

# Bundesförderung zur Teilung von Einfamilienhäusern

Zusätzlicher Wohnraum ohne Neubau: Ein Konzept für mehr Wohnungsangebot durch die intelligente Nutzung bestehender Einfamilienhäuser.



## ZENTRALE BOTSCHAFTEN

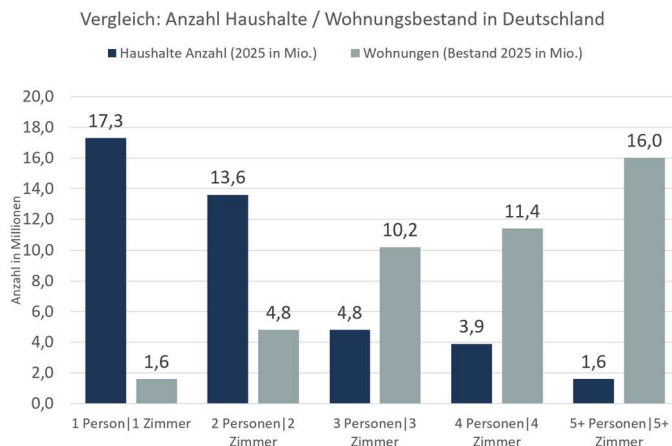
- 32 % der EFH-Eigentümer\*innen möchten ihre Wohnsituation durch Umzug, teilen oder **Umbau** verkleinern
- Es **fehlen** (auch in ländlichen Gebieten) **kleine Wohneinheiten** durch den anhaltenden Trend zu 1- und 2- Personen-Haushalten
- Die EFH-Teilung ist eine der **günstigsten Methoden**, um zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen
- Ein Programm mit 500 Mio. Euro pro Jahr würde **20.000 Hausteilungen** pro Jahr ermöglichen
- Das Programm würde die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (ohne Ersatzneubau) um **12% erhöhen**.

## Abstract

In Deutschland fehlen kleine bezahlbare Wohneinheiten. Gleichzeitig sind viele Einfamilienhäuser (EFH) unterbelegt und ihre Eigentümer\*innen unzufrieden mit der Situation. Zwei Herausforderungen, die gleichzeitig betrachtet einen Lösungsansatz in sich tragen. Durch Hausteilungen ergeben sich vielfältige Vorteile für die Eigentümer\*innen und es ist eine kosteneffiziente und ökologische Möglichkeit zusätzliche und bezahlbare Wohneinheiten auf den Markt zu bringen.

## Demografische Entwicklung

Bedingt durch den demografischen Wandel und gesellschaftliche Entwicklungen nimmt die Zahl der kleinen Haushalte in Deutschland stetig zu. Inzwischen gibt es **30,8 Millionen** kleine Haushalte (1-2 Personen), während das Angebot an kleinen Wohneinheiten (max. 3 Zimmer) mit **16,6 Millionen** deutlich dahinter zurück bleibt.



Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Obwohl Einfamilienhäuser für große Haushalte ausgelegt sind, wohnen dort zunehmend kleine Haushalte. Etwa **68% der EFH** (in Eigentum) werden nur von **1-2 Personen** bewohnt.

## Einfamilienhaus passt nicht mehr zur Lebenssituationen

Gerade ältere EFH-Eigentümer\*innen sind mit ihrer Wohnsituation teilweise überfordert. Dies kann **ökonomische Gründe** haben, wie die laufenden Kosten für Steuern, Strom, Wasser und Heizung oder auch investive Maßnahmen wie Sanierungen, Heizungstausch oder die Instandhaltung. Ebenso sind die **organisatorischen Anforderungen** ein Gebäude zu verwalten (zu) hoch: dazu gehört die Pflege des Gartens, das Putzen im Haus und die Reinigungspflichten für angrenzenden Bürgersteige. Dies führt häufig zu dem Gefühl, dass die eigene Wohnsituation nicht mehr so richtig passt und spiegelt sich in den Zahlen des Verbands für Wohneigentum wider: In einer Umfrage haben **32% der EFH-Eigentümer\*innen** angegeben, dass sie sich eine Verkleinerung ihrer Wohnfläche durch Umzug, Umbau oder Teilen des Wohnraums vorstellen können.

## Siedlungsdichte

In EFH-Gebieten ist eine stark abnehmende Siedlungsdichte zu erkennen. Und dieses Phänomen ist nicht auf ländliche Gebiete beschränkt, sondern zeigt sich ebenfalls in wachsenden und urbanen Kommunen wie z.B. Göttingen. Dort ist die Siedlungsdichte in dem EFH-Stadtteil „Weende Nord“ innerhalb von 30 Jahren um **ca. 18 % gesunken**. Ein Umsteuern ist hier also dringend geboten, weil abnehmende Siedlungsdichten vielfältige Probleme mit sich bringen. **Gastronomische Angebote** und Einzelhändler sind nicht mehr rentabel, Infrastrukturkosten müssen auf weniger Benutzende umgelegt werden, wenig genutzte ÖPNV-Linien müssen eingestellt werden, öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken und Schwimmbäder müssen schließen. Diese Entwicklungen können die **Attraktivität einer EFH-Siedlung deutlich mindern** und können Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Staats in der Bevölkerung nähren. In wachsenden Regionen kommt ein erheblicher Flächenmehrbedarf hinzu. Denn obwohl bestehende EFH-Gebiete deutliche **Einwohner\*innen-Reserven** aufweisen, kommt es regelmäßig dazu, dass in unmittelbarer Nähe neue Baugebiete ausgewiesen werden.

