

GEWERBEIMMOBILIEN

Nachhaltigkeit entsteht
auf der Fläche.

WOHNUNGS- & BAUPOLITIK

Damit Gebäude ihre eigenen
kleinen Kraftwerke werden.

STADTENTWICKLUNG

People, Planet, Profit –
die drei Säulen des Erfolgs?

Handelsblatt **Journal**

Eine Sonderveröffentlichung von Euroforum Deutschland

OKTOBER 2022 | WWW.HANDELSBLATT-JOURNAL.DE



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KLIMA, KOSTEN, KAPITAL: WOHIN GEHT DIE REISE?

euroforum

Medienpartner

Handelsblatt

Substanz entscheidet.

Heimat 2022 ff.

Mit dem digitalen Quartier zu neuen Chancen



von Aygül Özkan

Zuhause – wo ist das? Im englischsprachigen Raum haben sie da eine ebenso griffige wie klare Botschaft parat: My home is where my heart is. Und wo schlägt dieses Herz dann? Für sehr viele Menschen lässt es sich nicht nur emotional, sondern auch räumlich klar verorten: Es ist oft in ihrem engeren Umfeld, im Quartier. Da, wo Mitmenschen sind, denen sie sich verbunden fühlen.

Die Abgrenzung dieser lokalen Mikrowelt erfolgt oft „intuitiv“, wie der Betriebswirtschaftler Philipp Feldmann treffend feststellte. Es geht also – neben allem, was baulich an sehr komplexen Voraussetzungen zu erfüllen ist – im Quartier auch um ein Gefühl von Zusammensein und Zusammengehören. Und hier eröffnet der digitale Weg riesige Chancen, von denen viele noch unentdeckt oder zumindest unterschätzt sind.

Heimat heute: Ein digitales Quartier kann zusammenbringen, was zusammengehört

Eine Umfrage unter 250 Beschäftigten privatwirtschaftlicher und öffentlicher Unternehmen (repräsentativer Querschnitt des deutschen Immobilienmarktes) für die Digitalisierungsstudie 2022 von ZIA und EY hat vor wenigen Wochen die große Bedeutung des digitalen Quartiers bestätigt. Es taugt nicht nur als soziales Bindeglied, sondern auch als starker Problemlöser drängender Zukunftsfragen. Über 92 Prozent der Befragten sehen im digitalen Quartier Lösungspotenzial für Schlüsselaufgaben von Klimaschutz und Mobilitätswende.

Heimatgefühl durch mehr Technik?

Ausgerechnet mit Technik dem Heimatgefühl auf die Sprünge helfen? Genau das geht und es sollte noch viel

schneller gehen: Die gemischte, lebendige Stadt neuen Stils entsteht durch ein Neben- und Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen, unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Nutzer, durch breite soziale Vielfalt. Hier gibt es Pop-up-Stores und Coworking Spaces, befristete Untervermietungen – und oft wird hier mit digitaler Hilfe zusammengebracht, was einander im analogen Leben verpassen könnte. Sozialer Mix und Altersmix inklusive. Ein Miteinander der Generationen kann sich im Alltag dabei sowohl auf Menschen als auch auf deren Wohnraum beziehen. Denn kreative Architektinnen und Architekten komponieren aus schicken alten und kühnen neuen Gebäuden oft Quartiere eigenen Stils.

Die komplette Digitalisierung aller Bauwerk-Infos, die für Planung und Umsetzung relevant sind, wird mit Building Information Modeling (BIM) virtuelle Wirklichkeit. Da werden Lebenszyklusphasen und Fertigungsplanung optimal erfasst, das künftige Leben in der Smart City bekommt buchstäblich Gestalt.

Einzelhandel in erweitertem Umfeld

Der Mix macht's. Denn: Quartiere, die Raum für flexible, vielfältige Nutzung bieten, erweisen sich – das ist in Zeiten wie den aktuellen mehr als nur ein Detail – in der Regel als robuster.

Für den Einzelhandel zum Beispiel kann ein vielfältiges Quartier mit kulturellem und sozialem Plus einen Mehrwert bringen, der in ernsten Zeiten riesige Chancen eröffnet: Das Minimieren des Transports von Menschen und Waren wird im Quartier und für das Quartier mit Mobilitäts- und Logistikfunktionen für die erste wie die letzte Meile erleichtert: Elektromobilität, Shared

Services und urbane Logistik-Hubs, die Transport und Verteilung koordinieren, sind wichtige Faktoren in einem umfassenden Modell eines Quartiers der kurzen Wege.

