

9. Einfamilienhäuser in Hamburg

Ein blinder Fleck der Wohnungspolitik?

Arthur Haus und Linus Weilbacher

Einleitung

Im Januar 2021 sorgte der Bezirksamtsleiter von Hamburg-Nord mit der Ankündigung, keine Einfamilienhäuser in neu ausgewiesenen Baugebieten mehr planen zu wollen, für ein breites Medienecho. Es folgte eine Kaskade teils reißerischer Zeitungsartikel (z.B. Lehmann 2021; Sauerbrey 2021 u.v.m.). Das Leben im und der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)¹ avancierte kurzzeitig zum gesellschaftlichen Diskussionsthema in Hamburg. Überschriften wie: »Hamburgs Grüne verbieten Einfamilienhäuser – Traumhaus ade« (Neubacher 2021) verdeutlichen, wie sensibel viele Menschen auf die Infragestellung dieser Wohnform reagieren. Dabei kann sich bei einem Durchschnittspreis von 750.000 Euro für freistehende Einfamilienhäuser (LBS 2022) nur noch ein kleiner Teil der Gesellschaft diese Art zu Wohnen leisten.

Insgesamt haben wohnungspolitische Fragen in Hamburg aktuell einen hohen Stellenwert: Teure Miet- und Bodenpreise, Spekulation und Wohnungsknappheit sind nahezu täglich Thema in den Nachrichten und bringen die Stadt dazu, ehrgeizige Wohnungsbauziele zu formulieren. So soll in Hamburg pro Jahr der Bau von 10.000 Wohnungen genehmigt werden (siehe Metzger in diesem Band). Die Auseinandersetzung um den Erhalt von städtischen Freiflächen, unter anderem artikuliert von der Volksinitiative »Hamburgs Grün erhalten«, verdeutlicht allerdings die Endlichkeit von geeigneten Flächen für neue Baugebiete. Parallel lässt sich beobachten, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche auch in Hamburg pro Jahr um etwa 0,3 Quadratmeter zunimmt (Statista 2022), was nicht zuletzt aus ökologischer Perspektive problematisch ist (BMW 2020). Um benötigten Wohnraum zu schaffen, scheint deshalb die Nachverdichtung bestehender Wohn-

1 Diesen rechtlich undefinierten Begriff verwenden wir in diesem Beitrag für Häuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude. Dies beinhaltet sowohl Einzelhäuser als auch Reihen- und Doppelhäuser. Letztere werden eingeschlossen, da sie sich in den gleichen Siedlungsformen wie Einzelhäuser befinden und in Nutzung und städtebaulicher Auswirkung sehr ähnlich funktionieren. Sofern in den zitierten Quellen eine davon abweichende Definition verwendet wird, ist dies angemerkt.

gebiete das Gebot der Stunde zu sein. Entsprechende Bemühungen konzentrieren sich bisher allerdings auf Mehrfamilienhaus-Quartiere. Diese Einschränkung der Nachverdichtungsstrategie in Hamburg erstaunt, weisen doch EZFH-Gebiete, mit ihrer relativ geringen Dichte, große Flächenpotenziale auf: Nur etwa 20 Prozent der Wohneinheiten in Hamburg befinden sich in EZFH, sie machen allerdings etwa zwei Drittel der Wohngebäude aus (Statistikamt Nord 2022b). Gleichzeitig weisen die entsprechenden Stadtteile eine unterdurchschnittlich geringe Bewohner*innendichte auf – auch aufgrund von Remanenzeffekten.² Die spezifische Altersstruktur in den von EZFH geprägten Stadtteilen birgt Herausforderungen für eine infrastrukturelle Versorgung und die Sicherstellung eines altersgerechten Wohn- und Lebensumfeldes. Hinzu kommt, dass EZFH, die größtenteils in der Nachkriegszeit gebaut wurden und ohnehin eine schlechte Energiebilanz aufweisen, ihre Besitzer*innen in Zeiten steigender Energie- und Baukosten vor erhebliche Probleme stellen können.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen und teils hitzigen Diskussionen, wollen wir herausarbeiten, welche Rolle EZFH in der Hamburger Wohnungspolitik, Planung und beim tatsächlichen Baugeschehen spielen. Dabei betrachten wir sowohl den Umgang mit dem umfangreichen Bestand als auch den Neubau. Es zeigt sich, dass die Zahl der Neuplanungen zwar gering ist, allerdings eine hohe Kontinuität aufweist. Gleichzeitig fehlt es mit Ausnahme eines Bezirkes an Ansätzen zur Weiterentwicklung und Nutzungsverdichtung³ des Bestands. EZFH(-gebiete) gelten in Großstädten generell als »Selbstläufer«, da zumindest Leerstände durch die ungebrochene Nachfrage selten sind. Wie eine effizientere, an ökologischen und sozialen Erfordernissen orientierte Nutzung dieser Gebiete und Häuser gefördert werden könnte, wird kaum thematisiert. Dabei fehlt es nicht an innovativen architektonischen und planerischen Ideen (u.a. Bossard et al. 2014; Ertl et al. 2008). Neben dem ungebrochenen Eigenheim-Ideal scheinen rechtliche Hürden und die fehlende Handlungsbereitschaft der Eigentümer*innen ein wesentliches Hindernis für eine dynamischere Entwicklung zu sein (Beyeler 2017; Grams 2017; ZHAW Institut Urban Landscape 2020). Die wissenschaftlichen Arbeiten zu diesem Thema sind jedoch überschaubar und konzentrieren sich primär auf den ländlichen Raum, wo die Defizite von EZFH verschärft zutage treten. Im letzten Teil dieses Beitrags geht es deshalb um die Frage, welche Hürden für Nutzungsverdichtung im Hamburger Kontext bestehen und welche Handlungsfelder sich daraus ableiten lassen. Hamburg steht hierbei stellvertretend für zahlreiche weitere Großstädte in Deutschland mit ähnlichen suburbanen EZFH-Strukturen.

Der Beitrag beginnt mit einer Einordnung zur Verbreitung von EZFH(-Gebieten) in Hamburg. Hinzu kommt eine Analyse der wohnungspolitischen Programme auf Senats- und Bezirksebene, welche einen Blick auf die zukünftige Entwicklung sowie die Rolle von Nachverdichtung ermöglicht. Auf Basis von Interviews mit Expert*innen und Besitzer*innen von EZFH, ergänzt durch bestehende wissenschaftliche Erkenntnisse,

2 Der Remanenzeffekt beschreibt das Verbleiben von Personen in einer Wohnung, auch wenn sich der Flächenbedarf durch den Auszug von Mitbewohner*innen oder Familienmitgliedern verringert (Braun 2014).

