

## **Hintergrundpapier: Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen**

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite: 1</b>
<b>1. Was sind die aktuellen Trends und Ursachen des Siedlungsflächenwachstums?</b>	<b>2</b>
<b>2. Was sind die Folgen der ständig wachsenden Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr und warum sollten wir etwas dagegen tun ?</b>	<b>5</b>
<b>3. Wie realistisch ist das Ziel der Bundesregierung, das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf ein Viertel zu reduzieren ?</b>	<b>7</b>
<b>4. Welche Maßnahmen zur Dämpfung des Wachstums der Siedlungs- und Verkehrsflächen schlägt das UBA vor?</b>	<b>8</b>
<b>5. Subventionen und das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen</b>	<b>10</b>
<b>6. Gibt es ein „grünes“ Siedlungswachstum?</b>	<b>12</b>
<b>7. „Grün“ durch Wohnungsbau?</b>	<b>14</b>

## **1. Was sind die aktuellen Trends und die Ursachen des Siedlungsflächenwachstums?**

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) bedeckte Ende des Jahres 2002 im Bundesgebiet 4,48 Millionen Hektar (Mio. ha), wovon etwa 2,75 Mio. ha auf Siedlungsfläche und 1,73 Mio. ha auf Verkehrsfläche entfallen. Bezogen auf die Katasterfläche sind dies 12,5 Prozent. Dieser Wert beträgt in den neuen Ländern 9,4 Prozent und ist damit niedriger als in den alten Ländern mit 13,9 Prozent. Von 1993 bis 2002 hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche um elf Prozent zugenommen, darunter die Siedlungsfläche (15,1 Prozent) stärker als die Verkehrsfläche (5,1 Prozent). Von besonderer ökologischer Bedeutung ist, dass etwa die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsfläche versiegelt ist.

Rund 80 Prozent des Wachstums der Siedlungs- und Verkehrsfläche entfällt auf die Siedlungsnutzungen (einschließlich der Erholungsflächen). Zusätzlich ist nach UBA-Berechnungen knapp die Hälfte des Wachstums der Verkehrsflächen auf den Bau von Erschließungsstraßen für neue Siedlungsgebiete zurückzuführen. Damit verursacht das Wachstum der Siedlungsflächen direkt oder indirekt rund 90 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme.

### **Gegenwärtig sind folgende, teilweise gegenläufige Trends, zu beobachten:**

- Innerhalb des Wachstums der Siedlungsflächen dominieren die Gebäudeflächen (Wohnen, Wirtschaften) und zugehörigen Freiflächen (unbebaute Freiflächen, wie: Hausgärten, PKW-Stellplätze).
- Nachdem in der ersten Hälfte der 90er Jahre flächensparender Mehrfamilienhausbau dominierte, wurden seit Mitte der 90er Jahre zunehmend Eigenheime als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Damit wuchs trotz rückläufiger Anzahl fertiggestellter Wohnungen die Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau.
- Die Wirtschaftsflächen setzen sich überwiegend aus Flächen für Gewerbe und Industrie, Flächen für land- und forstwirtschaftliche Gebäude, (Nutz-)Gärten und Betriebsflächen, Flächen für öffentliche Zwecke, Ver- und Entsorgung, Flächen für Mischnutzungen sowie innerörtliche Brachflächen und Bauplätze (auch für Wohnungsbau) zusammen. Sie nahmen im Jahr 2000 etwa 54 Prozent der Gebäude- und Freiflächen oder mehr als 1,2 Mio. ha ein.

Werden unter den Wirtschaftsflächen nur die klassischen Gewerbegebiete betrachtet, also Flächen für Gewerbe, Industrie, Handel und Dienstleistungen, so belegen diese mit etwa 426 000 ha bundesweit etwa 18 Prozent der Gebäude- und Freiflächen.

Insgesamt wurde bis Mitte der 90er Jahre das Wachstum der Siedlungsflächen noch stark durch Wirtschaftsflächen geprägt – nicht zuletzt als Folge der guten Konjunktur und der Förderung von Kapitalanlagen in Immobilien – insbesondere in den neuen Bundesländern. Sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern ging die Flächeninanspruchnahme für Gebäude- und Freiflächen, die nicht dem Wohnen dienen, in den letzten Jahren stark zurück.

Gleichzeitig wächst der Bestand an ungenutzten Flächen (innerörtliche Brachflächen, Gebäude- und Freifläche lt. Flächenstatistik ungenutzt) mit rund neun Hektar pro Tag. In großem Umfang wurden neue Gewerbegebiete ausgewiesen und erschlossen. Das führt dazu, dass in vielen Regionen mit geringer Nachfrage brachgefallene Industrieflächen nicht wieder genutzt werden. Auch neu erschlossene Gewerbegebiete können nur teilweise einer Nutzung zugeführt werden. Vor allem in den neuen Ländern kommen noch ungenutzte Wohn(neu)bauflächen hinzu.

- Der bundesweit Bestand an Brachflächen betrug im Jahr 2000 etwa 139.000 ha. Der gewerbliche Flächenbedarf von rund 10.000 ha jährlich – nach Angaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – könnte rein rechnerisch für mehr als ein Jahrzehnt auf Siedlungsbrachen gesichert werden. Der hohe Brachflächenbestand bedeutet auch, dass in großem Umfang Infrastruktur vorgehalten und finanziert wird, die keine Nutzer findet. Deshalb muss die in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie geforderte Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht nur unter ökologischen, sondern auch unter ökonomischen Aspekten intensiver als bisher vorangetrieben werden. Dazu ist eine weitere Entkoppelung des Wirtschaftswachstums vom Flächenverbrauch erforderlich.
- Bei heute brachliegenden Wirtschaftsflächen bestehen erhebliche Potenziale zur Innenentwicklung, zur Nachverdichtung, zum Geschossbau und auch zur Umnutzung in Wohnbauland. Allerdings dürften viele dieser Gewerbebrachen angesichts des regionalen Überangebotes schwer zu vermarkten sein. Das betrifft auch viele Flächen in städtebaulich integrierter Lage, die aber mit Sonderproblemen belastet sind (wie: neben Altlastenverdacht und Image, Nachbarschaftskonflikten, planungsrechtliche Restriktionen, auch mögliche höhere Risiken und Kosten bei der Grundstücksaufbereitung und Nutzung), so dass sie gegenüber neu erschlossenem Gewerbebauland trotz verkehrsgünstiger Lage im Nachteil sein können.
- Die tägliche Zunahme der Verkehrsfläche liegt bundesweit seit zehn Jahren unverändert bei etwa 22 ha, davon rund zehn Hektar für kommunale Erschließungsstraßen, sieben Hektar für kommunale Wege und fünf Hektar für Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen. Das führt auch zu Zerschneidungs- und Fragmentierungseffekten von Lebensräumen für die Tierwelt, hinzukommen Lärm- und Schadstoffbelastungen. Somit sind auch viele Wälder – sowie agrarisch genutzte Ökosysteme – nur noch eingeschränkt als Lebensraum für Tiere mit größeren Aktionsradien tauglich; die forstliche Bewirtschaftung der Wälder führt hier zu Verkehrswertminderungen.

Zudem fand in den letzten Jahren eine erhebliche Versiegelung ehemals unversiegelter Fahrbahndecken auf landwirtschaftlichen Wegen statt.

- In Ballungsräumen sind oft nur wenige Freiräume vorhanden. Trotz der geringen absoluten Flächenneuanspruchnahme ist hier jeder weitere Verlust an Freiräumen besonders problematisch, da der Nutzungsdruck durch Erholungssuchende weiter wächst.

**Pro Kopf** lag die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in den Flächenländern, in ländlichen Regionen und in Regionen, die von Abwanderung geprägt sind, deutlich höher als in den Stadtstaaten, Ballungsräumen und Regionen mit Zuwanderung.

**Mengenmäßig** konzentriert sich – nach Untersuchungen des BBR – das Wachstum der Siedlungsflächen insbesondere auf den Rand der Verdichtungsräume, zum Teil

in den angrenzenden ländlichen Regionen –hier vor allem in kleinen Gemeinden, in denen Bauland relativ preisgünstig ist.

Diese Dispersion der Siedlungsentwicklung, ist ressourcenintensiv und geht mit einem steigenden Kostenaufwand für die Infrastruktur einher. Besonders problematisch ist dies in Regionen, in denen die Bevölkerung heute schon durch Abwanderung schrumpft.

### **Zusammenfassung:**

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt pro Tag bei Hochkonjunktur um gut 129 ha pro Tag zu; bei schwacher Konjunktur immer noch um mehr als 100 ha pro Tag, meist zulasten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Mehr als 80 Prozent dieses Zuwachses dient der Erweiterung von Siedlungsflächen und weniger als 20 Prozent der Erweiterung von Verkehrsflächen.

**Insgesamt ist 90 Prozent der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme allein auf das ständige Wachstum der Siedlungsgebiete – einschließlich der dazu benötigten Verkehrsflächen – zurückzuführen.** Innerhalb der Siedlungsnutzungen dominiert derzeit der Wohnungsbau mit mehr als 45 Prozent der neuen Siedlungsflächen.

Weitere sechs Prozent der Flächeninanspruchnahme entfallen auf den Ausbau von Wegen für die Land- und Forstwirtschaft und die Naherholung.

Von den restlichen vier Prozent der Flächeninanspruchnahme, der auf einen eigenständigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zurückzuführen ist, entfällt etwa die Hälfte auf den Neu- und Ausbau von Bundesfernstraßen.

Die restlichen Verkehrsträger spielen bei der Flächeninanspruchnahme mit einem Anteil von 0,5 Prozent praktisch keine Rolle, Bahnflächen nehmen geringfügig ab (um 0,1 Prozent-Punkte), und die übrigen Verkehrsträger (insbesondere Luftverkehr) halten einen Anteil am Gesamtwachstum von 0,6 Prozent.

**Fazit:** Das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen wird zu 90 Prozent durch das Wachstum der Siedlungsflächen mit der damit verbundenen Verkehrserschließung bestimmt. Maßnahmen- und Instrumentenvorschläge im Strategiepapier des Umweltbundesamtes sollen sich deshalb vorrangig auf die Dämpfung der Siedlungsentwicklung konzentrieren.

## **2. Was sind die Folgen der ständig wachsenden Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr und warum sollten wir etwas dagegen tun?**

Eines der sieben prioritären Handlungsfelder in der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Minderung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr. Wenn der Umgang mit der Fläche nachhaltig organisiert werden soll – so die Zielsetzung der Bundesregierung – muss die für Siedlung, Gewerbe und Verkehr in Anspruch genommene Fläche von 120 ha/Tag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre auf 30 ha/Tag im Jahre 2020 zurückgeführt werden.

**Ein Hektar entspricht 10.000 Quadratmetern, das hat die Größe eines quadratischen Häuserblocks, den ein Spaziergänger in etwa fünf Minuten umschreiten kann und in dem – je nach Bauweise – 10 freistehende Einfamilienhäuser mit konventionellem Garten, 40 Einfamilien-Reihenhäuser in „kosten- und flächensparender“ Bauweise oder 250 Geschosswohnungen untergebracht werden könnten.**

Langfristig sollte - im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung - die Netto-Neuinanspruchnahme von Flächen auf Null zurück geführt werden, das heißt für jede neubesiedelte oder neuversiegelte Fläche sollten an anderer Stelle zurückgebaut und renaturiert werden. Die ursprüngliche Fruchtbarkeit des Bodens lässt sich dabei allerdings in der Regel nicht wieder herstellen.

Der jüngst zu beobachtende Rückgang der Flächeninanspruchnahme auf 105 ha pro Tag im Jahr 2002 ist nur konjunkturell, nicht mit einer Veränderung unserer Handlungsmuster zur Flächeninanspruchnahme zu erklären. Weil ein durchgreifender Wandel der Konsumgewohnheiten, Investitionsentscheidungen und staatlichen Rahmenbedingungen weiterhin aussteht, ist damit zu rechnen, dass bei einer Belebung der Konjunktur auch die Flächeninanspruchnahme wieder zunehmen wird.

Neben den direkten und indirekten Umweltfolgen - wie Bodenversiegelung, Verkehrserzeugung mit Lärm, Abgasen und erhöhtem Energieverbrauch mit klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen - hat die ständige Flächeninanspruchnahme auch ökonomisch und sozial bedenkliche Konsequenzen: ökonomische, weil mit dem Ausbau der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowohl die private Wirtschaft als auch die öffentlichen und privaten Haushalte in Deutschland mit ständig wachsenden Fixkosten für die Instandhaltung und den Betrieb dieser Infrastruktur belastet werden, die immer schlechter ausgenutzt wird; soziale, weil das Wachstum der Siedlungsflächen mit Entmischung der Bevölkerungsschichten und mit dem Entstehen von Problemquartieren in den Städten einhergeht und die Abwanderungstendenz vieler Haushalte aus den Städten signalisiert, dass die Wohnumfeldqualität – gerade für Haushalte mit Kindern – große Defizite aufweist.

Die Brisanz dieser Entwicklung wird durch den demographischen Wandel in vielen Regionen verstärkt. Bei deutlich verringerter Bevölkerungsdichte müssen die Infrastrukturen von immer weniger Menschen getragen werden. Zunehmende Wohnungsleerstände zeigen exemplarisch, dass Wirtschaft und private Haushalte - oft mit staatlicher Förderung – große Fehlinvestitionen getätigt haben.

