

INKLUSIV STATT EXKLUSIV

AUF DEM WEG ZUR LOYALEN STADT

TEXT: Sabine Georgi & Anne Tischer

In der Pandemie haben wir gelernt: Flexibilität ist das Gebot der Stunde – Flexibilität in den Bereichen, wie wir einkaufen, arbeiten und unsere Freizeit gestalten. Die Pandemie hat auch gezeigt, dass die Stadt trotz Unkenrufe attraktiv bleibt, da sie unzählige Gelegenheiten bietet für Kreativität durch vielfältige Möglichkeiten der zufälligen oder bewussten Begegnung, wie nur eine Stadt sie bietet. Doch wie gelingt Identifikation, ja sogar Loyalität?

In der Pandemie haben wir gelernt: Flexibilität ist das Gebot der Stunde – Flexibilität in den Bereichen, wie wir einkaufen, arbeiten und unsere Freizeit gestalten. Die Pandemie hat auch gezeigt, dass die Stadt trotz Unkenrufe attraktiv bleibt, da sie unzählige Gelegenheiten bietet für Kreativität durch vielfältige Möglichkeiten der zufälligen oder bewussten Begegnung, wie nur eine Stadt sie bietet. Doch wie gelingt Identifikation, ja sogar Loyalität?

Die „bunten“ Möglichkeiten der sozialen Interaktion sind der Pluspunkt des Lebens in der Stadt und der Grund, warum Menschen auch in Zukunft gern in ihren Städten leben werden. Es gilt also, dieses „Lagerfeuer“ neu zu entfachen, um interessante Orte des Austauschs und der Kommunikation, auch der zufälligen, zu schaffen.

Hier hilft uns die Idee der europäischen Stadt: Sie ist durch eine starke Vielfalt auf relativ kleinem Raum gekennzeichnet. Ähnlich dem, was Berliner*innen als ihre Kieze und Kölner*innen als ihre Veedel bezeichnen. Die europäische Stadt bietet damit unterschiedlichen Daseinsformen Raum und stiftet Leben, das zur Identifikation mit der eigenen Umgebung beiträgt. Anders ausgedrückt: Wir holen das klassische Dorf mit seinem Marktplatz und der Mixtur aus Wohnen und (Ge-)Werken in die Stadt.

Denn die Vermischung von Arbeits- und Wohnfunktion auch in Gebäuden ist ein weiteres Kennzeichen der europäischen Stadt.

In der Pandemie ist Stadt-Bewohner*innen deutlich vor Augen geführt worden, dass neben einer schönen Wohnung auch die Außenbereiche ausschlaggebend sind und diese einer multiplen Nutzung zugeführt werden sollten. Auch hier ist die europäische Stadt die Blaupause mit ihren Marktplätzen, die auch für kulturelle Zwecke genutzt werden können.

Es wird Flexibilität gefragt sein, um die unterschiedlichen Anforderungen, wie beispielsweise bei der Frage, wo wir in Zukunft arbeiten wollen, abzubilden. „One fits all“ ist nicht mehr möglich. Diese Diversität benötigt Flexibilität hinsichtlich der Lösungen für Räume, die wir zur Verfügung haben – nur wenn gebaute Strukturen und deren Nutzung es ermöglichen, kann diversen Modellen entsprochen werden. In Bezug auf Büros bedeutet das: Es wird einen Dreiklang aus Headquarter, Homeoffice und wohnortnahen Büros geben. Diversität benötigt zudem Mix Used-Konzepte, in einem Gebäude oder auch in einem Quartier, wo Angebote wie Kitas, altersgerechtes Wohnen, Co-Living, Co-Working und Büros nebeneinander diverse Nutzungen bieten. Solche smarten Quartiere brauchen zudem Lösungen im Bereich

Mobilität, die Inklusion statt Exklusion von Lebensentwürfen bieten. Das Schaffen von mehr Möglichkeiten der sozialen Interaktion ist das Ziel, um Identität zu stiften und sich verantwortlich für die eigene Umgebung zu fühlen.

Doch schafft Identität auch Loyalität? Das Prinzip von Loyalität basiert auf gegenseitigem Respekt. Ich halte dann die Treue und bin loyal, wenn ich mich fair und gut behandelt fühle, sei es in einer Partnerschaft, im Job oder als Teil einer sozialen Gruppe.

Überträgt man diese emotionale Wirkungslogik auf die Bindung von Menschen an ihre Stadt, offenbart sich das Problem. Denn es ist nicht so, dass den Bewohner*innen die Stadt, in der sie leben egal wäre. Eher sind es die Städte, die den Bewohner*innen gegenüber nicht loyal sind, indem sie ihren Bedürfnissen, ihrem Wunsch nach Wertschätzung und ihrem Recht auf Teilhabe nicht genug entsprechen. Das zeigt sich in vielen Städten deutlich in der sozialen Spaltung, die sich durch klar getrennte homogene Wohnviertel und Gegenden widerspiegelt. Hier die Innenstädte mit teuren Büros, Läden und schicken Apartments für die Top-Verdienenden, dort, meist in den Randgebieten, die Wohnviertel für Normal- und Geringverdienende. Diese räumliche Trennung führt zu einer Blasenbildung.

