

# Grüner Wohnen ist nicht so einfach

Alle reden von lebenswerteren Städten. Viel Grün soll gerade im Zeichen des Klimawandels dafür sorgen. Aber das stärkere Nebeneinander von Mensch und Natur ist leichter gesagt als getan.

Von Jürgen Dunsch

ZÜRICH, 1. November. Der Hitzesommer 2018 ist vorbei, doch die Frage bleibt: Gibt es eine Möglichkeit, die aufgeheizten Städte wieder lebenswerter zu machen? Klimaanlage und Ventilatoren in den Häusern bilden keine echte Lösung, sind sie doch als Energiefresser verurteilt. So erschallt schnell der Ruf: Mehr Grün ins Quartier! So sympathisch das klingt, ein Selbstläufer ist es nicht. Schon vor 50 Jahren plädierten zum Beispiel in Stuttgart Verantwortliche der Stadt für den Erhalt der baumbewachsenen Frischluftschneisen von den umliegenden Höhen in den Talkessel. Dennoch wurde unverdrossen gebaut, und die ungünstig gelegene Innenstadt wirkt heißer denn je.

Kein Zweifel, in den vergangenen Jahren und nach Hitzesommern wie dem von 2003 hat sich das allgemeine Bewusstsein geändert. Grüner geht immer, heißt es vielerorts. Der Hitzepol Karlsruhe rühmt sich, im März 2015 den ersten „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaangepasst“ verabschiedet zu haben. Selbst die Straßenspuren sollen dort zu Rasentrassen werden. Aber insgesamt ist die Wirklichkeit ernüchternd. Das beginnt schon im Privatleben. Heutzutage verreisen viele Leute lieber, als dass sie große Gärten pflegen. Die Folgen sind überall sichtbar: Schotter statt Pflanzen vor dem Haus, Buchs statt Bäumen, gepflasterte Toreinfahrten statt Spielwiesen. Bepflanzte Flachdächer trocknen leicht ein. Wohnungen mit Glasfronten sind in. In den Immobilienangeboten werden „pflegeleichte Gärten“ als Pluspunkte angeführt.

Die Grün-Abstinenz setzt sich im öffentlichen Raum fort. Kommunen mit klammer Finanzlage wollen sich keine aufwendigen Bauten leisten. Die Begrünung historischer Stätten und Plätze kollidiert vielfach mit den Vorstellungen der Denkmalschützer. Wo Bäume ersetzt werden, treten wassersparende, doch wenig kühlende Zwerge an die Stelle der alten Riesen. Deren Wurzelraum wird außerdem zum Beispiel durch Tiefgaragen eingeengt. Die Pflege einer pflanzen- statt steingepflanzten Kommune verursacht hohe Kosten. Nicht zu vergessen die überall als Patentrezept gegen den steigenden Wohnraumbedarf gepriesene Verdichtung: Sie erscheint vordergründig wie ein Schlag gegen eine grünere Umgebung.

Der Begriff Verdichtung umfasst einerseits Neubauten und andererseits die „Nachverdichtung“ bestehender Arealen. Das klingt nach mehr Enge und nach Steinkolossen, die in die Höhe wachsen. Für Städteplaner Jörg Knieling, Professor an der Hafencity Universität Hamburg, ist das nicht zwangsläufig. Im Gespräch mit dieser Zeitung sagt er: „Nachverdichtung sollte in erster Linie auf Bra-



Unsere Stadt soll grüner werden: Die Wohntürme „Bosco Verticale“ (etwa: Senkrechter Wald) in Mailand

Foto Reuters

chen erfolgen sowie durch die Aufhebung von Verkehrsflächen, die oftmals überdimensioniert sind. Auch können flächenintensive Gewerbe aus den Innenstädten verlagert werden, etwa Logistikbetriebe oder Autohäuser.“ Bei Neubauten kann ein Stadtviertel relativ leicht mit einem Grünanteil aufgewertet werden, der gerne mehr sein darf als eine bloße Rasenfläche. Auch beim Verdichten kommt es darauf an, wie man es macht. Höhere Häuser garantieren grundsätzlich mehr Schatten, findet Heike Dederer vom Stadtplanungsamt in Karlsruhe. Für die zusätzlich wichtige Durchlüftung der Straßen und Plätze empfehlen Fachleute abgestufte Gebäudehöhen. Knieling indes warnt. Höher als acht Stockwerke sollte man nicht bauen, da sonst wegen größerer Gebäudeabstände keine Verdichtung stattfindet und in Wohngebieten außerdem eine gewisse Sonneneinstrahlung wünschbar sei.

