

Mehrwert durch Grün in der Wohnungswirtschaft

WOLFGANG TELÖKEN

Inhaltsverzeichnis

- 1 Persönliches
- 2 Einführung
- 3 Die Wohnungswirtschaft in Deutschland
- 4 Ziele der Wohnungswirtschaft
 - Vollvermietung
 - Geringe Fluktuation
 - Stabile Mieterstruktur
 - Verhältnis Zielmiete zur erzielbaren Miete
- 5 Bestandsbewertung
- 6 Mehrwert durch Grün
 - Lage und Standort des Projektes
 - Nutzungspotenziale durch Grün
 - Leistungsbeitrag für den Naturhaushalt
- 7 Fazit
- 8 Quellen

1. Persönliches

Der Grüne Berufsstand benötigt Nachwuchs - ausgestattet mit einer vielseitigen und motivierenden Ausbildung. Das war in der Vergangenheit die Basis für die Entwicklung hin zu einem hohen Stellenwert der Grünen Berufe, besonders im Bauwesen.

Der aktuelle Stand der Akzeptanz ist zwar noch ausbaufähig, hat aber in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen. Sowohl in der Gestaltung als auch in der ökologischen Begleitung von Bauvorhaben stellen die Landschaftsarchitekt*innen heute einen festen Bestandteil im Bauprozess dar.

Das entscheidende und das Alleinstellungsmerkmal prägende Fachgebiet für den Berufsstand ist das Wissen rund um die Vegetation. Ob die Pflanze im Einzelnen oder als Gesellschaft betrachtet, als geplant oder als natürliche Sukzession, mit ihren Standortbedingungen oder ihrer ästhetischen Wirkung – all das unterscheidet den Beruf der Landschaftsarchitekt*innen von anderen Planungsberufen.

Das Wissen und die Erfahrung um den Einsatz der Pflanzen ist ein wertvoller Schatz, den Prof. Dr. Stefan Körner mit seinem Team weiterentwickelt und weitergibt – vielen Dank dafür!



Foto: Telöken

2. Einführung

Der Wert eines Produktes oder einer Dienstleistung lassen sich in einem Geldbetrag ausdrücken. Bei der Ermittlung des Preises sind die Erstellungskosten und/oder das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entscheidende Faktoren.

In der Regel werden zur Herstellung eines Produktes Materialien, Energie und Arbeit benötigt. Das Ergebnis nach dem Herstellungsprozess erfährt einen Mehrwert - so auch bei der Erstellung einer Grünanlage. Die Kosten für eine solche Anlage lassen sich sehr genau berechnen. Schwieriger dagegen sieht es mit der Berechnung des Mehrwertes aus. Und wie lässt sich die Nachfrage nach einer Grünanlage messen?

Die Frage nach dem Mehrwert einer Freianlage ist nicht einfach zu beantworten. Ob öffentliches Grün oder Grünflächen in der Wohnungswirtschaft – genau das ist die Frage, die in der Politik und in der Renditeberechnung von Wohnanlagen diskutiert und entschieden werden muss.

Hinzu kommt noch die erforderliche Berücksichtigung der Lebenszykluskosten wie Pflege, Instandsetzung und Modernisierung oder Abriss und Neubau. Für die Deckung dieser Kosten sind Einnahmen notwendig. Bis auf wenige Parkanlagen fehlen in den meisten Fällen diese direkten Einnahmen.

Wie lassen sich also der Mehrwert und die Rentabilität einer Grünanlage ermitteln und nachweisen? Und wodurch entsteht ein Mehrwert und wie hoch ist dieser? Im Folgenden werden am Beispiel aus der Wohnungswirtschaft Antworten gegeben, die die Entscheidungsträger überzeugen sollen. Sicherlich fehlt es aber an weiteren wissenschaftlichen Untersuchungen, um die Antworten zu stabilisieren und eventuell auch berechenbarer zu machen.

3. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

In Deutschland leben vergleichsweise viele Menschen zur Miete. Laut dem europäischen Statistikamt „Eurostat“ leben 47,5 % der Deutschen in einer Mietwohnung – im EU-Durchschnitt sind es nur 29,9 %. Es gibt private Vermieter und Gesellschaften, die Wohnungen zur Miete anbieten. Bei den Gesellschaften sind besonders drei Formen mit fast gleichgroßen Marktanteilen vertreten: Genossenschaften, Gesellschaften mit öffentlicher und Gesellschaften mit privater Beteiligung.

In den letzten Jahren ist der Markt sehr stark in Bewegung geraten. Wohnungen bieten eine sichere Rendite und haben Wertsteigerungspotenzial. Somit haben besonders große Unternehmen den Sprung an die Börse erfolgreich geschafft und sind immer noch auf Expansionskurs. Allerdings sind in der Ausrichtung der Unternehmensziele, tendenziell je nach Unternehmensform, Unterschiede zu erkennen.

Im Gegensatz zu vielen anderen Branchen ist nicht nur die Herstellung, sondern besonders die Unterhaltung aus wirtschaftlichen Gründen zu betrachten. Hier spielen u.a. Faktoren wie die Lebensdauer des Produktes, die Lebenszykluskosten und der Standort eine entscheidende Rolle.

4. Ziele der Wohnungswirtschaft

Um einen langfristigen Erfolg eines Wohnungsunternehmens zu sichern, ist in der Wohnungswirtschaft die Vermietung ein zentrales Thema. Dabei gilt es, mehrere Aspekte, die im Folgenden beschrieben werden, zu beachten. Besonders bei börsennotierten Unternehmen ist der kurz- und mittelfristige Erfolg ausschlaggebend. Dadurch können die Ziele durchaus unterschiedlich gewichtet sein.

Vollvermietung

Das Geschäftsmodell von Wohnungsunternehmen ist die Vermietung von Wohnungen. Bei einigen Unternehmen, ggf. auch begleitet von Eigentumsmaßnahmen, aber in der Regel in einem deutlich geringeren Umfang als das Vermietungsgeschäft. Daher sollten die Wohnungen möglichst alle vermietet sein.

Wenn nicht durch marktbedingte Faktoren beeinflusst, wird eine Vollvermietung z.B. durch Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erreichbar sein. In diesem Zusammenhang wirkt sich eine möglichst kurze Arbeitsphase bei den Handwerkerleistungen positiv auf das Betriebsergebnis aus, vorausgesetzt eine sofortige Vermietung ist marktbedingt möglich.

Geringe Fluktuation

Eine Kündigung des Mietverhältnisses hat Verwaltungskosten und oft auch Renovierungskosten zur Folge. Diese Kosten sind nicht zu unterschätzen. Daher ist es für ein Wohnungsunternehmen wichtig, die Fluktuationsquote möglichst gering zu halten. Um hilfreiche Gegenmaßnahmen zu entwickeln, ist das Wissen um die Gründe wichtig. Sicherlich sind Faktoren dabei, die außerhalb des Einflussbereiches eines Wohnungsunternehmens liegen. Dazu gehören z.B. berufliche und familiäre Veränderungen.

Für das Unternehmen interessanter und wichtiger sind die Gründe für eine Kündigung, die eventuell beeinflussbar sind. Beispiele hierfür sind mangelhafter Service, Nachbarschaftsstreit, Unzufriedenheit mit der Wohnungsausstattung oder dem Wohnumfeld.

Stabile Mieterstruktur

Mit stabiler Mieterstruktur ist eine Struktur gemeint, die ein harmonisches und friedliches, bestenfalls sich gegenseitig unterstützendes Miteinander in der Nachbarschaft erreicht. Der Weg dahin ist eine große Herausforderung in der Wohnungswirtschaft. Mit einer Belegungsstrategie und einer Begleitung durch ein Sozialmanagement versuchen einige Unternehmen, eine stabile Mieterstruktur möglich langfristig und nachhaltig zu erreichen und somit die Fluktuation, den Vandalismus und die Verwaltungskosten niedrig zu halten. Zufriedene Mieter*innen sind auch Werbeträger und dadurch für das Unternehmen von großer Bedeutung.

Verhältnis Zielmiete zur erzielbaren Miete

Eine Zielmiete ermittelt sich aus einer Renditeberechnung und, wenn vorhanden, aus dem Mietpreisspiegel. Die erzielbare Miete ist die auf dem Markt erreichbare Miete. Diese Miete kann sowohl höher als auch niedriger als die Zielmiete sein. Ist sie niedriger, können Projekte nicht mehr wirtschaftlich unterhalten und verwaltet werden. Um dem entgegenzusteuern, sind die Gründe und deren Beeinflussbarkeit entscheidend.

Wenn der Grund zum Beispiel in der Struktur eines Stadtteiles zu finden ist, ist es ratsam, diese zu verändern. Das geht aber nicht in kurzer Zeit und nur unter Mitnahme weiterer Akteur*innen und Eigentümer*innen sowie der Politik.

5. Bestandsbewertung

Um unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft treffen zu können, ist eine Bestandsbewertung zwingend erforderlich. Nur so kann das Unternehmen langfristig erfolgreich sein. Dabei sind die Projekte hinsichtlich der Objekt- und der Standortqualität zu bewerten. Beide Bewertungsfelder gliedern sich in weitere Unterpunkte auf. Bei der Bewertung der einzelnen Punkte ist die Gewichtung und der Maßstab der Bewertung festzulegen. Diese Festlegung hat selbstverständlich Einfluss auf das Ergebnis und muss daher sorgfältig und gründlich vorbereitet werden. Mit diesem Verfahren werden schon die Weichen für spätere Investitionsentscheidungen für die Außenanlagen gestellt.

Die Ergebnisse der Bewertung werden durch den aktuellen Vermietungserfolg ergänzt. Daraus lassen sich Schlüsse ziehen, ob ein Handlungsbedarf besteht und welche Maßnahmen zielführend sind. Zum Beispiel kann die Objektqualität als hoch eingestuft, der Vermietungserfolg aber dennoch niedrig sein. Die Folge daraus wäre, die Standortfaktoren zu verbessern. Hierzu zählen das direkte, aber auch das indirekte Wohnumfeld.

In diesem Zusammenhang ist auch immer die Frage nach der Kundensicht zu untersuchen. Welche Bedeutung misst der Kunde den einzelnen Kriterien zu? Die Antworten sind sehr individuell und richten sich nach der persönlichen Situation.



Foto: Telöken

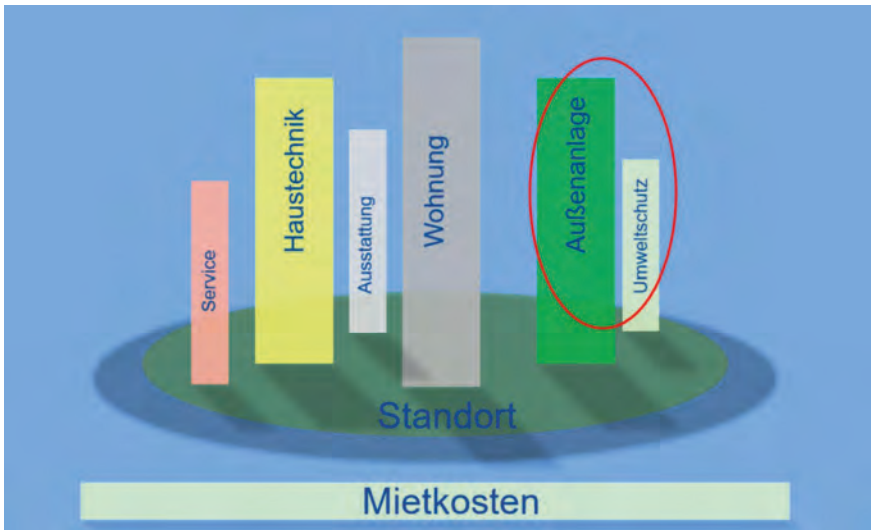


Abb.1 Faktoren für eine Mietentscheidung

©Telöken

6. Mehrwert durch Grün

Die Wohnungswirtschaft hat mehrere Ziele zu beachten, um erfolgreich wirtschaften zu können. Welche Rolle spielen dabei der Freiraum und das Grün in diesem Zusammenhang, und kann durch eine Grünqualität der wirtschaftliche Erfolg gesichert oder sogar gesteigert werden? Gerade aber auf Grund der nicht vorhandenen Einnahmequelle ist eine intensive Betrachtung der Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg umso wichtiger. Im Folgenden werden Abhängigkeiten analysiert und Argumente für die Bedeutung einer leistungsfähigen Freianlage formuliert.

Lage und Standort des Projektes

Die Lage eines Projektes beeinflusst erheblich den Wert einer Wohnanlage. Das gilt gleichermaßen für die Vermietung wie auch für den Verkauf. Bei der Betrachtung und Bewertung der Lage lassen sich unterschiedliche Radien und Maßstäbe anlegen. Zu den verschiedenen Radien gibt es zahlreiche Einflussfaktoren. Bedeutsam ist die Entscheidung, in welcher Region, in welcher Stadt und in welchem Stadtteil und Wohnquartier das Projekt liegt. Die Kriterien für die Bewertung des Standortes sind vielfältig und reichen von der Infra- und Sozialstruktur über Angebote zur Bildung, Kultur, Freizeit bis hin zu den Grünqualitäten und Grünquantitäten. Für eine Investitionsentscheidung ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend, das Entwicklungspotenzial und die Beeinflussbarkeit einzuschätzen.

Die Bedeutung des „Grüns“ ist im Kontext der anderen Faktoren zu sehen; eine Bewertung nicht eindeutig durchzuführen.



Fotos: Telöken

Nutzungspotenziale durch Grün

Um die Bedeutung und den Mehrwert des direkten Wohnumfeldes für eine Wohnanlage beurteilen zu können, lohnt es sich, den möglichen Nutzen und dessen Wichtigkeit für die Bewohner einmal genauer zu betrachten. So werden im Folgenden Nutzungspotenziale vorgestellt. Für ein Projekt sind die grundsätzliche Umsetzungsfähigkeit und die Intensität der Nutzungspotenziale im Einzelnen zu prüfen. Um die Prüfung systematisch vorzunehmen, bedarf es noch der Entwicklung einer Bewertungsmatrix.

Funktion - Die Wohnentscheidung wird bestimmt von praktischen Aspekten. Mindestens genauso wichtig, je nach Nutzer vielleicht aber noch bedeutsamer, sind weitere Faktoren, die unter dem Begriff „Lebensgefühl“ zu fassen sind.

Trotzdem müssen natürlich als Grundvoraussetzungen die Funktionen stimmig sein, das gilt ebenso für die Außenanlagen. Wegeverbindungen, Stellplätze für Fahrzeuge und Abfall oder Erreichbarkeiten verschiedener Orte müssen praktisch und bequem angelegt werden. Aktuell verschieben sich die Bedürfnisse bzw. die Gewichtung einzelner Faktoren. Zum Beispiel gestaltet sich die Unterbringung von Fahrrädern mittlerweile zu einem wichtigen Faktor.

Sauberkeit und Ästhetik - Ein weiteres Potenzial sind die Sauberkeit und Ästhetik der Grünanlagen. Auch hier gibt es durchaus Entwicklungen in der Wahrnehmung, im Gegensatz zu früher. Wenn auch mittlerweile Bepflanzungen „wilder“ aussehen dürfen, so ist die Sauberkeit in der gesamten Anlage nach wie vor ein hoch geschätzter Faktor. Eine Mieterumfrage aus Essen hat ergeben, dass die Sauberkeit der Freianlage unter verschiedenen Wohnaspekten an erster Stelle genannt wurde.

Spiele - Spielplätze sind besonders für Familien mit Kindern von großer Bedeutung. Da aber auch zugleich Sitzmöglichkeiten angeboten werden, bieten die Flächen auch für Erwachsene einen Ort mit Aufenthaltsqualitäten. Somit sind Spielplätze Elemente in der Freiraumgestaltung, die bei den Nutzern und Bewohnern Wohlfühlcharakter erzeugen und zur Zufriedenheit beitragen können. Bei der Gestaltung von Spielplätzen besteht die Herausforderung, alle potenziellen Nutzergruppen wie Kinder, Eltern und Erwachsene allgemein zu begeistern.

Kinder benötigen das Spielen für ihre geistige, motorische und soziale Entwicklung. Der Spielplatz kann hierfür optimale Voraussetzungen bieten. Für welche Altersstufen der Spielplatz geplant werden soll, muss berücksichtigt werden.

Um eine hohe Spielqualität zu erreichen, sollten möglichst viele Spielarten wie Klettern, Rollenspiel, Regelspiel, Geschicklichkeit, Bewegung... angeboten werden. Besonders die Fantasie der Kinder soll angeregt werden. Dies gelingt mit dem Einsatz unterschiedlicher Farben, auf kindlich Dimensionen abgestimmten Räume oder mit Naturelementen (Bepflanzung, Baumstämme...). Die Veränderbarkeit der Räume und Elemente bieten weitere Anreize für die Kinder, um auszuprobieren und Erfahrungen zu sammeln.

Ein Spielplatz wird für Kinder langweilig, wenn ein Spiel nicht veränderbar ist und die Anforderungen nicht gesteigert werden können. Eine Planung in Abhängigkeit vom Alter der Zielgruppe muss berücksichtigt werden. Eine Steigerung muss nicht direkt erkennbar sein, um die Fantasie der Kinder weiter anzuregen.

Die Vegetation besitzt im Spielplatzbereich vielfältige Funktionen. Sie schafft Räume und kann Schatten spenden. Die Vegetation kann bespielt und als Lieferant von Spielmaterial dienen und nicht zuletzt kann sie essbare Früchte bieten. Diese Vielzahl von Funktionen lässt die Pflanze zu einem wichtigen Element in der Spielplatzplanung werden.



Spielpark Dilldorfer Höhe in Essen

Fotos: Telöken

Es gibt allerdings auch Pflanzen, die nicht im Spielplatzbereich eingesetzt werden sollten. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat am 17.04.2000 eine Liste giftiger Pflanzen im Bundesanzeiger veröffentlicht, und warnt davor, die aufgelisteten Pflanzen an Spielplätzen zu verwenden.

Wachstum	Deutscher Name	Botanischer Name	Toxizität	vorwiegend giftige Pflanzenteile
K	Aronstab, gefleckter, Trommelschlägel, Zehwurz	<i>Arum maculatum</i>	**	Wurzelstock, Beeren, Blätter
K	Bilsenkraut	<i>Hyoscyamus niger</i>	***	Blätter, Samen
Z	Dieffenbachia - Arten	<i>Dieffenbachia spec.</i>	**	alle Pflanzenteile
S	Efeu	<i>Hedera helix</i>	**	Beeren, Blätter
S, B	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	***	Nadeln, zerbissener Samen
K	Eisenhut, blauer u.a., Sturmhut, echter	<i>Aconitum napellus</i>	***	alle Pflanzenteile
S, K	Engelstrompete	<i>Datura</i>	***	alle Pflanzenteile bes.

Abb. 2 Auszug aus der Liste giftiger Pflanzen vom Bundesministerium Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

Und laut der DIN 18034 dürfen folgende Pflanzen nicht verwendet werden: Seidelbast, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Goldregen.

Wenn auch viele Menschen über Stress im Alltag und im Berufsleben klagen, so hat die „freie Zeit“ der Menschen doch zugenommen. Das muss allerdings kein Widerspruch sein. Die Verdichtung qualitativer und quantitativer Anforderungen im Berufsleben ist größer geworden. Daher ist die **Freizeit** eine Zeit von großer Bedeutung für Erholungsphasen und Ablenkung. Diese Zeit sinnvoll und effektiv zu nutzen, ist für viele Menschen auch aus gesundheitlichen Gründen erforderlich.

Die Freizeit in dem direkten Wohnumfeld verbringen zu können, bringt nicht nur einen Zeitvorteil, sondern ist auch umweltschonend und nachhaltig, allein durch den Wegfall der Anfahrt. Oft sind Aktivitäten mit Nachbarn möglich, ohne sich verabreden zu müssen. Zusammen gärtnern, spielen oder sich in einem gemütlichen und grünen Umfeld auszutauschen, bringt eine schnelle Abwechslung nach einem Arbeitstag. „Grüne Strukturen“ schaffen Räume, um diese Aktivitäten zu ermöglichen.

Das soziale Miteinander braucht „Begegnungsfälle“ und die entsprechenden Räume. Diese „Begegnungsfälle“ ereignen sich gezielt, z.B. in Sportvereinen, oder zufällig in Freiräumen. Je vielfältiger die Angebote, desto höher die Anzahl der Zufälle. Gruppen mit gleichen Interessen finden sehr schnell zueinander. Eltern mit Kindern oder Hundebesitzer haben die gleichen Themen. Die **Sozialaspekte** können durch Initialaktivitäten unterstützt werden. Dies geschieht oft durch ein Sozialmanagement und entsprechende Kooperationspartner. Die Planung von Außenräumen kann durch Begegnungsfälle, Aufenthaltsqualitäten und vielfältige Nutzungsangebote den sozialen Aspekt unterstützen. Mit der Vegetation lassen sich „angenehme“ soziale Räume schaffen.

Das Bedürfnis nach **Sicherheit** ist bei der Kauf- und Mietentscheidung oft ein unterschwelliger Aspekt, der erst zu einem späteren Zeitpunkt oder im Falle eines Einbruches relevant wird. Zunächst ist die Lage des Quartiers ein entscheidender Faktor. Die

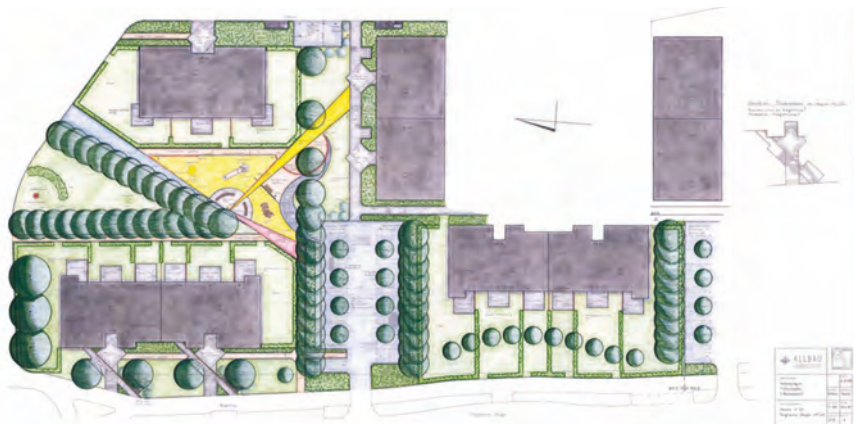


Steigerungspotential beim Sport

Foto: Telöken

technische Einbruchsicherung ist ein weiterer Aspekt. Jedoch oft unterschätzt ist die Bedeutung des direkten Wohnumfeldes.

In einem Essener Wohngebiet gab es im Jahr 2008 eine überraschende Erkenntnis. Die Polizei in Essen fand heraus, dass eine neu gebaute Wohnsiedlung eine geringere Einbruchsrates aufwies, als das in den umliegenden Wohnanlagen der Fall war. Dieses Phänomen untersuchte die Universität Essen und fand heraus, dass viele Aspekte, die zur geringeren Einbruchsrates führten, auf die Freiraumplanung zurückzuführen sind. Hierzu gehören die Überschaubarkeit des Umfeldes, die Aneignungsfähigkeit des Außenraums sowie die Anordnung von Park- und Spielplätzen und die Möglichkeit von Kommunikation und nicht zuletzt der Aufbau des sozialen Zusammengehörigkeitsgefühls.



Wohnsiedlung in Essen – Sicherheit ist planbar (Entwurf: Wolfgang Telöken)

Die Wohnungswirtschaft kann mit ihren bewirtschafteten Flächen einen sehr intensiven Beitrag zu Erhöhung der **Biodiversität** leisten. Besonders in den bestehenden Wohnanlagen ist der Freiflächenanteil relativ groß. Bei neuen Anlagen kann der kleiner werdende Freiflächenanteil durch die Begrünung von „Steinflächen“ kompensiert werden. Die Grünflächen sind in der Vergangenheit eher monoton bepflanzt worden. Das beste Beispiel sind die regelmäßig geschnittenen Rasenflächen. Mittlerweile haben auch das Verständnis und das Interesse für das Thema bei den Bewohnern deutlich zugenommen. Hilfreich sind in diesem Zusammenhang aufklärende Informationen.

Auch bei den Bäumen ist eine große Biodiversität möglich. Ein abwechslungsreicher Baumbestand ist zudem besser aufgestellt gegenüber Schädlingen und Sturmereignissen. Die Veränderung des Baumbestandes kann allerdings nur langsam und schrittweise erfolgen. Durch den voranschreitenden Klimawandel sollte die Artenwahl ohnehin auf den Prüfstand gestellt werden.



Spielanlage mit natürlicher Vegetation



Natürliche Dachbegrünung

Fotos: Telöken

Maßnahmen zur **Klimaanpassung** haben gesamtgesellschaftlich eine große Bedeutung für ein gesundes Leben und für das Wohlempfinden. Aber auch kleinteilig können die Auswirkungen sehr intensiv wahrgenommen und somit zu einem Standortvorteil für die Wohnanlage werden. Zu den wichtigsten Faktoren zählen sicherlich die Überhitzung und die Feinstaubbelastung. Beidem lässt sich mit Vegetation in unterschiedlichen Funktionen begegnen.

Viele der zuvor genannten Nutzungspotenziale lassen sich auch unter den Gesichtspunkt **Gesundheit und Psychologie** fassen. Zwischen den beiden Themen gibt es gravierende Abhängigkeiten und sehr viele Faktoren, die eine beeinflussende Rolle spielen. Das kann hier nur als Thema erwähnt und daher nicht ansatzweise behandelt werden. Aber die grundsätzlichen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Gesundheit und die Psychologie mittels Wohlfühlfaktoren, dem aktiven Gärtnern und der heilenden Wirkung von Kräutern sollte bei der Planung von Freianlagen unbedingt berücksichtigt werden.

Dazu gehört auch die Stimulierung und Beeinflussung der **Emotionen**. Das gelingt durch Vegetation sehr gut. Austrieb, Blüten, Laubfärbung und das Wachstum können Emotionen erzeugen. Gegenüber anderen emotionserzeugenden Ereignissen kann durch Vegetation auch eine Wiederholung erreicht werden. Ein Geschenk zum Bei-

spiel erzeugt beim Auspacken und beim ersten Nutzen die intensivsten Emotionen, danach geht die Kurve nach unten. Die Blüten einer Felsenbirne schaffen es aber Jahr für Jahr immer wieder, Emotionen zu erzeugen. Hinzu kommt noch ein „Herbsthoch“ durch die Färbung der Blätter.



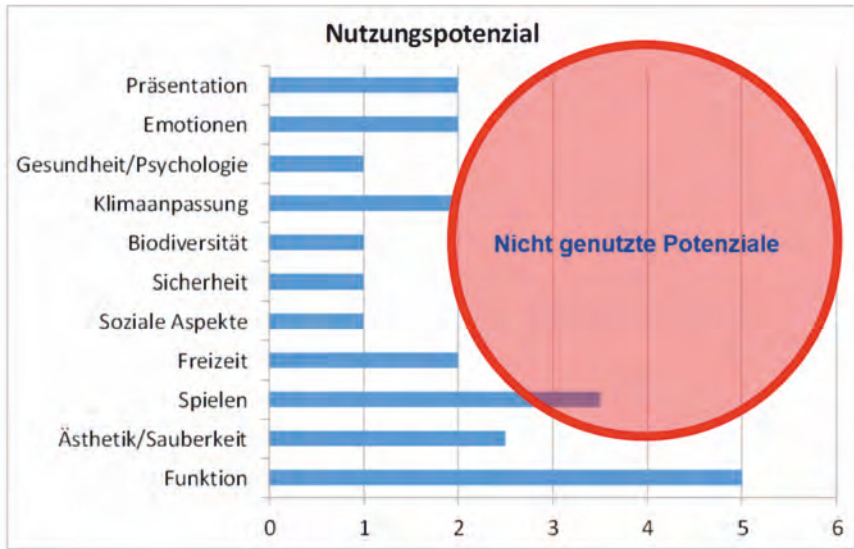
Wiederkehrende Emotionen durch eine Herbstfärbung

Foto: Telöken

Der Freiraum und an erster Stelle der Eingangsbereich mit seinem Vorgarten **repräsentieren** im besonderen Maße eine Wohnanlage. Der Eingang ist in der Regel der meist frequentierte Bereich eines Hauses, sowohl durch die Bewohner als auch durch die Besucher. Und durch den Eingang erhalten Mietinteressenten den ersten Eindruck bei einer Objektbesichtigung.

