immer wieder deutlich werdender Befund betrifft den inhärenten Zielkonflikt zwischen Ruhe und Natur auf der einen und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur auf der anderen Seite. Viele Teilnehmende schätzen die naturnahe Lage, die Weite und die Ruhe ihres Wohnumfelds als wesentliche Quelle von Lebensqualität. Gleichzeitig wird sichtbar, dass genau diese Qualitäten häufig mit eingeschränkter Mobilität, längeren Wegen und einer geringeren Dichte an Versorgungsangeboten zusammenfallen. Wie dieser Zielkonflikt gewichtet wird, hängt stark von der Lebensphase, dem Gesundheitszustand und der persönlichen Orientierung ab: Während einige die Ruhe als unverzichtbar beschreiben, rückt für andere mit zunehmendem Alter die Erreichbarkeit von medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten oder sozialen Kontakten stärker in den Vordergrund. Die Fokusgruppen machen deutlich, dass dieser Zielkonflikt nicht auflösbar ist, sondern individuell austariert wird, dass er aber ein zentrales Element der Wohnentscheidungen im Alter darstellt.

Eine zweite übergreifende Erkenntnis baut auf der ersten auf und betrifft die Frage, wie attraktiv Mehrfamilienhäuser oder dichtere Wohnformen für ältere Einfamilienhausbewohnende überhaupt sein könnten. Die Diskussionen zeigen, dass urbane Räume zwar funktionale Vorteile bieten, wie kurze Wege, gute Infrastruktur, medizinische Versorgung , gleichzeitig aber als potenziell „zu dicht“, „zu laut“ oder „zu wenig grün“ wahrgenommen werden. Für viele Teilnehmende ist die Nähe zur Natur, die mit Ruhe assoziiert ist, ein zentraler Punkt ihres Wohlbefindens. Daraus ergibt sich ein wichtiger Hinweis für die Wohnraumentwicklung: Wenn Mehrfamilienhäuser oder verdichtete Quartiere für ältere EFH-Bewohnende attraktiv sein sollen, müssen sie nicht nur funktional überzeugen, sondern auch atmosphärisch. Die Fokusgruppen legen nahe, dass urbane Räume nicht „überverdichtet“ werden dürfen, wenn sie für diese Zielgruppe eine realistische Alternative darstellen sollen. Grünräume, Rückzugsmöglichkeiten und eine gewisse räumliche Großzügigkeit bleiben entscheidende Faktoren, selbst dann, wenn Menschen grundsätzlich offen für Veränderungen sind.

Schließlich zeigen die Fokusgruppen, dass viele Teilnehmende ihre rechtlichen, finanziellen und baulichen Handlungsmöglichkeiten nur begrenzt überblicken. Häufig bestehen Unsicherheiten oder Missverständnisse darüber, was erlaubt, machbar oder förderfähig ist. Diese Wissenslücken aus Unerfahrenheit führen dazu, dass Veränderungsprozesse als zu komplex und schwer überschaubar erlebt werden. Die Diskussionen machen deutlich, dass Unterstützungsangebote dann besonders wirksam sind, wenn sie verschiedene Aspekte, wie z. B. energetische Anforderungen, Umbauoptionen oder finanzielle Fragen, in einem zusammenhängenden Rahmen vermitteln, statt sie als voneinander getrennte Sachverhalte erscheinen zu lassen. Aus dieser qualitativen Perspektive ergibt sich ein klarer Hinweis für politische Instrumente: Maßnahmen zur Förderung suffizienter Wohnformen sollten stärker gebündelt und aufeinander abgestimmt werden. Eine integrierte Unterstützung, die energetische Sanierungen, barrierearme Umbauten und rechtliche Fragen gemeinsam adressiert, könnte die Hürde senken, um Veränderungsprozesse überhaupt in Betracht zu ziehen. Die Analyse legt nahe, dass nicht die Menge an Programmen entscheidend ist, sondern ihre Verständlichkeit, Kohärenz und die Wahrnehmbarkeit eines durchgängigen, verlässlichen Pfades (respektive Zuständigkeit) durch den gesamten Veränderungsprozess.

5.3 Breitenbefragung

Um zu prüfen, inwiefern sich die in den Interviews und Fokusgruppen gefundenen Ergebnisse auf die Bevölkerung verallgemeinern lassen, ist eine repräsentative Befragung durchgeführt worden.

5.3.1 Methodik

Basierend auf den skizzierten, qualitativen Studien ist in mehrfachen Überarbeitungsschleifen ein komplexer Erhebungsbogen für eine standardisierte Breitenbefragung entwickelt worden. Im Zeitraum vom 9. bis 19. Juli 2025 nahmen 2.744 Personen an dieser repräsentativen Online-Befragung teil. Zielgruppe sind Personen über 50 Jahren, die in Einfamilienhäusern mit selbstgenutztem Wohneigentum leben. Für die Rekrutierung der Teilnehmenden ist ein Online-Access Panel verwendet worden. Hinsichtlich von Geschlecht und Bundesland wurde eine gekreuzte Quotierung umgesetzt (gleich viele Männer und Frauen aus jedem Bundesland entsprechend der jeweiligen Bevölkerungsgröße), die in den Stadtstaaten aufgrund begrenzter Verfügbarkeit angepasst werden musste.

Herzstück des Fragebogens bildet ein Vignettendesign. In einer Vignettenstudie werden den Befragten kurze hypothetische Szenarien zur Beurteilung vorgelegt. Diese Szenarien werden, wie in einem Experiment, zufällig variiert, um den Einfluss unterschiedlicher Faktoren auf die Beurteilung zu testen, unabhängig von anderen Einflussfaktoren, welche die Befragten für die Teilnahme mitbringen (Soziodemographie, Persönlichkeitseigenschaften) oder Eigenschaften der Entscheidungssituation (Rahmenbedingungen, Handlungsoptionen), welche in der Realität statistisch gehäuft gemeinsam auftreten. All diese Drittvariablen sind durch die zufällige Zuteilung über alle Varianten der hypothetischen Szenarien gleichverteilt. Innerhalb der drei Hauptszenarien (1) Umzug, (2) Aufteilen mit Umbau und (3) Wohngemeinschaft im bestehenden Eigenheim wurde auf diese Weise getestet, welche Kombination aus Aufwänden, Unterstützungsmaßnahmen und (künftigen) Wohnbedingungen als attraktiv wahrgenommen wird.

5.3.2 Zusammensetzung der Stichprobe

65 Prozent der Befragten wohnen zu zweit und 14 Prozent allein im Einfamilienhaus. Die meisten Einfamilienhäuser mit über 50-jährigen Bewohner*innen sind daher unterbelegt. 55 Prozent der

Bewohner*innen sind zwischen 50 und 64 Jahren alt (Durchschnitt 64 Jahre). Pflegebedürftig sind 10 Prozent der Befragten.

Hinsichtlich der schulischen Ausbildung haben 17 Prozent einen Hauptschulabschluss, 34 Prozent einen mittleren Schulabschluss und 48 Prozent Abitur. Ein Großteil der Befragten (45 %) ist pensioniert, 32 Prozent noch Vollzeit und 16 Prozent in Teilzeit erwerbstätig. Fast alle (86 %) verfügen über ein Haushaltseinkommen von mehr als 2.000 € bzw. über 1.000 € pro Kopf (87 %).

In 14 Prozent der überwiegend unterbelegten Einfamilienhäuser ist eine Einliegerwohnung vorhanden, diese wird jedoch nur in 35 Prozent der Fälle vermietet. Nur sechs Prozent der Befragten planen in den nächsten 2-3 Jahren einen Teil ihres Hauses als separate Wohnung zu vermieten und nur zwei Prozent einzelne Zimmer. Nur drei Prozent der Befragten planen in den nächsten 2-3 Jahren in eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus umzuziehen. Das verwundert, da 38 Prozent der Befragten die Wohnfläche als (eher) zu groß einstufen.[7]

5.3.3 Typische Einfamilienhaus-Biografie

Da die standardisierte Befragung repräsentativ ist, lässt sich auf Grundlage dieser Daten rekonstruieren, wie die typische Biografie einer Person über 50 Jahren ist, die in einem Einfamilienhaus lebt. Dabei werden von den Umfragedaten vor allem die Modus- und Medianwerte verwendet, um zu bestimmen, was als typisch gelten kann.

Einfamilienhäuser werden in Deutschland vor allem von Personen mit mittlerem Schulabschluss oder Hochschulabschluss bewohnt, die i.d.R. keinen Migrationshintergrund haben.

Typischerweise ziehen die Bewohner*innen mit 37 Jahren in ein neu erbautes Einfamilienhaus im selbstgenutzten Wohneigentum ein, das sich i.d.R. in vorstädtischer oder ländlicher Lage befindet. Die Familiengründung hat meist schon in den Jahren vor dem Einzug begonnen. Wenn man 54 Jahre alt ist, sind die Kinder meist ausgezogen. Man hat also im Mittel 17 Jahre zusammen mit den Kindern im Einfamilienhaus gewohnt (Abbildung 7).

[7] Nur 9 Prozent finden ihre eigene Wohnfläche zu klein, die übrigen 53 Prozent stufen die Wohnfläche subjektiv als genau passend ein.

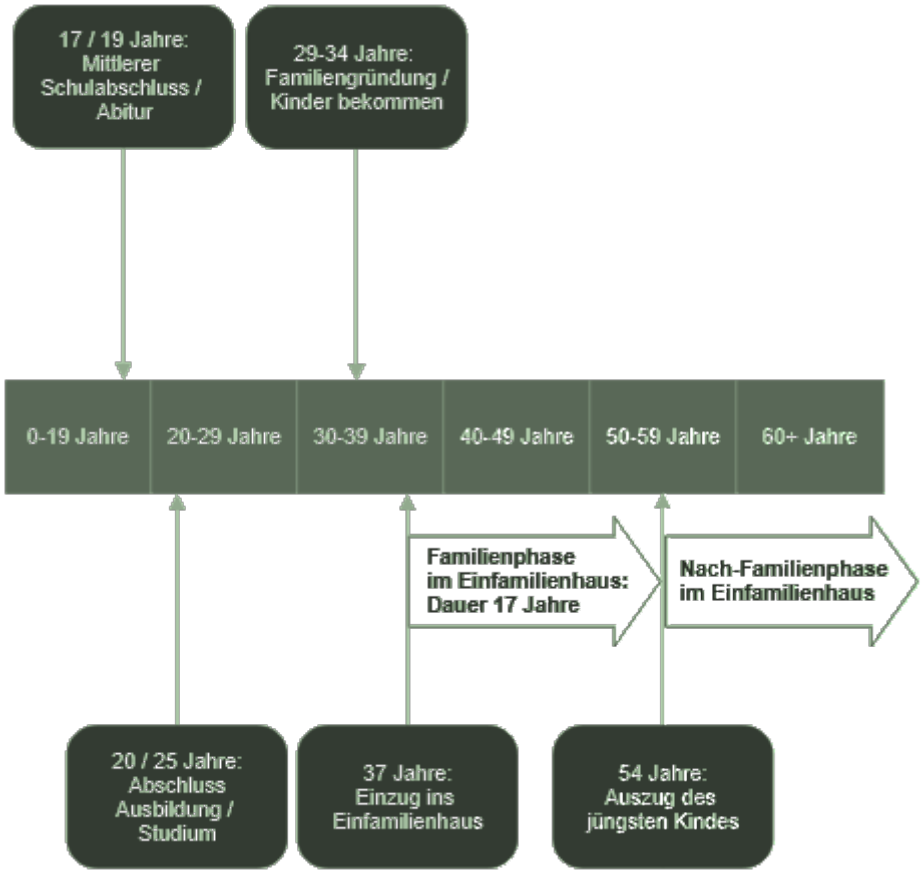


Abbildung 7: Zeitstrahl typische Einfamilienhaus-Biografie, eigene Berechnungen

Mit 54 Jahren beginnt also die Nach-Familienphase, in der das Einfamilienhaus mehr Wohnraum bietet als benötigt wird.

5.3.4 Typische Wohnsituation nach Auszug der Kinder

Nach Auszug der Kinder hat man im Einfamilienhaus mit der Partnerin/dem Partner 5 Zimmer und 63 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf. Das ist deutlich mehr als die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland von 49 Quadratmetern (Destatis 2025).[8]

Man hat durch den verbleibenden Kredit und die Wohnnebenkosten[9] eine Belastung von 440 EUR im Monat, was 13 Prozent des

[8] Quelle: Statistisches Bundesamt 2025: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html

[9] Gefragt wurde nach: Monatliche Kosten für Kreditrückzahlung (Summe Zins- und Tilgungsleistungen) bzw. Kaltmiete; Weitere monatliche Kosten (z.B. Heizkosten, Stromkosten, Wasserkosten und sonstige Betriebskosten wie Reinigungskraft); Weitere jährliche Kosten (z.B. Grundsteuer, Handwerkskosten, Schornsteinfegen, Gebäudeversicherungen)

Einkommens ausmacht. Man verbringt monatlich 30 Stunden damit, sich um Haus und Grundstück zu kümmern.

5.3.5 (Un-)Zufriedenheit mit dem Wohnen im Einfamilienhaus

Die Wohnzufriedenheit von älteren EFH-Bewohnenden ist hoch mit durchschnittlich 79 von 100 Punkten. Niedriger ist die Zufriedenheit bei Personen zwischen 50 und 65 Jahren, bei Frauen, Personen ohne Abitur, und bei Personen mit einem Einkommen unter 2.500 €[10] sowie Personen, die ohne Kinder sind, insbesondere dann, wenn das Haus auf dem Land liegt und unter 60 m^2 pro Kopf bietet.

Zwischen dem Aufwand für den Unterhalt des EFH und der Wohnzufriedenheit gibt es keinen eindeutigen Zusammenhang. Personen, deren Kinder bereits ausgezogen sind, sind mit der Wohnsituation im Einfamilienhaus eher zufriedener. Personen, für die Unabhängigkeit ein wichtiger Wert ist und die die Unabhängigkeit auch tatsächlich leben, sind im Einfamilienhaus zufriedener. **Hypothese 1** (Die Wohnzufriedenheit ist abhängig von Alter, sozialem Status, wahrgenommenen Normen, Wohnfläche, Aufwand für Unterhalt und Wohnfläche) lässt sich damit größtenteils bestätigen. Allerdings bedeutet „Unzufriedenheit" nicht zwangsläufig eine höhere Veränderungsbereitschaft.

5.3.6 Für suffizientes Wohnen erreichbare Zielgruppen

Unzufriedene EFH-Bewohnende sind eher zum Umzug bereit als zum Umbau oder zur Vermietung einer Einliegerwohnung oder einzelner Zimmer. Unzufriedenheit mit dem Einfamilienhaus bedeutet also, dieses eher verlassen zu wollen, als innerhalb des Hauses noch weiter zu investieren oder sich auf eine neue Wohnform einzulassen.

Eine höhere Veränderungsbereitschaft in Bezug auf ihre Wohnsituation haben tendenziell Personen mit einem weniger hohen Einkommen. Das ist wenig verwunderlich, da für diese Personen die Belastung durch den Betrieb und Erhalt des großen Einfamilienhauses mit größeren Unwägbarkeiten verbunden ist. Eine Ausnahme dieser größeren Veränderungsbereitschaft von Personen mit eher niedrigerem Einkommen ist der Umbau des Eigenheims zum Aufteilen, aber nur,

[10] OECD-Skala, d.h. das Haushaltseinkommen wird durch die Wurzel der Anzahl der Haushaltsmitglieder geteilt. Größere Haushalte benötigen mehr Geld, aber nicht linear mit der Personenzahl steigend. Zwei Personen benötigen nicht doppelt so viel Geld wie eine Person, weil z.B. auch für zwei Personen nur eine Waschmaschine benötigt wird.

wenn die Kosten dieses Umbaus die Möglichkeiten der Eigentümer*innen nicht übersteigen.

Frauen sind veränderungsbereiter, v.a. in Hinblick auf das Teilen des Einfamilienhauses, also den Umbau des Eigenheims zur Aufteilung in separate Wohneinheiten oder eine Zimmervermietung, also die Gründung einer Wohngemeinschaft im Einfamilienhaus. Frauen scheinen somit eher offener für neue soziale Kontakte im eigenen Wohnbereich zu sein.

Personen mit Abitur sind ebenfalls veränderungsbereiter. Das betrifft den Umzug in eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, aber vor allem bei der Vermietung einzelner Zimmer. Das spricht bei Menschen mit Abitur für eine größere Aufgeschlossenheit für Neues. Personen ohne Abitur hingegen könnten eher die bei einem Umbau anfallenden handwerklichen Arbeiten bei einem Umbau selbst übernehmen, für die hier Personen mit Abitur keine größere Bereitschaft zeigen.

In Bezug auf das Alter ist die Veränderungsbereitschaft uneinheitlich. Zu einem Umzug sind eher Eigentümer*innen über 65 Jahren bereit. In dieser Altersgruppe spielen Barrierefreiheit und Pflegebedürftigkeit zunehmend eine größere Rolle. Die Mobilität sinkt, so dass sich das Einfamilienhaus zunehmend als ungeeignet oder zu belastend darstellt. Zu einem Umbau des Eigenheims hingegen sind eher Personen zwischen 50 und 65 Jahren bereit. Die „jungen Alten" können sich eher vorstellen, den Aufwand und die Kosten eines Umbaus zu stemmen.

5.3.7 Attraktivität suffizienterer Wohnformen

Eigenheim-Bewohner*innen sind eher zum Umzug als zum Umbau des Einfamilienhauses bereit. Gegenüber der Vermietung einzelner Zimmer, also der Gründung einer Wohngemeinschaft, haben die meisten große Hemmnisse (Abbildung 8).

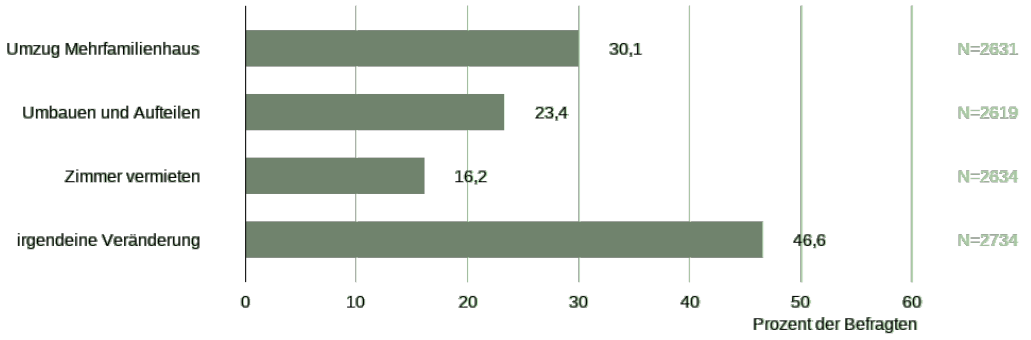


Abbildung 8: Anteil veränderungsbereite Einfamilienhaus-Bewohnende in Deutschland

Im Folgenden ist untersucht worden, welche Aspekte der Wohnsituation eine Veränderung dieser eher attraktiv machen. Dazu werden nicht alle Befragten betrachtet, sondern nur die Gruppe mit objektiv höchsten Suffizienzpotenzial. Das sind Personen mit über 60 m^2 Wohnfläche pro Kopf, die in einem Landkreis mit unter sechs Prozent Leerstand leben.[11]

Diese Personen wären zu einem **Umzug in ein Mehrfamilienhaus** eher bereit, wenn es sich um eine bezahlbare, barrierefreie Wohnung in zentrumsnaher Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Sportangeboten und Gesundheitsversorgung handelte. Beratung und Begleitung durch die Kommune bei Wohnungssuche und Umzug kann die Bereitschaft zum Umzug leicht erhöhen. Begegnungsorte, Familienmitglieder oder Freundschaften in der Nähe der neuen Wohnung zu haben oder in der Nähe des bisherigen Einfamilienhauses wohnen zu bleiben, hat keinen eindeutigen Zusammenhang mit der Bewertung, dass ein Umzug in ein Mehrfamilienhaus attraktiv wäre. Der Umzug wird von Befragten eher in Erwägung gezogen, wenn sich die finanzielle Situation nach einem Umzug nicht schlechter als die davor darstellt. Eine hochwertige Ausstattung der Wohnung, Barrierefreiheit und die Option, dass ein Pflegedienst kommen kann, erhöhen die Attraktivität des Wechsels in eine kleinere Wohnung. Hypothese 2 (Ältere Personen, sind für einen Wechsel / Umbau in eine kleinere Wohnung bereit, wenn es attraktive und finanzierbare Angebote gibt, wie z.B. Barrierefreiheit, Einkaufsmöglichkeiten, Gästewohnungen, soziale Kontakte und Gemeinschaftsgefühl) wird damit teilweise bestätigt.

[11] Datenquelle für Leerstand von Wohnungen auf Landkreisebene: Deutschlandatlas 2025: https://www.deutschlandatlas.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Deutschlandatlas-Daten.html

Der **Umbau zur Aufteilung** des Einfamilienhauses ist eher vorstellbar, wenn nur moderate Umbauten erforderlich sind und die Refinanzierung nicht länger als 10 Jahre dauert. Auch das bestätigt **Hypothese 2** (s. vorheriger Absatz). Bei der **Vermietung von Zimmern oder einer Einliegerwohnung** hilft Eigenheimbewohner*innen, wenn kommunale Unterstützung beim Erstellen des Inserats und des Mietvertrags gegeben wird. Außerdem ist die Hürde dann geringer, sich auf das Teilen des Einfamilienhauses einzulassen, wenn man zunächst nur einen befristeten Mietvertrag vergibt. Viele Befragte würden eher an Jüngere (z.B. Studierende, Berufsanfänger*innen) und im Rahmen des Programms „Wohnen für Hilfe“ vermieten. Die Möglichkeit, neue soziale Kontakte zu gewinnen, ist für suffiziente Wohnformen somit eher weniger motivierend.

5.3.8 Zusammenfassung

In den letzten Jahrzehnten zogen Familien meist in neu erbaute Einfamilienhäuser und nutzten diese für eine Familienphase von durchschnittlich 17 Jahren, anschließend haben sie meist über 60 Quadratmeter Wohnraum pro Kopf zur Verfügung.

Deutlich wurde, dass Frauen mit Abitur, aber weniger hohem Einkommen tendenziell eher für suffizientere Wohnformen zu erreichen sind.

Um Personen zu einem Umzug zu bewegen, sollte die Wohnung bezahlbar, barrierefrei und in zentrumsnaher Lage sein. Die Kommune kann bei der Wohnungssuche und beim Umzug begleiten. Ein Umbau des Einfamilienhauses ist nur attraktiv, wenn die Refinanzierung nicht zu lange andauert. Vermietungen von Zimmern oder der Einliegerwohnung können durch Unterstützung beim Erstellen des (befristeten) Mietvertrags und beim Finden geeigneter Mieter*innen (Jüngere, „Wohnen für Hilfe“) interessant gemacht werden.

5.4 Kommunalworkshops

Ausgangspunkt der Studie ist, dass Kommunen bei der Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete vor komplexen Herausforderungen stehen. Neben knappen Haushaltsmitteln, den Folgen der Klimakrise und begrenzten Flächenressourcen prägt insbesondere eine wachsende Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot, vor allem jenseits klassischer Familienmodelle, die kommunale Praxis. Viele Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1980er Jahre verfügen über erhebliche Potenziale für eine sozial und ökologisch

nachhaltige Transformation, die jedoch zunehmend untergenutzt bleiben. Vor diesem Hintergrund sind im Projekt zwei kommunale Workshops zum Thema „Neues Wohnen im Einfamilienhaus“ durchgeführt worden, um ressortübergreifende Perspektiven zusammenzuführen und gemeinsam Handlungsansätze für eine zukunftsfähige Entwicklung dieser Bestandsquartiere zu erarbeiten.

Die Entscheidung für die Durchführung von Workshops, anstatt ausschließlich leitfadengestützter Interviews zu führen, beruhte auf mehreren methodischen und inhaltlichen Erwägungen: **Erstens** ermöglichen Workshops den direkten Austausch zwischen verschiedenen kommunalen Fachbereichen, etwa Stadtentwicklung, Bau, Soziales, Pflege und Umwelt, die damit Synergien, Zielkonflikte und Schnittstellen durch den gegenseitigen Austausch sichtbar machen. Dies hätte in Einzelinterviews nur individuell und ohne wechselseitige Interaktion erhoben werden können. **Zweitens** zeigte sich im Projektverlauf, dass viele relevante Informationen in Form von implizitem Erfahrungswissen vorhanden sind, das dieses aber erst im kollektiven Austausch artikuliert wird. Gruppenformate fördern diese Wissensgenerierung und erlauben es, Datenlücken, Herausforderungen und Potenziale gemeinsam zu identifizieren und zu validieren. **Drittens** haben die Workshops einen aktivierenden Charakter: Sie dienen nicht nur der Datenerhebung, sondern auch der Sensibilisierung für Suffizienzstrategien und der Entwicklung erster, praxisnaher Ideen für Beratung, Kooperation und Steuerung. Damit erfüllen die Workshops eine doppelte Funktion, die mit Interviews allein nicht erreichbar gewesen wären.

5.4.1 Methodik Regensburg

Der Workshop am 5.11.2025 in Regensburg ist in Zusammenarbeit mit der Grünen Liga und dem Architekturkreis Regensburg ausgerichtet worden. Er ist unter dem Motto „Zukunftswerkstatt für Kommunen” geplant und unter dem Titel „Neues Wohnen im Einfamilienhaus – Kommunale Handlungsmöglichkeiten für attraktive EFH-Gebiete" beworben worden[12]. Der Workshop ist Teil des Programms der Baukulturtage Regensburg „Wohnen neu denken“ gewesen, die vom 31.10.2025 bis zum 14.11.2025 stattfanden und ist vom Architekturkreis Regensburg durchgeführt worden.

[12] Programm der 4. Baukulturtage: https://m26kultur.org/event/4-baukulturtage/

Der Workshop richtete sich an Vertreter*innen aus den Kommunen der Region. Für die Akquise sind überwiegend Fachkräfte der kommunalen Bauämter per E-Mail und telefonisch eingeladen worden. Insgesamt haben 14 Personen am Workshop teilgenommen, darunter vor allem Personen aus dem Amt für Stadtentwicklung, dem Bauplanungsamt, aber auch kommunale Bürgermeister. Ferner sind Vertreter*innen lokaler zivilgesellschaftlicher Initiativen, z.T. auch in Absprache dabei gewesen.

