



Postgradualer Universitätslehrgang  
„Immobilienmanagement und Bewertung“

# ZUKÜNFTIGES WOHNEN ENTWICKLUNGEN, TRENDS, EINFLUSSFAKTOREN

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines  
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei Mag. Thomas Malloth

Mag. Theodor Poppmeier

8410134

---

## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich, Mag. Theodor Poppmeier, versichere hiermit

dass ich die vorliegende Master These, "ZUKÜNFTIGES WOHNEN, Entwicklungen, Trends, Einflussfaktoren; 120 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 9.4.2008

Datum

Unterschrift

## **INHALT**

<b>EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>7</b>
<b>DANKSAGUNG: .....</b>	<b>8</b>
<b>1 VORWORT .....</b>	<b>9</b>
1.1 AUFBAU DER ARBEIT.....	10
1.2 ABGRENZUNG DES THEMENKREISES .....	11
1.3 AKTUALITÄT DER THEMATIK WOHNEN .....	12
1.4 METHODISCHES VORGEHEN .....	14
<b>2 EINLEITUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>3 BEGRIFFE .....</b>	<b>20</b>
3.1 WOHNUNGEN .....	21
3.2 HÄUSER.....	22
<b>4 DEVELOPMENTS.....</b>	<b>24</b>
4.1 HISTORIE.....	25
4.2 WEIBLICHKEIT .....	26
4.3 ALTER UND DEMOGRAFIE .....	27
4.4 SICHERHEIT & GROßSTADT .....	28
<b>5 TRENDS.....</b>	<b>30</b>
5.1 SENSUALITY - SIMPLIFIED .....	30
5.1.1 <i>Feng Shui</i> .....	33
5.1.2 <i>Geomantie</i> .....	34
5.1.3 <i>Religion</i> .....	36

5.1.4	<i>Astrologie</i> .....	38
5.2	INDIVIDUALITY - DESIRED.....	38
5.3	MOBILITY - DRIVEN .....	39
5.3.1	<i>Internet and Mobility</i> .....	42
5.3.2	<i>Mobile Work</i> .....	44
5.3.3	<i>Exurbs</i> .....	47
5.4	PAST - PROFESSIONALIZED .....	47
5.5	LIFESTYLE - DOMINATED .....	49
5.6	ENERGY - POWERED .....	52
5.6.1	<i>Energetische Maßnahmen</i> .....	54
5.6.2	<i>Wärmedämmung</i> .....	55
5.6.3	<i>Betriebskosten</i> .....	55
5.6.4	<i>Energieausweis</i> .....	55
5.6.5	<i>Niedrigenergiekonzepte</i> .....	56
5.6.6	<i>Alternative Energieformen</i> .....	56
5.7	ACCESS AND CONNECTIVITY.....	59
5.8	NATURE AND HEALTH .....	61
5.8.1	<i>Gardening</i> .....	62
5.8.2	<i>Gesundes Wohnen</i> .....	64
5.9	DESIGN AND FUNCTION .....	66
5.10	FLEXIBILITY - MOVED .....	68
5.10.1	<i>Living and Work</i> .....	71
5.10.2	<i>Conception Living</i> .....	72
5.11	ADVENTURE - BASED.....	75
5.11.1	<i>Licht</i> .....	77
5.11.2	<i>Farben und Formen</i> .....	79
5.11.3	<i>Düfte</i> .....	81
5.11.4	<i>Raumklima</i> .....	82
5.12	SERVICE - ORIENTED .....	82
5.12.1	<i>Relocation Service</i> .....	86

5.12.2	<i>Storage</i> .....	87
5.12.3	<i>LTV bei Immobilien</i> .....	88
5.12.4	<i>Garten und Außenanlagen</i> .....	89
5.13	<b>TECHNOLOGY - SUPPORTED</b> .....	89
5.13.1	<i>Professionalität der Nutzer</i> .....	91
5.13.2	<i>High Tech</i> .....	92
5.13.3	<i>Future homes</i> .....	93
<b>6</b>	<b>MODIFIZIERTE WOHNFORMEN</b> .....	<b>95</b>
6.1	SMALL SPACES.....	96
6.2	ONE ROOM LIVING.....	96
6.3	HOCHHAUS.....	97
6.4	SINGLE WOHNUNGEN.....	99
6.5	WOHNGEMEINSCHAFTEN.....	99
6.6	FRAUEN WOHNEN.....	100
6.7	WOHNEN IM ALTER.....	101
6.8	WOHNEN AM WASSER (DAS BOOT IN DER GARAGE).....	103
6.9	WOHNEN AM FLUGFELD.....	104
<b>7</b>	<b>VARIIERTE RAUMNUTZUNGEN</b> .....	<b>106</b>
7.1	ERNÄHRUNG.....	108
7.2	KOMMUNIKATION / WOHNEN.....	111
7.3	SCHLAFEN / RUHEN / MEDITIEREN.....	112
7.4	WELLNESS / FITNESS / BAD.....	114
7.5	FREIZEIT / ENTERTAINMENT.....	118
7.6	KINDER.....	119
7.7	HOME OFFICE.....	119
7.8	RAUMVERBINDUNGEN.....	120

<b>8 RESUMEE .....</b>	<b>122</b>
<b>KURZFASSUNG .....</b>	<b>128</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>130</b>
<b>A.1 LITERATUR .....</b>	<b>130</b>
<b>A.2 ABBILDUNGSVEREZEICHNIS.....</b>	<b>134</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

---

ABS	Asset backed Securities
BK	Betriebskosten
CeBIT	Computer und Elektronikmesse , Hannover
CES	Consumer Electronic Show, Las Vegas
CMS	Content Management System
DIY	Do it Yourself
EG	Erdgeschoss
EF	Einfamilienhaus
EKZ	Einkaufszentrum
DG	Dachgeschoss
DTV	Digital Television
GU	Generalunternehmer
HD-DTV	High Definition Digital Television
IFA	Internationale Funkausstellung, Berlin
LAN	Local area network
LED	Leuchtdiode
LTV	Life Time Value
OLED	Organische Leuchtdiode
MBS	Mortgage Backed Securities
MRG	Mietrechtsgesetz
RGB	Spezielle Leuchtdiode
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TCM	Traditionelle Chinesische Medizin
TEGoVA	The European Group of Valuers Association
TU	Technische Universität
VWS	Vollwärmeschutz
WG	Wohngemeinschaft
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WLAN	Wide local area network

## DANKSAGUNG:

---

Für meine Tochter Victoria die ich in den letzten beiden Jahren zu wenig gesehen habe und für meinen Sohn der während dem Schreiben dieser Zeilen einen ganz besonderen Raum bewohnt.

Zu dieser Arbeit motiviert haben mich die Vorträge von Harry Gatterer und Thomas Malloth über zukünftiges Wohnen und Arbeiten. Es war faszinierend zu hören in welche Richtung sich unsere Lebensweisen verschieben und wie die heute noch Jugendlichen ihre Wohnung von morgen visualisieren. Danke für die Inspiration zu diesem spannenden Thema.

Mein besonderer Dank für das lange Durchhalten an meiner Seite in den arbeitsintensiven Zeiten dieses Manuskripts gebührt Andrea die mich unermüdlich motiviert hat sämtliche Abend- und Nachtstunden vor dem Laptop zu verbringen.

Die Basis für diese Masterthese waren zwei intensive Jahre an der TU Wien die unzertrennlich mit SCHATZI BUSSI verbunden sind. Sophie, Christina, Henrik, Andi, (Theo), Zusanna, Iva und Bernhard,... waren ein Team der Unterstützung, Inspiration und Freundschaft die meine Zeit an der Universität bereichert haben.

Bei meinen Partner und Mitarbeitern bei CGT Immobilien entschuldige ich mich für die stressbetonten Tage an und vor den Prüfungsterminen und die oftmalige physische und gedankliche Abwesenheit im Büro.

Dem Team der TU gratuliere ich für die Organisation, Planung und Durchführung des Lehrganges, für mich hat das perfekt funktioniert.

# 1 VORWORT

Die Thematik der Masterthese steht in engem Zusammenhang mit meinem Beruf als Bauträger. Die Ideen kommen aus dem Alltag, der Fachliteratur, Vorträgen, Messen und dem Internet. Um aktuell zu bleiben ist es notwendig die „klassische Literatur“ durch die laufenden Ausgaben von Immobilienzeitschriften und neue Meldungen aus Tageszeitungen zu ergänzen.

Die Fachliteratur ist, um ganz aktuell zu bleiben, oft schon zum Zeitpunkt des Erscheinens zu alt. Wissenschaftliche Arbeiten die auf Sekundärmaterial aufbauen und Unterlagen verwenden die wiederum ein bis zwei Jahre alt sind. Sie haben die Eingliederung und Aufnahme in wissenschaftliche Bibliotheken noch hinzu gerechnet, nicht mehr den letzten Wissensstand inkludiert. Hier bietet das Internet, gerade beim Thema von Entwicklungen und Trends hervorragende Möglichkeiten um den Zeitgeist wider zu spiegeln. Bei Quellen aus dem Netz sind diese als Hyperlink angegeben und somit bei „digitalem Lesen“ direkt abrufbar. Daten aus den Suchmaschinen wurden ergänzend verwendet, eine Konzentration von Ergebnissen auf Google ist nicht erfolgt, da hier relevante Bereiche fehlen würden.

Die Einteilung in einzelne Kapitel war oft nicht einfach, da die Entwicklungsstufen, die einzelnen Trends und Einflussfaktoren ineinander überfließen. Flexibilität steht in engem Zusammenhang mit gelebter Mobilität und immer stärker werdender Individualität die „ihre eigene“ Serviceorientierung braucht um im Lifestyle der Zukunft zu münden. Der Leser wird eine gewisse „Sprunghaftigkeit“ oder besser Spontaneität bemerken, die aber gewollt versucht alte Denkstrukturen und -muster aufzubrechen.

In der Immobilienbranche hört man auf die Frage nach den wichtigsten Kriterien zur Bewertung einer Immobilie gemeinhin die Antwort „erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage“. So überspitzt diese Antwort natürlich ist, ganz unrichtig ist das nicht. Der Standort ist zweifelsohne eines der wesentlichen Kriterien für die Beurteilung des Verwertungspotenzials einer Liegenschaft, aber künftig droht starke Konkurrenz durch „weiche“ Standortfaktoren und auf diese soll in den einzelnen Kapiteln besonders eingegangen werden.

## 1.1 Aufbau der Arbeit

Den Ausführungen der Masterthese wird unter *Kapitel 1* ein Vorwort vorangestellt, es skizziert die persönliche Motivation des Verfassers zum Schreiben der Arbeit und erklärt den gewählten Weg um möglichst nah an aktuellen Entwicklungen zu sein. Die Einleitung in *Kapitel 2* zeigt die eigentliche Problemstellung auf und versucht zu darzustellen welche Entwicklungen den Immobilienmarkt zurzeit prägen. Es soll beim Leser Interesse wecken und diesem die Wahl und die Entstehung des Themas näher bringen.

Der Einstieg in die Materie folgt unter dem *Kapitel 3*, hier werden die Geschichte des Wohnens und die Entwicklung der Bevölkerung dargestellt. Ziel des Kapitels ist die Empirie des Wohnens darzustellen. Um zukünftige Trends zu bewerten ist die Beschäftigung mit der historischen Entwicklung unumgänglich. Die Evolution des Wohnens soll zu einer Beschreibung des IST- Zustandes führen und lebt unter dem Motto: „Die Zukunft passiert JETZT“. Besonderes Augenmerk gilt der immer älter werdenden Bevölkerung, dem Status der Frau und dem Sicherheitsgedanken. Die Entfaltung dieser Faktoren lenkt nachhaltig unser Leben und unser Wohnen.

Der Begriffsdefinition von Wohnungen und Häusern folgen aktuelle und zukünftige und allgemeine TRENDS die das Wohnen wesentlich beeinflussen. Sie bilden den Hauptteil der Arbeit, sind aber nicht als taxative Aufzählung von anschaulichen Determinanten zu verstehen. Sie sind als Anregung für Bauherren gedacht mit welchen Anforderungen an Immobilien von künftigen Wohnungssuchenden gerechnet werden muss.

Die im vorigen Kapitel dargestellten Trends dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sie binden aufgrund der vielen Vernetzungen alle Lebensbereiche mit ein. Die unterschiedlichen Mainstreams werden angerissen und sollen dem Leser das jetzige Denken und kommende Veränderungen in den Gedankenmustern der Menschen näher bringen. Im Abschnitt über MODIFIZIERTE WOHNFORMEN werden Trends noch mehr auf das Wohnen konzentriert. Die Megatrends: Wohnen im Alter und Frauen Wohnen werden nochmals analysiert und die Idee von „neuen“ Wohnumgebungen wird beleuchtet.

Das anschließende *Kapitel* über VARIIERTE RAUMNUTZUNGEN beschäftigt sich mit der Neupositionierung des Denkens in Funktionseinheiten. Die klassische Einteil-

lung von Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer wird in Frage gestellt und durch eine Vielzahl neuer Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen (?) Zimmer ergänzt.

Das RESUMEE bildet die Schlussfolgerungen aus den dargestellten Entwicklungen, Trends und Einflussfaktoren.

Der Abschluss ist eine kurze ZUSAMMENFASSUNG die die wesentlichen Kernaussagen in konzentrierter Form darstellt.

## **1.2 Abgrenzung des Themenkreises**

Wohnen ist aus seinem geschichtlichen Hintergrund, sowie durch Kultur, sozialer Herkunft, damit den verbunden unterschiedlichen Denkungsweisen, klimatischen und geografischen Gegebenheiten, dem letzten Stand der technischen Möglichkeiten und natürlich dem Budget beeinflusst. Das Thema international zu beleuchten würde ein Eingehen auf die jeweiligen spezifischen Gegebenheiten der Region erfordern und ist nicht Ziel dieser Arbeit. Der Verfasser bezieht sich auf westeuropäische Standards und hier vor allem auf Österreich und Wien. Einzelne Ausflüge in das internationale Geschehen müssen sein um den frischen Wind der ganzen Welt mit in die Arbeit einfließen zu lassen.

Es ist fast unmöglich und auch hier nicht zielführend das Grundthema „Wohnen“ abstrakt und isoliert zu betrachten. Vielmehr sollen generelle Trends und Entwicklungen, ev. eine vorherrschende, allgemeine Denkungsweise dazu beitragen die Entwicklungen im Immobiliensektor mit zu erklären.

Auf technische Details wird nicht vertieft eingegangen. In den Trendkapiteln über Energie und Technologieorientierung geht es um Stoßrichtungen in die sich die Immobilie entwickeln wird und welche Einflussfaktoren zukünftig an Bedeutung gewinnen werden. Der letzte Stand verschiedener Energieformen und der technischen Möglichkeiten wird skizziert aber nicht detailliert.

Das hier wesentliche Wohnthema wird durch Verweise auf die Entwicklung bei Immobilien im Allgemeinen ergänzt. Teilweise geben gewerbliche Immobilien (Bürogebäude, EKZ,...) oder Sonderimmobilien eine Richtung vor die auf die Wohnimmobilie abfärben werden.

Die Zielsetzung der Arbeit ist das Aufzeigen um die Wichtigkeit der heutigen Wohnentscheidungen für die Zukunft und mit welchen Entwicklungen und Einflussfaktoren gerechnet werden muss.

### **1.3 Aktualität der Thematik Wohnen**

Räume verändern Menschen! Sie können krank machen oder glücklich, Harmonie bringen und den Lebensfluss unterstützen oder ihn hemmen. Was im ersten Ansatz etwas abgehoben klingt soll provozieren, Interesse wecken und die Sensibilität für das Thema erhöhen.

Noch nie haben wir uns so um die Gestaltung der eigenen Räume bemüht wie heute. Es ist nicht nur das Schöne wie im Biedermeier, es ist das funktionale, flexible, das angenehme, persönliche, individuelle Erleben des eigenen Heimes gemixt mit einer Menge an neuen Produkten, Ideen und Dienstleistungen.

Das Zuhause spiegelt eine Gesellschaft im Umbruch wider, es wird perforiert von Technologiesprüngen, gesellschaftlichen Veränderungen und Wandlungen in der kollektiven Bedürfnisstruktur. „Was einmal unser trautes Heim war, wird in Zukunft zu einem Ort der heterogensten Anforderungen und Bedürfnisse.“<sup>1</sup>

Wir halten uns zu mehr als 90 % in geschlossenen Räumen auf und verwenden einen Großteil unseres Haushaltseinkommens für Wohnen. In Österreich gibt es derzeit<sup>2</sup> ca. 3 Mio. Wohnungen: 78% der Wohnfläche wurde vor 1981 errichtet.

Die Aktualität des Themas zeigt sich auch an der Beliebtheit von Fernsehshows, meistens bezogen auf die Innenausstattung von Wohnungen. RTL hat gleich mehrere Sendungen in diese Richtung: Am Montag agiert Tina als Einrichtungscoach in einer Nachtshow beim: „Einsatz in vier Wänden“ und wenn es um Sonderthemen wie z.B.: barrierefreies Wohnen geht kommt ein „Einsatz in vier Wänden - Spezial“ dazu. Am Dienstag geht es um „Unsere erste gemeinsame Wohnung“, eine Reality Show bei gezeigt wird mit welchen Pannen und Sorgen der Auszug aus dem Elternhaus in die ersten, eigenen vier Wände erfolgt und beim Aussteigerthema

---

<sup>1</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 18 - S. 20

<sup>2</sup> Stand 2004

wird dokumentiert wie „spannend“ die Suche nach der geeigneten Immobilie im Ausland werden kann. VOX bietet in der Sonntagnacht zum Entspannen für Häuslbauer „Unser Traum vom Haus“ wo man das Entstehen des eigenen Heims vom biologischen Fertigteilhaus bis zum Eigenbau mit Bauteilbeschaffung aus Polen in allen Entstehungsphasen beobachten kann.

Sämtliche Sendungen reüssieren mit dem Vorher - Nachher - Effekt, sie erwecken den Wunsch zu Veränderung, denn schließlich ist die Mehrheit der Österreicher und der Deutschen nicht mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Home Consulting ist eine Marktlücke, neben dem persönlichen Styling gehört auch die Wohnungsberatung zum Angebot der „Lifestyle Consultants“.<sup>3</sup>

Neben TV - Sendungen ist die Anzahl an Immobilienmagazinen nahezu unüberschaubar, Good Homes, House & Garden, Your Home, Real Homes, Period Living, Kitchen Bathroom, Bedroom, beschäftigen sich z.B. in London mit der Immobilie, sie stellen aber nur einen kleinen Auszug dar. Bei einem gut sortierten Zeitschriftenstand in Deutschland waren allein nur zum Thema Garten dreizehn verschiedene Fachzeitschriften zu haben.

Über Wohnplattformen im Internet zu berichten würde ein tägliches Update erfordern, hier einen Überblick wider zu geben ist fast nicht möglich, vielmehr handelt es sich um Auszüge von interessanten Seiten. Spannend sind z.B. drei Portale die zu Jahresbeginn 2008 online gegangen sind, alle befriedigen die Neugier wie Andere wohnen. Bei <http://www.zimmerschau.de>, <http://www.solebich.de>, <http://www.mynesto.de> wird die eigene Einrichtung online gestellt und von Internetusern bewertet, bzw. gibt es Expertenvorschläge und natürlich Einkaufstipps.

Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse, es kommt nach Essen und Trinken gleich an prominenter dritter Stelle und ist auch gleich wie der Geschmack bei den Nahrungsmitteln laufenden Änderungen unterzogen.

Die künftige Fragestellung wird sein wie die Wohnung auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten ist und wie weit die Wohnwünsche mit der Realität übereinstimmen

---

<sup>3</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, a.a.O., S. 20

und leistbar bleiben. In London verschlingt das Haushaltsbudget schon mehr als zwei Drittel der verfügbaren Einkommen. Sparen wird ein Thema.

Gute Architektur sollte als Ziel haben modern zu sein, aber nicht modisch. Kurzfristige Trends sind morgen vielleicht schon vergessen, denn die Immobilie lässt sich nicht wie Mode beliebig neu an- und ausziehen.

## **1.4 Methodisches Vorgehen**

Neben der Literaturrecherche erfolgte die Auswahl von einzelnen Trends und Wohnformen aufgrund von Gesprächen mit Wohnungssuchenden, dem Ergebnis von Diskussionen mit Fachleuten und dem Wissenskonzentrat als Output von Seminaren Vorträgen Fachmessen und zusätzlichen Recherchen im Internet.

Architektur und Wohnen leben mit einer wesentlichen Komponente, dem Design. Dafür ist eine bildhafte Darstellungskraft von Nöten und um die Arbeit in diese Richtung möglichst lebbar zu halten war eine Ergänzung mit passendem Bildmaterial, das vorwiegend aus dem Internet kommt, zielführend.

Die Auswahl und die Gewichtung der Trends die das Wohnen wesentlich beeinflussen erfolgte aber aufgrund der persönlichen Einschätzung des Verfassers, sowie aufgrund von wenigen Beiträgen in der Fachliteratur zu diesem Thema. Vor allem die steht die Länge und Gliederung der einzelnen Kapitel nicht für deren Wichtigkeit im Kontext.

Die einzelnen Entwicklungen, Trends und Einflussfaktoren sind in ihrem Zusammenhang bedeutend und nicht in ihrer singulären Wirkung. Es ist nicht möglich und notwendig jeden einzelnen Faktor zu vertiefen, als vielmehr auf seine Existenz im Zusammenhang mit dem Wohnthema hinzuweisen.

## 2 EINLEITUNG

„Wer heute auch auf der Grundlage von Lifestyle-Forschungen und Prognosen Entscheidungen fällt, kann morgen schon am Markt vorbei handeln. Demografische und ökonomische, soziale und kulturelle, lokale und regionale Entwicklungen greifen hier sowohl mittel- als auch langfristig ein. Die ökonomische Lage und Perspektive der Privathaushalte und das Haushaltsgründungsverhalten lassen sich nur begrenzt prognostizieren; ...“<sup>4</sup> Dieses Zitat von Friedrich Baulig, dem Geschäftsführer der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft, einem Großeigentümer von Mietwohnungen in Deutschland stellt klar, dass das Thema des zukünftigen Wohnens von mehreren Seiten beleuchtet werden muss.

Welchen Schuss auch immer der Leser dieser Zeilen ziehen mag, die aktuelle Architektur geht Nach wie Vor vom Vorhandensein mehrerer Zimmer und deren klassischer Funktionsaufteilung aus. Wohnen wird aber in seinem komplexen Umfeld sich rasant ändernder Rahmenbedingungen eine neue Bedeutung erhalten und bei Bauten die oft die hundert Jahre Grenze überleben ist der Versuch diese Änderungen zu prognostizieren ein Ansatz über den es sich lohnt nachzudenken.

Bei der Suche nach Trends kommt man nicht am Zukunftsinstitut von Matthias Horx vorbei. Im Trend-Report stellt er seit fünf Jahren für das jeweils kommende Jahr neue Veränderungsbewegungen zur Diskussion. Unter Brain Business versteht Horx den Wechsel vom Industrie- zum Wissenszeitalter, die Menschen werden neugieriger, autonomer, selbstständiger und individueller. Im deutschsprachigen Raum werden private Bildungseinrichtungen einen Boom erleben und es wird verstärkt zu „Private Public Partnerships“ kommen, mit eigenen Regionen als Bildungsstandort. Unternehmen und Familien werden ihren Stand-, bzw. Wohnort auch bezogen auf die Nähe zu diesen Einrichtungen auswählen, sie werden „Bildungsmobil“.<sup>5</sup>

Warum flüchten Menschen vom Bett auf den Boden, warum werden Aussteiger zu Technonomaden, existieren Cyber Cities und gibt es dann einen Retrotrend zur neuen Sinnlichkeit?

---

<sup>4</sup> Baulig Friedrich Wilhelm, Wohnen Morgen: Kundenpräferenzen und Produktinnovationen, 2001, S. 41

<sup>5</sup> Horx Matthias, Trend Report 2008 - Soziokulturelle Schlüsselrends für die Märkte von morgen

Die Zukunft wird zum Aufbruch in eine neue Welt und zur Entdeckung neuer Werte in einer technologieorientierten aber doch sehr sinnlichen Welt. Was vielleicht auf den ersten Blick wie ein Widerspruch erscheint fügt sich bei übergeordneter Betrachtung zu einem neuen Ganzen. Bestehende Formen und Orientierungen gehen verloren, kombiniert wird was Spaß macht, einfach ist und schnell geht. Wie bei einem Buffet bei dem, wenn es schmeckt, Lachs mit Rotwein oder Salami mit Schokolade kombiniert werden darf. Wohnen wird zu einem Wohnbuffet bei dem, wenn es gefällt, der Biedermeiertisch zu Plastikstühlen komponiert wird und der italienische Moranoluster über einem Tisch aus Bali leuchtet.

Trendforscher wie Rifkin aus den USA oder Horx aus Deutschland bescheinigen dem Industriezeitalter das endgültige Ende, unterstützt durch den rasanten Fortschritt des Internets oder der Börsenentwicklung.

Die Entwicklung von Wohntrends und -formen kann nicht singulär betrachtet werden, vielmehr sind Trends in vielen Bereichen bemerkbar, die dann auf die jeweilige Branche mit ihren spezifischen Anforderungen zugeschnitten werden müssen. So ist ökologisches Denken bei der Entwicklung innovativer Fahrzeuge genau so gefragt wie beim umweltbewussten Anbau von Lebensmitteln oder der eben der Wahl ökologischer Baumaterialien im Bereich der Immobilien. Trends wie Individualität und Flexibilität finden sich bei modischen Innovationen, wie der „gemorpheten“ Kleidung (verändert sich beim Tragen) genau so wieder wie bei ganz individuellen Wohnungsgrundrissen die den noch so speziellen Einrichtungsphantasien die passende Bühne bieten müssen.

Die Evolution des Seins ist eine Welle die in die Trends hineinführt, die Entwicklungen sind durch drei markante Veränderungen gekennzeichnet:

Der Geist der Jugend: Die Menschen werden immer älter und fühlen sich dabei jünger. Das spiegelt sich in der Gesundheitsorientierung (anti aging) und im Lifestyle wider.

Die Kraft des Weiblichen: Die Frau zeigt sich in Ihrer neuen Rolle, sie wird unabhängig, kräftig und findet Ihren Weg.

