

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 15.03.21

und Antwort des Senats

Betr.: Einfamilienhäuser – viel Wahlkampfgetöse und wenig Substanz

Einleitung für die Fragen:

Ein Beschluss der rot-grünen Koalition im Bezirk Hamburg-Nord hat bundesweit die Debatte um den Bau von Einfamilienhäusern (EFH) angeheizt. Schnell wurde dank der Wahlkampfsuspension daraus ein Verbot aller EFH. Doch in Wirklichkeit geht und ging es um den Neubau von Einfamilienhäusern, nicht um bestehende Einfamilienhäuser. Letztere werden niemandem weggenommen.

Stadt und Land: Nicht Äpfel mit Birnen vergleichen

Die Diskussion um den Neubau von Einfamilienhäusern muss in einer Großstadt anders geführt werden als in ländlichen Bereichen. In einer hochverdichteten Stadt, wie Hamburg sie in weiten Teilen darstellt, sind bebaubare Flächen Mangelware. Gleichzeitig werden jedoch für die 30.000 bis 90.000 Wohnungen, die laut unterschiedlichen Berechnungen in Hamburg seit Jahren fehlen, Neubauflächen benötigt. Wer aus ökologischen (und finanziellen) Gründen sparsam mit Flächen umgehen will, muss die unterschiedlichen Flächenverbräuche eines Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhaus sowie die Zahl der jeweils dort unterzubringenden Menschen einander gegenüberstellen.

Nein zu Flächenfraß durch Neubaugebiete für Einfamilienhäuser

Sehr schnell wird klar, dass ein Einfamilienhaus die meiste Fläche verbraucht, aber der geringsten Zahl von Menschen ein Dach über dem Kopf bietet. Auch bei Zweifamilienhäusern (Doppelhäusern) sieht es nicht viel besser aus. Reihenhäuser schneiden nicht ganz so schlecht ab, sind aber auch noch weit von der Flächeneffizienz eines Mehrfamilienhauses entfernt.

Fazit: Auf der gleichen bebauten Fläche können in einem Mehrfamilienhaus wesentlich mehr Menschen ein Dach über dem Kopf finden als bei einem oder mehreren Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Hamburg hat wenig bebaubare Flächen, aber einen großen Wohnungsbedarf. Deshalb sind bei der Ausweisung von neuen Baugebieten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser generell auszuschließen. Die Qualitäten, die sich viele Menschen von einem Einfamilienhaus versprechen, wie zum Beispiel ein eigener Garten, können zum großen Teil auch in Mehrfamilienhausgebieten umgesetzt werden. Zum Beispiel mit Grünanlagen inklusive Mieter-/innengärten direkt am Haus.

Ja zu Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern in bestehenden Quartieren

Hamburg hat viele Gebiete, in denen Einfamilienhäuser auf relativ großen Flächen stehen. Wenn hier Nachverdichtungen möglich sind – je nach vorhandenem Platz mit Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern (oder mehr) –, sollte das (weiter) realisiert werden.

Ein besonderes Kapitel sind die Villengebiete, vor allem im Hamburger Westen. Da ist oft genug Platz, um auch Mehrfamilienhäuser unterzubringen.

Aber über was reden wir eigentlich? Der Mangel an leistbaren Wohnungen und nicht der Mangel an Einfamilienhäusern ist das Problem.

Die ganze aufgeregte Debatte verschweigt, dass ein Großteil der Hamburger/-innen sich kein Einfamilienhaus leisten kann. Allein 50 Prozent aller Haushalte haben so wenig Einkommen, dass sie berechtigt sind, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Und wer mit dem Einkommen darüber liegt, hat nicht automatisch genug Geld, um ein Einfamilienhaus zu bezahlen.

Der Mietenwahnsinn sorgt jedoch auch in Hamburg dafür, dass viele Menschen 40 Prozent oder gar 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Wenn wir also in Hamburg etwas brauchen, sind das leistbare Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Darüber sollten wir reden!

Falls es noch nicht aufgefallen ist: Dieselben Politiker/-innen, Planer/-innen, Journalisten/-innen, die Bewohner/-innen in hochverdichteten Stadtteilen kritisieren, wenn sie nicht mit Begeisterung eine Hinterhof- oder Innenhofbebauung begrüßen, schweigen beziehungsweise verweigern Nachverdichtungen in Einfamilienhausgebieten und erst recht in Villengebieten.