Der dreistündige Workshop ist mehrstufig und interaktiv aufgebaut gewesen. Nach einer kurzen Begrüßung und Vorstellung des SuWoKu-Projekts und den Projekten der Grünen Liga stellten sich die Teilnehmenden einander vor. Im ersten inhaltlichen Teil tauschten sich alle Beteiligten zum Status Quo aus, speziell zu den Herausforderungen hinsichtlich des Neubaus und des Bestands von EFHs in den jeweiligen Kommunen. In einem Brainstorming sind dann Stichpunkte auf einem Flipchart zusammengetragen worden, die Daten und Informationen zu den jeweiligen Wohnobjekten und deren Bewohner*innen, die den Kommunen vorliegen oder fehlen (z.B. Leerstände, Unterbelegung, Potenziale, Nachfrage nach Wohnraum, Umzugsdynamiken, Wünsche der Eigentümer*innen etc.) beinhalten. Daran anschließend folgt ein wissenschaftsbasierter Informationsteil zu den Handlungsfeldern, die für Kommunen zur Unterstützung der Transformation im EFH-Bereich Hilfe darbieten.

Mögliche Wege, wie eine Umsetzung gelingen könnte, erarbeiteten sich die Teilnehmenden gemeinsam. Anhand der Leitfrage, wie die Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand genutzt werden können, diskutieren Teilnehmende in zwei Gruppen wie die Gemeinden vor Ort aktiv werden können und wo Hürden zur praktischen Umsetzung bestehen. In einer abschließenden Runde sind die Ergebnisse aus beiden Arbeitsgruppen zusammengetragen und im Plenum diskutiert worden. Nach einer Blitzlichtrunde, bei der die Teilnehmenden den Workshop kurz reflektierten, verabschiedeten sie sich voneinander.

5.4.2 Ergebnisse Regensburg

Der Workshop in Regensburg beleuchtet die kommunalen Erfahrungen im Umgang mit unterbelegten Einfamilienhäusern und diskutiert, welche praktischen und strategischen Ansätze Kommunen benötigen, um suffiziente Wohnformen im Bestand zu fördern. Die

folgenden Ergebnisse fassen die zentralen Einschätzungen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten zusammen.

Bestandsaufnahme der Herausforderungen und Potentiale

Der Workshop zeigte auf, dass das größte Potential auf dem Weg zu einer suffizienten Wohnkultur bei den übergroßen Einfamilienhäusern liegt, deren Bewohner*innen oft älter als 50 Jahre sind und einen Veränderungsbedarf haben. Einfamilienhäuser stehen nicht gänzlich leer, sondern sind nach dem Auszug der Kinder unterbelegt. Eine Kommune befragte dazu auch ihre Bürger*innen. Menschen ab etwa 50 Jahren sind offener für bauliche Veränderungen und wollen sich eher verkleinern oder Barriere gerecht vorsorgen, weshalb Kommunikationsstrategien, Beratungsangebote und Finanzierungsmodelle sich an dieser Alterskohorte orientieren sollten. Es bestehen Wissenslücken über Umbauoptionen und Vorschriften. Viele Eigentümer*innen wissen nicht, welche Optionen es für Umbau- oder Nutzungsänderungen bei Einfamilienhäusern gäbe oder welche Vorschriften zu berücksichtigen sind. Dazu gehören Bauordnungen, Brandschutz, Schallschutz und Genehmigungsverfahren. Diese Unklarheit ist ein wesentliches Hindernis für Umbauprojekte. Kommunen sind oft überlastet, chronisch unterbesetzt und bürokratische Prozesse sind komplex, was dann die Genehmigungsprozesse weiter verzögert.

Neubauten der letzten Jahrzehnte sind großzügiger geplant und haben oft offene Grundrisse. Eine nachträgliche Teilung in zwei bis drei kleinere Wohneinheiten ist planerisch anspruchsvoll und ist mit entsprechendem finanziellen Aufwand verbunden. Aus Sicht der Teilnehmenden gibt es klare wirtschaftliche Vorteile eines Umbaus gegenüber Neubauten, denn die Umbaukosten von bestehenden Gebäuden sind etwa halb so hoch wie die eines Neubaus, aber Eigentümer*innen müssen das für sich erst verstehen und verinnerlichen. Kommunen können bei der Aufklärung unterstützen und darüber informieren, ab wann sich der Umbau rechnet. Einige Teilnehmende des Workshops unterstreichen sogar, dass ein Neubau eigentlich keine Option mehr für ihre Kommune sei. Größere Wohnprojekte erfordern eine enge Zusammenarbeit mit Kommunen, um Spekulationen oder Flächenineffizienz zu vermeiden. Als Anreiz zur Bebauung von unbebauten Grundstücken kann die Grundsteuer C gezielt gegen das Halten leerstehender Grundstücke zu Spekulationszwecken dienen. In politischer Hinsicht könnte die Spannung zwischen Stadt- und Landkreis durch Umbauprojekte in sog. Einfamilienhausgebieten, in die sowohl

städtische als auch ländliche Akteur*innen einbezogen werden, abgebaut werden.

Infos zum Einfamilienhaus

In vielen Einfamilienhäusern leben gegenwärtig oft nur einzelne Personen oder Paare allein, denen aber sehr große Wohnflächen zugeordnet sind – ein weit verbreitetes Phänomen der Unterbelegung. Gleichzeitig gibt es aber auch Leerstand und Zweckentfremdung, Phänomene, die oft schwer zu steuern sind, insbesondere dann, wenn komplexe Eigentumsverhältnisse (z.B. Erbengemeinschaften) bestehen. Kommunen stehen vor der Frage, was sie sich finanziell leisten können und welche Maßnahmen sie aktiv anstoßen sollten, etwa gezielt durch Informationskampagnen oder Analysen, wie z. B. Leerstandskataster in Innenstädten. Das Interesse in der Bevölkerung, vor allem der über 50-Jährigen, an alternativen Wohnformen ist zwar vorhanden, jedoch fühlt sich diese Zielgruppe häufig noch nicht persönlich betroffen. Deshalb ist umfassende Kommunikationsarbeit nötig, vergleichbar der Prävention in der Medizin: Kommunen müssten frühzeitig darauf hinweisen, dass viele Häuser zu groß geplant oder zu uneffektiv genutzt werden. Die anzusprechende Zielgruppe ist, aus der Sicht der Teilnehmenden des Workshops die Gruppe 50+, also die Kohorte, die als nächstes vom Empty-Nest-Phänomen betroffen sein wird.

Beim Workshop zeigte sich, dass Kommunen wenig Informationen über die tatsächliche Wohnraumnutzung haben. Daher diskutierten die Teilnehmenden, ob Kommunen die tatsächliche Wohnraumnutzung, z.B. durch Befragungen oder die Nutzung von Zensusdaten aktiv erfassen sollten. Diese zusätzlichen Informationen könnten in zukünftige Bedarfsplanungen einfließen. Beispiele wie Wörth an der Donau zeigen, dass sowohl Leerstandskataster als auch Befragungen – etwa bei Bürgerinnen über 50 Jahren – zwar gute Rückläufe bringen, oft aber offenbaren, dass viele Menschen kaum Pläne dafür haben, wie sie später mit ihrem (zu) großen Wohnraum umgehen möchten. Eine passende Strategie aus Befragungsdaten und aktiver Kommunikation von Seiten der Kommunen kann Bedarfe frühzeitig erkennen und Bewohnerinnen großer Einfamilienhäuser Perspektiven aufzeigen, wenn sie bereit wären, Wohnraum abzugeben.

Praktische Umsetzung

Kommunen können aktiv werden, indem sie zunächst eine systematische Kartierung durchführen. Häufig zeigt sich das Problem von leerstehenden oder untergenutzten Immobilien nicht auf den ersten Blick. Daher ist es wichtig, zunächst zu recherchieren, welche Gebäude potenziell für eine Umnutzung oder Unterteilung infrage kommen würden, und dann den Eigentümer*innen Lösungen anzubieten oder mit ihnen zu suchen.

Eine direkte Ansprache wird von den Workshopteilnehmenden als erfolgsversprechend eingestuft. Bürgermeister*innen oder kommunale Vertreter*innen können im persönlichen Gespräch Kontakt zu den Eigentümer*innen aufnehmen, um auf das Thema aufmerksam zu machen. Zusätzlich können Gruppenformate organisiert werden, um die Menschen zusammenzubringen, die bereit wären, sich für die Lösung ihres Wohnkonzeptes zusammenzutun oder gemeinsam Projekte umzusetzen. Neben der persönlichen Ansprache ist daher auch eine gezielte Ansprache der veränderungswilligen Menschen notwendig. Besonders auf dem Land ist es einfacher, direkt auf Eigentümer*innen zugehen zu können. Eigentümer*innen, die bereit wären, Veränderungen in ihrer Wohnsituation vorzunehmen, können zusammengebracht werden, um gemeinsame Lösungen zu entwickeln. Unterstützend können Info-Materialien, etwa aus Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG), bereitgestellt werden. Kommunen können ferner Besichtigungen zu alternativen Wohnformen anbieten und Informationsveranstaltungen zu alternativen Wohnformen durchführen, um Mut zu machen und praktische Beispiele aufzuzeigen.

Wo es möglich ist, können Kommunen überplanen, selbst Grundstücke erwerben oder durch Bauzwang und Veränderungssperren[13] Einfluss auf die Nutzung nehmen. Hierbei geht es darum, Eigeninitiativen zu fördern, anstatt die Entwicklung der Wohnsituation dem kommerziellen Markt zu überlassen. Der Vorteil solcher Maßnahmen liegt in einer besseren Steuerung: Die Gemeinde kann gezielt Wohnraum bereitstellen für Menschen, die sich verkleinern möchten, und so Angebote schaffen, um die Nachfrage mit dem Potenzial zusammenzubringen. Eine zentrale Aufgabe besteht zudem darin, Wissen

[13] Eine Veränderungssperre ist eine vorübergehende Regelung und dient dazu, die Durchführung einer städtebaulichen Planung oder einer jüngst beschlossenen Planung sicherzustellen. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde beschlossen und für ihr Gebiet verbindlich gemacht werden. (Quelle: https://kanzlei-herfurtner.de/veraenderungssperre/, zuletzt abgerufen am 20.4.2026)

niedrigschwellig aufzubereiten und die Genehmigungsprozesse zu begleiten oder zu vereinfachen, sodass Eigentümer*innen die Schritte zur Umnutzung oder Teilung ihrer Immobilien unterstützend zu erleichtern.

Hürden bewältigen

Bei der Umsetzung von Projekten zur Umnutzung oder Verkleinerung von Einfamilienhäusern bestehen vielfältige Hürden. Viele Eigentümer*innen handeln nicht von selbst und sollten daher durch die Bereitstellung von Informationen zunächst ein Verständnis für die Vorteile erwerben, etwa durch Seminare, Vorträge oder Wohnungstauschmöglichkeiten. Oft blockieren Erbengemeinschaften oder familiäre Strukturen die Entscheidungen hinsichtlich einer Transformation: Beispielsweise sollen die Kinder entscheiden, weil Eigentümer*innen selbst bereits über 70 Jahre alt sind und keine Kredite mehr erhalten. Oder die Eigentümer*innen selbst haben keine Motivation, bauliche Maßnahmen anzustrengen, sodass der Leerstand über Jahre bestehen bleibt. Neben finanziellen Hürden aufgrund fehlender Ressourcen ist besonders auch die fehlende Motivation ein häufig genannter Grund dafür, im bisherigen Wohnraum zu bleiben. Zusätzlich erschweren langjährige Bebauungspläne oder Eigentumsstrukturen die Umnutzung. Überplanungen seitens der Kommune sind aufwendig und ressourcenintensiv.

Trotz dieser Hürden gibt es ganz praktische Möglichkeiten, die Kommunen aktiv nutzen könnten: Informations- und Beratungsangebote können niedrigschwelliger gestaltet werden, z. B. Vorträge zu „Wohnen im Alter“, Seminare oder Film- und Ausstellungsformate, die Beispiele für eine gelungene Umnutzung, z. B. bei „best practice”, zeigen. Vorzeigebeispiele können motivieren. Kommunale Instrumente wie das Vorkaufsrecht, d.h. das Recht, eine Immobilie vorrangig zu erwerben, wenn die/der Eigentümer*in sie an Dritte verkaufen will, ermöglichen gezielte Eingriffe, um solche Umsetzungen voranzutreiben. Kommunen können außerdem prüfen, wie innerörtliche Potentiale genutzt werden können: Zulassung alternativer Wohnformen oder kleine Wohnungen für ältere Eigentümer*innen, die sich verkleinern möchten und Nachverdichtung, d.h. Bebauung freier Flächen innerhalb bestehender Bauten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Auch wenn formale Hürden als auch bestehende Bebauungspläne bestehen, kann die Kommune handeln und Genehmigungen gezielt steuern, um die

Umnutzung zu erleichtern. Ein zentraler Erfolgsfaktor ist, Eigentümer*innen praktische Alternativen aufzuzeigen – etwa Beispiele, wie sie selbst in eine kleinere Wohnung innerhalb der Kommune wechseln könnten – und durch Beratung, Vernetzung und erfolgreiche Beispiele, um ihnen zu helfen, ihre Blockade zu aufzulösen und entscheidungskompetent zu werden.

Unterstützung vom Bund und Land

In der Initiationsphase steht die Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen im Vordergrund und bedarf ebenfalls eines überregionalen Förderprogramms für Kommunen, um entsprechende Angebote anbieten zu können. Für die Einflussnahme der Kommunen auf den schon bestehenden Wohnraum, d.h. alte Gebäude, Einfamilienhäuser, gewachsene Nachbarschaften und bestehende Eigentumsverhältnisse, ist das sehr hinderlich Es fällt den Eigentümer*innen schwer, ihr Eigentum den Kommunen zu überlassen, selbst wenn sie Eigentümer*in bleiben, da sie es emotional mit „Enteignung“ assoziieren. Für die Debatte auf Länder- wie auf Bundesebene sollte das Thema, ob Wohnraum aus dem Privatbesitz in die öffentliche Hand überführt werden kann, geführt werden, weil es auf kommunaler Ebene thematisiert wird. Grundsätzlich ist die Wahrnehmung verbreitet, dass Kommunen über mehr Einflussnahmemöglichkeiten verfügen, wenn sie mittels Neuerschließungen und erstmalige Bebauungen entscheiden können. Problematisch bleibt die Unterfinanzierung und die fehlende Personalbesetzung (Bauberatung/Vermietungshilfen) der Kommunen, denn ohne zusätzliche und langfristig verfügbare Ressourcen wie auch Personal können Kommunen kaum handeln.

Zusammengefasste Umsetzungsschritte

Der Workshop in Regensburg verdeutlicht, dass das größte Potenzial für suffiziente Wohnraumentwicklung in der weit verbreiteten Unterbelegung von Einfamilienhäusern liegt. Zur konkreten Beschleunigung und Förderung der Umsetzung baulicher Vorhaben kann aus Sicht der kommunalen Akteure die Vorgehensweise grob aufgeteilt werden in 1.) die Erfassung der Lage mittels Befragungen, Zensus und Meldedaten, 2.) der Beratung zum richtigen Zeitpunkt für die betreffende Zielgruppe, 3.) der Förderung durch kommunale Programme sowie unterstützender Strukturen durch den Bund und die Länder. Um die bauliche und wohnliche Veränderung anzustoßen, sollten zunächst die „low hanging fruits” genutzt werden im Sinne der Adressierung

von Themen, die am ehesten resonieren und zudem im weiteren Vorgehen auf das „learning by doing" setzen, um die derzeitige Hinauszögerung einer Umsetzung aufzulockern.

Insgesamt zeigt der Workshop, dass suffiziente Wohnkultur im EFH-Bestand vor allem durch die frühzeitige Aktivierung der Zielgruppe 50+, durch eine datenbasierte und dialogorientierte kommunale Strategie sowie durch klare Beratungs- und Unterstützungsangebote vorangebracht werden kann.

Besonders Eigentümer*innen ab etwa 50 Jahren verfügen in ihrem Haus über große Wohnflächen. Manche erleben diese Wohnsituation jedoch zunehmend als unpassend. Gleichzeitig bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der baulichen Optionen, rechtlicher Rahmenbedingungen und finanzieller Konsequenzen, die eine Veränderung hinsichtlich Wohnraumpassung hemmen. Diese Wissenslücken werden von den Teilnehmenden als das zentrale Hindernis beschrieben und ist die erste Erkenntnis: **Suffizienz im EFH-Bestand beginnt mit der frühzeitigen Aktivierung der Zielgruppe 50+.**

Auf kommunaler Ebene wird ein strukturelles Spannungsfeld sichtbar. Die Kommunen erkennen die Relevanz suffizienter Wohnformen, verfügen jedoch über begrenzte personelle Ressourcen und lange Genehmigungsprozesse. Viele EFH sind baulich schwer teilbar, dennoch gilt der Umbau als deutlich kostengünstiger als ein Neubau. Vor diesem Hintergrund ist herausgearbeitet worden, dass Kommunen eine **Doppelstrategie aus Datenbasis und Dialog** benötigen: zum einen die systematische Erfassung von Unterbelegung und Eigentümerstrukturen mittels Befragungen, Zensus und Meldedaten, zum anderen eine gezielte, persönliche Ansprache der relevanten Haushalte. Die Teilnehmenden betonten, dass gerade die Kombination aus Wissen, Orientierung und direkter Kontaktaufnahme erst eine Veränderungsbereitschaft erzeugt.

Ergänzend ist darüber hinaus die Bedeutung niedrigschwelliger Beratungsangebote hervorgehoben worden – von Informationsmaterialien über Best-Practice-Beispiele bis hin zu Gruppenformaten für Veränderungsbereite. Diese Formate können Entscheidungsprozesse erleichtern und Hemmschwellen überwinden zu helfen. Zugleich wurde deutlich, dass Kommunen für eine systematische Förderung suffizienter Wohnkultur zusätzlich Unterstützung benötigen, insbesondere durch Förderprogramme, rechtliche Klärungen und personelle Ressourcen. Dennoch verfügen sie bereits heute schon über relevante

Handlungsspielräume. Daraus ergibt sich die dritte Handlungsmöglichkeit: **Umbau und Teilung sind ökonomisch sinnvoll, aber emotional und organisatorisch anspruchsvoll – Kommunen müssen Orientierung und Prozessbegleitung bieten.**

5.4.3 Methodik Reinbek

Der Workshop folgt einem mehrstufigen, interaktiven Vorgehen, das darauf ausgerichtet worden ist, sowohl individuelles Erfahrungswissen als auch institutionelle Perspektiven systematisch zu erfassen und in ein gemeinsames Verständnis kommunaler Handlungsmöglichkeiten zu überführen. Die Teilnehmenden setzten sich aus unterschiedlichen Akteursgruppen zusammen (Politik, Verwaltung, Organisationen, weitere lokale Akteure), die bereits beim Ankommen durch farbige Namensschilder sichtbar geworden sind. Diese bewusste Heterogenität bildet die Grundlage für die methodische Logik des Workshops, der auf Perspektivenvielfalt, Austausch und kollektiver Priorisierung angelegt war.

Nach einer kurzen Einführung in das Projekt und seine Zielstellung werden die Teilnehmenden zunächst bei einem moderierten Kennenlernen auf ihre Aufgabe eingestimmt. Anschließend erhalten sie einen inhaltlichen Input zum Projekt SuWoKu, der die gemeinsame Wissensbasis für die folgenden Arbeitsphasen schafft.

Die erste zentrale Arbeitsphase dient der systematischen Sammlung von Maßnahmen und Ideen. In gemischten Zweiergruppen bearbeiten die Teilnehmenden ein Arbeitsblatt, das die Leitfrage stellt: „Was kann aus Ihrer Sicht getan werden – und was wird bereits getan – um Menschen für Umbau, Umzug und gemeinschaftliches Wohnen zu sensibilisieren, zu aktivieren und zu unterstützen?“ Anhand eines Szenarios notiert jede Gruppe dafür sowohl bestehende als auch neue Maßnahmen. Die Ergebnisse werden anschließend im Plenum vorgestellt und auf vorbereiteten Flipcharts nach Kategorien sortiert. Dadurch entsteht eine erste strukturierte Übersicht über wahrgenommene Handlungsmöglichkeiten. In einem zweiten Schritt werden dann diese Möglichkeiten priorisiert.

Die anschließende Arbeitsphase richtet den Blick auf die Akteurslandschaft. In gemischten Gruppen identifizierten die Teilnehmenden relevante Akteure, deren Zugänge zu Bevölkerungsgruppen sowie deren potenzielle Rollen im Themenfeld. Die Ergebnisse werden auf

einer Stellwand gesammelt und gemeinsam ergänzt. Dieser Schritt ermöglicht eine erste Kartierung der lokalen Governance-Strukturen.

Darauf aufbauend folgt die zentrale Matching-Phase, in der die zuvor priorisierten Möglichkeiten mit den identifizierten Akteuren verknüpft werden. Die Gruppen arbeiten nun homogen, also innerhalb ähnlicher institutioneller Hintergründe, und analysieren für ausgewählte Maßnahmen sowohl deren Chancen als auch deren Hemmnisse. Grundlage dafür ist ein Arbeitsblatt, das die Teilnehmenden auffordert zu prüfen, „welche Maßnahmen [...] direkt angestoßen werden können", „über welche Kompetenzen, Mittel und Verantwortlichkeiten" sie verfügen und welchen „Handlungsspielraum" sie innerhalb kommunaler Strukturen haben.
Zudem sollten Hemmnisse benannt und konkretisiert sowie Unterstützungsbedarfe identifiziert werden. Die Ergebnisse werden im Plenum vorgestellt und gemeinsam reflektiert.

Der Workshop endete mit einer Blitzlichtrunde, in der jede/r Einzelne persönliche Erkenntnisse und mögliche nächste Schritte formulierte.

Insgesamt kombiniert das Vorgehen qualitative Methoden der partizipativen Sozialforschung – darunter moderierte Gruppenarbeit, strukturierte Ideensammlung, Priorisierungstechniken und Akteursanalysen – mit praxisorientierten Elementen der kommunalen Strategieentwicklung. Die Arbeitsblätter und Visualisierungen dienten dabei als strukturierende Werkzeuge, um individuelles Wissen, institutionelle Perspektiven und kollektive Einschätzungen systematisch zu erfassen und in eine gemeinsame Handlungslogik zu überführen.

5.4.4 Ergebnisse Reinbek

Der Workshop in Reinbek untersucht, wie eine wachsende Kommune mit begrenzten Ressourcen auf Unterbelegung im EFH-Bestand reagiert, und welche Instrumente sie zur Förderung suffizienter Wohnformen als wirksam oder hinderlich erlebt. Die nachfolgenden Ergebnisse bündeln die wichtigsten Befunde und lokalen Perspektiven.

Möglichkeiten

Für die Weiterentwicklung des Wohnens im Einfamilienhausbestand stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten bestehen, Menschen für notwendige oder sinnvolle Veränderungen zu gewinnen. Dabei geht es sowohl um Sensibilisierung (Themen sichtbar machen und

Verständnis fördern), als auch um Aktivierung (konkrete Schritte anstoßen) und Unterstützung (rechtliche, organisatorische oder soziale Begleitung).

Im Workshop in Reinbek werden daher Maßnahmen gesammelt, die in den drei Handlungsfeldern Umbau, Umzug und gemeinschaftliches Wohnen bereits bestehen oder künftig aufgebaut werden sollten. Die Teilnehmenden bewerten diese Ansätze entlang dreier Kriterien:

- Wichtigkeit (gar nicht, mittel, wichtig)
- Zeithorizont (kurz-, mittel- oder langfristig umsetzbar)
- Zielgruppennähe bzw. Einfluss (klein, mittel, groß)

Die Einschätzungen zeigen, welche Maßnahmen kurzfristig Wirkung entfalten können, wo strukturelle Voraussetzungen geschaffen werden müssen und welche Maßnahmen besonders nah an den relevanten Bevölkerungsgruppen sind.

Umzug

Damit Menschen einen Umzug überhaupt in Betracht ziehen, braucht es zunächst gezielte Information und Perspektivklärung. Die Teilnehmenden betonten die Bedeutung von niedrigschwelliger Information darüber, was es überhaupt gibt und welche Optionen jeweils dafür bestehen.

Auch die Frage nach der Notwendigkeit eines Umzugs ist thematisiert worden: Zukunftsperspektiven, Sicherheit und Lebensqualität spielen eine zentrale Rolle in der individuellen Entscheidungsfindung.

Umzugsbereitschaft entsteht oft erst durch konkrete Anreize und persönliche Unterstützung. Als besonders wichtig wird die Rolle einer Ansprechperson hervorgehoben, die veränderungsbereite Personen individuell begleitet und sie durch den Prozess führt. Auch die kommunale Wohnungsvermittlung ist genannt worden – mit dem Hinweis, dass sie nicht alle Zielgruppen erreicht und weiterentwickelt werden muss.
Weitere unterstützende Elemente sind:

- „By the way“-Vermittlung: beiläufige, alltagsnahe Hinweise auf Wohnoptionen, wie z. B. durch Pflegedienste, Vereine oder Nachbarschaften.
- Tauschbörsen: ermöglichen Umzüge ohne Verlust von Wohnqualität oder sozialem Umfeld.
- Netzwerke mit Wohnungsunternehmen: können exklusive oder passgenaue Angebote bereitstellen.

Die Mehrheit der Maßnahmen ist als sehr wichtig eingestuft worden. Die Maßnahmen werden überwiegend als mittelfristig umsetzbar eingeschätzt. Der erwartete Einfluss wird mehrheitlich als groß bewertet, wobei der Einfluss des reinen Informierens als mittel eingeschätzt wird.

Umbau

Umbauprozesse im Einfamilienhausbestand sind komplex und oft mit emotionalen, rechtlichen und finanziellen Unsicherheiten verbunden. Um Eigentümer*innen überhaupt für das Thema zu gewinnen, braucht es gezielt Sensibilisierung und Idealismus. Dabei spielt die persönliche Überzeugung eine wichtige Rolle.

Ein zentraler Hebel zur Aktivierung ist die Verbindung von Umbau mit zukunftsfähiger Quartiersentwicklung: Wenn Umbau nicht nur als individuelle Maßnahme, sondern als Beitrag zum Gemeinwohl kommuniziert wird, steigt die Bereitschaft zur Auseinandersetzung.

Damit Umbau realisiert wird, müssen praktische Einstiegspunkte geschaffen werden. Ein zentrales Element ist die Bauberatung: Sie sollte niedrigschwellig, telefonisch erreichbar und auf die Lebensrealität der Eigentümer*innen abgestimmt sein und eine erste Orientierung geben.

Gleichzeitig ist deutlich geworden, dass die finanzielle Darstellbarkeit ein zentrales Hindernis ist. Fragen zu Krediten, Refinanzierung und Fördermöglichkeiten müssen frühzeitig und transparent beantwortet werden können. Auch Barrierefreiheit, Privatsphäre und Denkmalschutz werden dafür als relevante Themen benannt, die berücksichtigt werden müssen.

Nahezu alle Maßnahmen sind als sehr wichtig eingestuft worden. Die Maßnahmen selbst werden überwiegend als mittelfristig umsetzbar eingeschätzt. Kurzfristige Schritte wie die Verbesserung der telefonischen Bauberatung oder die Kommunikation finanzieller Vorteile lassen sich zügig realisieren. Strukturelle Maßnahmen – etwa die Entwicklung rechtlicher Beratungsangebote oder die Quartiersentwicklung – benötigen hingegen mehr Zeit und Abstimmung. Der erwartete Einfluss der Maßnahmen wird mehrheitlich als groß bewertet.

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen lässt sich nur dann nachhaltig stärken, wenn sowohl Grundlagen geschaffen als auch konkrete Aktivierungs- und Unterstützungsangebote bereitgestellt werden.

Ein zentraler Baustein hierfür ist die Sensibilisierung: Es müssen Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen bereitgestellt werden. Auch gemeinschaftliches Wohnen sollte bereits in der Planungsphase neuer Wohnvorhaben mitgedacht werden, damit entsprechende Konzepte frühzeitig verankert werden können. Die Identifikation der Beteiligten mit einem Projekt kann durch Eigenleistungen gestärkt werden, da diese Mitwirkung, Bindung und Verantwortungsgefühl fördern. Ergänzend braucht es Informationsplattformen – digital oder analog –, die über Konzepte, Kosten und Beteiligungsmöglichkeiten aufklären und zur Mitgestaltung einladen. Ebenso wichtig ist eine klare Kommunikation darüber, wie gemeinsames Leben im Alltag funktioniert und welchen sozialen Mehrwert es bietet, insbesondere im Hinblick auf eine effizientere Nutzung von Wohnraum.

Darüber hinaus geht es darum, bestehenden Wohnraum zu aktivieren. Menschen mit ungenutzten Zimmern sollen motiviert werden, diese zu vermieten, wofür bürokratische Hürden deutlich reduziert werden müssen. Es sollte als Möglichkeit wahrgenommen werden, sich bzgl. dieses Themas an die Verwaltung zu wenden. Gleichzeitig sollten die finanziellen Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens klar herausgestellt werden. Eine wichtige Rolle spielt zudem die Einbindung und Schulung von Hilfsorganisationen wie AWO, Kirchen, SVS (Südstormarner Vereinigung für Sozialarbeit e.V.) und der Wohnungsgesellschaft, damit sie gemeinschaftliches Wohnen aktiv unterstützen können – etwa durch Beratung, Vermittlung oder Begleitung.

Schließlich braucht gemeinschaftliches Wohnen verlässliche Strukturen und rechtliche Sicherheit. Dazu gehört die Entwicklung einer digitalen Plattform, die die Bewerbung und Organisation gemeinschaftlicher Wohnprojekte erleichtert, Transparenz schafft und Prozesse begleitet. Ergänzend wird eine spezialisierte Beratungsstelle für Vertragsrecht benötigt, die rechtliche Fragen klärt und bestehende Initiativen flankiert und vernetzt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind überwiegend als sehr wichtig eingestuft worden. Die Mehrheit der Maßnahmen wird als mittelfristig umsetzbar bewertet. Kurzfristige Effekte sind möglich (z. B. Kommunikation, erste Sensibilisierung), doch die strukturelle Umsetzung

erfordert Zeit und Koordination. Die Maßnahmen werden insgesamt als einflussstark bewertet. Besonders hohe Wirkung wird erwartet durch eine direkte Ansprache und Aktivierung der Haushalte mit Leerstand, die Einbindung von Hilfsorganisationen und sozialen Trägern, die Bereitstellung rechtlicher und organisatorischer Unterstützung, sowie Plattformlösungen, die Transparenz schaffen und Prozesse erleichtern.

Akteurslandschaft

Die Gestaltung suffizienter Wohnformen im Einfamilienhausbestand erfordert ein breites Netzwerk an Akteuren, die unterschiedliche Rollen, Kompetenzen und Zugänge zu den Zielgruppen einbringen können. Die Akteurslandschaft wird am Beispiel von Reinbek dargestellt. Sie zeigt eine hohe Vielfalt – angefangen von politischen Entscheidungsträgern über Verwaltung und professionellen Organisationen bis hin zu zivilgesellschaftlichen und nachbarschaftlichen Strukturen. Entscheidend ist, welche dieser Akteure unmittelbaren Kontakt zu den Haushalten haben, die für Umbau, Umzug oder neue Wohnformen relevant sein können.

Politische Akteure

Bürgermeister und Bürgervorsteher repräsentieren die politische Ebene und können Themen wie suffizientes Wohnen strategisch platzieren und legitimieren. Der direkte Zugang zu Haushalten ist hier zwar begrenzt, jedoch spielt diese Ebene eine zentrale Rolle bei der Priorisierung, Rahmensetzung und öffentlichen Sichtbarmachung.

Im Kontext von selbstbestimmtem Wohnen und zukunftsfähiger Quartiersentwicklung besteht ein deutlich artikulierter Bedarf an klaren politischen Zielsetzungen, die Orientierung geben und kommunal anschlussfähig sind. Gleichzeitig hat der Workshop betont, dass Bebauungspläne und kommunale Ressourcen begrenzt sind – die Umsetzung ist anspruchsvoll und erfordert politische Rückendeckung sowie einen realistischen Zeit- und Finanzierungsrahmen.

Wichtig ist dabei, dass politische Kommunikation nicht bei der Information stehenbleibt: Es braucht konkrete Anreize, die Veränderungsbereitschaft fördern und Handlungsspielräume eröffnen.

Als besonders wertvoll wird der Arbeitskreis Wohnen (AK) hervorgehoben – ein Gremium, das fraktionsübergreifend arbeitet und geeignet ist, komplexe Themen vorzubereiten, zu strukturieren und

konsensfähig zu machen. Der AK kann als Bindeglied zwischen Verwaltung, Politik und Praxis dienen und Impulse für strategische Entscheidungen liefern.

Verwaltung

Die Verwaltung verfügt über mehrere institutionellen Zugänge zu älteren Eigentümer*innen und Haushalten im Einfamilienhausbestand. Die kommunale Wohnungsgesellschaft steht in regelmäßigem Kontakt zu Mieter*innen und Eigentümer*innen, insbesondere bei Wohnungswechseln. Die Stadtverwaltung mit der Seniorenberatung erreicht ältere Menschen, pflegende Angehörige und Haushalte mit Unterstützungsbedarf unmittelbar und ist damit ein zentraler Multiplikator für Information, Beratung und die Entwicklung quartiersbezogener Strategien.

Gleichzeitig hat der Workshop verdeutlicht, dass Quartiersentwicklung als zentrale Zukunftsaufgabe gesehen wird, deren Umsetzung jedoch Ressourcen, klare politische Rückendeckung und strategische Orientierung erfordert. Die Verwaltung steht hier erst am Anfang eines systematischen Prozesses. Besonders im Bestand gilt es zu klären, welche Straßen oder Quartiere Veränderungspotenzial besitzen, welche Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe bestehen – etwa in den Bereichen Energie, Wohnen oder Barrierearmut – und welche Lebenssituationen und sozialen Bedürfnisse die dort lebenden Menschen prägen.

Die Diskussionen haben verdeutlicht, dass die Aufgabe groß, aber entscheidend für Reinbeks Zukunft ist. Soziale Aspekte müssen stärker in die Stadtentwicklung integriert werden, und es braucht eine koordinierte, ressortübergreifende Arbeitsweise, um die verschiedenen Perspektiven und Fachbereiche zusammenzuführen. Genannt worden sind auch der Wunsch nach mehr interdisziplinärem Austausch, klaren Zuständigkeiten und einer besseren Vernetzung innerhalb der Verwaltung.

Darüber hinaus ist auf Fördermöglichkeiten, etwa über Programme wie KfW 432, hingewiesen worden, die strategische Quartiersentwicklung unterstützen können und als wichtige Ressource für den weiteren Prozess dienen.

Organisationen

Ein zentrales Kriterium im Themenfeld „suffizientes Wohnen“ ist die Frage, welche Akteure direkten oder vertrauensbasierten Zugang zu den relevanten Bevölkerungsgruppen haben – insbesondere zu älteren Eigentümer*innen, alleinlebenden Personen, Familien in Veränderungsprozessen sowie Haushalten mit Unterstützungsbedarf. In Reinbek verfügen vor allem wohnungswirtschaftliche Akteure, soziale Dienste, kirchliche Strukturen, Vereine und pflegebezogene Einrichtungen über besonders enge operative Kontakte. Dazu zählen u. a. Grundeigentümer und institutionelle Vermieter, Sozialverbände, Haus & Grund, Kirchen und Pastoren, Vereine wie AWO, DRK oder Sportvereine, der Seniorenbeirat, Pflegedienste (SVS), Banken und Schuldnerberatung sowie Stiftungen mit Besuchsdiensten. Sie alle erreichen Menschen in Lebenssituationen, in denen Entscheidungen für einen Umbau, Umzug oder für neue Wohnformen besonders relevant werden – und sind daher entscheidend für die Umsetzung jeder Strategie, die auf Aktivierung, Sensibilisierung oder Unterstützung abzielt.

Sonstige Akteure

(zivilgesellschaftliche, nachbarschaftliche und selbstorganisierte Gruppen)

Diese Gruppe umfasst Akteure mit besonders alltagsnahen und vertrauensbasierten Zugängen zu den relevanten Bevölkerungsgruppen. Dazu gehören Hausärzte und medizinische Praxen, die aufgrund ihres hohen Vertrauensgrades direkten Kontakt zu älteren Menschen und pflegenden Angehörigen haben. Vermieter mit großem Bestand sowie Makler und wohnungswirtschaftliche Akteure erreichen Haushalte in unterschiedlichen Lebenslagen und insbesondere in Veränderungsprozessen wie Kauf, Verkauf oder Verkleinerung. Rechtsberatungen können bei Eigentumsübergängen Familien in sensiblen Umbruchphasen begleiten. Der Verband Wohneigentum SH e. V. hat direkten Zugang zu EFH-Eigentümer*innen. Familien und Nachbarschaften wirken als informelle, aber oft entscheidende Multiplikatoren. Ergänzend bieten lokale Medien wie der Reinbeker Markt sowie Geschäfte und Wochenmärkte niedrigschwellige Kontaktpunkte mit breiter, örtlich bezogener Reichweite. Insgesamt sind diese Akteure besonders wertvoll, um Menschen frühzeitig zu sensibilisieren und Vertrauen für Veränderungsprozesse aufzubauen.

Tabelle 3 Übersicht Akteure

Politische Akteure	**Verwaltung**	**Organisationen** *(z.B. Wohnungswirtschaft, Energie/Versorgung, soziale Dienste)*	**Sonstige** *(zivilgesellschaftliche, nachbarschaftliche und selbstorganisierte Akteure)*
Bürgervorsteher	Kommunale Wohnungsgesellschaft	Grundeigentümer	Hausärzte, Ärzte, Praxen
Bürgermeister	Stadtverwaltung (Seniorenberater)	Sozialverbände	Vermieter insb. Mit großem Bestand
		Haus & Grund (Herr Dahms)	Siedlergemeinschaft Neu-Schö
		Kirchen & Pastoren	Makler / Wohnungswirtschaft
		Vereine: AWO, DRK, 60+, Sport (TSV, FCVoran)	Rechtliche Berater bei Eigentumsübergang (z. B. Erbfall)
		Seniorenbeirat/ -beratung	Verband Wohneigentum SH e.V.
		Baugenossenschaft Sachsenwad	Familien
		Institutionelle Vermieter	Nachbarschaften
		Pflegedienste (SVS)	Medien (Reinbeker Markt)
		Banken, Schuldnerberatung	Geschäfte, Wochenmärkte
		Besuchsdienst der Rickertsen Stiftung (in Planung)	
		Sertürner Stiftung	

Zusammenfassung

Der Workshop in Reinbek hat gezeigt, dass die Kommune, vor allem mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, begrenzten Flächenreserven und einem stark unterbelegten Einfamilienhausbestand konfrontiert ist. Die Teilnehmenden betonten, dass viele EFH-Bewohner*innen in der Nachfamilienphase zwar Veränderungsbedarf wahrnehmen, jedoch durch Unsicherheiten zu baulichen, rechtlichen

und finanziellen Fragen von konkreten Schritten Abstand nehmen. Diese Hemmnisse ähneln den in anderen Kommunen beobachteten Mustern und verdeutlichen die Notwendigkeit für klare Informations- und Beratungsangebote.

Gleichzeitig ist deutlich geworden, dass Reinbek über eine engagierte Verwaltung verfügt, die jedoch – wie viele Kommunen auch – durch begrenzte personelle Ressourcen und komplexe Genehmigungsprozesse eingeschränkt ist. Die Teilnehmenden beschreiben, dass suffiziente Wohnformen nur dann realisierbar sind, wenn Kommunen Orientierung anbieten, Prozesse vereinfachen und Eigentümer*innen frühzeitig angesprochen werden. Besonders hervorgehoben wird die Bedeutung einer aktiven Rolle der Stadt, etwa durch Wohnraumberatung, die Vermittlung von Kontakten oder die Unterstützung bei Umbau- und Teilungsprozessen.

Darüber hinaus ist diskutiert worden, dass Reinbek aufgrund seiner Lage im Hamburger Umland mit einem starken Zuzugsdruck konfrontiert ist, der die Aktivierung des Bestands noch dringlicher macht. Suffiziente Wohnformen werden hier nicht nur als ökologische oder soziale Strategie verstanden, sondern als notwendiger Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Teilnehmenden betonten, dass die Kommune sowohl niedrigschwellige Beratungsangebote als auch strategische Instrumente benötigt, um unterbelegte EFH zu mobilisieren und gleichzeitig neue Wohnraumangebote für ältere Menschen zu schaffen.

Insgesamt zeigt der Workshop, dass Reinbek suffiziente Wohnkultur vor allem durch eine aktive kommunale Rolle, durch klare Orientierung für Eigentümer*innen und durch die Entwicklung passender Alternativen für die Zielgruppe 50+ voranbringen kann. Die Ergebnisse unterstreichen, dass Suffizienz im suburbanen Raum nur gelingt, wenn Bestand, Beratung und kommunale Steuerung zusammengedacht werden.

5.4.5 Ableitungen für Forschungsfragen

Insgesamt zeigen die Workshops, dass suffiziente Wohnkultur im EFH-Bestand nur dann realisierbar ist, wenn individuelle Bedürfnisse, generationengerechte Angebote und kommunale Steuerungslogiken zusammengedacht werden. Die Ergebnisse geben Antworten auf die Forschungsfragen des Projekts und verdeutlichen, dass Suffizienz vor allem dann akzeptiert wird, wenn sie als alltagsnahe, sozial

eingebettete und generationenübergreifend vorteilhafte Option kommuniziert und unterstützt wird.

Wohnzufriedenheit und Flächenakzeptanz in der Nachfamilienphase

Die Ergebnisse der Workshops in Regensburg und Reinbek geben ein konsistentes Bild darüber, wie Menschen in der Nachfamilienphase ihre Wohnsituation im Eigenheim einschätzen und welche Faktoren ihre Bereitschaft beeinflussen, die eigene Wohnfläche für sich zu reduzieren oder alternative Wohnformen in Betracht zu ziehen. In beiden Kommunen ist deutlich geworden, dass viele ältere EFH-Bewohner*innen ihre aktuelle Wohnform als zunehmend unpassend erleben – sei es aufgrund der Größe, des Pflegeaufwands oder fehlender Barrierefreiheit. Gleichzeitig bestehen erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich baulicher, rechtlicher und finanzieller Risiken, die Veränderungsprozesse hemmen. Die Akzeptanz reduzierter Wohnflächen ist grundsätzlich vorhanden, steigt jedoch erst dann, wenn konkrete, realistische und verständliche Alternativen sichtbar und für sich vorstellbar werden. Einflussfaktoren wie Alter, emotionale Bindung an das Haus, wahrgenommene soziale Normen (versus Prestigeverlust), Unterhaltsaufwand und die Verfügbarkeit attraktiver Alternativen im Quartier prägen die Entscheidungsbereitschaft maßgeblich. Damit bestätigen die Workshops die Annahme, dass Wohnzufriedenheit und Veränderungsbereitschaft stark von individuellen, sozialen und strukturellen Bedingungen abhängen.

Generationengerechtes Wohnen als Win-Win-Strategie

Die Workshops in Regensburg und Reinbek verdeutlichen, dass generationengerechtes Wohnen nur dann als Win-Win-Strategie funktioniert, wenn sowohl der bestehende EFH-Bestand aktiviert als auch zukünftige Gebäude von Beginn an suffizient geplant werden. In beiden Kommunen wurde betont, dass ältere Menschen grundsätzlich bereit sind, in kleinere oder gemeinschaftliche Wohnformen zu wechseln oder ihr Haus umzubauen, sofern attraktive, barrierearme und bezahlbare Alternativen im Quartier vorhanden sind. Ein solcher Wechsel wird als Gewinn an Komfort, Sicherheit und sozialer Einbettung erlebt, während gleichzeitig Familien Zugang zu bislang unterbelegten Einfamilienhäusern erhalten. Die Teilnehmenden machten jedoch deutlich, dass diese Prozesse ohne kommunale Unterstützung kaum realisierbar sind: Beratung, Orientierung und Prozessbegleitung sind zentrale Voraussetzungen, damit ältere Eigentümer*innen die

organisatorische und rechtliche Komplexität eines Umbaus oder Umzugs bewältigen können.

Gleichzeitig wurde in beiden Workshops hervorgehoben, dass generationengerechte Wohnformen nicht erst im Bestand entstehen dürfen. Viele der heute existierenden Einfamilienhäuser sind aufgrund ihrer Größe, offenen Grundrisse und baulichen Struktur nur schwer teilbar. Um zukünftige Win-Win-Konstellationen zu ermöglichen, müsse daher bereits im Neubau darauf geachtet werden, dass Häuser flexibel teilbar, grundrissneutral, nicht überdimensioniert und lebenslauforientiert gestaltet werden. Nur so können spätere Anpassungen an veränderte Lebenslagen ohne großen Aufwand erfolgen. Damit wird deutlich, dass generationen-gerechtes Wohnen sowohl eine Frage der sozialen Organisation als auch der baulichen Voraussetzungen ist und dass Suffizienz im Wohnbereich langfristig nur gelingt, wenn Neubaupolitik und Bestandsaktivierung zusammengedacht werden.

Positive Narrative für kommunale Entscheidungsprozesse

Schließlich geben die Workshops auch wichtige Hinweise darauf, wie positive Narrative zur Förderung suffizienter Wohnkultur gemeinsam mit kommunalen Entscheider*innen entwickelt werden können. Bei beiden Kommunen ist deutlich geworden, dass Narrative dann tragfähig sind, wenn sie konkrete Vorteile für die Zielgruppen sichtbar machen und nicht allein auf ökologische Argumente setzen. Besonders wirksam sind Erzählungen, die Suffizienz mit Lebensqualität, Entlastung, Sicherheit, sozialer Einbettung und generationengerechter Stadtentwicklung verknüpfen. Umweltverträglichkeit wird erst dann anschlussfähig, wenn sie mit alltagsnahen Co-Benefits verbunden wird. Die Teilnehmenden betonten, dass Kommunen eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung und Verbreitung solcher Narrative einnehmen, da sie sowohl die strukturellen Rahmenbedingungen gestalten als auch als vertrauenswürdige Akteure wahrgenommen werden. Für Reinbek zeigte sich zudem, dass positive Narrative besonders dann anschlussfähig sind, wenn sie unmittelbar an lokale Problemlagen wie Zuzugsdruck, Flächenknappheit und die hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum anknüpfen. Suffiziente Lösungen im Bestand werden in diesem Kontext als strategische Antwort wahrgenommen, die sowohl kommunale Entwicklungsziele unterstützt als auch generationengerechte Win-Win-Konstellationen ermöglicht.

5.5 Wohnraumpotenziale

Dieses Kapitel geht der Frage nach, wie viel Wohnraum durch eine suffiziente Wohnkultur „geschaffen“ bzw. wieder einer Nutzung zugeführt werden kann, ohne dass es (ressourcenintensiven) Neubau dafür braucht.

5.5.1 Definition und Methodik

Als Wohnraumpotenzial wird an dieser Stelle die Anzahl von Wohneinheiten[14] verstanden, die durch verschiedene Maßnahmen im EFH-Bestand durch die drei bereits beschriebenen Szenarien bzw. Handlungsoptionen für Bewohnende – Umbau, Umzug, gemeinschaftliches Wohnen[15] – (neu) geschaffen werden können. Damit werden bestehende Fehlallokationen nach Abb. 5 aufgelöst, es entsteht mehr Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und Umzugsketten werden in Gang gesetzt[16] – ganz im Sinne des Dreiklangs aus Bedürfnisorientierung, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit.

Zur besseren Vergleichbarkeit werden die Potenziale je Maßnahme nicht absolut angegeben, sondern vereinfacht auf einzelne Jahresscheiben heruntergerechnet. Dazu wird die Annahme getroffen, dass sich die gesamte theoretisch mögliche Wohnraumschaffung auf 20 Jahre verteilt. Dieser Zeitraum reicht damit bis zum Zieljahr der Klimaneutralität 2045. Zudem trägt sie der Langsamkeit gesellschaftlichen Wandels hin zu einer SuWoKu Rechnung, selbst unter ambitionierten politischen Bemühungen. Die Annahme bzw. die jährlichen Berechnungsergebnisse bedeuten zudem, dass jährlich fünf Prozent der theoretisch veränderungsbereiten Haushalte eine Veränderung vornehmen.

Eine Unschärfe entsteht dadurch, dass die Anzahl der Zielgruppenhaushalte als konstant angesehen wird. Diese Vereinfachung ist im Rahmen der Möglichkeiten dieses Projekts nötig. Aufgrund des demografischen Wandels ist sie aber gerechtfertigt und dürfte die

---

[14] Die Anzahl der Wohneinheiten wird vereinfacht mit der Anzahl der Haushalte gleichgesetzt.

[15] Die Wiedernutzbarmachung von im Moment leerstehenden EFH ist nicht der Fokus dieser Studie, da diese nicht durch die drei suffizienten Handlungsoptionen von Bewohner*innen gelöst werden kann.

[16] Es werden lediglich direkte Effekte miteinbezogen, um Doppelzählungen und Fehlallokationen zu vermeiden. Das heißt, dass als Wohnraumpotenzial nur gezählt wird, was im aktuellen EFH bzw. durch den aktuellen EFH-Haushalt passiert. Nachgelagerte Umzugsketten werden an dieser Stelle nicht mit einbezogen.

Potenziale eher unterschätzen. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf hinsichtlich einer suffizienten Wohnraumschaffung.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Potenziale der drei Handlungsoptionen aufgrund der Erhebungsmethoden (siehe Kapitel 5.3 Breitenbefragung) nicht einfach addiert werden können.

Die Potenziale werden hergeleitet aus Daten des Statistischen Bundesamtes zum Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltsbestand sowie den Ergebnissen der repräsentativen Breitenbefragung (vgl. Kapitel 5.3). Die Zustimmungswerte der Befragten zu den Szenarien bzw. Handlungsoptionen (Anteil der Veränderungsbereiten bzw. -interessierten) wurden zunächst auf die deutsche Gesamtheit hochgerechnet (bundesweite Ergebnisse). Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass nicht alle theoretisch geeigneten EFH-Haushalte eine Veränderung ihrer Wohnsituation umsetzen (können), weil sie in Regionen leben, wo wenig Nachfrage nach Wohnraum herrscht. Die Optionen Umbau und gemeinschaftliches Wohnen sind deshalb offensichtlich dort wenig relevant. Dies gilt aber auch für die Option Umzug, weil der Wert der eigenen Immobilie aufgrund der mangelnden Wohnungsnachfrage sehr gering ist. Als ausgleichender Indikator für diese räumliche Unterscheidung wurde die Leerstandsquote gewählt, weil sie aussagekräftig einen Eindruck der lokalen Nachfrage gibt und es dazu ausreichend gute Statistiken gibt. Die Grenze für die Leerstandsquote wurde zu 6 Prozent gewählt. Dieser Wert wird auf Basis der regionalen Leerstandsverteilung (BMWSB 2026) und der jeweiligen Situation auf dem Wohnungsmarkt (BPD 2025) geschätzt. Demnach werden alle theoretischen Potenziale in Regionen mit über 6 Prozent Leerstandsquote abgezogen. Das entspricht 20 Prozent der Haushalte. Berücksichtigt wird dabei, dass sich leicht unterschiedliche Zustimmungswerte zwischen den Regionaltypen (viel / wenig Leerstand) ergeben (regionalisierte Ergebnisse).

Die jeweiligen Potenziale werden als Bandbreiten zwischen Minimal- und Maximalwerten angegeben, um der Heterogenität und Verteilung der Umfrageergebnissen sowie der (politischen bzw. gesellschaftlichen) Gestaltungsmöglichkeit selbiger gerecht zu werden. Bei der Umfrage geben die Teilnehmenden ihren Zustimmungsgrad zu den einzelnen Szenarien auf einer Skala von 1-10 an. Die Antwortmöglichkeiten 8-10 werden als Zustimmung mit „Ja“ gewertet und für die Minimalwertberechnung herangezogen. Die Antwortmöglichkeiten 6-7

werden als „vielleicht“ kategorisiert und für die Maximalwerte zu den vorherigen addiert.