Die Suche nach der Sicherheit: Es wird in der sich täglich schneller drehenden Welt wichtig seinen ganz persönlichen Weg zu definieren, die Risiken abzuschätzen und das Erreichte zu sichern.

Geprägt durch die Evolution der Vergangenheit > it WAS < und durch die Suche nach dem Zukünftigen, nach dem > WAS < kommen wird sind die Entwicklungen in diesem Schlagwort zusammengefasst:

WAS ?

### 3 DEVELOPMENTS

- (1) W OMEN - DIE KRAFT DES WEIBLICHEN
- (2) A GING - DER GEIST DER JUGEND
- (3) S ECURITY - DER WUNSCH NACH SICHERHEIT

Wohnen, Freizeit und Arbeit, das sind Lebensbereiche die in direktem Zusammenhang stehen und sich gerade in einem unglaublichen Wandel befinden.

10 Trends und Einflussfaktoren sollen helfen die Entwicklungen zu erahnen, sie sind begleitet von einem Motto, ähnlich einer Metaebene die in alle Wohnbereiche hineinreicht:

## SIMPLE AND FAST ! 10 TRENDS + 3 BASICS

- |      |   |              |   |                  |
|------|---|--------------|---|------------------|
| (1)  | S | ENSUALITY    | - | simplified       |
| (2)  | I | NDIVIDUALITY | - | desired          |
| (3)  | M | OBILITY      | - | driven           |
| (4)  | P | AST          | - | professionalized |
| (5)  | L | IFESTYLE     | - | dominated        |
| (6)  | E | NERGY        | - | powered          |
|      | A | CCESS        | + | CONNECTIVITY     |
|      | N | ATURE        | + | HEALTH           |
|      | D | ESIGN        | + | FUNCTION         |
| (7)  | F | LEXIBILITY   | - | moved (moduled)  |
| (8)  | A | DVENTURE     | - | based            |
| (9)  | S | ERVICE       | - | oriented         |
| (10) | T | ECHNOLOGY    | - | supported        |

TRENDS und BASICS sind die unmittelbaren Richtungsweiser für die Wahl des Wohnortes, der Wohnform und der neuen Raumnutzungen. Gelebte Flexibilität und Mobilität unterstützen auch eine „spontanisierte“ Wahl des „Mittelpunktes der Lebensinteressen“. Wenn der Arbeitsplatz das Netz ist und die persönliche Kommunikation kein tägliches Muss (es gibt ja Skype), dann kann auch die Lage des Wohnortes sich ganz an die persönlichen Vorlieben (Freizeit, Arbeit und Leben in den Bergen, am See, in der Stadt.....) des Nutzers anpassen. Die Wahl der Wohnform wird direkt auf die individuelle Situation angepasst und Räume mit neuen Nutzungsbedürfnissen uminterpretiert.

Die Raumnutzungen sind einer starken Individualisierung unterworfen. Die klassische Einteilung wird zwar bestehen bleiben, doch die einzelnen Räume (wenn es mehrere gibt) werden verstärkt auf die Lebensschwerpunkte und Interessen des Einzelnen angepasst.

Um die Freizeit- und Lebensinteressen optimal auszuleben wird es verstärkt zu einem WG-ähnlichem Wohnen von Interessensgemeinschaften kommen. Ähnlich wie beim speed dating gibt es bereits WG - Partys um seine Wohnungsgenossen zu finden. Das Internet hilft die „richtigen“ Daten abzugleichen und unterstützt die Suche nach Gleichgesinnten.

### 3 BEGRIFFE

In diesem Kapitel soll dargestellt werden wie weit der Wunsch nach dem „Haus im Grünen“ nach wie vor der größte Wohnungswunsch der Bevölkerung ist und in wie weit in der Wohnform des „Verdichteten Wohnens“ brauchbare Alternativen gefunden werden können.

Bewohner von verdichteten Wohnformen unterscheiden sich in ihren Vorstellungen und ihrer Lebensart in einigen Punkten von Bewohnern eines Einfamilienhauses (EF). So wurden bei EF- Bewohnern in der Phase des Wohnungswechsels kaum andere Wohnformen in Betracht gezogen: Nur 30% der EF- Bewohner und 25% der EF- Interessenten erwogen Alternativen, wobei das Reihenhaus an erster Stelle und die Eigentumswohnung an zweiter Stelle stand. Die Lage steht hier über dem Preis, der Wunsch nach Eigentum<sup>6</sup> ist eine wichtige Begründung für die Wahl der Wohnform. Dass ein Haus eine ökonomische Sicherstellung mit der Möglichkeit der Belehnung und der Wiederverkaufes ist spielt eine untergeordnete Rolle, dass Kinder „einmal etwas zu erben haben sollen“ ist überhaupt ganz unwichtig.<sup>7</sup>

Bewohner von Wohnungen sind viel flexibler, rd. 60% können sich auch ein Einfamilienhaus vorstellen. Für sie ist der Preis ebenso wichtig wie die Lage, Wohnbau-förderungen haben hier einen hohen Stellenwert. Eigentum ist nicht das große Thema, das Schaffen von adäquaten Spielmöglichkeiten steht an erster Stelle der „speziellen Wünsche“.<sup>8</sup> Akademiker bevorzugen Wohnungen. Rund ein Drittel aller Erwachsenen in Haushalten verdichteter Wohnformen sind Universitätsabsolventen, unter den EF- Bewohnern haben nur sieben Prozent einen akademischen Abschluss.<sup>9</sup>

Gemeinsamkeiten bei beiden Bewohnergruppen zeigen sich bei der Nähe zur Natur, minimalem Verkehrslärm, Lage zur Sonne und Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Entfernung Arbeitsstätte spielt nur bei den „Stadtflüchtlingen“ eine große Rolle. Hier darf die Entfernung zur Stadt nicht

---

<sup>6</sup> Der Wunsch nach Eigentum nimmt mit der Entfernung zur Großstadt zu. Motive für Eigentum sind: Sicherheit, Geborgenheit und Beständigkeit.

<sup>7</sup> Moser Peter, Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse, 2002, S. 23 - S. 24

<sup>8</sup> Moser Peter, a. a. O., Kurzfassung S. 2

<sup>9</sup> Moser Peter, a. a. O., S. 12

zu groß werden. Die Nähe von Freunden und/oder Familie ist spielt bei den EF-Bewohnern eine größere Rolle, bei Bewohnern von verdichteten Wohnformen ist das unbedeutend. <sup>10</sup>

### 3.1 Wohnungen

Wohnen in einer Wohnung und hausen im Haus und die Inbesitznahme des Selben führt zum Bewohnen, bzw. zum Behausen. Wohnen entstammt aus der Höhlenheimat und entspricht dem altgotischen Wortsinn „wunian“ und das bedeutet: „zufrieden sein“. <sup>11</sup>

*„Was ist Wohnen? Seit wann wohnen die Leute? Wohnen - wohnen, Haus - hausen.*

*Der Bauer hat nie gewohnt. Also der Bürger. Der große mit seinem Salon, der kleine mit seiner Gutsstube. Die einen wohnten nur wenn sie Gesellschaft hatten, die anderen ließen nur die Tanten hineinschauen. Allein beschäftigt nach sich oder mit sich selbst. Zu zweit beschäftigt man sich miteinander oder jeder für sich selbst. Zu dritt beginnt das Wohnen, da hat man ohnehin keine Ruhe mehr. Und eigentlich haben wir die Sitzgarnitur nur für Gäste. Das Beste für die Gäste. Aber ich weiß immer noch nicht was Wohnen ist.“ <sup>12</sup>*

Wie diesem Zitat zu entnehmen ist, ist die Definition von Wohnen nicht ganz einfach. Einerseits gibt es ein Wohnen als reine Schlafstätte wie in japanischen Containerhotels, andererseits gibt es Paläste und den Drang nach immer mehr Raum.

Verdichtetes Wohnen:

In Deutschland spricht man von verdichtetem Wohnen wenn die Summe der Geschosflächen einen Anteil von mehr als 80% der Grundfläche einnimmt, das bezogen auf den Durchschnittswert innerhalb eines Quartiers.

Sämtliche Europäische Großstädte sind bis dato mit der **Ausdehnung der Siedlungsflächen, der Entmischung von Wohnen und Arbeiten und mit einem An-**

---

<sup>10</sup> Moser Peter, a. a. O., S. 20

<sup>11</sup> Meyer-Bohe Walter, a.a.O., S. 7

<sup>12</sup> Achleitner Friedrich, Wohnen et cetera, 1985

**stieg des Verkehrswachstums konfrontiert.** Die Reduktion von natürlich belassenen Flächen schreitet voran. Bleiben diese Trends bestehen haben wir einen weiteren Anstieg des Individualverkehrs vor uns, gepaart mit einer steigenden Emissions- und Lärmbelastung, den Verbrauch nicht erneuerbarer Energien, eine hohe Flächenbelastung und die Zerschneidung von Naturräumen.<sup>13</sup>

### 3.2 Häuser

„Ein Haus ist kein Haus, wenn es nicht warm im Winter, kühl im Sommer und so zu jeder Jahreszeit geeignet ist, der Familie den richtigen Raum zu bieten. Keines seiner Probleme ist gelöst, wenn die Lösung nicht gleichzeitig der Nützlichkeit, der Moral und der Ästhetik genügt.“ (Alfred Loos)

Vom Ursprung her war das Haus eine Höhle, das Nest oder der Ort der Geborgenheit und Sicherheit vermitteln konnte. Der Schutz vor Witterung und den Unbillen war der primäre Zweck des Hauses. Heute ist die Natur kein Feind, sondern ein Freund den wir mit „freiem“ und naturverbundenem Wohnen wieder zurück haben wollen.

In der BRD stellt das frei stehende Einfamilienhaus für die meisten Menschen den Inbegriff für Lebensglück und Autonomie dar. Das bleibt aber bei der Mehrheit der Bevölkerung nur ein Traum, mehr als Hälfte wohnen in einer Mietwohnung.<sup>14</sup>

Das Wohnen im Einfamilienhaus ist im Bewusstsein des Menschen verankert und auch noch immer der beliebteste Wohnungstyp. Beim frei stehenden Haus entspricht dem Wunsch nach Individualität, Selbstverwirklichung einer einzigartigen Persönlichkeit. Mehrfamilienhäuser werden mit geringerer Kontrolle und Selbstausdruck in Zusammenhang gebracht. In einem großen Wohnblock mit vielen Wohnungen wird „die archaische Vorstellung davon, was ein Haus ist verletzt“.<sup>15</sup> Diese Wohnsituation stellt eine Bedrohung des eigenen Selbstbildnisses dar.

Der Wunsch nach dem Einfamilienhaus entspricht dem Symbol der „Urhütte“. „Es versinnbildlicht das Dach über dem Kopf, das Bedürfnis nach Privatheit, nach dem

---

<sup>13</sup> Achleitner Friedrich, Wohnen et cetera, 1985, S. 8 f.

<sup>14</sup> Baulig Friedrich Wilhelm, Kundenpräferenzen und Produktinnovationen, 2001

<sup>15</sup> Flade 1987, S. 76

eigenen Stück Land. Es ist Statussymbol und Ausdruck persönlicher Freiheit. Schon der Begriff des Wortes „Zuhause“ ist dem eigenen Haus und nicht einer Wohnung zugeordnet. Der Garten als Hobby entspricht einem Trend zur Selbstverwirklichung im Grünen. (siehe auch Kapitel: Gardening)

Gegen das Einfamilienhaus spricht seine oft dezentrale Lage, es fehlt der städtebauliche Zusammenhang. Die wenigen Quadratmeter grüner Freifläche bringen oftmals mehr Ärger und Arbeitsaufwand als freie Entfaltung und Erholung mit sich. Akustischer Schutz und Unabhängigkeit vom Nachbarn lassen sich durch konstruktive Maßnahmen in verdichteten Stadtwohnungen wirkungsvoller erreichen als beim frei stehenden Haus. <sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Märtle Constanze, Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern, 2006, S. 20

## 4 DEVELOPMENTS

Die Entwicklung des Wohnens ist eine Geschichte der Evolution des menschlichen Lebens. In diesem Kapitel wird die Vergangenheit gerafft dargestellt. Die Auswirkungen auf das heutige Wohnen können besser verstanden werden wenn man den historischen Weg betrachtet.

Aktuelle Lebensumstände ermöglichen ein langes Leben. Menschen die die hundert Jahre Grenze überschreiten sind keine Seltenheit, durch ausgedehnte Ausbildungszeiten wird die erwerbsfähige Zeit prozentuell kürzer und damit erhalten immer weniger produktive Menschen immer mehr unproduktive. Das Wohnen im Alter wird eine ganz besondere Herausforderung an die Zukunft.

Auch die neue Kraft des Weiblichen beeinflusst das Wohnen fundamental. Frauen die gestern für den Haushalt und die Kindererziehung zuständig waren sind heute als gleichberechtigte Partner erwerbstätig, sie bekommen auch später und weniger Kinder. Damit sinkt die Haushaltsgröße und die Nachfrage nach externen Serviceleistungen für die Arbeit im Haushalt steigt.

Ein auch in der Vergangenheit immerzu wesentlicher Punkt war die Suche nach der Sicherheit und Geborgenheit. Aber nicht alleine ein „Hochsicherheitsbunker“ befriedigt heute den Sicherheitsanspruch. Die Unbesorgtheit der Zukunft wird durch die Sicherheit des Informationszuganges ergänzt.

Die drei wesentlichen Entwicklungen = Developments sind das Weibliche, das Alter und die Sicherheit.

### WAS ? 3 DEVELOPMENTS

- (1) **W** OMEN - DIE KRAFT DES WEIBLICHEN
- (2) **A** GING - DAS ALTER UND DER SPIRIT DER JUGEND
- (3) **S** ECURITY - DER WUNSCH NACH SICHERHEIT

## 4.1 Historie

„Die Geschichte wiederholt sich nicht. Aber sie neigt dazu, sich zu reimen“ Unter diesem Zitat von Mark Twain stehen die laufenden Wellen des Wandels.

Der Beginn der Evolution mit unseren Instinkten und Reflexen sitzt wahrscheinlich noch in unseren Stammhirnen während unsere Fähigkeiten und Tätigkeiten längst nicht mehr auf das Besorgen von Nahrung und Feuer machen ausgerichtet sind. Die Aufteilung der Rollenbilder war klar, die Frau das klar schwächere Geschlecht war die Zweitpositionierte.

Die wesentlichen Entwicklungsschritte der Vergangenheit waren der Übergang vom Jäger und Sammler zur Sesshaftigkeit, dann vom Agrarzeitalter in die industrielle Gesellschaft und jetzt vollzieht sich die Veränderung hin zu einer Wissensgesellschaft. In einer Gesellschaft in der die körperliche Kraft nicht mehr vorherrschend und die finanzielle Unabhängigkeit der Frauen durch deren Bildung stetig nach oben zeigt ist es eine Frage der Zeit bis das weibliche Geschlecht zumindest gleich gestellt ist.

Eine Stadt endete im Mittelalter vor den Stadttoren. Damals war das Verkehrsmittel die Postkutsche die den Überlandverkehr zu den Nachbarstädten abwickelte, die sich im Abstand von 25 km befanden. Das war die Distanz nach der die Pferde getränkt und gewechselt werden mussten. Heute orientieren sich die Nebenzentren zur City. Kleinere Nachbarstädte wurden aufgesogen und deren Zentren sind teilweise zu Gunsten der Großstadt verkümmert.<sup>17</sup>

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte ist gezeichnet von den Nachkriegsentbehungen bis hin zur Wohlstandsgesellschaft mit ihren eigenen Träumen und Vorstellungen. Es wird nicht mehr jedes Wohnungsangebot akzeptiert.

Zunächst soll die Generation der „Baby Booster“ (Geburtsdatum 1947-1966) betrachtet werden: Die Kinder waren geprägt von der Sparsamkeit ihrer Großeltern und vom Streben der Eltern nach Wohlstand. Der Auszug vom Elternhaus folgte Mitte der 80er Jahre, aber die Grundrisse der Wohnungen und deren Lebensformen wurden weitgehend übernommen. Geändert wurde vor allem der Wohnkomfort durch geringfügig größere Zimmer, modernere Möbel, bessere elektronische

---

<sup>17</sup> Meyer-Bohe Walter, Neue Wonformen, Tübingen, 1970, S. 13

Ausstattung und eventuell eine Einbauküche. Gestiegen ist die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen, die Fahrt am Wochenende ins „Grüne“ war obligatorisch um die häusliche Einöde der Wohnsiedlungen der City zu verlassen. Heute sind die Baby Boomer zwischen 40 und knapp über 50. Die Kindererziehung ist weitgehend abgeschlossen, die Ansprüche an das Wohnen sind nicht mehr quantitativ, sondern qualitativ geprägt. Die ersten Freizeit - und Zweitwohnsitze werden eher aufgegeben, eventuell gegen neue getauscht, aber die Reisetätigkeit erreicht einen Höhepunkt.

Urlaubserfahrungen haben einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Wohnungen: Rattanmöbel, toskanische Dachformen, indonesische Möbel japanische Gärten oder indische Reliquien prägen auch den Ausstattungstrend zu Hause. <sup>18</sup>

Wesentliche Veränderungen werden zurzeit von den Kids der Baby Boomer geprägt:

- Starke Innen- und Außenbeziehung des Wohnens
- der Tisch als Meeting point, die Wohnzimmercouch ist abgeschafft
- starker Individualismus mit eigenen Rückzugsräumen (mit Fernseher)
- vermehrter Bedarf an Schrank- und Abstellräumen
- die Küche als Hobbywerkstatt oder Medium für schnelles Essen

Die Bauträger kommen nicht mehr darum herum Wohnräume zu inszenieren und Wünsche, die sich oft auch mit Ferienerinnerungen vermischen in ein entsprechendes Umfeld zu setzen. <sup>19</sup>

## 4.2 Weiblichkeit

Gebildete Frauen kriegen weniger und später ihre Kinder, aktuelle Ausnahme ist Schweden, allerdings mit einem vorbildlichen Sozialsystem. <sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Scherrieb, Heinz Rico, Wohnen in der Freizeitgesellschaft, 2001, S. 31 - 32

<sup>19</sup> Scherrieb, Heinz Rico, a. a. O.

<sup>20</sup> Kennedy Paul, In Vorbereitung auf das 21. Jahrhundert, S. Fischer Verlag GmbH, Frankfurt, 2003, S. 434 - S. 437

Die Dominanz der Frauen bedingt auch eine weiblichere Architektur, es gibt z.B.: einen auf die Bedürfnisse der Frauen zugeschnittenen Schreibtisch. „Dazu gehört die runde, schwingende Form des Tisches. Der Handschmeichler, ein aufklappbarer Fotorahmen, ein Behältnis für eine Vase, kleine Fächer für die Kosmetik und ein spezieller Internet-Workshop.“<sup>21</sup>

Damen verändern auch das Verständnis von Arbeit und Wohnen, da sie Familie und den Beruf optimal vereinbaren müssen und somit flexible Konzepte brauchen.

„Hier sind natürlich nicht nur teilzeitbeschäftigte Männer und entsprechend flexible Einrichtungen zur Kinderbetreuung gefragt, sondern auch neue Arbeitsmodelle. Mangels Alternativen zieht es Frauen derzeit verstärkt in die Selbstständigkeit bzw. ins Home office.“<sup>22</sup>

Die neue Selbstständigkeit der Frau ändert auf alle Fälle die Organisation und des Haushalts, dessen Zusammensetzung und -größe.

### 4.3 Alter und Demografie

Altern ist der Prozess, der uns alle existentiell betrifft. Der demographische Wandel hat Konsequenzen für alle Lebensbereiche. Überalterung ist ein Begriff, der sich fast täglich in den Medien wiederfindet, aber Altern kann auch als Gewinn an Erfahrung, Weisheit und Chance für sinnvolle Immobilienentwicklungen gesehen werden. Wir werden älter und bleiben auch länger fit. Die silberne Revolution hat begonnen.

Im Oktober 2007 wurde eine Studie der Statistik Austria veröffentlicht die von einem **Bevölkerungswachstum auf 9,5 Millionen bis 2050** ausgeht. „Der Zuwachs von 15% ist allerdings ausschließlich auf Zuwanderung zurückzuführen“ und bedeutet **40.000 Menschen mehr pro Jahr durch Zuwanderung**. „Trotz restriktiver Zuwanderungspolitik werde es ab 2009 zu einer „schrittweisen Verstärkung“ der Zuwanderung kommen, die durch das Auslaufen der Übergangsbestimmungen für Arbeitskräfte aus EU-Beitrittsländern noch unterstützt werde. Gleichzeitig soll laut der für den Zeitraum 2007 bis 2050 erstellten Prognose die **Lebenserwartung dann bei 86 Jahren für Männer und 90 Jahren für Frauen** liegen. Die Prognose der Statistik Austria wurde bezogen auf die letzte Studie von 2005 für Frauen um

---

<sup>21</sup> <http://www.schreibtisch-der-sinne.de>

ein Prozent und für Männer um 1,7 Prozent nach oben revidiert. **Ab 2025 übersteigen die Sterbefälle - um 32 Prozent mehr als 2007 - die Geburten.** Die Zahl der **Menschen im erwerbsfähigem Alter** zwischen 15 und 60 Jahren steigt kurzfristig bis 2015 durch die Zuwanderung und wird **bis 2050 fünf Prozent unter dem Wert von 2007** liegen. Die Zahl der **Personen im Pensionsalter soll um 80 Prozent steigen.**

Die Fertilitätsrate steigt ab 2010 auf 1,5 Kinder (Statistische Anzahl der Kinder pro Frau). Regional werden unterschiedliche Entwicklungen erwartet.

Ein überdurchschnittliches Wachstum werden Wien - mit mehr als zwei Millionen Einwohnern - und Niederösterreich erfahren, nur für Kärnten erwartet die Statistik Austria langfristig einen Bevölkerungsrückgang.

Die Bevölkerung wächst am Stärksten in und um Wien, die Prognosen über das Lebensalter werden nach oben korrigiert, die Zuwanderung verschiebt den Überalterungsprozess nur unwesentlich nach hinten.<sup>23</sup>

#### **4.4 Sicherheit & Großstadt**

Am Anfang des 21. Jahrhunderts lebt erstmals die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Im Jahr 2050 werden es 80 Prozent sein. Von den Megastädten mit mehr als fünf Millionen Einwohnern befinden sich allein zwei Drittel in Asien. Jede Woche wächst die urbane Bevölkerung weltweit um eine Million.

Nicht erst seit dem 11. September ist Sicherheit zum Weltthema geworden, ein sicherer Ort ist fast eines der Grundbedürfnisse des Menschen. Die Höhle, das Nest, das Heim oder die sichere Wohnung, wir brauchen einen Ort um uns zurückzuziehen, zur Entspannung und Regeneration.

Der Zuzug in die Großstädte wird ungebremst anhalten und das Thema des sicheren Wohnens wird immer mehr an Bedeutung gewinnen. Durch das in Europa noch nicht gelöste Migrationsproblem, gepaart mit steigender Jugendkriminalität hängt die Unsicherheit von steigenden Kriminalitätsraten wie ein Damoklesschwert über

---

<sup>22</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 30

<sup>23</sup> Hackl Peter, Bevölkerungsentwicklung, 2007, S. 1, S. 5

uns. Noch gelten europäische Städte im internationalen Vergleich als relativ sicher, doch wenn wir z.B. an Johannesburg in Südafrika denken, dort ist es ratsam aus dem Auto nicht auszusteigen, die Innenstadt in der Nacht gilt als lebensgefährlich.

Es liegt an der Innenpolitik hier beste Vorkehrungen zu treffen.

Für die eigene Wohnung erleben Sicherheitseinrichtungen steigende Umsätze und müssen auch technisch mitgeplant werden:

Für die eigenen vier Wände ist das Abschließen der Eingangstüre ein Abschotten gegen die Außenwelt. Sicherheit ist aber umfassender: Beobachtungskameras liefern Bilder in Datennetze, Wohnungen verfügen über Alarmanlagen neuesten Standards, die Außenfenster sind aus Sicherheitsglas und davor befindet sich die einbruchssichere Außenjalousie. Neben diesen technischen Anlagen sind ev. Sicherheitsdienste mit Besuchen in periodischen Intervallen beauftragt oder es gibt gleich einen permanenten Securitydienst oder Concierge vor Ort.

Teilweise erfüllen auch Hunde eine Schutzfunktion und eine umfassende Planung in diese Richtung berücksichtigt eine tiergerechte Ausstattung.

Zusätzlich zum physischen Schutz der Immobilie braucht das Heim mit seinen vernetzten Datenleitungen auch Sicherungen gegen Angriffe aus dem Internet. Eingeschleuste Viren könnten einen elektronisch orientierten und vernetzten Haushalt durchaus in Schwierigkeiten bringen.

Umfassende Sicherheitseinrichtungen werden zum absoluten Standard im Haus- und Wohnungsbau. Dem „Urgefühl“ nach Geborgenheit muss durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden.

## 5 TRENDS

Ein **Trend** ist eine Modetendenz, die Richtung, in die eine Entwicklung geht.

„Für besonders tiefgreifende und nachhaltige Trends, die gesellschaftliche und technologische Veränderungen betreffen, hat der Zukunftsforscher John Naisbitt den Begriff Megatrend geprägt. Auch der deutsche Forscher Matthias Horx verwendet diesen Begriff. Er bezeichnet damit Trends, die praktisch die ganze westliche Kultur umfassen und deren Dauer zumindest Jahrzehnte umfasst, wie etwa Globalisierung, zunehmende Lebenserwartung und die Bedeutung neuer Technologien.“<sup>24</sup>

Die Frage nach dem Sinn sich Trends zu unterwerfen stellt sich bei Immobilien ganz besonders, vor allem in wie weit sich Bauwerke, die für mehrere Generationen Bestand haben einem Trend, oder einer - eher kurzfristigen - Modeströmung anpassen sollten. Die Beschreibung der nachfolgenden Trends versucht die Wandlung in der Einstellung der Menschen aufzuzeigen, ihre Bedürfnisse und Einstellungen aufzuzeigen und die Auswirkungen auf Immobilien zu analysieren.