Überall bieten sich weitere Abwehrmaßnahmen gegen Hitze-Schocks an, etwa in speziell beschichteten Straßen oder in Hauswänden mit Pflanzen. Der Flächenbedarf der Menschen rückt ebenfalls in den Blick. Auf einem Symposium in Darmstadt plädierte Baudezernentin Barbara Boczek für Selbstbegrenzung. „Braucht es wirklich noch das Einfamilienhaus oder die große Wohnung als Statussymbol?“, fragte sie. Mehr denn je zählt doch eine gute Infrastruktur und Vernetzung. Planungsexperte Knieling ergänzt: „Der Bedarf steigt seit Jahren und nähert sich allmählich 50 Quadratmetern pro Person.“ Komfort müsse künftig anders gedacht werden, etwa in kleineren Wohnungen, aber größeren Gemeinschaftsflächen. Hier könnte die öf-

fentliche Hand beim Grundstücksverkauf eine Vorreiterrolle spielen.

Die Hitzewellen in Deutschland und der Klimawandel: da gilt es, das Phänomen weiter zu fassen. Steigende Temperaturen verbinden sich mit mehr Sonnenstunden, häufigeren Trockenperioden und andererseits heftigeren Gewittern. Hamburg zählt zu den grünsten Großstädten der Welt. Hier ist das Wasser das Problem: Wegen des steigenden Meeresspiegels und stärkerer Sturmfluten müssen die Dämme verstärkt werden. Im Gegensatz dazu beklagten diesen Sommer Gemeinden aus dem Frankfurter Umland, dass die Stadt zu viel Wasser für ihre Bäume beanspruche, zum Beispiel Grundwasser aus dem Vogelsberg.

Abhilfe tut not. In Berlin führte die Stadt auf dem Tempelhofer Feld Versuche mit mehreren Arten von Grünflächen durch. Drei Erkenntnisse ragen dabei heraus. Erstens können sich mangelhaft bewässerte Rasenflächen stärker aufheizen als Asphalt. Darüber hinaus sorgen zweitens nur große, bewässerungsintensive Bäume für die gewünschte Abkühlung. Drittens bringen kleinere Parks zwar weniger Entlastung, aber der Kühlradius ist größer als bei einem einzigen Areal gleicher Größe.

Das dritte Ergebnis ist Wasser auf die Mühlen der Verfechter der „Pocket Parks“. Sie lassen sich zugleich leichter verwirklichen als eine ausgedehnte Grünfläche. Zugleich helfen sie, das Argument von Kritikern zu entkräften, die vor einem „Zerreißen“ der Städte und einem Siedlungsbrei warnen. Ein besonderer Schrecken ist für sie die wachsende Zahl derer, die „vom Grün her“ planen wollen. Kein Zweifel besteht darin, dass der

Zuzug in die Städte vorläufig andauern wird. Das verstärkt den Druck, mehr und dichter zu bauen. In der Schweiz zählt die Wirtschaftsmetropole Zürich gut 425 000 Einwohner. In den nächsten 20 Jahren rechnen die Stadtplaner mit 100 000 oder nahezu 25 Prozent mehr Menschen. Im September legte die Stadt ihren „Masterplan“ für die Raumplanung vor. Neben „kompakten Stadtkörpern mit höherer Urbanität“, wie es im Behördenjargon heißt, sollen für die Bürger

neue Freiräume entstehen. Dazu muss die Stadt zusätzlich Land beschaffen – im Umfang von mehr als 50 Fußballfeldern. Deutsche Großstädte tun wahrscheinlich gut daran, sich auf eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung einzustellen. Die Antworten darauf werden unterschiedlich ausfallen. Aber ohne ausgefeilte Klimaziele im Rahmen der Raumplanung werden die Städte der Zukunft nicht nur quirriges Leben bieten, sondern ihre Bewohner auch mit lähmender Hitze quälen.

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Irrelevante Wohnpolitik?