Die Potenzialberechnungen an dieser Stelle lassen unberücksichtigt, dass bereits in der derzeitigen Wohnkultur EFH, z. B. wegen Umzügen in ein Pflegeheim oder Todesfall, verkauft oder vererbt werden. Hierfür liegen keine ausreichenden Vergleichsdaten zur Verfügung, weshalb dies nicht einbezogen werden.

Laut BBSR würden jährlich rund 320.000 WE, davon 100.000 in EFH, benötigt (Müther und Waltersbacher 2025). Diese Rechnung berücksichtigt demografische Entwicklungen, Gebäudelebenszyklen, vergangene Baustatistiken und Leerstand. Unterbelegung und Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Bestand bleiben in dieser Berechnung bislang genauso unberücksichtigt (Zimmermann, Brischke, et al. 2025), wie die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen. Die Aussagekraft dieser Wohnungsbedarfsprognose ist daher eingeschränkt. Sie kann dennoch als theoretische Vergleichsgröße mit herangezogen werden.

Je nach Szenario ergibt sich ein anderes qualitatives Wohnraumpotenzial: ganze EFH, einzelne Wohnungen oder einzelne Zimmer, was in der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt ist.

Tabelle 4: Überblick

Szenario	Notwendige Maßnahmen	Art des geschaffenen Wohnraums	Beispielhafte Zielgruppe
Umzug	Verkauf	Ganzes EFH	Junge Familien mit Kindern
Umbau	Bauliche Teilung und Vermietung	Einzelne Wohnung im EFH	Paare
Gemeinschaftlich Wohnen	Nur kleinere Änderungen am Gebäude und Vermietung	Einzelne Räume	Einzelne Studierende oder Azubis

5.5.2 Ergebnisse

Das theoretische Wohnraumpotenzial besteht aus allen 11 Mio. Haushalten bzw. WE (siehe Abbildung 5 bzw. Kapitel 3.2) – statisch verteilt auf 20 Jahre rund 547.000 jährlich –, die nur allein oder zu zweit im EFH bewohnt werden, weil hier von einer Unterbelegung ausgegangen werden kann. Regionalisiert entspricht dies 8,7 Mio. bzw.

437.000 WE jährlich. Folgende Tabelle fasst die wichtigsten Berechnungsergebnisse zusammen.

Tabelle 5: Wohnraumpotenziale nach Szenario

Potenzial	Erläuterung: Hochrechnung der Befragtenanteile, die sich…	WE Absolut		WE p. a.	
		Min	Max	Min	Max
Irgendein Szenario	mindestens eine Veränderungsoption vorstellen können	2.516.000	3.973.000	155.000	244.000
Umzug	den Auszug aus ihrem EFH vorstellen können	1.644.000	2.701.000	82.000	135.000
Umbau aller EFH	den Umbau ihres EFH (auch alle RH, DHH, ZFH) vorstellen können	1.034.000	1.856.000	52.000	93.000
Gemeinschaftlich Wohnen	die Vermietung einzelner Zimmer in ihrem EFH vorstellen können	712.000	1.336.000	36.000	67.000
Umbau nur freistehender EFH	den Umbau ihres freistehenden EFH (ohne RH, DHH, ZFH) vorstellen können	457.000	820.000	23.000	41.000
Jedes Szenario	alle Veränderungsoptionen vorstellen können	128.000	319.000	6.000	10.000

Es zeigt sich, dass mindestens rund 2,5 Mio. Haushalte eines der drei Szenarien für sich in Betracht ziehen, also veränderungsbereit wären, wodurch entsprechend Wohnraum entstehen könnte. Der Anteil derjenigen, die sich für alle Szenarien interessieren, ist sehr gering (< 2 %). Das zeigt, dass es ganz klare Präferenzen hinsichtlich der drei Szenarien gibt. Da ein Umzug für die meisten Menschen am attraktivsten scheint, ergibt sich dabei auch das größte Wohnraumpotenzial. Unter den getroffenen Annahmen könnten jährlich rund 82.000 bis 135.000 EFH freigezogen werden. Das bedeutet zweierlei. Einerseits werden diese EFH für EFH-Suchende, z. B. junge Familien, frei. Andererseits muss für die ausziehenden Empty Nest Haushalte auch ein entsprechend passender Wohnraum (siehe genannte Anforderungen der Breitenbefragung bzw. Fokusgruppen) zur Verfügung stehen oder ggf. erst geschaffen werden. Das zweitgrößte Potenzial schlummert im Umbau also der Teilung von EFH (52.000 – 93.000 WE/a). Selbst wenn alle Gebäudetypen abgezogen werden, die mit höherer Wahrscheinlichkeit schwieriger zu teilen sind (u. a. grundrissbedingt) oder dafür zumindest mehr baulicher und finanzieller Aufwand nötig ist (RH, DHH, ZFH), verbleiben signifikante Mengen an potenziell zu

schaffenden Wohnungen (23.000 – 41.000 WE/a). Das geringste Potenzial der drei Szenarien zur Wohnraumschaffung bietet das gemeinschaftliche Wohnen im Eigenheim (36.000 – 67.000 Zimmer/a). Hier werden aber keine ganzen, eigenständigen Wohnungen generiert, sondern einzelne oder ggf. mehrere Zimmer.

Wie bereits erklärt, können die Teilergebnisse der Szenarien nicht einfach addiert werden. Dennoch können sie ins Verhältnis zu den aktuellen EFH-Neubauzahlen gesetzt werden – 72.000 WE in EFH in 2024 (Destatis 2024b). Es können sich demnach mehr Menschen (sehr) gut vorstellen aus ihrem EFH auszuziehen (82.000 Haushalte) als derzeitig EFH neu gebaut werden. Und würden tatsächlich jährlich alle Menschen, die sich einen Umzug vorstellen können, dies verwirklichen, wären damit bereits über 40 % der Wohnraumprognose des BBSR (Müther und Waltersbacher 2025) erfüllt. Die Zahlen verdeutlichen damit eindrücklich, dass im Vergleich zum aktuellen Neubau und einem prognostizierten Bedarf größere Potenziale im EFH-Bestand bestehen, die es zu nutzen gilt.

5.6 Umweltverträglichkeit

Eine Dimension suffizienter Wohnkultur ist die Umweltverträglichkeit. Dieses Kapitel widmet sich zunächst den ökologischen Auswirkungen in verschiedenen Umweltwirkungskategorien der heutigen Wohnkultur (Kapitel 5.6.1) und stellt sie den möglichen Einsparungen durch suffiziente Verhaltensweisen gegenüber (Kapitel 5.6.2).

5.6.1 Ökologische Auswirkungen heutiger Wohnkultur

Dieses Kapitel beschreibt die wichtigsten ökologischen Auswirkungen heutiger, nicht-suffizienter Wohnkultur. Im Fokus stehen dabei EFH aufgrund ihrer im Vergleich schlechteren Umweltbilanz sowie der zentralen Stellung im Projekt.

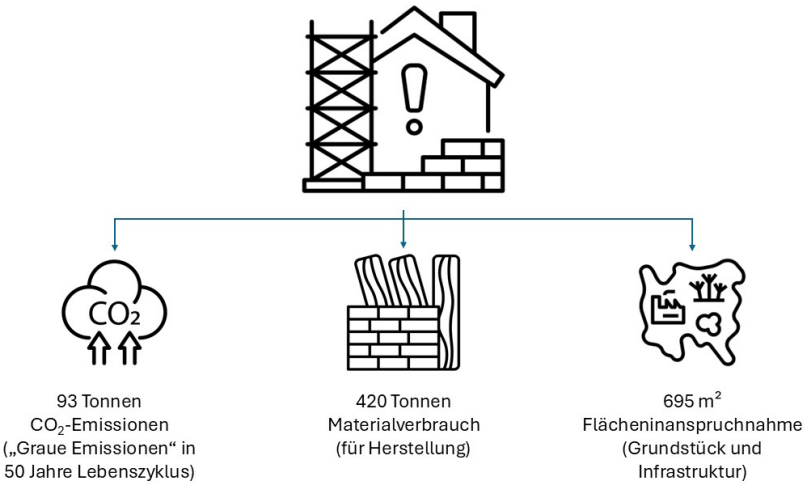


Abbildung 9: Umweltwirkungen durch den Neubau eines durchschnittlichen EFH, eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von (Mahler et al. 2019; Zimmermann et al. 2023)

Treibhausgasemissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind je nach Bilanzierungsmethodik für einen unterschiedlich großen Anteil der Treibhausgasemissionen (THG) Deutschlands verantwortlich. Der direkte Gebäudebetrieb ist für 15 Prozent der THG-Emissionen verantwortlich. Indirekte THG-Emissionen beim Betrieb verursachen weitere 7 Prozent. Betrachtet man zusätzlich auch die Herstellung der Baustoffe im Inland ist der Gebäudebereich insgesamt für 30 Prozent der nationalen THG-Emissionen verantwortlich. (UBA und KNBau 2023a)

Bezogen auf das Jahr 2024 (UBA 2025) entspricht das 195 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalente.

EFH-Herstellung

Bereits bei der Herstellung der Baustoffe für bzw. der EFH selbst entstehen große Mengen THG-Emissionen – sog. „graue Emissionen“ (Deurer et al. 2025) oder « Embodied-Carbon-Emissionen » (Agora Industrie et al. 2024). Diese betragen rund 320 kg CO_2-Äquiv. ($GWP_{fossil, A1\text{-}A3}$) je m^2 (Nettoraumfläche) und liegen damit 40 Prozent über denen von MFH (Agora Industrie et al. 2024). Betrachtet man alle konstruktionsbezogenen THG-Emissionen im Lebenszyklus (50 Jahre) verursachen EFH durchschnittlich 600 kg CO_2-Äquiv. (GWP_{total}) je m^2 (Wohnfläche) (Mahler et al. 2019).

In 2024 wurden EFH im Umfang von 10,4 Mio. m^2 errichtet, im 10-Jahres-Mittel betrug der Wert 14,3 Mio. m^2 (Destatis 2026). Mit den oben eingeführten quadratmeterbezogenen THG-Emissionen von 600 kg je m^2 multipliziert sich dies zu 6,3 Mio. Tonnen CO_2-Äquiv allein im Jahr 2024 und einem langjährigen Mittel von 8,6 Mio. Tonnen. Das entspricht rund vier Prozent der THG-Emissionen des Industriesektors (UBA 2026b).

EFH-Betrieb & Bewohner*innen-Fußabdruck

Witterungsbereinigt verursachte der Gebäudesektor[17] im Jahr 2024 insgesamt 112 Mio. Tonnen CO_2. Das EFH-Segment allein war für 53 Prozent davon (60 Mio. Tonnen) verantwortlich. (ifeu 2026) Bei rund 26 Mio. Menschen, die im EFH leben (Zimmermann, Späte, et al. 2025) ergibt das einen jährlichen THG-Fußabdruck von 2,3 Tonnen pro Person. Dies entspricht in etwa auch dem deutschen Mittel der THG-Emissionen im Konsumfeld Wohnen, welches der CO_2-Rechner des Umweltbundes-amtes (UBA) angibt[18]. EFH schneiden also nicht per se schlechter ab als MFH, was die THG-Bilanz angeht, allerdings sind sie noch nicht klimazielkompatibel.

Insbesondere gilt dies für 1-2 PHH, wie die folgenden Auswertungen zeigen. Im Rahmen der repräsentativen Breitenbefragung unter älteren EFH-Bewohnenden sind Angaben zu den jeweiligen Eigenheimen erfragt worden. Auf deren Basis (zwei daraus abgeleitete fiktive

[17] Direkte THG-Emissionen für Heizen und Warmwasser.

[18] Es gibt jedoch methodische Unterschiede zwischen den Berechnungsmethoden auf die hier nicht näher eingegangen wird.

Beispielhaushalte), dem CO_2-Rechner des Umweltbundesamtes (UBA 2026a) und weiteren Annahmen werden die Berechnungen zum THG-Fußabdruck fürs Wohnen (Gebäude, Raumwärme und Warmwasser) dieser speziellen Zielgruppe vorgenommen.

Tabelle 6: Wohnfläche und Baujahr der EFH der Befragten aus Kapitel 5.3

Haushaltsgröße	Wohnfläche (Mittelwert)	Baujahr des Gebäudes (Mittelwert)
1-PHH	121	1966
2-PHH	138	1973

Tabelle 7: Annahmen für die weiteren Berechnungen

Sanierungsstand	**Heizung**	**Nutzungsverhalten**	**Nachträgliche Modernisierungen**	**Anteil am Bestand**[19]
Unsaniert	Fossil, BJ. 1995	20 °C, einige Fenster auf Dauerkipp, tägl. Duschen, keine Spararmaturen	-	62 %
Teilweise saniert	Fossil, BJ. 2005		Fenster, Dach, Keller	33 %
Ambitioniert saniert	Wärmepumpe		Fenster, Dach, Keller, Fassade	5 %

Im gewichteten Mittel verursachen 1-2 PHH beim Wohnen 5,2 Tonnen CO_2 pro Kopf und Jahr. Die Bandbreite ist allerdings groß. 1-PHH in unsanierten Altbauten sind für 9,1 Tonnen, 2-PHH in energetisch sehr gut sanierten Gebäuden nur noch für 0,4 Tonnen CO_2 pro Kopf verantwortlich. Die generell hohen Werte im Vergleich zum deutschen Durchschnitt (2,3 fürs Wohnen bzw. 10,4 insgesamt) sind zurückzuführen auf den hohen Flächenverbrauch und den schlechten Sanierungszustand – 62 Prozent der EFH gehören den schlechtesten vier Effizienzklassen (E-H) an (Agora Energiewende et al. 2024).

[19] (Agora Energiewende u. a. 2024)

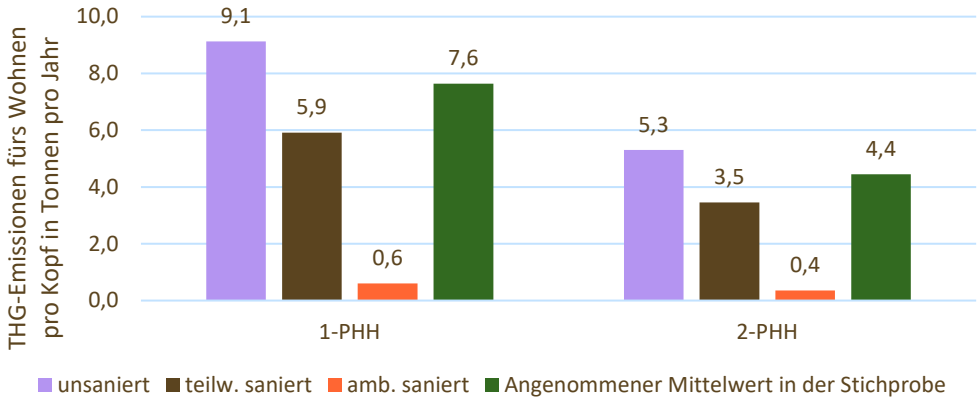


Abbildung 10: Ergebnisse der Berechnungen mit dem UBA-CO2-Rechner[20]

Es lässt sich schlussfolgern, dass 1-2 PHH in (unsanierten) EFH sehr hohe CO_2-Fußabdrücke zur Folge haben. Erst durch Suffizienz sowie Effizienz und Konsistenz können in diesem Segment die Nachhaltigkeitsziele eingehalten werden.

Ressourcenbedarf

Um ein einziges EFH zu errichten, müssen im Schnitt rund 420 Tonnen Material aufgewendet werden (Zimmermann et al. 2023). Damit hat der Neubau von EFH einen deutlich größeren Ressourcenbedarf als bauliche Maßnahmen im Bestand oder organisatorische Maßnahmen, wie Wohnungstausche. In Hinblick auf diese planetare Grenze ist das EFH, die schlechteste Option zur Wohnraumschaffung. (vgl. Abb. 7) Hochgerechnet auf den EFH-Neubau im Jahr 2024 ergibt sich ein jährlicher Materialbedarf von 30 Mio. Tonnen.

[20] Mittelwerte berechnet mit der angeführten Verteilung des Gebäudebestands auf die Effizienzklassen (Agora Energiewende u. a. 2024): 5 Prozent A+ & A (amb. saniert), 33 Prozent B-D (teilw. saniert), 62 Prozent E-H (unsaniert)

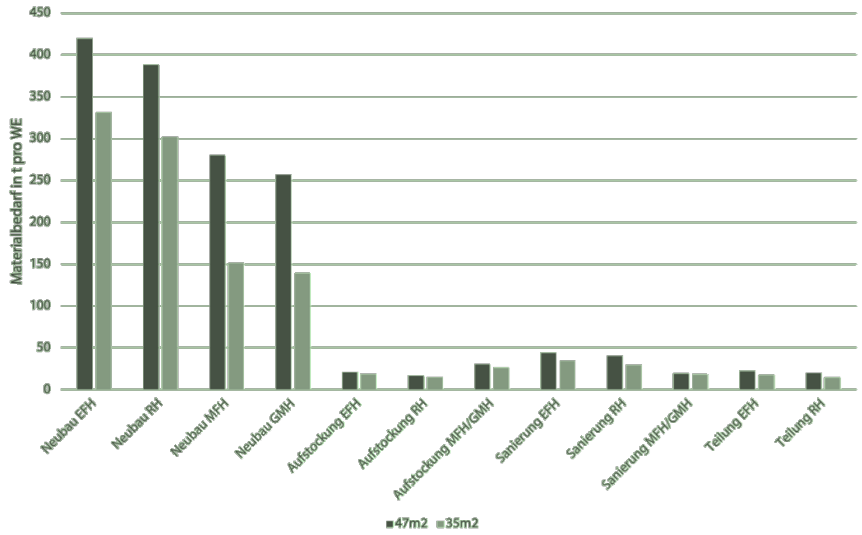


Abbildung 11: Materialbedarf pro Wohneinheit in verschiedenen Gebäudetypen bzw. (Um-)Baumaßnahmen (Zimmermann et al. 2023)

Flächeninanspruchnahme

Auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme schneiden EFH schlechter ab als kompakte Bauformen. So ist der Flächenverbrauch von EFH-Gebieten bis zu siebenmal höher als der von dichten MFH-Gebieten (UBA und KNBau 2023b). Durchschnittlich sind EFH-Grund-stücke 487 m² groß und induzieren eine weitere Flächeninanspruch-nahme für Infrastruktur (Erschließung etc.) von weiteren 208 m². In Summe sind dies 695 m² je EFH (Zimmermann et al. 2023). Hochge-rechnet auf die 2024 errichteten 72.000 WE (siehe Kapitel 2.1.1) sind dies rund 14 Hektar tägliche neue Flächeninanspruchnahme. Das sind allein für dieses Segment rund 46 Prozent des zur Verfügung stehen-den Budgets pro Tag, das sich aus dem 30-Hektar-Flächenziel der Bundesregierung (Destatis 2022b) ergibt.

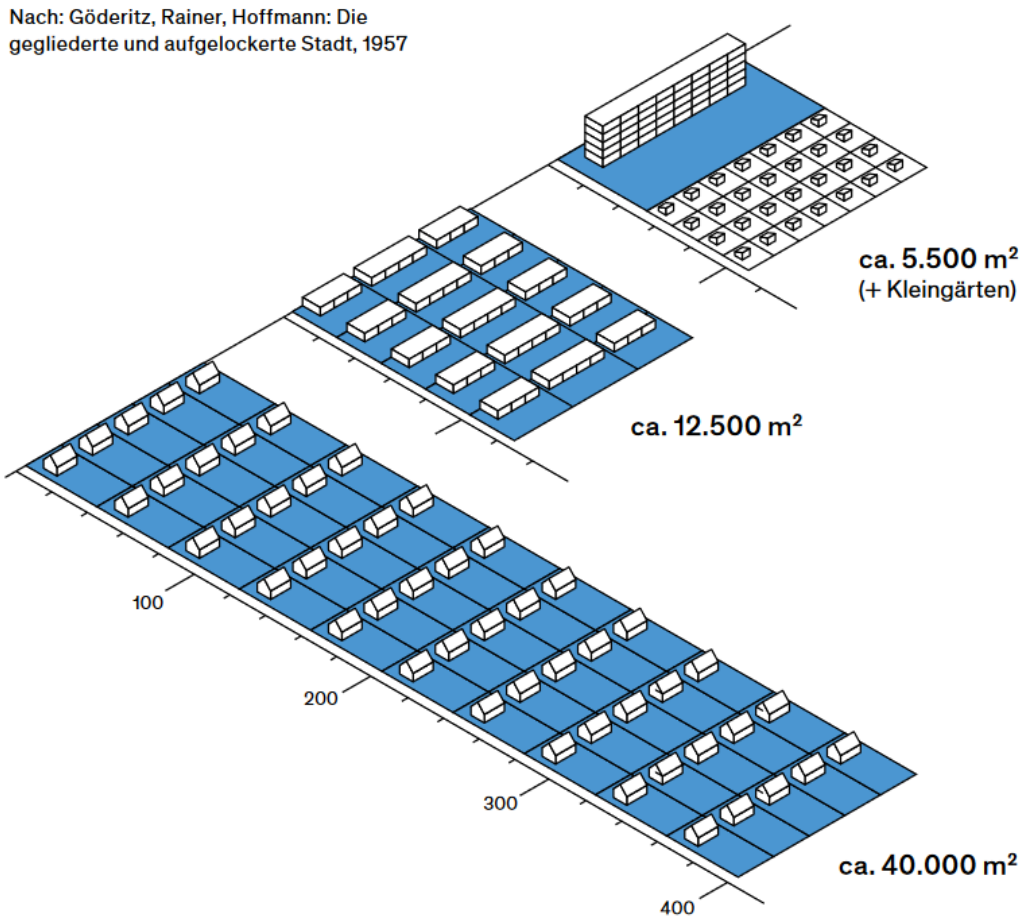


Abbildung 12: Flächeninanspruchnahme nach Bebauungsart (Bundesstiftung Baukultur 2020, Grafik: Heinmann + Schwantes)

5.6.2 Ökologische Einsparungen durch suffiziente Wohnraumschaffung

Durch die Hebung der in Kapitel 5.5 hergeleiteten Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand ergeben sich ökologische Einsparungen – also weniger negative Auswirkungen auf die Umwelt – gegenüber einem „business as usual“, da im Vergleich weniger Neubau entsteht, um die Wohnraumbedarfe zu decken.

Bei den folgenden unterschiedlichen Betrachtungsweisen wird auf den Leitindikator „graue THG-Emissionen" (entstehen bei Herstellung, Instandhaltung und Rückbau der Baustoffe und Gebäude) fokussiert. Bei diesen ergibt sich der Hauptunterschied zwischen verschiedenen Arten der Wohnraumschaffung, sofern vergleichbare Energiestandards zugrunde gelegt werden. Auswirkungen auf die Betriebsemissionen werden in diesen Rechnungen vernachlässigt.

Bei der ökologischen Bewertung der Szenarien müssen zwei Arten von Auswirkungen berücksichtigt werden. Zum einen die direkten ökologischen Effekte, die durch das Szenario selbst entstehen – etwa der Material- und Energieaufwand für den Umbau eines EFH in zwei Wohneinheiten. Zum anderen ist relevant, welchen Wohnraum die Haushalte, die in die neu geschaffenen Einheiten ziehen, ansonsten belegen würden. Diese Referenz beeinflusst maßgeblich die erzielbaren Einsparungen. Qualitativ lassen sich die ökologischen Auswirkungen für die drei im Projekt untersuchten Szenarien, wie folgt beschreiben:

- Umzug in ein Mehrfamilienhaus: Der derzeitige EFH-Haushalt zieht in eine kleinere Wohnung in einem MFH, das neu errichtet werden muss und dabei THG-Emissionen verursacht. Dadurch wird jedoch vermieden, dass für den umziehenden Haushalt, z. B. eine vierköpfige Familie, ein neues EFH gebaut werden muss. Es sind keine (relevanten) Umbauten am EFH erforderlich.
- Umbau: Das bestehende EFH wird baulich in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, was zu THG-Emissionen für den Umbau führt. Der Bau einer Wohnung in neuen MFH wird dadurch aber vermieden.
- Gemeinschaftliches Wohnen: Es sind keine größeren Umbauarbeiten erforderlich. Der Bau einzelner Zimmer in einem MFH oder Apartments in einem Studentenwohnheim wird vermieden, wenn junge Menschen im Rahmen des „Wohnen für Hilfe“-Modells einziehen.

Quantitativ ergibt sich daraus folgendes Bild.

Bei einem Umzug aus dem EFH wird angenommen, dass ein EFH-Neubau (155 m^2, 600 kg/m^2 THG-Emissionen) eingespart wird, was 93 Tonnen CO_2-Äquiv. vermeidet. Der Bau einer neuen Wohnung (70 m^2 für 2 Personen) in einem Mehrfamilienhaus mit 700 kg/m^2 (Mahler et al., 2019) würde zu rund 49 Tonnen Treibhausgasemissionen führen. Aus der Differenz ergibt sich eine Einsparung von etwa 44 Tonnen CO_2-Äquivalenten.

Für die Teilung eines EFH lässt sich der THG-Aufwand nur schätzen.[21] Startpunkt ist der Vergleich von Sanierungen mit Neubauten, die nach DGNB (2025) nur ein Drittel der Emissionen verursachen. Es wird zudem angenommen, dass energetische Komplettmodernisierungen aufwändiger sind als einfache Umbauten, weshalb die untere Grenze

[21] Ähnlich zum Vorgehen in Zimmermann, P. (2025): Praktiken, Barrieren und Potenziale der Gebäudesuffizienz. Noch unveröffentlichte Dissertation an der BTU Cottbus-Senftenberg.

für Neubauten aus Mahler et al (2019)[22] als Basis dient und noch ein Abschlag von 10 Prozent vorgenommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass ein durchschnittliches EFH mit 136 m² in zwei gleich große Wohnungen (68 m²) halbiert wird. Die THG-Emissionen betragen demnach für den Umbau 11 Tonnen CO_2-Äquiv.. Eine Wohnung im Neubau in einem MFH zu schaffen, hätte dagegen 48 Tonnen CO_2-Äquiv. zur Folge, was einer Ersparnis von 76 Prozent entspricht.

