BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.

Dr. Helmut Röscheisen

Fon: 0211 / 30 200 5 – 0
Fax: 0211 / 30 200 5 - 26
bund.nrw@bund.net

www.bund-nrw.de

BUND NRW • Merowingerstraße 88 • 40225 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Hans-Willi Körfges, MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/3962

A02

Düsseldorf, 26.05.2021

"Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft!", Antrag der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/12925

Anhörung Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen

hier: Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Körfges,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf bedanke ich mich im Namen des nordrhein-westfälischen Landesverbandes des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) ganz herzlich.

Zusammenfassung

Einfamilienhäuser (EFH) stehen begünstigt durch das Baukindergeld und § 13 b BauGB (Erleichterung Bauen im Außenbereich) hoch in der Gunst der Bevölkerung und ihr Anteil an Wohngebäuden insgesamt ist groß. Allerdings sind ihr erheblicher Flächenbedarf und pro Kopf der Bewohner*innen gesehen erhöhter Energie- und Ressourcenverbrauch mit den Zielen des Klimaschutzes und dem Erhalt der biologischen Vielfalt nicht vereinbar. Die von der Politik zugesagte drastische Verringerung des Flächenverbrauches mit einem absehbaren Nullflächenverbrauch in naher Zukunft lässt die Ausweisung neuer Einfamilienhaussiedlungen kaum noch zu.

Wenn die Fraktionen von CDU und FDP mit ihrem vorliegenden Antrag explizit fordern, „weiterhin konsequent Bauland zu aktivieren und verfügbar zu machen sowie die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland weiter stark zu unterstützen", so setzen sie damit die vollkommen falschen Signale.

Gefragt ist stattdessen eine Wohnungsbauwende, mit der zusätzliche Wohnungen in großer Zahl geschaffen werden können, vor allem durch Aufstockungen in größeren Städten und Ballungsräumen, eine gezielte Nutzung leerstehender Orts- und Stadtkerne sowie ein konkretes Beratungskonzept für ein bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter für bisherige Eigenheimbesitzer*innen.

Einfamilienhaus und Wohnungsmarkt

Das Statistische Bundesamt beziffert ohne Berücksichtigung von Wohnheimen in seiner Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands und der Wohnflächen Ende 2019 die Zahl der Einfamilienhäuser (EFH) und damit auch der Wohnungen auf 12.786.505, die eine Wohnfläche (in 1.000 qm) von 1.651.599 aufweisen.[1] Insgesamt gab es in diesem Jahr 19.160.977 Wohngebäude, 41.100.328 Wohnungen und eine Wohnfläche (in 1.000 qm) von 3.782.746. Der Anteil der EFH an den Wohngebäuden betrug 66,7 Prozent. EFH dominierten die Wohngebäudebestände bereits in den vergangenen Jahren. 1995 entfielen von insgesamt 15.732.422 Wohngebäuden 9.688.214 oder 61 Prozent auf EFH. Wegen ihres großen Platzbedarfs sind EFH in Großstädten deutlich seltener. Ihr Anteil an Wohngebäuden insgesamt ist in Stuttgart mit 35,4 Prozent am geringsten. Es folgen mit jeweils 40,1 Prozent Düsseldorf, Frankfurt am Main und Gelsenkirchen.

Für Wohnungssuchende sind aber weniger die Gebäudezahl, sondern die zur Verfügung stehenden Wohnungen entscheidend. Über die Hälfte aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Ende 2019 waren es 21.529.478. Zur Linderung der Wohnungsnot in vielen Großstädten können EFH wenig, der Geschosswohnungsbau dagegen sehr viel beitragen!

Einfamilienhaus und Flächenverbrauch

Der Wohnungsbau steht zunehmend im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach Komfort, wachsenden Kosten und ökologischen Anforderungen. Darauf weist das Statistische Bundesamt hin.[2] Seit 2005 sinkt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zugunsten jener in Mehrfamilienhäusern. Von Januar bis November 2020 wurden 288.000 Wohnungen genehmigt und davon sollen 169.000 und somit 59 Prozent in Mehrfamilienhäusern entstehen. Der Anteil genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug 38 Prozent. Der Rest entfiel auf

---

[1] Statistisches Bundesamt, Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand, 2020; https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.html

[2] Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung N 015 vom 25.2.2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_N015_44.html

Wohnheime. Von allergrößter Bedeutung ist es, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich nur etwa halb so groß sind, wie die in Einfamilienhäusern. 2019 betrug die durchschnittliche Wohnfläche der rund 143.000 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 78 qm; die Wohnfläche der neuen 83.800 Wohnungen in EFH dagegen durchschnittlich 152 qm.