Unsere Publikation in der Reihe BERICHTE „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen und Verkehr – Strategiepapier des Umweltbundesamtes“ analysiert gründlich die Ausgangssituation. Wie aussagefähig sind die Daten aus der Flächenstatistik als Indikator für die weitere Zersiedelung und Versiegelung oder sonstige Denaturierung der Flächen und Böden? Weshalb und wofür wird so viel Fläche neu in Anspruch genommen?

Außerdem enthält diese Publikation eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen und Forschungsergebnisse des Umweltbundesamtes zu Handlungszielen zur sparsamen und schonenden Flächennutzung sowie die Bewertung denkbarer Maßnahmen und Instrumente zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Die Handlungsziele werden mit denjenigen Instrumenten und Maßnahmen verknüpft, von denen wir meinen, dass sie für das jeweilige Ziel einen besonders wichtigen Beitrag leisten. Die Instrumente und Maßnahmen wurden – soweit dies nach jetzigem Erkenntnisstand möglich ist – zu einem konsistenten Gesamtkonzept zusammengefügt.

Der Materialienband zu diesem Strategiepapier enthält in einem dritten Teil eine ausführliche Begründung der vorgeschlagenen Handlungsziele, Maßnahmen und Instrumente. Hier finden Sie Antworten und Hintergrundinformationen auf die Frage, wie sowohl die quantitative als auch die qualitative Entwicklung der Flächennutzung innerhalb und außerhalb von Siedlungsgebieten umweltverträglicher gestaltet und einer weiteren Zersiedelung Grenzen gesetzt werden können.

Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung fordert – auch im Blick auf eine dauerhaft umweltgerechte Flächeninanspruchnahme – alle Beteiligten in die Lösung der gemeinsam zu bewältigenden Aufgabe einzubeziehen. Das Umweltbundesamt möchte helfen, eine auf die Sache und auf Ergebnisse zielende Diskussion zwischen den Beteiligten zu fundieren und in Gang zu bringen.

Dieses Hintergrundpapier soll einige ausgewählte Themenfelder, die derzeit von aktuellem Interesse sind oder bei denen es in der öffentlichen Diskussion immer wieder Missverständnisse gibt, näher beleuchten.

### 3. Wie realistisch ist das Ziel, die Flächeninanspruchnahme von 120 ha pro Tag im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre auf 30 ha pro Tag zu reduzieren?

Pro Tag wurden in Deutschland im Durchschnitt der letzten zehn Jahre 120 Hektar für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen, das sind etwa 52 Hektar pro 100.000 Einwohner und Jahr (davon etwa sechs Hektar pro 100.000 Einwohner und Jahr für Erholungsflächen).

In England, wo die Freiflächen unter einem wesentlich stärkeren Schutz stehen als in Deutschland, beträgt die Inanspruchnahme neuer Freiflächen für Baugebiete und Infrastruktur dagegen nur 12,7 Hektar pro 100.000 Einwohner und Jahr<sup>1</sup>. Allerdings sind in den englischen Daten keine Erholungsflächen enthalten. Versieht man die Zahlen aus England mit einem Aufschlag für Erholungsflächen, erhält man etwa 14,3 Hektar pro 100.000 Einwohner und Jahr. Das heißt, in England wird in Relation zur Bevölkerung weniger als ein Drittel der Fläche neu in Anspruch genommen als in Deutschland. Damit hat England das deutsche Flächenziel für das Jahr 2020 heute schon fast erreicht.

Dabei ist die wirtschaftliche Entwicklung in England in den letzten Jahren keineswegs hinter der deutschen Entwicklung zurückgeblieben. Zudem ist der Anteil der Wohnungseigentümer höher als in Deutschland. Es zeigt sich am Beispiel Englands, dass Wirtschaftswachstum auch möglich ist, ohne übermäßig viele neue Freiflächen in Anspruch zu nehmen, falls sich das öffentliche Planungssystem und die öffentliche Hand darauf konzentrieren, den Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft, das Wachstum der Wirtschaft sowie den Wohnungsbau auf ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen zu lenken.

**Fazit:** Auch in Deutschland sollten die rechtlichen, planerischen und ökonomischen Randbedingungen (Subventionen, Steuern etc.) auf einen schonenden Umgang mit Freiflächen ausgerichtet werden. Das Beispiel England zeigt, dass das möglich ist, ohne der wirtschaftlichen Entwicklung zu schaden oder die Bildung von Wohneigentum zu verhindern.

---

<sup>1</sup> SRU-Umweltgutachten 2004, Langfassung, Seite 174

#### **4. Welche Maßnahmen zur Dämpfung des Wachstums der Siedlungs- und Verkehrsflächen schlägt das Umweltbundesamt vor?**

Insgesamt ist eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Maßnahmen erforderlich, um auf Dauer eine wirksame Reduzierung der Inanspruchnahme immer neuer Flächen für Siedlungszwecke zu erreichen. Das Umweltbundesamt schlägt in seinem Strategiepapier - soweit die nach dem derzeitigen Diskussionsstand möglich ist - ein konsistentes Bündel von Instrumenten und Maßnahmen vor, die das Flächensparen nach unserer Auffassung wirksam fördern können.

Besonders wichtige Maßnahmen sind nach unserer Auffassung

- eine Reform der Grunderwerbsteuer mit dem Ziel, den Immobilienhandel im Gebäudebestand zu entlasten und den Handel mit neuem Bauland sowie die Neuversiegelung von Boden zu verteuern;
- die Eigenheimzulage und sonstige Subventionen des Bundes auf dem Wohnungsmarkt zu überprüfen und die Förderung von Neubauten (mit Ausnahme von Wohnungen für Behinderte) einzustellen;
- eine Stärkung der Städtebauförderung mit dem Ziel, die Wohnumfeldqualität in bestehenden Siedlungen spürbar zu verbessern, und eine verstärkte Ausrichtung aller Wirtschafts- und Agrarförderprogramme auf die Ertüchtigung bestehender Siedlungen sowie die Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen;
- Einführung eines Vorrangs der Innenbereichsentwicklung in das Bauplanungsrecht und Konzeption einer obligatorischen Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertzuwächse;
- stärkere Nutzung der EU-, Bundes-, Landes- und regionalen Wirtschafts- sowie Agrarförderung für Brachflächenrevitalisierung und Innenentwicklung; Überprüfung der Subventionen für den Wegebau;
- Reform des Systems der Kommunalfinanzen, um Anreize zur weiteren Ausweisung von Siedlungsflächen zu dämpfen und stattdessen die ökologische Aufwertung von Flächen zu honorieren; es sind die – (auch) im Sinne des Flächensparens – kontraproduktiven Auswirkungen des Interkommunalen Wettbewerbs zu mildern und die Rahmenbedingungen zugunsten regionaler Kooperationen zu verbessern.
- Stärkung des Naturschutzes und der Hochwasservorsorge gegenüber der kommunalen Bauleitplanung, z.B. durch weitergehende Vorgaben zur Verbindlichkeit der Landschaftsplanung
- Stärkung der faktischen Effizienz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit dem Ziel, künftig auch die Neuversiegelung von Boden und den Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit adäquat auszugleichen oder zu ersetzen (etwa Handlungsempfehlungen zur Umsetzung).
- Stärkung der Belange des Bodenschutzes in der Abwägung gegenüber flächenbeanspruchenden Fachplanungen und der gesamtträumlichen Planung sowie eine Verbesserung ihrer Integration in geeignete Fachplanungen.
- Obergrenzen für die künftige jährliche Siedlungsausweitung für Länder, Regionen und Gemeinden analog zur Festlegung der Emissionsrechte im Klimaschutz und ggf. der Handel mit Flächenkontingenten. Eine solche Mengenkongententierung



verstößt nicht gegen die Selbstverwaltungsgarantie und die Planungshoheit der Gemeinden.

