



## Vor und zurück

Von Jan Hauser

# Schwammstädte statt Steinwüsten

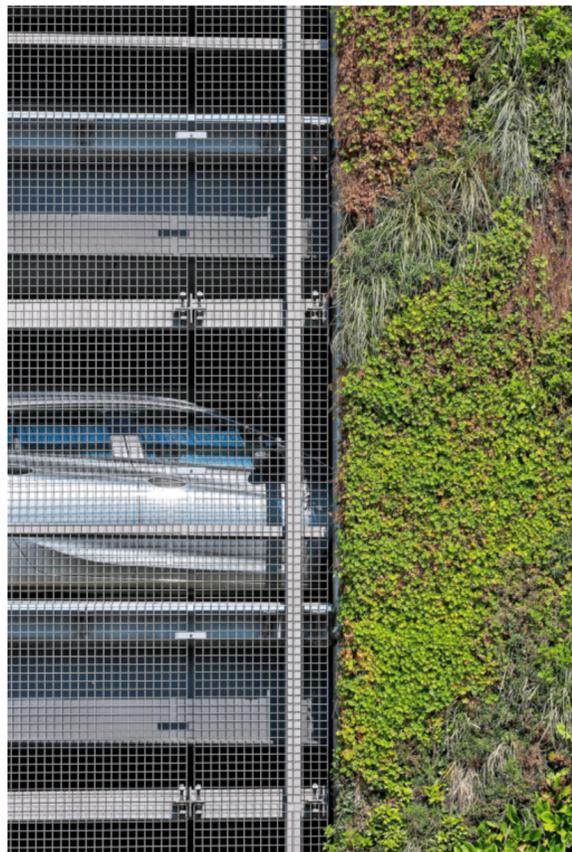
Regenwasser soll in Schwammstädten großflächig aufgefangen und kleinräumig verteilt werden. Aber die Konkurrenz um geeignete Areale ist groß.

Von Jürgen Dunsch, Zürich

Wenn Bauherren auf ihre Baustelle schauen, wollen sie Bewegung sehen. Nicht selten erwarten sie rege Betriebsamkeit. Doch ab und zu werden sie wohl auch das Gegenteil beäugen. Mit ähnlichen Wünschen und Sorgenfalten blickt die Immobilienwirtschaft auf die Baustellen der Branche: Der Wohnungsbau steckt in der Klemme – und aus ihrer Sicht regt sich hier zu wenig. Einige Akteure hoffen auf die Politik, auf Erleichterungen, auf noch mehr Fördermittel und weniger Vorschriften. Aber wie viele Fortschritte sind auf diesem Vorfeld des Bauens und Wohnens zu erkennen? Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) will Bauverfahren beschleunigen. Doch die Regierung kommt mit der notwendigen Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) kaum voran, das seit Beginn der rot-grün-gelben Koalition angekündigt ist. In der Hauptstadt selbst werkt die Landesregierung an einem Gesetz, um das Bauen in Berlin zu beschleunigen, das Ende des Jahres für schnellere Verfahren sorgen soll. Gleichzeitig haben landeseigene Gesellschaften gerade 4500 Wohnungen dem Wohnkonzern Vonovia zum Buchwert, zusammen mit einem unbauten Grundstück, abgekauft. Doch dadurch passiert fast nichts auf dem Wohnungsmarkt: Ein Eigentümerwechsel schafft jedenfalls keinen zusätzlichen Wohnraum. Der Staat suggeriert Aktivität und lässt sich das in diesem Fall fast 700 Millionen Euro kosten. Auf den Branchenbaustellen bewegt sich somit wenig. Zu sehen ist häufig bloß: Ein Schritt vor, ein Schritt zurück.