## Junge Menschen auf dem Land suchen Wohnraum

Junge Menschen auf dem Land haben Probleme passenden Wohnraum, also kleine Wohneinheiten, zu finden. Gerade in der Vorfamilienphase fällt es ihnen schwer sich unabhängig aufzustellen. Eine Abwanderung in die Städte nur weil auf dem Land kleiner Wohnraum fehlt, sollte vermieden werden.

## Potenzial für ein Förderprogramm

Inzwischen gibt es in Deutschland mehr EFH (13,5 Mio.) als Familien mit Kindern (11,8 Mio.). Expert\*innen sehen das theoretische Potenzial bei 85.000 – 111.000 Hausteilungen pro Jahr über einen Zeitraum von 20 Jahren, was einem Gesamtpotenzial von **1,7 Mio. – 2,2 Mio. Hausteilungen in Deutschland** entspricht. Das bedeutet: selbst nach Ausschöpfen dieses Potenzials wird der überragende Anteil der Einfamilienhäuser in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Ein Förderprogramm für Hausteilungen stellt die Wohnform des Einfamilienhauses also keinesfalls in Frage, sondern sorgt für **zusätzliche Optionen**. Mit einem Programm im Umfang von 500 Mio.



Euro pro Jahr könnten **etwa 20.000 EFH-Teilungen** pro Jahr realisiert werden. Dementsprechend würden damit 20.000 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr auf den Markt kommen. Gemessen an den aktuellen Fertigstellungszahlen von zusätzlichen Wohnungen in Deutschland ergäbe das **ein Plus von ca. 12 %**. Damit ist es eine der kostengünstigsten und ressourcenschonendsten Möglichkeiten, die Zahl der hergestellten Wohnungen deutlich zu erhöhen.

## Ausgestaltung

Die Ausgestaltung des Förderprogramms orientiert sich zunächst an den Kosten für eine Hausteilung. Laut einer Studie von 2019 liegen die Kosten im Schnitt bei etwa 50.000 Euro für eine Hausteilung. Um zu einer realistischen Einschätzung zu kommen, müssen diese mit dem Baukostenindex für das Jahr 2026 fortgeschrieben werden und belaufen sich dann auf etwa **75.000 Euro**. Hierbei ist festzustellen, dass die Kosten für eine Hausteilung eine **große Spannweite aufweisen** und erheblich davon abhängen, welche baulichen Voraussetzungen in dem Gebäude herrschen.

Bei einer durchschnittlichen Förderhöhe von 33,33 % würde das Förderprogramm pro Hausteilung im Schnitt eine Summe von **25.000 Euro bezuschussen**. Um Kostenrisiken auszuschließen und eine hohe Fallzahl zu gewährleisten, sollten die förderfähigen Kosten mit einem Höchstbetrag gedeckelt werden.

Ein Förderprogramm im Umfang von **500 Mio. Euro pro Jahr**, könnte somit **20.000 Hausteilungen** pro Jahr unterstützen.

Die Teilung von EFH ist ein sehr kosteneffizientes Instrument, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Während bei der Erstellung von Sozialwohnungen Zuschüsse von 1000 Euro pro qm üblich sind, würde bei einer Hausteilung eine Förderung von **im Schnitt 384 Euro pro qm** ausreichend sein.<sup>1</sup>

Der Förderanteil sollte von den Vermögens- und Einkommensverhältnissen abhängen. Die Fallkonstellation geringe Rente und kaum vorhandene Vermögensrücklagen, kann es erschweren die nötigen Eigenmittel aufzubringen, um die Teilung zu finanzieren. Hier liegt es im gesellschaftlichen Interesse, den Eingriff über **einen hohen Förderanteil** dennoch zu ermöglichen, damit überall dort zusätzliche Wohneinheiten entstehen, wo der Wille da ist. Denkbar ist, den verbleibenden Eigenanteil über einen Kredit zu finanzieren, der sukzessive über die Mieteinnahmen zurückgezahlt wird.

Voraussetzung für die Auszahlung der Fördersumme ist die Schaffung von mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit.

## Förderfähige Maßnahmen

Da sich die Voraussetzungen in den EFH stark unterscheiden, können die notwendigen baulichen Eingriffe stark differieren. Daher ist die folgende Liste kein Pflichtprogramm, sondern eine Übersicht von typischen Maßnahmen zur Teilung eines EFH:

Anbringung einer Außentreppe, getrennte Zähler für Wasser und Strom, Einbau von zusätzlichen Fenstern und Türen, zusätzliche Leitungen (Vorbereitung für Küche und Bad), Schließung von Decken- bzw. Wandöffnungen, Dachgauben, Änderung des Grundrisses, statische Verstärkung, Brandschutzmaßnahmen.