### 5.1 Sensuality - simplified

Gustav Peichl beklagt in einem Interview, dass es „heutzutage viel zu wenig Sinnlichkeit in der Architektur gäbe. Die erogenen Zonen in Häusern aufzuspüren, sei die schönste Aufgabe des Architekten.“<sup>25</sup>

In unseren Wohnungen können wir den starken Drang zur Sinnlichkeit ausleben. Neben einer rationalen und technologischen Komponente kommt die emotionale Tangente dazu. Wir erleben neue Definitionen von Raum und mit neuen Nutzungsideen von totaler Regeneration und Sinnsuche bis zum Ausleben von Freizeitideen.

Waren unsere Vorstellungen von Lebenszielen in der Vergangenheit überwiegend materiell geprägt, so beginnen wir unsere Endzwecke charaktvoller in immaterielle Werte zu transformieren.

---

<sup>24</sup> [http://de.wikipedia.org/wiki/Trend\\_\(Soziologie\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Trend_(Soziologie))

<sup>25</sup> Peichl Gustav, Ich war immer ein Glückskind, Interview mit Rosenberger Werner, Kurier, 9.3.2008, S. 39

Spiritualität und Vereinfachung sind zwei Schlagwörter die unsere Welt ganz wesentlich prägen werden. Die immer komplexer werdenden Zusammenhänge unserer Umwelt können vom Einzelnen nicht mehr in ihrer Gesamtheit erfasst, und auch nicht verstanden werden. Die Entwicklungen sind für die Menschen zu schnell, die Vervielfachung des vorhandenen Wissens ist in seiner Geschwindigkeit atemberaubend. Der Rückzug auf bestehende Werte oder das Abdriften auf eine andere Wahrnehmungsebene, z.B. die der Sinnlichkeit ist vorprogrammiert. Der Ausweg ist eine Vereinfachung des Weltbildes und eine damit verbundene Abwanderung in die Spiritualität. Eine Welt die noch heil zu sein scheint, verschont von Rationalität, Technologieorientierung und täglichem Stress.

Immer mehr werden die eigenen vier Wände auch als Ort zur Selbstfindung zur Regeneration und als Orte der Spiritualität entdeckt. Das „Geborgen Fühlen“ zu Hause wird wichtig. Fernöstliche Denkweisen mit ganzheitlichen Ansätzen dringen immer tiefer in die westliche Kultur. TCM- Ärzte sind ausgebucht, eine Ayurveda Behandlung <sup>26</sup> in Indien steht am Jahresplaner und die Beschäftigung mit asiatischen Religionen wie dem Buddhismus oder Hinduismus gehört schon fast zum guten Ton.

Diese Strömungen finden auch ihren unmittelbaren Einfluss in der Gestaltung und Ausrichtung der Wohnung. Nicht nur der (von der Größe her vernachlässigbare) Platz für den Gebetsteppich oder die Yogamatte sind ein Thema, auch das Vorhandensein von Kraftquellen, die Sonneneinstrahlung und Kraft des Lichtes, Farben und die direkte Umgebung werden bei der Wahl des Wohnortes beachtet.

Die Menschen sind auf der Suche nach Bewährtem, nach Richtlinien und Lebensrezepten an die sie sich halten können. Altes und über viele Generationen überliefertes Wissen wird wieder ausgegraben. Die Natur, der Kosmos und die ganzheitliche Betrachtung des Lebens unterstützen fernöstliches Denken und postulieren Gelassenheit, Ruhe und Einkehr.

Geomantie und Feng Shui verhalten sich ähnlich wie eine GU - Ausschreibung im Vergleich zu einer Vergabe nach Einzelgewerken. Die Ganzheitliche Betrachtung

---

<sup>26</sup> **Ayurveda Wissen vom Leben**; ist die Bezeichnung für eine traditionelle indische Heilkunst. Wörtlich übersetzt bedeutet Ayurveda *Lebensweisheit*. Es stammt aus dem indischen [Sanskrit](#) und setzt sich aus den Wörtern *Ayur* (Leben) und *Veda* (Wissen) zusammen. Man kann es auch als *Lebenswissenschaft* übersetzen. Erklärung aus Wikipedia

tungsweise zählt, alle Teilbereiche sind abgedeckt und bei Beachtung der Regeln bekommt man ein gesamtes Bauwerk.

Aus intensiven Naturbeobachtungen der vergangenen Jahrhunderte hat sich im Westen die Geomantie und im Osten Feng Shui entwickelt, beide Strömungen sollen helfen im Einklang mit der Natur zu leben und haben sich aus ursprünglichen Weissagungen entwickelt. Mit der Wiederbelebung des Feng Shui hat auch die Geomantie wieder an Bedeutung gewonnen, sie war ein Hilfsmittel um Orte der Kraft zu finden und mittels baulicher Maßnahmen die positiven Kräfte zu verstärken und die negativen zu reduzieren. Ähnlich ist es auch im Feng Shui. Es werden Orte mit hohem Chi (positive Energie) gesucht, das sind z.B. Drachenberge und Wasserdrachen. Ihre Energie wird abgezogen und wenn Sha Chi (negative Energie) vorhanden ist wird diese abgeleitet.

Jeder Ort hat eine unterschiedliche Schwingungsqualität, diese Eigenart des Ortes ist sein Genius Loci und wird beeinflusst durch den Untergrund, die Bebauung, aber auch durch die Geschichte und die Gedanken der Menschen an diesem Ort. Berge, Quellen und Bäume werden mystische Eigenschaften zugesagt. So wird es in beiden Praktiken positiv gesehen einen schützenden Berg im Norden eines Grundstückes zu haben und den Süden zu öffnen um die positiven Energien einzufangen.<sup>27</sup>

Beide Richtungen sind im Lauf der Geschichte untergegangen um dann, Jahrhunderte später wiederentdeckt zu werden. Im Westen war die Christianisierung eine Religion die alte Kraftplätze mit Kirchen überbaute und das Mittelalter setzte dann das Beschwören von Geistern der Hexerei gleich. Feng Shui wurde mit Beginn der Kulturrevolution in China verboten und das Wissen ging teilweise verloren.

Doch auch Verbote konnten die Menschen nicht daran hindern heimlich die alten Lehren weiter zu praktizieren und vor allem in ländlichen Gegenden wurde daran festgehalten.

Heute sind beide Strömungen wieder im Kommen, der Glaube an die Einheit mit der Natur und an die Kraft energetischen Schwingungen. Die Sicht der Erde als

---

<sup>27</sup> Blabensteiner Sandra, Ein Vergleich, Westliche Geomantie - Östliche Geomantie, Diplomarbeit TU Wien, 2005, S. 40 - S. 42

Lebewesen wird die Denkungs- und Handlungsweisen der künftigen Generationen beeinflussen.

### 5.1.1 Feng Shui

Weltweit gestalten Menschen ihre Wohnung nach den Prinzipien des Feng Shui, es geht darum die eigene Wohnung zu einer Quelle des Wohlbefindens und der Harmonie zu machen. Die Gestaltung der eigenen Wände wird als mitverantwortlich für berufliche und private Erfolge gesehen. Richtig angewendet verspricht es die Lebenssituation zu verbessern und die Lebensenergie im eigenen Umfeld zu stärken. Feng Shui ist aus dem Taoismus abgeleitet und heißt wörtlich übersetzt: „Wind und Wasser“. Diese Naturkräfte symbolisieren die Energien die auf die Landschaft und die Menschen einwirken. Harmonie und Leben nach dem Vorbild der Natur sind die prägenden Grundsätze, der Energiefluss weist den Weg.<sup>28</sup>

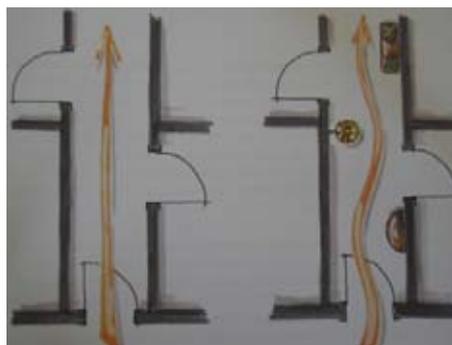


Abbildung 1: Sator Günther, Feng Shui, 2005; Darstellung des geraden und wellenförmigen Energieflusses

Die fünf Elemente Wasser, Holz, Feuer, Erde und Metall sind Symbole die den Energiefluss beschreiben, eine Energie die sich in fünf Richtungen bewegt: nach außen, innen, oben, unten und im Kreis. Die Energien gehen ineinander über und stellen den Schöpfungszyklus dar.<sup>29</sup>

Ziel ist es die Energie, das Chi in einem Gebäude einzufangen. Das kann durch die Orientierung der Immobilie an sich und die Anordnung von Räumen, Gängen, Öffnungen und der Einrichtung erfolgen. Jedem Menschen kann eine Häuserkategorie oder Lebensgruppe mit günstigen und ungünstigen Ausrichtungen zugeordnet wer-

---

<sup>28</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 8- S.18

<sup>29</sup> Blabensteiner Sandra, a. a. O., S. 24 - S. 26

den. Die Zuordnung erfolgt durch die Berechnung der Kua Zahl, die vom Geburtsdatum des Familienoberhauptes berechnet wird.<sup>30</sup>

Je nach Himmelsrichtung, Ausrichtung des Hauses und Vorhandensein von Kraftquellen wird die Zuordnung zu den Tätigkeitsbereichen in den Räumen vorgenommen. Es gibt für alle Lebensbereiche günstige und die Tätigkeit unterstützende Lagen innerhalb des Bauwerkes.

Z.B. ein Zimmer für die Liebe? *„Ein spezieller Raum, in dem Sie sich ungestört der lustvollen Zweisamkeit widmen können, kann auf sinnliche Art Nähe und Intimität unterstützen. Je stimmungsvoller das Ambiente, desto günstiger für eine langfristig stabile und glückliche Beziehung.“*<sup>31</sup>

### 5.1.2 Geomantie

Das Wort Geomantie setzt sich aus zwei griechischen Worten zusammen: Geo (Erde) und Mantik (Wahrsagekunst). Es ist die Wahrsagung (=die Wahrheit sagen) über die verborgenen Kräfte der Erde.

Geomantie ist die alte Kunst Ortsqualitäten in der Natur, der besiedelten wie unbesiedelten Landschaft zu erfassen und den Einfluss des Menschen darin zu erkennen, ihn möglicherweise auszugleichen und in Einklang mit den natürlichen Kräften und Strukturen zu bringen. Die Geomantie als Erfahrungswissenschaft entspringt der Auffassung die Erde als natürlichen Organismus zu verstehen, in den alle Lebewesen eingebunden und damit dem Einfluss von Himmel und Erde untergeordnet sind. Aus dieser Erkenntnis leitet sich die Notwendigkeit ab, als Mensch in harmonischem Verhältnis zum irdischen und kosmischen zu leben, auch um Gesundheit und persönliches Glück zu finden.<sup>32</sup>

„Das eigentliche Ziel der Geomantie besteht darin, auf die lokalisierten Kräfte und Kraftkonstellationen durch bauliche Maßnahmen in einer Weise zu reagieren,

---

<sup>30</sup> Blabensteiner Sandra, a. a. O., S. 65

<sup>31</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 87

<sup>32</sup> <http://www.geomantie.org>

dass die ortsspezifischen Energiepotentiale und ihre Strukturen gewissermaßen festgehalten, verstärkt und gegebenenfalls harmonisiert werden.“<sup>33</sup>

Im Nationalsozialismus wurden Symbole und die Kraft der Geomantie beherrschend eingesetzt. Mit starken Zeichen, dem Einsatz alter, germanischer Runen und dem gezielten Nutzen von Kraftorten wurde Macht ausgeübt und die Magie dieser Energie missbraucht.

Die Gebiete der Geomantie sind umfassend, es zählen dazu auch: Architektur, Astronomie, Astrologie, Geometrie, Numerologie, Okkultismus, Farbenlehre, Radioästhesie, ... Diese, sicher nicht vollständige Auflistung, der einzelnen Einsatzbereiche zeigt den umfassenden und ganzheitlichen Charakter dieser Lehre.

In der Geomantie entsprechen die vier Elemente den vier Aggregatzuständen: gasförmig (Luft), plasmatisch (Feuer), fest (Erde), flüssig (Wasser). Das im Vergleich zum Feng Shui fehlende fünfte Element wäre der Äther, der die vier Grundelemente in der Mitte vereint. Er entspricht der Lebenskraft, dem chinesischen Chi. Die Elemente befinden sich in einem ständigen Austausch und fließen ineinander über, sie bilden die Grundbegriffe der Geomantie.<sup>34</sup>

Bauliche Auswirkungen in der Geomantie:

Die richtige Orientierung und Belichtung, die Wahl harmonisierender Farben, Grundrisse nach dem goldenen Schnitt und der Richtige Zeitpunkt für die Gründung können helfen sich in einem Gebäude wohl zu fühlen. Darüber hinaus ist der Energiefluss zu berücksichtigen.

Kraftplätze sind als Daueraufenthaltsorte nicht geeignet, sie sind Orte für die Meditation oder zum Auftanken. Wichtig ist die Betonung der Mitte, sie wurde oft durch Brunnen oder besondere Steine gestaltet und ihr sollte genügend Freiraum eingeräumt werden.

Auch äußere Einflüsse können positiv oder negativ verstärken. Straßen, die direkt auf ein Gebäude zulaufen wirken wie Giftpfeile, die aber durch natürliche Bepflanzungen abgeschirmt werden können.

---

<sup>33</sup> Purner Jörg, Radioästhesie - Ein Weg zum Licht? 1994, S. 130

<sup>34</sup> Blabensteiner Sandra, Ein Vergleich, Westliche Geomantie - Östliche Geomantie, Diplomarbeit TU Wien, 2005, S. 25

Sogar die ASFINAG hat eigene Radiästheten im Einsatz um „schwarze Unfallsstellen“<sup>35</sup> mit Pfählungen und Steinsetzungen zu neutralisieren.

Die geopathogene Wirkung von Strahlungen kann durch die Platzierung von Steinen wie Bergkristall (Abb. 2) oder Rosenquarz (Abb. 3) über den Störzonen geschwächt werden, Pflanzen wie der Buchs (Abb. 4) halten die bösen Geister fern.



Abbildung 2: <http://www.fossilien.de> Abbildung 3: <http://www.spiritvisions.com> Abbildung 4: <http://www.baumschule-horstmann.de>

### 5.1.3 Religion

„Ich gehe, um Wohnungen für euch zu bereiten.“ Dieses Zitat aus dem Johannes-evangelium (Johannes 14,2) benutzt Wohnen als Bekenntnis für ein himmlisches Wohnen. Gemeint ist eine Wohnung in der Ewigkeit, fernab von der Bedeutung des „materiellen Wohnens“. Es lädt ein zu schauen mit wem ich wohne. „Wer ist mir näher, als es die Welt oder das Materielle erklären kann?“<sup>36</sup>

Die biblische Anschauung des „ewigen Wohnens“ zeigt die Wichtigkeit des Begriffes Wohnen, hier ist er „entmaterialisiert“ und in einer sehr weiten Dimension zu sehen.

„Das Wort Religion stammt ursprünglich vom Lateinischen >>religare<<, etwas im gemeinsamen Ausdruck zusammenfügen.“<sup>37</sup>

Religion ist tief mit der menschlichen Geschichte verbunden und hat wesentlich zur Entwicklung von Bauwerken beigetragen. Denken wir z.B.: an die uralten Kult-

---

<sup>35</sup> „Schwarze Unfallsstellen“ sind Straßenbereiche auf denen besonders oft unerklärliche Unfälle passieren.

<sup>36</sup> Sporschill Georg, Feneberg Wolfgang, Bibelmail, März 2008

<sup>37</sup> Horx Matthias, a. a. O. , S. 279

stätten der Inkas, Mayas oder Azteken, an Tempel, Pyramiden, Synagogen oder Kathedralen. Die Religion formt unsere Weltordnung, unser Denken und ist damit ein wesentlicher Einflussfaktor wie wir uns das Wohnen vorstellen. Sie definiert die Wohnform mit: sie fordert ein Wohnen in der Familie, ermöglicht oder verbietet den Patchworkgedanken oder fördert ein Leben in einer größeren Gemeinschaft oder Kommune.

Fundamentalistische Religionen wie radikale, kleine Sekten und therapeutische Religionen mit einer Unzahl von Wunderheilerkulturen nehmen explosionsartig zu. Christliche Glaubensformen verlagern sich in die neindustriellen Ostländer und umgekehrt entwickeln buddhistische Religionsformen moderne Adaptionen und dominieren das Religionsgeschehen in den westlichen Ländern.<sup>38</sup>

Religiöse Institutionen „denken“ langfristig, die Beschäftigung mit Bauwerken hat Tradition, nicht nur bei Grabmälern und Kirchen. Die katholische Kirche fördert z.B.: den Wohnungsbau seit mehr als hundert Jahren, sie tut das aufbauend auf den großen Sozialzyklen der Päpste beginnend mit „Rerum Novarum“ aus dem Jahr 1891. Das Grundbedürfnis „Wohnen“ ist Dienst am Wesen und Schöpfungsauftrag der Menschen, am Urverlangen des Menschen nach Verwurzelung, Dienst an der Familie und der kommenden Generation. Familie und Ehe sind die ursprünglichen Formen und jede Familie hat das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung.<sup>39</sup>

Einigen, tradierten Religionsformen kommen aber auch deren Mitglieder abhanden und die bestehenden, großvolumigen Bauten werden verkauft und der Charme historischer Gebäude erstrahlt in neuem Glanz mit neuem Komfort.

So wurden ehemalige Klöster erfolgreiche Beispiele für eine „Umnutzung“: in Wien wird ein Kloster zum Wohnraum<sup>40</sup>, in Graz wurde es zu einer Kombination von Musik und Wohnen<sup>41</sup>, in Italien - Mailand zum Fünf Sterne Hotel der Luxus-kategorie und in Spanien, Teneriffa ist aus dem Kloster das „Mesón El Monasterio“, ein Gourmettempel entstanden.

---

<sup>38</sup> Horx Matthias, Wie wir leben werden, 2005, S. 259 - S. 284

<sup>39</sup> Kleyboldt Norbert, Wohnen und Familie, 2002, S. 13 - S. 18

<sup>40</sup> <http://www.living-in-hietzing.at>

<sup>41</sup> Ehemaliges Kloster in der Dreihackengasse 1, 8020 Graz

#### **5.1.4 Astrologie**

Die Astrologie bietet Vieles: Für jedes Sternzeichen gibt es die „richtigen“ Elemente, Steine, Bäume, den entsprechenden Duft und natürlich auch den richtigen Wohnungstyp.

Der Newsletter der in Österreich bedeutenden Immobilienplattform: <http://www.immobiliennet.com> widmet im Jänner 2008 sein Hauptthema der Astrologie. Jedem Sternzeichen wird ein Wohnungstyp zugeordnet und dessen genaue Bedürfnisse werden analysiert. Von kleinen Stadtwohnungen bis zum Einfamilienhaus am Land wo jeder jeden kennt ist für jeden Typ die ideale Wohnung vorprogrammiert.

So ist z.B.: ist den Skorpionen das Element Wasser zugeordnet als Duft sind unterstützend: Jasmin, Ying - Yang; ergänzend: Rose, Tanne, der „richtige“ Wohnort ist eine Wohnung in einer anonymen Siedlung.

#### **5.2 Individuality - desired**

Nichts von der Stange, alles ist individuell designt und wird, zumindest dem Anschein nach, auf die Bedürfnisse des Bewohners zugeschnitten. Selbst Fertigteilhäuser punkten mit einer unglaublichen Individualität und Auswahl.

Die Individualisierung fusioniert Stile. Die Bewohner von Immobilien brauchen mehr als zuvor eine persönliche Note die ihre eigene Welt definiert. Gemischt wird nur nach dem Aspekt des eigenen Gefallens: Einrichtungsgegenstände aus verschiedensten Materialien, Kulturen, Billigstes steht neben ganz exquisit Teurem. Dieser Trend zieht sich durch sämtliche Lebensbereiche. Heute Fast Food und morgen fünf Sterne Hotel: Die Kleidung ist von H&M, der Schal kommt von Hermes und bei der Einrichtung steht der indonesische Tisch neben dem Biedermeiersekretär.

Aber nicht nur bei Materialien ist Kreativität gefordert, auch bei Dienstleistung ist der individuelle Touch wichtig.

Wenn innovative Dienstleistungen auf neuen Wegen angeboten werden schafft das einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Die Beispiele der Suchmaschine Google, der Kaffeehauskette Starbucks oder des Handyklingeltöne - Anbieters Jamba leben das vor. Die Analyse des funktionalen Bedarfs der bisherigen Kunden kann durch neue Serviceangebote zu ganz neuen Märkten führen. Je höher die Komplexität der Serviceinhalte und je höher der Innovationsgrad, desto einzigartiger und erfolgreicher wird das neue Service sein.<sup>42</sup>

Die Individualisierung lebt in mehreren Stossrichtungen in die der Einzelne mehr oder weniger tief vordringt: Das geht vom Minimalismus mit seiner Reduktion auf das Wesentliche bis zum Überschwänglichen, Pompösen; vom schlichten Weiß zur Farbe mit „Swarovski - Glitzern“ und vom High End zur Technologieverweigerung.

### **5.3 Mobility - driven**

Vorbei sind die Jahre an denen wir viele Jahre oder gar das ganze Leben am selben Wohnort lebten. Eine globalisierte Wirtschaft veranlasst uns ständig mobil zu sein und den Anforderungen des Lebens entsprechend oft umzuziehen. Diese Entwicklung bedingt flexible Wohnstätten und Einrichtungen.<sup>43</sup>

Die Frage nach dem Zusammenhang zwischen Wohnort, Arbeitsstätte und Lebensinteressen und inwieweit wir durch Immobilien immobil werden soll kurz geschichtlich betrachtet werden:

Mobilität ist eine wesentliche Voraussetzung unserer arbeitsteiligen Informationsgesellschaft und Immobilität des Produktionsfaktors Arbeit hemmt das Wachstum. Zumindest war das in der Vergangenheit so.

Auch künftig wird es eine berufsbedingte Notwendigkeit der Mobilität geben, da zumindest in Teilbereichen Arbeits- und Wohnstätten weiterhin auseinanderklaffen werden.

Amerika konnte im Vergleich zu den relativ immobilen Deutschen punkten, da die Amerikaner als Volk mit der weltweit höchsten Mobilitätsrate gelten und ein Zu-

---

<sup>42</sup> Greve Gustav, Professionalisierung von Professional Service Firms, 2007, S. 6 - S. 9

<sup>43</sup> Siehe dazu auch Kapitel: 5.7 Access und 5.10 Flexibility

sammenhang zwischen Mobilität und Konjunktur unterstellt wird. Ein Arbeitsloser hatte drei Möglichkeiten: Immobil zu bleiben und (1) den Beruf zu wechseln, (2) arbeitslos zu bleiben oder (3) mobil zu werden. <sup>44</sup>

Standortgebundene Produktionsverfahren werden aber in Europa weiter an Gewicht verlieren, immer mehr wertschöpfende Tätigkeiten können an einem beliebigen Ort erbracht werden. Künftig wird somit ein Wettbewerbsvorteil der Amerikaner - das bedingungslose, berufsbegleitende Nomadentum zugunsten von Europa verringert [Anm. des Verfassers: Deutschland soll hier stellvertretend für die Mobilitätsbereitschaft der übrigen Europäischen Ländern stehen]

Die technische Entwicklung und die Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes ermöglicht innerhalb gleichbleibender Zeitdimensionen weiter weg von der Arbeitsstätte zu wohnen.

Mobiltelefone unterstützen die Mobilität. Die permanente Erreichbarkeit ist garantiert, die Größendimensionen der Geräte werden minimal.



Abbildung 5: <http://www.spiegel.de/fotostrecke>

... das Handy-Modul. Es ist etwas kleiner als Apples iPod nano, enthält aber alle teuren Komponenten des Geräts. Um daraus eine vollwertiges Handy zu machen

Zur Leitfigur der Moderne wird das „mobile Subjekt“, flexibel, ungebunden, leistungsstark <sup>45</sup> und unterstützt durch eine Technik die in atemberaubender Geschwindigkeit starre Strukturen sprengt.

Folgende Faktoren wirken sich alle positiv auf die Mobilität aus:

- mehr Frauen werden berufstätig

---

<sup>44</sup> Kornemann Rolf, Immobil durch Immobilien?, 2001, S. 43- S. 45

<sup>45</sup> Kornemann Rolf, a.a.O., S. 49

- es heiraten weniger Paare und wenn sehr spät
- die Scheidungsrate steigt
- die Partnerschaften werden flexibler (Lebensabschnittspartnerschaften)
- die Geburtenrate sinkt
- der Wert der Freizeit steigt
- die Anzahl der Hochschulabgänger steigt (gelten als mobiler)
- das Lebensalter steigt (entgegen von Vermutungen sind ältere Personen mobilitätsbereit)

Die Auswirkungen auf die Immobilie machen sich schon teilweise jetzt bemerkbar: Temporäre Nutzungen wie Boardinghäuser und Zeitappartements nehmen zu, die Anzahl an Singlewohnungen steigt. Die Familie, oder die in einem "Lebensabschnitt zusammenwohnenden Personen" sehen sich dann möglicher Weise nur mehr an definierten Wochentagen oder am Wochenende, dafür wird dann ein Haus im Grünen bewohnt.

Zukünftig werden Wohnorte nach eigenen Kategorien zu differenzieren sein: Einsteiger, Familien- und Ruhestandsimmoblie. <sup>46</sup>

Auch Ältere Menschen werden mobiler. Die Zeit nach der Pension wird durch, im Vergleich zu den Generationen davor, besseren Gesundheitszustand als aktiv erlebt und eine Umsiedlung durchaus in Betracht gezogen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig: Z.B.: in klimatisch angenehmere Regionen, der kleineren Haushaltsgröße angepasst: vom Haus in eine Wohnung, oder aufgrund von Pflegebedürftigkeit in die Nähe der Kinder. Eventuell kommt eine Seniorenresidenz in Frage, oder ganz banal aufgrund des Mangels eines Liftes ein Umzug in ein anderes Stockwerk (EG-Wohnungen werden stärker nachgefragt) ... Mehr dazu im Kapitel: Wohnen im Alter.

Macht Wohnungseigentum immobil, hindert es die Flexibilität und wird die Zukunft in der Miete liegen?

