



Stefan Frey

In Quartieren, nicht in Einzelgebäuden denken

Um den Klimaveränderungen zu begegnen, müssen insbesondere unsere Städte resistenter gegen Wetterextreme werden. Das gilt gleichermaßen für Starkregenereignisse wie für Hitzeperioden. Bislang wird nur vereinzelt auf klimaresilientes Bauen Wert gelegt, und Städte leiden wegen ihrer dichten Bebauung besonders unter Extremwetterereignissen. In Großstädten wie Köln oder Frankfurt am Main ist beispielsweise an heißen Tagen die Temperatur um vier bis fünf Grad höher als im ländlichen Umland, weil sich Beton und Asphalt aufheizen und die Hitze speichern. Und weil in Städten viele Flächen versiegelt sind durch Gebäude, Straßen, Parkplätze etc. kommt bei Starkregen die Kanalisation schnell an ihre Grenzen. Um Städte klimaresistenter zu machen, sollte man den Fokus deshalb nicht auf einzelne Gebäude legen, sondern Maßnahmen auf Quartiersebene ergreifen. So lassen sich bessere Ergebnisse erzielen und Kosten sparen. Was es dabei zu bedenken gilt:

Ideen und Möglichkeiten, baulich auf diese Wetterereignisse zu reagieren, gibt es mittlerweile genug. Bei Neubaumaßnahmen werden seit einigen Jahren häufiger klimaresistente Vorkehrungen getroffen. Flachdächer und Fassaden werden begrünt, schattenspendende Dachüberstände geplant. Regenwasser kann unter Gebäuden und Wegen in Rigolen aufgefangen werden, um langsam zu versickern. Bei neu ausgewiesenen Baugebieten, die von Hochwasser betroffen sein können, verbietet der Bebauungsplan häufiger den Bau von Kellern. Bei dem Kölner Neubauvorhaben „Ehrenwert“, einem Mix aus Büros, Wohnungen und Einzelhandelsflächen mit insgesamt circa 15.000 Quadratmetern Fläche, wurden beispielsweise die Dächer begrünt. Mit der Technik der Betonkernaktivierung werden die Räumlichkeiten gekühlt beziehungsweise beheizt.

Aber ebenso wichtig ist es, beim Bestand aktiv zu werden, schließlich wurden zwei Drittel der 19,2 Millionen Wohngebäude in Deutschland vor 1978 gebaut. Daher ist es entscheidend, Maßnahmen an bestehenden Gebäuden vorzunehmen.

Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung bis 25 Grad lassen sich nachträglich begrünen; Gleiches gilt für viele Fassaden. Bei Regen wirkt das Grün auf den Dächern wie ein Schwamm und kann je nach Bepflanzung 50 bis 80 % der Niederschläge speichern, die auf dem Dach niedergehen. Ein wirkungsvoller Schutz bietet zudem eine Gebäudedämmung. Sie dient nicht nur im Winter als Kältebarriere, sondern verhindert zudem im Sommer ein Aufheizen der Innenräume. Dies gilt vor allem für Dachgeschosswohnungen. In Obergeschossen, die starker Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind, können neben einer Dachisolierung Sonnenschutzfenster eingebaut werden. Solche Maßnahmen sichern letztlich die langfristige Vermietbarkeit von Dachwohnungen. Außerdem wird daran gearbeitet, Glasflächen mit speziellen Beschichtungen, die fürs Auge unsichtbar sind, künftig zur Gewinnung von Sonnenenergie einzusetzen.

Damit könnten sie Fotovoltaikanlagen auf dem Dach ersetzen beziehungsweise ergänzen.

Von Klimaanlage ist abzuraten

Klimaanlagen in Wohn- und Arbeitsräumen sind eine schlechte Wahl. Sie verbrauchen viel Strom, verursachen unangenehme Zugluft und heizen mit ihrer Abwärme die Umgebung zusätzlich auf. Besser sind Betonkühlungen, die in vielen modernen Büros bereits eingebaut werden. Dabei wird kaltes Wasser durch Decken- und Wandrohre geleitet. Die Technik könnte auch in Wohngebäuden zum Einsatz kommen. In Wien werden beispielsweise 140 Gebäude mit Fernkälte versorgt, darunter Hotels, Kliniken und Ungebäude. Das 16 Kilometer lange Netz funktioniert ähnlich wie Fernwärme. Das circa 6 Grad kalte Wasser wird mithilfe der Abwärme einer Müllverbrennungsanlage heruntergekühlt.

Insbesondere bei größeren Neubauvorhaben sollte die Versorgung mit Warmwasser, Wärme und Klima gebäudeübergreifend geplant werden. Das gilt auch für alternative Verkehrskonzepte, wie Sharingangebote für Elektroautos oder Fahrräder. Werden auf Quartiersebene alle Gebäude beispielsweise mit Fernwärme, Photovoltaik, Geothermie oder anderen erneuerbaren Energieträgern versorgt, reduziert sich unterm Strich der CO₂-Verbrauch mehrerer Gebäude auf einen Schlag. Das ist effizienter und kostengünstiger, als wenn bei Einzelobjekten teure Investitionen in eine effizientere Heizung getätigt werden oder die Gebäudehülle nachträglich gedämmt wird. Wärme kann auch aus dem Abwasser gewonnen werden. Diese Technik einzusetzen, ist ebenfalls vor allem bei einer gebäudeübergreifenden Wärmerückgewinnung auf Quartiersebene sinnvoll.