Regen heißt Leben. In den zunehmend aufgeheizten und trockenen Sommern spüren gerade Stadtbewohner dies besonders. Sie lechzen nach Brunnen, Sprühanlagen und größeren Wasserflächen, wo die Lebensgeister wieder erwachen. Was tun? Regen geht vermehrt nicht direkt in die Kanalisation, sondern wird in den Innenstädten möglichst gut verteilt: Das ist kurz gefasst das Konzept der Schwammstädte. Zahlreiche Kommunen haben schon vor längerer Zeit entsprechende Projekte aufgelegt, aber vielerorts hapert es an konkreten Taten. Im nahen Ausland machen so unterschiedliche Zentren wie Kopenhagen in Dänemark und St. Gallen in der Schweiz von sich reden, in Deutschland sind es zum Beispiel Hamburg und Berlin. Der Ruf nach mehr Grün in den Städten hat den Konzepten für urbane Schwämme frischen Schub verliehen. Der einst gehegte Plan in Freiburg im Breisgau, auf dem Platz der Alten Synagoge sieben alte Bäume zu fällen und ihn vollständig zuzupflastern, mutet heutzutage wie aus grauer Vorzeit an. Inzwischen sind Entwicklungspläne mit vielen Grünzonen und aufgelockerten Plätzen wichtig. Wasser für Pflanzen kühlt die heißen Orte indirekt, Brunnen und andere Wasserspender heben das Wohlbefinden direkt. Aber nicht jede Kommune hat solch ein Glück wie Mannheim, die im Jahr 2022 die heißeste Großstadt Deutschlands war. Da kam es wie gerufen, dass im Osten der Stadt ein Kasernenareal frei wurde. 62 Hektar konnten so umfassend begrünt und mit hitzeresistenten Pflanzen versehen

werden. Damit entstand ein durchgängiger Grünzug von der Innenstadt bis an die Autobahn. Mit Wasser und Frischluft kann auf diese Weise besser geplant werden. Programme zur Aufwertung der Städte erfordern Geduld und Hartnäckigkeit. Hamburg handelt auf der Grundlage des Projekts Regeninfrastruktur-Anpassung (Risa) seit 2015. Die dafür gebildete Stabsstelle klingt nach Bürokraten-Aktivismus. Inzwischen gibt es ein Klimainformationssystem, eine Stadtklimaanalyse, eine Starkregengefahrenkarte, einen Wasseratlas sowie eine Checkliste für die Bauleitplanung. „Damit können Chancen und Risiken für die Umsetzung von Schwammstadtprinzipien von Anfang an sichtbar gemacht und abgewogen werden“, teilt die Stadt auf Anfrage mit. Konkret soll es in der zweiten Jahreshälfte werden. Dann ist geplant, mit einem Förderprogramm Bürger und Unternehmen bei Risa-Maßnahmen zu unterstützen. Doch Wasser ist nicht gleich Wasser. Wenig verschmutzt sind im besten Fall die Niederschläge vom Himmel: das Meteorwasser inklusive Schnee und Tau. Ganz anders das Abwasser von Industrie, Gewerbe und Haushalten: Mit ihm ist zunächst nichts anzufangen. Es muss vor einer Wiederverwendung durch eine Abwasserreinigungsanlage. Trennung ist Trumpf: Nur das wertvolle Nass von oben kann zum Beispiel direkt in einen Bach geleitet werden. Das direkte Ableiten ist ein Segen, wenn es wie aus Kübeln regnet und Stürme um die Häuser toben. Ist es nicht ganz so schlimm, können wasserdurchlässige



Mehr Natur: Bepflanzung wird für das Stadtklima wichtiger.

Foto Mauritus

Beläge auf Parkplätzen und entlang von Schienen gute Dienste leisten. Durchdachte Stadt-Schwämme verfügen daneben über Freiflächen, die notfalls geflutet werden können, ein Beispiel sind Fußballfelder. Die Wassermassen werden gezielt gestaut und laufen anschließend verzögert ab. Das entlastet die Kanalisation. Voraussetzung dafür ist, dass die Freiflächen mit dem ausgestattet sind, was im

Behördenjargon „Überstaukante“ heißt. Sie sollte drei Zentimeter hoch sein. Sie bildet Rückhaltebecken, die starken Regen auffangen, aber auch in Trockenperioden als Wasserspeicher hilfreich sind. Abgesenkte Mulden-Rigolen-Systeme mit einem Kiesbett unterstützen als Nahversorger das Gedeihen von Bäumen und Sträuchern; die Stabilität von Straßen und Gehwegen muss dabei gesichert sein.