---

<sup>46</sup> Kornemann Rolf, a.a.O., S. 65-66

Dieser Aussage würde die Mobilität der Amerikaner widersprechen, die einen hohen Anteil an Wohnungseigentum haben.

Europäische Städte weisen im Vergleich zu Amerika eine höhere städtebauliche und architektonische Individualität und Charakteristik aus. Die Mobilität wird sicher auch durch die architektonische Monotonie gefördert, da wie dort sieht alles ähnlich aus und Beziehungen zu Nachbarn gelten als oberflächlich.

Mit der gestiegenen Mobilität ändern sich auch die Gewohnheiten der Freizeitgestaltung am Wochenende. Wochenendhäuser, die in einer Stunde erreicht wurden verlagern sich in Gebiete mit hohem Fun - Faktor, auch wenn die Anreise länger dauert.

In den 70er Jahren waren Zweitwohnsitze fast obligatorisch. Um den großstädtischen Grau und Alltag zu entkommen wurde jeden Freitag zusammengepackt und die Fahrt zum Wochenendhaus in Angriff genommen. Heute ist diese Generation zu alt zum Pendeln, entweder wurde der Zweitwohnsitz zum fixen Hauptwohnsitz oder er wurde mangels Interesse von Kindern aufgegeben. Als Beispiel kann der Semmering gesehen werden, sein letztes Aufblühen war in den 70ern, dann war die Sommerfrische nicht mehr en vogue und der Rückzug programmiert. Seit ein paar Jahren wird hier eine Rückkehr proklamiert, aber der wirkliche Zuzug bleibt in den Orten die heute als interessant gelten.

Im Winter sind es z.B.: in Österreich: der Arlberg (Lech, Zürs), Kitzbühel, Saalbach, Zell am See, in der Schweiz: Graubünden, St. Moritz, Davos, Gstaad, in Italien: Madonna die Campiglio, Cortina d' Ampezzo, in Frankreich: Courchevel oder Val d' Isere in der USA: Vale, Aspen, die als Treffpunkte der Prominenten gelten und damit auch einen nicht unerheblichen Preisanstieg erleben.

Der Zweitwohnsitz muss somit, wenn er nicht zu Gunsten der Flexibilität aufgegeben wurde, mehr bieten als kurzfristige Erreichbarkeit.

### **5.3.1 Internet and Mobility**

Das Internet bietet immer mehr die Möglichkeit kostengünstig zu kommunizieren und Datenvolumina, fast unabhängig vom Standort, auszutauschen. Dieses Kapitel soll die sich laufend erweiternden Möglichkeiten des internen (Plattform inner-

halb eines Unternehmens Intranet) und externen Datenaustausches (Internet) darstellen und Chancen und Risiken dieses Mediums darstellen.

Als Basis für diese Entwicklung liefert der technische Fortschritt die Grundlage für nahezu unbegrenzte Datenspeicherung auf kleinsten Raum. Damit in Verbindung steht nicht nur die fortschreitende Bedienerfreundlichkeit von technischen Geräten sondern auch das steigende Verständnis und technische Vermögen der User.

Der Zugang zu Daten wird künftig über Erfolg und Nicht-Erfolg einer Idee entscheiden und die Verfügbarkeit von Informationen wird die Verteilung von Macht in der zukünftigen Gesellschaft, noch mehr als es jetzt schon passiert, widerspiegeln. Es wird nicht mehr möglich sein ohne das Internet auszukommen, das auch die Trends nach Flexibilität und Individualität unterstützt.

Es ist nahezu unmöglich auf alle Veränderungen durch die rasant fortschreitende Digitalisierung einzugehen, hier soll der Versuch unternommen werden die wesentlichen Entwicklungen beim BeNutzen des Netzes (Zeit, Unabhängigkeit, Transparenz) aufzuzeigen.

In den 60igern galt die Zukunftsvision von intelligentem Wohnen einer Vielzahl von Robotern die das Leben vereinfachen sollten. Diese Phantasie und auch sterile Space - Module à la Raumschiff Enterprise sind auf der Strecke geblieben. Auch scheint die noch vor wenigen Jahren vorherrschende Idee des über das Internet nachbestellenden Kühlschranks sich nicht so schnell zu realisieren wie einst geplant. Das am Ende des 20. Jahrhunderts gebaute und damals richtungweisende Anwesen des Microsoft Gründers Bill Gates, in der Bilder nur mehr in digitalem Format und Motive sich nach dem Geschmack des gerade gegenwärtigen Gastes oder entsprechend der Stimmung des Bewohners ändern, blieben bis jetzt eher ein Einzelfall.

Der neue Techno-Trend ist ein Softie: Die Heintelmännchen des 21. Jahrhunderts werden unsichtbar bleiben. So wie für uns Elektrizität selbstverständlich ist, werden unsere Kinder in Zukunft in jedem Raum Computerintelligenz vorfinden. Die digitale Technik wird unseren Haushalt und unser Leben vereinfachen und nicht wie bisher durch viele inkompatible Einzelgeräte mit ordnerdicken Betriebsanleitungen verkomplizieren. Spielerische Kommunikationshilfen, Touch-Screen Fernbedienungen, die wie Fotorahmen auf der Konsole stehen werden uns unterstüt-

zen. Badezimmerspiegel werden bei Bedarf unauffällig in einer Ecke die Fernseh-  
nachrichten einblenden, damit wir gleich beim Zähneputzen gut informiert in den  
Tag starten.<sup>47</sup>

Die großen Trends: Individualisierung, Flexibilität gepaart mit stetig steigender  
Datenflut und Transparenz sind allerdings für sämtliche Teilbereiche enorm wich-  
tig und zwingen die Anbieter zu professioneller Arbeit. Der deutsche Trendfor-  
scher Matthias Horx geht von zunehmender Bedeutung der Dienstleistungen und  
einer Fülle neuer Berufe in dieser Sparte aus.

### 5.3.2 Mobile Work

Im Anschluss an globalisierte Ökonomie verlagern sich ökonomische Aktivitäten in  
die virtuelle Umgebung einer vernetzten Computerwelt. Die Trennung von Orten  
für die Arbeit, Regeneration oder Freizeit verliert für die „digitale ‚Elite“ an Be-  
deutung und führt damit mit der Änderung, bzw. Erweiterung des sozialen Umfel-  
des, auch zur Entwicklung neuer Wohnformen.

Unternehmen wie Google bieten eine perfekte Plattform für Aktivitäten unabhän-  
gig von Raum und Zeit. Mit Google ist es möglich nahezu alle Kommunikationsfor-  
men und Möglichkeiten der Datensuche, -speicherung und -bearbeitung abzude-  
cken: über Skype ist es möglich zu tele(video-)fonieren, chatten und mailen mit  
Maps Routen zu planen, Adressen zu suchen und die dann mit Google Earth virtu-  
ell zu betrachten. Mit Google Docs können Texte, Tabellen und Präsentationen mit  
anderen Kollegen bearbeiten werden, mit Picasa Fotos organisiert werden oder  
mit YouTube wird Video erstellt oder betrachtet. Das sind Ausschnitte der unzähli-  
gen Anwendungen die kostenlos und - räumlich überall zu haben sind. Das „alte“  
Büro reduziert sich auf den Wunsch nach persönlicher Interaktion mit den übrigen  
Mitarbeitern.

Heute arbeiten in den hoch entwickelten Industrienationen zwischen 25 und 30  
Prozent aller Werkstätigkeiten im Kreativsektor.<sup>48</sup> Dieser Bereich wird an Bedeu-  
tung gewinnen, das Heim wird zur Arbeitsstätte und der Arbeitsplatz zum Wohn-  
ort. Folgende Aufstellung gibt einen Überblick über mögliche Berufsvarianten:

---

<sup>47</sup> OSB, Olympische Sport Bibliothek S. 192ff

<sup>48</sup> Florida Richard, Europe in the Creative Age, Report, 2003

Klassische Kulturberufe: Autoren, Bildhauer, Choreographen, Designer, Entertainer, Fotografen,...- Regisseure, Tänzer

Erweiterte Kulturberufe: Animateure, Berater, Caterer, Caster, Ernährungsberater, Event-Agenten, ... - Webdesigner, Wohnberater

Neue Synthese-Berufe: Artconnector, Cultural Coach, ... - Selfness - Coach, Systemtouristiker

Kreative in konventionellen Berufen: Außergewöhnliche Apotheker, Begabte Buchhändler, Begnadete Bauern, Geniale Fleischhauer,... - Visionäre Sportler <sup>49</sup>

Die Auflistung von alten und neuen Kreativberufen soll die Breite an Potenzial und den Wandel zu neuen Dimensionen darstellen. Die Bühne bildet oft die digitale Umwelt, der Wohnort ist dort wo es gerade gefällt.

Zusätzlich zu den schon existierenden Möglichkeiten des Netzes wird der Verkauf über speziell designte DIY - Plattformen Möglichkeiten eröffnen, die gerade im künstlerischen, kreativen Bereich den Arbeitsplatz wieder in die eigenen vier Wände verlagern: Die Zukunft des Online Handels steckt in virtuellen Shops die mit Erlebnis, Individualität und Spannung punkten und noch nicht so bekannt sind: Etsy <sup>50</sup> und DaWanda <sup>51</sup> setzen auf selbst produziertes Design, Woot! <sup>52</sup> verkauft „cool stuff cheap“, allerdings immer nur einen Artikel pro Tag und Polyvore <sup>53</sup> ist eine kostenlose, web-based Seite für modische Collagen. Spannend klingende Sites wie: Kaboodle, Zilo oder Zazzle ergänzen eine wahre Flut an Social Networks die mit vielleicht Facebook oder Xing begonnen haben. “ShopWindoz ist z.B.: die neue Shopping-Site für unabhängige Mikro-Brands und Nischen-Produkte. Bei ShopWindoz sammeln sich ausgewählte Nischen-Anbieter, Kreative aller Art entwickeln massenhaft spannende Ideen und realisieren viele davon als Produkte jenseits der Mainstream - Marken die sie weltweit vermarkten. <sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> Horx Matthias, Die Zukunft der Arbeit, Vortrag am 8. November 2007, Wien

<sup>50</sup> <http://www.etsy.com>

<sup>51</sup> <http://www.dawanda.com>

<sup>52</sup> <http://www.woot.com> <http://shirt.woot.com/> <http://wine.woot.com/>

<sup>53</sup> <http://polyvore.com>

<sup>54</sup> <http://www.shopwindoz.com>

Um die Zukunft des Handels zu skizzieren soll DaWanda kurz näher dargestellt werden. Die Auflistung der u.a. Tätigkeiten gibt den beeindruckenden Umfang von Produkten wieder die über diese Seite laufen. Der Erlös der Internetunternehmen besteht fast immer in einer Kommission im %-satz vom Umsatz.

„DaWanda ist der Marktplatz, auf dem Sie handgefertigte Einzelstücke und limitierte Editionen kaufen, Ihre eigenen Lieblingsstücke kreieren und Ihre Entdeckungen mit Freunden teilen können. „



Abbildung 6: <http://www.dawanda.com>

[3 d technik](#) [3d technik](#) [3d-technik](#) [Acryl](#) [Acryl auf leinwand](#) [Acrylfarbe](#) [Acrylmalerei](#) [Acrylmalerei auf leinwand](#) [Applikation](#) [Applizieren](#) [Appliziert](#) [Aquarell](#) [Aufbaukeramik](#) [Auffädeln](#) [Aufgedruckt auf heißsiegelpapier](#) [Aufgefädelt](#) [Aufgezogen](#) [Aufkleben](#) [Aufziehen](#) [Aus eigener herstellung](#) [Ausschneiden](#) [Bastelararbeit](#) [Basteln](#) [Batik](#) [Baumwolle](#) [Beading](#) [Beadwork](#) [Bedruckt](#) [Bekleben](#) [Beklebt](#) [Bemalen](#) [Bemalt](#) [Bespannung auf keilrahmen](#) [Besticken](#) [Bestickt](#) [Beziehen](#) [Bezogen](#) [Biegen](#) [Bildbearbeitung](#) [Binden](#) [Bohren](#) [Brennen](#) [Buchbinden](#) [Buntpapier](#) [Button](#) [Buttonmaschine](#) [Buttonpresse](#) [Collage](#) [Dann mit bändern die teile verbinden](#) [Dann zugeschnitten](#) [Das fotomaterial wird auf magnetfolie aufgebracht.](#) [jeder magnet hat einen kleinen weißen rand](#) [Dekorieren](#) [Den vierbeiner lieben!](#) [schauen sie sich um bei tara](#) [Der je nach ausschnitt variiert.](#) [Design](#) [Designen](#) [Digital](#) [Digital camera](#) [Digitaldruck](#) [Digitale bearbeitung](#) [Digitalfotografie](#) [Draht biegen](#) [Drahtbiegen](#) [Drawing](#) [Drechseln](#) [Druck](#) [Drucken](#) [Duftheseife](#) [Dünsten feinen fisch](#) [Eigene herstellung](#) [Eigener entwurf](#) [Eigenes design](#) [Einbrennen](#) [Einformen](#) [Einzelanfertigung](#) [Einzelanfertigung genäht](#) [Einzelstück](#) [Entwerfen](#) [Entwurf](#) [Falten](#) [Farben](#) [Feilen](#) [Felted](#) [Filz](#) [Filzarbeiten](#) [Filzen](#) [Fimo](#) [Fine-art-druck](#) [Flechten](#) [Flexdruck](#) [Floristik](#) [Formbau](#) [Formen](#) [Foto](#) [Fotodesign](#) [Fotodruck](#) [Fotogalerie](#) [Fotografie](#) [Fotografiert](#) [Fotographie](#) [Frisch bei bestellung.](#) [Fräsen](#) [Fusing](#) [Fusing-technik](#) [Fädeln](#) [Fädelttechnik](#) [Gebastelt](#) [Gebogen](#) [Gebohrt](#) [Gebrannt](#) [Gedreht](#) [Gedruckt](#) [Gefilzt](#) [Geflochten](#) [Geflügelleber](#) [Geformt](#) [Gefräßte](#) [Gefädelt](#) [Gefärbt](#) [Gefüllt](#) [Gefüttert](#) [Gegossen](#) [Gehäkelt](#) [Geklebt](#) [Geknotet](#) [Geknüpft](#) [Gelocht und mit bändern werden die beiden teile zu einem windlicht gebunden.](#) [Gelötet](#) [Gemalt](#) [Genaht](#) [Genäht](#) [Genäht und bestickt](#) [Genähtes Gepatcht](#) [Gepresst](#) [Gequiltet](#) [Geschliffen](#) [Geschneidert](#) [Geschnitten](#) [Geschnitzt](#) [Gestalten](#) [Gestanz](#) [Gestempelt](#) [Gestickt](#) [Gestrickt](#) [Gesunde hundekexke](#) [Gesägt](#) [Getöpft](#) [Gezeichnet](#) [Geölt](#) [Gießen](#) [Glazieren](#) [Glasiert](#) [Glasmalerei](#) [Goldschmiedearbeit](#) [Goldschmieden](#) [Grafik](#) [Großformatdruck](#) [Grundieren](#) [Handarbeit](#) [Handarbeit - unikat](#) [Handarbeit.](#) [Handarbeiten](#) [Handbemalt](#) [Handbemalte](#) [Handbemalte holz-profilbuchstaben](#) [Handbestickt](#) [Handdruck](#) [Handfertigung](#) [Handgearbeitet](#) [Handgearbeitetes unikat](#) [Handgebunden](#) [Handgefertigt](#) [Handgefertigtes unikat](#) [Handgefilit](#) [Handgeformt](#) [Handgefädelt](#) [Handgefärbt](#) [Handgemacht](#) [Handgemalt](#) [Handgenäht](#) [Handgesponnen](#) [Handgestickt](#) [Handgestrickt](#) [Handgestrickt in runden mit 5 nadeln](#) [Handmade](#) [Handverarbeitet](#) [Handwerk](#) [Hausgemacht](#) [Heften](#) [Hochwertig](#) [Holz](#) [Holzarbeit](#) [Holzarbeiten](#) [Holzbrandmalerei](#) [Hundekuchen und leckerli für kleine und große leckermäulchen - handgemacht aus lebensmitteln und ganz frisch gebacken nach ihrer bestellung.](#) [unser vollkornmehl kommt frisch gemahlen aus der mühle - so enthält es alle wertvollen nährstoffe des ganzen g](#) [Häkelarbeit](#) [Häkeln](#) [Illustration](#) [In handarbeit](#) [Inkjetprint](#) [Kaltverfahren](#) [Kaschieren](#) [Kaschierung](#) [Keramik](#) [Keramikfliesen](#) [Kerzengießen](#) [Ketten](#) [fädeln](#) [Kleben](#) [Kneten](#) [Knoten](#) [Kochen](#) [Kreuzstich](#) [Kunst](#) [Kunstdruck](#) [Lackieren](#) [Lackiert](#) [Laminieren](#) [Laminiert](#) [Laminierung](#) [Lampwork](#) [Laserschnitt](#) [Laubsägearbeit](#) [Leckere](#) [Lederarbeiten](#) [Ledernähmaschine](#) [Leinwand](#) [Leinwanddruck](#) [Liebvolle handarbeit](#) [Limitierung](#) [Lochen](#) [Löten](#) [Malen](#) [Malerei](#) [Maschinengenäht](#) [Mischtechnik](#) [Mit liebe](#) [Mit liebe genäht](#) [Mixed media](#) [Modedesign](#) [Modellbau](#) [Modellieren](#) [Modelliert](#) [Mosaik](#) [Nadel und faden](#) [Nadelfilzen](#) [Nadelgefilit](#) [Naehen](#) [Nass gefilzt](#) [Nassfilz](#) [Nassfilzen](#) [Nassgefilit](#) [Naturseife](#) [Naßfilz](#) [Naßfilzen](#) [Naßgefilit](#) [Neuware](#) [Nunofilz](#) [Nur mit den händen geformt und danach gebrannt - größe ca. 15 cm.](#) [Näharbeit](#) [Nähen](#) [Nähmaschine](#) [Oberflächenabdruck](#) [Original Papier](#) [Papierbasteln](#) [Pappmaché](#) [Patchwork](#) [Per hand](#) [Perlen](#) [Perlen drehen](#) [Perlen fädeln](#) [Perlen wickeln](#) [Perlenarbeit](#) [Perlendrehen](#) [Perlenfädeln](#) [Photographie](#) [Photoshop](#) [Pinsel](#) [Plündern](#) [unseren kräutergarten](#) [Polieren](#) [Poliert](#) [Porzellanmalerei](#) [Pressen](#) [Pressform](#) [Print](#) [Puppen machen](#) [Putenbrust und saftige Äpfel](#) [Quilten](#) [Recycling](#) [Reine handarbeit](#) [Rohware](#) [5 hundecookies - sie werden überrascht sein](#) [Sammeln heidelbeeren und nüsse - für den geschmack](#) [Scan](#) [Schablone](#) [Schablonendruck](#) [Schleifen](#) [Schmieden](#) [Schmuck](#) [Schmuck basteln](#) [Schmuck designen](#) [Schmuck gestalten](#) [Schmuck herstellen](#) [Schmuck machen](#) [Schmuckdesign](#) [Schmuckerstellung](#) [Schneiden](#) [Schneidern](#) [Schnitzen](#) [Schrauben](#) [Schreiben](#) [Schrühen](#) [Schweißen](#) [Seidenmalerei](#) [Seife](#) [Seifen sieden](#) [Selbst gebastelt](#) [Selbst gefädelt](#) [Selbst gehäkelt](#) [Selbstgemacht](#) [Selbstgenäht](#) [Selbstgeschneidert](#) [Selfmade](#) [Serviettentechnik](#) [Sewing](#) [Sgraffito-technik](#) [Siebdruck](#) [Silberschmieden](#) [Spachteln](#) [Stanzen](#) [Stempeln](#) [Stencil](#) [Sticken](#) [Stickerei](#) [Stilvoll](#) [Stoff](#) [Stoffmalerei](#) [Streichen](#) [Stricken](#) [Sägen](#) [Säubern](#) [Tiffany-technik](#) [Tiffanytechnik](#) [Ton](#) [Transferdruck](#) [Tupftechnik](#) [Tusche](#) [Töpfern](#) [Ultrachromefarbendruck](#) [Unikat](#) [Unikat - hangemaltes acrylbild auf leinwand](#) [Unikatschmuck](#) [Unterglasuren](#) [Verbunden](#) [Verseifung](#) [Versiegeln](#) [Versiegelung](#) [Verzieren](#) [Verziert](#) [Viertel der serviette laminieren](#) [Von hand](#) [Wachsen](#) [Walken](#) [Was hunden so alles schmeckt! die hundekexke werden nach ihrer bestellung frisch gebacken.](#) [die lieferzeit beträgt daher 5-7 tage.](#) [Weben](#) [Wire wrapping](#) [Wirework](#) [Zehn-finger system](#) [Zeichnen](#) [Zeichnung](#) [Zusammengesetzt](#) [Zusammengestellt](#) [Zusammensetzen](#) [Zuschneiden](#) [Zuschnitt](#) [Zwei viertel servietten werden in 2 laminiertfolien einlaminiert](#) [Öl auf leinwand](#) [Ölmalerei](#) [ölen](#)

Um die Komplexität der digitalen Vernetzung immer verfügbar zu haben bieten Portale wie: del.icio  mister wong , Google , oneview , oder yahoo  das Speichern interessanter Websites in einem persönlichen Account, auf den man dann überall Zugriff hat.

Zusammenfassend zeigen die o. a. Social Commerce-Plattformen auf wie der E-Commerce weitergeht. Die Mediennutzung wird selbstbestimmter, zeitsouveräner, interaktiver, kollaborativer und kreativer, gleich wie der Konsum [und das Wohnen. *Anm. des Verfassers*]. Sie stellen die tradierten Formen auf den Kopf. <sup>55</sup>

Dieser sehr ausführliche Ausflug in die digitale Welt soll den Umbruch der Arbeitswelt deutlich vor Augen führen. Damit ändern sich die Wohnumgebungen fundamental.

### **5.3.3 Exurbs**

Der beschriebene Umbruch in der Arbeitswelt und die völlig neue Formen der Kommunikation fördern die Ausbreitung des Wohnens auf die Exurbs. Das sind die Wohnorte in den ländlichen Gebieten, hinter den grauen und depressiven Zonen der Suburbs.

Die Vorteile sind klar: In den Exurbs sind die Preise niedriger als die horrend angestiegenen Mieten der Großstädte, die Kriminalität ist geringer und der Bezug zur Natur ist ein viel intensiverer. Die Verträglichkeit des Landlebens mit dem Job ist Dank dem Ausbau der Kommunikationstechnologien nicht erheblich eingeschränkt.

## **5.4 Past - professionalized**

Jedem Trend folgt ein Gegentrend, oder er entsteht gerade auch zur gleichen Zeit. Druck erzeugt Gegendruck, gerade bei Mode und Design ist der Wechsel von „in“ und „out“ manchmal schon „über Nacht“ bemerkbar. Kantigen und eckigen Formen folgen runde und weiche, den schrillen und grellen Farben der 70er folgte die betonte Schlichtheit der 90er. Bereits heute erhalten Tapeten wieder Muster, wenn auch teilweise aufgeklebte. Wir haben dicke Flor - Teppiche und goldene Vasen, als Reaktion auf den Minimalismus der 90er-Jahre. Die von italienischen Designern und Architekten gestalteten Lofts und Häuser waren nur in reinem Weiß und Inbegriff moderner Eleganz. Das lässt bereits heute wieder die Sehnsucht nach einer neuen Gemütlichkeit und vielen Farben erwachen.

---

<sup>55</sup> Kirsch Jochen, Haderlein Andreas, Social Commerce, Verkaufen im Community-Zeitalter, Trenddossier, Zukunftsinstitut, [www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de), Kelkheim, 2007

Weiß als „Farbe“ war als Thema ein Inbegriff für Räume. Im Stil der klassischen Moderne ist in Tel Aviv zwischen 1930 und 1950 ein ganzer Stadtteil als „Weiße Stadt“ entstanden, dann fast verfallen und als „perfect past“ mit dem Postulat für klare Form und einem Bauhaus Stil der ohne Ornamente auskommt wieder entstanden.<sup>56</sup>



Abbildung 7: [www.azw.at](http://www.azw.at)

In der Kunst lässt sich der Wechsel zwischen üppig und spartanisch am besten in der Folge von Impressionismus und Expressionismus darstellen oder in der Architektur in der Abkehr vom Jugendstil:

„In seinem berühmten Traktat „Ornament und Verbrechen“ geißelte Adolf Loos, einer der bedeutendsten österreichischen Architekten der Frühmoderne, zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts die exzessive Verwendung von Blumenmustern und Farben während der Jugendstilzeit. Die Antwort auf den vermeintlichen Kitsch waren strenge, schnörkellose Industrieformen in den 30er Jahren.“<sup>57</sup>

In unserer schnelllebigen Zeit sind es aber nicht nur die Gegentrends die Vergangenes wieder erstarben lassen, vielmehr ist es das Anhalten an Werten und Traditionen. Neue Strömungen sind durch ihre Vielschichtigkeit und Komplexität nicht mehr erfassbar und führen zur Reizüberflutung und Abkehr. „Die gute alte Zeit“ wird hochstilisiert, die Erinnerung an die wohlbehütete Kindheit löst positive Assoziationen aus, lenkt ab vom Stress des Jetzt.

Momentan erleben wir in eine Reprise der Ideen und des coolen Stils der 70er. Retrolook mit dem Chic vor 30 Jahren zeigt sich an Autos wie dem Mini oder Fiat 500, die altbekannte Designs imitieren, aber nicht auf Luxus und Technologie von

---

<sup>56</sup> [www.azw.at](http://www.azw.at)

<sup>57</sup> Angerer Ela, Zeitreise, Immobilienkurier, Nr. 147 / 19.Jänner2008, S. 8-9

Heute verzichten. Das vergangene wird professionalisiert und passt dann wieder wunderbar zum Zeitgeist.

Aber nicht nur war die Vergangenheit immer besser, es braucht auch eine Geschichte um Produkte von heute perfekt am Markt zu platzieren um nicht als Me-too-Produkt durchzufallen. Wer keine Philosophie oder Geschichte vorweist, wird nicht reüssieren. Echtheit und Authentizität spielen eine wesentliche Rolle.

## **5.5 Lifestyle - dominated**

Begriffe wie Lifestyle oder Lebensqualität transportieren die Werte der Freizeitgesellschaft auch auf Wohnen. Nicht der Job und finanzielle Sicherheit sind die Werte der Menschen, Ziel ist die Selbstfindung und der Genuss. Wenn schon Arbeit, dann eine mit Mehrwert. Der Sinn der Sache und die Freude am Tun werden zum Selbstzweck.

Mit der Immobilie in Zusammenhang steht die Selbstverwirklichung in den eigenen vier Wänden und neben professionellen Beratern und ausführenden Firmen steht immer noch DIY im Sinne der propagierten Individualität am Programm. Die Umsätze der Baumärkte konnten, laut Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau und Gartenfachmärkte seit 2001 kontinuierlich gesteigert werden. Selbst gut situierte Männer und Frauen greifen zum Werkzeug. Nicht der Spargedanke steht im Vordergrund, sondern das Erlebnis selbst etwas mit den eigenen Händen produziert zu haben.

Gerade bauMax Chef Martin Essel bezeichnet sich als „Spirituellel Entrepreneur“. Er hält täglich Dialog mit Gott, treibt laufend Sport und engagiert sich sozial und liebt die Kunst.<sup>58</sup> Das Spirituelle, Sportliche, Soziale und Schöne wird zum Ideal und soll im Leben, in der Arbeit und Zuhause verwirklicht werden.

Wie oft wenig bewusst gibt es im Englischen kein eigenes Wort für Wohnen. Wohnen (englisch: living) ist gleich bedeutend mit Leben.

Die Industriegesellschaft wurde durch die Quantität und Qualität von Gütern definiert, die den Lebensstandard kennzeichneten. Die postindustrielle Wissensgesellschaft ist durch die Lebensqualität gekennzeichnet, die an nachgefragten Dienst-

---

<sup>58</sup> Essl Martin, Spirituellel Entrepreneur, Interview mit Bischofberger Conny, Kurier, 9.3.2008, S. 45

leistungen und den Einrichtungen für Gesundheit, Bildung, Erholung und Kunst gemessen.<sup>59</sup>

Rund 2.500 Stunden Freizeit stehen jährlich 1.600 Stunden Arbeit gegenüber und durch den späteren Eintritt in das Erwerbsleben, gepaart mit einer laufend steigenden Lebenserwartung bringen wir es auf 36 Jahre an totaler Freizeit“ die knapp 41 Jahren im Arbeitsprozess gegenüber stehen. Mehr als 60 Prozent dieser gesamten Freizeit wird in den eigenen vier Wänden verbracht. 60 Prozent der Bevölkerung machen zwar jährlich mindestens eine Urlaubsreise, das bedeutet aber auch, dass 40 Prozent zu Hause bleiben und dass von den 60 Prozent der Reisenden wieder ein Teil seine Zeit in die Wohnung am Zweit-Wohnsitz verbringt.<sup>60</sup>

Im eigenen Heim dreht es sich vorwiegend um Multimediaerlebnisse: Musik, TV, Videos, erst danach kommen Lesen, Kochen, Freunde und Gartenarbeit. Besuche zu empfangen wird zunehmen, da die Clique und die Zweckgemeinschaft für Freizeitaktivitäten zunehmend die Familie ersetzt. Diese Lebensstilgruppen mit ihren Bedürfnissen, Ritualen und Regeln spielen eine erhebliche Rolle bei der Auswahl der Wohnung, beim Grundriss und der Größe. Der Trend geht weg vom Einheitsgrundriss, hin zu den Anforderungen des individuellen Lebensstils.<sup>61</sup>

Ein wichtiger Trend bei allen Freizeitaktivitäten ist die Spontaneität. Der Mensch von heute erlernt viele sportliche und praktische Tätigkeiten, die er nach verfügbaren Freunden und Wetter sofort beliebig austauscht. *„Der Espresso-Effekt bestimmt das Freizeiterlebnis: immer mehr Erlebnisinhalt in kürzester Zeit ist angesagt. Der Freizeitmensch wünscht sich möglichst vieles vorgefertigt und mit garantiert hoher Reizdichte, also das „Instantenerlebnis“.*<sup>62</sup>

Als Beispiel für die Vielfalt „neuer“ Freizeit - und Instantaktivitäten soll hier das Cube, ein Freizeithotel für Jugendliche am Nassfeld, als Richtungsweiser angeführt werden.

---

<sup>59</sup> Rifkin Jeremy, a. a. O., S. 114

<sup>60</sup> Scherrieb, Heinz Rico, Wohnen in der Freizeitgesellschaft, 2001

<sup>61</sup> Scherrieb, Heinz Rico, a. a. O.

<sup>62</sup> Scherrieb, a.a.O.



Abbildung 8: Freizeit im „Cube“: <http://www.cube-hotels.com>

Das Haus oder die Wohnung müssen in ihrer Architektur und Gestaltung dem Repräsentationsbedürfnis der Nutzer ähnlich einem Kleidungsstil entsprechen. Die Identität einer Immobilie spiegelt sich auch in „scheinbaren Kleinigkeiten“ in der Farbgestaltung, der Wegeführung in der Gestaltung der Hauseingänge, aber auch im Umgang mit der Sicherheit wider. Gestalterische Akzentuierungen wie die Formgestaltung und Materialauswahl müssen in ihrer Funktion abgestimmt sein und diesem zentralen Repräsentationsbedürfnis entsprechen.

Die Freianlagen stellen einen weiteren, wesentlichen Aspekt dar. Übersichtliche, einsehbare Sicherheit ausstrahlende Gartenanlagen mit parkähnlicher Gestaltung werden geschätzt. <sup>63</sup>

Am Boden fühlen wir uns am liebsten barfuss wohl. Schon manche Produktbezeichnung wie „Purple Passion“ Gold Diva oder Oriental Blue weisen darauf hin.

Die Lifestyle-Welt liebt es exotisch mit einer Brise Morgenland, geizt nicht mit Gold und liebt Poesie. Das beste Beispiel ist Phillippe Starck:



Abbildung 9: <http://www.philippe-starck.com>

---

<sup>63</sup> Baulig, a.a.O., S. 44

## 5.6 Energy - powered

Ohne Energie sind Immobilien nicht bewohnbare Hüllen. Der sich abzeichnende Klimawandel, die Abhängigkeit immer teurer werdenden Rohstoffpreise und die Möglichkeiten neuer Technologien lassen aber ein Wohnen unter herkömmlichen Bedingungen überdenken. Das Interesse an Umweltthemen wird immer größer. Der ökologische und nachhaltige Anspruch ist überall präsent. Regen- u./o. Duschwasser wird für die Klospülung verwendet, Solarenergie für die Warmwasserbereitung und der Strom kommt von der Windanlage. Gerade energieeffizientes Bauen wird immer populärer.

„Das Thema Energiesparen ist für 61 Prozent der Österreicher ein wichtiges Thema. Mehr als die Hälfte interessiert sich für den Klimawandel. Dass man im Haushalt viel Energie sparen kann, ist dabei breiten Teilen der Bevölkerung durchaus bewusst. Alternativen Energieformen stehen die Österreicher prinzipiell offen gegenüber.“<sup>64</sup>

Die Natur ist nicht auf Sparsamkeit programmiert. Sie lebt von der Fülle und Vielfalt, von Verschwendung an Farben und Formen („Luxurieren“ ist ein Begriff aus der botanischen Terminologie). Ein Baum produziert Millionen von Blüten, um dann mit viel Glück und einem Kern einen neuen Baum für die für die Reproduktion der Art zu platzieren. Dieses Bild des Baumes soll aber nicht Verschwendung im Umgang mit Ressourcen postulieren, sondern vielmehr auf den sorgsamen Umgang mit den eingesetzten Energieformen hinweisen. Die auf den ersten Blick dargestellte Ineffizienz der Natur erweist sich als effizient, da die herab fallenden Blüten sich kompostieren und Nährstoffe für den Sommer zwischenlagern, die der Baum dann verstärkt braucht. Vielfältig verschwenderische Systeme und Produktivität sind dann kein Widerspruch, wenn es keinen Abfall gibt. Hier liegt die Antwort auf unsere derzeitige Maxime eines Ressourcen sparenden Wirtschaftens und des Einsatzes alternativer Energieformen und energiesparender Maßnahmen.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Bretschneider Rudolf, Energie ist ein Top-Thema, Interview in News, Verlagsgruppe News, Wien, Nr. 9, 28. Februar 2008, S. 77

<sup>65</sup> Deilmann Clemens, Nachhaltigkeit der Wohnungsbestandsentwicklung, 2002, S. 103

Die nächsten Jahre werden, auch bedingt durch den Klimawandel und die Erkenntnis, dass mineralische Rohstoffe nicht mehr unbegrenzt zur Verfügung stehen, verstärkt im Bereich der energetischen Innovationen liegen.

So wird z.B.: die Nutzung von Gebäudekernen als aktive Speichermasse neu entdeckt. Die Betonkernaktivierung wird so betrieben, dass in der heißen Jahreszeit die tagsüber aufgeladene Betonmasse in den Nachtstunden durch das durchströmende Kühlwasser entladen, bzw. abgekühlt wird. <sup>66</sup>

Der Einsatz von energiesparenden Maßnahmen folgt nicht immer nur rationalen Mustern mit der Tendenz Geld zu sparen. Vielmehr ist die Ergänzung durch sinnliche, gemütliche Elemente eine Komponente die das Wohnen zum Genusserlebnis macht:

Eine spannende Alternative, bzw. Ergänzung sind Kaminöfen. Mit Holz, oder in der Sonderform auch Pellets werden die Heizkosten gesenkt, man ist unabhängig, kann den Ausfall klassischer Heizungen kompensieren und Übergangszeiten überbrücken. Hochwertigen Öfen haben eine gute Energieausnutzung und niedrige Emissionswerte. <sup>67</sup> Darüber hinaus wird die Strahlungswärme dieser Öfen als angenehmer empfunden als Konvektionswärme und der „Wohlfühlfaktor“ ist schon bei niedrigerer Temperatur erreicht.

Neben dem erstklassigem Design mancher Öfen ist das Erlebnis des Feuers ein wichtiger Zusatzaspekt. Der Mensch ist in die „Ursituation“ des Holz Sammelns und Feuer Machens zurückversetzt und erlebt ein neues, archaisches Heizfeeling. Feuerfenster sind nicht nur bei Kaminöfen das Um und Auf, sie haben auch schon die klassischen Kachelöfen erobert. <sup>68</sup> Menschen wollen in die Flamme schauen - vielleicht auch als Ersatz zum Fernseher.

Als anschauliches Beispiel in diese Richtung sollen die u.a. Fotos und ein Auszug aus der Homepage der Firma WODTKE dienen:

---

<sup>66</sup> Feck Christian, Vom Gelernten für die Zukunft lernen, 2006, S. 45

<sup>67</sup> Grötschnig Heinz, Der Seele richtig einheizen, 2008

<sup>68</sup> [www.spirit-of-fire.com](http://www.spirit-of-fire.com)



Abbildung 10: [www.wodtke.com](http://www.wodtke.com) links: „Hot Box“, rechts: „Fire SL“

*„Holz ist in keiner Weise am - durch übermäßigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß - verursachten Treibhauseffekt beteiligt. Denn Holz ist nichts anderes als gespeicherte Sonnenenergie und seine Verbrennung ist CO<sub>2</sub>-neutral. Mit einem Wirkungsgrad von über 90% entsteht bei der Verbrennung so gut wie keine Asche. Ein kleiner Mikroprozessor sorgt rund um die Uhr für eine kontrollierte Verbrennung und damit für eine saubere Umwelt. Entsprechend muss ein WODTKE Primärofen® im Gegensatz zu konventionellen Holzbefeuerungsanlagen nur hin und wieder von der Restasche gereinigt werden. Dazu genügt z.B. schon ein kleiner Staubsauger.“<sup>69</sup>*

### 5.6.1 Energetische Maßnahmen

Am Jahresanfang 2008 hat Rohöl erstmals die Marke von US\$ 100 pro Barrel (Fass mit 159 Litern) überschritten um dann gleich nochmals zehn Prozent zuzulegen. Experten prognostizieren eine weitere Verdopplung des Rohölpreises in den nächsten 10 Jahren. Im Vergleich dazu ist Öl im Jahr 2007 um 57% teurer geworden.

Diese Zahlen sollen belegen, dass alternative Energieformen weiterhin boomen werden und in Kombination mit steigenden Förderungen für den Umbau auf Alternativen und dem Erfordernis des Energieausweises ab 2008 (vorerst nur für Neubauten) wird diese Entwicklung steil nach oben zeigen.

Wenn wir nach Kalifornien schauen hat sich das Silikon Valley zu einem Green Valley gewandelt und die spannenden Projekte der Zukunft liegen in der Grünen Energie.

---

<sup>69</sup> <http://www.wodtke.com/emissionen.html>

### **5.6.2 Wärmedämmung**

Immer mehr in den Mittelpunkt rückt die Frage nach der Philosophie der Dämmung. Neben Preis und den „rein technischen“ Daten dringt der ökologische Aspekt mehr in das Bewusstsein der Menschen. Mineralische Stoffe, Zellulose (z.B.: Flachs, Hanf...) oder doch ein „tierisches“ Produkt wie Schafwolle können zur Wärmedämmung verwendet werden. Aber nur Dämmung ist zu wenig. Die Beeinflussung des Raumklimas (Schadstoffadsorption, Diffusionsoffenheit, Luftionisation) und die Nachhaltigkeit sind Fragen die beantwortet werden müssen. Ökologische Produkte sind zwar meist etwas teurer, bieten aber z.B. diesen Zusatznutzen.

### **5.6.3 Betriebskosten**

Verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnungssysteme sind ein künftiges Muss. Die Voraussetzungen dafür sind bei jedem Neu- und auch Umbau zu schaffen oder müssen zumindest als Basis für eine zukünftige, detailgenaue Abrechnung den Einbau von Leerverrohrungen, Zählerplätzen u. ä. vorsehen.

Eine Jahresabrechnung bei der Wasser nach Quadratmetern Nutzfläche und Heizungswärme nach ungenauen und eventuellen Verdunstungszählern abgerechnet wird, das wird zukünftig nicht mehr möglich sein.

### **5.6.4 Energieausweis**

Mit dem Energieausweis will die EU die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verbessern und den CO<sup>2</sup> - Ausstoß reduzieren. Durch die Umsetzung der Richtlinie soll auch das Energiebewusstsein der Bewohner für den Energieverbrauch, das wesentlich von deren Benutzerverhalten abhängt gefördert werden.

Seit 1. Jänner 2008 muss dem Käufer/Mieter von Neuobjekten ein Energieausweis vorgelegt werden, ab 1.Jänner 2009 gilt das dann für Altobjekte.

Den Nutzern von Immobilien steht mit dem Energieausweis eine weitere Zusatzinformation für die jeweilige individuelle Immobilie zu Verfügung. Der Vergleich mit zwischen Immobilien wird nicht einfach und um zu schlüssigen Informationen zu kommen müssen Fachleute herangezogen werden.

### 5.6.5 Niedrigenergiekonzepte

Energiesparen liegt auch im europäischen Trend. Das Europäische Parlament fordert Passivhäuser ab 2011 als Standard für Neubauten. Passivhäuser brauchen bis zu 90 Prozent weniger Energie als herkömmliche Häuser, sie werden für die Wertehaltigkeit von Gebäuden sich zur wichtigen Basis entwickeln.

Die Anzahl der Medienberichte über Passiv- bzw. Niedrigenergiehäuser ist in letzter Zeit stark angestiegen. Bis jetzt war die entscheidende Frage: Wir können wir weniger Energie verbrauchen, in Zukunft wird das Thema: wie viel Energie kann mein Haus produzieren?

Die Vorteile eines Passivhauses liegen auf der Hand:

Spezielle Komfortlüftungen saugen die verbrauchte Luft ab, entziehen ihr die Wärme (Wärmerückgewinnung) und blasen Frischluft in die Wohnräume. Unterstützend kann die frische Luft über z.B.: Erdwärme vortemperiert (Kühlung und Erwärmung möglich) und über Staub- und Pollenfilter auch gereinigt werden. Die Heizkosten belaufen sich bei 120 m<sup>2</sup> auf € 200, bei einem Baukostenanstieg von 6% gegenüber herkömmlicher Bauweise.<sup>70</sup>

### 5.6.6 Alternative Energieformen

In Deutschland soll bis 2020 ein Viertel der gesamten Strommenge aus erneuerbarer Energie kommen. Aufgrund der Witterungsbedingungen ist die Windenergie klarer Favorit, Photovoltaik und Geothermie<sup>71</sup> beginnen an Bedeutung zu gewinnen.

---

<sup>70</sup> Aus Kärntner Forstverein, Holzbaupreis Kärnten 2007 für Passivhausanlage, Nr. 55 - Jänner 2008, S.40

<sup>71</sup> Geothermie oder Erdwärme ist die im zugänglichen Teil der Erdkruste gespeicherte Wärme.

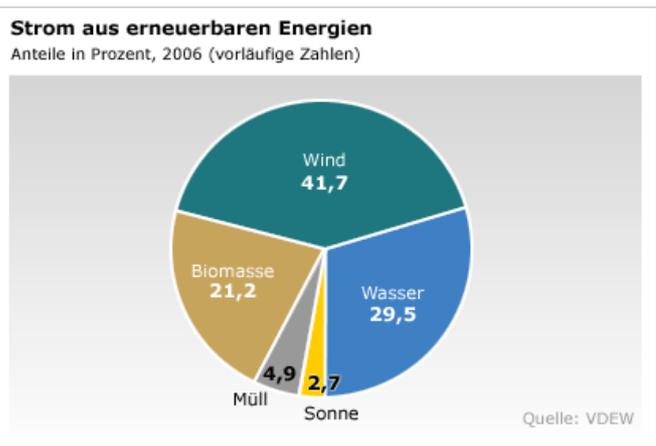
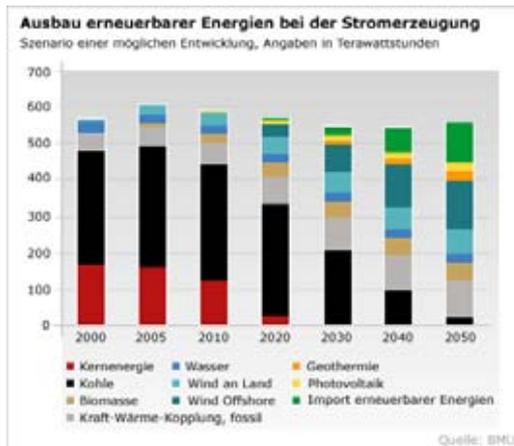


Abbildung 11: <http://www.bmu.de>

Abbildung 12: <http://www.bdew.de>

Nur ein Prozent der benötigten Energiemenge in Europa wird mit Solarenergie erzeugt. Die Sonnenenergie macht gerade einmal zwei Prozent der alternativen Stromerzeugung in Deutschland aus. Gemessen an der gesamten Stromproduktion liegt der Anteil sogar nur bei 0,5 Prozent. Deutlich größere Bedeutung haben Wind- und Wasserkraft sowie Biomasse - bei erheblich niedrigeren Kosten. Die Sonnenenergie kann bei den derzeitigen Preisen auch langfristig keinen nennenswerten Beitrag zur Stromerzeugung leisten. Weltweit werden die meisten Solaranlagen in Deutschland installiert - vor allem wegen der üppigen Förderung.

**SOLARZELLENPRODUKTION WELTWEIT**  
in Megawatt

1999	202
2000	287
2001	401
2002	560
2003	750
2004	1256
2005	1815
2006	2536

Quelle: Photon

Abbildung 13: <http://www.photon.de>

Dank der technischen (billiger und effizienter) Entwicklung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Elementen kombiniert mit dem wachsenden Umweltbewusstsein

und gezielten Förderungen<sup>72</sup> wird diese Energieform aber trotzdem bei herkömmlichen Häusern immer beliebter.

Zusätzlich haben sich bei den thermischen Solaranlagen die gestalterischen Möglichkeiten erweitert, Fassadenkollektoren lassen sich problemlos integrieren und dienen auch als Wärmedämmung.<sup>73</sup>

Auch bei der Fotovoltaik eröffnen sich neue Möglichkeiten des kreativen Gestaltens. Die Elemente sind teilweise (fast) gar nicht mehr zu sehen oder in Größe und -form, Farbe, Dichte, Beschichtung Transparenz Geometrie der Belegung frei wählbar.<sup>74</sup>

## Windenergie



Abbildung 14: <http://www.uni-stuttgart.de>

Bereits 2008 sind in Deutschland 20.000 Windkraftanlagen in Betrieb die sieben Prozent des gesamten Strombedarfs decken. Um den steigenden Energiebedarf zu decken müssen mehr und größere Windräder errichtet werden. In 100 Meter Höhe führt die doppelte Windstärke bereits zu einer achtfach höheren Energieausbeute. Auf der freien Fläche gibt es aber durch die bis zu 120 Meter hohe Anlage bereits vermehrte Anrainerproteste. Die Alternativen sind Offshore Windparks am Meer, die aber einige Tierarten gefährden,<sup>75</sup> oder die Kombination aus Immobilie und Windenergie. Holländische Ingenieure zeigten im Windkanal, dass an den Sei-

---

<sup>72</sup> In Österreich hat jedes Bundesland eigene Förderungsrichtlinien. Der Einsatz erneuerbarer Energiequellen wird überall in unterschiedlicher Form (Annuitätenzuschüsse und -darlehen, Zinszuschüsse oder Wohnbeihilfen als Direktzuschuss) gefördert.

<sup>73</sup> <http://treberspurg.at> und <http://austriasolar.at>

<sup>74</sup> <http://hausderzukunft.at>

ten und auf dem Dach eines Hochhauses der Wind besonders scharf weht. Die innovativen Projekte werden die Windenergie an der Fassade, am Dach oder in der Mitte von Gebäuden nutzen. In Bahrain wird ein Gebäude gebaut, dass durch drei Windkraftrotoren ein Achtel seiner Energie erzeugen wird. <sup>76</sup>



Abbildung 15: <http://www.uni-stuttgart.de>

## 5.7 Access and Connectivity

Geschichtlich war das tudorische England im 16. Jahrhundert mit Dekreten zur Einfriedung von Land einer der Wegbereiter für das persönliche Eigentum von Immobilien. Davor gab der König das Land seinen Vasallen, seine Rechte aber blieben erhalten. Für die Menschen war das eine radikale Veränderung, sie hatten durch die neue Freiheit an dem Fleck ihrer Geburt keine Bleiberechte wie zuvor und mussten ihre Lebenskraft auf den industriellen Märkten zur Ware machen. <sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> In der Nordsee sind die geräuschempfindlichen Schweinswale beheimatet und die Schallausbreitung ist unter Wasser ein Vielfaches als an Land. Zusätzlich gefährden Windkraftanlagen auch die Routen der Zugvögel.

<sup>76</sup> <http://www.br-online.de/wissen-bildung/sendungen/faszinationwissen>

<sup>77</sup> Rifkin Jeremy, ACCESS, 2000, S. 106-107

Eigentum konnte somit auch gehandelt, verkauft und gekauft werden, das Herz des Kapitalismus ist dadurch gezeichnet.

Zunächst fand die Produktion von Gütern zu Hause statt, Handwerker produzierten für den direkten Tausch. Der Begriff „Ökonomie“ leitet sich aus dem griechischen „oikos“ ab, der „Wirtschaft des ganzen Hauses“. Mit dem Industriekapitalismus wurde die Produktion aus dem häuslichen Kontext ausgelagert und wanderte in die Massenfertigung, die Häuser wurden zu Wohnungen nahe der Produktionsstätten. Massenprodukte dominierten von da an die Wirtschaft bis weit in die Mitte des 20. Jahrhunderts. Der Drang in die Vorstädte, die Kultur der Highways (vor allem in den USA) und der Konsum waren die Blüte der Eigentumsbeziehungen bis in die 60er Jahre.<sup>78</sup> Der Ursprung der Ökonomie steckt also in unserem heutigen, privaten Lebensumfeld und beim zukünftigen Wohnen wird dieses professionelle Know How wieder in das Haus zurück geführt.

Access heißt hier Zugang und bedeutet den Übergang vom Besitzen zum Benutzen. „Bei der Codierung unserer Umwelt, also in der Lebenswelt, in der wir leben, zeigt sich das in einem neuen Loslösen von materiellen Gütern. Entrümpelung und Reduktion streben nach mehr Freiheit in unseren Köpfen.“<sup>79</sup>

In einer deutschen Untersuchung werden als Umzugsgründe überwiegend familiäre Aspekte und Wohnwünsche genannt. Angeführt werden der Wunsch nach einer besseren Wohnung, besonders nach Eigentum und Veränderungen in der Haushaltssituation. Die Nähe zum Arbeitsplatz liegt bei den Umzugsgründen in einer Stadt im Mittelfeld, wird im Umland aber höher bewertet.<sup>80</sup>

Eigentum wird noch als starker Sicherheitsfaktor angenommen. Der Wunschgedanke nach etwas Eigenem, nach Besitz, nach der Möglichkeit eines sicheren Nestes und nach einem Rückzugsort ist demnach noch vorherrschend. Auch bei einer Umfrage auf der Plattform <http://immobilien.net> aus 2008 ist der Wunsch der Wohnungssuchenden noch immer in Richtung Eigentum orientiert. Das Eigentums- haus wird von knapp fünfzig Prozent favorisiert, halb so viele wünschen sich eine Eigentumswohnung, nach einer Mietwohnung sehnen sich nur 15 Prozent der Woh-

---

<sup>78</sup> Rifkin Jeremy, a. a. O., S. 110-112

<sup>79</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 15

<sup>80</sup> Kornemann Rolf: Immobil durch Immobilien, 2001, S. 55, 56

nungsinteressenten. Die Suche nach der „eigenen Höhle“ ist somit nach wie vor in unseren Köpfen, wird aber durch den immer stärker werdenden Drang nach größerer Flexibilität abgeschwächt werden.

Der Zugang zu Besitz als Sicherheit wird den Drang nach Eigentum schwächen.

„Wir glauben, dass in einer wachsenden mobilen Gesellschaft das mieten von Möbeln für den privaten Wohnbedarf zukünftig so normal sein wird, wie das mieten von Autos oder Wohnungen. Ganz im Sinne von „Nutzen statt Besitzen.““<sup>81</sup>

## 5.8 Nature and Health

Natur und Gesundheit stehen in engem Zusammenhang. Produkte aus natürlichen oder naturnahen Rohstoffen mit der „Bio Etikette“ werden automatisch auch als gesund empfunden und das gilt auch für Immobilien.

Der Bezug nach Außen und zur Natur zieht sich durch alle Lebensbereiche. Der österreichische Lebensmittelhandel setzt voll auf natürliche Produkte, gesunde Ernährung ist in aller Munde, am Besten kommt Obst und Gemüse vom Bio-Bauern, oder noch besser, aus dem eigenen Garten.

Zumindest aber sind die Kräuter vom eigenen Blumentopf am Balkon oder Fensterbrett.

Die einst schwer verkäuflichen EG-Wohnungen verkaufen sich heute bestens, wenn sie auch nur mit einem kleinen Stück Garten ausgestattet sind. Die eigene Grünfläche erfüllt hier mehrere Funktionen:<sup>82</sup>

- Ergänzende Versorgung mit Produkten aus dem eigenen Garten
- Bewegungsfreiraum für die Familie und Kinder als direkter Spielplatz unter freiem Himmel
- Auslauf und Platz für dringende „Notwendigkeiten“ von Hund und Katze (in Wien ist jeder fünfte Haushalt mit einem Haustier bestückt)
- Ungetrübter Blick ins Grüne

---

<sup>81</sup> [http://www.mein-casulo.de/de/konzept\\_mietmarkt.htm](http://www.mein-casulo.de/de/konzept_mietmarkt.htm)

<sup>82</sup> Die nachfolgende Reihung ist nicht nach deren Wichtigkeit zu verstehen

- Erweiterter Freiraum für die innen liegenden Räume: Im Sommer als Grillplatz und Essplatz im Freien
- Gute Luft aus dem Garten, Standort für einen Frischluftbrunnen bei kontrollierter Wohnraumbelüftung (Niedrigstenergie- und Passivhäuser)
- Geräuschkämmung durch Pflanzen
- Wegfall von Stiegen und einfachere Logistik bei Möbeln und beim täglichen Einkauf

### 5.8.1 Gardening

Die Österreicher geben jedes Jahr mehr für ihre privaten Gärten aus. 2006 waren es bereits 532 Mio. Euro, um acht Prozent mehr als im Jahr davor, geht aus einer aktuellen Marktstudie von Kreutzer Fischer & Partner hervor. Für 2007 erwarten die Experten einen Zuwachs auf 560 Mio. Euro und für 2008 einen Anstieg auf 589 Mio. Euro.<sup>83</sup> Ein Anstieg von 25 Prozent in den letzten fünf Jahren ist beachtlich und im Wesentlichen auf die Dienstleistung zurück zu führen. Während die Nachfrage nach Gartenbau-Produkten um 4 Prozent gewachsen ist, stiegen die verkauften Arbeitsstunden in der Dienstleistung um 45 Prozent. „Für immer mehr Haushalte zählt neben der perfekten Wohnung auch ein perfekter Garten zum Lifestyle. Und so wie die Putzfrau für ein sauberes Zuhause sorgt, wird auch die Zeit für eine ordentliche Gartenpflege einfach zugekauft.“<sup>84</sup>

In Deutschland werden von Bauern der städtischen Umgebung Teilflächen ihrer Gemüseäcker mit schon durchgeführter Aussaat angeboten die dann das ganze Jahr über nach Lust und Laune abgeerntet werden können.<sup>85</sup>

Interessant ist die Änderung in der Soziologischen Struktur. Schrebergärtner sind nicht die Arbeiter aus dem Gemeindebau, ein Viertel der Kleingärtner sind Akademiker und gut zwei Drittel unter 55 Jahren, so die Untersuchung des Bera-

---

<sup>83</sup> Österreicher geben 560 Millionen für Gärten aus, Wiener Zeitung, APA Meldung, 20. April 2007

<sup>84</sup> Wiener Zeitung, a. a. O.

<sup>85</sup> <http://www.ard-ratgeber.de>

tungsunternehmens "Das Fernlicht".<sup>86</sup> Im Vordergrund steht beim „Schrebergärtnern“ allerdings nicht mehr die Gartenarbeit, sondern das Wohnen, die Kleingärten werden zunehmend zu vollwertigen Wohngebieten mit Grünanschluss.<sup>87</sup>

Diesen Gedanken hat auch z.B. die Stadt Wien aufgenommen, sie forciert ein ganzjähriges Wohnen in den unzählig vorhandenen Kleingärten.<sup>88</sup>

Der Garten spiegelt nicht nur den Bezug zur Natur und dem Drang nach Draußen wider, es ist auch ein sinnliches Erleben. Der Garten voller Düfte, Farben und Formen reicht heute vom verwildert, romantischen vom verspielten zum streng strukturierten bis zum Gemüsegarten oder der eigenen Orangerie. Es gibt Themengärten, weiße oder historische Gärten, die bandbreite reicht vom Vogelhäuschen bis zum Designermöbel. Wir erleben momentan einen neuen „Kult im Beet“.

Berlin bekommt z.B. eine „ ganz neue“ Gartenakademie, in den historischen Gewächshausanlagen der Jahrhundertwende.<sup>89</sup> Spezielle Fachleute werden ihr Wissen über Pflanzen, Gärten und Gartendesign weitergeben. Die besten Gärten werden prämiert, nicht nur die Idee, Pflanzenmaterial und Qualität sind wichtig, auch die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum, Raumbegrenzungen, Freiraumstrukturierung und wie bei vielen Trends spielen auch hier die Technik und die individuelle Nutzungsvielfalt eine wesentliche Rolle.<sup>90</sup>

Als Beispiel für Naturinspiration sollen die Gärten von Sissinghurst erwähnt werden, die als eine der schönsten Anlagen Englands gelten. Die Idee war einen Garten zu schaffen, der aus mehreren Räumen besteht, so dass man von Wohnzimmer zu Wohnzimmer spazieren konnte. Den Höhepunkt in Sissinghurst Castle Gardens<sup>91</sup> stellt der Weiße Garten dar. Der Teilbereich wurde 1950 gestaltet und war damals ein völliges Novum, da Weiß bisher als zu langweilig für ein eigenes Farbkon-

---

<sup>86</sup> APA Online Journale, [http://journale.apa.at/cms/journale/communities/aktuelles\\_detail](http://journale.apa.at/cms/journale/communities/aktuelles_detail)  
(11.05.07)

<sup>87</sup> [www.wohnet.at](http://www.wohnet.at), Immobilien Fokus - Wohnen im Schrebergarten, 5/2007

<sup>88</sup> Ludwig Michael, Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Neuerungen in der Wiener Bauordnung, Vortrag vom 2.4.2008

<sup>89</sup> <http://www.koenigliche-gartenakademie.de>

<sup>90</sup> <http://www.privateplots.at>

<sup>91</sup> <http://www.nationaltrust.org.uk>

zept galt. Der weiße Garten gilt als Denkmal der Gartenkunst und erfreut sich, wie die meisten Gartenschauen, wieder an steigendem Interesse. Er wird von 200.000 Menschen jährlich besucht.<sup>92</sup> (Orientalische Vorbilder werden vermutet, da in Indien während der Mogulzeit weiße Gärten als Leuchtgärten angelegt wurden.)

Neben der Funktion des Gartens als Gesamtkunstwerk entdecken immer Menschen das Gärtnern als Hobby, der Garten wird zur erweiterten Relax-Zone.

### 5.8.2 Gesundes Wohnen

Die Maßstäbe der Bewohner an eine ökologische Bauweise und eine gesunde Wohnumgebung werden nicht nur aufgrund stark gestiegener Energiepreise laufend höher: GEWOG und NEUE HEIMAT bieten Wohnungen unter dem Stichwort - „optimiert durch BAUXUND und geprüft mit dem IBO-Ökopass - genau richtig“

Klimaerwärmende Schadstoffe sollen vermieden und die Innenraumqualität der Wohnungen wesentlich erhöht werden. Der IBO-ÖKOPASS wurde vom Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie in Zusammenarbeit mit „bauXund“ und Wohnbaupraktikern erstellt. Er bewertet die ökologische Qualität der eingesetzten Baustoffe und Konstruktionen, die Innenraumluftqualität, den Schallschutz, die Wohnraumqualität durch Tageslicht und Besonnung, die elektromagnetischen Qualität, das Gesamtenergiekonzept, das Wassernutzungskonzept und die Wohnraumbehaglichkeit.<sup>93</sup>

Es entsteht ein neues Bewusstsein für das authentische, echte und gesunde Wohnen. Natürliche, regionale Materialien werden stärker eingesetzt, sie bilden einen Basisfaktor für behagliches Wohngefühl.

Das Leben mit der Natur führt automatisch zu einer ganzheitlichen Betrachtung der Lebensweise überhaupt. Neben der gesunden Ernährung steht der Einsatz von gesunden, natürlichen Baumaterialien im Vordergrund. Die Forderung nach Nachhaltigkeit ist nunmehr viele Jahre ungehört verhallt, beginnt aber jetzt langsam zu greifen.

---

<sup>92</sup> Ott Margret, Neubert Sebastian, Weiße Gärten, 2008

Als Beispiel für nachhaltigen Wohnungsbaus soll hier auf ein Projekt von Baumschlager / Eberle verwiesen werden. Ökologische Optimierung führte in Innsbruck zu kubischen fünf- bis siebengeschossigen Baukörpern mit möglichst geringen Bauaußenflächen und innen liegendem, natürlich belichtetem Treppenhaus. Durch Solarpaneele, Wärmerückgewinnung, Regenwassernutzung und z.B. der Verwendung von Kupferläden die den Balkonen vorgesetzt sind soll ein Haushalten mit niedrigem Einkommen kombiniert mit hohem Wohnungsstandard erreicht werden.

94

Nachhaltigkeit war auch das Hauptthema der Expo Real 2007. Gebäude erzeugen 40 Prozent des gesamten Kohlendioxidausstoßes, mehr als die Industrie. Das Thema Ökologie wird auch zu einem für Stararchitekten. „Zu den international bekannten Beispielen für energieeffizientes Bauen zählt die New Yorker Hearst - Zentrale des Stararchitekten Lord Norman Foster: Sie wurde zu 90 Prozent aus recyceltem Stahl und mit einem umweltfreundlichen Pflanzenbewässerungssystem errichtet.“<sup>95</sup>

Eine Sparte die immer mehr an Bedeutung gewinnt ist die Baubiologie. Sie versucht gesundheitsbelastende Materialien und Strahlungen (Elektrosmog) zu erkennen und durch die Verwendung natürlicher Materialien zu substituieren.

Neben förderlichen Baustoffen und „guter“ Strahlung ist Wasser das wichtigste Element für die Gesundheit und unser Wohlbefinden. Unsere Welt und auch unser Körper bestehen überwiegend aus Wasser und mit der zunehmenden Verschlechterung seiner Qualität wird es eine zentralere Rolle einnehmen. Gerade in Hinsicht der ansteigenden Wellnesorientierung wird die energetische Wirkung von Wasser zum bedeutenden Thema. Am Markt finden sich schon unzählige Methoden zur Wasserenergetisierung, das bekannteste System zur Belebung von Wasser stammt vom Tiroler Johann Grander: durch Informationsübertragung wird die ursprünglichen Ordnung und Stabilität der inneren Struktur des Wassers wiederhergestellt.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Besser Wohnen, Gesund Wohnen, Wien, Mai 2007, S 54

<sup>94</sup> Gesundes Wohnen, a. a. O., S 146

<sup>95</sup> Schwaldt Norbert, Teurer Klimaschutz, 2007, S. WS 1

<sup>96</sup> <http://www.grander-technologie.com>

## 5.9 Design and Function

„Design ist, was meine Liebe weckt. LIEBE. Design ist, was mich WILD macht. UND DESIGN IST DER ENTSCHEIDENDE UNTERSCHIED ZWISCHEN LIEBE UND HASS.“ Das schreibt der amerikanische Management- Guru Tom Peters über die Form.

In einer immer komplexer werdenden Welt fühlen wir uns durch das rasante Tempo an Innovationen, Entwicklungen und dem immer schneller verfügbaren Wissen in unserer eigenen Welt oft verloren. Was gestern noch gültig war ist heute schon überholt und Stillstand bedeutet oft Rückgang. Es ist nicht verwunderlich, dass die Suche nach dem Einfachen wieder in den Alltag zurückkehrt.

Auch beim Design muss es für mache einfach bleiben, es ist die jüngste „Light-Bewegung“ die Möbel auf ihr grafisches Erscheinungsbild reduziert: „Simplicity ist der Möbeltrend für Menschen, die nach Struktur im Chaos suchen. Purismus, Minimalismus und Leichtigkeit bündeln die neue Einfachheit im Möbeldesign, die selbst Polsterschäume auf das absolute Minimum reduziert“<sup>97</sup>

Simplicity soll nicht als neue Form des Minimalismus verstanden werden, sondern las Qualitätsanspruch an die Objekte mit denen wir uns umgeben und die „Wohnhülle“ die wir uns verpassen möchten. Unter dem Motto: „Weniger ist Mehr“ erlebt die Luxusgüterindustrie einen Aufschwung.

Gute Architektur verkauft sich von selbst, Massenprodukte ohne persönlichen Touch und ohne das gewisse Etwas von spannendem Design erzielen nicht die gewünschten Preise. So punktet etwa der Textildiskonter H&M mit einer Linie von Lagerfeld, oder näher an der Immobilie: lässt Tchibo seine Kollektion an Haushaltsgeräten von Stardesigner Terence Conran entwerfen. Ähnlich verhält es sich in der Welt des Wohnens: ein Element mit Designanspruch hebt das Umfeld auf ein anderes Niveau und vereint Kreativität und Kunst in Einem.

---

<sup>97</sup> Wohntrends 2002, HÄUSER & DESIGN, Nr. 2/2002, S. 101-109



Abbildung 16: [http://www.extremis.be/images/Bronco\\_Corral\\_Cupsidedown10.jpgs](http://www.extremis.be/images/Bronco_Corral_Cupsidedown10.jpgs)

Wir kaufen mit den Augen und kleine Details sind wichtiger als man erwarten möchte. Käufer entscheiden in den ersten 20 Sekunden und was bei Autos schon längst üblich ist, die Reparatur von Kratzern, Dellen und das Aufpolieren vor dem Verkauf wird bei Wohnungen in Österreich meist vernachlässigt. In den USA, Grossbritannien und Skandinavien boomt das Home - Staging, der inszenierte Verkauf von Wohnungen. Der Preis von „aufgemöbelten“ Wohnungen wird als bis zu 15% höher eingestuft, diese Möglichkeit wird als Dienstleistung von eigenen Home Staging - Agenturen angeboten. <sup>98</sup>

Wohnimmobilien sind für ihre Nutzer auch ein Ort an dem sie sich präsentieren und der z.B.: durch die Umgebung (Ambiente und Möglichkeiten) des Gebäudes, sein Design und der Qualität ihre eigenen Vorstellungen und ihre eigene Wohnphilosophie widerspiegeln. Finden Wohnungssuchende in einer Immobilie in ihrer Gesamtheit möglichst viel ihrer Design- und Ausstattungswünsche wieder, werden sie auch bereit sein einen höheren Preis dafür zu bezahlen.

Design dringt in alle Bereiche des Wohnbaus ein. Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen bemühen sich um namhafte Architekten und auch die Hersteller von Fertigteilherstellern setzen auf moderne Formen wie das GriffnerHaus mit einer Design box. <sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> Gulnerits Kathrin, Inszenierte Wohnungen erhöhen den Verkaufspreis, Wirtschaftsblatt Wohnungen kompakt, 2.11.2007, S 23

<sup>99</sup> [www.griffnerhaus.com](http://www.griffnerhaus.com)

## 5.10 Flexibility - moved

Braucht der flexible Mensch ein flexibles Heim? Ist die E-Mail-Adresse wichtiger als die Hausnummer? <sup>100</sup> Ersetzt der Laptop das Büro und wird ein Teil unserer Gesellschaft zu neuen, digitalen Nomaden, die je nach täglichem Arbeitsschwerpunkt ein Cafe in der Nähe zum Büro erklärt und deren Besprechungen einfach beim gemeinsamen Arbeitsfrühstück, zu Mittag oder bei einem Glas Mineralwasser stattfinden?

Arbeit und Freizeit sind längst verschwommen, für manche ist der Arbeitsplatz dort wo die nächste Steckdose ist. Der weltweite Kreativmarkt hat sich in den letzten fünf Jahren bis 2005 um fast 40% nach oben entwickelt. <sup>101</sup> Die Boheme von heute ist digital, mobil und Geld wird im kreativen Bereich verdient. Die Arbeitszeiten sind variabel, das Risiko ist hoch, da die Jobangebote stark schwanken können. Fix geregelt ist meistens nichts und Heimat wird zum diffusen Begriff. Die Interessensgemeinschaft der digitalen und kreativen Menschen ist global, Orte ohne Breitbandanschluss werden fast schon gemieden. <sup>102</sup> Die Lücke zwischen Entrepreneur und Festanstellung ermöglicht es der „liebsten Arbeit“ nachzugehen, da der Absatzkanal nicht mehr regional eingegrenzt ist. Es geht um freudvolle Arbeit. Respekt wird zum hohen Wert in einer globalen Ökonomie und die Kommerzialisierung ist nicht mehr das höchste Ziel. Viel mehr wird monetäres Kapital zum fast zufälligen Output. <sup>103</sup> Mit dieser Interpretation von Arbeit, die in Deutschland schon zehn Prozent der Erwerbstätigen für sich beansprucht, und die ungebremst wächst, wird die Lage des Wohnortes (Schlafstätte) von zweitrangiger Bedeutung. Die Mobilität der Arbeit lässt sich nicht nur für digitale Nomaden ableiten, auch für Manager ist das mobile Büro ein Muss.

Flexibilität ist hier auch in Zusammenhang mit Eigentum zu verstehen - unter dem Motto: „Besitz belastet“ schränkt der Landbesitz die spontane Veränderung ein.

Der Wunsch nach Flexibilität zeichnet sich auch am Wunsch der sich ständig verändernden Räume, des Raumgefühls und sogar der Außenfassade ab. Was bis Dato

---

<sup>100</sup> Walden Rotraud, Aspekte zum Wohnen. Was ist Wohnen? Berlin 1994

<sup>101</sup> United Conference on Trade and Development, 2006

<sup>102</sup> Friebe Holm, Sascha Lobo, Wir nennen es Arbeit, Heyne Verlag, 2007

<sup>103</sup> <http://www.elektrischer-reporter.de/index.php/site/film/10>

nur durch das Anstrahlen von Lycenen bei manchen historischen Objekten passierte vollzieht sich durch die fortschreitende Entwicklung der LED - Technologie an der gesamten Außenwand. Zu Weihnachten werden einige Einfamilienhäuser zu strahlenden Gesamtkunstwerken und EKZ 's und Verwaltungsgebäude mutieren zu beeindruckenden Leuchttürmen.

Als Beispiele für sich chamäleonartig wandelnde Außenhüte sollen das 2007 fertig gestellte Stadioncenter,<sup>104</sup> der UNICA - Tower in Wien oder z.B. der Neubau eines Verwaltungszentrums in Spanien<sup>105</sup> dienen. Beim Stadioncenter war es wichtig die Präsenz nach Außen laufend zu ändern. Das erfolgt über 100.000 neu entwickelte LEDs, die beginnend von saisonal unterschiedlichen Werbebotschaften: (Sterne und Weihnachtsmänner zu Weihnachten, Hasen zu Ostern oder Ausverkaufsinformationen in den Nachsaisonzeiten) bis zur Live - Übertragung von Fußballspielen, ähnlich einem überdimensionierten Fernseher, ihre Gestalt und Farbe ändern können.

Die visuelle Wandlungsfähigkeit beweist die Diputación de Málaga mit der vollständigen Umhüllung von 38.000 m<sup>2</sup> NFL mit einer metallisch schimmernden Außenhaut aus Edeltahlgewebe. Dieser Monolith kommuniziert mit wechselnden Lichtverhältnissen.<sup>106</sup> Das Edeltahlgewebe<sup>107</sup> strahlt im frühen Morgenlicht in monochromen Grau, in silbriger Kühle zu Mittag, im Abendlicht in warm glänzendem Gold-Orange. In der Nacht wirkt die Wand wie ein magischer Vorhang und wird bei beleuchteten Innenräumen vollkommen transparent.<sup>108</sup>

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten setzen sich auch im Inneren der eigenen vier Wände fort. Die rein weiße Farbgestaltung des Minimalismus wird durch farbliche Akzente ergänzt. Im besten Fall gelingt das so flexibel, dass einzelne Elemente wie ein post it an die Wand (oder Decke) geheftet und bei Nichtgefallen eben wieder ausgetauscht werden. Das Material ist Vinylfolie oder Samtfolie, die Moti-

---

<sup>104</sup> <http://www.stadiumcenter.at>

<sup>105</sup> Monolithisches Centro Cívico, Málaga

<sup>106</sup> Der Zusatznutzen neben der Farbenänderung ist die Klimawirkung als Sonnenschutz bei nahezu unbegrenzter Lebensdauer und Pflegeleichtigkeit.

<sup>107</sup> Omega 3320 von GKD - Geb. Kufferath AG

<sup>108</sup> Auf dem Weg nach 2016, Sonnenschutzsysteme Nr. 10/2007, S. 18-20

ve oder Buchstaben werden auf der Homepage individuell komponiert, das Aufkleben ist simple, der Effekt spannend.



Abbildung 17: <http://www.annawand.com>

Abbildung 18: <http://applepiedesign.be>

Die flexibelste Form der Wandgestaltung ist die Projektion von laufend variierenden Bildern an die Wand. Die Qualität ist ähnlich der von Tapetenstickern, aber eben laufend neu.



Abbildung 19: <http://gobo.de>

Amerikaner gelten als mobil, im Zuge der Subprimekrise 2007/2008 steigt auch deren Flexibilität, Häuser werden jetzt zunehmend mehr getauscht. In den USA sind 2007 mindestens sechs Tauschbörsen wie z.B.: die OnlineHouse Trading<sup>109</sup> mit ca. 16.000 Offerten auf den Markt gekommen. Die Idee des Tauschgeschäftes ist im Immobilienbereich nicht neu, allerdings haben sich die Deals meist auf die Ferienzeiten beschränkt. Der neue Tauschhandel hat bei den Immobilienentwicklern bewirkt, dass sie, ähnlich wie Gebrauchtwagenhändler die alten Immobilien bei einem Neukauf in Zahlung nehmen. Die umzugswilligen Eigentümer von Häu-

<sup>109</sup> <http://www.onlinehousetrading.com> <http://www.domuswap.com>

ern sind dann bereit zu tauschen wenn sich der Verkauf als erfolglos heraus gestellt hat. <sup>110</sup>

Gewerbe- und Büroimmobilien leben die Wandelbarkeit der Gebäude, Nutzungen und Arbeitsplätze bereits vor. Nicht nur die Installationssysteme der TGA (Technische Gebäudeausstattung), oder die Außenfassade müssen änderbar sein, sondern das ganze Gebäude muss sich durch Flexibilität und Modularität den sich über die Zeit der Nutzung ändernden Anforderungen der jeweiligen Nutzer anpassen können. Das erklärt auch die Forderung nach verstärkter Flexibilität in der Raumnutzung. Die Immobilie muss diesen Erfordernissen durch variabel zu gestaltende Mieteinheiten, unterschiedlichen Raumkonzepten (Wohnküche, Essküche, Wohnzimmer mit Kochnische, Arbeitsküche mit Utility. Amerikanisches „work center“... Anm. des Verfassers) und flexiblen Trennwandstellungen gerecht werden. Konsequenterweise müssen die TGA - Installationen sich auf diese Anforderungen einstellen und entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. <sup>111</sup>

### 5.10.1 Living and Work

Wie schon erwähnt werden immer mehr Menschen in den eigenen vier Wänden arbeiten, vorwiegend im Bereich der Kreativen <sup>112</sup> und der neuen Selbstständigen. Neben ökonomischen Gründen, wie den erhöhten Kosten eines externen Büros und der täglichen Anreisezeiten wird der Anstieg an Lebensqualität stark für die Kombination von Arbeit und Wohnen an einem Standort sprechen. Der Arbeitsbereich wird abgegrenzt, entweder im eigenen Raum, durch Schiebeelemente, in einer eigenen Etage oder überhaupt in einem nahen, abgeschlossenen Bereich. Ein Grund warum mit dieser Lösung auch längere Wegzeiten zu den Zentralpunkten des Wirtschaftens in Anspruch genommen werden.

---

<sup>110</sup> Levitz Jennifer, Mein Haus gegen die Haus, Subprime: Die Finanzkrise zieht immer weitere Kreise und verändert das Risikobewusstsein der Akteure an den Märkten. Die Auswirkungen sind noch nicht absehbar, Handelsblatt Finanzzeitung, 6. Februar 2008, Nr. 26, S. 24 - 25

<sup>111</sup> Arndt J., Produktentwicklung „Büro“ unter den Aspekten Kundenprofil und Energieeffizienz, 2006, S. 49-53

<sup>112</sup> Siehe Kapitel: 5.3.2 Telearbeit

## 5.10.2 Conception Living

Der Trend zur Individualisierung lässt sich an der Entwicklung der Fertighäuser zeigen. Es reichen nicht mehr unzählige Modellvarianten, die ganz persönlichen Wünsche und individuellen Bedürfnisse des Käufers werden analysiert, die eigenen Ideen des Kunden stehen im Mittelpunkt. Es soll auf sich ändernde Gewohnheiten Rücksicht genommen werden damit aus starren Strukturen ein neues Wohnbaukonzept entstehen kann. Eine Architektur entsteht, die sich den Lebenssituationen anpasst und zum „living space“ mutiert. Beispiele für flexible und modulare Ideen sind:



Abbildung 20: <http://www.soulbox.at>

die „soulbox“ als gesamtes Wohnprogramm, die „energycabin“ als flexible Energielösung und eine komplett individuelle Lösung von Architekt Lukas Lang bei der Wohnräume ähnlich wie Legobausteine zusammengeschraubt werden.

