

# NATURKAPITAL DEUTSCHLAND – TEEB DE

WOHNORTNAHES GRÜN: STADTNATUR  
STEIGERT LEBENSZUFRIEDENHEIT



**NATURKAPITAL**  
DEUTSCHLAND – TEEB DE



# WOHNORTNAHES GRÜN: STADTNATUR STEIGERT LEBENSZUFRIEDENHEIT

## Problemstellung

Mit dem Leitbild »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« versucht die Stadtplanung seit Längerem, die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke und die Zersiedlung des Stadtlums einzudämmen. Der Erfolg einer solchen Strategie hängt unter anderem davon ab, inwieweit es dabei gelingt, die Lebensqualität in den Innenräumen der Städte zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es besteht die Gefahr, dass bei der Entscheidung über Nachverdichtungen und die Nachnutzung brachgefallener ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte Ökosystemleistungen wie städtische Erholung, Luftfilterwirkung und Klimaausgleich nur unzureichend berücksichtigt werden. In der Regel wird lediglich der wirtschaftliche Nutzen eines Projektes ermittelt (z. B. die Wertschöpfung im Immobilienbereich und die resultierenden Steuereinnahmen), ohne die volkswirtschaftlichen Kosten zu quantifizieren, die mit dem Verlust von Stadtnatur einhergehen (z. B. negative Gesundheitseffekte, Verlust an Lebensqualität).

## Kernaussagen

- Stadtnatur und die Erreichbarkeit von Grünflächen im Wohnumfeld sind wichtige Faktoren für Gesundheit und Wohlbefinden.
- Ökonomische Analysen der Beziehung zwischen Lebenszufriedenheit, Einkommen, Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und anderen Parametern zeigen, dass der Wert eines Hektars Grünfläche für die im Umkreis lebende Bevölkerung doppelt so hoch sein kann wie der Ertragswert der Fläche als Baugrundstück.
- Die Förderung der Innenentwicklung sollte daher nicht nur eine Reduzierung des Außenwachstums der Siedlungsflächen anstreben, sondern – im Sinne einer »doppelten Innenentwicklung« – auch die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Grünversorgung und kurzer Wege zu wohnumfeldnahe Grün zum Ziel haben.

## Ökonomische Analyse

Eine in 32 deutschen Großstädten durchgeführte Studie bestätigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen der individuellen Lebenszufriedenheit und dem Grünraumanteil in der Wohnumgebung, gemessen in Hektar öffentliche Grünfläche im Umfeld von 1 km (Krekel et al. 2016). Da auch der Zusammenhang zwischen steigendem Einkommen und höherer Lebenszufriedenheit bekannt ist, kann für ein durchschnittlich mit Grünflächen ausgestattetes Großstadtviertel berechnet werden, dass ein Hektar zusätzliche Grünfläche in 1 km Umkreis bei einem mittleren Einkommen für die Lebenszufriedenheit statistisch einem Zusatzeinkommen von 276 Euro pro Jahr und Haushalt entspricht (ebd.). Was dies für das Verhältnis zwischen dem Immobilienpreis und dem Wert einer Fläche als Grünfläche bedeutet, kann beispielhaft an einer fiktiven Entscheidung über die Nutzung einer Fläche von 1 Hektar in Berlin-Wilmersdorf erläutert werden. In einem Umkreis von 1 km gibt es im Bezirk Wilmersdorf-Charlottenburg durchschnittlich 8.960 Haushalte. Für sie zusammengenommen würde ein zusätzlicher Hektar Grünfläche einen Wert von jährlich rund 2,5 Mio. Euro haben. Der mittlere Bodenrichtwert liegt in der betreffenden Gegend bei 3.500 €/m<sup>2</sup>. bzw. 35 Mio. Euro pro ha. Bei einem üblichen Kalkulationszins von 3 % ist eine einmalige Zahlung von 35 Mio. Euro wirtschaftlich gleichwertig zu einer jährlichen Zahlung von 1,5 Mio. Euro (»unendliche Rente«). Ergebnis der Analyse: Der Immobilienwert dieser Fläche beträgt bei den oben getroffenen Annahmen lediglich 60 % ihres Wertes als öffentliche Grünfläche. Der Wert der Fläche in der Abbildung wäre als Grünfläche noch höher, da die Grünflächenversorgung im Umkreis von 1 km unter dem angenommenen Mittelwert liegt.

## Schlussfolgerungen

Die Strategie der »doppelten Innenentwicklung« hat das Ziel, die Potenziale der Städte für weitere bauliche Nutzungen und für eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität so zu nutzen, dass Natur und Ökosystemleistungen im Außenbereich so weit wie möglich geschont und die Lebensqualität in den Städten erhalten und verbessert wird. Während die vielen Einzeleffekte von Grünflächen – wie etwa unterschiedliche Wirkungen auf die Gesundheit, Auswirkungen auf das soziale Zusammenleben oder die Bedeutung für die physische und psychische Entwicklung von Kindern – nur schwer im Einzelnen zu quantifizieren sind, bietet die Lebenszufriedenheitsmethode die Möglichkeit, zumindest einige der relevanten Aspekte in zusammenfassender Weise auch monetär zu bewerten. Die Erfassung des volkswirtschaftlichen Nutzens städtischer Grünflächen kann dazu beitragen, die Strategie der »doppelten Innenentwicklung« (Böhm et al. 2016) zu unterstützen, z. B. um quartierspezifische Zielvorgaben zur Durchgrünung von Stadtteilen zu begründen, die dann durch planerische Festlegungen und eine gezielte städtische Liegenschaftspolitik umgesetzt werden.



## Referenzen

Böhm, J., Böhme, C., Bunzel, A., Kühnau, C., Reinke, M. (2016): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. BfN-Skript 444, Bonn.

Krekel, C., Kolbe, J., Wüstemann, H. (2016): The greener, the happier? The effects of urban green and abandoned areas on residential well-being. Ecological Economics 121: 117 – 121.

Naturkapital Deutschland – TEEB DE (2016): Ökosystemleistungen in der Stadt – Gesundheit schützen und Lebensqualität erhöhen. Kurzbericht für Entscheidungsträger. Technische Universität Berlin, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ, Berlin, Leipzig.

## Über TEEB

Naturkapital Deutschland – TEEB DE ist die deutsche Nachfolgestudie der internationalen TEEB-Studie (The Economics of Ecosystems and Biodiversity). Mit TEEB DE werden ökonomische Argumente für die gesellschaftliche Bedeutung der Natur sowie den Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt geliefert. Das Projekt flankiert die Umsetzung von Umwelt-, Nachhaltigkeits- und Naturschutzzielen und -strategien, insbesondere der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesamt für Naturschutz (BfN) finanzieren das Projekt, das zudem von der freiwilligen Mitarbeit zahlreicher Autorinnen und Autoren sowie Gutachterinnen und Gutachter unterstützt wird. Die Studienleitung liegt am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ. TEEB DE wird von einem Projektbeirat begleitet, dessen Mitglieder das Vorhaben fachlich beraten. Diesem Gremium gehören Persönlichkeiten aus den Bereichen Wissenschaft, Wirtschaft, Gesellschaft und Medien an. Zusätzlich gibt es eine projektbegleitende Arbeitsgruppe, die der Information, Vernetzung und Einbindung von gesellschaftlichen Interessengruppen in das Projekt dient. Hierbei sind Umwelt- und Wirtschaftsverbände, Bundesressorts, Bundesländer und Kommunen beteiligt.

Im Zentrum von »Naturkapital Deutschland – TEEB DE« stehen mehrere Berichte, die folgende Themen behandeln: Naturkapital und Klimapolitik, Ökosystemleistungen in ländlichen Räumen und Ökosystemleistungen in der Stadt. Ein weiterer Bericht führt die wichtigsten Ergebnisse dieser vorangehenden Berichte zusammen und beschreibt Handlungsmöglichkeiten im Sinne des TEEB-Ansatzes. Darüber hinaus sind eine Einführungsbroschüre sowie eine Broschüre für Unternehmen erschienen. Alle Berichte und weitere Informationen finden Sie auf der Projekthomepage: [www.naturkapital-teeb.de](http://www.naturkapital-teeb.de).

## Kontakt

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH – UFZ  
Department Ökonomie  
Naturkapital Deutschland – TEEB DE  
Permoserstraße 15  
04318 Leipzig, Deutschland

Tel.: +49 341 235 1259  
Fax: +49 341 235 45 1259  
[www.naturkapital-teeb.de](http://www.naturkapital-teeb.de)  
[teeb-de@ufz.de](mailto:teeb-de@ufz.de)



## Impressum

Zitationsempfehlung: Naturkapital Deutschland – TEEB DE (2017). Fallbeispiel Wohnortnahes Grün In: Naturkapital Deutschland – TEEB DE: Neue Handlungsoptionen ergreifen – Eine Synthese. Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ, Leipzig.

Titelbild: Blick auf Leipzig vom Fockeberg. Norma Neuheiser, UFZ.  
Foto S. 2: Menschen in einem Leipziger Park. André Künzelmann, UFZ.

[www.naturkapital-teeb.de](http://www.naturkapital-teeb.de)