Und nein, mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sind nicht die vielgescholtenen Plattenbauten gemeint. Aber das ist eine andere Diskussion.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Es besteht im Bezirk Hamburg-Nord kein Verbot für den Neubau von Einfamilienhäusern. Es sollen, um die wertvolle Ressource Boden effizient zu nutzen, in künftig aufzustellenden Bebauungsplänen keine Flächen für Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Um die Geltung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne aufzuheben, bedürfte es für jeden bestehenden Bebauungsplan eines Änderungs- oder Aufhebungsverfahrens nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). In rechtskräftigen Bebauungsplänen, die eine Einfamilienhausbebauung nicht ausschließen, besteht daher bei plangemäßen Bauanträgen grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung. Den weitaus größten Beitrag für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung Hamburgs leisten allerdings naturgemäß Geschosswohnungsbauten.

Im Übrigen siehe Drs. 22/3115.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) wie folgt:

Frage 1: *In welchen noch nicht beschlossenen beziehungsweise festgestellten Bebauungsplänen werden derzeit Flächen vorgesehen für*

- a) Einfamilienhäuser,*
- b) Zweifamilienhäuser?*

Frage 2: *Wie hoch ist jeweils die Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten bei den Ein- und bei den Zweifamilienhäusern? Bitte für jeden B-Plan einzeln sowie mit der Gesamtsumme nennen.*

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Der Begriff „Einfamilienhaus“ (EFH) ist kein planungs- oder bauordnungsrechtlicher Begriff, sondern die gesellschaftlich geprägte Bezeichnung einer speziellen Wohnform, die in der Regel freistehende Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit als abgeschlossene Gebäudeeinheit meint.

Im Folgenden sind Wohnformen erfasst und dargestellt, die grundsätzlich für eine Wohneinheit je Gebäude geeignet sind, dies umfasst sowohl Einzel- und Doppelhäuser (DH), als auch Reihenhäuser (RH) oder sogenannte Stadthäuser. In vielen Fällen wird bei der Festsetzung von Einzelhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern die je Haus

zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt, sodass sowohl Einfamilien- als auch Zweifamilienhäuser entstehen können. Eine Unterscheidung dieser beiden Haustypen ist daher nicht in allen Bebauungsplänen möglich, sie werden in der nachfolgenden Tabelle zur besseren Vergleichbarkeit zusammengefasst.

Tabelle 1

Bezirk	Bebauungsplan (BP)	Anzahl im BP vorgesehener EFH inkl. DH, RH
Hamburg-Mitte	Billstedt 113	140
	Wilhelmsburg 91	33
	Wilhelmsburg 99	10
	Wilhelmsburg 100	45
	Wilhelmsburg 102	102
Hamburg-Mitte gesamt		330
Altona gesamt	-	0
Eimsbüttel gesamt	-	0
Hamburg-Nord gesamt	-	0
Wandsbek	Duvenstedt 18	34
	Volksdorf 46	12
Wandsbek gesamt		46
Bergedorf	Billwerder 30/Bergedorf 120/ Neuallermöhe 2	975
	Kirchwerder 34	38
Bergedorf gesamt		1.013
Harburg	Neuenfelde 17	54
	Neugraben-Fischbek 67	307
Harburg gesamt		361
Hamburg gesamt		1.750

Quelle: Angaben der Bezirksämter

Darüber hinaus sichert die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 (Bezirk Wandsbek) eine Einfamilienhausstruktur im Bestand. In zweiter Reihe sind noch vereinzelt freie Flächen für Einfamilienhäuser vorhanden. Diese lassen sich allerdings nicht konkret beziffern.

Frage 3: *In welchen der seit 2011 beschlossenen beziehungsweise festgestellten Bebauungsplänen sind Flächen vorgesehen für*

- a) *Einfamilienhäuser,*
- b) *Zweifamilienhäuser?*

Frage 4: *Wie hoch ist jeweils die Zahl der möglichen Wohneinheiten bei den Ein- und bei den Zweifamilienhäusern? Bitte für jeden B-Plan einzeln sowie mit der Gesamtsumme nennen.*

Antwort zu Fragen 3 und 4:

Zu den Haustypen siehe Antwort zu 1.

Tabelle 2

Bezirk	Bebauungsplan (BP)	Anzahl gemäß BP möglicher EFH inkl. DH, RH
Hamburg-Mitte	Billstedt 105	68
	Billstedt 111	17
	Billstedt 112	36
	St. Pauli 26	12
	Wilhelmsburg 97	83
Hamburg-Mitte gesamt		116
Altona	Rissen 51	39
	Osdorf 48	11

Bezirk	Bebauungsplan (BP)	Anzahl gemäß BP möglicher EFH inkl. DH, RH
Altona gesamt		50
Eimsbüttel	Schnelsen 79	4
Eimsbüttel gesamt		4
Hamburg-Nord gesamt	-	0
Wandsbek	Farmsen-Berne 37/Tonndorf 34	20
	Farmsen-Berne 38	18
	Jenfeld 25	62
	Lemsahl-Mellingstedt 19	27
	Lemsahl-Mellingstedt 20	79
	Marienthal 34	6
	Wohldorf-Ohlstedt 19	41
Wandsbek gesamt		253
Bergedorf	Kirchwerder 30/Ochsenwerder 11	138
	Kirchwerder 33	20
	Ochsenwerder 12	13
	Ochsenwerder 13	42
Bergedorf gesamt		213
Harburg	Hausbruch 40	58
	Marmstorf 29	16
	Neugraben-Fischbek 66	175
	Sinstorf 22	24
	Sinstorf 23	25
Harburg gesamt		298
Hamburg gesamt		934

Quelle: Angaben der Bezirksämter

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 (Bezirk Wandsbek) eine Einfamilienhausstruktur im Bestand. Es sind noch vereinzelt freie Flächen für Einfamilienhäuser vorhanden. Diese lassen sich allerdings nicht konkret beziffern.

Frage 5: *Wie viele Einfamilienhäuser wurden seit 2011 in Hamburg gebaut? Bitte jährliche Angaben zu den jeweiligen Wohneinheiten sowie zur Gesamtsumme machen.*

Antwort zu Frage 5:

Daten für das Jahr 2020 liegen voraussichtlich im Juli 2021 vor.

Tabelle 3: Baufertigstellungen von neuen Einfamilienhäusern in Hamburg von 2011 bis 2019

Berichtsjahr	Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden	
	Einfamilienhäuser	Wohnungen in Einfamilienhäusern
	Anzahl	
2011	1.074	1.074
2012	1.001	1.001
2013	1.395	1.395
2014	903	903
2015	1.119	1.119
2016	867	867
2017	1.144	1.144
2018	1.112	1.112
2019	1.125	1.125
Summe	9.740	9.740

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 6: *Wie viele Zweifamilienhäuser wurden seit 2011 in Hamburg gebaut? Bitte jährliche Angaben zu den jeweiligen Wohneinheiten sowie zur Gesamtsumme machen.*

Antwort zu Frage 6:

Daten für das Jahr 2020 liegen voraussichtlich im Juli 2021 vor.

Tabelle 4: Baufertigstellungen von neuen Zweifamilienhäusern in Hamburg von 2011 bis 2019

Berichtsjahr	Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden	
	Zweifamilienhäuser	Wohnungen in Zweifamilienhäusern
	Anzahl	
2011	75	150
2012	44	88
2013	93	186
2014	74	148
2015	127	254
2016	85	170
2017	115	230
2018	154	308
2019	135	270
Summe	902	1.804

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 7: *Wie viele Einfamilienhäuser wurden unter dem CDU-geführten Senat von 2001 bis 2011 in Hamburg gebaut? Bitte jährliche Angaben zu den jeweiligen Wohneinheiten sowie zur Gesamtsumme machen.*

Antwort zu Frage 7:

Tabelle 5: Baufertigstellungen von neuen Einfamilienhäusern in Hamburg von 2001 bis 2011

Berichtsjahr	Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden	
	Einfamilienhäuser	Wohnungen in Einfamilienhäusern
	Anzahl	
2001	1.133	1.133
2002	1.229	1.229
2003	1.232	1.232
2004	1.396	1.396
2005	1.217	1.217
2006	1.637	1.637
2007	1.090	1.090
2008	1.193	1.193
2009	949	949
2010	1.030	1.030
2011	1.074	1.074
Summe	13.180	13.180

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Frage 8: *Wie viele Zweifamilienhäuser wurden unter dem CDU-geführten Senat von 2001 bis 2011 in Hamburg gebaut? Bitte jährliche Angaben zu den jeweiligen Wohneinheiten sowie zur Gesamtsumme machen.*

Antwort zu Frage 8:

Tabelle 6: Baufertigstellungen von neuen Zweifamilienhäusern in Hamburg von 2001 bis 2011

Berichtsjahr	Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden mit ...	
	Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Zweifamilienhäusern
	Anzahl	
2001	134	268
2002	95	190
2003	101	202
2004	77	154
2005	72	144
2006	54	108
2007	58	116
2008	94	188
2009	50	100
2010	33	66
2011	75	150
Summe	843	1.686

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken