



TDM DAS QUARTIER DER ZUKUNFT

# Vom Lebensraum zum Geschäftsfeld?

Das Quartier ist Betrachtungsebene und Handlungsfeld raumbezogenen Wirkens schlechthin. Die Immobilienwirtschaft tut gut daran, mit Quartiersangeboten nicht nur neue Geschäftsfelder zu erschließen, sondern das Schöpfen gesellschaftlicher Mehrwerte mitzudenken.

Von Prof. Dr. Jan Üblacker

**A**ls ich im Sommer 2020 die Stiftungsprofessur für Quartiersentwicklung antrat, war eine meiner ersten Beobachtungen, dass der Quartiersbegriff in der Wohnungswirtschaft offenbar als eine Art Modethema verhandelt wird, das in den letzten Jahrzehnten stark an Bedeutung gewonnen hat. Aus stadtsoziologischer Perspektive ist dies insofern überraschend, als Quartiere in der raumbezogenen Forschung seit jeher eine gängige Analyseeinheit darstellen. Bereits die Chicagoer Schule der 1920er Jahre – ein Klassiker der stadtsoziologischen Forschung schlechthin – arbeitete mit dem (heute veralteten) Begriff der „natural area“ und unterteilte die Stadt in Teilgebiete, die nach baulichen, ökonomischen und sozialen Kriterien charakterisiert wurden.

Auch in der Stadtentwicklungspolitik ist das Quartier eine gängige Bezugsgröße. Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit unterteilen die Stadt in Teilgebiete, leiten aus vergleichenden Betrachtungen bestimmte Entwicklungsbedarfe ab und legitimieren so steuernde Eingriffe (wie Sanierungssatzungen oder Programmgebiete der Städtebauförderung wie „Sozialen Stadt“/„Sozialer Zusammenhalt“). Und auch in der Wohnungswirtschaft ist das Thema mehr als eine Modeerscheinung, wie zahlreiche Siedlungsbauten aus der Gründerzeit, den 1920er bis hin zu den 1970er Jahren bezeugen. Warum also gewinnt es gerade jetzt an Bedeutung?

### Projektionsfläche

Der beachtliche Zuwachs lässt sich durch gesellschaftliche, ökonomische und technologische Entwicklungen erklären, die dazu geführt haben, dass das Quartier als Projektionsfläche für gesellschaftliche und wirtschaftliche Erwartungen dient. Viele Wohnungsunternehmen haben ihr Portfolio restrukturiert, sodass ihr unternehmerischer Fokus nicht mehr nur auf einzelnen Wohnungen oder Gebäuden liegt, sondern das Quartier als Ganzes in den Blick genommen wird. Dadurch werden neue Facetten der Wohnungsbestände offenbar. Bewohnende bilden Nachbarschaften, Grünflächen dienen als Aufenthaltsräume und auch die Wohnumgebung ist Ort von Beschäftigung und Begegnung.

Ein weiterer Aspekt ist die zunehmend privatwirtschaftliche Prägung der Eigentümerstruktur vieler Wohnquartiere seit den 2000er Jahren. Diese ist stärker auf Wachstum und Gewinnorientierung ausgerichtet. Der strukturelle Zwang zum Wachstum und die vergleichsweise hohe Regulierung des Mietwohnungsmarkts veranlassen diese Unternehmen dazu, in neue, quartiersbezogene Geschäftsfelder jenseits der klassischen Wohnungsvermietung zu expandieren. Dazu zählen beispielsweise die Energie- und Wärmeversorgung, wohnortnahe Dienst-

leistungen, Mobilitätsangebote, Nahversorgung und Ähnliches.

### Gesellschaftlicher Nutzen

Die gängigsten Antworten auf die Frage nach dem Quartier der Zukunft liegen in diesen Bereichen. Branchenexperten und „Zukunftsforscher“ verknüpfen gegenwärtige Zustände mit künftigen Wertschöpfungsoptionen, um diese möglichst glaubwürdig erscheinen zu lassen. In diesem Sinne wird das Quartier von morgen wahlweise als energieeffizient, vernetzt, sicher oder sozial beschrieben – je nachdem, welche Expertinnen oder Experten man fragt.

Gleichzeitig schaffen gesetzliche Rahmenbedingungen die Grundlagen neuer Geschäftsfelder. Idealerweise bieten sie verlässliche Orientierungsrahmen und reduzieren fundamentale Ungewissheiten, die mit jeder Investition in künftige Geschäftsfelder verbunden sind. Die Verankerung des Quartiersansatzes in der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD oder die teilweise noch deutungs offenen ESG-Kriterien regen nicht nur zur Reflexion über die Bedeutung des „Sozialen“ im Quartier an, sie spiegeln letztlich einen gesellschaftlichen Wertewandel hin zur Nachhaltigkeit wider, der nicht-nachhaltige Geschäftspraktiken zunehmend infrage stellt. Folglich ist das Quartier von morgen ein Produkt gesellschaftlich vorherrschender Werte, gesetzlicher Regelungen und unternehmerischer Erwartungen, die sich in unterschiedlichen Varianten der Quartiersentwicklung widerspiegeln.

Aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner stellt sich die Frage, welche Konsequenzen das „Denken in Quartieren“ hat. Das Quartier stellt für sie einerseits eine Opportunitätsstruktur dar, die gewisse Chancen bietet, andererseits aber auch persönliche Entfaltungsmöglichkeiten einschränkt.

## Wie können neue Geschäftsmodelle und wohnungswirtschaftliche Angebote den sozialen Zusammenhalt stärken?

### Wertschöpfung

Der Fokus auf das Quartier führt zweifelsohne zur Entwicklung neuer wohnungswirtschaftlicher Geschäftsmodelle. Es stellt sich jedoch die Frage, welche Quartiere von diesen neuen Angeboten profitieren und welche sozialen Gruppen damit angesprochen werden. Dies wirft Fragen der Differenzierung und sozialen Ungleichheit sowohl innerhalb von

Wohnquartieren als auch zwischen verschiedenen Wohnquartieren auf: Wie können solche Angebote zu einem sozialen Ausgleich innerhalb der Stadt beitragen? Können sie innerhalb des Quartiers so gestaltet werden, dass sie Ungleichheiten abbauen?

Eine sozial-orientierte Wohnungswirtschaft sollte sich mit diesen Fragen auseinandersetzen, um sicherzustellen, dass neue Quartiersangebote nicht nur wirtschaftlichen Interessen dienen, sondern auch dazu beitragen, soziale Ungleichheiten zu verringern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. —

**Prof. Dr. Jan  
Üblacker**

Vonovia-  
Stiftungsprofessur  
für Quartiers-  
entwicklung  
EBZ Business School  
BOCHUM