Die Soulbox passt sich jeder Lebenssituation an und steht für: individuelles planen & doch einfach, schnell, sicher und preiswert bauen. Sie beginnt mit kleinen Flächen ab 60 m<sup>2</sup> und ermöglicht modernes Leben in Niedrigstenergie oder Passivhausqualität.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> <http://www.soulbox.at>

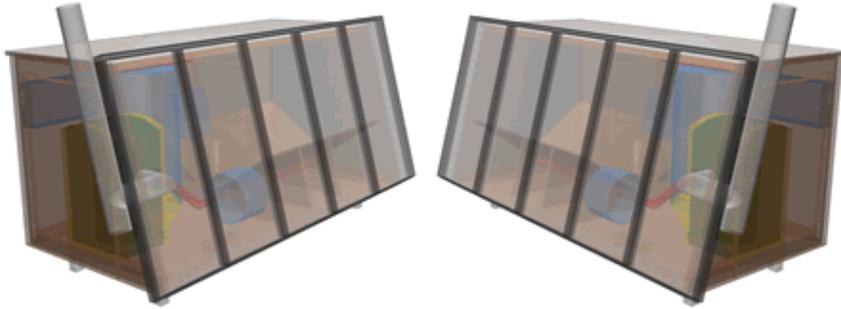


Abbildung 21: <http://www.energycabin.com>

Die Kessel der EnergyCabin arbeiten automatisch, sie können Solarenergie und über Pellets erneuerbare Energie kombinieren.<sup>114</sup> Diese mobilen Kleinkraftwerke werden in einem zentralen Werk endgefertigt und an ihrem Einsatzort nur mehr abgeladen und angeschlossen.



Abbildung 22: <http://www.lukaslang.com/de>

Lukas Lang bietet einen Baukasten zum Wohnen, leistbare Häuser, die jedermann bauen und verändern, nur aus wenigen Einzelteilen und eine Montage zu der lediglich ein Schraubenschlüssel verwendet werden muss.<sup>115</sup>

Möglichst große Autonomie im eigenen Heim sollen Modulhäuser bringen.<sup>116</sup> „nommad homes“ können in Kleinteile zerlegt und bei einem Umzug mitgenommen werden.<sup>117</sup> Flexible Module, vorgefertigte Bauelemente wie Nasszellen, Wände mit vorgefertigten Installationskanälen, Balkonen oder Treppen ermöglichen ein nachhaltiges, variables Bauen, so können diese Häuser je nach Bedarf

---

<sup>114</sup> <http://www.energycabin.com>

<sup>115</sup> <http://www.lukaslang.com/de>

<sup>116</sup> Kunz Martin Nicholas, Galindo Michelle, Modular Houses, Best designed, avedition, 2007

<sup>117</sup> [www.nomadhome.com](http://www.nomadhome.com)

wachsen, schrumpfen, oder als „Loftcube“<sup>118</sup> einfach auf ein Flachdach gesetzt werden. Die einzigen, nicht so flexiblen Elemente werden wohl die Behördenverfahren bis zur Baugenehmigung und die Anrainer bleiben.



Abbildung 23: [www.fuerrot.at](http://www.fuerrot.at) Abbildung 24: [www.jkarch.at](http://www.jkarch.at) Abbildung 25: [www.aisslinger.de](http://www.aisslinger.de)

bei den verwendeten Materialien stoßen wir auf neue Möglichkeiten mit alt bekannten Materialien. Zum Beispiel Cardboard. Das Cardboard Haus der australischen Architekten Stutchbury and Pape bietet eine Fülle von Eigenschaften die den neuen Trends entsprechen. Das Material ist zu 85% aus recycelten Materialien hergestellt und selbst wieder zu 100% verwertbar, das Haus kann in sechs Stunden mit zwei Leuten aufgebaut werden, es ist extrem leicht, transportierbar billig und besticht durch interessantes Design.<sup>119</sup>



Abbildung 26: Cardboard House, <http://www.housesofthefuture.com>

---

<sup>118</sup> <http://www.loftcube.net>

<sup>119</sup> <http://www.housesofthefuture.com>

Eine Box auf der Grundfläche einer Europalette, gerade mal 90cm hoch. Darin enthalten: ein Kleiderschrank, ein Schreibtisch inklusive Unterschrank, ein höhenverstellbarer Drehhocker, zwei weitere Hocker, ein Regal, ein Bett mit Matratze.

Das Ganze kann ohne Werkzeug in wenigen Minuten aufgebaut werden, ohne das auch nur ein Teil übrig bleibt, bzw. umzugsfertig verpackt werden, ohne Verpackungsmaterial, trotzdem perfekt geschützt.”<sup>120</sup>



Abbildung 27: <http://www.mein-casulo.de>

## 5.11 Adventure - based

Wohnen wird zum Erlebnis. Die eigene Welt erleben, die Wohnung spüren und jedem Mitglied in einem Haushalt / WG/, jedem BE- Wohner seinem eigenen Freiraum und seine eigene Privatheit einräumen, das ist die Individualität die jeder braucht um frei leben zu können.

Architekten stehen vor einem wichtigen Paradigmenwechsel. Im Mittelpunkt der Planung steht nicht mehr der Raum, sondern die Erlebnisse, die er ermöglicht und die Identität, die er vermittelt. Die Bedeutung der unmittelbaren Gestaltung tritt zurück hinter die Bedeutung der Metaebene Kommunikation und Erlebnis.

Das Erlebnis eines Gebäudes beginnt mit dessen Aura. Die Ausstrahlung wird wichtig, sie lässt das Gebäude zum Landmark werden und soll übergehen in einen Eingang der das Betreten zum Erlebnis macht. Häuser müssen Raum schaffen für Einkehr und Rückzugsmöglichkeit, aber auch für Entwicklung und Harmonie.

---

<sup>120</sup> <http://www.mein-casulo.de>

Wie sehr die schon die Inszenierung von Gebäuden begonnen hat zeigt sich im Bereich des kreativen Markenmanagements. Auf den ersten Blick etwas weit her geholt scheint der Ansatz die Bühne die z.B. für eine Marke geschaffen wird auch auf Wohngebäude zu übertragen. Aber bei genauerer Betrachtung lebt die innovative Markenartikelindustrie vor, was auch mit Wohnimmobilien passieren wird: sie müssen von ihren Nutzern: „erlebt, erfahren, gefühlt“ werden.

Näheres von Nike: Im öffentlichen Raum findet die Einbindung von Marken in den Allgemeinraum (Brach liegende Areale, U- Bahnstationen...) der Städte bereits statt. An die Stelle der Werbung soll das inszenierte Erlebnis treten. Dafür wird urbaner Raum künstlich aktiviert, mit Erlebnisangeboten gefüllt: Nike versucht, Dir dabei zu helfen, das zu leben, was Du sein willst. Dieses Erleben ist aber nicht im rein medialen Raum möglich, sondern nur im physischen Raum: Der architektonische, der gestaltete Raum kehrt zurück. „Architektur ist heute als kommunikatives Medium ein Marketinginstrument. Architektur vermittelt Botschaften - sowohl als Zeichen nach Außen wie als Erlebnisraum nach Innen. Die Markenarchitektur soll Raum, Bühne, Hintergrund sein für eine Erlebnisinszenierung.“<sup>121</sup>

Die Identität der Marke soll nicht dargestellt werden, sondern von der Zielgruppe erlebt, erfahren, gefühlt werden. Aus dieser veränderten Zielrichtung heraus ergibt sich eine klare Definition dessen, was die Funktion von Markenarchitektur ist: „Nicht was gefällt, ist erlaubt, sondern nur, was zur Marke und ihrer Ausstrahlung passt.“<sup>122</sup>

Die Suche nach Erlebnissen ist zu einer unserer wichtigsten Tätigkeiten geworden. Im Mittelpunkt steht dabei der Prozess der Individualisierung: „Im alten Paradigma war die Welt das Gegebene, an das sich das Ich anzupassen hatte. Im neuen Paradigma hat sich dieses Verhältnis gedreht - wenn überhaupt noch etwas als gegeben betrachtet wird, dann das Ich“.<sup>123</sup>

Die Beschäftigung mit dem Selbst, die Entwicklung der eigenen Ansprüche und Kompetenzen begehrt Wechselwirkungen mit der Umwelt.

---

<sup>121</sup> Von Borries Friedrich, Die Markenstadt, Marketingstrategien im urbanen Raum, Dissertation, Berlin, 2004

<sup>122</sup> Giuliani/Kehler, Dynamik ausstrahlen, 2002, S. 31

<sup>123</sup> Von Borries Friedrich, a. a. O.

Das moderne Zuhause muss unsere Stimmungen und Befindlichkeiten auffangen, verstärken oder abwehren. Ein wandelbares Domizil, das sich je nach Gemütslage und Lebensabschnitt anpasst und den Ansprüchen flexibel Rechnung trägt ist die neue Anforderung an ein vielleicht schon „altes“ Heim.

Raumstimmungen werden im Sinne eines „Mood Managements“ durch Licht, aber auch durch Farben und Schwingungen beeinflusst. Diese weiche Technik wird bei zukünftigen Gebäuden im Inneren und Äußeren verstärkt eingesetzt.

### 5.11.1 Licht

Die Wohnung muss ins rechte Licht gerückt werden. An der Einstellung zur Helligkeit von Räumen lässt sich der Wechsel von Trends besonders gut darstellen. Das Mittelalter war ein Synonym für düstere Zeiten und auch dementsprechend für dunkle Räume. Im 18. Jahrhundert gab man im Zeitalter der Aufklärung und Erleuchtung den mit Licht erfüllten Räumen den Vorzug. Anders wiederum in der folgenden, viktorianischen Periode: hier galten Offenheit und Transparenz als anstößig und die Einrichtung wurde dunkel und schwer.

Dieses Zitat von Le Corbusier: „Ein Haus ist nur bewohnbar wenn es voller Licht und Luft ist“ unterstreicht die Forderung nach der Leichtigkeit des Wohnens im beginnenden 20. Jahrhundert. Er forderte 1923 in seinem Manifest „Kommende Baukunst“ die Abkehr von den dunklen, schweren Interieurs und den dicken Stoffen der Vorhänge des 19. Jahrhunderts. Die technische Entwicklung der elektrischen Beleuchtung war noch nicht weit fortgeschritten und Licht wurde eher als Eindringling betrachtet.<sup>124</sup>

Unsere „alte“ Glühbirne ist, die Effizienz betreffend, eine ökonomische Katastrophe. Mehr als 95 Prozent der zugeführten Energie werden in Wärme und nur ein geringer Teil in Licht verwandelt. Bei den in Glühlampen vorherrschenden Temperaturen von etwa 2300 bis 2900 °C erreicht man kein Tageslicht und auch kein weißes Licht; Glühlampenlicht ist daher immer deutlich gelb-rötlicher als weißes oder Tageslicht.<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> Conran Terence, Kleine Räume, 2001, S. 104 - S. 108

<sup>125</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki>

Licht wird zum wichtigen Begriff in der Architektur, Sonnenschein macht gute Laune, helle Räume wirken freundlicher, stehen für gute Laune, Spass und Freiheit.

Das Ziel Tageslicht in geschlossene Räume einzuleiten hat VELUX mit einem Spiegelsystem erfüllt: „Durch das Einscheiben-Sicherheitsglas auf dem Dach fällt das Tageslicht in die offene Röhre (ø 35 cm). Durch die Röhre wird das Licht immer wieder reflektiert und nach unten zur Streuscheibe geleitet. Die aus Acryl-Isolierglas bestehende Streuscheibe verteilt das Licht gleichmäßig im darunter liegenden Raum.“<sup>126</sup>

Tageslicht in den Räumen ist unmittelbar mit der technologischen Entwicklung von Glas verbunden. Denken wir an die Bauernhäuser vergangener Zeiten: Die dünnen Fensterscheiben waren die thermische Schwachstelle und daher wurde die gesamte Fensterkonstruktion dementsprechend klein gehalten. Die Produktionsmöglichkeit war mit kleinformatischen Scheibenflächen begrenzt, was die Fensereinheiten durch die Verwendung von Mittelstreben zusätzlich um bis zu 20 Prozent verkleinert hat. Die Folge waren düster wirkende Innenräume.

Neue Glasflächen weisen u-Werte auf die fast denen von Mauerwerk entsprechen. Sie können somit dem Ziel immer mehr an natürlichen Stimmungen in das Wohnen zu integrieren gut entsprechen. Beschichtetes Glas und eigene Solargläser verhindern die Aufheizung bei direkter Sonneneinstrahlung von südseitig gelegenen, großflächigen Fenstern und reduzieren den Wärmeverlust im Winter.

Der Trend am Markt geht in Richtung heller, freundlich wirkender Räume mit möglichst viel Tageslicht und dementsprechend zu immer großflächigeren Fenstern.<sup>127</sup>

An den u. a. Bildern sind die kleinen Fenster eines Bauernhauses einer modernen Fassade gegenübergestellt.

---

<sup>126</sup> <http://www.velux.de/Produkte/Tageslicht-Spot/Aufbau>

<sup>127</sup> <http://www.internorm.at>



Abbildung 28: Capricorn House, Düsseldorf Abbildung 29: Zeichnung von Walter Reichmuth, Seestatt

Unterstützt wird das natürliche Licht durch neue Technologien wie die sich im Umbruch befindlichen Möglichkeiten der LED's.

### 5.11.2 Farben und Formen

Verschiedene Farben, Muster oder Texturen wecken Assoziationen und setzen Erinnerungen frei, sie können eine enorme Wirkung auf das Wohlbefinden in einer Wohnung haben.

Farben beeinflussen unser Empfinden und beflügeln die Sinne. Farben entstehen durch unterschiedliche Wellenlängen, diese Impulse werden durch das Auge wahrgenommen und führen im Gehirn zu chemischen Reaktionen, die von Farbe zu Farbe unterschiedlich wahrgenommen werden. Bunt gilt auch bei Lebensmittel als gesund.

Den einzelnen Farben werden folgende Eigenschaften zugeschrieben: <sup>128</sup>

Rot: anregend, stärkt die Kräfte, erhöht die Ausdauer

Blau: entspannend, beruhigend, sedativ

Gelb: steigert die Lernfähigkeit und Kreativität

Grün: stimmt ausgleichen und bringt innere Balance zwischen Körper und Seele

Violett: wirkt stark inspirierend und induziert mentale Klarheit

Orange: vermittelt Wärme und erzeugt ein befreiendes Gefühl

---

<sup>128</sup> Schnur Harald, a. a. o. S. 131

Wenn man nach der Lehre des Feng Shui geht gibt es die aktiven Yang - Farben wie: rot, orange, gelb und weiss. Alle anderen Farben gelten als passive Yin - Farben. Dem entsprechend sollten in aktiv genutzten Räumen Yang - Töne und in den Ruheräumen die Yin - Töne überwiegen. <sup>129</sup>

Farben sind die Boten des Lichtes, sie können Räumen neuen Schwung geben und Mängel ausgleichen.



Abbildung 30: Penang Global City Center, Malaysia    Abbildung 31: Dancing Towers, Zara Hadid, Dubai

Die o. a. Bilder sind keine Beispiele für Wohnbauten, sie stellen aber die kreativen Möglichkeiten des Spieles mit der Form von Gebäuden sehr gut dar.

Mutiges Farbdesign kommt an. <sup>130</sup>: Z.B. das Farbkonzept eines multifunktionalen Gebäudekomplexes in Deutschland: Die vertikalen Streben sind in „leuchtendem Ziegelorangerot“ um das Gebäude zu strecken, schlanker und feingliedriger erscheinen zu lassen. Die Wandflächen in einem zurückhaltenden, ruhigen Sandton, der Giebel im leuchtenden Rot, der Fußgängerbereich in dunklem Blau und tiefem Bordeauxrot, der Eingangsbereich in mutigem Grün. Der Farbausschuss in Leonberg, Deutschland hat sich für die auffälligste Farb-Konzeption bei den Sanierungsarbeiten des Gebäudes entschieden. <sup>131</sup>

Es geht darum ein Gebäude mit Farben in den Blickpunkt zu setzen, durch klar gegliederte und fein abgestimmte Farbigkeit soll ein charakteristischer, einladender Gesamteindruck entstehen.

---

<sup>129</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 28 - S. 29

<sup>130</sup> <http://www.caparol.de>

<sup>131</sup> Michel Wilhelm, Mutiges Farbdesign kommt gut an, Modernisierungs-Magazin, 11/2007, S. 54-55

Die Farbe setzt sich auch im Inneren der Räume fort. Im Kapitel 5.10 sind die variablen Designs beschrieben, aber auch bei den „langfristigeren“ Gestaltungsmöglichkeiten wird es bunt. Tapeten bieten nahezu unbegrenzte Muster, Stile und Oberflächengestaltungen mit haptischer Wirkung oder als Stil Imitat von Fliesen oder Leder. Farbe wird ergänzt durch Holzvertäfelungen oder Stoffe. Die einzelnen Elemente sind aber nicht durchgängig eingesetzt, sie betonen bestimmte Partien, rücken in den Mittelpunkt, sie setzen das Besondere in Szene. <sup>132</sup>



Abbildung 32: <http://www.mydate-marburg.com>

Abbildung 33: <http://www.elitis.fr>

### 5.11.3 Düfte

Der Geruchssinn ist evolutionär betrachtet, der älteste der Sinne und er differenziert bei weitem nicht so stark wie das Sehen.

Düfte wirken direkt auf den Teil unseres Gehirns ein, der für Gefühle und Erinnerungen zuständig ist, sie beeinflussen unsere Stimmung unmittelbar. Wir fühlen uns mit machen Gerüchen sehr wohl, mit anderen gar nicht. „Erfahrungsgemäß lassen sich Gebrauchtautos und Wohnungen viel schneller (und zu einem höheren Preis) verkaufen, wenn sie vorher beduftet wurden.“ <sup>133</sup>

Der Einsatz von Duftlampen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Für jede Art von Tätigkeit gibt es den optimalen Duft um entweder die Konzentration zu fördern, oder sogar den Genesungsprozess im Krankheitsfall. Nadeln und Holz haben z.B.: Eigenschaften dies sehr gut für Gesundheit und Wohlbefinden sind, die positive Wirkung von Tannenprodukten ist althergebracht. (Sie wirken schleim- u. krampflösend und fördern die Lungendurchblutung).

---

<sup>132</sup> <http://www.raum-ideen.at>

#### 5.11.4 Raumklima

Neben der Entscheidung für die optimale Heizform und Lüftung ist auch Luftqualität ein entscheidender Faktor für das Wohlfühlen in eigenen vier Wänden. Der ökologische Luftbefeuchter sind Blumen und Grünpflanzen, sie reinigen den stickigen Dunst und - sie machen **glücklich**. Gerade in der kalten Jahreszeit kann die Luftfeuchtigkeit durch intensives Heizen auf 25% Prozent sinken, Zimmerpflanzen sorgen dafür, dass die idealen Bedingungen von 45 bis 55% wieder hergestellt werden. Anders als bei technischen Luftbefeuchtern ist das transpirierte Wasser der Pflanzen absolut keimfrei, sie nehmen auch Schadstoffe auf und bauen diese über ihre Wurzeln ab. Die grünen Alleskönner vermindern nicht nur Gesundheitsbeschwerden, sie fördern auch die Kreativität und das Konzentrationsvermögen.

134

Pflanzen sollten dort aufgestellt werden wo man sich viel aufhält, Wohnzimmer eignen sich für große Pflanzen, Kinderzimmer für Gewächse die schnell wachsen und Ausläufer bilden, in Bade-Oasen fühlen sich z.B. Farne, Aloe und Efeu wohl.

135

#### 5.12 Service - oriented

Dienstleistung ist all das was gehandelt werden kann, aber niemand auf den Fuß fallen kann. Wir unterliegen (auch in der Pension) einem permanenten Mangel an Zeit, wir wollen sie nicht als fremdbestimmte Dominante in unserem Leben, sondern die „eigene Zeit beherrschen“. Als Unterstützungsangebot um die eigenen Ressourcen best möglich einzusetzen werden Serviceangebote in jedem Bereich des Wohnens zunehmen. Servicequalität ist eine Voraussetzung. Das „Sich Verlassen Können“ auf die Dienstleistung eines Dritten und das „Sich nicht mehr kümmern Müssen“ ob die Umsetzung den eigenen Wünschen entspricht fordert vom Servicegedanken eine neue Professionalität.

---

<sup>133</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 40 - S. 41

<sup>134</sup> [www.weitmann.at](http://www.weitmann.at) [www.plants-for-people.de](http://www.plants-for-people.de) [www.umweltberatung.at](http://www.umweltberatung.at)

<sup>135</sup> Dabringer, Claudia, Wohlfühlklima, 2007

Unter Professionalität soll hier die steigende Bedeutung der Kundenorientierung und der Dienstleistung als Unterstützung für ein gemütliches Zuhause verstanden werden, oder den Weg dahin erleichtern. Wer will schon gerne nach dem langen Berufsalltag, der dann noch bei einem Abendessen mit Kunden oder einem Bier mit Kollegen geendet hat nach Hause kommen und sich mit der täglichen Hausarbeit beschäftigen? Wer kennt nicht das schöne Gefühl beim Anblick einer sauber gereinigten Wohnung und dem gepflegten Garten beim Ankommen in den eigenen vier Wänden. Wenn dann noch der Kühlschrank gefüllt ist und die Technik im Hintergrund funktioniert handelt es sich um den perfekten Partner oder um professionelle Services rund um das Wohnen.

„Klar ist schon heute, dass der Markt der Home - Services zunimmt. „Lifestyle-Management“ nennt sich diese neue Service-Ökonomie. Googelt man danach, erhält man bereits 400.000 Antworten.“<sup>136</sup>

Die Dienstleistung wird individualisiert und immer mehr an die Bedürfnisse des Einzelnen angepasst. „Mit dem Trend zur „live assistance“ entsteht ein neuer Markt für Serviceleistungen. Von der Wiederentdeckung des Zimmermädchens über die Kinderbetreuung bis hin zur Gartenpflege - das Schlüsselthema dieses Trends ist die personalisierte Dienstleistung. Vertrauen ist die Grundvoraussetzung für diese „intimen“ Serviceleistungen. Wer die Räume der Menschen betritt muss daher respektvoll und sorgfältig damit umgehen.“<sup>137</sup>

Güter wandeln sich zu einem Angebot der damit in Verbindung stehenden Dienstleistung. Ein Produkt wird nicht mehr verkauft, viel mehr wird die dahinter stehende Dienstleistung angeboten. Am Augenscheinlichsten ist die Entwicklung der Mobiltelefone: Das Handy (die Hardware) ist gratis, die dahinter stehende Dienstleistung kostet. Das lässt sich anhand von Beispielen auch auf Immobilien übertragen:

Die Firma em-Ware Inc. aus Salt Lake City hat ein mit dem Internet zu koppelndes Rasenbewässerungssystem entwickelt. Der Rasensprenger selbst ist eine Plattform für eine Reihe erweiterter Dienste, die integriert werden können. Zahlt man eine

---

<sup>136</sup> Gatterer Harry, Wohntrends 2008, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2008

<sup>137</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005

Dienstleistungsgebühr kann der Rasensprenger z.B.: mit der Website des Nationalen Wetterdienstes programmiert werden: automatisch werden die Prognosen abgefragt und die entsprechende Bewässerung ein- und ausgeschaltet.

Wer keine Waren im herkömmlichen Sinn mehr verkauft, sondern Zugriff auf Dienstleistungen bereitstellt wird Ressourcen einsparen und Produktionsmengen, Abfall und Umweltbelastungen reduzieren. Carrier, der größte US- Hersteller von Klimaanlage verkauft Kühldienstleistungen. Die Anlage wird installiert und auf vereinbartem Komfortniveau wird Kühlleistung angeboten. Nicht mehr der Verkauf von möglichst vielen Klimageräten und damit einhergehend ein hoher Energieverbrauch steht im Mittelpunkt der Tätigkeiten sondern die Idee Wege zu finden den Energieverbrauch zu reduzieren um und Energie - und Betriebskosten zu senken. Die Einsparungen vergrößern den Gewinn des Unternehmens und der unwirtschaftliche Verbrauch von Energie und die Emission von Treibhausgasen wird reduziert.<sup>138</sup>

In einem klassischen Wiener Zinshaus wurde bis dato, bei Verfügbarkeit von Gas eine Gasetagenheizung eingebaut. Die Zukunft wird in einem erweiterten Modell des Energie Contractings liegen. Eine zentrale Anlage speist das Haus, Mieter werden nach deren Wünschen angeschlossen, die Errichtung, Abrechnung und vor allem der Service erfolgt über ausgelagerte Dienstleistungsfirmen. Diese Firma übernimmt aber auch den Tausch auf energieoptimale Fenster, und die Anbringung von VWS - Fassaden.

Hausverwaltungen werden künftig nicht mehr nach ihren Verwaltungskosten pro Quadratmetern ausgewählt und bezahlt, sondern nach ihrem Angebot und Auswahl an sinnvollen Konzepten effizienter Systeme. Für die Reduktion der Betriebskosten wird ein Sonderbonus vereinbart.

Ansätze in die Richtung von Kostenreduktion und dem Angebot von zusätzlichem Service sind z.B.:

- Müllkompression: Das ist eine manuelle Verdichtung von Müll durch eigene Firmen, die mit ihren Mitarbeitern am Tag der Müllabholung vor Ort sind

---

<sup>138</sup> Rifkin Jeremy, a.a.O., S. 117-120

und garantieren, dass der vorhandene Müll in die auf ein Optimum reduzierten Müllbehälter gepresst wird.