Der EUREF-Campus in Berlin, „Smarter Together“ in München oder „Smartcity Cologne“ sind nur einige Beispiele fürs digitale Quartier. Die Zukunft hat begonnen. Neue digitale Quartiere entstehen gerade:

Wo Senior(inn)en und Student(inn)en zusammenfinden

So werden im Quartier „Stadtgut“ in Berlin-Hellersdorf in einigen Monaten Senior(inn)en und Student(inn)en mit digitaler Hilfe zusammenfinden. Niedrigschwellig im doppelten Wortsinn. Denn auch Barrierefreiheit ist ein wichtiger Punkt. Quartiersplattformen ermöglichen eine breite Vernetzung im Viertel, der digitale Marktplatz und das digitale schwarze Brett schaffen Möglichkeiten stimmiger Begegnung im „richtigen Leben“. Wo bei zunehmend breiter definiert wird, wie dieses richtige Leben aussehen kann.

Bisher gibt es noch keine einheitliche Definition für eine „digitale Stadt“ oder ein „digitales Quartier“. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definiert das Konzept „Smart City“ als „die Aus- und Aufrüstung der Städte und ihrer Infrastrukturen mit digitaler Technologie, die Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen oder ihrer Teilsysteme“. Digital wird ein Quartier, „wenn alle dort generierten Daten, alle Informationen zentral auf einer Plattform von den Stakeholdern genutzt werden können und so ein multilateraler Austausch möglich ist“, fasst Prof. Dr. Verena Rock, Leiterin des Studiengangs Digitales Immobilien-

Mit digitaler Hilfe wird zusammengebracht, was einander im analogen Leben verpassen könnte. ”

management an der TH Aschaffenburg, griffig zusammen.

Das große Plus fürs Klima optimal nutzen

Und: Das digitale Quartier taugt als wirksamer Beschleuniger auf dem Weg zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Intelligente Messungen mit Smart Metering und eine dezentrale Energieversorgung samt bedarfsgerechter Verteilung eröffnen neue Möglichkeiten. Digitale Quartiere sollten einen sehr niedrigen Energieeigenbedarf aufweisen und idealerweise sogar zur Energieversorgung anderer Quartiere beitragen.

Sicherheitsaspekte werden bei der Planung und Umsetzung von Grünanlagen oder auch Spielplätzen ebenfalls umfassend gecheckt. Das digitale Ausleuchten des Zusammenlebens ist dabei manchmal auch wörtlich zu nehmen, denn Smart Lighting schafft ein Mehr an Sicherheit für Kinder, für Seniorinnen und Senioren – für alle.

Attraktive lebendige Städte leben schließlich vom positiven Spannungsverhältnis zwischen bebautem Raum und Qualität der Grün- und Freiflächen. Die sensorgestützte Bewässerung unterstützt dabei zuverlässig urbanes Grün, auf dass es nicht vorzeitig bräunliche Blätter bekommt.

Deutschland könnte digital mehr bewegen

Digitalisierung kann in der Quartiersentwicklung also als Werkzeug dienen und Antworten auf globale Herausforderungen wie Klimawandel und demografischer Wandel liefern. Leider müsste man in der nüchternen Gesamtschau noch allzu oft präziser sagen: Digitalisierung *könnte* als Werkzeug dienen. Denn auf diesem Feld bleibt



Aygül Özkan,
stellvertretende Hauptgeschäftsführerin, ZIA

Deutschland bis heute unter seinen Möglichkeiten:

Breitbandausbau und die Erweiterung von 5G-Kapazitäten werden immer dringender. Zahlreiche Fragen zur Datensicherheit, zu Datenschutz und -standards müssen dringend gelöst werden, damit alle Bewohner(innen) begründet Vertrauen in die digitalen Instrumente haben können. Auch ist die Technologie für eine automatisierte Überprüfung von Baugenehmigung vorhanden, und ein Rollout sowie einheitliche Implementierungen in allen Kommunen würde weniger Bearbeitungszeit in den Kommunen, vollständigere Anträge für Planer und geringeres Risiko für die Bauherr(innen) bedeuten. Nach dem Vorbild europäischer Nachbarn sollte ferner ein pragmatischer, technologieoffener Smart-Meter-Rollout zügig gestartet werden. All das brächte auch dem digitalen Quartier noch einen echten Schub.

Da geht noch was. Da geht viel mehr.

Mangelnde Investitionsbereitschaft und lückenhafte IT-Infrastrukturen sind die beiden wichtigsten Bremsen auf dem Weg zu einem noch weiter reichenden Digitalisierungs-Push. Auch das hat die jüngste Befragung von EY für den ZIA erneut deutlich gezeigt. Ganz sicher gilt: Wenn Faktor zwei (die Strukturen) sich verbessert, könnte das gleichzeitig auch Faktor eins (die Investitionen) beschleunigen. Kurz: Da geht noch was. Da geht viel mehr.

Derweil wird vielerorts in der Praxis der Quartiere längst der Beweis erbracht: Digitale Vernetzung bringt nicht etwa neue Hürden, die dem „echten Zusammenleben“ entgegenstehen, sondern sie haben ein riesiges Potenzial, um ein Zusammenleben neuer Qualität erst zu ermöglichen. Heimat 2022ff. ■