Von Michael Psotta

Haben Union und SPD auf die falschen Themen vor den Landtagswahlen in Bayern und Hessen gesetzt? Vor allem die SPD, aber auch die Unionsparteien haben die Beseitigung der Wohnungsnot an die vorderste Stelle der Wahlkampfagenda gerückt. Das hat offensichtlich nicht überzeugt, wie die desaströsen Wahlergebnisse zeigen. Muss man daraus schließen, dass die Wähler das Thema weniger interessiert als angenommen? Dafür spricht einiges. So lebt das Wahlvolk nicht nur in München und Frankfurt, sondern mehrheitlich auf dem Land, wo Woh-

Das Honorar der Architekten auf dem Prüfstand. Seite 13

nungen billiger sind und teils auch leerstehen. Zudem zeigen repräsentative Umfragen, dass die allermeisten Bürger mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, weil sie von ihren meist privaten Kleinvermietern kaum Mieterhöhungen zu erwarten haben. Gleichwohl sind die Meldungen über bedrängte Wohnungsmärkte natürlich nicht erfunden. Der Zuzug in die Metropolen und ihre Ränder hält an, weil dort die Arbeitsplätze zu finden sind, und wegen der hohen Nachfrage und des zu geringen Wohnungsangebots steigen Preise und Mieten weiter. Dagegen gibt es durchaus Rezepte: Mehr Bauland ausweisen, Bauvorschriften entschlacken und vereinheitlichen sowie und die Grunderwerbsteuer deutlich senken – politisch durchaus machbare Maßnahmen unter der Einschränkung, dass sie nicht sofort, aber immerhin nachhaltig wirken dürften. SPD und Union aber gehen einen anderen Weg: Sie setzen auf mehr staatlichen Einfluss. Dazu gehören unsinnige Subventionen wie das Baukindergeld und Sonderabschreibungen oder die Verschärfung der Mietpreisbremse. Wohnungspolitik ist also keineswegs irrelevant, aber sie sollte nicht auf Instrumente von gestern setzen, weder in den Ländern noch im Bund.

Vier Fragen an: Felix von Saucken, Colliers International

## „Nachbarschaftsblockaden hemmen Neubau“

Über Wohnungsmangel, langsame Behörden, sozialen Wohnungsbau und Wohngeld

Welche drei Maßnahmen müssten aus Ihrer Sicht schnellstmöglich getroffen werden, um das Wohnungsangebot zu erhöhen?

Erstens: Wir brauchen dringend schnellere und unbürokratischere Genehmigungsverfahren. Hier sind ganz klar die Kommunen gefragt. Als zweiter Punkt sind die Bauauflagen zu nennen, die überarbeitet werden müssen mit dem Ziel, unnötige Vorschriften abzuschaffen. In Deutschland ist Bauen mittlerweile so teuer, dass höhere Mieten unabdingbar sind, um kostendeckend entwickeln zu können. Und drittens darf die Möglichkeit der Nachverdichtung und vor allem das Aufstocken von Bestandsgebäuden kein Tabuthema mehr sein, um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir sollten aber noch weiter denken, denn nicht alle Menschen, die in Städten arbeiten, möchten in diesen auch leben. Oft fehlt aber in den ländlichen Regionen eine gute Anbindung an die Metropolen. Daher sind Investitionen in die Infrastruktur vonnöten, damit sich urbane Wohnsituationen entspannen.

Ist der soziale Wohnungsbau das richtige Instrument, um die Wohnkosten für Bedürftige zu senken?

Er ist sicherlich ein Weg, der nicht falsch, aber auch nicht ausreichend ist. Lassen Sie mich zunächst die Themen Wohngeld sowie Mietzuschuss und deren Vorteile beleuchten. Durch diese Instru-

mente kann der Mieter in der Gegend seiner Wahl leben, so dass sich Stadtteile besser vermischen und es weniger zu Gettoisierungen kommt. Auch kann das Wohngeld den tatsächlichen Einkommensverhältnissen jederzeit angepasst werden. Ein wesentlicher Punkt beim sozialen Wohnungsbau sind fehlende Anreize, so dass er derzeit für Investoren nicht attraktiv ist. Zudem gibt es in fast allen Bundesländern unterschiedliche Förderungen. Hier sollte Einheitlichkeit geschaffen werden. Auch die Frage, ob städtische Wohnungsgesellschaften, die hohe Überschüsse erwirtschaften, ihren Wohnraum deutlich günstiger vermieten sollten, muss an dieser Stelle gestellt werden.

Wie können in den großen Metropolen nennenswert mehr bezahlbare Wohnungen geschaffen werden?

