

# Forschungsstudie:

---

„Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“  
10 Erkenntnisse zur Stadt von morgen



## Vorwort

### Dr. Klaus-Michael Dengler



Unsere Städte verändern sich in hohem Tempo. Manche Bauweisen und Konzepte, die gestern noch als passend galten, sind heute oftmals überholt. Gleichzeitig ist die Bedeutung von städtebaulichen Maßnahmen aktuell und zukünftig sehr groß. Immer dichtere Großstädte, mannigfaltige Lebensweisen und Anforderungen ihrer Bewohner sowie demographische und wirtschaftliche Veränderungen stellen beträchtliche Herausforderungen dar.

Die Betrachtung und Bewertung neuer Trends für den Wohnbau sind essentiell. Projekte die wir heute realisieren, sollen mehreren Generationen eine hohe Lebensqualität bieten, Gemeinschaft ermöglichen und das Zusammenleben in den Städten fördern.

Mit der Studie „Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“ haben wir diesen Blick vollzogen. Wir haben uns deutschlandweit dort umgehört, wo Wissen und Erfahrung liegen: bei Experten und Wohnnutzern. Die Ergebnisse der Studie liefern wertvolle Erkenntnisse für die Stadtentwicklung von morgen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.  
Mit besten Grüßen

Ihr

Dr. Klaus-Michael Dengler  
Geschäftsführer (Sprecher)  
der GEWOFAG Holding GmbH

## Beschreibung der Studie

Die Frage nach den Wohnformen der Zukunft hat sich in der Vergangenheit zu einer der drängendsten Fragestellungen unserer Gesellschaft entwickelt. Immer mehr Menschen zieht es in Ballungsräume. In Folge dieser Entwicklung stehen Städte vor enormen Herausforderungen: Mieten steigen und häufig genügt der angebotene Wohnraum den Anforderungen nicht.

Um auf die kommenden und bereits bestehenden Herausforderungen reagieren zu können, ist es von besonderer Bedeutung diese zu kennen, zu bewerten und zu beurteilen. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München GEWOFAG, mit über 36.000 Wohnungen größte Vermieterin Münchens, hat es sich zum Ziel gesetzt, einen Beitrag zur Lösung dieser Herausforderungen zu leisten und die deutschlandweite Studie „Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“ in Auftrag gegeben.

Wissenschaftlich hat die vorliegende Studie die Hochschule Campus M21 München Nürnberg begleitet. Als zentrale Frage wurde erforscht, wie Wohnen in Zukunft aussehen muss, um allen Ansprüchen an neuen Wohnraum gerecht werden zu können. Die Studie wurde im Zeitraum September 2017 bis September 2018 durchgeführt.

Das Ergebnis der Forschung sind zehn Trends, die das Wohnen der Zukunft charakterisieren werden. Zur Erörterung der künftigen Ansprüche und Notwendigkeiten wurde der Studie ein breiter Forschungsaufbau zugrunde gelegt. Eine Kombination aus qualitativen und quantitativen Methoden kam dabei zum Einsatz. Fraglich war zu Beginn, ob der Begriff „Gender Living“ bereits besetzt ist. Zur Überprüfung dieser Fragestellung wurden Medien- und Literaturanalysen durchgeführt. Der breite Forschungsaufbau garantiert eine belastbare Datenbasis, die überregionale Durchführung sichert die Anwendbarkeit der Erkenntnisse für ganz Deutschland.

Unser Dank gilt den zahlreichen Experten aus verschiedensten Branchen, die sich für uns Zeit genommen haben. Ebenfalls danken möchten wir den Teilnehmern unserer Fokusgruppen sowie allen, die bei unserer Online-Umfrage mitgemacht haben.



Über  
200 Teilnehmer  
in Fokusgruppen

Wissenschaftliche Arbeit

Online-Umfrage

München

Medien-  
& Literaturanalyse

45

Berlin

Frankfurt a. Main

Experteninterviews

Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Gesellschaft,  
Immobilienbranche, Architekten, Stadtplaner