Bäume legen einige der Schwierigkeiten einer Schwammstadt offen. Ihre Wurzeln brauchen Platz – Platz, den vielleicht schon Tiefgaragen, die Kanalisation und wichtige Leitungsnetze einnehmen. Hinzu kommt der Zusatzaufwand der Laubabfuhr, von der regelmäßigen Baumpflege ganz zu schweigen. Und bei betroffenen Einwohnern löst der Blick aufs Laub statt in die Ferne selten große Begeisterung aus. Allein Nadelbäume zu pflanzen empfiehlt sich aus ökologischen Gründen nicht. Daneben wird auch die Schneeräumung aufwendiger.

Indes ist die Furcht vor zu viel Trockenheit eher noch größer als die vor zu viel Wasser. In Baden-Württemberg droht manchen Regionen bei der Neubildung von Grundwasser bis 2050 ein Rückgang um rund ein Fünftel. Schwammstädte sollen sich auch da leichter tun. Vor deren Nutzen haben die Stadtplaner allerdings die Investitionen gesezt. Auch das spätere Regenwasser-Management verschlingt zusätzliche Kosten. Auf klamme Kommunen wirkt das eher abschreckend, Grün- und Wasserreserven hin oder her.

In Deutschland wird seit Jahren zu wenig gebaut. Zugleich steigt der Wohnflächenbedarf je Einwohner tendenziell immer noch. Fast schon als Allheilmittel wird in dieser Situation das „Verdichten“ propagiert – enger bauen, gern auf irgendwelchen Flächenreserven und in die Höhe. Man ahnt es: Dem Wasserhaushalt bekommt das nicht.

Die Konkurrenz um Flächen beschränkt sich nicht auf Grünzonen, sondern setzt sich im Untergrund der Wurzeln und Rückhaltebecken fort. Die Wasser-Konkurrenz reicht weit: Setzt man für die Zusatzbauten im Verdichten auf Zement statt etwa auf Holz, benötigt jede Tonne zementhaltigen Materials 300 Liter Frischwasser. Im Vergleich dazu ist die Gefahr von Littering, die auf Arealen mit Rasen und Pflanzen besteht, ein Klacks.

Hamburg macht sich keine Illusionen. Die Pressestelle der Stadt schreibt zu dem „erforderlichen, aber auch herausfordernden“ Kraftakt: „Raum ist begrenzt und wertvoll, viele Interessengruppen ringen um dessen Verteilung und Nutzung, so auch das Schwammstadtkonzept. Im Rahmen der Stadtentwicklung geht es immer um eine zielführende Abwägung und Integration dieser Belange.“ Diese nüchterne Erkenntnis ist vielleicht nicht die schlechteste Voraussetzung für den Erfolg der Stadtverbesserung.



F.A.Z.-Vorteilswelt  
Exklusiv für Abonnenten

## Private Residenzen an der Côte d'Azur Althoff Bellevue Villa Rental

Wir verlosen einen Aufenthalt für zwei Personen mit zwei Übernachtungen inklusive Frühstück und eines Abendessens im club l'indochine.\*

In unmittelbarer Nähe der Côte d'Azur-Perle Saint-Tropez gibt es mit dem Althoff Bellevue Villa Rental eine Kollektion von privaten Residenzvillen für Gäste, die ein hohes Maß an Privatsphäre schätzen. Die 16 exklusiven Villen mit bis zu fünf Schlafzimmern, üppigen Gärten und privaten Pools sind der Inbegriff südfranzösischer Hideaways. Die Gäste genießen tägliches Housekeeping, einen persönlichen Concierge-Service, und auf Anfrage setzt das Team individuelle Wünsche um.

\*Flüge sind nicht inkludiert.



In Kooperation mit: **Althoff**  
COLLECTION

Sie sind noch nicht registriert? Unter [faz.net/online-service](https://www.faz.net/online-service) erhalten Sie alle Informationen, die Sie für Ihre Erstanmeldung benötigen. Teilnahmeschluss des Gewinnspiels ist der 12. Mai 2024. Die Teilnahme ist ausschließlich über die F.A.Z.-Vorteilswelt unter [vorteilswelt.faz.net](https://www.vorteilswelt.faz.net) möglich. Mitarbeiter der Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH und der beteiligten Kooperationspartner sowie deren Angehörige sind teilnahme-, aber nicht gewinnberechtig. Keine Barabgeltung. Eigene An- und Abreise. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

FRAGEN AN: Susanne Eickermann-Riepe, RICS

## „Städte werden immer exklusiver“

Über urbane Einfalt, sinkende Bewertungen und steigende Mieten

Seit zwei Jahren sinken die Kaufpreise. Sie leiten im Ehrenamt den Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in Europa, den Immobilienberufsverband von Fachleuten und Sachverständigen. Im Abschwung zeigt sich, dass Bewertungen vielfach zu hoch angesetzt waren. Können Käufer nun Abschläge durchsetzen?

Das stimmt, die Werte sinken, denn die Rahmenbedingungen ändern sich. Zur Einigung auf Abschläge gehören allerdings immer zwei, Verkäufer und Käufer. Die Käufer stehen sicher bereit, aber die Verkäufer lassen sich Zeit, wenn sie nicht verkaufen müssen. Gleichzeitig hinterfragt jedoch auch die Bank den Wert eines Objekts sehr genau. Wenn eine Finanzierung benötigt wird, dann wird die Bank einen Beleihungswert ermitteln, und der kann geringer als erwartet ausfallen. Vielleicht erhalten Sie auch keinen Kredit, weil die Risiken zu hoch sind. Für die Verlängerung eines Darlehens ist das riskant: Ein Gebäude, das mit 150 Millionen Euro bewertet wurde, ist jetzt vielleicht noch 100 Millionen Euro wert.

Da ist schon ein Unterschied.

Das ist ein großer Unterschied. Je nach Kreditvolumen müssen Sie Eigenkapital nachschießen und sehr wahrscheinlich höhere Zinsen für das Darlehen akzeptieren. Dadurch ist die Tragfähigkeit des Objekts vielleicht nicht mehr gewährleistet. Viele haben in ihrem Geschäftsmodell eingepreist, dass die Zeit des billigen Geldes ewig anhält. Aber davon konnte niemand ausgehen. Mittlerweile haben die Banken ausgeklügelte Fragebögen. Selbst wenn die Zinsen sinken, stellen sich für einen Kredit quälende Fragen wie zur Energieeffizienz, weil uns alle der Umbruch weg von fossilen Energien trifft.

Waren Bewertungen absichtlich zu hoch angesetzt, damit Unternehmen ihren Wert auf dem Papier erhöhen?

Bewertung werden von der Marktsituation und der Nachfrage beeinflusst. Viele schauen heute genau auf Unterschiede in der Bewertung. Wenn ich ein gutes Objekt in guter Lage habe, wird die Bewertung nicht so stark sinken wie für ein nicht saniertes Objekt in schlechter Lage. Die notwendigen Investitionen in Energieeffizienz treffen Objekte mit geringeren Einnahmen härter. Seit im Jahr 2012 die Zeit des billigen Geldes begann, sind viele Objekte gekauft worden. Wer in der Hochphase eine Immobilie gekauft hat, hat jetzt vielfach mit der Abwertung zu kämpfen.

Gehen die Abwertungen so weiter?

Ja, die Krise wird eine gewisse Zeit so weitergehen. Wir werden auch dieses Jahr wieder Transaktionen sehen, aber

eher verhalten. Das liegt an der wirtschaftlichen Lage, dem geringen Wachstum, der Inflation und dem Zinsanstieg, aber auch an steigender Regulierung. Energieeffizienz wird wichtiger. Viele Mieter wollen nicht in ein Gebäude ohne Wärmepumpe einziehen. Andere überdenken, wie viel Fläche sie brauchen.

Betrifft der sinkende Flächenbedarf vor allem Büros?

Das ist unterschiedlich. Weniger Fläche und eine bessere Energieeffizienz ist in der Tat für Büros ein großes Thema. Gleichzeitig zählen die weichen Faktoren: Liegt der Arbeitsplatz in lebendigen Vierteln und ist innovativ, bringt er einen Mehrwert für den Austausch und Mitarbeitende gehen lieber ins Büro. Das wird die Nachfrage und auch die Mieten an guten Lagen und in guten Objekten erhöhen. Für Gebäude an



Susanne Eickermann-Riepe leitet auch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft ICG. Foto CTF Archives

schlechteren Standorten ist die Nachfrage und auch die Miete geringer, da kann es eng werden mit Investitionen. Sanierungen dürften hier länger dauern. Dadurch wird sich die Schere zwischen den Büroimmobilien weiter öffnen. Die Niederlande schreiben vor, dass alle Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse nicht mehr vermietet oder verkauft werden dürfen. Vor einer Neuvermietung muss saniert werden.