## Kombinierbarkeit

Die Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen sollte gegeben sein. Aus baulicher Sicht ist der optimale Zeitpunkt für eine Hausteilung, wenn ohnehin eine größere Sanierung ansteht. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die energetische Sanierung sollte kein Ausschlusskriterium sein, sondern es sollte dazu ermutigt werden, **beide Programm in Anspruch zu nehmen**, da es aus volkswirtschaftlicher Sicht vorteilhaft ist, wenn Sowieso Kosten wie das Aufstellen von Gerüsten für die energetische Ertüchtigung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gleichermaßen genutzt werden.

Gleiches gilt für das Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“. Wird z.B. im Obergeschoss durch die EFH-Teilung Platz für eine Familie geschaffen, kann es sinnvoll sein, das Erdgeschoss altersgerecht umzubauen, um den Eigentümer\*innen eine dauerhafte Bleibeperspektive zu bieten. Hier wäre sogar zu überlegen, die Förderfähigkeit bei dem Programm „Altersgerecht umbauen“ von der Schaffung **einer zusätzlichen Wohneinheit abhängig zu machen**, um unerwünschte Lock-In-Effekte zu vermeiden.

<sup>1</sup> Annahmen: Zuschuss pro Teilung 25.000 Euro. Größe der zusätzlichen Wohneinheit 65 qm.



## Weitere Maßnahmen

Der erste Schritt zur EFH-Teilung ist meist **eine ausführliche Beratung**. Bislang gibt es in Deutschland nur einzelne Leuchtturmprojekte, die eine solche kostenfrei anbieten. Die Wohnraumagentur Göttingen berät Menschen, die ihre Wohnsituation ändern möchten. Meist handelt es sich dabei um ältere Menschen in der Nachfamilienphase („Empty-Nester“). Der Umbau bzw. die Teilung des EFH ist dabei nur eine von vielen Optionen, um vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen. Um viele zusätzliche Wohneinheiten durch Hausteilungen anzureizen, wäre eine **flächendeckende Etablierung von Wohnraumagenturen** in Deutschland äußerst sinnvoll.

Das hier bislang diskutierte Förderprogramm bezieht sich auf bestehenden Wohnraum, der neu aufgeteilt wird bzw. durch die Anbringung von Gauben in geringem Umfang zunimmt. Für Fälle, in denen ein erheblicher Anteil durch **Aufstockung hinzukommt**, sollte es eine gesonderte Förderung geben. Diese sollte allerdings an die Schaffung von mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit gebunden sein, um Luxussanierungen zu verhindern.

### Dokumentation Online-Podiumsdiskussion „Vom EFH zum MFH“

Mit dem CDU/CSU-Bundestagsabgeordneten Oliver Pöpsel, der Forscherin Tanja Kenkmann und der Praktikerin Johanna Kliegel haben wir über die Thematik „Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus“ gesprochen. [Hier gelangen Sie zur Aufzeichnung und den Folien der Referentinnen.](#)

## LITERATUR & QUELLEN

- Kenkmann et al. (2019):** *Flächensparend Wohnen*. Online verfügbar unter: [https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05\\_texte\\_104-2019\\_energieverbrauchsreduktion\\_ap1\\_wohnen\\_final.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf)
- Kenkmann et al. (2023):** *Leeres Nest – Neuer Start?*. Online verfügbar unter: <https://www.oeko.de/publikation/leeres-nest-neuer-start/>
- Klimaschutz im Bundestag e.V. (2026):** *Vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus*. Online verfügbar unter: <https://digitalcourage.video/w/1N9V31Ed29k4AMjqjEtjTp>
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2026):** *Haushalte und Haushaltsmitglieder*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2026):** *Haushalte und Familien*. Online verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html)
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025):** *Wohnungsbestand im Zeitvergleich*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202>
- Verband Wohneigentum e.V. (2024):** *Ergebnisse der Wohnraumbefragung*. Online verfügbar unter: <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640>
- Zimmermann et al. (2025):** *Einfamilienhaus: Quo vadis?*. Online verfügbar unter: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/335193/1/1945988002.pdf>

### Herausgeber & Kontakt:

Klimaschutz im Bundestag e.V.  
Alfred-Döblin-Platz 1  
79100 Freiburg  
E-Mail: [info@klimaschutz-im-bundestag.de](mailto:info@klimaschutz-im-bundestag.de)  
Web: [www.klimaschutz-im-bundestag.de](http://www.klimaschutz-im-bundestag.de)

### Autor:

Philipp George  
Politischer Referent

### Layout:

Alexandra Brockhaus

Diese Publikation ist folgendermaßen lizenziert: Creative Commons Attribution (CC BY 4.0). Sie dürfen die Publikation kopieren, verbreiten und anpassen, so lange Sie Klimaschutz im Bundestag e.V. (KiB) und die Autor\*innen angeben.