



# Relevanz und Zukunftsaussichten kompakter Einfamilienhäuser

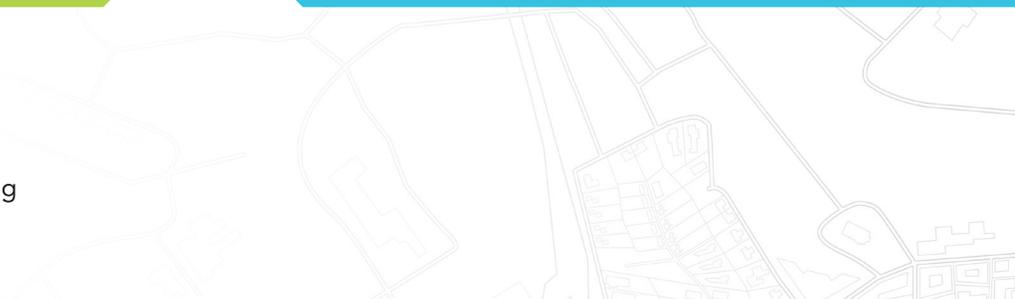
Adobe Stock/lorando

EINBLICKE | 01



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung



Das Einfamilienhaus steht seit Jahrzehnten an der Spitze der beliebtesten Wohnformen in Deutschland. In den vergangenen Jahren ist es jedoch zunehmend unter Druck geraten. Eine schwindende Bezahlbarkeit und gestiegene Nachhaltigkeitsanforderungen lassen den Traum vom Eigenheim für viele Haushalte in die Ferne rücken. Zugleich führen der Trend zu kleineren Haushalten und eine Pluralisierung der Lebensweisen zu veränderten Wohnanforderungen auf der Seite der potenziellen Nachfrager. Dies stellt den Einfamilienhausbau vor die große Herausforderung, den Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit den veränderten Wohnanforderungen und Erfordernissen an Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit in Einklang zu bringen. Eine kompaktere Bauweise könnte hierbei Abhilfe schaffen und eröffnet zugleich Perspektiven für eine zukunftsfähige Neuausrichtung des Einfamilienhausbaus.

### Erfolgsgeschichte Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus ist aus unserem Alltag kaum wegzudenken. Gleichwohl handelt es sich hierbei um eine junge Wohnform. Bis zur Industrialisierung fand der Wohn- und Arbeitsalltag der meisten Menschen in Bauern- und Bürgerhäusern statt. In diesen lebten und arbeiteten meist mehrere Generationen zusammen mit ihren Angestellten unter einem Dach. Erst mit der Ausbildung der bürgerlichen Kleinfamilie erfolgte zunehmend eine Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten, welche den Familien einen Rückzug ins Private ermöglichen sollte.

Die ersten, unserem heutigen Einfamilienhaus ähnlichen Bauten entstanden hierzulande in Form repräsentativer Villen des wohlhabenden Bürgertums am Rande der rasant wachsenden Großstädte. Auch in den innerstädtischen Arbeitervierteln ergab sich der Wunsch, den einfachen und oftmals beengten Wohnverhältnissen zu entfliehen. Über die Zeit wuchsen an den grünen Stadträndern zahlreiche Wohnsiedlungen mit kleinen Einzelhäusern und großzügigen Gärten (Abbildung 1). Diese boten der einfachen Bevölkerung Ruhe und Privatsphäre. Bürgerliche Lebensweisen verbreiteten sich hierdurch zunehmend im Arbeitermilieu und verfestigten so das Idealbild des Einfamilienhauses als Wohnform der bürgerlichen Kleinfamilie.

Der Einfamilienhausbau erreichte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts seinen Höhepunkt. Durch Wiederaufbau, wirtschaftlichen Aufschwung und Massenmotorisierung kam es zu einem Boom. Bis in die Mitte der 80er Jahre entstanden eine Vielzahl neuer Einfamilienhausgebiete am Rande und im Umland der Städte. Die frühen Nachkriegsjahrzehnte haben hierdurch im besonderen Maße zur Verbreitung der Wohnform beigetragen. Heute prägt das Einfamilienhaus große Teile unserer Gebäude- und Siedlungsstruktur und damit den Wohn- und Lebensalltag zahlreicher Menschen. Mittlerweile lebt fast jeder dritte Haushalt in einem Einfamilienhaus und wenn den Ergebnissen aus zahlreichen Befragungen Glauben geschenkt werden kann, so würden dies am liebsten noch mehr Menschen tun.