Natürlich ist es von der Politik opportun, mehr bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie setzt es aber oftmals in den zuständigen Ämtern nicht um. Gefordert sind deswegen mehr Flexibilität, mehr Personal und vor allem schnellere Verfahren. Ich hatte bereits die Nachverdichtung und das Aufstocken angesprochen, für die es deutlich unkompliziertere Verfahren geben müsste. Zudem möchte ich auf ein Phänomen hinweisen, das Bauvorhaben hemmt oder auch unmöglich macht. Ich nenne es „Nachbarschaftsblockade“. Sie erinnern sich sicherlich an die Volksabstimmung 2014 zur Randbebauung des Tempelhofer Feldes in Ber-

lin. Damals hat sich die Bevölkerung deutlich dagegen entschieden und so den Bau von bezahlbarem Wohnraum unmöglich gemacht. Die Tatsache, dass „man“ zwar für mehr Wohnraum ist, aber das nicht in der eigenen Nachbarschaft, ist kein Einzelfall und ein Investitionshemmnis.

Müssen Investoren am Wohnungsmarkt einkalkulieren, dass sich der Markt auch einmal drehen kann, die Preise also sinken?

Jeder Anleger, der seriös vorgeht, kalkuliert das natürlich ein. Es wird derzeit sehr viel gebaut, und letztendlich reguliert der Markt die Preise. Ich denke, in den kommenden Jahren werden diese nicht weiter oder nur noch sehr moderat steigen. Sollten die Zinsen anziehen, und ich gehe nicht von einem großen Zinsprung, sondern von kleineren Schritten aus, wird es zunächst zu geringfügigen Preiskorrekturen kommen. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass Deutschland in den meisten Metropolen im europäischen Vergleich einen Nachholbedarf hat. Generell sind Wohninvestments das sicherste und krisenunabhängigste Produkt. Schauen Sie sich beispielsweise die Entwicklung nach der Lehman-Krise an, die keinen Einfluss auf diese Anlageform hatte. Deswegen sind Wohninvestitionen in Deutschland stabil und angesichts attraktiver Renditen sowohl von institutionellen als auch vermögenden Privatinvestoren stark nachgefragt. Wohnen ist sozusagen langweilig, aber sicher.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

traum  
ferien  
wohnungen

Immobilien

Der spezialisierte Kaufmarktplatz  
für Ferienimmobilien

**Das blaue Haus - Ferienträume unter Reet**

ObjektID 42950010

4 Zimmer  
94m<sup>2</sup> Wohnfläche

**585.000 €**

☎ 0383 7847 7440

Courtage 5,95 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

**Nur einen Steinwurf vom Ostseerand entfernt**

ObjektID 42951768

2 Zimmer  
46m<sup>2</sup> Wohnfläche

**199.000 €**

☎ 0395 5695 1852

Provisionsfrei

**Top Lage am Deich! Charmantes Friesenhaus mit Terrasse und guter Ausstattung**

ObjektID 42951888

3 Zimmer  
120m<sup>2</sup> Wohnfläche

**389.900 €**

☎ 04921 586688

Courtage 5,95 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

**Meerblick über die Husumer Bucht**

ObjektID 42951120

14 Zimmer  
473m<sup>2</sup> Wohnfläche

**789.000 €**

☎ 0157 8600 3155

Provisionsfrei

**Alte Feuerwache - Exklusive Ferienwohnung mit Balkon und Sauna**

ObjektID 42951814

3 Zimmer  
70m<sup>2</sup> Wohnfläche

**540.000 €**

☎ 0202 280 3062

Courtage 5,95 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

**Hochparterre in denkmalgeschützter Villa**

ObjektID 42950910

4 Zimmer  
117m<sup>2</sup> Wohnfläche

**580.000 €**

☎ 0163 427 1373

Courtage 5,95 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

**Tiroler Haus in Toplage!**

ObjektID 42950026

5 Zimmer  
120m<sup>2</sup> Wohnfläche

**2.700.000 €**

☎ +43 660 3770636

Courtage 3,00 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

**Hafenblick in Wismar - großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

ObjektID 42951328

3 Zimmer  
99m<sup>2</sup> Wohnfläche

**404.000 €**

☎ 030 8577 4740

Courtage 2,38 % inklusive der gesetzlichen MwSt.

Weitere Ferienimmobilien zum Kauf finden Sie unter  
[www.traum-ferienwohnungen.de/immobilien](http://www.traum-ferienwohnungen.de/immobilien) und  
[immobilienmarkt.faz.net/ferienimmobilien/traum-ferienwohnungen-kaufen](http://immobilienmarkt.faz.net/ferienimmobilien/traum-ferienwohnungen-kaufen)