Zwanzig Jahre zuvor boten EFH mit 133 qm 14 Prozent und Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 73 qm 7 Prozent weniger Platz an.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes[3] beträgt der Anteil der Wohnbaufläche an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinden bundesweit 27,7 Prozent. Da die meisten zusätzlichen Wohnungen in Neubauten und vorwiegend in neu ausgewiesenen Baugebieten entstehen, stuft das Umweltbundesamt ebenso wie der Sachverständigenrat für Umweltfragen neu ausgewiesene Baugebiete als „bedeutenden Treiber der Flächen-Neuinanspruchnahme in Deutschland" ein[4]. Für den Bau eines EFH mit wenigen Personen muss in Relation zu einem Mehrfamilienhaus mehr Fläche versiegelt werden. Dies ist deswegen verhängnisvoll, da die Bundesregierung bereits 2002 in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Ziel festgelegt hat, bis zum Jahre 2020 noch maximal 30 Hektar Freifläche pro Tag zu verbrauchen. Derzeit sind es aber immer noch 63 Hektar. Nun soll das 30 Hektar-Ziel bis 2030 erreicht werden, während der Sachverständigenrat für Umweltfragen 2016 in seinem Gutachten „Impulse für eine integrative Umweltpolitik" empfiehlt, ein Netto-Null-Hektar-Ziel bis 2030 in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu verankern.[5] Im EU-Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa ist dieses Ziel bis 2050 vorgesehen.

Einfamilienhaus und Klimaschutz

Selbst wenn EFH hocheffizient gebaut und in der Nutzung klimaneutral oder Plus-Energie-Häuser sein können, bleiben sie im Hinblick auf den Materialeinsatz und den bereits angesprochenen Flächenverbrauch sehr ineffizient. Bereits die Produktion des beim Bau eines Beton-Gebäudes verwendeten Zements und Zementklinkers verursacht nach Angaben des Umweltbundesamtes[6] 2,3 Prozent der anthropogenen CO_2-Emissionen in Deutschland. Bei einem Neubau kommt es aber auf die Fläche je Einwohner an und hier schneiden EFH schlecht ab. Zudem werden in Deutschland jährlich nach Angaben des VDI, Zentrum Ressourceneffizienz, 517 Millionen Tonnen mineralischer Rohstoffe verbaut. Der Bau eines EFH erfordert durchschnittlich etwa 200 Tonnen Kies und Sand, die bereits knapp geworden sind und deren Abbau oft zu einer Zerstörung von Landschaften, Lebensräumen und Eingriffen in den Wasserhaushalt führen[7]. Werden neue Baugebiete für EFH

---

[3] ebd.

[4] Sachverständigenrat für Umweltfragen, Umweltgutachten 2016, Impulse für eine integrative Umweltpolitik. https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_2020/2016_Umweltgutachten_HD.pdf?__blob=publicationFile / Umweltbundesamt, Daten Wohnfläche, vom 8.12.2020 (s.o.9

[5] Sachverständigenrat für Umweltfragen, Umweltgutachten 2016. s.o.

[6] Umweltbundesamt, Prozesskettenorientierte Ermittlung der Material- und Energieeffizienzpotentiale in der Zementindustrie, Abschlussbericht Mai 2019

[7] Antrag Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Bauwende einleiten, Für eine ressourcenschonende Bau- und Immobilienwirtschaft, Deutscher Bundestag, Drucksache 19/23152 vom 7.10.2020

ausgewiesen, kommt zur verhältnismäßig großen Fläche für das EFH noch der besondere Bedarf für die zu bauende Infrastruktur hinzu, die Erschließung mit Straßen, Energie und Wasser und sonstiger Versorgung, Stellplätze und Garagen. Ferner die Klimabelastung durch Verkehrsemissionen für den Weg vom EFH zur Arbeit, Einkaufen oder Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen in der Stadt, auch bei einer Zunahme von Homeoffice.

Zersiedelung der Landschaft und Gefährdung biologischer Vielfalt

Die Fläche für Siedlungen und Verkehr wächst in Deutschland besonders stark. Neben den Stadtstaaten weisen NRW mit 23,6 Prozent und das Saarland mit 21,6 Prozent besonders hohe Siedlungs- und Verkehrsflächenanteile auf, mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt.[8] Besonders zu nennen ist die Zerschneidung und Verinselung der Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Das zeigt sehr anschaulich auch folgendes Beispiel:

So betont die Stadt Köln zwar bei der Beschreibung ihrer Ziele zur Klimawandelanpassung die Bedeutung der Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen als stadtklimatische Ausgleichsflächen. Ebenso die Vernetzung von Grün- und unbebauten Freiflächen, eine klimawandelangepasste Bebauung und Nachverdichtung. Gleichzeitig sieht die Kölner Stadtverwaltung bei der Fortschreibung des Regionalplans Köln zusätzlich zu den vorhandenen, bisher für den Wohnungsbau nicht genutzten 198 Hektar Reserveflächen, weitere 824 ha Flächen für Wohnen und Gewerbe, darunter Einfamilienhaussiedlungen, bis 2040 vor. Nach einer Analyse des BUND Köln liegen über 90 Prozent dieser Flächen ganz oder teilweise in Landschaftsschutzgebieten. Diese sind aber Rückzugsort für bedrohte Tiere und Pflanzen, stellen Erholungsmöglichkeiten für die Stadtbevölkerung, sind häufig klimaaktiv und schützen die Bevölkerung gegen Hitzewellen und Starkregen.