3 Nutzungsverdichtung meint eine Intensivierung der Nutzung (z.B. durch Wohnen oder Arbeiten), die durch bauliche Verdichtung ermöglicht werden kann, allerdings nicht muss.

wird anschließend erörtert, welche Hürden der Nachverdichtung von EZFH-Gebieten im Wege stehen. Die Interviews sind im Rahmen einer Bachelorthesis zu den Potenzialen kommunikativer Methoden für die Mobilisierung einer an den Bedürfnissen der Bewohner*innen orientierten Nutzungsverdichtung entstanden (Haus/Weilbacher 2021). Gesprochen wurde unter anderem mit Vertreter*innen der Bezirksämter Wandsbek, Eimsbüttel und Nord in leitenden Positionen und 14 Bewohner*innen von EZFH aus den Bezirken Wandsbek und Bergedorf.

EZFH-Bestand in Hamburg

Hamburg hat einen umfangreichen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern. In der amtlichen Statistik wird dieser Bestand in zwei Kategorien abgebildet: Wohngebäude und Wohneinheiten (Tab. 1). Die erste Kategorie gibt einen groben Eindruck der Flächeninanspruchnahme durch Wohngebäude. Die zweite Kategorie der Wohneinheiten zeigt den Stand der Wohnraumversorgung.

Tab. 1: Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Hamburg.

Bezirk	Wohngebäude			Wohneinheiten		
	insgesamt	davon EZFH	Anteil EZFH	insgesamt	davon EZFH	Anteil EZFH
Hamburg-Mitte	24.415	11.799	48,3 %	150.215	13.445	9,0 %
Altona	38.599	26.188	67,8 %	141.154	29.759	21,1 %
Eimsbüttel	32.706	20.063	61,3 %	145.609	22.581	15,5 %
Hamburg-Nord	31.835	15.043	47,3 %	184.661	16.842	9,1 %
Wandsbek	79.976	62.342	78,0 %	221.248	68.433	30,9 %
Bergedorf	22.539	17.552	77,9 %	60.984	19.861	32,6 %
Harburg	27.495	20.589	74,9 %	80.020	23.227	29,0 %
Hamburg gesamt	257.565	173.576	67,4 %	983.891	194.148	19,7 %

Quelle: Statistikamt Nord 2022b: 9.

In Hamburg sind in etwa zwei Drittel (67,4 Prozent) der Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, jedoch nur knapp ein Fünftel (19,7 Prozent) der Wohneinheiten entfallen auf EZFH (Statistikamt Nord 2022b: 9). Damit ist Hamburg stärker durch EZFH-Bestände geprägt als viele andere deutsche Großstädte – in Berlin sind 57,2 Prozent der Wohngebäude EZFH (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022), in Hannover 59,3 Prozent und in Leipzig nur 54,6 Prozent (jeweils SKUMS 2021). In nur wenigen deutschen Großstädten ist der Anteil höher als in Hamburg, ein Beispiel hierfür ist Bremen mit 77,6 Prozent EZFH am Wohngebäudebestand (SKUMS 2021). Die Verteilung von EZFH in den Hamburger Bezirken ist sehr unterschiedlich. Die von uns

untersuchten Bezirke Wandsbek (78,0 Prozent) und Bergedorf (77,9 Prozent) haben zusammen den höchsten Anteil an EZFH am Wohngebäudebestand. Mit 61.293 Häusern weist Wandsbek auch absolut die meisten EZFH auf und ist mit einem Anteil der EZFH von 31,3 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Bezirk, in dem Ein- und Zweifamilienhäuser die Wohnsituation am stärksten prägen.

Abb. 1: EZFH-Gebiete in Hamburg,⁴ eigene Darstellung.



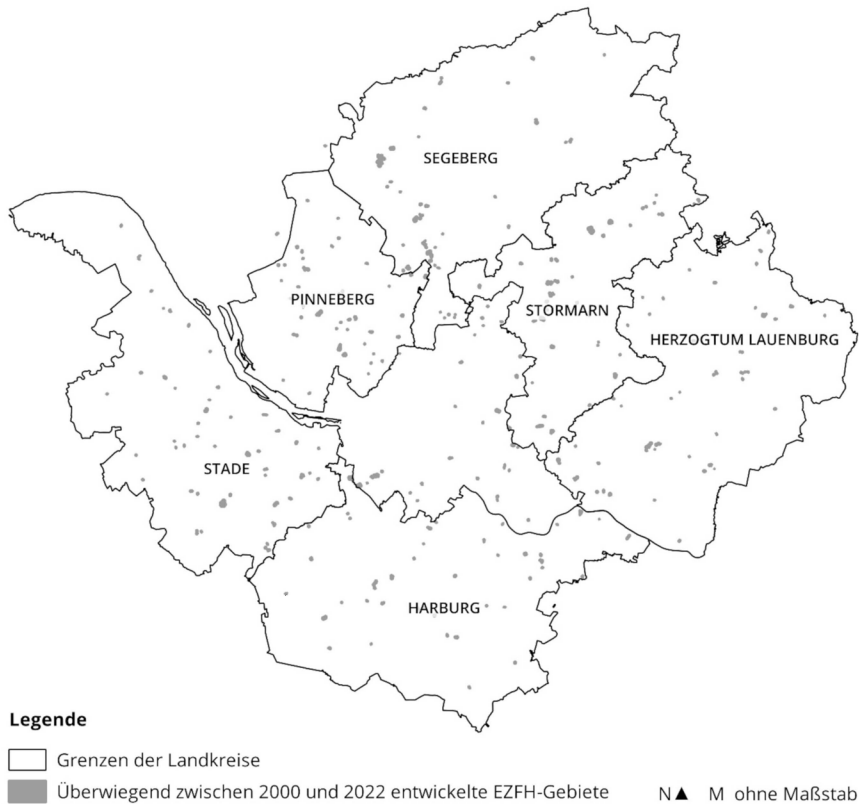
Quellen: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; eigene luftbildgestützte Erfassung.

Zur tatsächlichen Flächeninanspruchnahme durch EZFH-Gebiete in Hamburg liegen bislang keine öffentlichen Daten vor. Behelfsweise kann eine eigene luftbildgestützte Analyse als Grundlage dienen. Abbildung 1 zeigt, dass EZFH-Gebiete einen großen

4 Als EZFH-Gebiete wurden zusammenhängend bebaute Gebiete mit mindestens fünf Gebäuden erfasst, in denen EZFH die dominierende Bauform sind. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Teil der EZFH-Gebiete.

Teil des Hamburger Stadtgebietes einnehmen (insgesamt etwa 120 km²). Der Anteil der EZFH-Gebiete an der dem Wohnen dienenden Fläche (ca. 170 km²) beträgt etwa 70 Prozent (Statistikamt Nord 2022a: 9).⁵ Auch hier gibt es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken: Der Anteil an der dem Wohnen dienenden Fläche liegt in Hamburg-Mitte nur bei etwa 45 Prozent, in Wandsbek hingegen bei 82 Prozent.

Abb. 2: Seit 2000 neu entwickelte EZFH-Gebiete in Hamburg und dem Hamburger Umland, eigene Darstellung.



Quellen: GeoBasis-DE/BKG 2023; eigene luftbildgestützte Erfassung.

Zusätzlich zum Wohnungsbestand werden und wurden in jüngerer Vergangenheit, entgegen den medialen Diskussionen um ein »EZFH-Verbot«, EZFH-Gebiete neu entwickelt. Seit dem Jahr 2000 sind in Hamburg ca. 187 Hektar neu als EZFH-Gebiete erschlos-

5 Diese definiert das Statistikamt Nord als »eine baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freiflächen [...], die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dient«. Die Datengrundlage hierfür ist das Automatisierte Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) (Statistikamt Nord 2022a: 5).

sen worden.⁶ Zur Einordnung dieses Wertes ist jedoch anzumerken, dass in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen die Flächeninanspruchnahme durch ab 2000 entstandene EZFH-Gebiete mit ca. 1.861 Hektar noch um ein Vielfaches höher ist (Abb. 2). Der Zubau beschränkt sich dabei keinesfalls auf das direkte Umland und klassische Pendler*innengemeinden, sondern erstreckt sich auch auf weiter entfernte Gemeinden.

Dass auch in Hamburg weiter in wesentlichem Ausmaß EZFH gebaut und planerisch vorbereitet werden, zeigt auch eine schriftliche kleine Anfrage (SKA) in der Hamburger Bürgerschaft (BFHH 2021). Diese ergab,

- dass jährlich etwa 1.100 EZFH in Hamburg fertiggestellt werden. Die Zahl ist in den vergangenen zehn Jahren konstant; sie beinhaltet jedoch auch Ersatzbauten (anstelle von zuvor abgerissenen EZFH),
- dass in bestehenden Bebauungsplänen noch Voraussetzungen für etwas mehr als 900 zusätzliche EZFH bestehen. Nicht berücksichtigt sind jedoch die zahlreichen Gebiete in Hamburg, für die kein Bebauungsplan besteht, aber auf Grundlage von § 34 BauGB die Errichtung weiterer EZFH möglich wäre,⁷
- dass durch Bebauungspläne, die sich in der Aufstellung befinden, in den nächsten Jahren Voraussetzungen für weitere 1.750 EZFH geschaffen werden.

Die Zahlen verdeutlichen die große Flächeninanspruchnahme durch EZFH, während die Bedeutung für die Wohnraumversorgung verhältnismäßig gering ist. Es werden außerdem weiterhin EZFH realisiert – trotz der teils turbulenten politischen Debatten zum Wohnraum- und Flächenmangel in Hamburg besteht also hohe Kontinuität in der Produktion von EZFH. Im Folgenden nehmen wir diese Situation zum Ausgangspunkt, um aufzuarbeiten, welche planungsrechtliche Grundlage diese Entwicklung des EZFH-Bestands hat.

Begründung für EZFH im Planungsrecht

Bebauungspläne für Einfamilienhausgebiete sind eines der zentralen Planungsinstrumente, daher liegt es nahe, zunächst diese für eine Analyse heranzuziehen. Einerseits sind sie Teil der administrativen Umsetzung der Wohnungspolitik in die Praxis. Andererseits geben die Begründungen zu den Bebauungsplänen Aufschluss über die Motive der Planung und liefern Erklärungsmuster für den Umgang mit EZFH zum Zeitpunkt ihrer Entstehung.

6 Mithilfe von Luft-/Satellitenbildern wurden alle Neubaugebiete mit mindestens 2 Hektar Fläche erfasst, die überwiegend seit dem Jahr 2000 entstanden (d.h. dass mindestens 50 Prozent der Bebauung zwischen den Jahren 2000 und 2022 durchgeführt wurde) und die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Zur Abgrenzung der Kriterien wurden teilweise die zugrundeliegenden Bauleitpläne hinzugezogen. Betrachtet wurden Hamburg sowie alle direkt an Hamburg angrenzenden Landkreise.

7 Zu berücksichtigen ist außerdem, dass diese Zahl im Rahmen einer SKA ermittelt wurde und so vermutlich aus Zeitgründen keine weiterführenden Prüfungen durchgeführt werden konnten.

Es zeigt sich, dass in fast allen Bezirken in den letzten fünfzehn Jahren Bebauungspläne genutzt wurden, um entweder Planungsrecht für neue EZFH-Gebiete zu schaffen oder die rechtliche Grundlage für bestehende EZFH-Gebiete zu ändern. Ein großer Teil dieser Bebauungspläne ist im Bezirk Wandsbek entstanden, der auch über den zahlenmäßig größten EZFH-Bestand verfügt. Die EZFH-Bebauungspläne lassen sich ab dem Jahr 2000 grob in drei Kategorien einteilen:

- *Bebauungspläne für neue Einfamilienhausgebiete:* Kontinuierlich, wenn auch in geringerem Maß als in den 1990er-Jahren, werden in Hamburg Bebauungspläne festgesetzt, die neue EZFH-Gebiete ausweisen. Die Erforderlichkeit von Einfamilienhausbebauung wird jedoch unterschiedlich begründet. Vor allem in B-Plänen aus den 2000er Jahren findet sich das Motiv, mit der Bereitstellung von Baugrund für Einfamilienhäuser der Abwanderung junger Familien in das Hamburger Umland entgegenwirken. Diese Begründung findet sich auch in jüngeren Bebauungsplänen (zuletzt z.B. Wohldorf-Ohlstedt 19) (FHH/Bezirksamt Wandsbek 2020: 2), wurde jedoch zunehmend von einer städtebaulichen Argumentation abgelöst: Aus Stadtrandlage und umgebender EZFH-Bebauung wird abgeleitet, dass eine geringe Dichte zu sichern sei, damit sich die Bebauung ästhetisch einfügt. Bei ab 2015 festgesetzten Bebauungsplänen findet sich zudem die Argumentation, dass die neuen Einfamilienhausgebiete einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisteten. Die geringe städtebauliche Dichte wird hier zumeist mit Verweis auf vorgeschaltete Wettbewerbs-/Werkstattverfahren erklärt.
- *Bebauungspläne mit dem Ziel, Nachverdichtung zu ermöglichen:* Vor allem in den frühen 2000er Jahren (wie bereits in den 1990er Jahren) wurden zahlreiche Bebauungspläne festgesetzt, um in bestehenden EZFH-Gebieten zusätzliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Vor allem durch großzügiger bemessene Baugrenzen wird so eine rückwärtige Bebauung größerer Grundstücke möglich.
- *Bebauungspläne mit dem Ziel, bestehende städtebauliche Strukturen zu sichern:* Schwerpunktartig zwischen 2005 und 2015 wurden Bebauungspläne festgesetzt, deren vorrangiges Ziel der »Schutz« der EZFH-Gebiete in ihrem Status quo ist. Zur Gebietskulisse zählen hier sowohl die besonderen dörflichen Strukturen in den Vier- und Marschlanden sowie Teile der Elbvororte, als auch EZFH-Gebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren. Durch verhältnismäßig enge Baugrenzen und Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird eine Nachverdichtung weitgehend unterbunden.

Den meisten Bebauungsplänen aller drei Kategorien sind bestimmte Argumentationsmuster gemein: Die Notwendigkeit von EZFH wird mit der großen Nachfrage, insbesondere bei jungen Familien, begründet. Sicherzustellen, dass tatsächlich auch diese Nachfrage befriedigt wird, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Häufig werden EZFH-Bebauungspläne zudem als eigentumsbildende Maßnahme dargestellt. Die These, dass vor allem EZFH als Wohneigentum geeignet sind, findet sich dabei sowohl implizit (»eigentumsbezogene Wohnformen«, vgl. FHH/Bezirksamt Harburg 2017: 6) als auch explizit: »Der Hauptteil der Wohneinheiten soll als Eigentumsmaßnahme

in der Form von Stadt-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern realisiert werden« (FHH/Bezirksamt Mitte 2011: 3).

Aus der Perspektive des Planungsrechts betrachtet, ist der Umgang mit EZFH in Hamburg also durchaus vielschichtig: Es finden sich Bebauungspläne mit stark divergierenden, teilweise widersprüchlichen Zielsetzungen. In der stadtweiten Betrachtung sind zwar einzelne Muster erkennbar, ein singulärer Trend ist allerdings nicht festzustellen.

Aktuelle politische Leitlinien und Programme

Die übergeordneten wohnungspolitischen Schlüsseldokumente weisen im Hinblick auf die EZFH weitgehende Leerstellen auf. So beziehen sich die Vereinbarungen im Rahmen des Hamburger »Bündnisses für das Wohnen« zu den Zielzahlen öffentlich-geförderter Wohnungen maßgeblich auf den Geschosswohnungsbau. Auch im Wohnungsbaubericht 2021 werden EZFH nicht behandelt bzw. lediglich Förderzahlen eines Wärme-Dämm-Programms genannt. Auch im Koalitionsvertrag von SPD und Grünen zur aktuellen Legislaturperiode in Hamburg kommt das Einfamilienhaus nur am Rande vor (SPD Hamburg/Bündnis 90/Die Grünen Hamburg 2020). Es findet sich lediglich eine Passage: »Siedlungen der 1950er, 60er und 70er Jahre haben das Potenzial zur Ergänzung mit neuen Nutzungen und qualitativ hochwertigem Wohnungsneubau. Neue innovative städtebauliche Lösungen und eine Aufwertung durch unterschiedliche neue Nutzungen und die Weiterentwicklung der Frei- und Grünräume werden gefördert.« (SPD Hamburg/Bündnis 90/Die Grünen Hamburg 2020: 39) Offen bleibt, auf welche Weise »neue innovative städtebauliche Lösungen« gefördert werden sollen und wie diese Formulierung zu verstehen ist.

Den Leerstellen im wohnungspolitischen Diskurs stehen konkrete Instrumente zur kontinuierlichen Förderung von EZFH in Verbindung mit der Eigentumbildung entgegen. Ein zentrales wohnungspolitisches Instrument ist die Eigenheimförderung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, die, ergänzend zu den Förderprogrammen des Bundes über die KfW, Personen unter bestimmten Einkommensgrenzen den Neubau oder Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims ermöglichen soll (IFB o.J.: 3). Obwohl die Förderung den im allgemeinen Sprachgebrauch oft mit EZFH assoziierten Begriff Eigenheim enthält, sind sowohl der Kauf bzw. Bau von EZFH als auch von Eigentumswohnungen förderfähig. Bereitgestellt werden zinsvergünstigte Darlehen, die ab April 2023 mit einem Zinssatz von 2 Prozent und einer 15-jährigen Zinsbindung vergeben werden. Aufgrund der Einkommensgrenzen ist jedoch fraglich, ob sich die Zielgruppe des Programms selbst mit diesen vergünstigten Zinssätzen den Kauf eines EZFH leisten kann.

Ein weiteres Instrument der Hamburger EZFH-Politik, welches vor allem aufgrund seines Namens nicht unerwähnt bleiben darf, ist das sogenannte »Eigenheimprogramm«. Dieser Begriff bezeichnet jedoch nur das Vergaberegime bestimmter städtischer Grundstücke für den EZFH-Bau. Das Programm wird seit 2020 durch den externen Dienstleister Wentzel Dr. Immobilienmanagement GmbH geführt. Die Vergabe erfolgt über ein Punktesystem, welches Bewerber*innen anhand »sozialer Kriterien«

wertet, unter anderem werden die Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt oder verheiratete Ehepaare unter 40 Jahren positiv berücksichtigt. Über den Umfang der im Eigenheimprogramm vergebenen Grundstücke liegen keine Zahlen vor, der Umfang dürfte jedoch gering sein, da nur in geringem Maße städtische Grundstücke direkt für den EZFH-Bau veräußert werden. Die IBA Hamburg GmbH, die als städtische Entwicklungsgesellschaft auch die Entwicklung mehrerer, zu großen Teilen aus EZFH bestehenden Wohngebiete verantwortet, wendet bei der Vergabe zudem ein eigenes Verfahren an (»Hauskatalog«). Interessent*innen machen verbindliche Angaben zum gewünschten Haustyp aus dem IBA-eigenen Hauskatalog oder verpflichten sich zur Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und müssen eine entsprechende Finanzierungsvorabzusage einreichen. Darüber hinaus entscheidet das Los (IBA Hamburg 2021: 8).

Die zentrale instrumentelle Schnittstelle zwischen den übergeordneten Zielsetzungen der Wohnungspolitik und der Planungspraxis sind die jährlich aktualisierten Wohnungsbauprogramme der Bezirke. Hier werden, unter anderem anhand von Maßgaben aus dem Bündnis für das Wohnen, Potenzialflächen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum identifiziert. Die Analyse der bezirklichen Wohnungsbauprogramme von 2022 zeigt, dass EZFH bzw. EZFH-Gebiete kaum Erwähnung finden, obwohl alle Bezirksamtsleiter*innen in den Einleitungstexten die Bedeutung von Klimaeffizienz bzw. Flächenverbrauch und Wohnkosten als zentrale Herausforderungen für den Wohnungsbau hervorheben. Auch quantitativ spielen EZFH bei den in den Wohnungsbauprogrammen ausgewiesenen Potenzialflächen nur eine untergeordnete Rolle. Von insgesamt 88.850 ermittelten potenziell realisierbaren Wohneinheiten sollen nur knapp 3.300 in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) entstehen. Das entspricht ca. 3,7 Prozent des Gesamtpotenzials. Zwischen den Bezirken bestehen jedoch erhebliche Unterschiede in der Verteilung der potenziellen Wohneinheiten in EZFH (Abb. 3).

Die meisten Wohneinheiten (WE) in EZFH finden sich in den Wohnungsbauprogrammen der Bezirke Mitte (ca. 1.200 WE) und Harburg (ca. 900 WE). Bergedorf und Wandsbek sehen jeweils weniger als 500 WE vor, in Altona sind es unter 200 WE. Die Bezirke Nord und Eimsbüttel bilden das Schlusslicht mit jeweils unter 100 WE.