Abbildung 1: Kompakte Reihenhäuser auf der Margarethenhöhe Essen



### Der Einfamilienhausbegriff

Einfamilienhäuser sind Wohngebäude mit einer Wohneinheit, die von einem einzelnen Haushalt bewohnt werden und über ein Grundstück mit einer eigenen Adresse verfügen. Im alltäglichen Sprachgebrauch wird das Einfamilienhaus zwar oft mit einem freistehenden Gebäude assoziiert, der Begriff umfasst jedoch auch verdichtete Bauweisen wie das Doppel-, Reihen-, Ketten- und Gartenhofhaus.

### Eine besondere Wohnform

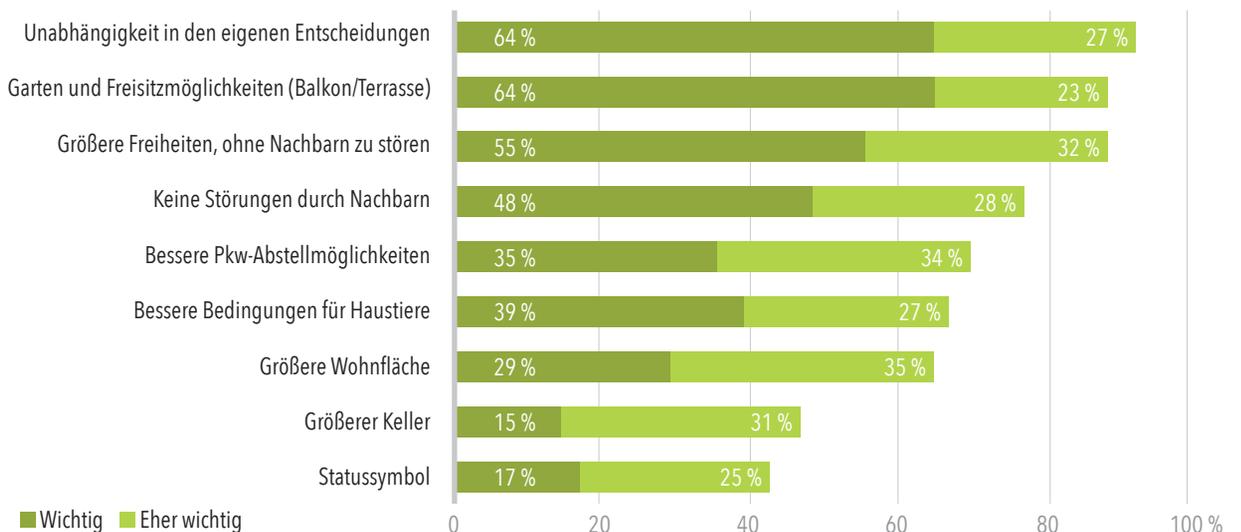
Der Erfolg des Einfamilienhauses ist nicht zuletzt das Resultat seiner ungebrochen hohen Beliebtheit. Befragungen kommen immer wieder zu dem Ergebnis, dass große Teile der Bevölkerung das Einfamilienhaus gegenüber einer Geschosswohnung (MFH) vorziehen. Ganz gleich, ob Großstadt- oder Kleinstadtbewohner, Ein- oder Mehrpersonenhaushalt, jung oder alt – sie alle zeigen eine stark ausgeprägte Präferenz für die Wohnform (Oberst & Voigtländer, 2021).

Die große Beliebtheit entspringt in erster Linie aus dem Wohnerlebnis, das viele Menschen mit dem Einfamilienhaus in Verbindung bringen. Ein wichtiger Aspekt, den viele besonders schätzen, ist das großzügige Raumangebot (Abbildung 2). Eine größere Wohnfläche sowie ein privater Garten mit Freisitzmöglichkeiten bieten zahlreiche

Möglichkeiten, sich zu entfalten und den eigenen Wohn-, Freizeit- und Erholungsbedürfnissen nachzugehen. Auch das Versprechen von Privatsphäre, Entscheidungsfreiheit und Unabhängigkeit trägt im hohen Maße zur Beliebtheit dieser Wohnform bei. Einfamilienhäuser bieten ihren Bewohnern die Möglichkeit, das eigene Zuhause nach ihren Wünschen zu gestalten, zu renovieren und umzubauen, ohne hierfür auf die Zustimmung von Vermietern oder Eigentümergemeinschaften angewiesen zu sein. Dabei verspricht die freistehende Bauweise ein besonderes Maß an Autonomie. Dies erklärt in Teilen, warum das freistehende Einfamilienhaus in Befragungen oft deutlich besser abschneidet als verdichtete Bauweisen, wie etwa das Reihenhaus.

Neben seiner Wohnfunktion kommt dem Einfamilienhaus als Eigenheim zudem eine zentrale Rolle in der privaten Vermögensbildung und Altersvorsorge zu. Eigenheimbesitzer, ganz gleich ob Haus oder Wohnung, sind zu Beginn ihres Ruhestands deutlich besser für das Alter abgesichert als ein nach Alter und Einkommen vergleichbarer Mieter (Braun, 2022). Der Grund hierfür ist äußerst banal: Vermögen entsteht durch Sparen, und ein Eigenheimkauf ist nichts anderes als ein sich freiwillig auferlegter Sparzwang. Letzterer resultiert in höheren Sparquoten und damit strukturell anderen Vermögenspfaden (ebd.). Dies macht das Eigenheim zu einer beliebten Komponente der individuellen Altersvorsorge.

Abbildung 2: Begründung der Einfamilienhauspräferenz (Datengrundlage: BPD Wohnwunschbefragung, 2022)



Neben seinen materiellen Eigenschaften hat das Einfamilienhaus für viele Menschen einen hohen ideellen Wert. Es ist das Symbol für Wohlstand, Stabilität, Sicherheit und Selbstbestimmung. Es verkörpert, wie kaum eine andere Wohnform, das Versprechen von Privatsphäre, Unabhängigkeit und individueller Entfaltung. All diese Eigenschaften machen das Einfamilienhaus zum Sehnsuchtsobjekt zahlreicher Menschen und damit zu einem wichtigen Bestandteil des eigenen Lebensentwurfs. Der Kauf eines Eigenheims ist somit Konsum-, Investitions- und Lebensstilentscheidung in einem und damit nicht bloß von individueller, sondern zugleich von gesamtgesellschaftlicher Bedeutung.

### Aktuelle Herausforderungen

Aus einer im Jahr 2022 bundesweit durchgeführten Haushaltsbefragung wissen wir, dass etwa 30 Prozent aller umzugswilligen Haushalte beabsichtigen, in ein Einfamilienhaus zu ziehen. Infolge der veränderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt ist dieser Plan für viele jedoch kaum realisierbar. Zudem haben sich auch die Nutzeranforderungen an das Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt. Dies stellt die Wohnform heute vor die Herausforderung, sich den neuen Gegebenheiten anzupassen.

### Veränderte Nachfragestruktur

Der Trend zu kleineren Haushalten gehört neben der Alterung der Bevölkerung zu einem der wichtigsten Treiber der Wohnungsnachfrage. Seit dem Höhepunkt des Einfamilienhausbooms im Jahr 1972 hat sich der Anteil der Einpersonenhaushalte von 26 auf 41 Prozent und der Zweipersonenhaushalte von 28 auf 34 Prozent erhöht (Destatis, 2021). Diese Entwicklung erfolgte zu Lasten der Familienhaushalte, welche bislang die wichtigste Nachfragegruppe von Einfamilienhäusern darstellen. Zudem hat sich die strukturelle Zusammensetzung der klassischen Kernfamilie in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt. Familien bekommen heute nicht nur weniger Kinder, sondern oft auch

erst später. Hierdurch verschieben sich Wohnraumanforderungen sowohl in quantitativer, qualitativer als auch zeitlicher Hinsicht. Hinzu kommt, dass sich durch die Pluralisierung der Lebensformen – neben der klassischen Kernfamilie – eine Vielzahl von Wohn- und Lebenskonstellationen etabliert haben, die sich in ihren Raumanforderungen zwar unterscheiden, die Präferenz für das Einfamilienhaus aber ebenfalls teilen. Der Einfamilienhausbau ist hierdurch mit einer sich ausdifferenzierenden Nutzervielfalt konfrontiert, deren Bedürfnisse und Anforderungen im konventionellen Einfamilienhausbau bislang kaum Beachtung finden.

### Schwindende Bezahlbarkeit

Auch in Punkto Bezahlbarkeit steht das Einfamilienhaus vor enormen Herausforderungen. Der starke Anstieg der Finanzierungs-, Bau-, Energie- und Lebenshaltungskosten hat die Erschwinglichkeit von Wohneigentum innerhalb weniger Monate drastisch verringert. Während hohe Bau- und Finanzierungskosten den Eigenheimkauf zusätzlich verteuern, führen die hohen Energiepreise zu einem Anstieg der laufenden Kosten. Zudem erschweren die gestiegenen Lebenshaltungskosten vielen Haushalten die Bildung von Eigenkapital und reduzieren zugleich die Höhe eines tragfähigen Kapitaldienstes. Vor allem für eigenkapitalschwache Haushalte, wie junge Familien und Starterhaushalte, rückt der Traum vom Eigenheim hierdurch in unbestimmte Ferne. Infolgedessen sehen sich viele wohneigentumsaffine Haushalte dazu gezwungen, sich weiterhin auf dem Mietwohnungsmarkt zu versorgen. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten führt dies zu einem zusätzlichen Druck auf die Mieten. Damit sind sowohl potenzielle Hauskäufer von der schwindenden Bezahlbarkeit betroffen als auch nachgelagert zahlreiche Mieter.

### Gestiegene Nachhaltigkeitsanforderungen

Das Einfamilienhaus stellt auch die gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen vor große Herausforderungen. Die im Vergleich zur Geschoss-

wohnung größere Außenfläche führt dazu, dass insbesondere die freistehende Bauweise oft einen höheren Heizenergiebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche aufweist (Bigalke & Marcinek, 2016). Aufgrund der Notwendigkeit eines eigenen Dachs, Fundaments und Außenwänden fällt der Ressourcenaufwand regelmäßig höher aus (Becker, Hagen, & Krüger, 2021). Auch die Flächeninanspruchnahme ist beim Einfamilienhaus aufgrund der größeren Grundfläche pro Wohneinheit höher als bei einer Geschosswohnung mit vergleichbarer Größe. Hierdurch ist die Wohnform in den vergangenen Jahren zunehmend in die Kritik geraten, den Reduktionszielen des Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauchs im Gebäudesektor entgegenzustehen. Dies hat eine mediale Debatte über die Zukunftsfähigkeit des Einfamilienhauses ausgelöst, wobei einige Stimmen die Wohnform kurzerhand sogar zu einem Auslaufmodell erklärten. Angesichts der ungebrochen großen Beliebtheit stellt sich jedoch weniger die Frage, ob das Einfamilienhaus eine Zukunft hat, sondern vielmehr, wie diese im Hinblick auf die Vielzahl der zu bewältigenden Herausforderungen aussehen könnte.

### Warum nicht etwas kleiner?

Ein simpler und zugleich vielversprechender Ansatz im Umgang mit den genannten Herausforderungen besteht darin, Wohnfläche zu reduzieren. Jeder eingesparte Quadratmeter geht mit einer Verringerung von Materialaufwand, Energieverbrauch und Flächeninanspruchnahme einher. Eine kompaktere Bauweise trägt damit nicht nur zur Reduktion der Herstellungskosten sowie der laufenden Kosten bei, sondern mindert zugleich die Flächeninanspruchnahme und den ökologischen Fußabdruck über den gesamten Lebenszyklus. Zudem führt eine geringere Wohnfläche, trotz der oft höher ausfallenden Kaufpreise je Quadratmeter, zu insgesamt niedrigeren Anschaffungskosten. Eine kompaktere Bauweise zahlt damit auf den Aspekt der Bezahlbarkeit sowie Nachhaltigkeit ein und berücksichtigt zudem die unterschiedlichen Raumansprüche der Nachfrager.

### Das Japanische Mikrohaus

Bei dem japanischen Kyosho Jutaku (Mikrohaus) handelt es sich um ein kompaktes Einfamilienhaus, das auf sehr kleinen, schmalen sowie ungewöhnlich geformten Grundstücken errichtet wird. Die Häuser entstanden als Antwort auf hohe Immobilienpreise, mangelndes Bauland und hohe Erbschaftssteuern und sind mittlerweile in vielen japanischen Großstädten, wie Tokyo und Osaka, anzutreffen. Die Bauweise zielt darauf ab, auf kleinstem Raum maximalen Wohnkomfort zu bieten (Abbildung 3). Hierfür wird eine vertikale Bauweise mit einer multifunktionalen Raumgestaltung und platzsparenden Lagerlösungen kombiniert. Dieser ganzheitliche, kreative und zugleich innovative Umgang mit den Herausforderungen japanischer Großstädte hat dem Kyosho Jutaku zu einer weltweiten Bekanntheit bei Designern, Architekten und Stadtplanern verholfen. Und auch wenn die Bauweise im europäischen Kontext extrem erscheinen mag, so bietet sie dennoch vielfältige Denkanstöße, wie sich das Einfamilienhaus auch im städtischen Kontext sowohl kosten-, ressourcen- als auch flächeneffizienter realisieren lässt.

Abbildung 3: Mikrohaus in Tokyo



Alamy Stock Photo/Edmund Summer-View

Beim Vergleich der unterschiedlichen Typologien wird deutlich, dass sich die Vorteile einer kompakteren Bauweise im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit insbesondere bei verdichteten Einfamilienhäusern bemerkbar machen. Zudem bieten Typologien, wie das kompakte Reihen- oder Gartenhofhaus, interessante Möglichkeiten, um das Wohnen im Einfamilienhaus in städtischen Lagen zu ermöglichen. Zwar bleibt das freistehende Einfamilienhaus nach wie vor die mit Abstand beliebteste Typologie, eine verdichtete und zugleich kompaktere Bauweise bietet jedoch einen attraktiven Kompromiss, wenn es darum geht, das individuelle Bedürfnis nach Privatsphäre und Selbstbestimmung mit den Anforderungen an Bezahlbarkeit und eine flächen- und ressourcensparende Bauweise in Einklang zu bringen.

