

# „Wohnen, Leben und Arbeiten vereinen sich“

## smarte Quartiere

Wie sieht das **Wohnen der Zukunft** aus? Und warum sind so wenig weibliche Fachkräften in Top-Positionen? Cordula Fay, Vorständin der „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“, Abteilungsleiterin „Neubau im Quartier“ der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, gibt darüber im Interview Auskunft.

Text: Thomas Soltau  
Foto: HOWOGE,  
Blue Bird/Pexels



### Cordula Fay,

Vorständin der „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“, Abteilungsleiterin „Neubau im Quartier“ der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Wohnen ist zum wichtigsten Rückzugsort in unserer Gesellschaft geworden, so beschreibt Oona Horx-Strathern vom Zukunftsinstitut die Veränderungen seit Corona. Wie sehen Sie die Entwicklung?**

Die Wohnung stellt schon immer einen wichtigen individuellen Rückzugsort dar. Platz, Ausstattung, Gestaltungsmöglichkeit, Energieverbrauch und Nachbarn sind dabei ausschlaggebende Faktoren. Darüber hinaus rückt das Quartier verstärkt als Wohnaußenraum in den Fokus. Hier finden sich Orte für Begegnung, Teilhabe sowie Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

**Welche Trends – und damit auch Ansprüche an Gebäude – ergeben sich zukünftig aus den Bedürfnissen von MieterInnen?**

Der Trend geht zu Quartieren, die Wohnen, Leben und Arbeiten vereinen. Hier haben Corona und damit verbundene Möglichkeiten des Homeoffice einen deutlichen Paradigmenwechsel herbeigeführt und damit einhergehend die Ansprüche an das Wohnumfeldangebot, die Abkehr von täglichen Autofahrten sowie die Wahrnehmung der Nachbarschaft, in der ich bestenfalls meine täglichen Erledigungen innerhalb von 15 Minuten fußläufig umsetze.

**Bislang gab es bei den Preisen für Wohnimmobilien nur eine Richtung: steil nach oben. Ändert sich das zukünftig?**

Dem Anstieg der Preise lagen viele Faktoren zugrunde – unter anderem die Wohnungsknappheit in vielen Regionen. Die Erhöhung des Wohnungsbestandes, möglichst in kommunaler Hand, um dämpfenden Einfluss auf Mietenentwicklung zu erwirken, ist weiterhin ein wichtiges Ziel. Es bleibt aber die Tatsache, dass gutes Bauen Geld kostet. Wir wollen sicher, ökologisch nachhaltig und sozial gerecht bauen – das gibt es nicht für umsonst.

*„Das Quartier rückt verstärkt als Wohnaußenraum in den Fokus. Hier finden sich Orte für Begegnung, Teilhabe sowie Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten.“*

**Nur jede fünfte Leitungsposition in der Immobilienwirtschaft ist in weiblicher Hand, im Topmanagement sogar nur jede zehnte. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Studie des Verbandes „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“ Was sind die Gründe dafür?**

Der dominierende Managertypus in den Chefetagen ist männlich, weiß und 50 bis 60 Jahre alt. Dieser tendiert – ob bewusst oder unbewusst – dazu, Stellen mit Männern zu besetzen, die ihm sehr ähnlich sind. Dieses psychologische Phänomen wurde in einer Studie der AllBright-Stiftung „Thomas-Kreislauf“ genannt.

Die Folge: Der Frauenanteil in Führungspositionen ist bislang weitgehend stagniert. Eine weitreichende Erneuerung aus sich selbst heraus ist deshalb leider recht unwahrscheinlich.

**Welche Maßnahmen können zu einer Erhöhung der Quote von weiblichen Fachkräften führen?**

Gewisse Mindestvorgaben durch die Politik sind wichtig und richtig, um den notwendigen Änderungsdruck zu erzeugen. Darüber hinaus brauchen wir aber ein ganzes Bündel an Maßnahmen, etwa validierbare Diversity-Strategien in Unternehmen mit Zielvorgaben. Dafür gibt es ja durchaus auch sehr gute Beispiele in Immobilienunternehmen. Dazu trägt aber auch ein deutlich besseres Betreuungsangebot sowie die Bildung und Stärkung von Netzwerken bei. Deshalb engagiere ich mich im Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.“

*„Es bleibt aber die Tatsache, dass gutes Bauen Geld kostet. Wir wollen sicher, ökologisch nachhaltig und sozial gerecht bauen – das gibt es nicht für umsonst.“*

### fakten

Als Geografin und Stadt- und Regionalplanerin interessiere ich mich für die Welt, verreise gerne und nehme dabei ganz nebenbei gute Lösungen von Wohnen und Leben in Stadt und Land wahr und gute Beispiele mit zurück in meinen beruflichen Alltag. Für die Zukunft wünsche ich mir **Frieden und ein Tempolimit**.  
Infos: [www.immofrauen.de](http://www.immofrauen.de)

# „Jedes Gebäude muss auch analog funktionieren“

## nachhaltigkeit

**Digitalisierung** sollte kein Selbstzweck sein, sondern der Nachhaltigkeit dienen, findet Jens Fieber vom Entwickler EDGE.