Dass ein EFH-Haushalt einzelne Zimmer vermietet, verursacht keine zusätzlichen ökologischen Aufwendungen für einen Umbau. Dem gegenüber steht im Maximalfall, dass jedes vermietete Zimmer, z. B. im Rahmen eines „Wohnen für Hilfe“-Angebots an Studierende, einen Wohnheimplatz im Neubau obsolet macht. Bei durchschnittlich 31 m² pro Studierendenwohnung und 700 kg CO_2-Äquiv. je m² eines durchschnittlichen MFH ergibt sich eine Einsparung von rund 22 Tonnen CO_2.

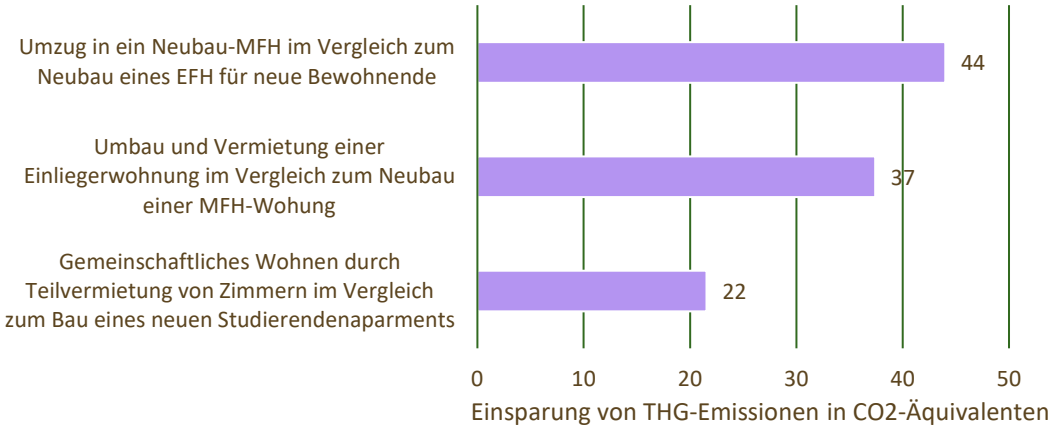


Abbildung 13: Vergleich der THG-Emissionen je EFH-Haushalt bei Änderung der Wohnsituation; eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von (Mahler et al. 2019; DGNB 2025)

Eine Hochrechnung auf den Gebäudebestand bzw. aktuelle Neubaustatistiken scheint an der Stelle nicht sinnvoll zu sein, da die Potenziale der drei Szenarien nicht direkt addiert werden können (siehe Kapitel 5.5) und weil teilweise Statistiken zu den Vergleichsszenarien fehlen, z. B. tatsächlich „benötigte“ Wohnheimplätze oder Statistiken zur Passung der freigezogenen Wohnungen im MFH-Bestand für die EFH-Empty Nest Haushalte.

[22] 500 kg CO_2-Äquiv. / m²

Abschließend lässt sich dennoch eindeutig resümieren, dass erhebliche Einsparpotenziale hinsichtlich grauer THG-Emissionen durch eine stärkere Ausschöpfung der Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand bestehen. Das Einsparpotenzial steigt mit dem Anteil von umgesetzten Lösungen, die ohne bauliche Aufwendungen aufkommen, z. B. gemeinschaftliches Wohnen. Das vorangegangene Kapitel verdeutlicht zudem übergeordnet, dass die hohen negativen Auswirkungen auf die Umwelt des heutigen EFH-Neubaus theoretisch gänzlich vermieden werden können. Das Einsparpotenzial liegt bezogen auf 2024 demnach bei rund 6,3 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalenten und 30 Mio. Tonnen Materialverbrauch jährlich, sowie 14 Hektar Flächeninanspruchnahme täglich.

5.7 Juristische Einordnung

Die im Projekt gewonnenen empirischen Erkenntnisse aus Interviews, Fokusgruppen und kommunalen Workshops verdeutlichen, dass die Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete nicht nur planerische und soziale, sondern in erheblichem Maße auch rechtliche Fragen aufwirft. Bereits im ursprünglichen Projektkonzept war daher vorgesehen, die qualitativen Ergebnisse durch eine juristische Stellungnahme zu ergänzen, um die erarbeiteten Handlungsempfehlungen rechtssicher einordnen und ihre politische Anwendbarkeit realistisch bewerten zu können. Im Projektverlauf zeigte sich jedoch, dass die rechtlichen Fragestellungen differenzierter ausfallen als zunächst angenommen und sich sowohl auf kommunale Handlungsspielräume als auch auf individuelle Unsicherheiten von Bewohner*innen beziehen.[23]

Die ursprünglich geplante juristische Stellungnahme ist deshalb in zwei eigenständige Kurzexpertisen überführt worden. Während das erste Gutachten die kommunalen Handlungsspielräume im Umgang mit bestehenden Einfamilienhausgebieten analysiert, widmet sich das zweite den rechtlichen Unsicherheiten, die in der Praxis häufig zu Mythen und Fehlinterpretationen führen. Das zweite Gutachten ist zudem gestalterisch zu einem Mythenblatt aufbereitet, das zentrale

[23] Die empirischen Erhebungen erwiesen sich als zeitintensiver als geplant, sodass zentrale Ergebnisse – insbesondere aus den Kommunalworkshops – erst später vorlagen und die Beauftragung des Rechtsgutachtens verzögerten. Zugleich zeigte sich, dass die rechtlichen Herausforderungen sowohl kommunale Handlungsspielräume als auch individuelle Rechtsunsicherheiten betreffen, was zu einer klareren Konturierung der Fragestellungen und einer präziseren Eingrenzung des Prüfungsumfangs führte.

Fehlannahmen verständlich und faktenbasiert adressiert und Kommunen ein direkt nutzbares Kommunikationsinstrument bietet.

Beide Ergebnisse sind im Anhang dargestellt.

Beide Expertisen sind zudem in die Erarbeitung der Schlussfolgerungen in Kapitel 6 eingeflossen.

5.7.1 Kommunale Handlungsspielräume

Die qualitative Analyse der kommunalen Praxis hat gezeigt, dass Kommunen bei der Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausgebiete mit einer Vielzahl rechtlicher Fragen konfrontiert sind. Diese betreffen sowohl planungsrechtliche Instrumente als auch ordnungsrechtliche Zuständigkeiten, Beratungsangebote und Kooperationsstrukturen. Einige Kommunen verfügen zwar über erste Erfahrungen im Umgang mit Unterbelegung, Nachverdichtung oder Nutzungsanpassungen, doch bestehen häufig Unsicherheiten darüber, welche Maßnahmen rechtlich zulässig sind, wie weit kommunale Steuerungsmöglichkeiten reichen und welche Grenzen durch Bundes- und Landesrecht (Neutralitätsgebot, Gleichbehandlungsgrundsatz, Datenschutzrecht, vergabe- und haftungsrechtliche Anforderungen) gesetzt werden.

Das vollständige Gutachten findet sich im Anhang und lässt sich wie folgt zusammenfassen.

„Kommunen verfügen über weitreichende rechtliche Möglichkeiten, suffiziente Wohnformen durch Informations- und Beratungsangebote zu fördern, sofern diese sachlich, transparent und diskriminierungsfrei ausgestaltet sind.

- *Kommunale Öffentlichkeitsarbeit*
  *Kommunen dürfen die Einwohner*innen über alternative Wohnformen, Möglichkeiten der effizienteren Nutzung bestehender Wohnflächen sowie über Förderprogramme oder rechtliche Rahmenbedingungen informieren. Solche Maßnahmen gehören grundsätzlich zum Kernbereich kommunaler Selbstverwaltung und bedürfen keiner besonderen gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage.*
- *Zulässige Informationsformate*
  Zulässig sind insbesondere Informationsmaterialien, Checklisten zu rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen, Übersichten über Förderprogramme, Beispiele erfolgreich

*umgesetzter Wohnprojekte sowie Hinweise auf kommunale Kontaktpersonen. Diese Formate können dazu beitragen, Informationsdefizite abzubauen und Entscheidungsgrundlagen für Eigentümer*innen zu schaffen.*

- *Grenzen durch Neutralität und Gleichbehandlung*
  *Kommunale Informationsangebote müssen sachlich, ausgewogen und transparent gestaltet sein. Unzulässig wäre insbesondere eine Darstellung, die einzelne Wohnformen oder Marktakteur*innen unangemessen bevorzugt beziehungsweise benachteiligt oder den Eindruck einer verpflichtenden Verhaltenslenkung erzeugt.*
- *Wettbewerb und Marktbezug*
  Werden in kommunalen Informationsangeboten private Anbietende oder Initiativen genannt, sind die Anforderungen des Gleichbehandlungsgebots zu beachten. Auswahl und Darstellung müssen auf nachvollziehbaren und diskriminierungsfreien Kriterien beruhen, um eine unzulässige Beeinträchtigung der Wettbewerbsfreiheit zu vermeiden.
- *Datenschutzrechtliche Anforderungen*
  Bei digitalen Plattformen, Projektübersichten oder Kartenanwendungen können personenbezogene Daten verarbeitet werden, zum Beispiel wenn konkrete Gebäude oder Wohnangebote dargestellt werden. In solchen Fällen ist regelmäßig eine Einwilligung der betroffenen Personen erforderlich.
- *Abgrenzung zur Rechtsdienstleistung*
  *Kommunen dürfen allgemeine rechtliche Informationen bereitstellen und Bürger*innen im Umgang mit Verwaltungsverfahren unterstützen. Eine umfassende individuelle Rechtsberatung, insbesondere zu zivilrechtlichen Vertragsfragen, darf jedoch nicht dauerhaft Teil kommunaler Beratungsangebote sein.*

Kommunen können Dritte in Informations- und Beratungsangebote einbinden.

- *Kooperationsmöglichkeiten*
  Kommunen können Beratungs- und Informationsleistungen im Wege von Dienstleistungsaufträgen oder öffentlich-privaten Kooperationen auf Dritte übertragen.
- *Vorteile der Einbindung*
  Durch die Zusammenarbeit können fachliche Expertise,

innovative Ansätze sowie zusätzliche personelle Ressourcen genutzt werden, während die Kommune weiterhin die inhaltliche Steuerung behält.
Neue bauplanungsrechtliche Entwicklungen können zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen.

- *„Bauturbo“ und Nachverdichtung*
  Die im Baugesetzbuch vorgesehenen Erleichterungen können die Teilung bestehender Gebäude oder ergänzende Bebauung innerhalb bestehender Einfamilienhausgebiete erleichtern.
- *Bedeutung für suffizientes Wohnen*
  Diese Instrumente können dazu beitragen, vorhandene Wohnraumpotenziale besser zu nutzen und zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln.“

5.7.2 Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Bewohner*innen

Im Verlauf der empirischen Erhebungen wurde deutlich, dass nicht nur Kommunen, sondern auch Bewohner*innen von Einfamilienhausgebieten mit einer Vielzahl rechtlicher Unsicherheiten konfrontiert sind. Viele dieser Unsicherheiten äußern sich in Form von Mythen, Fehlannahmen oder übervorsichtigen Interpretationen, die suffiziente Wohnanpassungen erschweren oder verhindern. Dazu gehören Fragen zu baurechtlichen Genehmigungen, Nutzungsänderungen, Abstandsflächen, Stellplatzanforderungen oder zur Möglichkeit, Wohnraum zu teilen oder zu verkleinern. Diese Mythen prägen nicht nur individuelle Entscheidungen, sondern beeinflussen auch kommunale Beratungsprozesse und die öffentliche Debatte.

Das vorliegende Gutachten widmet sich daher den rechtlichen Fragestellungen, die in der Praxis besonders häufig auftreten und zu Fehlinterpretationen führen. Es ordnet diese systematisch ein, erläutert die tatsächliche Rechtslage und zeigt auf, welche Spielräume Bewohner*innen bei der suffizienten Anpassung ihrer Wohnsituation eingeräumt werden.

Im Gutachten wurden typische rechtliche Unsicherheiten rund um Vermietung, Umbau und gemeinschaftliches Wohnen aufgegriffen. Eine ausführliche Darstellung aller Mythen, rechtlichen Hintergründe und Empfehlungen finden sich im vollständigen Rechtsgutachten im Anhang. Die behandelten Themenbereiche sind:

1. Mietrecht

- Sorge, „ungeeignete“ Mietende nicht mehr kündigen zu können
- Unsicherheit über befristete Mietverträge
- Angst vor Mietnomad*innen, Schäden oder umfassender Haftung
- Annahme, dass es nur Miete oder Eigentum gibt
- Unklarheit über alternative Wohnformen (z. B. Genossenschaften, Nießbrauch, Wohnrechte)
- Frage, ob Vermietende immer allein verantwortlich sind oder Aufgaben abgeben können (Hausverwaltung, kommunale Unterstützung)

2. Steuerrecht

- Befürchtung, Vermietung sei steuerlich kompliziert
- Unsicherheit, ob man durch Vermietung „gewerblich“ wird
- Sorge, steuerliche Vorteile zu verlieren (z. B. bei Einliegerwohnungen)
- Mythos, dass jede kleine Mieteinnahme versteuert werden muss
- Fragen zu „Wohnen-gegen-Hilfe" und Betriebskosten in WGs

3. Baurecht

- Annahme, dass Umbauten oder die Teilung eines Hauses grundsätzlich nicht erlaubt seien
- Unklarheit, was genehmigungsfrei ist und wofür eine Genehmigung nötig ist
- Mythen zu Stellplatzpflichten, Schall-/Brand-/Wärmeschutz bei Einliegerwohnungen
- Unsicherheit, ob gemeinschaftliche Wohnformen im Eigenheim „genehmigungsintensiv“ sind

4. Erbrecht

- Wunsch, das Haus zu behalten, um es später zu vererben – und Unsicherheiten zu Freibeträgen
- Sorge, dass Investitionen die Erbenden belasten
- Annahme, dass potenzielle Erb*innen Umbau- oder Umzugsplänen zustimmen müssen
- Überblick über Gestaltungsmöglichkeiten (Nießbrauch, Wohnrechte, Übertragung zu Lebzeiten etc.)

5. Sozialrecht

- Mythos, dass barrierefreier Umbau nicht gefördert wird
- Unsicherheit über Zuschüsse der Pflegekasse
- Fragen zum Umgang mit dem Eigenheim beim Umzug ins Pflegeheim

- Sorge, durch Verkleinerung oder Verkauf staatliche Leistungen zu verlieren

5.8 Faktenblatt

Die juristische Expertise zu den Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Bewohner*innen bildete die fachliche Grundlage für ein grafisch aufbereitetes Faktenblatt, das zentrale Missverständnisse indirekt, aber verständlich und niedrigschwellig aufgreift. Ziel ist es, sowohl Kommunen als auch Bürger*innen zu befähigen, rechtliche Fragen realistisch einzuschätzen und suffiziente Wohnformen auf einer gesicherten Wissensbasis zu gestalten.

Das Faktenblatt (siehe Anhang 9.5) liegt in drei Versionen vor: einer digitalen Ansicht sowie zwei Printvarianten – eine mit weiterführenden Links zu Anbietenden und eine neutral gestaltete Fassung für den kommunalen Einsatz. Die kommunale Version dient insbesondere als niedrigschwelliges Informations- und Beratungsinstrument, das in Gesprächen, Veranstaltungen, Bürgerdialogen oder der Wohnraumberatung eingesetzt werden kann. Der Einsatz kann helfen Orientierung zu geben, Hemmnisse abzubauen, Entscheidungsprozesse zu erleichtern und mögliche Wohnformen im Einfamilienhaus sichtbar zu machen.

Kommunen sind ausdrücklich eingeladen, diese neutrale Version in ihrer Öffentlichkeitsarbeit zu verwenden und sie – etwa durch das Einfügen des eigenen Logos oder kleinere gestalterische Anpassungen – an ihre lokalen Bedarfe anzupassen.



Abbildung 14: Faktenblatt „Kleiner wohnen – größer denken“ – für Kommunen und Bewohner*innen

6 Zusammenfassung & Diskussion der Ergebnisse

Die Synthese der Ergebnisse folgt vier zentralen Dimensionen, die sich aus dem theoretischen Rahmen, den Forschungsfragen und der empirischen Struktur der Untersuchung ableiten. Suffiziente Wohnkultur entsteht im Zusammenspiel individueller, struktureller, kommunaler und ökologischer Faktoren. Diese Dimensionen spiegeln sowohl die drei Grundprinzipien suffizienten Wohnens – Bedürfnisorientierung, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit – als auch die unterschiedlichen Handlungsebenen wider, die in den empirischen Analysen sichtbar werden. Die nachfolgenden Schlussfolgerungen ordnen die Befunde entlang dieser vier Dimensionen und zeigen, wie sie gemeinsam die Transformationsfähigkeit des EFH-Bestands prägen.

6.1 Individuelle Faktoren: Wohnzufriedenheit, Emotionen und biografische Dynamiken

Die individuelle Dimension beleuchtet, wie Menschen in der Nachfamilienphase ihre Wohnsituation wahrnehmen und welche emotionalen, biografischen und alltagspraktischen Faktoren ihre Veränderungsbereitschaft prägen. Die Ergebnisse zeigen, dass diese weit über räumliche Kriterien hinausgeht und eng mit Lebensgeschichten, Routinen, sozialen Normen und der Verfügbarkeit realistischer Alternativen verknüpft ist.

Dieses Kapitel bündelt die Antworten primär für Forschungsfrage 1. Es zeigt sich, dass die Bewertung der Wohnform und die Akzeptanz reduzierter Wohnflächen maßgeblich durch Alter, sozio-ökonomischen Status, emotionale Bindungen, die eigene Wohnbiografie, aber auch durch wahrgenommene gesellschaftliche Normen sowie – in vielen Fällen – durch den als belastend empfundenen Aufwand für den Unterhalt der Wohnfläche beeinflusst werden. Diese Befunde stützen die Hypothese H1 unmittelbar.

Zugleich gibt das Kapitel grundlegende Antworten auf Forschungsfrage 2, weil deutlich wird, dass die Bereitschaft älterer Menschen, Wohnfläche abzugeben oder umzuziehen, nur dann entsteht, wenn attraktive, erreichbare und alltagsnahe Alternativen vorhanden sind. Es stützt die zentralen Annahmen der Hypothese H2, wonach realistische und passende Angebote eine zentrale Voraussetzung für Veränderungsbereitschaft darstellen.

6.1.1 Emotionale Dimensionen als zentrale Transformationsfaktoren

Die qualitativen Befunde zeigen: Wohnentscheidungen sind in dieser Lebensphase vor allem emotional, habitualisiert und von Unsicherheiten begleitet. Das Eigenheim ist für viele Menschen ein biografisch bedeutsamer Ort, der Sicherheit, Identität und familiäre Kontinuität symbolisiert. Wohnzufriedenheit speist sich aus Selbstbestimmung, Natur- und Ortsverbundenheit sowie stabilen sozialen Beziehungen. Diese emotionale Verwurzelung prägt Wohnentscheidungen in der Nachfamilienphase weit stärker als funktionale Kriterien – selbst dann, wenn Barrieren, Pflegeaufwand, steigende Kosten oder Einsamkeit objektiv für eine notwendige Veränderung sprechen. Verlustängste, Überforderung und fehlende Orientierung wirken als zentrale Barrieren für Umzug oder Umbau. Damit wird die theoretische Annahme gestützt, dass Suffizienz nicht allein durch individuelle Motivation entsteht, sondern durch kulturelle Leitbilder, Routinen und institutionelle Rahmenbedingungen beeinflusst wird.

6.1.2 Die Zielgruppe 50+ ist der zentrale Hebel

Die Ergebnisse zeigen, dass nicht das chronologische Alter, sondern die Lebenslage – Faktoren wie die Dauer des Empty Nest, Unterstützungsbedarfe oder veränderte Haushaltskonstellationen – darüber entscheidet, ob Menschen offen für suffiziente Wohnformen sind. Besonders die Gruppe 50+ verfügt über großes Potenzial: Diese Gruppe verfügt über die größten Wohnflächen und ist gleichzeitig am stärksten von nicht mehr passgerechten Wohnformen betroffen. Innerhalb dieser Gruppe zeigen sich klare Zielgruppen: Die Wohnzufriedenheit ist niedriger bei den 50- bis 65-Jährigen, bei Frauen, bei Personen ohne Abitur, mit geringerem Einkommen, ohne Kinder oder in ländlichen Lagen und bei Personen, die weniger Wert auf Unabhängigkeit legen. Für sie besteht ein erhöhtes Potenzial für Veränderung, solange gesundheitliche Einschränkungen oder Überforderung noch nicht hervorgetreten sind. Jedoch ist die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation nicht gleichzusetzen mit Veränderungsbereitschaft. So haben Personen mit Abitur zwar eine höhere Zufriedenheit, aber dennoch auch eine höhere Veränderungsbereitschaft. Ältere Eigenheimbesitzende können sich eher als jüngere einen Auszug vorstellen. Kampagnen – insbesondere für Umbau oder Aufteilung des Einfamilienhauses – sollten sich daher prioritär an eigenheimbesitzende Frauen mit Abitur und/oder geringerem Einkommen richten, die frühzeitig und proaktiv für suffizientes Wohnen erreichbar wären

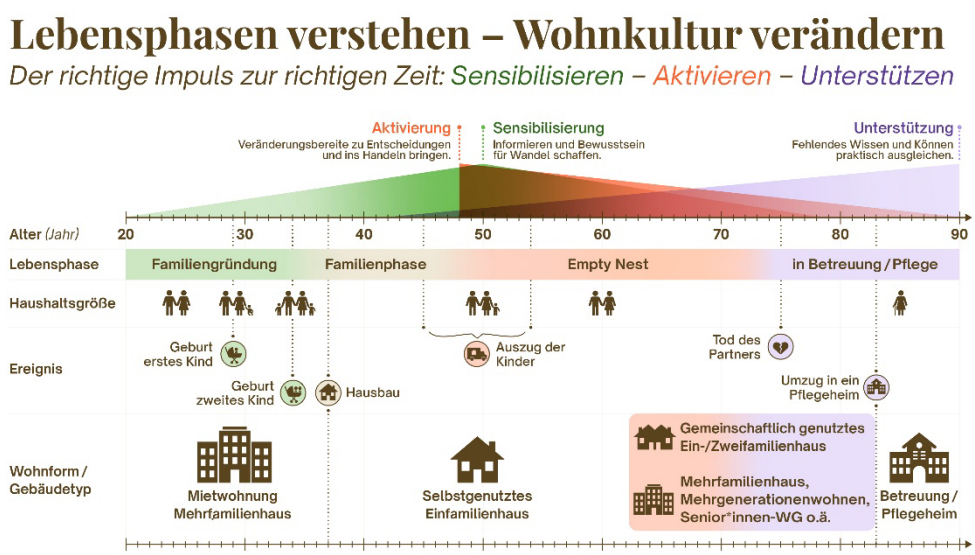


Abbildung 15: Zielgruppe in Lebensphasen

6.1.3 Wohnraumpotentiale im EFH aktivieren

Unter den getroffenen Annahmen könnten jährlich rund 82.000 bis 135.000 EFH freigezogen werden. Das zweitgrößte Potenzial liegt im Umbau also der Teilung von EFH (52.000 – 93.000 WE/a). Selbst wenn Gebäudetypen mit schwierigerer Teilbarkeit ausgeschlossen werden, verbleiben 23.000–41.000 potenziell zu schaffende Wohneinheiten jährlich. Das geringste Potenzial der drei Szenarien zur Wohnraumschaffung bietet das gemeinschaftliche Wohnen im Eigenheim (36.000 – 67.000 Zimmer/a). Im Verhältnis zum derzeitigen EFH-Neubau und zur theoretischen Bedarfsprognosen zeigen sich hier signifikante Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand, die aus verschiedenen Gründen vor Neubau gehoben werden sollten. Theoretisch wäre mit den berechneten Potenzialen der heutige EFH-Neubau statistisch obsolet.

6.1.4 Veränderungsbereite adressieren

Ein erheblicher Teil der älteren EFH-Bewohner*innen kann sich grundsätzlich eine Veränderung der Wohnsituation vorstellen – am ehesten einen Umzug, gefolgt von Umbauoptionen und zuletzt von gemeinschaftlichen Wohnformen. Veränderungsbereitschaft entsteht jedoch nur unter klaren Bedingungen: Umzüge werden vor allem dann in Betracht gezogen, wenn Alternativen realistisch, barrierearm, bezahlbar und zentrumsnah sind; Umbauten nur, wenn sich die Investition in

überschaubarer Zeit refinanzieren lässt. Vermietungen von Zimmern oder Einliegerwohnungen erscheinen machbar, wenn Unterstützung bei Mietverträgen und der Suche nach passenden Mieterinnen bestünde. Ohne attraktive, sozial eingebettete und wohnortnahe Alternativen verbleiben die meisten trotz erkennbaren Veränderungsbedarfs im eigenen Einfamilienhaus. Diese latente Bereitschaft stellt ein wichtiges Potenzial für suffiziente Wohnformen dar – insbesondere bei Gruppen, die bereits heute konkrete Überlastungen oder Passungsprobleme wahrnehmen. Auf diese Zielgruppen sollte sich die Förderung suffizienter Wohnkultur konzentrieren: Ihre spezifischen Hemmnisse – Unsicherheiten, fehlende Informationen, emotionale Bindungen, organisatorische Hürden – müssen gezielt adressiert werden, damit tatsächliche Veränderungswünsche möglich werden und Spillover-Effekte in breitere Bevölkerungsgruppen hineinwirken können.

6.1.5 Gute Beratung verbindet emotionale Sicherheit, Biografie-Sensibilität und organisatorische Unterstützung

Beratung sollte weit über die Vermittlung von Informationen hinausgehen. Sie sollte eine narrative Umdeutung des Wohnwechsels implizieren: weg vom Verlustnarrativ und hin zu einem positiv besetzten Verständnis eines entlastenden, altersgerechten Wohnraums. Wirksame Beratung im Kontext des Wohnens im Alter muss damit drei Ebenen gleichzeitig adressieren: Sie schafft emotionale Sicherheit, indem sie Ängste ernst nimmt und den Wechsel der Wohnung oder des Wohnorts nicht als Verlust, sondern als Schritt zu mehr Entlastung und Selbstständigkeit neu rahmt. Sie ist Biografie-sensibel, weil Wohnentscheidungen tief in Lebensgeschichten verankert sind – viele Menschen haben ihr Einfamilienhaus über Jahrzehnte als Familienort erlebt und verfügen heute über (zu große) Wohnflächen, die aber mit starken Erinnerungen assoziiert sind. Und sie ist organisatorisch unterstützend, weil ein Wohnwechsel komplex ist und ohne klare Prozessbegleitung kaum befriedigend bewältigt wird. Erst wenn diese drei Dimensionen zusammenwirken, können Alternativen überhaupt als realistisch und gangbar erscheinen und eine Veränderungsbereitschaft entstehen lassen.