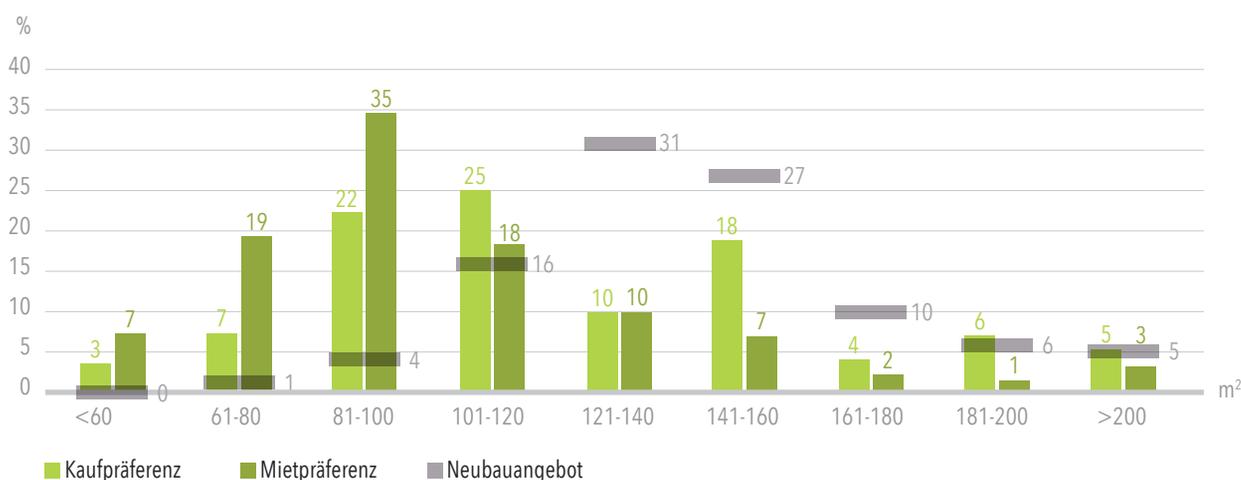
### Kleines Angebot trifft auf großes Interesse

Während sich im Geschosswohnungsbau seit mehreren Jahren ein Trend zu kompakteren Wohnflächen feststellen lässt, ist eine ähnliche Entwicklung im Einfamilienhausbau bislang ausgeblieben. Ein Blick auf das Neubauangebot der vergangenen Jahre zeigt, dass Objekte mit weniger als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bislang nur eine untergeordnete Rolle spielen (Abbildung 4). Lediglich jedes fünfte, zwischen Mitte 2021 und Mitte 2023 auf öffentlichen

Immobilienplattformen inserierte Neubauangebot verfügte über eine Wohnfläche von unter 120 m<sup>2</sup>. Bei Objekten mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug der Anteil sogar nur fünf Prozent. Den Schwerpunkt bilden mit 58 Prozent die konventionellen Größen zwischen 120 und 160 m<sup>2</sup>. Die Möglichkeiten, sich im Neubau mit einem kompakten Einfamilienhaus zu versorgen, sind begrenzt. Insbesondere Haushalten, die sich ein Einfamilienhaus mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche wünschen, bleibt nur übrig, im Bestand nach geeigneten Objekten zu suchen oder den Bau selbst in die Hand zu nehmen.

Wie gering das Neubauangebot von kompakten Einfamilienhäusern ausfällt, wird noch deutlicher, wenn dies ins Verhältnis zu den Wohnflächenpräferenzen gesetzt wird: Rund 58 Prozent der Haushalte, die den Kauf eines Einfamilienhauses beabsichtigen, präferieren Wohnflächen von weniger als 120 m<sup>2</sup>. Bei Haushalten mit Mietabsicht fällt der Anteil mit 79 Prozent noch höher aus. Zudem zeigt sich, dass für einen nicht unerheblichen Anteil auch sehr kleine Wohnflächen von unter 100 m<sup>2</sup> in Frage kommen. Dies trifft auf 36 Prozent der Kauf- und 61 Prozent der Mietinteressierten zu, wobei Größen zwischen 80 und 99 m<sup>2</sup> dominieren. Damit wird deutlich, dass es sich bei kompakten Einfamilienhäusern angebotsseitig zwar um ein Nischensegment handelt, nicht aber aus der Sicht der potenziellen Nachfrager.

Abbildung 4: Gegenüberstellung präferierte Wohnfläche (EFH) nach bevorzugter Wohnform und Neubauangebot (EFH) (Datengrundlage: BPD Wohnwunschbefragung 2022, GeoMap Angebotsdatensatz 2023)



## Anforderungen an kompakte Einfamilienhäuser

Beim Vergleich der Objekt- und Standortanforderungen der Haushalte, die weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bevorzugen, mit jenen, die größere Wohnflächen präferieren, zeigt sich, dass diese zwar in Teilen voneinander abweichen, im Großen und Ganzen aber hohe Ähnlichkeiten aufweisen. Dabei finden sich die deutlichsten Unterschiede bei der gewünschten Anzahl der Zimmer. Während ein Einfamilienhaus mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Schwerpunkt über mindestens vier bis fünf Zimmer verfügen sollte, gibt sich im kompakten Segment die überwiegende Mehrheit mit nur drei bis vier Zimmern zufrieden. Die gewünschte Grundstücksgröße fällt bei kompakten Einfamilienhäusern im Schwerpunkt geringer aus. 40 Prozent der interessierten Haushalte präferieren Grundstücke von weniger als 200 m<sup>2</sup>. Bei Haushalten, die sich mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche wünschen, fällt der Anteil mit 17 Prozent hingegen weniger als halb so hoch aus.

Anders als bei der Anzahl der Zimmer und der Grundstücksgröße ergeben sich bei der Standortpräferenz kaum Unterschiede. Sowohl klein- als auch großflächige Einfamilienhäuser sind gleichermaßen am Stadtrand, in städtischen Vororten und in Dörfern im ländlichen Raum erwünscht. Das kompakte Einfamilienhaus ist somit kein ausschließlich großstädtisches Phänomen, sondern auch in Kleinstädten und ländlich geprägten Regionen von Relevanz, wo Flächenknappheit und hohe Immobilienpreise eine weitaus geringere Bedeutung haben. Die Präferenz für kompakte Wohnflächen ist damit nicht nur Ausdruck einer hohen Kompromissbereitschaft, sondern zeigt, dass der Wunsch nach einem Einfamilienhaus und hohe Flächenansprüche keinen Automatismus darstellen.

## Abseits der klassischen Nachfragegruppen

Obwohl die Bezeichnung es suggeriert, beschränkt sich die Gruppe der potenziellen Nachfrager von Einfamilienhäusern keinesfalls nur auf Familien. Eine kompakte Bauweise eröffnet einer Vielzahl von Nachfragegruppen den Zugang zum Einfamilienhaussegment, deren Anforderungen an Wohnfläche, Zimmeranzahl und Kaufpreis im konventionellen Einfamilienhausbau bislang kaum berücksichtigt wurden.

### Erstkäufer

Junge Erstkäufer gehören zu einer der wichtigsten Interessentengruppen für den Erwerb eines Einfamilienhauses. Meist befinden sich diese am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn und verfügen oftmals nicht über das erforderliche Einkommen, um den Finanzierungsaufwand für ein konventionelles Einfamilienhaus tragen zu können. Zudem fehlt es regelmäßig an ausreichend Eigenkapital, um den Anforderungen an Kredit- und Kaufnebenkosten gerecht zu werden. Da es sich bei Erstkäufern meist um kleine Haushalte mit zwei bis drei Personen handelt, fallen ihre Raumanforderungen geringer aus. Kompakte Einfamilienhäuser können für sie eine Alternative zum Verbleib in der Mietwohnung darstellen und frühzeitig zur Vermögensbildung beitragen.

### Kleinfamilien

Kleine Familien benötigen in der Regel weniger Wohnfläche als große, zeigen jedoch eine stark ausgeprägte Präferenz für das Einfamilienhaus. Eine kompaktere Bauweise kann dabei helfen, den Wunsch nach Privatsphäre, Unabhängigkeit und einem eigenen Garten mit den geringeren Raumanforderungen in Einklang zu bringen. Hinzu kommt, dass der Erwerb von Wohneigentum mittlerweile bei vielen Familien erst erfolgt, wenn sich die Kinder im fortgeschrittenen Alter befinden. Hierdurch verkürzt sich die Phase, in der die Immobilie von allen Familienmitgliedern gleichzeitig bewohnt wird. Für die Eltern bieten kompakte Einfamilienhäuser eine Möglichkeit, um diese

Phase zu überbrücken und nach dem Auszug der Kinder weiterhin komfortabel wohnen zu können, ohne dass das Haus überdimensioniert erscheint.

