

Zukunft des Wohnens

Die zentralen Trends bis 2025

Eine neue Studie des Zukunftsinstituts untersucht, wie wir in Zukunft wohnen werden.

Kaum ein Thema beschäftigt die Menschen so sehr, wie das Wohnen. Dabei geht es nicht nur um die Frage nach Eigentum oder Miete, sondern mehr noch um das Verhältnis von Privatem zu Öffentlichem, von Familie und Beruf, von persönlicher Freiheit und kollektiver Sicherheit. Es geht um Wohnkonzepte, die der demografischen Entwicklung gerecht werden und letztlich auch um Reaktionsmöglichkeiten auf zukünftige Wetterkapriolen und Naturereignisse.

Das aktuelle Hochwasser, welches nicht nur in Sachsen-Anhalt unzählige Wohnungen überschwemmt und Lebensräume zerstört hat, gibt der Diskussion um die Zukunft des Wohnens eine völlig neue Dimension und Brisanz. Aber auch Unternehmen in fast allen Branchen sind durch den zukünftigen »Wohn-Wandel« betroffen: von der Bank bis zur Müllentsorgung, vom Möbelhersteller bis zum Technologie-Unternehmen, von der Gastronomie bis zum Bildungsträger.



Foto: Comptonswebart / fotolia.de

Antworten auf zahlreiche Fragen sowie interessante Einblicke in die Vergangenheit und Zukunft des Wohnens gewährt eine aktuelle Studie des Zukunftsinstitutes in Kelkheim.

Die Autoren entwickeln und erläutern fünf Trendfelder, die sie in »Zeithorizonten« bis 2025 bzw. 2050 untersuchen. Ausgangspunkt ihrer Thesen ist die Erwartung, dass die Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2015 um 4,5 Prozent schrumpfen wird, wohingegen die Nachfrage nach Singlehaushalten weiter steigt.

Angesichts dieser Prognose wurden viel zu wenige Wohnungen neu gebaut bzw. zu viele Wohnungen auf das nicht mehr zeitgemäße »Ideal der Kernfamilien« ausgerichtet. Trotz eines Mindestbedarfs von 183.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden 2009 weniger als 150.000 erbaut. Der so entstandene Wohnungsmangel trägt nun zu den rapide steigenden Mieten bei. In Deutschland, wo 54 Prozent der Bevölkerung zur Miete wohnen, sind größere Mehrraumwohnungen in attraktiven Stadtlagen für viele Menschen kaum noch finanzierbar.

Trend 01: kollaborative Räume ergänzen den Wohnraum »on demand«

Der steigende Bedarf an kleinen Wohneinheiten bedeutet aber nicht, dass der Einzelne weniger Raum beansprucht. »Fehlende Entfaltungsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung werden im Stadtraum und durch Serviceangebote kompensiert. Wem das Home-Office zu unkommunikativ ist, der mietet sich einen Tisch im Co-Working-Space. Wer zum Dinner einladen möchte, aber nicht über den entsprechenden Platz verfügt, bucht sich eine Küche.

Trend 02: Wohnen dezentralisiert sich und verlangt nach neuen Wohnkonzepten

»My Home is my Castle« stimmt daher in Zukunft nur noch bedingt. Der private Rückzugsort verliert zwar nicht an Bedeutung – aber die Wohnung hat Konkurrenz bekommen! Sie ist nicht mehr allein der Ort des Wohlfühlens und Wohnens: Die »dritten Orte« – gemeint sind öffentliche Räume außerhalb von Wohnung und Arbeitsplatz – werden in Zukunft zu einem aktiven Bestandteil und einer Bereicherung der Wohnkultur. Sie werden die eigenen vier Wände bei Bedarf ergänzen und so die in digitalen Netzwerken etablierte Tauschkultur in die modernen Wohnwelten übertragen. Wie beim Car-Sharing werden bestimmte Ressourcen gemeinschaftlich genutzt, statt sie zu besitzen. »Wohnqualität definiert sich nun über zusätzliche Raum- und Serviceangebote im nahen Umfeld – angefangen

vom Café, das als Wohnzimmer- oder Küchenersatz zur »außerhäuslichen Wohnfläche« wird – bis hin zu jenen trendigen Angeboten, die einem suggerieren, man könne nahezu alles »to go« erledigen. Nicht zuletzt durch solche »Third Rooms« und Service-Angebote wird Wohnen zu einem dezentralen Netzwerk in der Stadt!

Trend 03: Das Interieur gewinnt an Bedeutung – Wohnräume passen sich der Lebenswirklichkeit an

Aber auch die, auf das Wesentliche reduzierte, Wohneinheit wird sich verändern und immer neuen Wohnsituationen anpassen. Ein zur Verfügung stehender Raum bleibt zukünftig nicht mehr einzelnen Wohnfunktionen vorbehalten, sondern wird multifunktional genutzt. Die längst aufgehobene Trennung von Arbeiten und Wohnen gebietet dies: Jeder fünfte Erwerbstätige erledigt heute berufliche Aufgaben zu Hause. Damit die Wohnung die unterschiedlichen Anforderungen erfüllen kann, wird sie mittels Wandelementen, Wohntextilien und neuartigen Möbelstücken – der so genannten »Flexware« – in Funktionsbereiche unterteilt. Auf diese Weise passen sich »Wohnräume den individuellen Lebensphasen des Einzelnen an. Aus vorstrukturierten Räumen werden ineinander übergehende Zonen, die sich je nach aktueller Nutzungs- und Bedürfnislage wandeln.«

»

« **Trend 04: Smart Being: Fusion aus Technologie und gesunden Menschen**

Nicht nur »die Singles in unserer Gesellschaft werden zu hochgradig vernetzten Wesen. Kaum einer ist allein allein, weil so gut wie niemand mehr ohne sein Smartphone auskommt. Auf das Wohnen wirkt dies in mehrfacher Hinsicht: Wir passen uns der Geschwindigkeit des technisch Möglichen an. Die Technik (meist in Form des Smartphones) wird zur Steuerungseinheit des Lebens ... sie macht den Wohnraum zum Allzweckraum – ermöglicht Dinge, die man sonst nur in Büros oder Werkstätten konnte.« Aber die Technik ersetzt weder den »User« noch seine Kommunikation. Sie hat nur dort einen Sinn, wo klar definierte Abläufe vereinfacht werden können. Dann sorgen die Assistenzsysteme der Zukunft für »Vernetzung, Sicherheit und Spaß.« Im Optimalfall schafft die Fusion aus smarterer Technologie und gesundem Menschen besondere Räume für besondere Momente der Kreativität, Unterhaltung, Regeneration.

Trend 05: Die Städte der Zukunft sind gesund und naturnah ...

Und noch eine wesentliche Aufgabe kommt auf das Wohnumfeld von Morgen zu: Wohnräume und Orte der Zukunft dürfen nicht mehr nur nicht krank machen, sondern sollen der Gesundheit und dem Wohlbefinden ihrer Bewohner dienen: »Weltweit arbeiten Stadtplaner, Designer, Bürgermeister, Gemeindevorstände und Bürger an neuen Konzepten, um Städte schöner, sicherer und gesünder für jeden Einzelnen zu machen.«

Dazu ist es nötig, nicht nur in eine gute Infrastruktur, saubere Luft und einladende Parkanlagen zu investieren, sondern auch »weiche Faktoren« wie das Gefühl von Gemeinschaft, Identität und Zugehörigkeit zu vermitteln. Kommunen arbeiten verstärkt mit unterschiedlichsten Gesundheitsdienstleistern zusammen, »um ein umfassend gesundheitsförderndes Umfeld zu schaffen. ... Es geht also nicht mehr nur um Luftverschmutzung oder radioaktive Strahlung in Städten, sondern um die Gesamtheit der Faktoren, die Lebensqualität in Städten negativ beeinflussen können.«

Die ausführliche Beschreibung dieser fünf »Trendfelder«, die mit zahlreichen Praxis-Beispielen aus aller Welt gespickt sind, nehmen den Hauptteil der Studie ein. Darüber hinaus geht das Kapitel »Utopien des Wohnens« auf unterschiedliche Visionen und Idealvorstellungen zukünftiger Städte ein und schließt mit einer Zusammenstellung der »kommenden Wohneinflüsse von morgen.«

Ein mehrseitiges »Management Summary« stellt die Auswirkungen der aufgezeigten Trends und die damit verbundenen Chancen für relevante Wirtschaftszweige heraus. Ein Glossar rundet das Angebot ab.

□ Steffen Wilbrandt

→ **Studie »Zukunft des Wohnens«**

Herausgeber: Zukunftsinstitut GmbH
Autoren: Christiane Varga, Adeline Seidel, Christof Lanzinger, Harry Gatterer
ISBN: 978-3-938284-72-8
190.00 Euro zzgl. 7 % MwSt
www.zukunftsinstitut.de

Schwerpunkte

Die Autoren der Studie legen den Fokus auf die Frage, wie sich Unternehmen, aber auch Kommunen in dem wandelnden Umfeld »Wohnen« entwickeln können und welche Märkte dabei entstehen. Einzelne Trendfelder werden analysiert, um die Entwicklungsräume, welche heute schon erkennbar sind, zu beschreiben. Zudem dienen sie als Grundlage für unternehmerische Entscheidungen.

Zentrale Themen:

- Welche Märkte entstehen durch neue Wohnformen?
- Wie wirkt sich die zunehmende Mobilität auf das Wohnen aus?
- Welche neuen Wohn-Services braucht der moderne Individualist?
- Welche Technologien setzen sich durch?
- Was verändern die Wohntrends in den klassischen Wohnbranchen?
- Welche Wohnumgebungen werden zukünftig mehr Nachfrage erzeugen?



Zukunft des Wohnens, Zukunftsinstitut GmbH, Quelle: Harth, Scheller, Das Wohnerlebnis in Deutschland, 2012



Die Trendfelder

01: Third Place Living

Mit zunehmender Digitalisierung, Mobilität und Vernetzung erlangen »dritte Orte« eine neue Bedeutung. Sie werden zu aktiven Bestandteilen des Wohnens. Mit ihnen sind öffentliche Räume außerhalb der Wohnung (erster Ort) und des Arbeitsplatzes (zweiter Ort) gemeint, auf die bestimmte Wohnfunktionen übertragen werden. Third Place Living ist eng mit Collaborative Living verknüpft.

02: Collaborative Living

beschreibt eine neue Wohnform in den Städten, die Wohnqualität nicht mehr über die Größe und die Ausstattung einer Wohnung definiert, sondern über die zusätzlichen Nutzungsoptionen und flexiblen Wohnmöglichkeiten innerhalb von Häusern und Quartieren. Zukünftig leben wir nicht mehr in vollständig ausgestatteten Wohnungen, sondern beschränken den privaten Wohnraum auf das persönlich Wichtigste und die täglich notwendigen Wohnfunktionen – während andere einfach »ausgelagert« werden. Wohnen wird dezentral!

03: Conceptual Living

bedeutet, sich seinen Lebensraum konzeptionell ähnlich zu erschließen, wie einen Lebensstil. Die physische Raumstruktur gibt dabei das grobe Muster vor, während die Einrichtung auf die jeweiligen Bedürfnisse des Nutzers reagiert. Möbel sind nicht mehr nur Behältnis und Designobjekt, sondern flexible Elemente zur Schaffung und Ausgestaltung von Zonen innerhalb der Räume.

04: Smart Being

resultiert aus einem gesteigerten Gesundheitsbewusstsein und bündelt sinnvolle Technologien zur Verbesserung von Gesundheit, Wohlbefinden und Lebensqualität. Ziel ist es, das Alltagsleben mittels Technologie leichter und nicht komplizierter zu machen.

05: Health Environment

beschreibt die zukünftigen urbanen Stadtlandschaften, die sich über lebenswerte, nachhaltige und gesunde Räume definieren. Die Lebensqualität wird zu einem wichtigen Standortfaktor. Ein gesamtgesundheitlicher Ansatz verknüpft die Bereiche Umwelt und Gesundheit.