Ergänzend werden im Strategiepapier Maßnahmen und Instrumente zur Förderung der schonenden Nutzung der Siedlungsflächen z. B. durch Entsiegelung und sparsame Neuversiegelung und zur Dämpfung des Bedarfs im Fernstraßenbau genannt. Dazu gehören zum Beispiel:

- eine Reform der Grundsteuer als „Flächennutzungssteuer“, die sowohl den Versiegelungsgrad der Grundstücke als auch die Art der Flächennutzung berücksichtigt. Damit entsteht ein Anreiz, Grundstücke umweltschonender zu nutzen, und es kann ein Beitrag zur Stabilisierung kommunaler Einnahmen geleistet werden
- Senkung und mittelfristig Abschaffung der Entfernungspauschale
- Ausweitung der entfernungsabhängigen Straßenbenutzungsgebühr für den Güterverkehr auf alle Bundesfernstraßen und Fortsetzung der Ökosteuer auf Kraftstoffe; flankierend ist durch verbesserte Signaltechnik die Kapazität der Bahn im Güterfernverkehr zu erhöhen.

Die hier genannten Maßnahmen werden im Strategiepapier des Umweltbundesamtes und im ausführlichen Materialienband UBA-Texte 90/03 eingehend mit ihren ökonomischen, rechtlichen sozialen und städtebaulichen Randbedingungen und Auswirkungen dargestellt und diskutiert. Es werden die Ergebnisse vorliegender wissenschaftlicher Untersuchungen ausgewertet und es werden soweit zugänglich die jeweils aktuellen Trends in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion aufgenommen.

**Fazit:** Es ist nicht möglich, in diesem Hintergrundpapier alle in unseren Berichten genannten Handlungsfelder, Maßnahmen und Instrumente mit ihren Randbedingungen vertiefend darzustellen und zu begründen. Stattdessen sollen nachfolgend exemplarisch drei Themen, die in der Diskussion mit Fachleuten oder Bürgern immer wieder zur Sprache kommen, beispielhaft herausgehoben werden.

## **5. Subventionen und das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen**

### **Beispiel: Gemeinschaftsaufgabe (GA) „Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur“**

Es gibt eine Vielzahl an Subventionen, die zum „Flächenfraß“ beitragen. Zur Eigenheimzulage, für die Bund, Länder und Gemeinden jedes Jahr 10 Milliarden Euro ausgeben, kommen eine Vielzahl kleinerer Subventionen, die die Zersiedlung der Landschaft fördern.

Eine nicht unbedeutende Subvention ist die „Gemeinschaftsaufgabe (GA) Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, für die jährlich ein dreistelliger Millionenbetrag ausgegeben wird. Diese Förderung soll „strukturschwachen Regionen“ zugute kommen. Ein wesentlicher Schwerpunkt ist dabei auch der Ausbau der „wirtschaftsnahen Infrastruktur“. Obwohl in den vergangenen Jahren verstärkt versucht wurde, mit den Fördergeldern Industrie- und Gewerbebrachen einer neuen Nutzung zuzuführen, fördert man parallel dazu auch die Erschließung neuer Flächen auf der grünen Wiese.

Die Inanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese, mit Förderung durch die GA „Wirtschaftsnahe Infrastruktur“ betrifft im wesentlichen

- Gewerbeflächen (das eigentliche Bauland),
- die dazu gehörigen Erschließungs- und Zufahrtstraßen,
- sowie weitere Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, die den Gewerbegebieten dienen.

Von 1998 bis 2002 wurde durch die GA eine Neuinanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese für bundesweit mindestens 2,7 Hektar (ha) pro Tag gefördert.

Im Vergleich zu den insgesamt 122 ha pro Tag, die im selben Zeitraum in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt neu in Anspruch genommen wurden, scheint dies nur ein kleiner Teil zu sein, aber auch dieser kleine Teil hat die öffentliche Hand sehr viel Geld gekostet. Im Durchschnitt wurde jeder neue Hektar dieser Gewerbeflächen samt Infrastruktur mit rund 47.000 Euro in den alten Ländern und 159.000 Euro in den neuen Ländern finanziert. Für die Förderung der Gewerbeansiedlung auf der grünen Wiese aus Mitteln der GA hat der Staat in den fünf Jahren von 1998 bis 2002 insgesamt mindestens 419 Millionen Euro ausgegeben.

Der Staat gibt also Geld für die weitere Zersiedelung aus, obwohl gleichzeitig viele innerörtliche Brachflächen – zum Beispiel ehemalige Betriebsgrundstücke, ungenutzte Bauplätze – vorhanden sind. Allein der statistisch erfasste Bestand ungenutzter Gebäude- und Freiflächen lag im Jahr 2000 bei etwa 138.000 ha. Zum Vergleich: Das ist eine Fläche anderthalb mal so groß wie Berlin oder halb so groß wie das Saarland. Da längst nicht alle Städte und Gemeinden ein Brachflächenkataster führen und deshalb auch gar nicht wissen, welche innerörtlichen Flächenreserven sie haben, ist unbekannt, wie hoch die tatsächliche Zahl ist.

### **Die Ausdehnung der Siedlungsbrachen hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen.**

Im Zeitraum von 1997 bis 2000 wuchsen die Siedlungsbrachen in den neuen Ländern um sieben bis neun Hektar pro Tag und in den alten Ländern um zwei bis drei Hektar

pro Tag - für Deutschland insgesamt also um neun bis zwölf Hektar pro Tag. Der Zuwachs der Brachflächen ist erstens auf den Wandel in der Wirtschaft – weniger Industrie und produzierendes Gewerbe, mehr Dienstleistungsgewerbe - zurückzuführen, zweitens auf frei gewordene militärische Flächen und Betriebsflächen der Bahn (Konversionsflächen), die nun neu genutzt werden sollen.