Man muss auch sehen, dass nicht in allen Regionen energetische Einzelinvestitionen auf die Miete aufgeschlagen werden können, weil dies den Bewohnern finanziell nicht zuzumuten ist. Sinnvoll ist es bei einer neuen, umfassenden



und ressourcenschonenden Versorgung, auch Kapazitäten für benachbarte Bestandsimmobilien einzuplanen, um die Nachbarn von der neuen Technik zu überzeugen und mit ins Boot zu holen. In Essen wurde beispielsweise beim Quartier Eltingviertel ein Fernwärmenetz ausgebaut. Die Vonovia, die knapp über 1.400 Wohnungen von insgesamt 3.500 Einheiten in diesem nördlich an die Innenstadt angrenzenden Areal besitzt, baute das Fernwärmenetz und sanierte und ertüchtigte den Eigenbestand energetisch. Im nächsten Schritt werden angrenzende Eigentümer angesprochen, es gleichzutun und sich an das neue Quartierfernwärmenetz anschließen zu lassen. Hierfür eröffnete die Vonovia ein Energieberatungsbüro, in dem Experten die anderen Mehrfamilienhauseigentümer zur Technik, den entstehenden Kosten und den CO₂-Einsparmöglichkeiten beraten. In Hamburg denkt das Wohnungsunternehmen SAGA in eine ähnliche Richtung und will ebenfalls andere Eigentümer bei CO₂-reduzierenden Versorgungsleistungen in ihren Quartieren miteinbeziehen.

Gesetzgeber erkennt Vorteile und erlässt geeignete Verordnungen

Der Gesetzgeber erkennt langsam die Vorteile von Quartiersansätzen. Was viele Experten schon länger sagen, hat auch in die Politik Einzug gehalten. Die Klimaziele lassen sich über bessere Technik und alternative, nachwachsende Energieträger, die gebäudeübergreifend eingesetzt werden, vermutlich eher erreichen als über einzelne Fassaden-dämmungen. Übergreifende Konzepte werden etwa durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) unterstützt, das seit Anfang November 2020 in Kraft ist. In Paragraph 103 ist zum Beispiel festgelegt, dass nicht jede Immobilie die energetischen Anforderungen erfüllen muss. Ausreichend ist es, wenn diese auf Quartiersebene erfüllt werden. Zudem kann über den (reduzierten) Ausstoß von Treibhausgasen belegt werden, dass die Anforderungen eingehalten werden. Bislang wurde hierfür der Primärenergiebedarf herangezogen.

Das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) erlaubt es seit Frühjahr 2021, dass sich Wohnungsunternehmen von der Gewerbesteuer befreien lassen können, sofern sie ihre Mieter mit selbst gewonnenem Strom, etwa über eine Photovoltaikanlage, versorgen (Mieterstrom). Grüner Strom spielt auch bei der wichtiger werdenden Elektromobilität eine Rolle. Immer mehr Eigentümer planen Ladestationen ein oder zumindest Vorinstallationen, die den Wohnungsnutzern einen unmittelbaren Einbau von Wallboxen ermöglichen.

Umwelthemen und soziale Aspekte werden wichtiger

Solche Klima- und Umweltschutzmaßnahmen werden auch in der Immobilienbranche im Kontext der ESG-Vorgaben immer wichtiger. Die drei Buchstaben stehen für Umwelt (En-

vironment), soziales Engagement (Social) sowie gute Unternehmensführung (Governance). Die Vereinten Nationen und die EU wollen bis 2030, dass im Wirtschaftsbereich diese Kriterien stärker befolgt werden, sich alle Unternehmen unter anderem Gedanken um ihren CO₂-Fußabdruck machen und wie sie diesen künftig reduzieren wollen. Schon heute spielen sie zunehmend bei der Finanzierung von Projekten eine Rolle (EU-Taxonomie). Laut einer Umfrage der Firma Addleshaw Goddard gaben 93 % der deutschen Banken und Kreditinstitute an, bei der Darlehensvergabe künftig zu prüfen, ob von den Kunden ESG-Kriterien innerhalb ihres Unternehmens sowie bei ihren Zulieferern und Subunternehmen erfasst und analysiert werden. Erste Immobilienfirmen stellen ESG-Expertinnen und -Experten ein, die sich um dieses Aufgabenfeld kümmern. Das heißt, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Baufirmen müssen transparenter werden und sich auf Fragen nach ihren ESG-Vorgaben einstellen. Schlimmstenfalls könnte ihnen ein Kredit verwehrt oder zu schlechteren Konditionen eingeräumt werden.

Gleichzeitig prüfen nicht nur Banken, sondern auch Fondsmanager, Versicherungen und andere Investoren bei Immobilienprojekten die ESG-Konformität und sortieren unter Umständen Objekte aus, bei denen entweder ökologische oder soziale Kriterien nicht analysiert werden oder ihren Richtlinien nicht genügen. Letztlich wollen immer mehr Anleger vermeiden, bei Ankaufentscheidungen ESG-Risiken in ihr Portfolio aufzunehmen. Denn auch immer mehr Investoren achten bei ihren Anlageprodukten darauf, dass beispielsweise am Gemeinwohl orientierte Aspekte, wie der Bau von Sozialwohnungen, Kitas oder Pflegeeinrichtungen, berücksichtigt werden oder im Quartier E-Autos und Fahrräder gemietet werden können.

Die Herausforderung ist aktuell, dass es in der Immobilienbranche keine einheitlichen, verlässlichen ESG-Standards gibt, die den Akteuren eine Marschrichtung vorgeben. Reicht es als Entwickler, im Quartier einen Kinderspielplatz zu bauen, oder muss im Unternehmen für die Mitarbeiter eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewährleistet sein? Werden künftig Herstellung, Ressourcenverbrauch und Transport von Baumaterialien in die CO₂-Bilanz eines Gebäudes miteinfließen sowie deren Recyclingfähigkeit? Dies sind naheliegende, offene Fragen. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass sich dies bald ändert und detaillierte Vorgaben gefunden werden.



Stefan Frey

Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln