



Die Bedeutung des Quartiers für die Wohnungswirtschaft

Im Gespräch mit vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

Die Wohnungswirtschaft betrachtet in ihren strategischen Planungen, bei der Weiterentwicklung des Bestandes und insbesondere für die Mieter und Mieterinnen in zunehmendem Maße das Quartier. Ziel ist es, nachhaltige, generationengerechte, zukunftsfähige Quartiere zu schaffen und zu erhalten. Dies betrifft den Wohn- und Lebensraum, Räume der Begegnung inner- und außerhalb der Gebäude und letztlich das Zusammenleben der Menschen in ihrem nahen Lebensumfeld.

Was heißt eigentlich Quartier?

Für mich ist ein Quartier eine überschaubare Wohnumgebung, die unterschiedlich groß sein kann. Häufig sind es große Straßen, eine Bahn oder Flüsse, die ein Wohngebiet eingrenzen, es kann auch eine Wohnsiedlung, ein Stadtteil oder ein Dorf sein. „Quartier“ betrachtet immer auch den Lebensraum. Viele Menschen bewegen sich in ihrem „Kiez“ oder ihrem „Viertel“, das wäre dann auch ihr Quartier.

In welchen Bereichen spielt das Quartier für die Wohnungswirtschaft eine Rolle?

In der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung aber auch beim Klimawandel und der energetischen Quartiersentwicklung.

Wie ist der Zusammenhang zur demografischen Entwicklung?

Überalterung, Individualisierung und Internationalisierung wirken sich, als Folgen der demografischen Entwicklung, auf die Bevölkerungsstruktur in den Städten, Gemeinden und Quartieren aus. Um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden, reicht es nicht aus, nur die Wohnungen den veränderten Bedingungen anzupassen. Was nützt eine barrierefreie Wohnung für Senioren, wenn es im nahen Umfeld keine Einkaufsmöglichkeiten, keine ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel gibt? Was nützen familien-

freundliche Wohnanlagen ohne Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Nähe? Zum Wohlfühlen benötigen die Bewohner eine gute Nachbarschaft und ein Umfeld mit verschiedenen Kultur- und Freizeitangeboten, Nahversorgung und Infrastruktur. Dafür sind gemeinsame Handlungskonzepte mit allen Akteuren erforderlich, die sich in einem Quartier engagieren.

Liegt die besondere Herausforderung bei der älter werdenden Gesellschaft?

Ja. Die Menschen werden zunehmend älter und können mit ihren damit verbundenen Einschränkungen möglicherweise nicht mehr selbstständig in ihren Häusern oder Wohnungen leben. Hier kann die Wohnungswirtschaft Lösungen bieten. Zahlreiche Wohnungsunternehmen bieten entsprechende Wohnformen, wie Wohnpfllegegemeinschaften, Demenzwohngruppen oder Wohngemeinschaften für Ältere an, aber auch Betreuungs- und Dienstleistungsangebote, wie Wohncafés, Angebote in Nachbarschaftstreffs oder sie vermitteln entsprechende Serviceangebote.

Und weil es der Wunsch der Älteren ist, so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit oder zumindest in der näheren Umgebung alt zu werden, macht es Sinn, diese Angebote in ihrem Quartier zu etablieren und nicht außerhalb.

... und die gesellschaftliche Entwicklung?

Betreuung und Pflege sowie Altersarmut werden zur Gesellschaftsaufgabe. Durch die zunehmende Individualisierung gibt es viele kleine Haushalte, Singles und Alleinerziehende. Bezahlbares Wohnen gewinnt an Bedeutung. Die Nachfrage nach Mobilitätskonzepten und technischen Assistenzsystemen wird zunehmen.

Können Sie den Bezug zur Mobilität näher beschreiben?

Jüngere Menschen verzichten zunehmend auf ein eigenes Auto. Der Wunsch nach mobilen öffentlichen Verkehrsmitteln wie Car-Sharing und Stadträdern nimmt hingegen weiter zu. Die Elektromobilität wird gefördert. Durch die Bündelung von Erzeugung, Spei-

cherung, Netzmanagement und Verbrauch in ein Gesamtsystem können künftig in den Häusern sowohl Energie für Heizung und Strom als auch für Elektroautos erzeugt werden. Daneben gewinnen öffentliche Ladestationen, auch für E-Bikes an Bedeutung. Durch die Zunahme des Fahrrad-Verkehrs werden auch Radwege und Fahrradabstellplätze in den Wohnanlagen und im öffentlichen Raum relevant. Ältere Menschen nutzen zunehmend Hilfsmittel wie Rollatoren und Elektromobile (Scooter). Hierfür müssen ausreichend Abstellplätze vorgehalten und geeignete Wege errichtet werden.

Quartier und Klimawandel. Wie ist da der Zusammenhang?

Die Nutzung regenerativer Energien wird auch das Stadtbild verändern. Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz liegt im Gebäudebestand. Dort werden 40 % der Endenergie verbraucht. Passivhäuser, Null- oder Plusenergiehäuser werden vermehrt gebaut und nachgefragt.

Klimawandelfolgen, wie Überflutungen durch vermehrten Starkregen oder auch lokale Hochwasserereignisse wirken sich auch auf

das Quartier aus. Hier geht es dann um die Frage, wie geplante Frei- und Grünräume so angelegt werden können, dass diese im Falle von Überflutungsereignissen auch als temporärer Speicher bzw. Pufferraum für Wasser fungieren können und so die Auswirkungen auf die Gebäude verringern. Bei zunehmender Hitze sind auch Bäume und Schattenplätze im Wohnumfeld relevant.

Was bedeutet energetische Quartiersentwicklung?

Viele Städte und Wohnungsunternehmen sind auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2050 oder sogar früher. Um das Ziel zu erreichen, müssen auch die Quartiere ihren Beitrag leisten, Energie und Kohlenstoffdioxid (CO₂) einzusparen. Bei der energetischen Gebäudesanierung, dem Aufbau von CO₂-freundlichen Wärmenetzen, Maßnahmen zur Begrünung oder dem Ausbau der Radwege sind gemeinsame Maßnahmen mit den Akteuren vor Ort sinnvoll. Ein Beispiel ist die Integration von regenerativen Energieträgern oder die Nutzung überschüssiger Abwärme im Quartier. Das Quartierskonzept beinhaltet auch eine CO₂-Bilanz des Quartiers.

Was wäre Ihr Fazit?

Generationengerechte Quartiere müssen zum Beispiel eine funktionale Mischung aufweisen, um Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, medizinische Versorgung sowie Kultur- und Freizeitangebote zu ermöglichen. Um Quartiere nachfragegerecht und zukunftsfähig weiterentwickeln zu können, brauchen wir eine koordinierte und strategisch angelegte integrierte Quartiersentwicklung durch Kooperationen mit Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren. Wir brauchen aber auch Förderprogramme zur Finanzierung der Maßnahmen und Bündnisse mit Investoren, Kommunen, Verwaltungen und der Politik.

Insgesamt besteht die Herausforderung in der Integration der technischen und baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen. Dazu brauchen wir kluge Konzepte mit allen Akteuren, auch der Wohnungswirtschaft.



**DR. IRIS
BEUERLE**

Verbandsdirektorin vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.