Doch wie funktioniert sie, die loyale und soziale Stadt? Zunächst erkennt sie die Diversität unserer Gesellschaft und das individuelle Recht auf soziale Teilhabe jeder und jedes Einzelnen an und macht sie zum Leitprinzip planerischer, baulicher und gestalterischer Entscheidungen. Die loyale Stadt wirkt der gesellschaftlichen Spaltung aktiv entgegen, indem sie Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit zusammenbringt und hierfür die passenden Konzepte, Räume und Flächen plant und umsetzt. Zum Beispiel Projekte mit gemischter Nutzung wie bereits angesprochen mit Büros, Wohnungen, Kita und sozialen Einrichtungen mit ausreichend frei zugänglichen Flächen für Austausch und Begegnung. Die soziale Stadt investiert in den öffentlichen Nahverkehr, Kitas und Schulen, städtische Infrastruktur und fördert konsequent bezahlbaren Wohnraum, vor allem auch in den Innenstädten.

Die loyale Stadt realisiert Konzepte, die den generationsübergreifenden Austausch ermöglichen. Dies können Quartiere sein mit Wohnungen für Senior*innen, Kitas und bezahlbarem Wohnraum für Alleinerziehende und Familien. Ein Kompetenzzentrum, kofinanziert von Eigentümer*in und Kommune, managt die unterschiedlichen Bedarfe im Quartier, bindet Ehrenamtliche und soziale Einrichtungen ein und ermöglicht Begegnung und Kommunikation auf gemeinschaftlich genutzten Spiel- und Grünflächen.

Um Konzepte, Inklusion und Teilhabe in der Stadt zu fördern, braucht es drei Dinge: Erstens, klare regulatorische Maßnahmen. Um etwa die Preisspirale bei Immobilien zu brechen, müssen Spekulationen ihren finanziellen Reiz verlieren. Eine Möglichkeit wäre die Pflicht, Gewinne, die beim Weiterverkauf gemacht werden, an den Staat abzuführen. Die so realisierten Einnahmen könnten in sozialen Wohnungsbau und die Infrastruktur investiert werden. Zweitens, eine stärkere Berücksichtigung sozialer und inklusiver Faktoren bei der Vergabe von Krediten für Immobilienprojekte und bei Baugenehmigungen durch die Behörden. ESG-Vorgaben und Social Impact Investing schaffen eine Chance für einen Richtungswechsel.

Drittens, es braucht mehr Vielfalt, wenn geplant, genehmigt und gebaut wird. Der Blick auf die Führungsebenen in der Immobilienwirtschaft zeigt: Der Anteil an Frauen in den 120 führenden Immobilienunternehmen lag 2020 insgesamt bei circa 12%*. Das heißt, bei Entscheidungen, wie Städte aussehen und welche Bedarfe dabei zugrunde gelegt werden, fehlt es an Vielfalt und damit an Perspektiven eines Großteils der Menschen, die in diesen Städten leben. Gelingt es der Branche das Potenzial für die Qualität ihrer Entscheidungen zu nutzen, werden auch die Städte ihrem sozialen Auftrag besser gerecht und bekommen dafür Bewohner*innen, die sich aktiv einbringen und ihrer Stadt treu und verbunden sind. ■



SABINE GEORGI

ist Executive Director beim Urban Land Institute für die DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz). Sie studierte Diplom-Betriebswirtin (BA Immobilienwirtschaft) und Certified Real Estate Investment Analyst ist seit nunmehr 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Sie arbeitete als Country Managerin bei der RICS; beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss als Abteilungsleiterin Immobilien- und Finanzmärkte sowie als Referentin. Zuvor beriet sie bei der Unternehmensberatung BBT Group Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und leitete den Marketingbereich.



ANNE TISCHER

berät Unternehmen und Organisationen rund um Diversität und werteorientiertes Management. Sie ist Inhaberin der Kommunikationsberatung KARMA SHE SAID ... sowie Initiatorin und Vorsitzende von FRAUEN !N FÜHRUNG (F!F), einer Initiative für mehr Frauen in Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft. Anne Tischer absolvierte ihr Studium der Publizistik- und Kommunikationswissenschaften an der FU Berlin und arbeitete 15 Jahre lang als Pressesprecherin und Marketingverantwortliche bei international tätigen Immobiliendienstleisterinnen, u.a. bei Apleona, Bilfinger Real Estate und Argoneo Real Estate sowie als PR-Expertin bei Stiftungen und in der Politik.