Weil die Wiedernutzung einer Brachfläche unter Umständen aufwändiger ist als der Neubau auf der grünen Wiese, gibt es eine Nachfrage für Brachflächen vor allem dann, wenn Bauflächen knapp und teuer sind. Die Städte München und Stuttgart sind dafür eindrucksvolle Beispiele. Hier wurden in den vergangenen Jahren viele Konversionsflächen sowie Gewerbebrachen, die durch den Wandel der Wirtschaft entstanden sind, wieder für Gewerbe oder Wohnen hergerichtet, bebaut und genutzt. In wirtschaftlich schwachen Regionen, wo die Nachfrage nach Gewerbeflächen ohnehin geringer ist, ist es dagegen schwieriger, Brachflächen wieder zu nutzen.

Mit der Förderung der Neuerschließung auf der grünen Wiese erhöht der Staat zusätzlich das Angebot an Gewerbeflächen. Das Ergebnis: Brachflächen bleiben erhalten, und es entstehen sogar neue Brachen, sobald weitere Betriebe aus dem Innenbereich des Heimatortes an die Peripherie des Nachbarortes gelockt werden. Die Konkurrenz der Gemeinden um Betriebsansiedlungen und Steuereinnahmen führt oft dazu, dass Betriebsverlagerungen auf neue Flächen selbst dann gefördert werden, wenn sie der Region insgesamt keinen Zuwachs bringen. In vielen Regionen ist wegen des Überangebots an Gewerbeflächen aller Art der Markt regelrecht zusammengebrochen. Betriebe siedelten sich noch nicht einmal an, wenn sie die Flächen kostenlos bekämen.

Betrachtet man das gesamte Wachstum der Brachflächen in Deutschland, so könnte man überspitzt formulieren: Die „GA Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur“ hat in der Gesamtbilanz mit 2,7 ha pro Tag mindestens zu einem Viertel das Nettowachstum der neuen Brachflächen von 12 ha pro Tag mitverursacht.

Diese neu in Anspruch genommenen Flächen werden überwiegend versiegelt oder anderweitig denaturiert, das heißt sie sind bebaut, asphaltiert, betoniert, mechanisch verdichtet oder mit sonstigen Fremd- oder gar Schadstoffen belastet. Außerdem entsteht in der Folge neuer Verkehr. Das ist nicht nur aus Umweltschutzsicht bedenklich, sondern auch aus ökonomischer Perspektive fragwürdig. Denn mit der ständigen Ausweitung der Siedlungsflächen wird auch die bestehende Infrastruktur immer schlechter ausgelastet. Deren laufende Instandhaltung ist am Ende von allen Gebühren- und Steuerzahlern zu finanzieren. Letztlich erhöhen sich durch die ständige Ausweitung der Siedlungsflächen und Infrastruktur die Fixkosten.

**Fazit:** Jeder weitere, auf diese Art besiedelte Hektar ist zuviel, sowohl aus Umweltschutz-, als auch aus wirtschaftlicher Sicht. Daher sollten alle öffentlichen Programme zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung konsequent auf die Entwicklung im Innenbereich der Siedlungen und auf die Wiedernutzung der Brachflächen ausgerichtet werden. Neuerschließungen auf der grünen Wiese sollten von der öffentlichen Hand nicht mehr gefördert werden. Eine weitere Förderung von Gewerbeflächen „auf Vorrat“ ist in Zeiten knapper Kassen aus volkswirtschaftlicher Sicht eine Verschwendung von Steuergeldern.

## 6. Gibt es ein „grünes“ Siedlungswachstum?

Manchmal wird behauptet, der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen sei gar nicht so schlimm, denn

- erstens seien die Erholungsflächen überdurchschnittlich stark gewachsen – wobei dies vor allem auf die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zurückzuführen sei. Man dürfe das Wachstum der Erholungsflächen deshalb keinesfalls negativ bewerten, weil es sich bei den „Ausgleichsflächen“ um „besonders natürliche“ Flächen handele;
- und zweitens sei auch der Zuwachs der Bauflächen immer „grüner“ geworden, denn ein immer höherer Anteil des Siedlungsflächenwachstums beruhe auf dem Zuwachs von Einfamilienhäusern mit Gärten, die ja im Durchschnitt weniger versiegelt seien als andere Siedlungsflächen.

### Grün durch Erholungsflächen oder gar ökologische „Ausgleichsflächen“?

Unter „Erholungsflächen“ versteht die Flächenstatistik nicht allein Grünflächen, sondern auch Campingplätze und Flächen für Sport. Diese Flächen sind teilweise versiegelt oder befestigt – zum Beispiel für Wege oder Sportanlagen – oder anderweitig von menschlichen Nutzungen mehr oder weniger stark in Anspruch genommen und denaturiert.

Bei den Erholungsflächen muss außerdem zwischen der Entwicklung in den neuen und in den alten Ländern unterschieden werden:

Die nachstehende Tabelle zeigt das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen, in den alten und neuen Ländern – differenziert nach Nutzungsarten.

Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen in den alten und neuen Ländern, 1993 – 2002									
Gebiet	Alte Bundesländer (ohne Berlin-West)					Neue Bundesländer (ohne Berlin-Ost)			
	1989 - 1992	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002
<b>Zeitraum</b>	1989 - 1992	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002	1993 - 1996	1997 - 2000	2001	2002
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen [ha pro Tag]</b>								
<i>Hochrechnung</i>									
Gebäude- und Freiflächen	43,8	58,4	59,8	48,1	44,5	26,3	17,6	11,9	10,7
<i>Wohnen</i>	17,7	33,5	36,4	30,6	28,5	7,0	12,0	6,9	6,4
<i>Nichtwohnen</i>	26,1	25,0	23,4	17,5	16,0	19,3	5,6	4,9	4,3
BF ohne Abbauand	1,1	1,6	0,8	1,6	2,5	3,3	6,8	5,5	4,4
Friedhöfe	1,0	0,9	1,0	0,3	0,0	-0,1	-0,2	0,0	0,2
Erholungsfläche	10,7	6,8	12,0	13,2	9,9	1,1	7,0	13,8	10,0
Verkehrsfläche	13,6	16,2	15,5	15,3	14,2	5,7	7,2	7,0	7,8
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>70,3</b>	<b>83,9</b>	<b>89,2</b>	<b>78,5</b>	<b>71,0</b>	<b>36,3</b>	<b>38,6</b>	<b>38,3</b>	<b>33,1</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003); Umweltbundesamt: Eigene Berechnungen zur Aufteilung der Gebäude- und Freiflächen auf Wohnen und Nichtwohnen(2003)

In den neuen Ländern hat sich der Zuwachs der statistisch erfassten Erholungsflächen vom Jahr 1993 bis zum Jahr 2001 stark beschleunigt – von einem Hektar pro Tag auf fast 14 ha pro Tag und war erst im Jahr 2002 mit zehn Hektar pro Tag wieder etwas rückläufig. Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes ist dies überwiegend auf eine Änderung der statistischen Erhebungsmethodik ab dem Jahr 1997 zurückzuführen, und nicht auf reale Nutzungsänderungen.