6.2 Strukturelle Dimension: Alternativen, Umbaukultur und Quartiersbezug

Die strukturelle Dimension zeigt, welche baulichen, rechtlichen und quartiersbezogenen Rahmenbedingungen notwendig sind, damit suffiziente Wohnformen für ältere Menschen realistisch und attraktiv werden. Sie macht deutlich, dass individuelle Veränderungsbereitschaft nur dann in tatsächliches Handeln übergeht, wenn passende Alternativen existieren. Damit beantwortet dieses Kapitel primär die Forschungsfrage 2, die untersucht, wie generationengerechte Wohnlösungen als Win-Win-Strategie gestaltet werden können. Die Hypothese H2 wird gestützt: Ältere Menschen sind eher bereit, Wohnfläche abzugeben oder umzuziehen, wenn attraktive, finanzierbare und alltagsnahe Angebote vorliegen, die Sicherheit, Barrierefreiheit und soziale Einbettung gewährleisten.

6.2.1 Suffiziente Wohnkultur entsteht durch ein Zusammenspiel aus individuellen und strukturellen Faktoren

Strukturelle Bedingungen – Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Nahversorgung – sind entscheidend dafür, ob Menschen kleinere Wohnformaten akzeptieren. Regionale Unterschiede spielen dabei eine zentrale Rolle: Während in ländlichen Räumen Infrastrukturdefizite dominieren, sind in urbanen Räumen Erreichbarkeit und Mietmarktbedingungen ausschlaggebend. Die Ergebnisse zeigen, dass ältere EFH-Bewohner*innen grundsätzlich offen für Veränderungen sind, aber ohne kommunale Unterstützung kaum handlungswillig werden. Suffizienz entsteht daher nicht durch Appelle, sondern durch institutionelle Ermöglichung, kommunale Unterstützung und baulich-infrastrukturelle Voraussetzungen. Gleichzeitig wirken kulturelle Leitbilder – etwa die Vorstellung, dass große Wohnflächen Status und Normalität symbolisieren – als starke Barrieren. Diese kulturellen Muster müssen ebenso adressiert werden wie funktionale oder ökonomische Faktoren.

6.2.2 Suffiziente Wohnkultur ist eine demografisch-strukturelle Notwendigkeit

Die demografische Entwicklung – insbesondere die ausgeprägte Unterbelegung im Einfamilienhausbestand – macht kompaktere und flexiblere Wohnformen unverzichtbar. Sie sind kein Ausdruck „grüner Ideologie“, sondern eine sachliche Antwort auf veränderte Haushaltsgrößen, eine stark alternde Gesellschaft und begrenzte

Flächenressourcen. Gleichzeitig eröffnen suffiziente Wohnmodelle die Möglichkeit, Stadtentwicklung kontinuierlich weiterzuführen: Beim Eigentumswechsel können Modernisierungspotenziale systematisch mitgedacht werden. So entstehen Quartiere, die an baulicher Qualität gewinnen und langfristig resilient bleiben.

6.2.3 Suffiziente Wohnkultur ist Voraussetzung für Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen

Die Umweltanalyse zeigt deutlich, dass der heutige EFH-Neubau erhebliche ökologische Belastungen verursacht. Die berechneten Einsparpotenziale verdeutlichen, dass ein Großteil dieser Belastungen vermieden werden kann, wenn Wohnraumbedarfe vorrangig durch Aktivierung des Bestands gedeckt werden. Bezogen auf das Jahr 2024 entspricht dies einem theoretischen Einsparpotenzial von rund 6,3 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalenten, 30 Mio. Tonnen Materialverbrauch jährlich sowie 14 Hektar Flächeninanspruchnahme pro Tag.

6.2.4 Realistische und erreichbare Umzugsalternativen als zentrale Voraussetzung für Veränderung

Am ehesten sind ältere EFH-Bewohner*innen offener für einen Umzug – insbesondere dann, wenn sie ihre aktuelle Wohnsituation als belastend erleben oder sich eine barriereärmere Wohnform wünschen. Diese Bereitschaft bleibt jedoch häufig folgenlos, weil passende Alternativen fehlen oder als schwer erreichbar wahrgenommen werden. Entscheidend für eine tatsächliche Veränderung ist daher das Vorhandensein bezahlbarer, barrierearmer und wohnortnaher Wohnungen in guter Lage – also mit Angeboten von Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangeboten und Optionen für soziale Kontakte – die den Alltag nicht verschlechtern, sondern ihn erleichtern. Erst wenn solche realistischen Umzugsalternativen sichtbar und erreichbar sind, kann die vorhandene Veränderungsbereitschaft wirksam werden.

6.2.5 Professionelle Umbaukultur

Umbau und Teilung bieten im Einfamilienhausbestand erhebliche Potenziale für eine suffiziente Wohnkultur. Die Analyse zeigt, dass durch Abtrennungen, Dachgeschossausbauten oder kleinere bauliche Anpassungen kurzfristig zusätzliche Wohneinheiten entstehen können, und dass diese Aktivierung des Bestands ökologisch deutlich

vorteilhafter ist als Neubau, da Umbauten nur einen Bruchteil der grauen Emissionen verursachen und keine zusätzliche Flächenversiegelung erfordern.

Gleichzeitig verdeutlicht Studie, warum diese Potenziale bislang nur begrenzt genutzt werden. Umbauprozesse gelten vielen als emotional belastend, organisatorisch komplex und rechtlich unübersichtlich. Hinzu kommt die Sorge vor Schmutz, Lärm und dem erheblichen Aufwand rund um Entrümpelung, Umräumen oder Reinigung – Tätigkeiten, die insbesondere im höheren Alter schwerer zu bewältigen sind. Unsicherheiten in Bezug zu Genehmigungen, Kosten, steuerlichen Fragen sowie zu fehlenden Standards für die Teilbarkeit von Grundrissen verstärken diese Hemmschwelle und führen dazu, dass Umbauten oft gar nicht erst in Betracht gezogen werden.

Um diese Potenziale zu heben, braucht es eine professionelle Umbaukultur. Dazu gehören eine verlässliche Beratung, klare Informationen, koordinierte Abläufe und transparente Genehmigungsprozesse sowie niedrigschwellige Unterstützungsangebote für Entrümpelung, haushaltsnahe Dienstleistungen und eine Umzugsorganisation. Dass die Refinanzierung eines Umbaus zur Aufteilung des Einfamilienhauses nicht abschreckend lange dauert, könnte durch die staatliche Förderung der Planung und Umsetzung von Umbauten erreicht werden, sowie den Abbau bürokratischer Hürden (Genehmigungsfreiheit des Dachgeschossausbaus, einfachere Anmeldung einer Einliegerwohnung).

Langfristig wird die Umbauproblematik jedoch erst dann grundlegend entschärft, wenn Teilbarkeit bereits im Neubau mitgedacht wird. Wird sie zu einem selbstverständlichen Kriterium, kann die Bau- und Planungsbranche diese Potenziale als Geschäftsmodell erschließen und Suffizienz zu einem Leitprinzip der Baukultur entwickeln.

6.2.6 Quartiersorientierung ist Voraussetzung für suffizientes Wohnen

Suffizienz funktioniert nur im Zusammenspiel von Wohnen, Mobilität, Versorgung und sozialer Infrastruktur. Barrierearme Wohnungen allein reichen nicht aus; entscheidend ist ein Quartier, das soziale Nähe, Versorgungssicherheit bei Lebensmitteln und Gesundheit, Unabhängigkeit und nachhaltige Mobilität ermöglicht. Es besteht der Wunsch, im vertrauten Umfeld zu bleiben. Eine Quartiersorientierung verbindet damit individuelle Bedürfnisse mit strukturellen Lösungen.

6.2.7 Gemeinschaftliche Strukturen sind Schlüssel für Generationengerechtigkeit

Aus der Sicht von Expert*innen sind gemeinschaftliche Wohnformen, Nachbarschaftshilfen, geteilte Räume und ambulant betreute Wohnarrangements zentrale Bausteine einer generationengerechten Wohnkultur. Sie ermöglichen Selbstständigkeit im Alter, entlasten Familien, stärken soziale Bindungen und reduzieren Isolation. Gemeinschaftliche Strukturen sind damit keine Ergänzung, sondern grundlegende Inhalte einer Infrastruktur. Die Vorbehalte gegenüber alternativen Wohnformen sind bei den älteren Einfamilienhaus-Besitzenden jedoch nach wie vor stark.

6.2.8 Vermietung unterstützen: Rechtssicherheit und niedrigschwellige Einstiege

Viele Eigentümer*innen benötigen Unterstützung beim Erstellen von Mietverträgen und bei der Einschätzung rechtlicher und steuerlicher Fragen. Kommunale Beratungsstellen können hier Orientierung bieten und auf niedrigschwellige Modelle wie Vermietung an Studierende, Berufsanfängerinnen oder Programme wie „Wohnen für Hilfe“ hinweisen. Befristete Mietverträge können zudem die Hemmschwelle senken, sich auf eine Teilung des Einfamilienhauses einzulassen.

6.3 Kommunale Dimension: Handlungsspielräume, Ressourcen und Narrative

Die kommunale Dimension analysiert, welche Handlungsspielräume, Ressourcen und Unterstützungsstrukturen Kommunen benötigen, um suffiziente Wohnkulturen aktiv zu fördern. Sie zeigt, dass kommunale Planung, intermediäre Strukturen und narrative Rahmungen entscheidend dafür sind, ob Suffizienz als strategische Option sichtbar wird und ob generationengerechte Lösungen im Alltag tatsächlich umgesetzt werden können.

Damit beantwortet dieses Kapitel primär die Forschungsfrage 3, da es zeigt, wie kommunale Narrative gestaltet sein müssen, um ökologische Vorteile mit Bedürfnisorientierung und Generationengerechtigkeit zu verbinden. Damit wird die Hypothese H3 direkt adressiert. Zugleich leistet das Kapitel einen Beitrag zur Forschungsfrage 2, weil kommunale Planung, quartiersbezogene Infrastruktur und unterstützende Strukturen entscheidend dafür sind, ob attraktive, generationengerechte Alternativen entstehen, die Wohnflächenabgabe

ermöglichen. In diesem Sinne ergänzt das Kapitel die **Hypothese H2** um ihre strukturellen Voraussetzungen.

6.3.1 Kommunen profitieren bei Bestandsertüchtigung mehr als bei Neubau

Kommunen, die durch Kommunikation, Beratung und geeignete Rahmenbedingungen suffiziente Wohnkulturen fördern und damit den Bestand ertüchtigen, statt Neubau zu forcieren, profitieren auf mehreren Ebenen.

Gerade Kommunen mit hohem Flächendruck können durch die Aktivierung des EFH-Bestands – etwa über einen forcierten Generationswechsel – weiterhin Wohnraum für junge Familien schaffen. Dies stärkt Zuzugspotenziale, verbessert die Altersstruktur und erhöht langfristig die kommunalen Steuereinnahmen. Erfolgreiche Programme wie „Jung kauft alt“ zeigen, dass Generationenwechsel kombiniert mit Modernisierung und energetische Ertüchtigung die Attraktivität bisher unterbelegter und überalterter Quartiere erhöhen.

Auch Kommunen mit Bevölkerungsrückgang profitieren von einer suffizienten Wohnkultur im Bestand. Wenn Neubau keine Option ist, steigt die Notwendigkeit, Bestandsquartiere zu modernisieren und zu ertüchtigen, Wohn- und Lebensqualität für ältere Menschen zu verbessern und tragfähige Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Die Aufwertung der EFH-Quartiere, energetische Verbesserungen der Gebäude und eine höhere Aufenthaltsqualität sind zentrale Co-Benefits.

Bestandsertüchtigung bindet Investitionen stärker in lokale Planungs- und Handwerksleistungen, während Neubauausgaben häufig in überregionale oder globale Lieferketten fließen. Durch den Verzicht auf Neubau werden zudem knappe Kapazitäten im Baugewerbe für Sanierung und Modernisierung frei – ein entscheidender Engpass bei der Schaffung von Wohnraum.

Wenn Bestandsertüchtigung nicht ausreicht, ist Nachverdichtung nach dem Prinzip der dreifachen Innenverdichtung – insbesondere mit Mehrfamilienhäusern – für Kommunen deutlich wirtschaftlicher als neue Baugebiete. Erschließungs-, Infrastruktur- und Ausgleichskosten fallen geringer aus oder entfallen vollständig, während die Kosten pro geschaffenem Quadratmeter Wohnfläche in MFH niedriger sind als im EFH.

6.3.2 First Mover und Leuchtturmprojekte verändern kulturelle Leitbilder

Erfolgreiche Beispiele suffizienter Wohnformen haben eine hohe narrative Wirkung. Sie zeigen, dass alternative Wohnmodelle funktionieren, und schaffen kulturelle Anschlussfähigkeit. Kommunen sollten solche Projekte sichtbar machen und als Impulsgeber nutzen. Gleichzeitig gilt es, die strukturellen und organisatorischen Hemmnisse für diese First Mover gezielt abzubauen. Eine strategische Fokussierung auf eine kleine, motivierte Gruppe ermöglicht es, frühe Erfolge zu erzielen, die wiederum Spillover-Effekte erzeugen und kulturelle Leitbilder langfristig verschieben können.

6.3.3 Positive Narrative müssen alltagsnah, konkret und zielgruppenspezifisch sein

Die Studie zeigt, dass Suffizienz nur dann akzeptiert wird, wenn sie als Gewinn an Lebensqualität, Sicherheit und sozialer Einbettung vermittelt wird – nicht als Verzicht. Umweltargumente allein reichen nicht aus. Erfolgreiche Narrative knüpfen an alltagsnahe Vorteile an und zeigen, wie suffizientes Wohnen soziale Nähe, finanzielle Entlastung und ökologische Verantwortung verbinden kann. Die Akzeptanz reduzierter Wohnflächen ist dabei stark kontextabhängig und steigt, sobald realistische Alternativen sichtbar werden und funktionale wie soziale Bedürfnisse erfüllt sind. Dies bestätigt die theoretische Perspektive, dass Suffizienz ein bedürfnisorientierter Prozess ist. Auch die Fokusgruppen verdeutlichen, dass generationengerechte Lösungen nur dann tragfähig sind, wenn sie konkrete Win-Win-Konstellationen schaffen: Ältere Menschen sind bereit, Wohnfläche abzugeben, wenn sie dadurch Sicherheit, Barrierefreiheit und soziale Einbettung gewinnen. Positive, erlebbare Narrative sind damit zentral, um suffiziente Wohnkultur gesellschaftlich anschlussfähig zu machen.

1 Suffiziente Wohnkultur ist keine „grüne Ideologie“, sondern eine Antwort auf sozio-demografische Realität und hilft signifikant bei der Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen!

2 Viele ältere Menschen im EFH können sich eine Veränderung ihrer Wohnsituation schon heute vorstellen – es fehlen ein Momentum und konkrete Alternativen!

3 Eine suffiziente Wohnkultur kann durch weiche Maßnahmen gefördert werden – es geht um Ermöglichung, nicht um Verbote!

4 Durch Suffizienz (Bestandsaktivierung) entsteht neuer Wohnraum – teurer und ressourcenintensiver Neubau wird vermieden!

5 Suffizienz stärkt die Zukunftsfähigkeit von Quartieren!

6 Eine suffiziente Wohnkultur nutzt vorhanden Ressourcen effizient und vermeidet hohe Neubau- und Infrastrukturkosten!

6.3.4 Kommunale Planung schafft die strukturellen Voraussetzungen für Suffizienz

Kommunen können suffiziente Wohnformen maßgeblich durch planerische Instrumente ermöglichen. Entscheidungen für eine Selbstverpflichtung zum Verzicht auf Neubaugebiete (insbesondere von Einfamlienhausquartieren), strategische Quartiersentwicklung – z. B. durch die Aktualisierung von Bebauungsplänen und Satzungen (durch Nutzung der Bauturbo-Regelungen) – und Infrastruktur bestimmen, ob Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt besser aufeinander abgestimmt werden. Kommunen können zudem über Konzeptvergabeverfahren, Vorkaufsrechte, Leerstandssteuern oder die Grundsteuer C suffiziente Wohnformen voranbringen.

6.3.5 Kommunale Beratung und Unterstützung erleichtern konkrete Schritte im Alltag

Neben planerischen Instrumenten können Kommunen suffiziente Wohnkultur durch weiche Maßnahmen fördern, die Unsicherheiten abbauen und Veränderungsprozesse alltagsnah begleiten[24]. Wohnraumberatung, Informationskampagnen, Unterstützung bei Wohnungssuche, Umzug oder Vermietung erleichtern insbesondere älteren Eigentümer*innen konkrete Schritte. Als Best-Practice-Beispiel ist hier die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen[25] zu nennen, die die genannten Beratungs- und Unterstützungsangebote seit mehreren Jahren erfolgreich entwickelt und anbietet.

Eine kommunale Beratung kann dabei auf die Möglichkeit der Vermietung an Jüngere (z.B. Studierende, Berufsanfänger*innen) und auf das Programm „Wohnen für Hilfe“ hinweisen. Viele benötigen Hilfe beim Erstellen von Mietverträgen, bei der Auswahl geeigneter Mieter*innen

[24] Zur Unterstützung der kommunalen Kommunikation wurde im Projekt ein Faktenblatt entwickelt, das gängige Mythen adressiert und fachlich einordnet. Es kann von Kommunen in der Beratung eingesetzt oder von Bürger*innen direkt heruntergeladen werden.

[25] https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html

oder bei organisatorischen Aufgaben wie Entrümpelung und Umräumen. Niedrigschwellige Angebote senken diese Hürden deutlich; befristete Mietverträge können zudem den Einstieg in das gemeinschaftliche Wohnen im Einfamilienhaus erleichtern.

6.3.6 Intermediäre Strukturen stärken kommunale Handlungskraft

Intermediäre Strukturen stärken kommunale Handlungskraft, weil sie zwischen individuellen Bedürfnissen, planerischen Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen vermitteln. Wohnraumberatung, Quartiersmanagement oder kommunale Koordinationsstellen übernehmen diese Übersetzungsfunktion und unterstützen die Eigentümer*innen dabei, Unsicherheiten abzubauen und konkrete Schritte zu gehen.

6.3.7 Wohnraumagenturen als institutionalisierte Form intermediärer Strukturen

Die Ergebnisse zeigen, dass viele dieser Aufgaben dauerhaft und systematisch verankert werden müssen. Eine kommunale oder regionale Wohnraumagentur kann diese Funktionen bündeln: Sie verbindet Beratung, Vermittlung, Aktivierung von Leerstand, Unterstützung bei EFH-Teilungen und die Entwicklung passender Alternativen im Quartier. Damit schafft sie eine institutionelle Struktur, die sowohl individuelle Veränderungsprozesse begleitet als auch kommunale Strategien zur Bestandsaktivierung unterstützt.

6.3.8 Kommunen brauchen Unterstützung durch Bund und Länder

Es zeigt sich, dass Kommunen ohne zusätzliche finanzielle Ressourcen, rechtliche Klarheit[26] und intermediäre Strukturen nur begrenzt handlungsfähig sind – strukturelle Unterstützung ist daher Voraussetzung, um diese Instrumente wirksam einsetzen zu können. Aus den bisherigen Ausführungen, den Gutachten (vgl. Kapitel 5.7 und 9.3 bzw. 9.4 im Anhang) und Vorarbeiten (Zimmermann, Brischke, et al. 2025) können folgende Handlungsempfehlungen für Bund und Länder abgeleitet werden, die in nachfolgender Abbildung zusammengefasst sind.

[26] Als Grundlage für die rechtliche Sicherheit wurde ein Rechtsgutachten erstellt, welches Kommunen nutzen können. Siehe Anhang.



Abbildung 16: Zusammenfassung politische Handlungsempfehlungen

Sensibilisierung, Information und Koordination

Die deutschlandweite Sensibilisierung von Kommunen und ihren Bürger*innen für die Vorteile und Chancen der Unterstützung und Verbreitung einer suffizienten Wohnkultur im Bestand kann nur gelingen, wenn sie auch auf der Bundesebene politisch mitgetragen, organisiert und mitfinanziert wird. Dies kann in Form einer **Kampagne auf Bundesebene** erfolgen, die **auf Länderebene aufgegriffen** und mit landesspezifischen Inhalten, Herausforderungen und Unterstützungsangeboten konkretisiert wird. Als Beispiel für eine Kampagne auf Landesebene kann die „Flächensparoffensive Bayern"[27] Orientierung geben. Auf kommunaler Ebene hat Freiburg mit „Kleiner Wohnen – besser wohnen"[28] eine Kampagne für eine effizientere Gestaltung des Wohnraums umgesetzt, die als Vorbild für eine Bundeskampagne dienen kann.

Im Rahmen der aktuellen Debatte um die Gründung einer Bundeswohnungsbaugesellschaft wird diskutiert, wie der Bund die Wohnraumversorgung künftig unterstützen kann. Die Ergebnisse des vorliegenden Projekts weisen aber darauf hin, dass die größten Potenziale im

[27] https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/2024-05-13_Flaechensparoffensive-Bayern.pdf

[28] https://energieagentur-regio-freiburg.eu/kleiner-besser-wohnen/

Bestand liegen und dass Beratung, Vermittlung und Aktivierung vorhandener Wohnflächen zentrale Hebel darstellen. Dies kann nur vor Ort auf kommunaler Ebene erfolgen. Mit der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen liegt ein erfolgreiches, praxiserprobtes Beispiel vor.

Vor diesem Hintergrund könnte eine **bundesweite Wohnraumagentur** – analog zu bestehenden Energie- oder Klimaschutzagenturen – eine sinnvolle Institution sein, die an Stelle von staatlich gefördertem Wohnungsneubau die Wohnraumerschließung im Bestand bundesweit unterstützt. Im Unterschied zu einer klassischen Wohnungsbaugesellschaft läge der Schwerpunkt nicht auf Neubau, sondern auf der effizienten Nutzung vorhandener Ressourcen und einer zukunftsfähigen Ertüchtigung des Bestands. Dazu würde sie die Kommunen befähigen, eigene Wohnraumagenturen einzurichten, Materialien und Arbeitshilfen bereitstellen, Beratungsstrukturen stärken und die Entwicklung und Erprobung suffizienter Wohnformen fördern.

Auf der anderen Seite könnten durch die **nationale Wohnraumagentur** erfolgreiche lokale und regionale Förderungen sowie Sensibilisierungs- und Informationsangebote wie die baden-württembergische Kampagne „Mehr Leben im Eigenheim“[29] auf die nationalen Ebene übertragen werden.

Die Deutsche Wohnraumagentur könnte unter Federführung des BMWSB und unter Einbindung von KfW und BimA gegründet werden sowie strukturell und funktional ähnlich wie die Deutsche Energie-Agentur (dena) aufgebaut werden.

Rechtlicher Rahmen

Bund und Länder können auch durch Anpassungen des rechtlichen Rahmens den Fokus vom Neubau auf die Bestandsertüchtigung verschieben, z.B. durch die Stärkung kommunaler Handlungsmöglichkeiten bei **Eingriffs- und Vorkaufsrechten**, durch eine stärker **suffizienz- und bestandsorientierte Städtebauförderung** und durch eine **auskömmliche und neubauunabhängige Ausgestaltung der Gemeindefinanzierung**.

Bundes- und Landesbauordnungen sollten zu **Umbauordnungen** weiterentwickelt werden, die z.B. die Teilung von Einfamilienhäusern ermöglichen oder erleichtern (z.B. durch eine Ausweitung genehmigungsfreier Tatbestände und geringere Anforderungen für niedrige

[29] https://mehr-leben-im-eigenheim-bw.de/

Gebäudeklassen). Zur Identifikation von Wohnraumpotenzialen im Bestand sind **Leerstands- und Potenzialkataster**, wie sie das Land Niedersachsen eingeführt hat, eine wichtige Datengrundlage.

Finanzielle und fiskalische Anreize

Bei der Ausgestaltung von finanziellen und fiskalischen Anreizen wurden in den letzten Jahren erste Schritte zu einer Verschiebung von der Förderung von Neubau hin zur Bestandsertüchtigung umgesetzt. Dies sollte konsequent weitergeführt werden und z.B. bewährte, lokale Förderansätze wie das Programm „Aus alt mach zwei“[30] als Bundesförderung angeboten werden. In der Leerstandsstrategie des BMWSB ist dies zwar angekündigt, aber bisher nicht umgesetzt worden.

Als **fiskalische Anreize** sind die steuerliche Befreiung für Untermiete (u. a. vom Bundesrechnungshof gefordert!) und **Prämien,** wie Wiedervermietungs- und Verkleinerungsprämien nach badenwürttembergischem Vorbild, oder ein „Geringer-Wohnfläche-Bonus“[31] zu prüfen.

6.3.9 Suffizienz im EFH-Bestand ist ein realistischer, aber voraussetzungsreicher Transformationspfad

Die Analyse zeigt, dass im Einfamilienhausbestand erhebliche Potenziale für suffizientes Wohnen liegen. Ihre Aktivierung erfordert jedoch ein Zusammenspiel aus Beratung, attraktiven Alternativen, politischer Unterstützung und positiven Narrativen. Suffizienz steht damit für einen gesellschaftlichen Veränderungsprozess, der Lebenslagen ernst nimmt, Ressourcen schont und Generationen verbindet. Erst das Zusammendenken dieser Dimensionen ermöglicht Wohnkulturen, die nicht nur bestehende Herausforderungen adressieren, sondern aktiv zukunftsfähige Lösungen hervorbringen.