Die Auswahl der Potenzialflächen steht vielfach im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Klimaeffizienz bzw. Flächenverbrauchreduktion, denn ein Großteil war bzw. ist aktuell nicht oder nur geringfügig versiegelt. Insgesamt wurden von uns 55 Potenzialflächen mit EZFH-Bezug in allen sieben Bezirken ermittelt. Auch wenn davon 45 Flächen in den Wohnungsbauprogrammen als Innenentwicklung kategorisiert werden, sind dies häufig landwirtschaftliche Flächen (33 Prozent) oder sonstige Freiräume wie Grünflächen (8 Prozent), Gärten (8 Prozent) und Brachflächen (4 Prozent).

Abb. 3: Potenzialflächen in den Wohnungsbauprogrammen – neue EZFH und Überplanung von EZFH-Beständen, eigene Darstellung.



Quellen: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; Wohnungsbauprogramme der Bezirke für das Jahr 2022.

Nachverdichtungsstrategien für EZFH-Gebiete im Bezirk Eimsbüttel

Im Hinblick auf die Nachverdichtung bestehender EZFH-Gebiete nimmt der Bezirk Eimsbüttel eine Vorreiterrolle ein. Während hamburgweit bei den meisten Potenzialflächen der Neubau von EZFH im Vordergrund steht (vom Reihenhauses bis zum freistehenden Einfamilienhaus), gibt es 18 Potenzialflächen, wo primär Geschosswohnungsbau entstehen soll und EZFH nur eine Nebenrolle spielen (Abb. 3). Elf davon sehen eine Nachverdichtung bestehender EZFH-Gebiete vor; beschrieben als »Weiterentwicklung zu mehrgeschossiger Bebauung« (FHH/Bezirksamt Eimsbüttel 2022). Diese Flächen befinden sich alle im Bezirk Eimsbüttel.

Grundlage für die Verdichtungsbemühungen des Bezirks Eimsbüttel ist das räumliche Leitbild »Eimsbüttel 2040«. Als Ergebnis eines Bürger*innenbeteiligungsprozesses wird hier unter anderem eine »doppelte Innenentwicklung« als übergeordnetes Ziel formuliert. Statt der Bebauung von Grünflächen soll eine bauliche und soziale Verdichtung bestehender Siedlungsflächen erreicht werden. So möchte der Bezirk dem anhaltenden Wohnraumangel begegnen, dabei Flächenversiegelung verhindern und bestehende Quartiere durch eine Ausweitung der sozialen Infrastruktur aufwerten (FHH/Bezirksamt Eimsbüttel 2018). Den Leitlinien des Hamburger Senats entsprechend, soll diese Verdichtung entlang von Magistralen und im Umfeld von wichtigen ÖPNV-Haltestellen erfolgen. Während sich diese Zielsetzungen nicht wesentlich von anderen Bezirken unterscheiden, ist Eimsbüttel in seinen Bemühungen, dies auch in EZFH-Gebieten umzusetzen, bisher relativ isoliert.

Um seine Ziele zu erreichen, stellt der Bezirk neue Bebauungspläne in verkehrstechnisch gut angebundenen EZFH-Gebieten auf. Die ausgewählten Gebiete weisen außerdem eine ältere Bewohner*innenstruktur auf. Dies ist relevant, weil eine entsprechende Demografie Umzüge und Besitzwechsel und damit auch bauliche Veränderungen wahrscheinlicher macht (Interview Bezirksamt Eimsbüttel 2023). Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan Niendorf 95. Hier werden seit 2021 mehrere Bebauungspläne überplant, die teils aus den 1960er Jahren stammen und eine Bauweise von maximal zwei bis drei Geschossen aufweisen. Der erste Entwurf sieht unter anderem vier Geschosse sowie eine punktuelle Ausweitung bestehender Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme für die erhöhte Dichte vor. Das Vorhaben wird von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren begleitet (Hainke 2021).

Das Bezirksamt geht davon aus, dass der Markt ausreichend Bautätigkeit generiert, um die angestrebte Nachverdichtung zu erreichen. Vergleichbare Vorhaben in der Vergangenheit hätten gezeigt, dass eine Ausweitung des Planrechts von den Eigentümer*innen in der Regel voll ausgenutzt wird (Interview Bezirksamt Eimsbüttel 2023). Und auch wenn stellenweise Vorkaufsrechtverordnungen in EZFH-Gebieten erlassen wurden, die sich in der Nähe von S- und U-Bahn-Stationen befinden, bestünden aktuell keine Bestrebungen, Flächen selbst zu entwickeln – auch weil die notwendige Unterstützung auf Senatsebene nicht gegeben sei. Die beschriebenen Verdichtungspläne haben bisher keine größeren politischen Widerstände hervorgerufen. Das Bezirksamt erwartet jedoch kontroverse Diskussionen, je konkreter die Umsetzung wird.

Andere Bezirksamter folgen dem Beispiel Eimsbüttels bislang nicht. Dies begründen Interviewpartner*innen aus den Bezirksamtern Nord und Wandsbek unter anderem mit dem hohen Planungsaufwand pro möglicher Wohneinheit in EZFH-Gebieten. Hinzu kommt die politische Priorisierung von Neubau zur Erreichung der Wohnungsbauziele (Interview Bezirksamt Nord 2021). Und auch wenn Bauanträge mit dem Ziel der Nachverdichtung mittlerweile »großzügig« genehmigt würden, spielten entsprechende Projekte zahlenmäßig nur eine geringe Rolle (Interview Bezirksamt Wandsbek 2021).

Darüber hinaus nehmen alle drei Interviewpartner*innen aus den Bezirksamtern von Wandsbek, Nord und Eimsbüttel einen steigenden Verwertungsdruck auf dem Wohnungsmarkt wahr, der zunehmend auch EZFH-Gebiete betrifft. Immer häufiger lässt sich beobachten, dass Erb*innengemeinschaften Grundstücke an Investor*innen verkaufen, die das bestehende Planrecht voll ausnutzen. Dies führt oft dazu, dass kleinere

Mehrfamilienhäuser realisiert werden, die sich architektonisch und in ihrer Dimension kaum in den Bestand einfügen (Interviews Bezirksämter Nord, Wandsbek 2021; Bezirksamt Eimsbüttel 2023). Um dem zu begegnen, werden zum Beispiel in historischen Villengebieten seit ca. zehn Jahren städtebauliche Erhaltungsverordnungen erlassen, die wiederum Nutzungsverdichtung erschweren.