Eine Bewertung der realen Entwicklung der Erholungsflächen für die neuen Länder ist erst möglich, wenn die noch laufenden Umstellungen in der Erhebungsmethodik abgeschlossen sind. Erst dann herrscht Klarheit, auf Kosten welcher Nutzungsarten (übrige Siedlungsflächen oder Land- und Forstwirtschaftsflächen) die statistische Abgrenzung der Erholungsflächen überwiegend vorgenommen wurde. Es gibt für die neuen Länder auch keine belastbaren Zahlen, welcher Anteil der (neuen) Erholungsflächen auf „Ausgleichflächen“ entfallen könnte.

In den alten Ländern schwankte das Wachstum der Erholungsflächen seit 1989 stark:

Mit zehn Hektar pro Tag ein mittleres Wachstum zum Beginn der 90er Jahre, mit sieben Hektar ha pro Tag ein verlangsamtes Wachstum zur Mitte des Jahrzehnts, dann ein starker Anstieg des Wachstums auf bis zu 13 ha pro Tag zur Jahrtausendwende und zuletzt – im Jahr 2002– wieder ein moderates Wachstum mit zehn Hektar pro Tag.

Für die Jahre 1997 bis 2000 liegen differenzierte Daten für die Ursachen des Wachstums der Erholungsflächen in den alten Ländern vor. Die Erholungsflächen wuchsen insgesamt um zwölf ha pro Tag, davon Sportflächen und Campingplätze um rund fünf Hektar pro Tag und Grünflächen um rund sieben Hektar pro Tag.

Die „besonders ökologischen“ Ausgleichflächen müssen – soweit sie in der Statistik wirklich ins Gewicht fallen – demnach in diesen sieben Hektar pro Tag Grünflächen enthalten sein. Untersuchungen von Fallbeispielen in ausgewählten Regionen im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) haben gezeigt, dass allenfalls ein Drittel bis ein Viertel der neuen Grünflächen (auch) als „ökologische“ Ausgleichsfläche dienen, das sind rund zwei Hektar pro Tag.

Im Ergebnis wurden also in den alten Ländern zur Jahrtausendwende rund zwei Hektar pro Tag „ökologische Ausgleichflächen“ neu ausgewiesen. Das waren somit etwa

- 30 % der Grünflächen
- 17 % der gesamten Erholungsflächen
- 3 % der Siedlungsflächen
- 2 bis 3 % der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Darüber hinaus finden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ohnehin meist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Die statistische Einstufung dieser Ausgleichflächen als Landwirtschaftsfläche ändert sich dadurch in der Regel nicht. Nur in Ausnahmefällen werden Ausgleichflächen planungsrechtlich als Grünflächen gesichert, wodurch sie dann auch in der Flächenstatistik umgruppiert werden.

**Fazit:** Ökologische Ausgleichsflächen sind ein wichtiges Element für den Erhalt der Biodiversität und der Landschaft. Bei einem Anteil von zwei bis drei Prozent am Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist die Bedeutung der „ökologischen Ausgleichsflächen“ für das „statistische Wachstum“ der Siedlungsflächen marginal. Es ist deshalb fragwürdig, die positive Wirkung der ökologischen Ausgleichsflächen in Zusammenhang mit dem Siedlungsflächenwachstum zu sehr in den Vordergrund zu heben.

## 7. „Grün“ durch Wohnungsbau?

Es trifft zu, dass sich seit Mitte der 90er Jahre das Wachstum der Bauflächen - dass heißt, der „Gebäude- und Freiflächen“ laut Flächenstatistik - von den gewerblichen und sonstigen Nicht-Wohnnutzungen hin zum Wohnungsbau verlagert hat. Zusätzlich fand innerhalb des Wohnungsbaus eine starke Verlagerung vom Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zum Einfamilienhausbau statt. Das hat dazu geführt, dass - obwohl die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen seit Mitte der 90er Jahre rückläufig ist - die Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau bis zur Jahrtausendwende immer noch weiter zugenommen hat.

Ab dem Jahr 2001 ist – infolge des Konjunkturerinbruchs – auch die Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau merklich gesunken, wobei der Bau von Häusern mit mehreren Geschossen fast völlig zum Erliegen kam. Der Bau von Einfamilienhäusern ist weniger stark betroffen.

Diese Einfamilienhausgebiete sind prozentual – das heißt pro Quadratmeter Grundstücksfläche – meist weniger intensiv versiegelt als Siedlungen mit Geschosswohnungsbau. Dadurch erscheinen sie auf den ersten Blick „ökologischer“, weil „durchgrünter“<sup>2</sup>. Das ist allerdings ein Trugschluss.

Pro Wohnung oder pro Einwohner betrachtet, schneiden Einfamilienhaussiedlungen in der Gesamtbilanz deutlich schlechter ab als Siedlungen für Geschosswohnungsbau. Das gilt sowohl für die Wohngebäude selbst, weil die Wohnungen nebeneinander statt übereinander liegen, als auch für die Erschließungsstraßen, die wegen der größeren Grundstücksfläche pro Wohnung auch länger angelegt und asphaltiert werden müssen.

Aus Umweltschutzsicht besteht auch sonst kein Grund zur Freude über diese Art der „grüneren Siedlungsentwicklung“, weil durch das stetige Wachstum der Wohnbaufläche die Zersiedlung weiter vorangetrieben wird. Negative Umweltfolgen der Zersiedelung sind unter anderem:

- weniger Freiraum für Erholung und Natur, denn die privaten Hausgärten können – wie Untersuchungen<sup>3</sup> zeigen – zwar als Lebensraum für bestimmte

---

<sup>2</sup> Das gilt zumindest unter der Annahme, dass das Grundstück nicht übermäßig mit Bohlen, Pflastersteinen, Gehwegplatten, Geräteschuppen und Garagen belegt wird.

<sup>3</sup> vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrates für Umweltfragen 2004, Seite 170 ff

anpassungsfähige Tierarten dienen, den Verlust an Freiraum für weniger anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten nicht kompensieren,

- weniger Fläche für andere Nutzungsoptionen – zum Beispiel, um Lebensmittel im ökologischen Landbau oder nachwachsende Rohstoffe zu erzeugen,
- steigender Verkehr, mehr Lärm- und Schadstoffausstoß, höherer Material- und Energieverbrauch,
- in absoluten Zahlen – also in der Gesamtheit – immer mehr Bodenversiegelung – sowohl durch neue Wohngebäude als auch durch die notwendigen neuen Erschließungsstraßen.