Sollte das in Deutschland auch so ablaufen wie in den Niederlanden?

Das wäre hilfreich, um die Dekarbonisierung schneller voranzutreiben, aber die EU hat in der gerade verabschiedeten Regulierung EBPD (Energy Performance of Buildings Directive) die Sanierungsverpflichtung nicht eingeführt. Das war ein Streitthema in den Diskussionen. Aber einige andere Beschlüssen bleiben bei den Klimazielen auf Kurs. Neue Gebäude müssen ab 2030 von vornherein klimafreundlich sein. Beschlossen worden ist auch der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, allerdings muss der Fahrplan erst bis 2040 implementiert werden. Die Installation von Solaranlagen bis 2030 in neuen Wohngebäuden wird Pflicht, wo es technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Die EU-Staaten müssen nun in den nächsten zwei Jahren die konkreten Ziele festlegen. Hoffentlich passt das zu den Wünschen

der Investoren und Mieter, die heute schon Anforderungen stellen. Gerade internationale Konzerne geben sich dafür selbst Vorschriften. Dieser Druck wird steigen.

Die Energieumbauten kosten erst mal viel. Dafür müssen die Mieter zahlen?

Mieten werden weiter steigen. Die Grundstückskosten sind höher, die Baukosten und die Anforderungen an ein Objekt ebenfalls. Wo sollen sinkende Mieten herkommen? Bei gleicher Fläche wird es teurer werden. Wir brauchen aber auch bezahlbaren Wohnraum. Dafür braucht es neue Konzepte, und die öffentliche Hand wird einen Beitrag leisten müssen. Im internationalen Vergleich haben wir in Deutschland allerdings noch geringe Mieten.

Was passiert künftig mit Bürogebäuden, die nicht zentral und nicht für den Energieverbrauch von morgen gerüstet sind?

Solche Immobilien werden an Wert verlieren, denn die Nachfrage wird sinken. Dann finden sich auch wieder Investoren, die den Gebäuden durch Umnutzungen und Sanierung ein neues Leben geben. Je näher wir an das Jahr 2030 kommen, desto weniger werden unsanierte Häuser gefragt sein. Ein weiterer Hebel dabei ist die CO<sub>2</sub>-Steuer: Wenn sich diese deutlich erhöht, muss ich mich fragen, ob ich steigende CO<sub>2</sub>-Kosten zahlen will oder lieber investiere, um künftig weniger zu zahlen.

Sinkt auch der Wert anderer Gebäude?

Alle Gebäude, die nicht den Anforderungen entsprechen, werden auf breiter Bank weniger wert sein. Die Nachhaltigkeitskriterien ESG für Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung spielen dabei eine große Rolle. Sachverständige müssen diese Punkte stärker bei den Bewertungen berücksichtigen. Wir arbeiten an neuen Regeln des RICS hierzu. In Europa gibt es schon Vorschläge. Anfang nächsten Jahres werden auch globale Regeln angepasst. Bis dahin wird das neue EU-Parlament vielleicht weitere Diskussionen zu sozialen Zielen starten. Gerade soziale Kriterien werden für Städte wichtig, wenn sie Grundstücke verkaufen und Bebauungspläne aufstellen. Vielleicht verzichten sie auf einen Teil des Kaufpreises, aber gewinnen dadurch, dass die richtigen Neubauten das Viertel aufwerten. Wir sehen alle, was mit den Innenstädten passiert. Es fehlt an Inklusion, an Durchmischung, an vernünftigen Plätzen, an Begrünung. Wenn wir weitermachen wie bisher, werden die Städte in Deutschland, aber auch in Frankreich und Spanien immer exklusiver. Doch ohne Leben wird es einsam in der Stadt.

Das Gespräch führte Jan Hauser.