Text: Armin Führer  
Foto: Presse/EDGE



### Jens Fieber,

Executive Commercial Director Germany bei EDGE

**Herr Fieber, in der Baubranche gibt es aktuell zwei große Themen: Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Wäre nachhaltiges Bauen eigentlich ohne digitale Technologie möglich?**

Grundsätzlich wäre das schon möglich, aber mit digitaler Technologie funktioniert es natürlich viel besser und effizienter. Digitalisierung ist für uns ein Baustein, mit dem wir die Nachhaltigkeit weiter und schneller vorantreiben können. Unser Ansatz ist es, die Technologien zu nutzen, die wirklich sinnvoll sind. Das bedeutet, dass wir unsere Gebäude „smart ready“ herstellen und so auch künftig neue Technologien integrieren können. Dabei geht es aber nicht darum, dass wir alles nur noch per Apps steuern müssen. Jedes Gebäude muss am Ende auch analog funktionieren.

**Ist es einfacher, Neubauten digital und nachhaltig zu gestalten?**

Man kann bei Neubauten von Grund auf neu planen, das geht beim Bestand nicht. Allerdings kann man neue Technik in bestehenden Gebäuden auch modular verbauen und mit Sensorik arbeiten, die man z. B. einfach an die Wand hängt oder auf den Tisch stellt. Allerdings benötigt man auch dann eine ausgefeilte Gebäudetechnik, also zum Beispiel eine Lüftung, die sich den Gegebenheiten automatisch anpasst. In Deutschland konnten wir bislang wenig mit Bestandgebäuden arbeiten, aber das ist der Weg, den wir auch hier einschlagen werden.

**Welche Rolle spielt BIM bei der Planung?**

BIM macht das Arbeiten über ein digitales Modell transparenter und einfacher. Das Problem: Zwar wollen fast alle mit BIM arbeiten, aber in vielen Fällen fehlt die Verzahnung der Schnittstellen, sodass nicht alle Gewerke die Methode an einem Modell nutzen können. So bleiben die Beteiligten häufig noch zu autark. Zwischen den Beteiligten muss zudem abgestimmt werden, welche Standards für das BIM-Modell eingehalten werden müssen. Eine weitere Herausforderung ist, dass auf der Baustelle oder bei Behörden häufig noch ein 2D-Planung benötigt wird. Sind aber alle Planungs- oder Projektbe-

*„Ganz ohne Beton wird es vielerorts kaum gehen, ich gehe aber davon aus, dass alternative Baustoffe eine sehr große Rolle spielen werden.“*

teiligten an Bord, gibt uns BIM einen enormen Vorteil bei der Abstimmung der Planung und hilft, Planungsänderungen über mehrere Teams, Firmen und Gewerke hinweg zu kommunizieren. Anpassungen können von allen Beteiligten unmittelbar gesehen und nachvollzogen werden. Eine schnellere Reaktionszeit ist die Folge.

**Welche weiteren digitale Instrumente gibt es?**

Revit, CAD, CAFM, Berechnungstools, Ausschreibungs- und Aufmaß-/Rechnungstools sowie Mängeltools sind in der modernen Planung und im Bau heute nicht mehr wegzudenken. Projekte mit mehreren Zehntausend Quadratmetern und hoher technischer Komplexität wären ohne diese kaum noch umsetzbar.

**Welche Bedeutung werden in Zukunft alternative Baustoffe spielen?**

Ganz ohne Beton wird es vielerorts kaum gehen, ich gehe aber davon aus, dass alternative Baustoffe eine sehr große Rolle spielen werden. Aber da sind wir noch am Anfang. Wir haben beispielsweise gerade bei unserem EDGE Eastside Berlin, einem rund 140 Meter hohen Bürohaus, einen Test mit CO<sub>2</sub>-reduziertem recyceltem Beton beendet. Derzeit konnten erst die beiden obersten Etagen damit bauen, da diesem Beton gegenüber herkömmlichem noch die absolute Tragfähigkeit fehlt. Auch Holz ist ein interessantes Thema. Ich denke auch an schnell nachwachsende Baustoffe wie Bambus. Da erwarte ich für die Zukunft noch spannende Innovationen.



### fakten

Holz gilt Experten als ein **wichtiger Baustoff der Zukunft**. Es ist zu 100 Prozent ökologisch abbaubar und ein natürlicher und nachwachsender Rohstoff. Wichtig ist aber, dass das verwendete Holz aus der Region kommt, weil sonst beim Transport ein hoher CO<sub>2</sub>-Ausstoß anfällt.