Für das Unternehmen ist die Zufriedenheit der Bewohner ein entscheidender wirtschaftlicher Faktor. Der Eingangsbereich kann durch die Erfüllung der Erwartungen hinsichtlich der Funktion, der Ästhetik, der Sauberkeit und der Grünpflege einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leisten. Auch wird die Vermietbarkeit durch den ersten Eindruck bei potenziellen Neukunden positiv oder negativ beeinflusst.

In der folgenden Grafik sind die beschriebenen „Nutzungspotenziale“ aufgeführt und mit einer Einschätzung der durchschnittlichen Umsetzung in der Praxis eingestuft. Die Einstufung basiert auf keiner Datenerhebung, sondern gibt nur den über Jahre gewonnenen Eindruck des Autors wieder.



©Telöken

Abb. 3 Nutzungspotenziale einer Freianlage – geschätzte Werte der durchschnittlichen Umsetzung in der Wohnungswirtschaft (6 = maximale Umsetzung)

Leistungsbeitrag für den Naturhaushalt

Der Grünanteil an einer Wohnanlage hat in den letzten Jahren bei Neubauprojekten zwar deutlich abgenommen, ältere Anlagen sind allerdings oft noch mit einem größeren Anteil ausgestattet. Doch neben der Quantität ist die Qualität einer Grünanlage ein bestimmender Faktor für die Erhaltung des Naturhaushaltes. Themen wie Boden- und Klimaschutz, Wasserhaushalt, Biodiversität, Schutz vorhandener Flora und Fauna sind in der Gesamtheit zu betrachten und zu fördern. Das ist besonders in besiedelten Bereichen eine große Herausforderung, aber hat gerade dort auch eine große Bedeutung.

Die genannten Themen lassen sich durch Maßnahmen wie Regenwasserversickerung, Fassaden- und Dachbegrünung sehr gut unterstützen. Wichtig ist allerdings der Umgang mit der vorhandenen bzw. der neu eingesetzten Vegetation. Hier wird ein Wandel zu den bisherigen Vegetationskonzepten einsetzen müssen. Artenvielfalt ist nicht nur für die Verbesserung der Biodiversität erforderlich, auch Krankheiten und Schädlinge können sich nicht so leicht durchsetzen. Die „richtigen“ Arten in Kombination einzusetzen, erfordert das Wissen um die Pflanzen, sowohl bei der Planung als auch bei der Grünpflege.

7. Fazit

Es bedarf sehr einer Menge Fachwissen, Erfahrung und Geduld, um Pflanzen in der Planung von Freiräumen so einzusetzen, dass sie dauerhaft ihrer Bestimmung gerecht werden. Nicht nur die Auswahl der geeigneten Arten und Qualitäten von Pflanzen ist dabei wichtig, sondern die Begleitung der Pflanzenentwicklung spielt eine mindestens genauso entscheidende Rolle. Wie viel finanzieller Raum dafür zur Verfügung steht, ist eine Frage von Überzeugungskraft gegenüber den Investoren und der Politik. Leider fehlt es in den meisten Fällen an direkten Einnahmen durch die Grünflächen. Umso wichtiger ist es, mit den „indirekten Einnahmen“ zu argumentieren. Die meisten größeren Unternehmen werden ab dem Jahr 2024 neben der Zahlenberichtserstattung auch einen Nachhaltigkeitsbericht (CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive) vorlegen müssen. Dadurch könnte das Thema Vegetation nochmal an Gewicht gewinnen.

8. Quellen

Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz 2000 „Liste giftiger Pflanzen“
 DIN 18034-1:2020-10 Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen
 für Planung, Bau und Betrieb
 Europäisches Statistikamt „Eurostat“ 2022
 Schlömer/Schmidt 2008 „Lebensqualität durch Sicherheit“ – Universität Essen