Hürden für die Nutzungsverdichtung von EZFH-Gebieten

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beim Neubau von EZFH in Hamburg eine stille Kontinuität besteht. Die Nutzungsverdichtung bestehender Gebiete spielt nur in einem Bezirk eine nennenswerte Rolle. Wo Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand existieren, werden diese zunehmend von professionellen, profit-orientierten Akteuren genutzt, die eine bauliche Verdichtung verfolgen. Diese geht jedoch oft mit weiterer Flächenversiegelung einher und bedeutet in der Regel, dass hochpreisiger Wohnraum im Eigentum hergestellt wird. Lokale Bedürfnisse, wie die Schaffung von leistbaren Wohnungen oder der Verbleib der Bewohner*innen im Quartier, werden dabei häufig hintangestellt. Demgegenüber bietet sich eine effizientere Nutzung des eigenen Hauses für viele EZFH-Bewohner*innen an. Eine Nutzungsverdichtung ist beispielsweise durch das Vermieten ungenutzter Räume (u.U. an eine ohnehin benötigte Pflegekraft) zu erreichen oder durch An- und Ausbauten, die den Einzug einer jungen Familie oder die Gründung einer Alters-WG ermöglichen. Solche Maßnahmen sind meist nicht nur aus ökonomischer und ökologischer Sicht sinnvoll. Wenn neue Bewohner*innen einziehen, kann dies auch eine soziale Bereicherung darstellen. Praktisch werden solche Optionen allerdings wenig genutzt.

Im folgenden Abschnitt stellen wir die Hürden dar, die eine Nutzungsverdichtung von EZFH-Gebieten erschweren, wenn sich diese Entwicklung ökologisch sinnvoll und unter Mitwirkung der Bewohner*innen vollziehen soll. Hierfür werden Erkenntnisse aus der wissenschaftlichen Literatur genutzt, ergänzt durch Ergebnisse aus Interviews mit Vertreter*innen der Bezirksämter Nord und Wandsbek sowie zweier Workshops mit EZFH-Bewohner*innen aus den Bezirken Wandsbek und Bergedorf.

Die Weiterentwicklung von EZFH hängt primär von den Bewohner*innen bzw. Besitzer*innen ab. Mehrere Umfragen aus der Schweiz und eine Studie im Westfälener Kreis Steinfurt zeigen allerdings, dass diese meistens mit dem Status-Quo zufrieden sind, obwohl gerade ältere Bewohner*innen häufig nicht alle Zimmer ihres Hauses nutzen (u.a. Fischer/Stieß 2019: 22; Statistisches Amt Kanton Zürich 2014: 21). Auch wenn teilweise eine Verbindung zu gesamtgesellschaftlichen Problemen wie Wohnraumangel und ökologischen Krisen gesehen wird, fällt die praktische Konsequenz schwer. Ein Einfamilienhausbewohner formulierte die Situation im Rahmen eines Workshops als Dilemma: »Ich möchte natürlich weniger CO₂-Emissionen, aber ich möchte es natürlich auch nicht missen, in einem schönen Haus zu wohnen« (Teilnehmer Workshop A). Hinzu kommt, dass, im Gegensatz zu EZFH-Gebieten in kleineren Kommunen, die Nahversorgungsmöglichkeiten und die Anbindung an das ÖPNV-Netz in Hamburg meist akzeptabel bis gut sind. Und auch wenn eine Alters-WG oder ein barrierearmer Umbau wün-

schenswert sind, gilt: »[...] aktuell besteht keine Not, etwas zu verändern. Veränderungen sind wahnsinnig anstrengend.« (Teilnehmer Workshop A)

Weitere Hindernisse für Nachverdichtung in EZFH-Gebieten sind das geltende Planungsrecht sowie andere Einschränkungen im Baurecht. Eine niedrige Geschossflächen- und Grundflächenzahl, die Beschränkung von Vollgeschossen und Wohnungen je Gebäude, Baugrenzen, Abstandsflächen etc. verhindern vielfach selbst kleinere bauliche Änderungen wie ein zusätzliches Treppenhaus, die für eine Nutzungsverdichtung hilfreich bis unerlässlich sind (Bosshard et al. 2014: 178; ZHAW Institut Urban Landscape 2020: 39ff.). Ähnliche Schwierigkeiten stellen sich, wenn Grundstücke zusammengelegt werden sollen. Gerade in dichter bebauten EZFH-Gebieten der Nachkriegszeit mit relativ kleinen Flurstücken und Häusern wäre das jedoch ein wichtiger Schritt, um effiziente, größere Gebäude errichten zu können. In Hamburg geht in Bezug auf diese Hürden lediglich der Bezirk Eimsbüttel einen progressiven Weg.

Ein weiterer Grund für eine geringe Bewohner*innendichte in EZFH-Gebieten ist der Remanenzeffekt. Gerade die Babyboom-Generation lebt heute vielfach zu zweit oder sogar allein in einem Einfamilienhaus, das ursprünglich für eine Familie mit Kindern gedacht war (Deschermeier/Henger 2015: 37). Nach dem Auszug der Kinder wäre eigentlich ein guter Zeitpunkt, das Haus an eine junge Familie weiterzuverkaufen und in eine kleinere, evtl. barrierearme Wohnung zu ziehen. Diese sind jedoch vor allem in Großstädten meist teuer – unter Umständen ähnlich teuer wie der potenzielle Erlös aus dem Verkauf des beträchtlich größeren Hauses – sodass der Verbleib im vertrauten Haus meist vorgezogen wird (Fischer/Stieß 2019: 22; Interview Bezirksamt Wandsbek 2021).

Die kleinteilige Parzellierung und Eigentümer*innenstruktur von EZFH-Gebieten erschwert Veränderungen zusätzlich und macht diese zur »am wenigsten umkehrbare[n] Siedlungsform« (Werschnig 2017: 166). Selbst bei kleineren Bauvorhaben sind schnell mehrere Eigentümer*innen betroffen, die eigene Belange geltend machen können oder wollen. Auch einer gemeinschaftlichen Nutzung von EZFH stehen Schwierigkeiten bei der juristischen Regelung von Eigentumsverhältnissen und der Nachlassplanung entgegen (Beyeler 2010: 22). Dabei existiert eine Vielzahl von Rechts- und Organisationsformen (z.B. Teilnutzungsverträge oder Vereinsgründung), welche den unterschiedlichen Bedürfnissen bei einer gemeinschaftlichen Nutzung von EZFH durchaus gerecht werden können (Lindenthal/Mraz 2015: 89ff.). Häufig scheitert eine Anwendung allerdings am fehlenden Wissen über die verschiedenen Möglichkeiten oder daran, dass die Beteiligten vor größeren, auch baulichen Veränderungen zurückschrecken. Letztere signifikante Hürde wurde in der Forschung bisher nur implizit thematisiert. Typischerweise wurde die Schaffung einer zweiten Wohnung oder einer zusätzlichen Küche beim Bau des eigenen Hauses nicht vorbereitet. Notwendige Anschlüsse oder auch ein gewünschter Schallschutz können so zu schwerwiegenden Hindernissen werden, wie in den Diskussionen mit den Teilnehmer*innen der Workshops deutlich wurde (siehe auch Ertl et al. 2008).

Ein weiterer »Stolperstein« auf dem Weg zu intensiver genutzten EZFH-Gebieten sind Vorbehalte gegenüber Nutzungsverdichtung seitens der Bewohner*innen. Klassische Bedenken sind der Schattenwurf neuer Gebäude(teile), Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Nachbarschaft oder die Entwertung der eigenen Immobilie. In verschiedenen Schweizer Befragungen gaben EZFH-Bewohner*innen an, Angst vor

der »Zerstörung des Quartierscharakters«⁸ durch Nachverdichtung sowie eine generelle Aversion gegenüber Veränderungen zu haben (Statistisches Amt Kanton Zürich 2014: 23; ZHAW Institut Urban Landscape 2020: 52ff.). Bezogen auf das eigene Haus oder Grundstück ist der Einzug neuer/zusätzlicher Bewohner*innen oft mit großer Überwindung verbunden – vor allem wenn man zuvor jahrzehntelang nur mit der Kernfamilie gewohnt hat (Beyeler 2010: 21). Eine Befragung unter EZFH-Bewohner*innen über 60 Jahre im Kreis Steinfurt (Regierungsbezirk Münster) ergab, dass 56 Prozent der Teilnehmenden ihr Haus nicht mit anderen Leuten teilen möchten. 42 Prozent haben »Angst, an die falschen Mieter zu geraten« (Fischer/Stieß 2019: 22). Gleichzeitig zeigen Untersuchungen, dass ein Großteil der Besitzer*innen von EZFH nicht über die Bandbreite der Weiterbau- und Umnutzungsmöglichkeiten für ihr Haus informiert ist (ZHAW Institut Urban Landscape 2020: 118). Im Rahmen der Steinfurt-Studie gaben 53 Prozent der EZFH-Besitzer*innen an, dass sie (sehr) interessiert an Beratungs- und Hilfsangeboten zur Planung ihres zukünftigen Wohnens sind (Fischer/Stieß 2019: 23). Diese widersprüchlichen Ergebnisse spiegeln sich auch in den Interviews mit Hamburger EZFH-Bewohner*innen wider.

Fazit

Auch wenn das Narrativ des Eigenheimtraums weiterhin verhängt, häufen sich in den letzten Jahren Stimmen, die EZFH bzw. EZFH-Gebiete als »Brennpunkte« für ökologische Herausforderungen oder als ungenutztes Wohnraumpotenzial beschreiben. Solche Kritik produziert jedoch vielfach mediale Empörung, statt einer sachlichen Auseinandersetzung mit den Herausforderungen dieser flächenintensiven Wohnform.

Hamburg verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an EZFH im Bestand und eine zahlenmäßig verhaltene, aber kontinuierliche Neubautätigkeit. Festhalten lässt sich, dass der EZFH-Bau in Hamburg zwar kein Aushängeschild der Wohnungspolitik darstellt, aber weiter Bestandteil der administrativen, planerischen Praxis ist. Oft handelt es sich hier um Projekte, die bereits in den 2000er und 2010er Jahren begonnen wurden. Die Potenzialflächen für den Wohnungsbau in den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen zeigen zudem, dass auch in Zukunft in nicht unerheblichem Ausmaß Neubau von EZFH vorgesehen ist. Zwischen den Bezirken bestehen dabei erhebliche Unterschiede. Dass sich der Bezirk Eimsbüttel auch aktiv der Nutzungsverdichtung von EZFH-Beständen widmet, ist dabei eine neue Entwicklung, die in anderen Bezirken bisher nicht zu erkennen ist.

Es zeigt sich, dass private und vermehrt professionelle Akteure womöglich bereits Spielräume im Bau- und Planungsrecht ausnutzen, um Neubauprojekte in EZFH-Gebieten umzusetzen. Eine relevante Entwicklung ist, dass in den letzten Jahren neben privaten Eigentümer*innen und konventionellen Makler*innen neue, kommerzielle Akteure auftreten. Diese versuchen Finanzierungs- und rechtliche Probleme zu überwinden und verfügen meist über Wissen und/oder Ausdauer, die den Bewohner*innen oft fehlen. Zu diesen neuen Akteuren gehören Internetplattformen/-agenturen, die

8 Entsprechende Begründungen finden sich auch in Hamburger B-Plänen, wie zuvor beschrieben.

als Einkäufer insbesondere für EZFH-Immobilien agieren und teilweise mit anderen Immobilienunternehmen kooperieren. Ebenfalls primär internetbasiert sind Haus- und Wohnungstauschbörsen. Hinzu kommen Anbieter für Teilkaufl-Modelle. Zunehmend treten in Hamburg auch klassische Projektentwickler auf, die EZFH-Gebiete mit bisher nicht vollständig ausgenutztem Planrecht neu erschließen. Diese kaufen Grundstücke und reißen das bestehende Haus zugunsten von mehr Baumasse in Form von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern ab.

Ob Hamburger Stadtgebiet oder Umland, ökologische und demografische Veränderungen stellen die bisherige Idee vom Leben im Einfamilienhaus und die Struktur von EZFH-Gebieten infrage. Darüber hinaus ist der Bau oder Kauf eines EZFH für einen Mittelschichtshaushalt ohne signifikantes Erbe längst unmöglich. Vor diesem Hintergrund wird klar, dass es besonders in (Groß-)Städten, die unter Wohnraummangel leiden, auch einer Nutzungsverdichtung von EZFH-Gebieten bedarf. Generell stehen der Weiterentwicklung von EZFH(-Gebieten) allerdings eine nicht unerhebliche Zahl an Hürden im Weg. Neben bau- und planungsrechtlichen Veränderungen müssen Wege gefunden werden, wie auch private Eigentümer*innen für Veränderungen motiviert und wie sie bei der Umsetzung unterstützt werden können. Das gilt generell für die altersgerechte und ökologische Sanierung jeglicher Wohnformen. Eine effizientere Nutzung von bestehendem Wohnraum, die keine oder wenig bauliche Veränderungen notwendig macht, sollte aus ökologischen Gründen auch für EZFH vorgezogen werden.

Viele der dargestellten Herausforderungen könnten durch kommunales Handeln angegangen werden. Lässt zum Beispiel das geltende Recht keine baulichen Veränderungen zu, könnte ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden – Eimsbüttel macht es vor. Fehlenden Mitteln für Umbaumaßnahmen könnte mit Förderprogrammen begegnet werden. Gleichzeitig mangelt es nicht an kreativen architektonischen und planerischen Ideen, um auch unter widrigen Umständen Raum für zusätzliche Bewohner*innen oder Nutzer*innen zu schaffen. Auch ist das Vermieten einzelner freier Zimmer theoretisch auch ohne bauliche Eingriffe möglich. Die größten Herausforderungen aufseiten der Bewohner*innen sind wahrscheinlich die Vorbehalte gegenüber Veränderungen und fehlendes Wissen über Entwicklungsmöglichkeiten. Notwendig sind deshalb kommunikative und partizipative Ansätze, um EZFH-Bewohner*innen die vielfachen Vorteile einer Umgestaltung ihrer Wohnsituation näherzubringen, die Angst vor Veränderungen abzubauen und beratend zur Seite zu stehen. Solche Beratungsstellen werden zum Beispiel in Göttingen (Wohnraumagentur) oder Tübingen (»Haben Sie noch Platz?«) bereits erprobt.

Literatur

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hg.) (2022): Statistischer Bericht F I 1 – j/21. Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin und Brandenburg am 31. Dezember 2021.
- Beyeler, Mariette (2010): Weiterbauen: Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel: Merian.

- Beyeler, Mariette (2017): MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung. Grenchen: BWO – Bundesamt für Wohnungswesen. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/02_Wie_wir_wohnen/28_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/MetamorphHouse%20-%20Strategie%20zur%20sanften%20Innenentwicklung.pdf.download.pdf/MetamorphHouse_resume_DE.pdf (letzter Zugriff am 22.5.2023).
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2021): Drucksache 22/3569 – Einfamilienhäuser – viel Wahlkampfgetöse und wenig Substanz. Hamburg.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hg.) (2020): Energieeffizienz in Zahlen 2020.
- Bosshard, Max/Kurath, Stefan/Luchsinger, Christoph/Primas, Urs/Weiss, Tom/Helfenstein, Heinrich (2014): Zukunft Einfamilienhaus? Sulgen: Niggli.
- Braun, Reiner (2014): Remanenzeffekte alters- und haushaltstypspezifischer Wohnungsnachfrageentwicklungen am Beispiel Bayern. In: Gotthard Meinel/Ulrich Schumacher/Martin Behnisch (Hg.), Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz, IÖR Schriften Nr. 65. Berlin: Rhombos-Verlag, 321–332.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur/Nagel, Reiner (Hg.) (2018): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam.
- Bündnis für das Wohnen (2021): Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Verbänden der Wohnungswirtschaft. <https://www.hamburg.de/contentblob/15200132/a2918bb7bfbdb9e0f2b89aabodedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf> (letzter Zugriff am 25.5.2023).
- Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung 42/3, 23–39.
- Domschky, Anke/Kurath, Stefan/Mühlebach, Simon/Primas, Urs/Stoffler, Johannes/Hanak, Michael (2018): Stadtlandschaften verdichten: Strategien zur Erneuerung des baukulturellen Erbes der Nachkriegszeit. Zürich: Triest Verlag.
- Ertl, Martin/Henzl, Franz/Veit, Reinhard (2008): Das bedarfsorientierte, teilbare Eigenheim. https://www.ertlhenzl.at/projekt_das_bedarfsorientierte.html (letzter Zugriff am 22.5.2023).
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Eimsbüttel (2018): Eimsbüttel 2040 – Zukunft. Lebenswert. Gestalten. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Eimsbüttel (2022): Wohnungsbauprogramm 2022 – Bezirk Eimsbüttel. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Harburg (2017): Begründung zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Mitte (2011): Begründung zum Bebauungsplan Jenfeld 23. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Wandsbek (2020): Begründung zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19. Hamburg.
- Fischer, Corinna/Stieß, Immanuel (2019): Wider den »verdeckten Leerstand«. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern. *Planer_in* 6/2019, 21–23.

- Grams, Anita (2017): Spielräume für Dichte: der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden. IRL-Bericht. Zürich: vdf Hochschulverlag.
- Hainke, Katrin (2021): Grünes Licht für Bürgerbeteiligung. Hamburger Wochenblatt, 27.12.2021.
- Haus, Arthur/Weilbacher, Linus (2021): Nutzungsverdichtung im großstädtischen Einfamilienhausgebiet. Versuche mit einer bewohner*innenorientierten Methode. Unveröffentlichte Bachelorthesis. Hamburg: HafenCity Universität.
- IBA Hamburg (2021): Hauskatalog 2019. Änderung für 2021. Unsere Vorschläge für Naturverbundenes Wohnen. https://www.iba-hamburg.de/files/downloads/Projekte/Vogelkamp-Neugraben/210730_Hauskatalog_2021_opt.pdf (letzter Zugriff am 25.5.2023)
- IFB – Hamburgische Investitions- und Förderbank (o.J.): Eigenheimförderung. <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/eigenheimfoerderung> (letzter Zugriff am 17.8.2021).
- Kreis Steinfurt (o.J.): LebensRäume. Instrumente zur bedürfnisorientierten Wohnraumnutzung. https://www.kreis-steynfurt.de/kv_steynfurt/Kreisverwaltung/%C3%84mter/Amt%20f%C3%BCr%20Klimaschutz%20und%20Nachhaltigkeit/energieland%20und%20Themen%20Projekte/LebensR%C3%A4ume/ (letzter Zugriff am 12.9.2021).
- LBS – Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (2022): Markt für Wohnimmobilien 2022. <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/wp-content/uploads/2022/07/Markt-fuer-Wohnimmobilien-2022.pdf> (letzter Zugriff am 1.4.2023)
- Lehmann, Timo (2021): Einfamilienhaus-Debatte: Grüner umgeht Bürgerbegehren für Neubauviertel. Der Spiegel, 21.2.2021.
- Lindenthal, Julia/Mraz, Gabriele (2015): Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut (Hg.).
- Lindenthal, Julia/Mraz, Gabriele (2017): Das Zukunftspotenzial von bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungen im ländlichen Raum. Zeitschrift für Kulturwissenschaften 1, 149–152.
- Neubacher, Alexander (2021): Hamburgs Grüne verbieten Einfamilienhäuser: Traumhaus ade. Der Spiegel, 6.2.2021.
- Sauerbrey, Anna (2021): Die Grünen und das Einfamilienhaus: Warum der Kulturkampf um das Einfamilienhaus sinnlos ist. Tagesspiegel Online, 15.2.2021.
- Schreiber, Pia (2022): Senator: Keine neuen Einfamilienhäuser in Hamburg – »Privatauto passt nicht mehr«. Hamburger Morgenpost, 2.7.2022.
- SKUMS – Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen, Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen (Hg.) (2021): Wohnen und Bauen. Monitoring 2021.
- SPD Hamburg/Bündnis 90/Die Grünen Hamburg (2020): Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten. Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwi-

schen der SPD, Landesorganisation Hamburg, und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg.

Statista (2022): Wohnfläche je Einwohner in Hamburg von 1991 bis 2021 (in Quadratmeter).

Statistikamt Nord (2022a): Bodenflächen in Hamburg am 31.12.2021 nach Art der tatsächlichen Nutzung. https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/andere_statistiken/A_V_1_H_gebiet_flaeche/A_V_1_j21_HH.pdf (letzter Zugriff am 22.5.2023).

Statistikamt Nord (2022b): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2021. https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j21_HH.pdf (letzter Zugriff am 22.5.2023).

Statistisches Amt Kanton Zürich (Hg.) (2014): Akzeptanz der Dichte. https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/akzeptanz_dichte_2014.pdf (letzter Zugriff am 22.5.2023).

Werschnig, Walter (2017): Alleinstehend, nicht mehr ganz jung, sucht Anschluss. Raumplanerische Gedankensplitter aus der oberösterreichischen Provinz zum Thema Einfamilienhaus. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* 1, 164–169.

ZHAW Institut Urban Landscape (2020): Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten. Grenchen: BWO – Bundesamt für Wohnungswesen.