Wohnungsbauwende als Alternative zu Einfamilienhaussiedlungen

Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglichst ohne Flächeninanspruchnahme. Die beiden Deutschland-Studien 2015[9] und 2019[10] der TU Darmstadt und des Pestel Instituts Hannover zeigen das erhebliche Potenzial zusätzlicher Wohnungen vor allem durch Aufstockungen in Groß-, Universitätsstädten und Ballungsräumen. Im Gegensatz zu Dachgeschossausbauten werden bei Aufstockungen neue Wohnflächen geschaffen. Bei Flachdächern auf der Dachfläche oder bei Satteldächern auf der obersten Geschossdecke in Höhe eines oder mehrerer Vollgeschosse.

Bei konservativen Annahmen von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln ergeben sich folgende Potenziale von bezahlbarem Wohnraum mit dazugehörender sozialer Infrastruktur:

- 1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er-1990er Jahre;
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte;

[8] Umweltbundesamt, Struktur der Flächennutzung vom 26.11.2020, https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/struktur-der-flaechennutzung, abgerufen am 25.05.2021

[9] Deutschlandstudie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen, TU Darmstadt, Pestel Institut Hannover, 29.2.2016

[10] Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden, TU Darmstadt, Pestel Institut Hannover, 19.2.2019

- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden;
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs von Büro- und Verwaltungsgebäuden;
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten,

bei Erhalt der Verkaufsflächen.

Insgesamt gibt es ein Potenzial von 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen. Um diese auch nutzen zu können, sind eine Reihe von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben neu zu regeln.

Klimaschutz entsteht durch die Dichte und Effizienz in der Stadt und nicht durch den Bau von EFH im Grünen. Zudem lassen sich hier häufig Arbeitsplatz, Spielplatz, Restaurants, Märkte, Kulturorte und Parks und damit Lebensqualität in kurzer Entfernung erreichen.

Ungenutzte Potenziale bei Einfamilienhäusern

Das im Antrag der CDU- und FDP-Fraktion des Landtags Nordrhein-Westfalen in der Drucksache 17/12925 unter Beschlussfassung genannte Programm „Jung kauft alt. Junge Menschen kaufen Bestandsimmobilien" geht in die richtige Richtung. So hat das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt „LebensRäume" von Öko-Institut, Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE), Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu), Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Kreis Steinfurt mit dem Verein energieland 2050 als Umsetzungspartner, ergeben, dass etwa 75 Prozent der Befragten im Alter über 55 Jahre mit Eigenheim sich grundsätzlich einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung oder in ein kleineres Haus vorstellen können.[11]

Im ländlich geprägten Kreis Steinfurt im Münsterland sind 72 Prozent aller Gebäude EFH und 20-25 Prozent aller Haushalte in den sechs untersuchten Gemeinden Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit über 80 qm bzw. über 120 qm Wohnflächen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, wie notwendig es ist, über das Thema bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter öffentlichkeitswirksam zu diskutieren. Ein im Projekt entwickeltes detailliertes und modulares Beratungskonzept soll von den Kommunen mit Partnern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft umgesetzt werden.

Zudem entstehen neue Wohnungen häufig dort, wo gar kein neuer Wohnraum gebraucht wird. Baukindergeld und die erleichterte Ausweisung von Baugebieten durch § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) führen zu einem Neubau-Boom von EFH am Rande von Dörfern und kleineren Städten, oft ohne direkte Anbindung an den Ortskern und mit massiver Zersiedelung der Landschaft. Dagegen herrscht in der Ortsmitte vieler Kommunen Leerstand und Verödung. Es kommt zum sogenannten Donut-Effekt.[12] Beim Donut

[11] Corinna Fischer, Immanuel Stieß, Wider den „verdeckten Leerstand", Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern, Zeitschrift Planerin (6), 2019

[12] Baukulturbericht 2020/21, Öffentliche Räume, Hrsg.: Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel, Potsdam 2020

(amerikanischer/kanadischer Krapfen) ist die Mitte leer und der Rand gut gefüllt. Die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen mit attraktiven öffentlichen Räumen und Wohngebäuden (doppelte Innenentwicklung) muss ins Zentrum der Aufmerksamkeit von Planung, Politik und Verwaltung rücken.

gez. Dr. Helmut Röscheisen