**Fazit:** Insgesamt nützt es wenig, wenn die geringere prozentuale Versiegelung auf Einfamilienhausgrundstücken absolut eine höhere Bodenneuversiedelung verursacht, die Bodenversiegelung insgesamt weiter wächst und zudem die stetige Siedlungsentwicklung - direkt oder indirekt - zahlreiche weitere negative Umweltfolgen nach sich zieht.

### **Eigenheimzulage ist nicht mehr zeitgemäß**

Der Wohnungsbau der vergangenen zehn Jahre hat dazu geführt, dass in vielen Regionen Deutschlands der Wohnungsmarkt inzwischen ausgeglichen ist. Das heißt: Angebot und Nachfrage sind bei den gegenwärtigen Preisen in einem Gleichgewicht. Aber: Vor allem in Regionen, aus denen die Menschen – etwa aus wirtschaftlichen Gründen - abwandern, nehmen inzwischen die Wohnungsleerstände massiv zu. Das betrifft nicht nur Ostdeutschland mit bereits 1,1 Millionen leerstehenden Wohnungen, sondern immer mehr auch Regionen im Norden und Westen Deutschlands.

Wohnungsengpässe gibt es nur noch in wenigen Gebieten in Südwestdeutschland. Das sind wirtschaftlich starke Regionen, die immer noch das Ziel der Zuwanderer aus dem In- und Ausland sind.

Unabhängig davon, ob es in einer Region noch Wohnungsengpässe oder bereits Wohnungsleerstände gibt, fördert die öffentliche Hand mit der Eigenheimzulage bundesweit und flächendeckend den weiteren Neubau von Wohnungen. Jedes Jahr fließen 10 Milliarden Euro in die Eigenheimförderung – derzeit mehr als die Hälfte in die Förderung des Neubaus sowie ein etwas geringerer Anteil in den Erwerb und den Ausbau von Wohnungen im Bestand.

Würde die Eigenheimförderung ab sofort eingestellt, dann müssten – wegen der verbindlich erworbenen Ansprüche der geförderten Haushalte – noch acht Jahre lang bis zum Jahr 2012 oder sogar noch darüber hinaus insgesamt etwa 44 Milliarden Euro durch die öffentliche Hand ausgezahlt werden.

Bleiben die Förderbedingungen so, wie sie jetzt sind, dann gibt die öffentliche Hand bis zum Jahr 2012 rund 82 Milliarden Euro für die Eigenheimförderung aus. Darüber hinaus würden in den nächsten Jahren neue bindende Verpflichtungen eingegangen, so dass der Staat auch über das Jahr 2012 hinaus weiter zahlen müsste.

Angesichts der finanziellen Größenordnung der Eigenheimförderung und angesichts der weitgehend entspannten Wohnungsmärkte stellt sich die Frage, wie sinnvoll es ist, in Regionen mit Wohnungsleerständen zusätzlich den Wohnungsbau zu fördern. Zu unterstützen ist allenfalls der Neubau von Wohnungen für Personengruppen, für die es

im derzeitigen Wohnungsbestand keine adäquaten Wohnungen gibt - zum Beispiel für Behinderte.

Es gibt inzwischen Überlegungen in Fachkreisen, die Wohnungsbauförderung regional zu differenzieren und Wohnungsneubau nur noch in Regionen mit Wohnraummangel zu fördern. Hierzu ist aber anzumerken, dass diese Zuwanderungsregionen mit Wohnungsknappheit wirtschaftlich stark sind. Diesen Regionen oder den betreffenden Ländern könnte durchaus zugemutet werden, die erforderliche Wohnungsbauförderung selbst zu betreiben.

Im Zusammenhang mit der Eigenheimzulage wird häufig hervorgehoben, dass sie vor allem Familien mit Kindern zugute komme. Diese Deutung ist zu einfach.

Zwar leben laut Statistik in 60 Prozent der geförderten Haushalte Kinder, in den verbleibenden 40 Prozent jedoch nicht. Es stellt sich die Frage, warum die kinderlosen Haushalte fast ebenso hoch bei der Eigentumsbildung unterstützt werden, wie die Haushalte mit Kindern - obwohl sie in der Regel ungehindert einer Erwerbstätigkeit nachgehen können und ihr Einkommen nicht mit mehreren Personen teilen müssen.

Im Ergebnis verschlechtert die Eigenheimzulage durch die finanzielle Förderung auch der Haushalte ohne Kinder die Wettbewerbssituation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit Kindern. Sie treibt die Baupreise nach oben und sollte auch aus diesem Grunde – falls sie erhalten bleiben soll - auf Familien mit Kindern konzentriert werden.

Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen: Viele Familien mit Kindern wollen wegen der schlechten Wohnumfeldqualität und der sozialen Probleme nicht in der Stadt wohnen. Aus diesem Sachverhalt wird von manchen die politische Forderung abgeleitet, es sei erforderlich, die Eigenheimförderung weiter zu betreiben, um den Familien ein „sozial intaktes Umfeld“ zu ermöglichen.

Die Wohnumfeldqualität lässt in vielen Siedlungen in der Tat zu wünschen übrig. Die jahrelangen Bestrebungen, Städte möglichst autogerecht zu gestalten, den fließenden Kfz-Verkehr auf Kosten der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu bevorzugen und den Stellplätzen für Pkw wesentlich mehr Priorität einzuräumen als den Spiel und Bewegungsflächen für Kinder, haben in den Wohnquartieren der Kernstädte sichtbare Spuren hinterlassen. Die Wohnumfeldqualität ist vielerorts gerade für Familien mit Kindern unbefriedigend. Wer es sich leisten kann, versucht deshalb ins Grüne zu ziehen. Problemquartiere mit mangelhaft integrierten Haushalten nehmen zu. Die richtige Antwort hierauf besteht jedoch nicht darin, mit öffentlicher Förderung die Stadtfucht weiter zu verstärken, sondern eher darin, die verfügbaren öffentlichen Gelder in die bestehenden Siedlungsgebiete zu investieren.

Gesellschaftliches Anliegen muss es sein, die Ursachen für den Fortzug aus den Städten zu bekämpfen. Notwendig sind mehr Investitionen für Städtebau und Dorferneuerung, um bestehende Wohnungen und Gebäude aufzuwerten und nutzergerecht aus- und umzubauen, die Wohnumfeldqualität zu verbessern, innerörtliche Brachflächen neu zu nutzen oder für die Erholung der Bevölkerung aufzubereiten.