### **Paarhaushalte**

Auch Paare ohne Kinder zeigen Interesse am Leben im Einfamilienhaus. Diese Haushaltsform tritt in Deutschland immer häufiger auf, wird bislang aber vorwiegend im Geschosswohnungsbau bedient. Kompakte Einfamilienhäuser können dieser Gruppe einen Zugang zum Einfamilienhaus ermöglichen, ohne hierfür Kompromisse hinsichtlich der gewünschten Wohnfläche und Zimmeranzahl machen zu müssen. Dies gilt ebenso für die Gruppe der Paarhaushalte, deren Kinder aufgrund des fortgeschrittenen Alters bereits ausgezogen sind. Etwa jeder fünfte Haushalt, der sich für ein kompaktes Einfamilienhaus interessiert, ist zwischen 50 und 69 Jahren alt. In diesem Alter hat der Auszug der Kinder entweder bereits stattgefunden oder steht kurz bevor. Für die zurückbleibenden Eltern kann der Umzug in ein kompaktes Einfamilienhaus eine attraktive Alternative zum Verbleib in dem, meist zu groß gewordenen, Objekt darstellen. Weniger Wohnfläche reduziert den Pflegeaufwand und die damit verbundenen Wartungs-, Unterhalts- und Energiekosten, was sich im Rentenalter vorteilhaft auswirkt. Zwar bietet eine Wohnung im Alter den Vorteil, keine Treppen steigen zu müssen, mit einer barrierearmen Bauweise kann aber auch das kompakte Einfamilienhaus einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines differenzierten Wohnangebots für eine älter werdende Gesellschaft leisten.

### **Private Kapitalanleger**

Angesichts des geringen Angebots an kompakten Einfamilienhäusern und dem großen Interesse zahlreicher Haushalte, ein solches Objekt zu mieten, eröffnen sich für Kapitalanleger interessante Perspektiven. Da das Einfamilienhaus als Anlageobjekt für professionelle Investoren nur wenig geeignet ist, spielen private Kapitalanleger bei der Bereitstellung eines entsprechenden Mietangebots eine entscheidende Rolle. Dabei bietet das kompakte Einfamilienhaus zukünftigen Vermietern – neben einem breiten Spektrum an Nachfragegruppen – auch eine große Entscheidungs-

freiheit bei baulichen Anpassungen sowie der Planung von Instandhaltungs- und Renovierungsausgaben. Dies macht das kompakte Einfamilienhaus insbesondere für Kleinanleger zu einer interessanten Alternative zur Eigentumswohnung.

### **Perspektiven für den Einfamilienhausbau**

Auch wenn das kompakte Einfamilienhaus in der Wohnraumversorgung bislang nur eine Nebenrolle einnimmt, verfügt es über vielversprechende Zukunftsaussichten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der fortschreitenden Singularisierung und der Flexibilisierung der Arbeitswelt ist davon auszugehen, dass kleinteilige Wohnformen zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen werden. Dabei zeigen unsere Befragungsergebnisse, dass eine kompakte Bauweise im Einfamilienhaussegment schon heute auf großes Interesse stößt. Viele Haushalte, die sich ein Einfamilienhaus wünschen, haben nicht mehr die Wohnflächenansprüche, die noch in den 70er und 80er Jahren für das Segment typisch waren. Zugleich stellt der Geschosswohnungsbau, trotz geringer Wohnflächenansprüche, für viele keine attraktive Alternative dar (von Malottki & Sabelfeld, 2022). Indem kompakte Einfamilienhäuser die Lücke zwischen der Geschosswohnung und dem konventionellen Einfamilienhaus schließen, tragen sie zur Diversifikation des bestehenden Wohnungsangebots bei und repräsentieren damit einen wichtigen Baustein bei der Schaffung einer bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraumversorgung.

Die Relevanz kompakter Einfamilienhäuser beschränkt sich jedoch nicht auf die Verwirklichung individueller Wohnwünsche, sondern bietet gesamtgesellschaftliche Vorteile. Angesichts der im Vergleich zu konventionellen Einfamilienhäusern geringeren Herstellungskosten, können kompakte Einfamilienhäuser insbesondere Erstkäufern und Haushalten mit mittlerem Einkommen den Zugang zur Wohn-

eigentumsbildung ermöglichen. Dies reduziert nicht nur den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt, sondern leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und Altersvorsorge. Durch den im Vergleich zum größeren Pendant deutlich geringeren Materialaufwand, Energieverbrauch und der Flächeninanspruchnahme tragen kompakte Einfamilienhäuser zudem sowohl während der Herstellung als auch in der anschließenden Nutzungsphase zur Reduktion des ökologischen Fußabdrucks bei. Insbesondere verdichtete Bauweisen, wie das Reihenhaus, das gereimte Atriumhaus oder das Gartenhofhaus, bieten einen möglichen Kompromiss, um den individuellen Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit den Zielen einer

nachhaltigen Entwicklung besser in Einklang zu bringen. Das kompakte Einfamilienhaus stellt somit eine besondere Gelegenheit dar, die Debatte um die Zukunftsfähigkeit des Einfamilienhauses in eine konstruktive Richtung zu lenken. Hierfür bedarf es sowohl auf Seiten der Bauwirtschaft als auch der Politik, Verwaltung und Stadtplanung eine Offenheit gegenüber dem Bau kompakter Einfamilienhäuser. Nur so lässt sich sicherstellen, dass der Einfamilienhausbau der Vielzahl an demographischen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen in Zukunft gerecht wird.

## AUTOR

Robert Sabelfeld arbeitet seit 2019 als Stadt- und Wohnungsmarktforscher in der Research-Abteilung der BPD Immobilienentwicklung GmbH. Zuvor war der studierte Geograph und Immobilienökonom als Forschungsassistent an der Universität der Vereinten Nationen im Bereich Kritische Infrastrukturen und urbane Klimafolgenanpassung tätig.



## Literatur

- Becker, S., Hagen, J., & Krüger, R. (2021).** DENA-GEBÄUDEREPORT 2022. Zahlen, Daten, Fakten. Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Berlin.
- Bigalke, U., & Marcinek, H. (2016).** Auswertung von Verbrauchskennwerten. Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Berlin.
- Braun, R. (2022).** Wohneigentum in Deutschland. Empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.
- Destatis. (2021).** Privathaushalte in Deutschland nach ihrer Mitglie­derzahl (1900-. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.)
- Oberst, C., & Voigtländer, M. (2021).** Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahl­experiment zur Wohnstandortentscheidung. IW-Gutachten.
- von Malottki, C., & Sabelfeld, R. (2022).** Sehnsucht Grün. Ergebnisse der BPD Wohnwunschbefragung. Quartier(3), 22-25.



Wir gestalten  
lebendigen,  
bezahlbaren,  
nachhaltigen  
Wohnraum von morgen.



# Gute Gründe für BPD



## Wir gestalten lebendigen, bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum von morgen

Der Bedarf an Wohnraum ist in Deutschland größer denn je. Als einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler für Wohnungsbau wissen wir, vor welchen Herausforderungen Städte und Kommunen stehen, wenn es um die Ausweisung von Bauland und die Entwicklung neuer Wohn- und Lebensräume geht. Vor allem mit Blick auf die Klimaveränderung und die Frage der Bezahlbarkeit. Wir sind uns der enormen Verantwortung bewusst, die mit der Entwicklung neuer Wohn- und Lebensräume einhergeht. Daher denken wir ganzheitlich über das reine Wohnprodukt hinaus. BPD steht für bedarfsgerechte Wohngebiete, die für unsere Kunden, Städte, Gemeinden, für die Gesellschaft und die Umwelt einen langfristig wirkenden Mehrwert schaffen. Wir stellen die künftigen Bewohner in den Mittelpunkt und zeichnen noch vor dem ersten Plan die Zukunftsvision der Stadt, des Dorfes oder des Viertels.

Unser Anspruch ist, ressourcenschonende und qualitativ hochwertige Quartiersentwicklungen mit den Anforderungen an Bezahlbarkeit, Umweltschutz, Mobilität und Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen. Damit der Lebensraum auch für kommende Generationen intakt und lebenswert bleibt. Wir sind Projekt- und

Gebietsentwickler, Bauträger und Bankentochter. Mit BPD erhalten Sie Wohnbauentwicklungen aus einer Hand: von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe; von einem Projekt bis zu einem ganzen Quartier. Unsere Kompetenz im Wohnungsbau reicht von innerstädtischen und gemischt genutzten Projekten bis zu großen stadtteilbezogenen Gebietsentwicklungen. Wir verstehen Wohnungsbau auch als gesellschaftliche Aufgabe. Wohnen soll bezahlbar, nachhaltig und ganzheitlich gedacht sein. Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanzstarken Hintergrund und bieten unseren Partnern und Kunden eine finanzielle Planungssicherheit. Unsere Kunden können auf die Zuverlässigkeit unserer Versprechen, auf die Sicherheit der Projektdurchführung und unsere Expertise vertrauen. Mit unseren 6 Regionen von Hamburg bis München sind wir mit 14 Standorten in Deutschland flächendeckend in der Wohnimmobilienentwicklung präsent und haben immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort. Wir nutzen sowohl die Erfahrungen aus unseren deutschen und niederländischen Projekten als auch das Wissen von Fachexperten. Beispielsweise im Bereich Innovationen, um für jeden Standort ein nachhaltig funktionierendes Gebiet zu entwickeln. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 384.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die die Handschrift von BPD tragen.



[www.bpd.de/anmelden](http://www.bpd.de/anmelden)

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Zentrale  
Solmsstraße 18  
60486 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 509579-2900  
[kommunikation@bpd.de](mailto:kommunikation@bpd.de)  
[www.bpd.de](http://www.bpd.de)