---

[30] https://www.gvv-umweltbuero.de/aus-alt-mach-zwei-umweltbuero-unterstuetzt-projekt-fuer-mehr-wohnraum-durch-clevere-umnutzung/

[31] https://germanzero.de/gz-media/pages/assets/9549b7f026-1648464330/1.5-grad-gesetzespaket_germanzero_02_2022-kurzfassung.pdf

7 Ausblick & weiterer Forschungsbedarf

Die Ergebnisse des Projekts verdeutlichen, dass die Entwicklung einer suffizienten Wohnkultur in Deutschland ein langfristiger, aber realistisch gestaltbarer Transformationsprozess ist, der weit über individuelle Wohnentscheidungen hinausreicht. Die empirischen Befunde zeigen, dass suffizientes Wohnen nur dann wirksam werden kann, wenn die emotionalen, biografischen und alltagspraktischen Dynamiken der Bewohner*innen ebenso berücksichtigt werden wie die strukturellen und institutionellen Rahmenbedingungen, in denen Wohnentscheidungen getroffen werden.

Auf der individuellen Ebene wird besonders deutlich, dass die Zielgruppe der über 50-Jährigen ein zentraler Hebel der Transformation ist. In der Nachfamilienphase entstehen erhebliche Wohnraumpotenziale, gleichzeitig besteht der Bedarf an emotionaler Sicherheit, verlässlicher Beratung und realistischen Alternativen im vertrauten Quartier. Damit suffiziente Wohnkultur gesellschaftlich anschlussfähig wird, muss sie aus der Verzichtslogik herausgelöst und als biografisch sinnvolle und sozial eingebettete Alternative entwickelt werden. Die Ergebnisse legen nahe, dass ein solches Reframing nicht nur kommunikativ notwendig ist, sondern eine zentrale Rolle dabei spielt, ob Haushalte in der Nachfamilienphase ihre Wohnraumpotenziale überhaupt in Betracht ziehen und aktivieren.

Gleichzeitig wird deutlich, dass suffiziente Wohnkultur nicht allein durch individuelle Veränderungsbereitschaft entstehen kann. Sie ist auf strukturelle Voraussetzungen angewiesen, die vielerorts noch unzureichend ausgeprägt sind. Eine professionelle Umbaukultur, quartiersbezogene Angebote und gemeinschaftliche Strukturen bilden zentrale Bausteine, um alternative Wohnformen tatsächlich lebbar zu machen. Realistische Umzugsoptionen, flexible Grundrisse und rechtssichere Vermietungsmodelle sind entscheidende Bedingungen, um vorhandene Potenziale zu aktivieren und die Lücke zwischen Bereitschaft und tatsächlichem Handeln zu schließen.

Kommunen nehmen dabei eine Schlüsselrolle ein: Sie können von der Aktivierung des Bestands stärker profitieren als vom Neubau. Sie können durch Planung, Beratung und intermediäre Strukturen wie Wohnraumagenturen die Voraussetzungen für suffiziente Wohnformen schaffen und damit kulturelle Leitbilder setzen. Die kommunalen Workshops zeigen, dass dort, wo solche Strukturen vorhanden sind,

Veränderungsprozesse schneller angestoßen und nachhaltiger verankert werden können.

Die Forschungspartner*innen vertiefen die behandelten Themen in weiterführenden Projekten[32].

Gleichzeitig wird deutlich, dass diese Ergebnisse nur einen Teil des komplexen Transformationsprozesses abbilden. Viele der identifizierten Mechanismen – von der Aktivierung biografischer Potenziale über die Wirksamkeit struktureller Angebote bis hin zur Rolle kommunaler Steuerung – sind erst in ihren Grundzügen verstanden. Die Analyse zeigt damit nicht nur, wo Handlungsmöglichkeiten bestehen, sondern auch, an welchen Stellen zentrale Wissenslücken verbleiben, die für eine nachhaltige Verankerung suffizienter Wohnkultur geschlossen werden müssen.

Mit Blick auf den weiteren Forschungsbedarf wird deutlich, dass zentrale Fragen noch offen sind:

1. **Evaluation und Weiterentwicklung suffizienzorientierter Narrative**: Die bestehenden und entwickelten Narrative kontinuierlich evaluieren und für unterschiedliche Milieus und Zielgruppen empirisch prüfen, um die emotionalen, ökologischen und sozialen Faktoren der Anpassungs- und Veränderungsbereitschaft zeitnah zu erfassen. Dies ermöglicht neue Mythen frühzeitig zu identifizieren, mit den hier entwickelten Methoden systematisch zu entkräften und in positive Handlungsroutinen zu transformieren.
2. **Vertiefte Analyse der Wohnraumpotenziale und digitale Erhebungsmethoden:** Die vorliegenden Quantifizierungen zu Wohnraumpotenzialen sollten zukünftig durch präzisere GIS-basierte Analysen und eine zeitliche Dynamisierung der Anzahl der EFH-Haushalte erweitert werden. Auf Basis soziodemografischer Entwicklungen und Trends zur Umzugsmobilität könnten konkrete Bedarfe von z. B. Alternativwohnraum, abgeleitet werden. Ergänzend ist zu untersuchen, wie Kommunen, z. B. durch neue digitale Befragungs- und Erhebungsmethoden, besser befähigt werden können, Leerstand und Unterbelegung im Wohnungsbestands ihres Gemeindegebiets systematisch zu erfassen.
3. **Strukturwandel in der Bau- und Wohnungswirtschaft:** Eine Verbreitung suffizienter Wohnpraktiken wird Neubau zunehmend

[32] Das ifeu z. B. im BMBFTR-geförderten Vorhaben „Zirkuläre Wohnraumnutzung“ (ZiWoNu)

relativieren. Die damit verbundenen Veränderungen in der Planungs- und Baubranche – insbesondere die stärkere Orientierung am Bestand und an der baulichen Teilung – sollten weiter untersucht werden. Der anstehende Strukturwandel in der Baubranche und Wohnungswirtschaft kann dabei z. B. von anderen Sektoren lernen. Erkenntnisinteressen betreffen u.a. Beschäftigungsstrukturen, Qualifikationsanforderungen, regionale Effekte, Potenziale der Kreislaufwirtschaft, qualitative Wachstumschancen und die Entwicklung einer „vorsorgeorientierten Postwachstumsposition“ (Petschow et al. 2018) im Gebäudebereich.

4. **Umbau- und Teilbarkeitstypologien im EFH-Bestand:** Beim Szenario Umbau bzw. Teilung von EFH bestehen noch diverse Forschungslücken. Weder geben die zur Verfügung stehenden Daten einen Einblick darüber, wie verbreitet diese Suffizienzpraxis ist. Noch ist der Gebäudebestand gut genug beforscht und beschrieben, dass z. B. Typologien für Umbauten abgeleitet werden könnten. Schlussendlich ist ungeklärt, welche Umweltwirkungen und Kosten im Lebenszyklus durch solche Umbauten entstehen und wie sich diese in verschiedenen Miet- und Immobilienmarktsituationen wirtschaftlich darstellen.
5. **Governance- und Steuerungsforschung für suffiziente Wohnkultur:** Die Wirksamkeit kommunaler Instrumente – etwa Wohnraumagenturen, Konzeptvergaben, Grundsteuer C oder Vorkaufsrechte – ist bislang kaum empirisch untersucht. Ebenso offen ist, unter welchen Bedingungen intermediäre Strukturen erfolgreich arbeiten und wie Kommunen Suffizienzstrategien dauerhaft institutionalisieren können.
6. **Soziale Dynamiken gemeinschaftlicher Wohnformen im EFH-Kontext:** Gemeinschaftliche Strukturen sind ein zentraler Baustein suffizienter Wohnkultur, doch ihre sozialen Dynamiken sind wenig erforscht. Offene Fragen betreffen Akzeptanzbedingungen, Konflikt- und Kooperationsmuster sowie die Gestaltung reversibler oder hybrider Wohnformen.
7. **Internationale Vergleichsstudien zu Suffizienzstrategien:** Internationale Erfahrungen mit suffizienzorientierten Wohnpolitiken bieten wichtige Lernpotenziale. Vergleichende Studien könnten zeigen, welche Governance-Modelle, Anreizstrukturen und kulturellen Narrative in anderen Ländern erfolgreich sind und welche Übertragbarkeit für Deutschland besteht.

8 Literaturverzeichnis

Agora Energiewende, ifeu, und Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart. 2024. *Der Sanierungssprint für Ein- und Zweifamilienhäuser Potenzial und Politikinstrumente für einen innovativen Ansatz zur Gebäudesanierung*. Berlin, Heidelberg, Stuttgart. https://www.agora-energiewende.de/fileadmin/Projekte/2023/2023-12_DE_Sanierungssprint/A-EW_328_Sanierungssprint_WEB.pdf.

Agora Industrie, ifeu, RISE, und Ramboll. 2024. *Reduktion und Regulierung von Embodied-Carbon-Emissionen im deutschen Gebäudesektor: Schaffung von Leitmärkten für klimafreundliche Grundstoffe*. Studie. Agora Industrie. https://www.agora-industrie.de/fileadmin/Projekte/2022/2022-10_IND_Embodied_Carbon/A-IN_341_Embodied_Carbon_WEB.pdf.

Best, Benjamin. 2022. *Suffizienzansätze in der nationalen Energie- und Klimapolitik in Deutschland, Kurzanalyse*. Erschienen auf: regierungsforschung.de.

Block, Laura. 2026. „Wohnungsmangel: Warum die jüngsten Pläne von Lars Klingbeil scheitern könnten“. Table.Briefings, April 2. https://table.media/berlin/talk-of-the-town/wohnungsmangel-warum-die-juengsten-plaene-von-lars-klingbeil-scheitern-koennten.

Blömer, Sebastian. 2019. „ifeu gGmbH: Wärmeatlas“. https://www.ifeu.de/methoden-tools/modelle/waermeatlas/.

BMWSB. 2022. „Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Hg. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen“. https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-massnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

BMWSB. 2026. „Annähernd zwei Millionen Wohnungen in Deutschland stehen leer“. Deutschlandatlas. https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html.

Böcker, Maike, Henning Brüggemann, Michaela Christ, Alexandra Knak, Jonas Lage, und Bernd Sommer. 2021. *Wie wird weniger genug? : Suffizienz als Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. 2021: München : Oekom Verlag.

Bourdieu, Bourdieu, Pierre. 1984. *Distinction. A Social Critique of the Judgement of Taste*. Harvard University Press.

BPD. 2025. „Update: Wohnwetterkarte 2025“. bpd bouwfonds immobilienentwicklung. https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/aktuelles/marktforschung/wohnwetterkarte.

Brand, Ulrich. 2016. *Transformation und gesellschaftliche Naturverhältnisse*. Beltz Juventa.

Brischke, Lars-Arvid. 2023. „Genug bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnraum für alle: Suffizienzansätze für das Bauen und Wohnen“. *PoWiNE Working Paper*

3/2023, Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg. 3/2023. https://www.ifeu.de/publikation/genug-bezahlbarer-und-zukunftsfaehiger-wohnraum-fuer-alle/.

Brischke, Lars-Arvid, Miriam Dingeldey, Jutta Deffner, u. a. 2022. „Lebensqualität, Teilhabe und Ressourcenschonung durch soziale Diffusion von Suffizienzpraktiken in Stadtquartiere (SuPraStadt): Endbericht".

Bundesstiftung Baukultur, Hrsg. 2020. *Besser Bauen in der Mitte: ein Handbuch zur Innenentwicklung*. 4. Aufl., Stand: November 2020. Bundesstiftung Baukultur.

Després, Carole. 1991. „The Meaning of Home: Literature Review and Directions for Future Research and Theoretical Development". *Journal of Architectural and Planning Research* 8 (2): 96–115.

Destatis. 2022a. „Gebäude: Baujahr (Jahrzehnte) - Gebäudetyp (Bauweise) - Wohnungen im Gebäude (3000G-3001)". Statistik. Statistisches Bundesamt, Mai 15. https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-3001.

Destatis. 2022b. „Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland - Indikatro 11.1.a Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche". Statistisches Bundesamt. https://sustainabledevelopment-deutschland.github.io/11-1-a/.

Destatis. 2023. „Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023." Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html.

Destatis. 2024a. „Familien mit minderjährigen Kindern in der Familie nach Lebensform und Kinderzahl". Statistik. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/2-5-familien.html.

Destatis. 2024b. „GENESIS-ONLINE". Datenbank. Statistisches Bundesamt. https://www-genesis.destatis.de/genesis/online#astructure.

Destatis. 2025. „43,8 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2024. Pressemitteilung Nr. 336 vom 17. September 2025". Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html.

Destatis. 2026. „Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart". Statistisches Bundesamt. https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/a9c00e28.

Deurer, Jana, Jan Steinbach, Benjamin Krick, Burkhard Schulze-Daru, und Bernd Steinmüller. 2025. *Der kumulierte Energieaufwand als Förderkriterium im Gebäudebereich*. Abschlussbericht 71/2025. UBA. https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/11850/publikationen/71_2025_texte.pdf.

Deutscher Mieterbund. 2026. *Rekordhoch beim Wohnungsdefizit: 1,4 Mio. Wohnungen fehlen - Deutscher Mieterbund %*. https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/rekordhoch-beim-wohnungsdefizit-14-mio-wohnungen-fehlen/.

DGNB. 2025. „Klimawirkungen von Sanierungen: Eine lebenszyklusbasierte Analyse“. https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/klimaschutz/toolbox/publikationen-zum-klimaschutz.

Easthope, Hazel. 2004. „A place called home“. *Housing, Theory and Society* 21 (3): 128–38. https://doi.org/10.1080/14036090410021360.

Fischer, Corinna, und Peter Grießhammer. 2013. *Mehr als nur weniger. Suffizienz: Begriff, Begründung und Potenziale*. Öko-Institut Working Paper 2/2013 2/2013. Öko-Institut. https://www.oeko.de/oekodoc/1836/2013-505-de.pdf.

Frick, Vivian, Julia Fülling, Alexandra Karg, u. a. 2026. *Umweltbewusstseinsstudie 2024*. Umweltbundesamt. https://doi.org/10.60810/openumwelt-8197.

Fürst, Dietrich. 2007. „Regional Governance“. In *Handbuch Governance: Theoretische Grundlagen und empirische Anwendungsfelder*, herausgegeben von Arthur Benz, Susanne Lütz, Uwe Schimank, und Georg Simonis. VS Verlag für Sozialwissenschaften. https://doi.org/10.1007/978-3-531-90407-8_26.

Giddens, Anthony. 1991. *Modernity and Self-Identity: Self and Society in the Late Modern Age*. Stanford University Press.

Hannemann, Christine, Nicola Hilti, und Christian Reutlinger, Hrsg. 2022. *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung.* Fraunhofer IRB Verlag.

Healey, Patsy. 1997. *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan.

Hörning, Karl H., und Julia Reuter. 2004. „Doing Culture: Kultur als Praxis“. In *Neue Positionen zum Verhältnis von Kultur und sozialer Praxis*, herausgegeben von Karl H. Hörning und Julia Reuter. Transcript Verlag. https://doi.org/doi:10.1515/9783839402436-001.

ifeu. 2026. „Gebäudemodell (GEMOD)“. Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH. https://www.ifeu.de/methoden-tools/modelle/gebaeudemodell/.

Inglehart, Ronald. 1997. *Modernization and Postmodernization: Cultural, Economic, and Political Change in 43 Societies*. Princeton University Press. https://doi.org/10.2307/j.ctv10vm2ns.

Kenkmann, Tanja, Corinna Fischer, und Daniela Gargya. 2023. „Leeres Nest – Neuer Start?“ https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf.

Kholodilin, Konstantin A., und Sebastian Kohl. 2026. „Zeitalter der immer größer werdenden Wohnungen endet“. *DIW Wochenbericht* 93: S. 39. https://doi.org/10.18723/DIW_WB:2026-1-1.

Lorek, Sylvia, und Doris Fuchs. 2013. „Strong sustainable consumption governance – precondition for a degrowth path?“ *Journal of Cleaner Production*, Degrowth: From Theory to Practice, Bd. 38 (Januar): 36–43. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2011.08.008.

Mahler, Boris, Simone Idler, und Johannes Gantner. 2019. *Mögliche Optionen für eine Berücksichtigung von grauer Energie im Ordnungsrecht oder im Bereich der Förderung*. Endbericht. BBSR. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/5EnergieKlimaBauen/2017/graue-energie/Endbericht.pdf;jsessionid=59D43D60FB8AB30CC0AF8E756118421E.live11293?__blob=publicationFile&v=3.

Mattioli, Giulio. 2016. „Transport needs in a climate-constrained world. A novel framework to reconcile social and environmental sustainability in transport“. *Energy Research & Social Science*, Energy demand for mobility and domestic life: new insights from energy justice, Bd. 18 (August): 118–28. https://doi.org/10.1016/j.erss.2016.03.025.

Mayring, Philipp, und Thomas Fenzl. 2019. „Qualitative Inhaltsanalyse“. In *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, herausgegeben von Nina Baur und Jörg Blasius. Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-21308-4_42.

Motel-Klingebiel, Andreas, und Claudia Vogel. 2013. „Altersarmut und die Lebensphase Alter“. In *Altern im sozialen Wandel: Die Rückkehr der Altersarmut?*, herausgegeben von Claudia Vogel und Andreas Motel-Klingebiel. Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-531-18714-3_23.

Müther, Anna Maria, und Matthias Waltersbacher. 2025. *Zentrale Ergebnisse der BBSR- Wohnungsbedarfsprognose*. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. BBSR. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

Pestel Institut GmbH. 2026. *Sozialer Wohn-Monitor 2026. Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau.* Verbändebündnis „Soziales Wohnen“. https://mieterbund.de/app/uploads/2026/01/Sozialer-Wohnmonitor-2026.pdf.

Peter, Lena-Katharina. 2022. „Ansatzpunkte suffizienten Wohnens im Lebensverlauf von Bewohnerinnen und Bewohnern in Deutschland : eine Sekundäranalyse der LebensRäume - Bevölkerungsumfrage des BBSR 2012“. Bd. 26. Wuppertaler Studienarbeiten zur nachhaltigen Entwicklung. Master Thesis, Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik. https://doi.org/10.48506/opus-8032.

Petschow, Ulrich, Steffen Lange, David Hofmann, u. a. 2018. „Gesellschaftliches Wohlergehen innerhalb planetarer Grenzen - Der Ansatz einer vorsorgeorientierten Postwachstumsposition“. Umweltbundesamt - Texte 89/2018.

https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/1410/publikationen/uba_texte_89_2018_vorsorgeorientierte_postwachstumsposition.pdf.

Purr, Katja, Jens Günther, Harry Lehmann, und Philip Nuss. 2019. *Wege in eine ressourcenschonende Treibhausgasneutralität – RESCUE: Langfassung*. Climate Change | 36/2019. Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/rescue.

Schipper, Sebastian, und Lisa Vollmer, Hrsg. 2020. *Wohnungsforschung: Ein Reader*. Transcript Verlag.

Schneidewind, Uwe. 2018. *Die Große Transformation: Eine Einführung in die Kunst gesellschaftlichen Wandels*. S. Fischer Verlag.

Shove, Elizabeth, Mika Pantzar, und Matt Watson. 2012. *The Dynamics of Social Practice: Everyday Life and How It Changes*. SAGE Publications Ltd.

statista. 2022. „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1991 bis 2021". https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2025a. „Zensus 2022 - Gebäude (Gebietsstand 15.05.2022)". zensus Datenbank. https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/details.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. 2025b. „Zensus 2022 - Haushalte (Gebietsstand 15.05.2022)". zensus Datenbank. https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/5000H/details.

Stengel, Oliver. 2011. *Suffizienz - Die Konsumgesellschaft in der ökologischen Krise*. Oekom-Verlag.

UBA. 2025. „Klimaziele bis 2030 erreichbar". Pressemitteilung No. 11/2025. Umweltbundesamt, März 14. https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/klimaziele-bis-2030-erreichbar.

UBA. 2026a. „CO2-Rechner". Online-Tool. Umweltbundesamt. https://uba.co2-rechner.de/de_DE/.

UBA. 2026b. „Finale Daten für 2024: Emissionen um drei Prozent gesunken". Umweltbundesamt, Januar 15. https://www.umweltbundesamt.de/themen/finale-daten-fuer-2024-emissionen-um-drei-prozent.

UBA, und KNBau. 2023a. „Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau". https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf.

UBA, und KNBau. 2023b. „Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau“. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2023_uba_pos_wohnraumschaffung_bf_2auflage.pdf.

Wilke, S. 2013. *Treibhausgasminderungsziele Deutschlands*. Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgasminderungsziele-deutschlands.

Wohnraumstudie. 2025. „Wohntraumstudie: Vorstellungen zum Eigenheim“. https://www.interhyp.de/wohntraumstudie/.

Wuppertal Institut. 2022. *Den Graben zwischen Anspruch und Wirklichkeit schließen*. Bd. 24. Zukunftsimpuls. Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. https://doi.org/10.48506/opus-8059.

Zimmermann, Patrick, Dr. Lars-Arvid Brischke, Eva Späte, Laura-Annabelle Contreras y Duran, und Angelika Paar. 2025. *Einfamilienhaus: Quo vadis? – Voraussetzungen für eine flächensparende Nutzung von Einfamilienhausbeständen*. Vhw Forschung. vhw Schriftenreihe Nr. 52. Vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._52_Einfamilienhaus_quo_vadis.pdf.

Zimmermann, Patrick, Lars-Arvid Brischke, Anja Bierwirth, und Michael Buschka. 2023. *Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich*. BBSR-Online-Publikation 09/2023. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023-dl.pdf.

Zimmermann, Patrick, Eva Späte, und Duncan Barahona. 2025. *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_publikationen/werkSTADT/PDF/vhw-werkSTADT-Nr._78.pdf.

9 Anhang

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil des Berichtes und liegen als separate Dateien bzw. Anhänge vor.

9.1 Bericht Stakeholder*inneninterviews

Gabriel, Janika; Fauth, Marlene (2026): Suffiziente Wohnkultur. Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Bericht zu den Stakeholder*inneninterviews. BBSR-Online-Publikation 04/2026.

9.2 Bericht Fokusgruppen

Gabriel, Janika; Fauth, Marlene (2026): Suffiziente Wohnkultur. Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Bericht zu den Fokusgruppen. BBSR-Online-Publikation 04/2026.

9.3 Rechtsgutachten Kommunale Handlungsspielräume

Lehnshack, M. (2026): *Suffizientes Wohnen – Kommunale Perspektive.* Juristische Kurzexpertise. Justain.

9.4 Rechtsgutachten Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Bewohner*innen

Berliner Institut für Sozialforschung (Hrsg.) (2026): Juristische Kurzexpertise. Mythen und rechtliche Unsicherheiten von Einfamilienhausbesitzer*innen. Erstellt durch die externe Rechtsanwältin Angelika Majchrzak-Rummel im Auftrag des Projekts Suffiziente Wohnkultur. Akzeptanz und Strategien für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. Bericht zu den Fokusgruppen. BBSR-Online-Publikation 04/2026.

9.5 Faktenblatt

Das Faktenblatt liegt in drei Versionen vor: einer digitalen Ansicht sowie zwei Printvarianten – eine mit weiterführenden Links zu Anbietenden und eine neutral gestaltete Fassung für den kommunalen Einsatz.

Die kommunale Version dient insbesondere als niedrigschwelliges Informations- und Beratungsinstrument, das in Gesprächen, Veranstaltungen, Bürgerdialogen oder der Wohnraumberatung eingesetzt werden kann. Der Einsatz kann helfen Orientierung zu geben, Hemmnisse

abzubauen, Entscheidungsprozesse zu erleichtern und mögliche Wohnformen im Einfamilienhaus sichtbar zu machen.

Kommunen sind ausdrücklich eingeladen, diese neutrale Version in ihrer Öffentlichkeitsarbeit zu verwenden und sie – etwa durch das Einfügen des eigenen Logos oder kleinere gestalterische Anpassungen – an ihre lokalen Bedarfe anzupassen.

BIS – Berliner Institut für Sozialforschung (2026): Kleiner wohnen – größer denken. Faktenblatt im Rahmen des Projekts »Suffiziente Wohnkultur«. Berlin. Gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. In Kooperation mit ifeu und bring together.

9.6 Fragebogen Breitenbefragung

9.6.1 Screening

In was für einem Gebäude wohnen Sie?

Bitte wählen Sie die Antwortkategorie, die den Gebäudetyp am besten beschreibt.

- Mehrfamilienhaus (Wohnung in einem Haus mit mehr als zwei Wohneinheiten)
- Einfamilienhaus (auch Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus o.ä.)

Wohnen Sie im eigenen Wohneigentum (Eigenheim, Eigentumswohnung) oder zur Miete?

- Miete
- Eigentum
- mietfreie Überlassung einer Wohnung

In welchem Jahr sind Sie geboren?

Geburtsjahr: JJJJ

Welches Geschlecht haben Sie?

- Männlich
- Weiblich
- divers

In welchem Bundesland leben Sie?

[Bitte auswählen]

Herzlich Willkommen in der Umfrage zur Zukunft des Wohnens im Einfamilienhaus

In dieser Umfrage interessieren wir uns dafür, wie Sie aktuell wohnen und wie Sie sich vorstellen zukünftig zu wohnen. Ihre Sichtweise hilft uns, Strategien zu entwickeln, die Wohnkomfort, Generationengerechtigkeit und Umweltverträglichkeit in Einklang bringen.

Ihre Angaben bleiben anonym und werden ausschließlich zu wissenschaftlichen Zwecken verwendet und nur in zusammengefasster Form veröffentlicht.

Das Ausfüllen des Fragebogens nimmt ungefähr 10 Minuten in Anspruch. Wir bedanken uns ganz herzlich!

Ihr Berliner Institut für Sozialforschung
Dr. Eva Schulze und Dr. Dominikus Vogl (wohnen@bis-berlin.de)

Bei Fragen zum Datenschutz steht der Datenschutzbeauftragte des Berliner Instituts für Sozialforschung, Dr. Felix Bader, zur Verfügung (datenschutz@ bis-berlin.de, Tel.: 030 / 310 009 16, siehe auch https://www.bis-berlin.de/ datenschutzhinweis).

9.6.2 Derzeitige Wohnsituation

Wie viele Personen wohnen in Ihrem Haushalt?

- In meinem Haushalt wohnen ___ Personen.
- Ich wohne allein.

Mit wem wohnen Sie in Ihrem Haushalt zusammen?

- mit meinem Partner/meiner Partnerin
- mit meinem Kind/meinen Kindern (auch erwachsene Kinder, Pflegekinder) und das jüngste Kind ist Jahre alt.
- mit folgenden anderen Personen (z.B. Eltern, Bekannte)

Hat ihr Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung (abgetrennte Wohneinheit mit eigenem Eingang)?