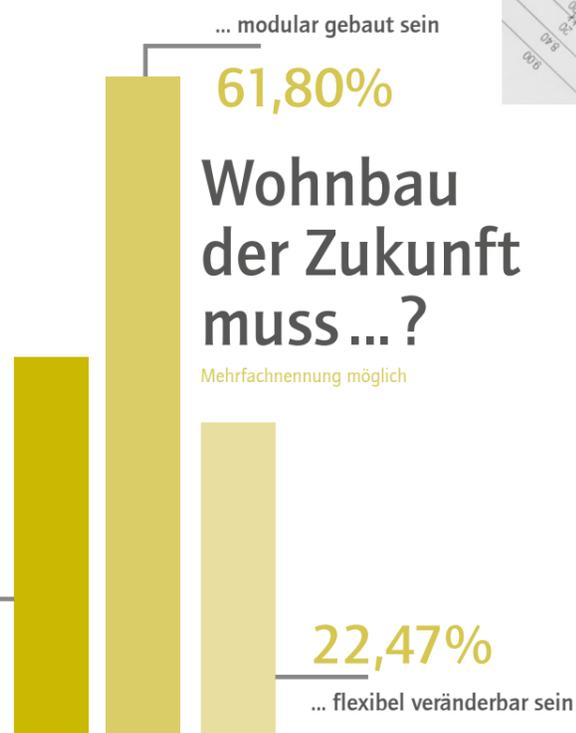
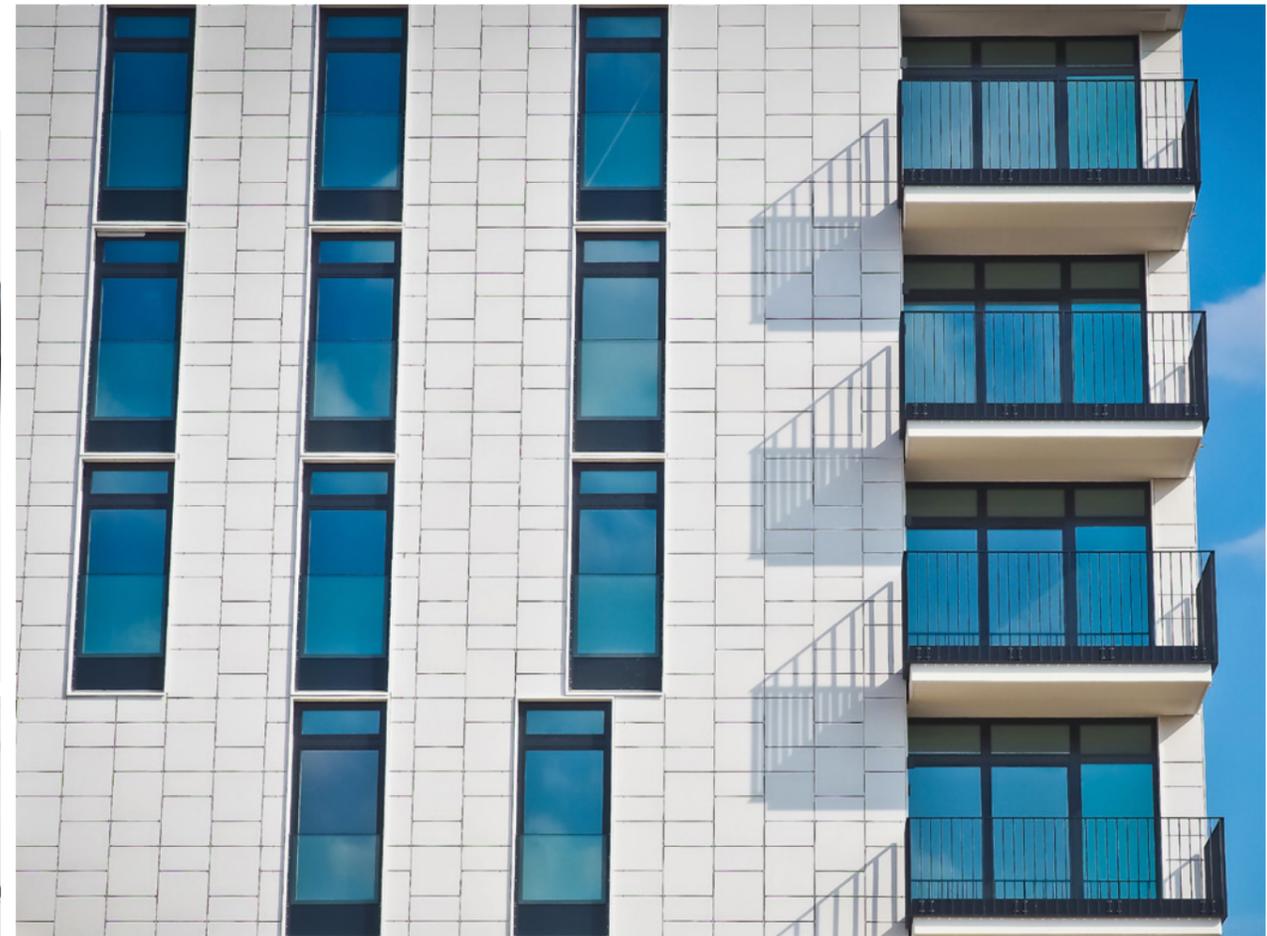
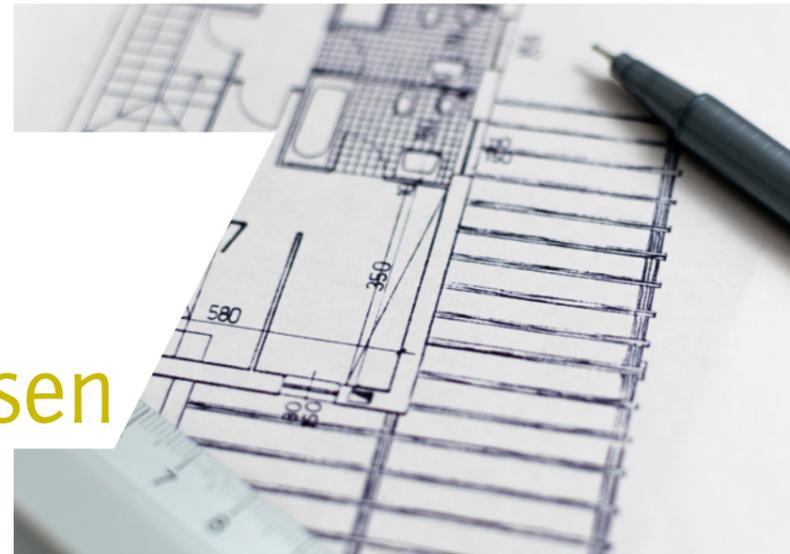
Nürnberg

Hamburg

# Erste Erkenntnis: Flexibilität und modulare Bauweisen

Das Wohnen der Zukunft muss in besonderem Maße flexibel gestaltbar sein. Einzelne Wohneinheiten sollten künftig durch flexibel anpassbare und modulare Bauweisen auf die Lebensphasen der Bewohner reagieren können. Während der Wohnungsbau in den vergangenen Jahrzehnten durch statische Grundrisse geprägt war, die keinerlei Anpassungen ohne größeren Aufwand zuließen, muss Wohnraum von morgen individuell gestaltbar sein. Modulare Bauweisen können neuen Wohnraum an einer Vielzahl von Orten ermöglichen.

Durch intelligentes Überbauen bestehender Flächen gelingt die Schaffung von neuem Wohnraum ebenso wie durch die Integration von Baomodulen in oder an Bestandsgebäuden. Damit kann gleichsam auf mehrere gesellschaftliche Herausforderungen angemessen reagiert werden: Zum einen müssen angehende Familien nicht unmittelbar neue Wohnungen suchen, zum anderen können alleinstehende Senioren größere Wohnungen teilen. Hierdurch werden Kostensenkungen und das Verbleiben im Quartier möglich.



Darüber hinaus sollten Mieterbörsen flächendeckend implementiert werden und dabei helfen, Umzüge zu vereinfachen und Fehlbelegungen zu minimieren. Entscheidend ist dabei, dass auf die soziale Sicherung der Beteiligten geachtet wird. Der bisherige Mietpreis pro Quadratmeter muss auf die neue Fläche umgelegt werden können. Durch diese Rahmenbedingung würde etwa Senioren ein lohnenswerter Anreiz zum Wohnungstausch geboten. Die Möglichkeit zum organisierten Wohnungswechsel muss mindestens innerhalb von Häusern, im Optimalfall zentral gesteuert über ganze Quartiere hinweg verfügbar sein. In Folge dieser Entwicklung könnten größere Wohnungen vermehrt Familien mit Kindern zugänglich gemacht und so die sozialen Herausforderungen des Wohnungsmarktes abgeschwächt werden.

## Zweite Erkenntnis: Günstiger Bauen durch schlankere Regularien

In den vergangenen Jahren sind die allgemeinen Baukosten, etwa durch verschärfte Regularien im Zuge der EnEV, stark angestiegen. Neue Richtwerte für Hausdämmungen und Schallschutz führen zu erhöhten Kosten in der Realisierung von Wohnungsbauprojekten und beeinflussen den Wohnungsmarkt durch steigende Preise oder ausbleibende Sanierungen damit negativ. Zukünftig sollten Regularien für Bauprojekte in ihrer Notwendigkeit genau geprüft und in einem verträglichen Maße implementiert werden. Wohnungsbau muss gefördert statt gehemmt werden.

Der flächendeckende Einsatz von Holz als Baumaterial ist vielversprechend. Holz- und Systembauweisen zeichnen sich durch Nachhaltigkeit sowie einen ökologischen Mehrwert aus und bieten aufgrund innovativer Technik bereits heute viele Vorteile gegenüber konventionellen Bauweisen. Diese reichen von der Fähigkeit, CO<sup>2</sup> zu binden und damit das Stadtklima zu verbessern, über hervorragende Schallschutz- und Dämmeigenschaften bis hin zu optimalen und effizienten Produktionsbedingungen. Schließlich trägt moderne Holzbauweise zu einem gesundheitsfördernden Wohnklima bei und steigert damit langfristig die Lebensqualität der Bewohner.

Regularien und Bauvorschriften sollten überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Weitere Verschärfungen von Energievorschriften sind zu hinterfragen. Eine Förderung von Holzbauweisen ist zu begrüßen. Ziel sind Wohnformen von morgen, die vor allem durch Nachhaltigkeit, ökologischen Mehrwert und schnelle Realisierbarkeit gekennzeichnet sind.



*Holz- und Systembauweisen zeichnen sich durch Nachhaltigkeit sowie einen ökologischen Mehrwert aus.*

## Dritte Erkenntnis: Neue Bedeutung von Service-Levels

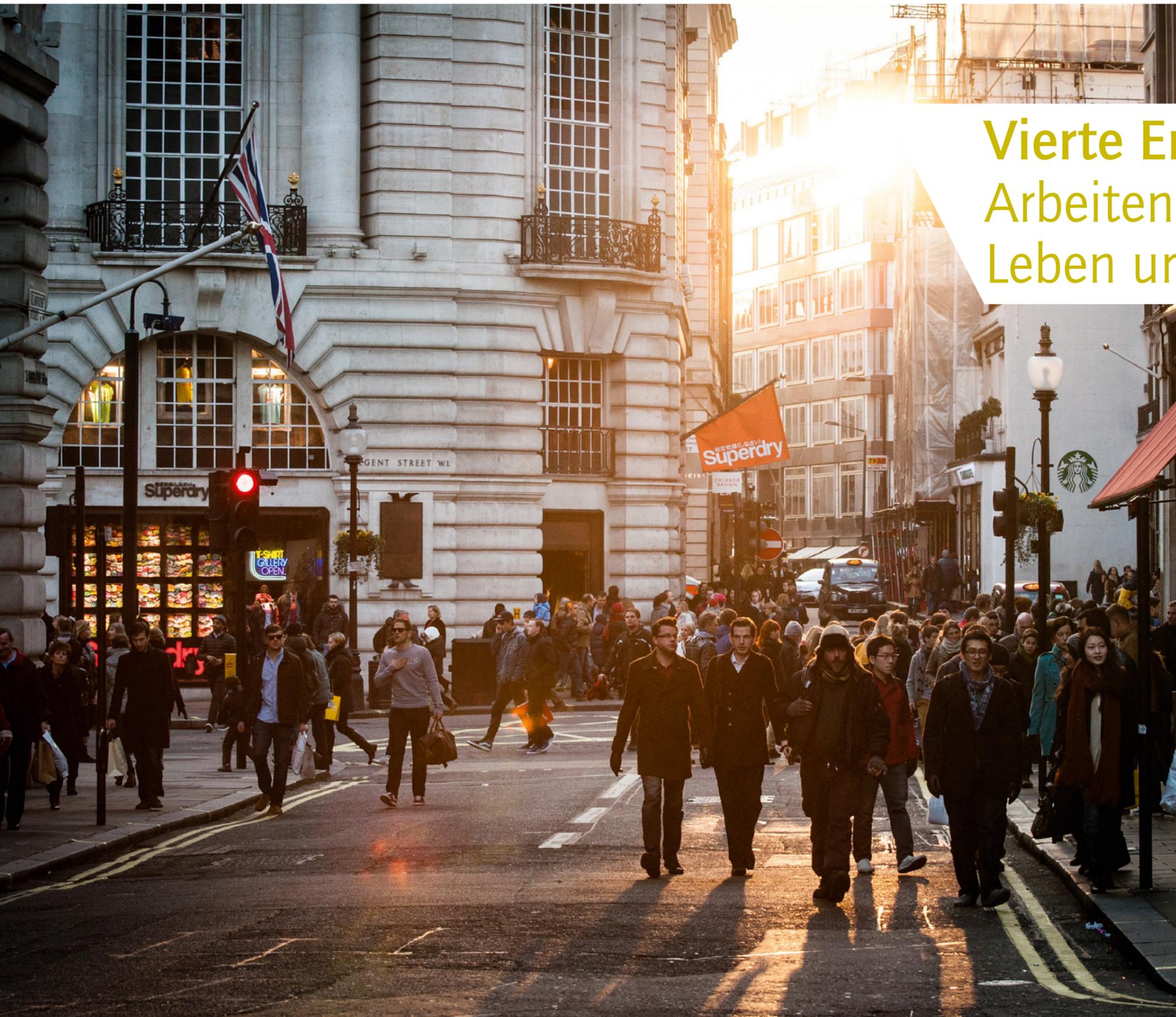
Lieferdienste nehmen heute eine immer größere Rolle in der Versorgung der Bevölkerung ein. Dies liegt einerseits an der ständigen Verfügbarkeit der Produkte im Online-Markt und andererseits an den Veränderungen in der Arbeitswelt. Um dieser Entwicklung zu entsprechen, sollten die Eingangsbereiche künftiger Wohnprojekte Möglichkeiten zur Anlieferung digital bestellter Produkte bieten.

Darüber hinaus müssen Paketannahmestationen in den Eingangsbereichen der Häuser vorgehalten werden. Dort könnten Lieferdienste die Bestellungen abgeben – unabhängig davon, ob der Adressat zu diesem Zeitpunkt im Haus ist. Die Paket-Stationen sollten als einfaches Fach, gesichert durch personalisierte PIN-Systeme, in den Eingangsbereichen des Hauses integriert werden. Um frische Nahrungsmittel anliefern zu können, ist darüber hinaus die Ausstattung mit Kühlfunktionen wichtig. Um mit der fortschreitenden Automatisierung und Technisierung Schritt zu halten, sind zudem Drohnen-Landeplätze auf den Dächern notwendig.

Eine Renaissance des im Objekt wohnenden Hausmeisters kann die Lebensqualität der Bewohner ebenfalls steigern. Der Hausmeister ist in der Lage, über die grundlegenden Funktionen hinaus auch Concierge-Funktionen übernehmen. Zentraler Beitrag ist jedoch die soziale Integrationsfunktion. Mit einem Hausmeister vor Ort steht den Bewohnern ein Ansprechpartner zur Verfügung, der das soziale Miteinander fördert und der Vereinsamung im städtischen Raum entgegenwirken kann.

Ebenfalls sind weitere Service-Levels, etwa Wäschedienste denkbar. Das Wohnen der Zukunft soll sich insgesamt durch ein hohes Maß an Services auszeichnen, die den Bewohnern moderner Häuser eine Vielzahl an neuen Komfortmöglichkeiten bieten.





## Vierte Erkenntnis: Arbeiten, Wohnen, Leben urban verbinden

Der urbane Charakter, den Altstädte besitzen und der die Vitalität vieler Städte auszeichnet, muss in neuen Projekten und Quartieren wieder entwickelt werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, Nahversorgung oder gewerbliche Nutzungen erneut in Neubauprojekten zu integrieren. Um dies optimal zu ermöglichen, müssen die zulässigen Emissionswerte dringend angepasst werden. Hier ist politisches Handeln gefragt. Das Bedürfnis der vitalen Urbanität ergibt sich aus den Veränderungen der Lebens- und Arbeitsgewohnheiten in der heutigen Gesellschaft.

Mischnutzungen mit gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und Wohnbereichen in den oberen Geschossen sind daher ein entscheidendes Konzept für den Lebensraum von morgen. Gerade bei entstehenden Stadtvierteln sollte dem Zusammenspiel aus kurzen Wegen zwischen Arbeiten, Wohnen und Leben wieder eine deutlich größere Bedeutung zukommen. Die Menschen haben ihren Lebensstil verändert, sind spürbar mobiler geworden. Arbeitszeiten verschieben sich auch auf vormals ungewöhnliche Zeiten. Damit wird es umso wichtiger für den Wohnungsbau, eine Verbindung dieser Bereiche zuzulassen. Durch die Mischnutzung von Gebäuden wird urbaner Lebensraum vielfältiger und schließlich für Anwohner und Besucher lebenswerter. Soziales Miteinander muss durch den Stadtraum entstehen und sich entfalten können.

Schließlich muss bei der Stadtentwicklung auch die soziale Verträglichkeit geprüft werden. Bei der Planung neuer Quartiere ist die Durchmischung verschiedener sozialer Schichten zu beachten, um Ghettoisierung zu vermeiden und die Entwicklung von Gemeinschaft zu fördern.

# Fünfte Erkenntnis: Soziale Durchmischung aller Generationen



Gemeinschaft wird in den Wohnformen der Zukunft eine größere Rolle spielen. Die drohende Vereinsamung der Menschen, gerade in städtischen Gebieten, führt zu einem neuen Bedürfnis nach Nähe. Dabei sind Wohnkonzepte denkbar, die sich durch eine Kombination aus kleineren Wohneinheiten und großen Gemeinschaftsflächen auszeichnen. Sogenannte Mikroapartments, die mit einer geringen Gesamtfläche von etwa 25qm geplant werden, können die Grundlage neuen Wohnens bilden. In diesen autarken Wohneinheiten finden die Nutzer alles zum Leben notwendige, einen privaten Rückzugsort sowie eine bezahlbare Miete. Der entscheidende Vorteil der Gemeinschaftsmodelle liegt in den größeren, durch die Hausbewohner nutzbaren Flächen. So wird das Miteinander gefördert und gleichzeitig auf Individualität Rücksicht genommen.

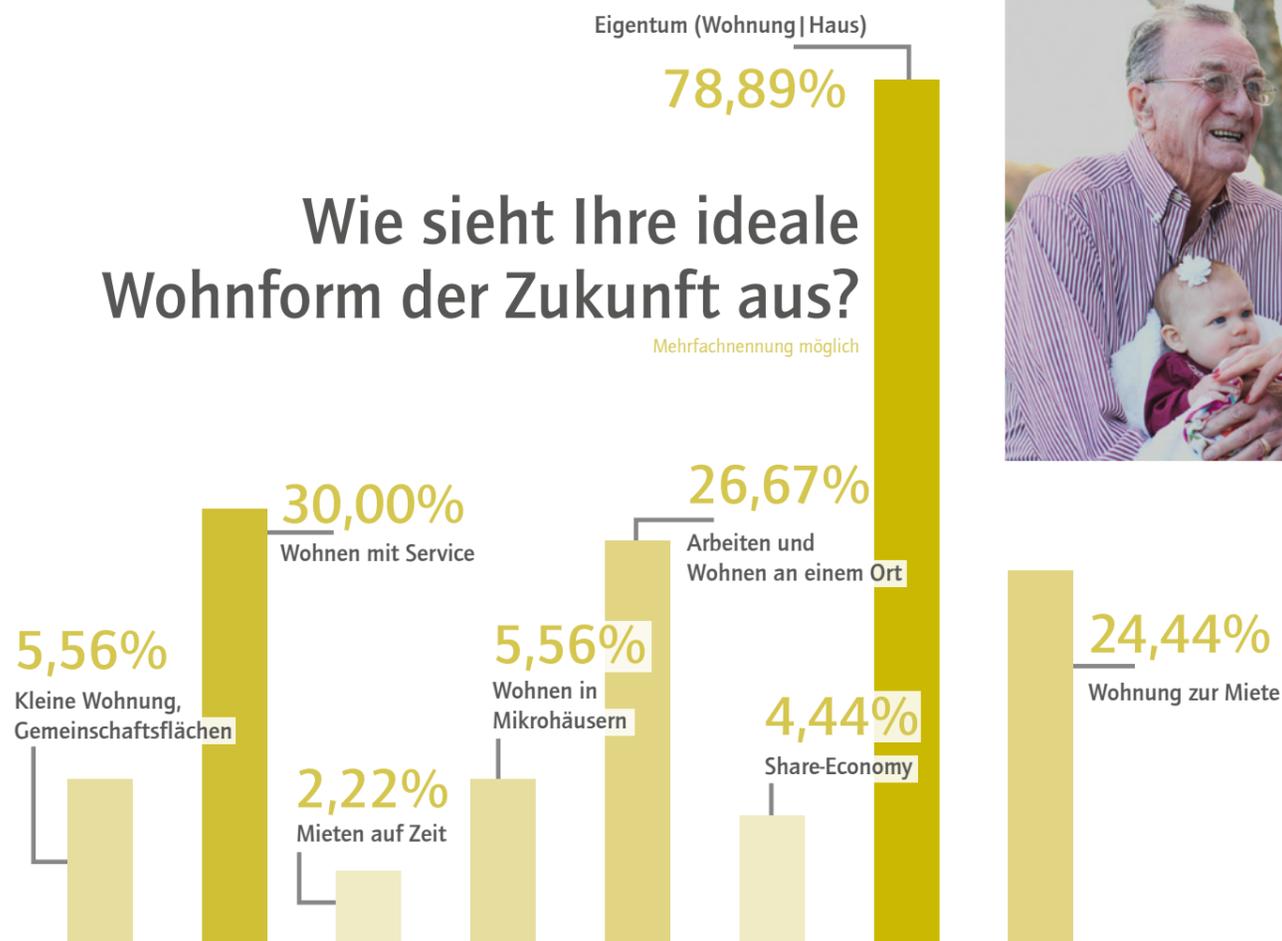
Empfangsbereiche, gemeinsame Fitness-Räume und Erlebnisflächen, Co-Working-Spaces oder ähnlich genutzte Räume vervollständigen das Wohnerlebnis und bieten somit einen spürbaren Mehrwert gegenüber herkömmlichen Wohnkonzepten, gerade für junge und mobile Menschen. Für zusätzliche Nutzungen sollten künftig Dachgeschosse oder Nachnutzungen von Tiefgaragen herangezogen werden. Ebenfalls sind emissionsgeschützte Räume denkbar, die beispielsweise die Nutzung als Musik-Proberaum erlauben.

Mit Mehrgenerationenhäusern kann dem Trend der Einsamkeit ebenfalls begegnet werden. Das Zusammenleben unterschiedlicher Altersklassen kann zu positiven Dynamiken in der Hausgemeinschaft führen. Gerade für ältere Menschen und Familien sind Mehrgenerationenhäuser eine geeignete und oftmals sehr profitable Wohnform. Kinder können, sofern ein tiefes Vertrauensverhältnis vorhanden ist, kurzzeitig in die Obhut älterer Hausbewohner gegeben werden. Umgekehrt ist es Familien und jüngeren Menschen möglich, als Anknüpfungspunkt für alleinstehende Senioren zu dienen. Diese können sich in die Hausgemeinschaft einbringen, haben Bezugspersonen im Haus und erfahren hiermit eine Steigerung der Lebensqualität.

Insgesamt muss ein Miteinander durch die Konzeption des Quartiers oder des Wohnkomplexes ermöglicht werden. Das Zusammenleben von Alt und Jung sollte ebenso verbunden werden, wie geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau. Die hieraus entstehenden Synergien können einen entscheidenden Beitrag zur Lebensqualität sowie zu einer positiven Entwicklung der Städte leisten.

## Wie sieht Ihre ideale Wohnform der Zukunft aus?

Mehrfachnennung möglich





## Sechste Erkenntnis: „Wohnen für Hilfe“, integrierte Pflege und Barrierefreiheit

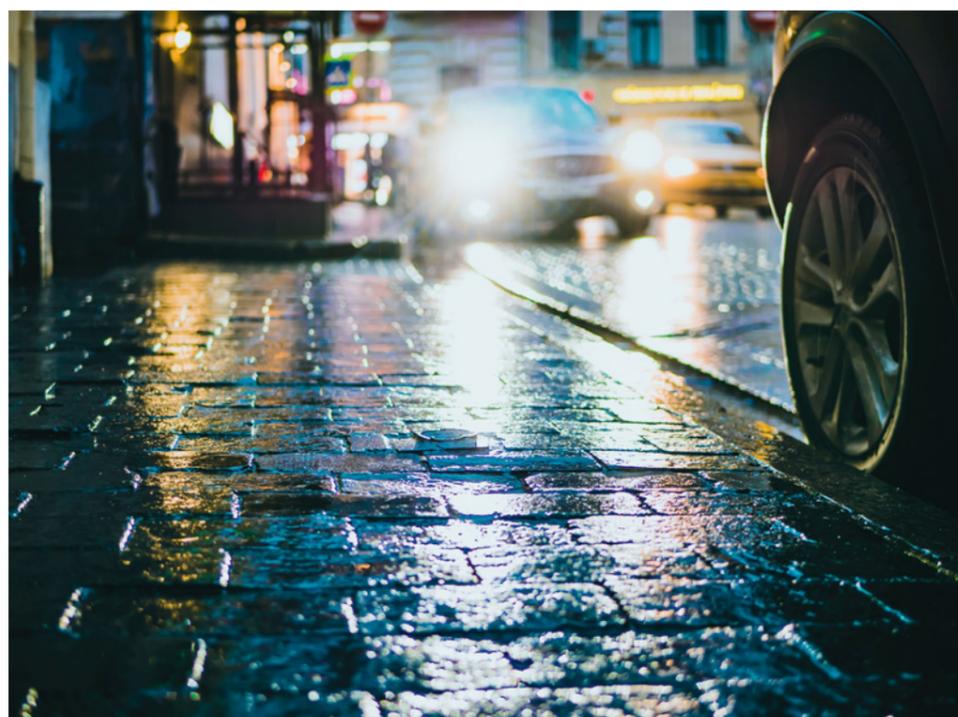
Im Alter stehen viele Menschen vor großen Herausforderungen. Nach dem Versterben des Partners werden große Wohnungen oftmals zu einer Belastung. Das Wohnkonzept „Wohnen für Hilfe“ bietet hier eine praktikable und effiziente Lösung. Studenten wohnen bei Senioren, zahlen eine deutlich vergünstigte Miete und helfen im Gegenzug im Alltag. In der Umsetzung ist das Konzept jedoch schwierig. Die positiven Erfahrungen stehen derzeit nicht für den Querschnitt, sondern spiegeln Einzelfälle, in denen sich Senioren für ein gemeinschaftliches Wohnen offen zeigen. Dennoch sind viele Menschen der Ansicht, dass „Wohnen für Hilfe“ sowohl jüngeren, als auch älteren Menschen helfen könnte. Für Studenten ist dies oftmals die günstigste Möglichkeit, in überhitzten Mietmärkten eine Wohnung zu finden.

In Neubauprojekten sollte künftig an die Integration von Pflegemöglichkeiten gedacht werden. Größere Wohneinheiten müssen mit speziellen Räumen ausgestattet werden, die den Bewohnern für ambulante Pflege zur Verfügung stehen. Diese Pflege kann durch externe Dienstleister übernommen werden. Für die Bewohner ist die Pflege vor Ort eine besondere Erleichterung des Alltags. Fahrservices für ältere Menschen, organisiert durch das Haus, sind eine weitere Ergänzung, die das Leben im Alter künftig spürbar verbessern kann.

Barrierefreiheit ist für das Wohnen im Alter besonders wichtig. Neubauten müssen bereits in der Grundausstattung barrierefrei gedacht und realisiert werden. Dies ist einerseits aufgrund der demographischen Überalterung der Gesellschaft notwendig. Andererseits bietet die Wohnung hierdurch auch im Falle einer plötzlich auftretenden Krankheit die Möglichkeit, etwa einen Rollstuhl zu nutzen.



*Bereits heute zeichnet sich ab, dass der Besitz eigener Autos für jüngere Menschen kaum mehr eine Rolle spielt.*



## Siebte Erkenntnis: Mobilität der Zukunft - Sharing

Die stetige Veränderung der Mobilität übt schon heute einen prägenden Einfluss auf den Bau von Wohnquartieren aus. Tiefgaragen müssen flächendeckend mit Ladestationen ausgestattet werden, um im Zuge des steigenden Einsatzes von Elektrofahrzeugen auch die notwendige Ladeinfrastruktur bereitstellen zu können.

Dabei sind innovative Konzepte der Ladeweisen gefragt. Power-Stationen sind nicht für jede Tiefgarage notwendig. Intelligente Ladesysteme, etwa die Steuerung der Stromstärke je nach Tageszeit und Gesamtverbrauch, können die erforderlichen Rahmenbedingungen für die flächendeckende Implementierung der E-Mobilität im Wohnungsbau schaffen.

Carsharing-Konzepte beeinflussen die Bedeutung des eigenen Autos immens. Bereits heute zeichnet sich ab, dass der Besitz eigener Autos für jüngere Menschen kaum mehr eine Rolle spielt. Für größere Wohneinheiten wäre künftig eine Carsharing-Flotte sinnvoll, die von den Bewohnern des Quartiers zentral über eine App angesteuert werden kann. Der Stellplatzschlüssel könnte so reduziert und die neu entstandenen Freiflächen etwa für gemeinschaftliche Räume genutzt werden.

Zudem ist gerade im städtischen Raum die Bedeutung von Fahrrädern und Scootern groß wie nie zuvor, der Wunsch nach ökologischen Transportkonzepten allgegenwärtig. Die Reaktion auf diese Bedürfnisse muss im Wohnraum der Zukunft eine zentrale Rolle spielen. Lösungen, etwa Bikesharing-Konzepte direkt am Haus oder Ladestationen für E-Bikes und Elektroscooter, können die Zukunft der umweltschonenden Fortbewegung darstellen und sind daher zu fördern.



## Achte Erkenntnis: Das digitale, vernetzte Zuhause

Das Haus der Zukunft ist smart. Digitale Heizungssteuerung, Nebenkostenüberwachung und weitere Features sind morgen State of the Art. Um für das digitale Zuhause gerüstet zu sein, müssen neue Wohnprojekte alle Vorbereitungen und Erschließungen für Schlüsseltechniken besitzen. Von großer Bedeutung ist der Anschluss der Häuser an Glasfasernetze, um schnelles Internet zu gewährleisten.

Der Fortschritt der Technik geht im Bereich des Smart Home derzeit jedoch nicht mit einem Fortschritt der Sicherheit einher. Die vollständige Kontrolle darf trotz der Digitalisierung und den damit verbundenen Möglichkeiten nicht zum Wohle des Komforts aufgegeben werden. Dennoch existieren bereits heute vielfältige Technologien, die durch die Digitalisierung einerseits zur Sicherheit der Bewohner und andererseits zu einem kostenoptimierten und umweltschonenden Leben beitragen können.

Mit einer steigenden Vernetzung der einzelnen Häuser rückt auch die Smart City immer mehr in den Fokus der Entwicklung. New York City gilt bereits heute als Smart City und zeigt, wie die digitale Verbindung und die Ausweitung der Konnektivität einen positiven Einfluss auf die Lebensqualität haben können.



*Mit einer steigenden Vernetzung  
der einzelnen Häuser rückt auch  
die Smart City immer mehr in  
den Fokus der Entwicklung.*

# Neunte Erkenntnis: Flexible Angebote in Schwarmstädten

Die Veränderungen in der Arbeitswelt und die immer weiter steigende Mobilität junger Menschen haben einen prägenden Einfluss auf die Stadtentwicklung. Besondere Eigenschaften machen Städte heute zu „Schwarmstädten“.

Renommiertere Universitäten, herausragende städtebauliche Strukturen sowie gute Lagen und ein finanziell verträgliches Mietniveau zeichnen diese Städte aus und führen zu starkem Zuzug – gerade von jungen Menschen.

Im Rahmen des Zuzugs können sich diese Städte weiter modernisieren und entwickeln, wodurch die Lebensqualität weiter gesteigert werden kann. Dies hat zur Folge, dass noch mehr Menschen in der Stadt wohnen wollen. Fällt der Index der Attraktivität, etwa durch sinkende soziale Infrastrukturangebote, verlassen die Menschen die Stadt und schwärmen gemeinsam in die nächste, die ihren Ansprüchen genügt. Diese Entwicklung wird insbesondere von der Generation der „digitalen Nomaden“ getragen. Dies sind zumeist junge Menschen, die sich durch hochgradige Flexibilität und Gemeinschaftsorientierung auszeichnen. Sie fragen heute oftmals keine klassischen Wohnungen mehr nach. Im Trend liegen vielmehr möblierte Apartments in zentralen Lagen, die einen schnellen Zuzug ebenso wie einen kurzfristigen Auszug ermöglichen.

Je mehr solcher Infrastruktur Städte bieten können, desto eher werden sie zu Schwarmstädten.





# Zehnte Erkenntnis: Räume und Potenziale effizient nutzen

Freie Räume in entwickelten Metropolen sind schon seit Jahrzehnten ein rares Gut. Der verbleibende Raum ist endlich, das Bedürfnis der Stadtbevölkerung nach Grünflächen enorm hoch. Umso entscheidender ist, wie verfügbare Flächen durch die Stadtplanung heute genutzt werden.

Die Wohnform der Zukunft muss das Potenzial der Höhe entdecken und nutzen. Verträglicher Hochhausbau, der sich durch spannende Architektur und eine facettenreiche Mischnutzung aus Arbeiten, Wohnen und Leben im Inneren auszeichnet, kann die Lebensqualität der Stadt von morgen maßgeblich steigern. Urban-Gardening-Konzepte, die begrünte Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung in die Wohnformen integrieren, sind zudem eine Notwendigkeit.

Zur Schaffung zukunftsgerechter Räume ist darüber hinaus die Anwendung der neuen Kategorie „urbanes Gebiet“ notwendig. Um diese optimal auszugestalten, müssen die Richtlinien der Emissionen jedoch geändert werden.

Dabei ist von entscheidender Bedeutung, sowohl das geltende Baurecht, als auch das Nachbarschafts- und Umweltrecht neu zu denken und zeitgemäße Rahmenbedingungen zu schaffen. Es ist städtebaulich nicht förderlich, nachts in urbanen Gebieten beispielsweise dieselben Emissionswerte wie in regulären Wohngebieten anzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass Nahversorgung nicht an die Ränder der Städte verdrängt, sondern direkt in neue Quartiersentwicklungen integriert wird. Die Politik ist hier aufgefordert zu handeln – ohne neue rechtliche Rahmen kann die Stadt der Zukunft nur einen Kompromiss, jedoch keine lebenswerte Lösung darstellen.

## Urban Gardening als gute Dachnutzung?



Gesunde Städte, so zeigt sich immer wieder aufs Neue, zeichnen sich durch eine behutsame und sinnvoll geplante Struktur aus. Durch Wohnformen, die sich dem Wandel der Zeit angepasst haben. Auch morgen wird es von herausragender Bedeutung sein, diesen Wandel zu beobachten, zu analysieren und adäquat darauf zu reagieren.

Die Studie „Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“ der GEWOFAG leistet hierbei einen Beitrag. Deutschlandweit wurde untersucht, welche Trends sich bereits in diesen Tagen abzeichnen und damit die Vorboten gesellschaftlicher und technischer Herausforderungen von morgen darstellen.

*Zentrale Aspekte, die bei der Entwicklung von Wohnraum eine immer größere Rolle spielen:*

- Nachverdichtung und die daraus resultierenden Anforderungen an die Höhenentwicklung im städtischen Raum
- Holz als ökologischer Baustoff, der die Lebensqualität steigern kann
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung von Bauvorschriften
- Demographischer Wandel erfordert neue Wohnkonzepte
- Flexiblerer Wohnraum, der sich besser auf unterschiedliche Lebensphasen und Lebensformen anpasst
- Geänderte Anforderungen an Wohnraum durch Dynamik der Arbeitswelt und neue Formen der Mobilität
- Stärkere Verknüpfung von Wohnraum und Arbeitsplatz
- Feste örtliche Bindung verliert in vielen Fällen an Bedeutung

Mit dem Begriff „Gender Living“ beschreiben wir das Zusammenspiel der vorausgehend dargelegten zehn Faktoren und damit die an den Erfordernissen der Zukunft ausgerichteten Wohnformen. Diese sind dynamisch, flexibel, ökologisch, fördern Gemeinschaft und haben weitere, vielfältige Facetten. Schließlich werden sich die Wohnformen von morgen vor allem durch eines auszeichnen: sie kennen die Bedürfnisse ihrer Bewohner und folgen damit dem Puls der Zeit. Um mit den diskutierten Veränderungen der Gesellschaft und den Ansprüchen an den Wohnraum der Zukunft Schritt zu halten, muss bereits heute gehandelt werden.

*„Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben.“*

*– Albert Einstein*

## Impressum

Die Studie

### **Gender Living – Die Zukunft des Wohnens**

ist von der

heller & partner Marketing Services AG  
www.heller-partner.de

unter wissenschaftlicher Begleitung  
des Campus M21 München & Nürnberg

sowie der  
Staatlichen Hochschule Mittweida  
erarbeitet worden.

### **Studienleitung**

Prof. Dr. Stephan Heller

### **Wissenschaftliche Assistenz**

Andreas Grömling, M.A.

GEWOFAG Holding GmbH  
Gustav-Heinemann-Ring 111  
81739 München

# Forschungsstudie:

## „Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“ 10 Erkenntnisse zur Stadt von morgen

- Wie werden unsere Metropolen zukünftig aussehen?
- Inwiefern können sich die Gebäude der Zukunft heutigen Trends anpassen?
- Welchen Einfluss haben soziodemographische Faktoren auf den Wohnraum?
- Welche Rolle spielen Mobilitätsaspekte und moderne Arbeitsplatzwelten für die Ansprüche an Planung und Nutzung neuer Gebäude?

Diese und weitere Fragen wurden im Rahmen der Forschungsstudie „Gender Living – Die Zukunft des Wohnens“ umfassend diskutiert. Das Ergebnis der Forschung sind zehn Trends, die das Wohnen der Zukunft charakterisieren werden. Zur Erörterung der künftigen Ansprüche und Notwendigkeiten wurde der Studie ein breiter Forschungsaufbau zugrunde gelegt. Eine Kombination aus qualitativen und quantitativen Methoden kam dabei zum Einsatz.

- Flexible Bauweisen
- Ökologie
- Gemeinschaft

Die verdichteten Ergebnisse sind ein wertvoller Ratgeber für all jene, die bereits heute zur Triebfeder der Gestaltung des Wohnraums von morgen gehören wollen.