Um die eben beschriebenen Probleme in den Problemquartieren, aber nicht nur da, zu lösen, brauchen wir auch mehr Geld für Bildung und Integration, und zwar nicht nur für neue Kindertagesstätten, Schul- und Universitätsgebäude oder Laborgeräte sondern auch für Personal, das Kinder oder Jugendliche betreut, für Personal das ausbildet, lehrt und forscht. Im Sinne der nachhaltigen Entwicklung, müssen wir zu einem neuen

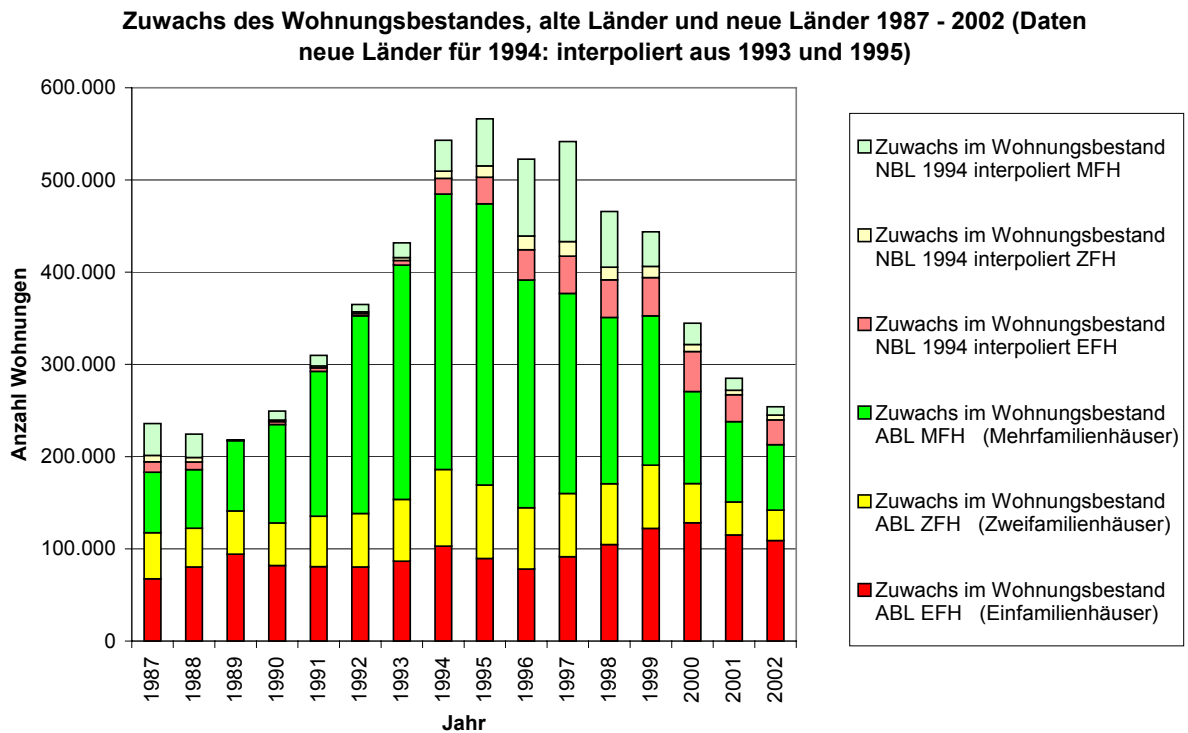


Verständnis darüber kommen, welche Investition eine lebenswerte Zukunft von uns verlangt.

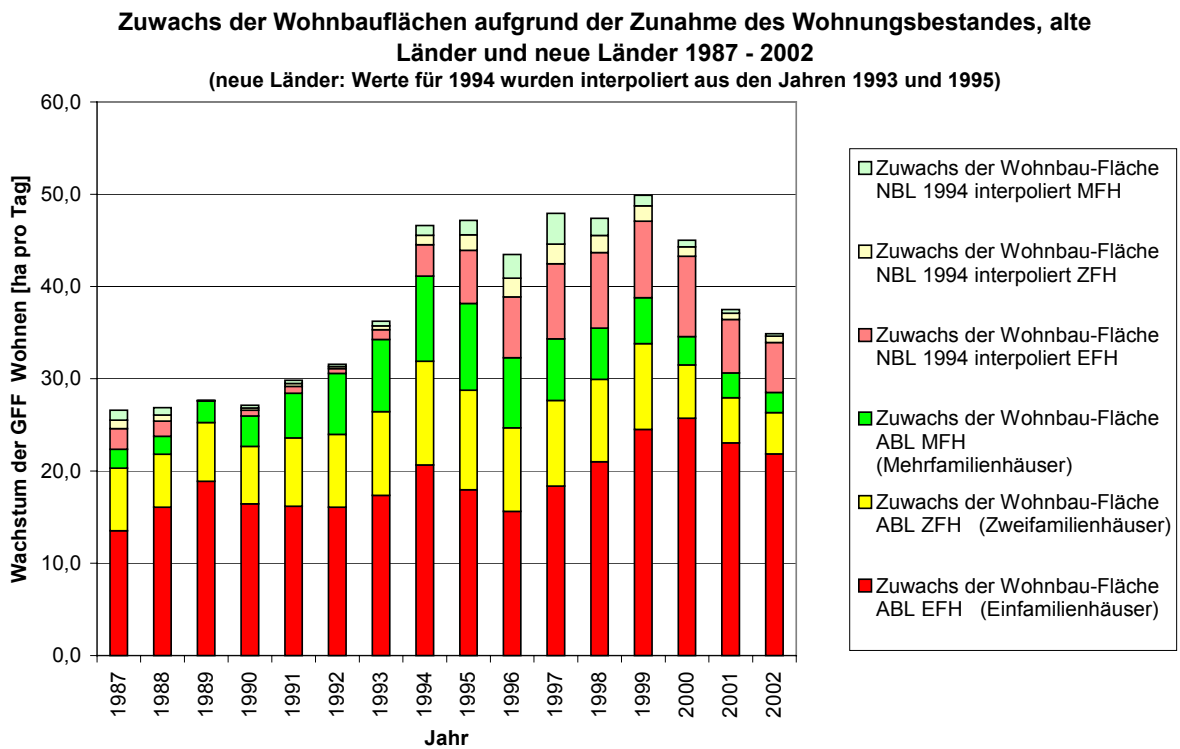
Die Devise muss lauten: Weniger Investitionen in Beton und mehr Investitionen in Köpfe. Das dient nicht nur der Umwelt, das schafft im übrigen auch Arbeitsplätze.

**Fazit:** Die Wohnungsbauförderung sollte weitgehend eingestellt und auf bestimmte Personengruppen konzentriert werden, für die es im Wohnungsbestand keine adäquaten Wohnungen gibt – zum Beispiel Behinderte. Die Eigenheimzulage sollte zugunsten der Städtebauförderung und Dorferneuerung stark reduziert oder abgeschafft werden.

## Zuwachs der Wohnungen durch Wohnungsbau seit 1989 in den alten und neuen Ländern



## Flächeninanspruchnahme durch Wohnungsbau seit 1989 in den alten und neuen Ländern



Quelle: Statistisches Bundesamt (2003); Umweltbundesamt: Eigene Berechnungen zur Aufteilung der Gebäude- und Freiflächen auf Wohnen und Nichtwohnen(2003)