Wenn Sie die Hälfte eines Doppelhauses oder Zweifamilienhauses bewohnen, zählt die andere Hälfte nicht als Einliegerwohnung.

- Nein
- ja

Wann wurde das Haus, in dem Sie wohnen, gebaut?

- 1948-1970
- vor 1948
- 1991-1999
- 1971-1990
- nach 2011
- 2000-2011
- unbekannt

Ist die Umgebung Ihres Wohnhauses städtisch oder ländlich?

- vorstädtisch (Randbezirk oder Vorort einer größeren Stadt)
- ländlich
- städtisch

Seit welchem Monat und Jahr wohnen Sie in Ihrem aktuellen Zuhause?

- seit Monat ___ Jahr ___

Wie groß ist die Wohnfläche Ihres Haushalts?

- Wohnfläche ___ m^2
- Anzahl der Zimmer ___

Wie empfinden Sie die Größe Ihrer Wohnfläche?

- Angemessen
- zu klein
- zu groß

Wie hoch sind die ungefähren Wohnkosten Ihres Haushalts?

- Monatliche Kosten für Kreditrückzahlung (Summe Zins-und Tilgungsleistungen) bzw. Kaltmiete ___ €
- Weitere monatliche Kosten (z.B. Heizkosten, € Stromkosten, Wasserkosten und sonstige Betriebskosten wie Reinigungskraft) ___ €
- Weitere jährliche Kosten (z.B. Grundsteuer, Handwerkskosten, Schornsteinfegen, Gebäudeversicherungen) ___ €

Wie viel Zeit verbringen Sie monatlich damit, sich um Ihr Haus und Grundstück zu kümmern?

Dazu zählen Hausarbeit wie Reinigen, Gartenarbeit, Entsorgungen, eigene Reparaturen und Renovierungen in Eigenleistung, Beauftragung und Betreuung von Handwerker*innen, Reinigungskräften, o.ä., Finanzen und Steuern für das Haus, Behördenkontakte und ähnliches.

- ca. ___ Stunden

Wie zufrieden sind Sie, alles in allem, mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation?

sehr unzufrieden — sehr zufrieden

9.6.3 Umzug

Bitte lesen Sie sich die folgende Beschreibung gründlich durch und beurteilen Sie: Können Sie sich für sich persönlich ⇉ kinder ⇇ vorstellen in eine Wohnung umzuziehen oder nicht?

umzug1x2: Sie verkaufen/vermieten Ihr Einfamilienhaus und ziehen ⇉ mit_partner ⇇ in eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

umzug2x3: Die Wohnung ist groß genug für Sie ⇉ und_partner ⇇. Sie haben genug Auswahl und können sich in Ruhe eine Wohnung aussuchen, die Ihnen gefällt. Die Ausstattung der neuen Wohnung entspricht nicht ganz / mindestens dem Standard Ihres bisherigen Wohnhauses, aber (bei „nicht ganz“) / und (bei „mindestens“) ist genauso vorzeigbar gegenüber Gästen / keine Erwähnung der Vorzeigbarkeit.

umzug3x4: Trotz des/der (bei „etwas weniger“) / Durch den Verkauf / die Vermietung Ihres bisherigen Einfamilienhauses haben Sie unter Berücksichtigung der Wohnkosten in der neuen Wohnung etwas weniger Geld zur Verfügung als bisher / genauso viel Geld zur Verfügung wie bisher / mehr Geld zur Verfügung als bisher / keine Erwähnung der Wohnkosten.

umzug4x3: Die neue Wohnung ist barrierefrei. /In die neue Wohnung kann bei Bedarf ein Pflegedienst kommen. / keine Erwähnung von Pflegebedarf.

umzug5x7: In der Nähe der neuen Wohnung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, attraktive Kultur- und Sportangebote und Gesundheitsversorgung. / einen Wald oder Park. / einen Garten, den man mitgestalten kann. / Begegnungsorte. / Freundinnen und Freunde oder Familienmitglieder. / die neue Wohnung liegt in der Nähe Ihres bisherigen Einfamilienhauses. / keines davon erwähnt.

umzug6x5: Zu Beginn der Wohnungssuche veranstaltete die Kommune einen Infoabend und bot weitere Informationen zum Thema Umzug auf der Webseite und in einer Broschüre. / beriet die Kommune Sie einmalig kostenlos zur Wohnungssuche und zum Umzug. / begleitete und unterstützte die Kommune Sie kostenlos. / erhielten Sie

finanzielle Unterstützung von der Kommune. / keine Erwähnung der Unterstützung durch die Kommune.

➔ Kann ich mir überhaupt nicht vorstellen ---- Kann ich mir sehr gut vorstellen

Unter welchen Voraussetzungen könnten Sie sich diese Art zu wohnen (noch) besser vorstellen?

9.6.4 Umbau

Bitte lesen Sie sich die folgende Beschreibung gründlich durch und beurteilen Sie: Können Sie sich für sich persönlich ⇉ kinder ⇇ vorstellen Ihr Einfamilienhaus umzubauen und aufzuteilen oder nicht?

umbau1x2: Sie wohnen weiterhin ⇉ mit_partner ⇇ in Ihrem Einfamilienhaus, verkaufen/vermieten jedoch einen Teil der Wohnfläche. Es gibt getrennte Wohnungen innerhalb Ihres Hauses. Die Ihnen verbleibende Wohnung ist groß genug für Sie ⇉ und_partner ⇇.

umbau2x4: Stellen Sie sich vor, dazu wären nur Schönheitsreparaturen nötig (z. B. es muss nur gestrichen und der Fußboden erneuert werden)/ dazu wären moderate Umbauten nötig (z. B. es muss nur eine Wand gemauert und eine neue Tür gesetzt werden) / dazu wären umfassende Umbauten nötig (z. B. es muss das Dachgeschoss ausgebaut werden und es braucht eine neue Treppe) / im Rahmen der nötigen Umbauten könnten Sie Ihr Haus nebenbei energetisch sanieren.

umbau3x4: Vor Beginn der Maßnahmen erhielten Sie Informationen zum Thema Umbau im Rahmen eines Infoabends sowie auf der Webseite und in einer Broschüre der Kommune. / Vor Beginn der Maßnahmen erhielten Sie kostenfreie Beratung bei Planung, Finanzierung und Durchführung des Umbaus durch die Kommune. / Für die nötigen Maßnahmen erhalten Sie finanzielle Unterstützung durch die Kommune. / keine Erwähnung der Unterstützung durch die Kommune. Sie lernen die interessierten Personen vorab kennen und suchen sich in Ruhe aus, an wen Sie vermieten/verkaufen wollen.

umbau4x3 (nur bei Vermietung): Sie vergeben zunächst nur einen befristeten Mietvertrag, um diese Wohnform ohne langfristige Verpflichtung zu testen. / Sie erhielten von der Kommune Unterstützung bei

der Erstellung des Mietvertrags. / Keine Erwähnung von Befristung oder Unterstützung.

umbau5x4 (nur bei Vermietung, nicht bei Schönheitsreparaturen): Durch die Mieteinnahmen refinanzieren sich die Umbauten nach 2 / 5 / 10 / 20 Jahren.

umbau6x3 (nur bei Verkauf): / Sie erhielten von der Kommune Unterstützung bei der Erstellung des Teilungsvertrags und durch den Verkauf der Wohnung sind die Umbauten direkt refinanziert. / Durch den Verkauf der Wohnung sind die Umbauten direkt refinanziert und es bleibt noch einiges an Geld übrig. / Durch den Verkauf der Wohnung sind die Umbauten direkt refinanziert.

➔ Kann ich mir überhaupt nicht vorstellen ---- Kann ich mir sehr gut vorstellen

Unter welchen Voraussetzungen könnten Sie sich diese Art zu wohnen (noch) besser vorstellen?

9.6.5Zimmer

Bitte lesen Sie sich die folgende Beschreibung gründlich durch und beurteilen Sie: Können Sie sich für sich persönlich ⇉ kinder ⇇ vorstellen einzelne Zimmer Ihres Hauses zu vermieten oder nicht?

Sie wohnen weiterhin ⇉ mit_partner ⇇ in Ihrem Einfamilienhaus, vermieten aber einen Teil der Zimmer. Sie vermieten nur Räume, die bisher nicht oder kaum genutzt wurden, an eine angemessene Anzahl Personen. Ihre verbleibenden Privaträume sind groß genug für Sie ⇉ und_partner ⇇. Es ist klar geregelt, welche Räume von Ihren Untermieterinnen bzw. Untermietern, welche von Ihnen und welche gemeinsam genutzt werden, damit alle genug Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten haben. Es besteht Einigkeit bei den Vorstellungen von Sauberkeit und Ordnung sowie der Aufteilung der Aufgaben zur Pflege der gemeinsam genutzten Räume.

zimmer1x8: Gemeinsam bzw. im Wechsel mit den Untermieterinnen bzw. Untermietern wird vor allem („gemeinsam oder im Wechsel“) die Garage bzw. der Schuppen / („gemeinsam oder im Wechsel“) der Garten / („im Wechsel“) die Waschküche bzw. der Trockenraum / („gemeinsam oder im Wechsel“) der Hobbyraum (z. B. für kreative Tätigkeiten oder Sport) / („im Wechsel“) das Gästezimmer /

(„gemeinsam oder im Wechsel“) die Küche / („gemeinsam oder im Wechsel“) das Wohnzimmer / („im Wechsel“) das Badezimmer genutzt.

zimmer2x5: Sie lernen die interessierten Personen vorab kennen und suchen sich in Ruhe aus, an wen Sie vermieten wollen. Die einziehenden Personen sind in einem ähnlichen Alter wie Sie / sind deutlich jünger als Sie / sind Pflegekräfte, die sich bei Bedarf um Sie ⇉ oder_partner ⇇ kümmern können / übernehmen im Rahmen des Programms „Wohnen für Hilfe“ Aufgaben im Haushalt, kaufen für Sie ein und arbeiten im Garten / Keine Erwähnung von Eigenschaften/Leistungen der Untermietenden.

zimmer3x2: Sie vergeben zunächst nur befristete Mietverträge, um diese Wohnform ohne langfristige Verpflichtung zu testen. / Keine Erwähnung von Befristung.

zimmer4x2: Die Mieteinnahmen verbessern Ihre finanzielle Situation spürbar. / Keine Erwähnung von Mieteinnahmen.

zimmer5x4: Vor der Vermietung der Zimmer veranstaltete die Kommune einen Infoabend und bietet weitere Informationen zum Thema Zimmervermietung auf der Webseite und in einer Broschüre. / erhielten Sie durch die Kommune eine einmalige kostenfreie Beratung dazu, worauf bei der Zimmervermietung zu achten ist. / erhielten Sie kostenfreie Unterstützung durch die Kommune beim Inserieren und dem Mietvertrag. / keine Erwähnung der Unterstützung durch die Kommune.

➔ Kann ich mir überhaupt nicht vorstellen ---- Kann ich mir sehr gut vorstellen

Unter welchen Voraussetzungen könnten Sie sich diese Art zu wohnen (noch) besser vorstellen?

9.6.6 Erfahrungen und Pläne

Haben Sie einen Teil Ihres Hauses an Personen außerhalb Ihres Haushalts vermietet oder Ihr Haus auf andere Weise aufgeteilt?

- Ja, ich habe einzelne Zimmer vermietet / zur Verfügung gestellt.
- Ja, ich habe eine separate Wohnung vermietet / zur Verfügung gestellt.
- Nein, alle Personen, die in meinem Haus wohnen, gehören zu meinem Haushalt.

Planen Sie in den nächsten 2–3 Jahren einen Teil Ihres Hauses an Personen außerhalb Ihres Haushalts zu vermieten oder auf andere Weise zur Verfügung zu stellen?

- Ja, ich plane einzelne Zimmer zu vermieten / zur Verfügung zu stellen.
- Ja, ich plane eine separate Wohnung zu vermieten / zur Verfügung zu stellen.
- Nein, nicht an Personen außerhalb meines Haushalts.

Planen Sie in den nächsten 2–3 Jahren in ein Mehrfamilienhaus umzuziehen?

Mit Mehrfamilienhaus ist ein Haus mit mehr als zwei Wohneinheiten gemeint, aber kein Zweifamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus oder ähnliches.

- Nein
- Ja

Planen Sie in den nächsten 2–3 Jahren in ein Seniorenzentrum oder ähnliches umzuziehen?

- Nein
- Ja

Haben Sie schon einmal von Wohnungstauschbörsen gehört? Wenn ja, haben Sie diese schon einmal genutzt?

- Ja, ich bin bereits bei einer Wohnungstauschbörse angemeldet.
- Ja, ich habe sie bereits genutzt.
- Ja, ich habe davon gehört, aber das kommt für mich nicht in Frage.
- Ja, ich habe davon gehört und darüber nachgedacht, mich anzumelden.
- Nein, ich habe davon noch nicht gehört.
- Ja, ich habe davon gehört, aber mich noch nicht näher damit beschäftigt.

9.6.7 Wünsche Wohnsituation

Wie stehen Sie zu einer Veränderung Ihrer Wohnsituation?

Bitte wählen Sie die Aussage, die am besten zu Ihnen passt.

- Ich wünsche mir eine Veränderung, weiß aber nicht, wie ich sie umsetzen kann.
- Ich möchte meine Wohnsituation nicht ändern.
- Ich denke über eine Veränderung nach.

- Ich wünsche mir eine Veränderung, aber diese ist nicht möglich. Ich bin gerade dabei, etwas zu verändern.
- Ich plane eine Veränderung.
- Ich habe meine Wohnsituation bereits verändert.
- Ich habe eine Veränderung versucht, aber es hat nicht geklappt.

Wie viele Quadratmeter Wohnraum brauchen Sie für sich ⇉ und_partner ⇇, um sich wohl zu fühlen?

2 m² — 200 m²

Wenn Sie sich entscheiden müssten, welche Option würden Sie eher wählen?

- Gemeinschaftsräume im Haus (bspw. Gästezimmer, Hobbyraum), aber geringere individuelle Wohnfläche ↔ mehr eigene Wohnfläche, aber keine Gemeinschaftsräume (dadurch begrenzt Platz bspw. für Gäste, Hobbies)
- in meiner gewohnten Wohnsituation bleiben ↔ eine neue Wohnsituation ausprobieren, die Vorteile bietet
- individuell wohnen (allein/Partnerschaft/Kernfamilie) ↔ gemeinschaftlich mit anderen wohnen
- Wohnen zur Miete ↔ Wohnen im Eigentum mit entsprechend Verantwortung, Kosten und Risiko
- Haus mit schönem Garten aber großem Aufwand für Instandhaltung ↔ Wohnung mit Blick ins Grüne
- viel Platz und hohe Wohnkosten ↔ weniger Platz und geringere Wohnkosten
- wählen Sie als Antwort das rechte Ende dieser Skala ↔ wählen Sie als Antwort das rechte Ende dieser Skala

9.6.8 Wohnungspolitik und Umwelt

Bald geschafft!

Nun ein paar Fragen zu den Themen „Umzug“, „Umbau“ und „Zimmer vermieten“ sowie politischen Unterstützungsmöglichkeiten zu diesen Themen.

- Ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- weiß nicht

(Die obige 5-stufige Skala gilt für alle folgenden Items.)

- Fühlen Sie sich zu den obengenannten Themen gut informiert?

Wäre es für Sie hilfreich, bei diesen Themen mehr Unterstützung zu bekommen durch...

- ...die Kommunalpolitik...
- ...die Landespolitik...
- ...die Bundespolitik?
- Sind Ihnen Förderprogrammen zu diesen Themen bekannt? Wählen Sie bei dieser Frage die Antwort ja

Würden Sie sich mehr...

- ...(kostenfreie) Informationsmaterialen...
- ...Beratungsangebote...
- ...Förderprogramme...
- ...zu diesen Themen wünschen?
- Würden Sie sich rechtliche Erleichterungen beim Umbau der eigenen Wohnräume wünschen?
- Würden Sie sich rechtliche Erleichterungen bei der Vermietung wünschen?
- Würden Sie ein Recht auf Wohnungstausch* unterstützen? (Mitnahme des Quadratmeter-Kalt-Mietpreises in eine neue kleinere Wohnung)

*Sie suchen sich in Ruhe über eine Plattform eine angebotene Wohnung zum Tausch aus, die Ihnen gefällt. Zugleich bieten Sie Ihren Wohnraum zum Tausch für andere Einzelpersonen / Familien / WGs an. Schließlich findet sich eine passende Tauschsituation, die beiden Parteien zusagt.

Zu welchen Fragen aus diesen Themenfeldern würden Sie sich gerne beraten lassen?

- Umbau ___ keine Beratung dazu gewünscht
- Zimmer vermieten___ keine Beratung dazu gewünscht
- Umzug___ keine Beratung dazu gewünscht

Wie stimmen Sie folgenden allgemeinen Aussagen zum Thema Umwelt **zu?**

- stimme voll und ganz zu
- stimme eher zu
- teils / teils
- stimme eher nicht zu
- stimme überhaupt nicht zu

Zugunsten der Umwelt sollten wir alle bereit sein, unseren derzeitigen Lebensstandard einzuschränken.

- stimme voll und ganz zu
- stimme eher zu
- teils / teils
- stimme eher nicht zu
- stimme überhaupt nicht zu

Vor den Folgen des Klimawandels habe ich Angst.

- stimme voll und ganz zu
- stimme eher zu
- teils / teils
- stimme eher nicht zu
- stimme überhaupt nicht zu

Wenn es um die Folgen des Klimawandels geht, wird vieles sehr übertrieben.

- stimme voll und ganz zu
- stimme eher zu
- teils / teils
- stimme eher nicht zu
- stimme überhaupt nicht zu

Ich heize meine Wohnung im Winter so, dass mir auch ohne Pullover warm genug ist.

- stimme voll und ganz zu
- stimme eher zu
- teils / teils
- stimme eher nicht zu
- stimme überhaupt nicht zu

9.6.9 Zu Ihrer Person

Abschließend bitten wir Sie um einige Angaben zu Ihrer Person, um Ihre Antworten einordnen zu können.

Sie haben angegeben, dass Sie nicht mit Kindern zusammenleben. Haben oder hatten Sie Kinder?

- Nein, ich habe und hatte keine Kinder.
- Ja, aber mein Kind wohnt / meine Kinder wohnen nicht mehr bei mir.

Seit wie vielen Jahren lebt keines Ihrer Kinder mehr bei Ihnen? seit ___ Jahren

In welchem Land sind Sie geboren?

- Ich bin in einem anderen Land geboren, und zwar in ___
- Ich bin in Deutschland geboren

Seit welchem Jahr leben Sie in Deutschland?

- Seit JJJJ

Welchen (beruflichen) Bildungsabschluss haben Sie?

Bitte kreuzen Sie Ihren höchsten Abschluss an. Bei einem im Ausland erworbenen Abschluss wählen Sie bitte unabhängig von der Anerkennung des Abschlusses in Deutschland den am besten vergleichbaren deutschen Abschluss.

- kein Abschluss und nicht mehr in der Schule
- noch in der Schule
- Volks-/Hauptschule mit abgeschlossener Lehre/Berufsausbildung
- Volks-/Hauptschule ohne abgeschlossene Lehre/Berufsausbildung
- Abitur / Fachhochschulreife ohne abgeschlossenes Studium weiterführende Schule ohne (Fach-)Abitur (Realschulabschluss, mittlere Reife oder mittlerer Schulabschluss)
- Fach- / Hochschulstudium mit Abschluss (Bachelor, Master, Magister, Diplom, Staatsexamen, Promotion oder vergleichbar)

Sind Sie zurzeit erwerbstätig?

- Ja, ich bin teilzeit oder geringfügig erwerbstätig.
- Ja, ich bin vollzeit erwerbstätig.
- Nein, ich bin arbeitslos.
- Nein, ich bin in Schule oder Studium ohne Nebentätigkeit.
- Nein, ich bin erwerbsunfähig / längerfristig krankgeschrieben.
- Nein, ich bin Rentner*in.
- Nein, ich bin Hausfrau oder Hausmann.
- Nein, ich bin stattdessen ___

Wie hoch ist ungefähr das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushalts?

Gemeint ist der Betrag, der sich aus allen Einkünften zusammensetzt und nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungen übrig bleibt.

[Bitte auswählen]

Sind Sie ⇉ oder_partner_nom ⇇ pflegebedürftig? Wenn ja, welchen Pflegegrad haben Sie ⇉ oder_partner_nom ⇇?

- Ja, Pflegegrad 1
  - Pflegegrad 2
  - Pflegegrad 3
  - Pflegegrad 4
  - Pflegegrad 5
  - ohne Feststellung des Pflegegrads
- Nein, ⇉ sein ⇇ nicht pflegebedürftig.

Möchten Sie zu dieser Befragung oder zum besseren Verständnis Ihrer Antworten noch etwas anmerken?

___

9.6.10 Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Wir möchten uns ganz herzlich für Ihre Mithilfe bedanken.

Ihre Antworten wurden gespeichert, Sie können das Browser-Fenster nun schließen.

9.7 Leitfaden Kommunalworkshop

9.7.1 Regensburg

Bis 15:00 – Ankommen

15:00 – 15:10 – Plenum: Willkommen & Einführung

- Begrüßung durch die beteiligten Organisationen
- Kurzvorstellung der Teilnehmenden und der Projekte
- Ablauf und Zielstellung erläutern

15:10 – 15:25 – Plenum: Kennenlernen der Teilnehmenden

- Kurze Vorstellungsrunde (Name, fachlicher Hintergrund, Wohnort)
- Einstieg über Fragen zu EFH-Bewohnenden und Vermietungspraxis
- Erwartungen sammeln (mündlich + visualisiert)

15:25 – 15:40 – Plenum: Eigene Kommune beschreiben / verstehen Gemeinsames Brainstorming zu:

- Herausforderungen im EFH-Bestand
- Vorhandene oder fehlende Daten (Leerstand, Unterbelegung, Potenziale, Nachfrage, Umzugsdynamiken, Wünsche der Eigentümer*innen)
- Sammlung auf Karten, Clustern an der Pinnwand

15:40 – 15:55 – Plenum: Status Quo & Handlungsbedarf

- Kurzinput zu Relevanz, Herausforderungen und Handlungsfeldern der EFH-Transformation

15:55 – 17:15 – Gruppenarbeit: In die Umsetzung kommen

Zwei parallele Gruppendiskussionen mit den Leitfragen:

- Wie lassen sich Wohnraumpotenziale im EFH-Bestand nutzen?
- Welche kommunalen Aktivitäten sind denkbar (Ideensammlung ohne Restriktionen)?
- Rolle von Beratung, Kooperationen, Vermittlungsstrukturen
- Hürden und Erfolgsfaktoren in der praktischen Umsetzung
- Beispiele guter Praxis / lokale Leuchttürme
- Welche Unterstützung wird von Landes- und Bundesebene benötigt (Recht, Förderung, Mietenpolitik, Flächenziele)? Ablauf:
- 2–3 Minuten individuelles Brainstorming
- Sammlung der Realitäten
- Gemeinsame Entwicklung konkreter Instrumente

17:15 – 17:45 – Plenum: Ergebnisse zusammentragen

- Kurzberichte aus den Gruppen
- Ergänzungen durch Teilnehmende
- Einordnung durch Moderation (inkl. Beispielen aus anderen Kommunen)
- Gemeinsames Herausarbeiten der wichtigsten Diskussionspunkte

17:45 – 18:00 – Plenum: Abschlussrunde (Blitzlicht)

Jede Person reflektiert kurz:

- Was nehme ich mit?
- Welchen nächsten Schritt gehe ich in meiner Kommune?

Ab 18:00 – Verabschiedung

9.7.2 Reinbek

Bis 13:00 – Ankommen

13:00 – 13:10 – Willkommen

- Begrüßung durch beteiligte Organisationen
- Kurzvorstellung der Teilnehmenden und Projekte
- Ablauf und Zielstellung erläutern

13:10 – 13:25 – Kennenlernen der Teilnehmenden

- Kurzvorstellung (Name, institutioneller/fachlicher Hintergrund)

13:25 – 13:55 – Input: SuWoKu

- Fachlicher Überblick zur Ausgangslage und Zielstellung

13:55 – 14:25 – Möglichkeiten (2er-Gruppen, gemischt)

- Was kann getan werden – und was wird bereits getan – um Menschen für Umbau, Umzug und gemeinschaftliches Wohnen zu sensibilisieren, zu aktivieren und zu unterstützen?
- Jede Gruppe bearbeitet ein Szenario
- Kurze Vorstellung der Ergebnisse im Plenum, Zuordnung zu Kategorien

14:25 – 14:40 – Möglichkeiten priorisieren („Wollen“)

- Jede Person priorisiert die gesammelten Möglichkeiten
- Bewertung nach Wichtigkeit, Zeitbedarf und Zielgruppennähe
- Gemeinsamer Überblick über die priorisierten Kategorien

14:40 – 14:55 – Pause

14:55 – 15:15 – Akteure (Gruppenarbeit, gemischt)

- Welche Akteure sind aktiv?
- Wer hat Zugang zu relevanten Bevölkerungsgruppen?
- Ergebnisse zusammentragen und ergänzen

15:15 – 16:25 – „Können“: Match Möglichkeiten + Akteure (Gruppenarbeit, homogen)

- 1–2 priorisierte Möglichkeiten auswählen
- Einschätzen, welche Akteure diese Möglichkeiten gut / teilweise / gar nicht umsetzen können
- Hemmnisse benennen und klären, was es für die Umsetzung braucht
- Identifizieren, wer Lücken füllen oder Hürden abbauen kann
- Vorstellung der Ergebnisse im Plenum

16:25 – 16:35 – Empfehlungen: Beziehungen zwischen Akteuren

- Gemeinsame Betrachtung der Übersicht
- Wiederkehrende Hemmnisse identifizieren
- Schlüsselakteure und notwendige Kooperationen benennen

- Übergang zu möglichen nächsten Schritten

16:45 – 17:00 – Abschlussrunde (Blitzlicht)

- Was nehme ich mit?
- Welchen nächsten Schritt gehe ich, um Wohnraum im EFH-Bestand zu schaffen?
- Wie können wir das Format verbessern?

Ab 17:00 – Verabschiedung