- Die Wasserversorgung ist durch Druckminderer optimiert und garantieren einen möglichst effizienten Verbrauch von Wasser.
- Die Hausreinigung ist saison-, und wetterangepasst: bei Regen und Schnee kommt es zu erhöhter Reinigungsfrequenz, in der trockenen Jahreszeit und bei Ferien wird reduziert. Bei Vorhandensein eines Liftes werden die öfter benutzten Stiegenhäuser der tiefer gelegenen Geschosse öfters gereinigt als die oberen, weniger frequentierten Treppen.
- Die Hausverwaltung bietet auch zusätzliche Servicedienste für die eigene Wohnung an, die vom Fensterputzen bis zum Bügeldienst reichen. Im Urlaub reicht eine Meldung an die Hausverwaltung und Blumen werden gegossen, die Katze wird gefüttert, unausgeleerte Post entsorgt, die Wohnung wird auf ordnungsgemäßen Zustand geprüft oder sogar im der Abwesenheit neu ausgemalt.
- Der Concierge als neuer Hausmeister: In Anlagen ab 5.000 m<sup>2</sup> WNFL kommt es zum Renaissance des Hausmeisters in anderem Gewand: Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung (oder Drittfirma) ist zu fixierten Stunden, im Extremfall permanent vor Ort, koordiniert direkt sämtliche Dienstleistungen die vom Rasenmähen bis zur Annahme von Paketen oder Kleinreparaturen reichen. Vergleichbar sind die Tätigkeiten mit denen der Rezeption eines Hotels und im Umfang angepasst an die Exklusivität der Anlage entsprechen sie den Sternen eines Hotels.
- Es besteht eine Homepage auf der Basis einer Plattform mit allen aktuellen Informationen über laufende Reparaturen, der möglichen Einsichtnahme in alle gebuchten Belege,... die Information über die nächste Termine von Rauchfangkehrer und Wasser - Ablesungen erfolgen interaktiv; eine Kommunikationsplattform für alle Mieter bzw. Wohnungseigentümer ist eingerichtet

Anhand des Beispiels einer Hausverwaltung ist ersichtlich wie sich das Paradigma verschieben wird. Nicht die ordnungsgemäße Abrechnung der auf die Mieter oder

Eigentümer umlegbaren Kosten ist das Thema, sondern das Agieren im Sinne der Kunden mit möglichst effizienter Unterstützung und optimaler Lösung der Probleme der einzelnen Immobilie.

Es werden sich nicht sämtliche Zinshäuser für ein umfassendes Dienstleistungsprogramm wie oben beschrieben eignen, aber für den Mieter / Eigentümer werden bei steigenden Wohnungskosten die Bruttokosten die relevante Größe und bei optimierten (möglichst niedrigen) Betriebskosten steigt die Nettomiete und damit die Rendite für den Eigentümer.

Wenn Hausverwaltungen die „individuellen Service Zusatzleistungen“ auf WEG-Objekte konzentrieren und die BK-Optimierung auf Mietobjekte werden diese Verwaltungen zum echten Partner der Dienstleistung. Dieser Wettbewerbsvorteil wird auch kurzfristig zum höheren Ertrag führen und damit das Dienstleistungsangebot über die künftige Existenz einer Hausverwaltung entscheiden.

#### **5.12.1 Relocation Service**

Keine neue Erfindung, aber eine bisher in Deutschland und Österreich nicht sehr verbreitete Dienstleistung sind Relocation Services = Umzugsservices. Aus Amerika kommend wurde dieses Service vorwiegend von Unternehmen angeboten, die ihren Mitarbeiter an einem anderen Arbeitsort einsetzten und dieser bereits kurz nach dem Umzug wieder voll etabliert sein musste. Die mit dem Wechsel des Wohnortes verbundenen Schwierigkeiten wurden meist aufgrund von Zeitmangel von Relocation - Agenturen übernommen.

In Deutschland hat sich der Markt seit 2000 etabliert und Relocation - Scouts übernehmen immer öfters die Aufgaben von Behördenwegen, Anmeldungen von Strom, Gas, Telefon, oder auch das Einschreiben in Kindergarten und Schule. Bei Menschen die ins Ausland gehen kümmern sich die Agenturen auch um Einreiseformalitäten über Arbeitserlaubnisse bis z.B. zu interkulturellen Trainings bei einem Wechsel in den asiatischen Raum.

Aber zunehmend wälzen auch Privatleute diese Aufgaben, gegen entsprechende Zahlung, ab. Durchschnittlich werden Kunden zwei bis drei Monate betreut, wenn es ganz schnell gehen muss reichen aber auch drei Wochen.<sup>139</sup>

In Berlin hat sich eine spezielle Form dieser Dienstleistung etabliert. Die Agentur Trenn Relocation hat sich auf Senioren und Menschen mit Behinderungen spezialisiert. Viele ältere Menschen leben weit weg von ihren Kindern und da hilft das Unternehmen bei der Suche nach der passenden Altersresidenz bis zur Unterstützung beim Verkauf der alten Möbel und Auflassung der bisherigen Wohnung.

Die Kosten dieser Dienstleistung beginnen bei ein paar hundert Euro und gehen bis zu 4.000 Euro bei der Wahl eines kompletten Umzugspaketes.

### 5.12.2 Storage

In Kleinwohnungen fehlt oft die Möglichkeit das gesamte Hab und Gut unterzubringen, bis zu 20.000 Dinge sind es die sich in den Häusern und Wohnungen ansammeln und die gilt es zu verstauen um nicht daran zu ersticken. Entsprechend dem Trend nach Einfachheit wird externer Speicherraum in Anspruch genommen oder der zur Verfügung stehende Raum bis in jeden Winkel ausgenutzt: Eine Stiege bietet z.B. hervorragende Möglichkeiten daraus auch eine Bibliothek zu machen:



Abbildung 34: <http://stylespion.de/category/inneneinrichtung> ; Levitate Architekten, London

Selbst bei optimalster Nutzung der Wohnung als Aufbewahrungsort stößt man bei besonders sperrigen Gütern an die Grenzen des Machbaren und die Kellerabteile

---

<sup>139</sup> Dpa-Meldung, So wird der Umzug zur bequemen Angelegenheit, Relocation-Dienste nehmen dem Kunden

sind oft zu klein, zu staubig oder durch feuchte Wände auch zu nass. Als externer Stauraum setzen sich modular anmietbare Raumsysteme immer mehr durch und werden auch weiterhin boomen:

„SelfStorage - Dein Lagerraum“ ist eine neuartige Dienstleistung für modernes innerstädtisches Wohnen, für Firmen und Haushalte, die nach Stauraum für die verschiedensten Dinge suchen.“<sup>140</sup>



Abbildung 35: <http://www.selfstorage.at>

### 5.12.3 LTV bei Immobilien

Wer in der schnellen, sich ständig ändernden Wirtschaft die Aufmerksamkeit von Kunden und Konsumenten erhalten möchte muss so viel ihrer Zeit wie möglich kontrollieren. Die neuen Unternehmen brauchen und wollen dauerhafte Kundenbeziehungen.<sup>141</sup> Nicht nur die Akquisition von Neukunden ist um Vieles aufwendiger als die Pflege von Kundenbeziehungen, sondern die dauerhaften Beziehungen werden zum wahren „asset“ der Unternehmen. Der „life time value“ ist der Versuch den Kunden mit seinen Anforderungen über die Lebenszeit zu verstehen und die Leistungen des eigenen Unternehmens an die sich ändernden Bedürfnisse des Kunden über dessen gesamte Lebenszeit so anzupassen, das er immer betreut werden kann. Nicht der Verkauf / die Vermietung einer Immobilie an möglichst viele Kunden ist das Ziel, sondern einem einzelnen Kunden so viele Produkte wie möglich zu verkaufen, das über eine lange Zeit und über verschiedene Produktlinien hinweg.

---

alles ab, Die Welt, Axel Springer Verlag, Berlin, 28.1.2008, S.17

<sup>140</sup> <http://www.selfstorage.at>

<sup>141</sup> Rifkin Jeremy, a.a.O. S. 131

Ein junger Mensch benötigt eine Single - (Studenten)-wohnung als erste Wohnung um diese dann mit dem Eintritt ins Erwerbsleben gegen eine größere zu tauschen. Mit einer Partnerschaft kommt nach der Geburt von Kindern vielleicht der Wunsch eines familientauglichen Hauses, in der Pension besteht dann wieder der Bedarf nach einer kleineren Wohnung in zentraler Lage.

#### **5.12.4 Garten und Außenanlagen**

Großen Änderungen unterliegt die Ausstattung von Gärten. Nature als Trend ist die Basis für die vielen Ausprägungen von Beschäftigung im Freien. Nur: eine trendige und aufwendige Gartengestaltung erfordert oft mehr Zeit und Mühsal als dass das gewünschte Ergebnis mit den eigenen Ressourcen zu bewerkstelligen wäre. Floristen, Garten- und Landschaftsdesigner entwickeln sich zu stark nachgefragten Berufen.

### **5.13 Technology - supported**

Wir sind in einer Zeit, wo wir noch emotional zwischen zwei Jahrhunderten hängen und das 20. Jahrhundert noch nicht ganz verarbeitet haben, während das 21. schon mit allen neuen Technologien da ist.

Wir sind am Weg in eine spannende Zukunft, das technische Motto lautet: My Home is my Entertainment. Das Heim soll Entspannung bieten, Unterhaltung und am besten Urlaub vom Leben.

Eine Neuerung wird sicher die Funktechnologie bringen, sie entspricht dem Trend zur Flexibilität und zum Denken in Modulen. Während früher aufwendig verkabelt werden musste kann das heute unsichtbar und auch im Nachhinein mit Funk passieren. So können Lichtschalter dort positioniert werden wo es gerade passt und die Steuerung der einzelnen Einheiten wie der Markise, Heizung, Musik etc. erfolgt über eine Fernbedienung.



Abbildung 36: Lilla Lukacs, MY HOME IS MY ENTERTAINMENT, Intelligentes Wohnen, Traumhaus 2/2006

Die technologische Entwicklung dreht sich in Richtung Haushalt und unsere Ausstattung mit technischen Geräten ist fast schon besser als die der Profis. Vor allem aus unserer persönlichen Wahrnehmung erreichen wir die bessere Qualität. Der beste Kaffee kommt doch sicher von der eigenen Nespresso - Maschine, der Fernseher ist zum Home Cinema mutiert und der Wein aus dem eigens Weinkühlschrank ist sicher besser temperiert als der im Haubenlokal.

„Neueste Marktstudien zum Thema Home - Entertainment prognostizieren höchst positive Entwicklungen. In Zukunft soll Wohnen durch Vernetzung zum Erlebnis werden. Haushaltgeräte, Licht, Internet sowie Sicherheits- und Audiosysteme lassen sich von einem System aus steuern und kontrollieren.“<sup>142</sup>

Viele Zukunftshaus - Projekte beschäftigen sich wie u. a. vordergründig mit der Technik und die Vereinfachungen die daraus entstehen können. Das Angebot reicht von zentralen Steuerungen über vernetzte Kommunikationssysteme bis zum gesteuerten Mood Management. Das zukünftige Heim wird aber nicht nur technisch intelligenter werden, sondern auch um die wesentliche emotionale Ebene

---

<sup>142</sup> Lukacs Lilla, my home is my entertainment, 2006

ergänzt. Die ganzheitliche Sichtweise in den Ansprüchen der Menschen muss berücksichtigt werden und wird sich auch durchsetzen.

### 5.13.1 Professionalität der Nutzer

Die technische Ausstattung muss im Gesamtkonzept und im Detail hohe Wertigkeit vermitteln. Der Käufer oder Mieter möchte möglichst unbehelligt von technischen Pannen und in einer Umgebung wohnen die sich bezogen auf Raumklima, Barrierefreiheit, Geräuschkulisse und medialer Erreichbarkeit (Fernsehen und Internetanschluss) am letzten Stand der Technik befindet.

Im Sinne der Selbstverwirklichung bleibt DIY eine dauernde Konstante. Die künftigen Bewohner designen ihr Haus auch selbst, oder fordern den Planer oder Bau-träger mit Ideen und ausgefallenen Wünschen.

Was früher der Block Papier und ein Bleistift waren ist heute der Computer und die neuesten Softwareprogramme. Mit preiswerten 3-D-Computerprogrammen kann jeder sein eigener Architekt werden und ein Haus oder eine Wohnung am Bildschirm entwerfen. Zum Preis zwischen zwanzig und siebzig Euro lassen sich Programme mit klingenden Namen wie: „Mein Heim 3D“, „Planen und Bauen 3D“ oder „Traumhaus Designer7“ erwerben. Mit „Drag & Drop“ kann das virtuelle Zuhause schon jetzt mit realen 3-D- Objekten eingerichtet werden, Grundrisse eingescannt werden, oder in einen Holzbaumodus für den Dachbodenausbau eingestiegen werden. Zum Abschluss liefert ein integriertes Kalkulationsprogramm den Preis des eben selbst konstruierten Hauses. Die Programme machen Spaß und die zukünftigen Häuslbauer können ihrer Fantasie freien Lauf lassen, unterschiedliche Formen und Gestaltungsideen zusammenbringen ohne auf Gestaltungsvorschriften, das Baumfeld oder Nachbarn achten zu müssen. Mehr noch: die einzelnen Programme wie sie z.B. unter: [www.sbs-bausoftware.de](http://www.sbs-bausoftware.de) gefunden werden können bieten hunderte Texturen für Oberflächen wie Fliesen, Teppiche, Tapeten, Bordüren oder Parkett, egal ob sie lieferbar sind oder nicht. So lässt sich schon einmal erahnen, wie auch ungewöhnliche Materialkombinationen in der Realität wirken könnten - lange bevor der erste Pinselstrich ansteht.<sup>143</sup>

---

<sup>143</sup> Klempert Oliver: Mein Traumhaus aus Pixeln, 2007

Die o. a. Softwareprogramme können keinen professionellen Planer ersetzen, aber sie erhöhen wesentlich die Vorkenntnisse der Nutzer und bringen damit die Gespräche mit den Architekten auf ein anderes Niveau.

### 5.13.2 High Tech

CeBIT, CES, oder IFA heißen die internationalen, richtungweisenden Fachmessen für Elektronik, die auch die letzten Trends für Haushaltselektronik in sich integrieren. Jährlich werden tausende Neuerscheinungen präsentiert, aber einige technische Errungenschaften werden sich durchsetzen und in den zukünftigen Wohnungen eine immer größere Rolle spielen.

Bildschirme und Flat - TV´s werden durch neue Technologien wie das OLED - Display (Organische LED) schon als Nachfolger von Plasma und LCD gefeiert. Sie sind wirklich flach - nur mehr ein paar Millimeter dick und auch biegsam. Die „klassischen“ LCD-Bildschirme werden ultra und super - slim, den größten Plasma - Flat-TV gibt es für einen Haushalt schon zu groß mit 3,81 Meter Diagonale.

Wie das iPhone schon vorgezeigt werden die Oberflächen zu berührungssensiblen Touchscreens und erhöhen den Komfort durch „einfachen Fingerzeig“.

Generell werden die Bildschirme, PC´s und Notebooks preisgünstiger, mobiler und durch den Fortschritt der drahtlosen Technik an fast jeder Stelle im Haushalt einsetzbar.<sup>144</sup>

Ein weiterer Trend - die Ökologie - macht auch vor der Technik nicht Halt. Die „Grüne IT“ versucht umweltfreundlicher zu werden: neue Akkus, Prozessoren und Speicher sparen Energie. Auch optisch werden diese Änderungen bemerkbar: Computer werden mit Gehäuse aus Getreide und teilweise sogar aus Bambus produziert, die Umhüllung von Lautsprecherboxen gibt es aus Karton.

Was auf den ersten Blick wie ein „gewöhnlicher“ Spiegel aussieht wird zum Spiegel in die Welt. Die Oberfläche von TV und PC sind salonfähig und somit überall einsetzbar. Im Badezimmer wird beim Zähneputzen ein Teil des Spiegels zum Fernseher und im Wohnzimmer wird das, was wie Dekoration aussieht zum PC -

---

<sup>144</sup> [www.cesweb.org](http://www.cesweb.org)

diese Doppelfunktion spart Platz und durch die Verbesserung der drahtlosen Übertragungstechnologien unterstützt diese Optik den Einsatz mehrerer Bildschirme im Haushalt.



Abbildung 37: <http://www.mirrormedia.com>

### 5.13.3 Future homes

Neue Elektronik:

Unter dem Namen „FutureHomes“, „TechHome“, „SmartHome“ oder schlicht unter „Intelligente Häuser“ werden hier hoch vernetzte Bussysteme verstanden, die alle Daten zur Überwachung und Steuerung von Heizung, Lüftung, Jalousien, Multimedia, Internet, Schließsystem und Sicherheit an einen zentral gesteuerten PC übermitteln. Die Steuerung erfolgt über ein Visualisierungsdisplay (home manager) oder über eine eigene Homepage, bzw. Plattform über das Internet. Das Haus, oder die Wohnung werden zukünftig über bis dato noch nicht da gewesene Intelligenz verfügen und in dieser Art remote steuerbar sein. Innovationen bei der Datenübertragung werden es für den Eigentümer und Hausverwaltungen möglich machen sich über den aktuellen Zustand des Hauses über das Netz zu informieren und auf Veränderungen sofort zu reagieren.

Zielsetzung des TechHome ist, neben vielen Erleichterungen für die Bewohner die Technik so einzusetzen, dass daraus ein maximaler Nutzen entsteht:

*„Ein Beispiel. Der Hausherr kann vom Display direkt neben seinem Bett aus mit den Überwachungskameras schnell überprüfen, welche Katze gerade ums Haus schleicht. Mit einem Blick erkennt er, welches Fenster im Haus nicht ganz geschlossen ist, und er kann schon die MP3-Musik für den nächsten Morgen raussuchen. Die Kaffeemaschine programmiert er auf 15 Minuten später als sonst üblich, da er morgen erst später ins Büro muss. Die zweite Halbzeit vom spannenden*

den Länderspiel nimmt er noch schnell auf seinen Computer auf, sodass er morgen die wichtigsten Szenen anschauen kann. Für seine Frau nimmt er noch schnell den zweiten Teil des spannenden Krimis auf - alles vom Bett aus, versteht sich. Alles wird über das eine zentrale Display gesteuert. Einschlafen wird Peter Sieber letztlich mit seinen Lieblings-MP3, die er von seiner Datenbank über das Netzwerk abspielt und automatisch auf immer leiser programmiert hat, sodass es sich in 30 Minuten ganz ausblendet. Ein weiteres Beispiel der Hausfrau Frau Sieber steht am Kochherd und liest vom Display - dieses kann in der Küchenkombination versenkt werden - das neuste Küchenrezept, geliefert von der internen Datenbank. Durch ein spezielles Rezeptsammelsystem sammelt sie so nicht nur die besten Rezepte, sondern erkennt zusätzlich auch, wer welches Essen bei der Familie Sieber schon mal genossen hat. Ah, - jetzt hat sich gerade ihre Kollegin mit einem Mail zum Kaffeetrinken angemeldet. Per Tastendruck auf dem Display kann die Hausherrin die Kaffeemaschine starten. In einem oberen Teil des Displays ist das Bild der Überwachungskamera des 13 Monate alten Babys eingeblen-det. So erkennt sie sofort, wann der kleine Junge wach ist und kann reagieren. Ob Mails, Fax, Anrufbeantworter, MP3-Player, TV, Videos, alles kann Frau Sieber von ihrem Küchenterminal aus steuern.“<sup>145</sup>

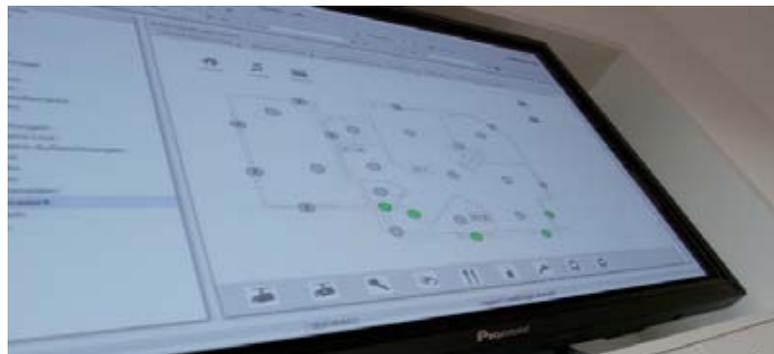


Abbildung 38: Softwareoberfläche des Steuerungspaneels im TechHome

Neue Materialien:

---

<sup>145</sup> Haltiner Ernst W., Gebäude mit Bussystem voll vernetzt, Spektrum GebäudeTechnik - SGT 5/ 2006, S. 3

## 6 MODIFIZIERTE WOHNFORMEN

Nach Hause kommen. Ein schönes Gefühl, das jeder kennt. Wer nach Hause kommt, öffnet mit seinem Schlüssel mehr als nur die Wohnungstür. Eintreten und die Tür hinter sich schließen bedeutet, Geborgenheit fühlen, Stress reduzieren und Energie tanken. Der individuelle Wohnstil wird dabei Ausdruck des Wunsches nach innerer Harmonie.

Sicher ist, dass Bauträger heute als Mindeststandard so bauen müssen, dass Veränderungsbedürfnisse in den Wohnungs- und Grundrisszuschnitten technisch unkompliziert und kostenmäßig verträglich realisiert werden können. Das ist umso notwendiger, als damit der Altersentwicklung der Gesellschaft in Zukunft auch mit dem bestehenden Wohnungsangebot entsprochen werden kann.

Gleichsam der Veränderung der Haushalte müssen sich auch die Wohnformen anpassen.

Das Bild der Vergangenheit um 1900 war geprägt durch:

Witwer und Witwen, Außenseiter der Gesellschaft, Kinderlose Paare, Restfamilien, Familien mit einem Kind, Dominanz der Großfamilie

Heute ist die Patchwork Society viel bunter:

Retro-Großfamilien, Paare mit einem Kind, Alleinerziehende mit zwei Kindern, Neue 3-Generationen-Familien, Paare mit zwei Kindern, Patchwork-Familien, Homosexuelle Paare, Kinderlose Paare, Alleinerziehende mit einem Kind, Singles, Alleinstehende Senioren, Nomadische Haushalte mit mehrere Lebensmittelpunkten, Restfamilien,...<sup>146</sup>

Dieser Ausschnitt ist sicher nicht vollständig, zeigt aber deutlich, dass bisherige Wohnformen angepasst werden sollten.

---

<sup>146</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 15, 16

## 6.1 Small Spaces

Die Einrichtungshäuser leben es vor: die 20m<sup>2</sup> Wohnung oder das 10m<sup>2</sup> Zimmer, das Angebot zur Unterstützung der effizienten Wohnraumnutzung ist groß.

Neben der Zeit wird Raum zum größten Luxus unserer Zeit. Eine kleine Arbeitswohnung in der Stadt, für Zwischendurch, Ausbildungszwecke, oder wenn das Budget keine Alternativen ermöglicht - Klein(st)wohnungen werden fixer Bestandteil im Wohnportfolio bleiben und werden sich in der Nachfrage erhöhen. Der Anstieg an Singles und der Drang nach den individuellen vier Wänden für sich ganz alleine vergrößern den Bedarf.

Nutzungsoptimierte Grundrisse und flexibel zu nutzende Einrichtungsmöbel bilden die Basis für das Wohlfühlerlebnis auf kleinem Raum.

Beispiele für die optimale Raumausnutzung bei teurem Baugrund gibt es mehrere, dass sozialer Wohnbau nicht billig aussehen muss und selbst bei extremer Dichte neue visuelle und räumliche Qualitäten verleihen kann beweist nicht nur z.B.: Philippe Gazeau mit dem Bau von Kleinwohnungen für junge Postbedienstete in Paris.

Kleine Wohnungen / Räume haben viele Vorteile:

- Vermitteln das Gefühl nach Geborgenheit
- Geringe Kosten (Miete, Kauf) und BK
- Zwang zur Rationalisierung - keine Ansammlung von Unnötigem möglich

Der Nachteil mag im mangelnden Prestige von kleinen Wohnumgebungen liegen, dass kann aber durch Lage, Einsatz von modernsten Materialien, Technik und einer perfekten Wohnorganisation wieder wett gemacht werden.

## 6.2 One Room living

Das Angebot an Einraumwohnungen gibt es in allen Größendefinitionen. Von der Klein - Garconiere einerseits bis zu den großzügigen Lofts auf der anderen Seite. Das Wohnen in einem Raum ist keine neue Erfindung, im Mittelalter war es durchwegs üblich in Mehrzweckräumen zu leben und zu arbeiten. Erst die indus-

trielle Revolution hat die strenge Trennung zwischen Arbeit und Zuhause gebracht.

Das Wohnen in einem Raum hat etwas elementar Demokratisches und Unkompliziertes, das Raumgefühl kann großartig sein, doch auch sind die Nachteile offensichtlich. Es kann zu „Überlagerungen“ führen „in einer Ecke“ mit Freunden zu sitzen während in der anderen der Fernseher läuft. Konflikte sind hier vorprogrammiert; ein, auch noch so kleiner Rückzugsraum wäre für die Bewohner öfters wünschenswert. Zweifellos wirkt ein großer Raum anregender und interessanter, aber große Räume sind auch leicht laut, und psychisch anstrengend.<sup>147</sup>

Eine Lösung könnte die ausgewogene Kombination auf offenen und geschlossenen Bereichen sein. Sinnvoll wäre ein Konzept, dass die Flexibilität und Freiheit zulässt je nach Lebenssituation in einem großen Raum kleinere, flexible Einheiten schaffen die auch komplett abgetrennt werden können. So entstehen Möglichkeiten für neue Raumnutzungen durch Vergrößern, Schrumpfen oder Hinzufügen von neuen Plätzen in einer Ebene.

Wenn z.B. Altbauten über hohe Räume verfügen lässt sich durch das Einziehen einer zusätzlichen Galerie eine Plattform als Rückzugsort für Schlafen oder Arbeiten schaffen ohne das Raumgefühl zu stören.

### **6.3 Hochhaus**

Wolkenkratzer als reine Wohnprojekte haben sich noch nicht durchgesetzt. Vielmehr sind es meist gemischte Nutzungen die von der Eleganz und der Möglichkeit einer ungetrübten Aussicht profitieren.

Harry Seidler argumentierte erfolgreich, dass ein einzelnes Hochhaus den Ausblick und den Lichteinfall weniger beeinträchtigt als ein niedriges Gebäude auf größerer Grundfläche, das war der Startschuss für ein erfolgreiches Hochhauskonzept in Sydney. Diese Anlage ist wie viele Hochhäuser luxuriös konzipiert und damit ist

---

<sup>147</sup> Conran Terence, Kleine Räume, 2001, S. 46 - S. 48

bemerkenswert, dass von Seidler ein ähnliches Objekt in Wien 2001 innerhalb eines sozialen Wohnbauprogramms errichtet wurde.<sup>148</sup>

International ist die Jagd nach dem höchsten Gebäude seit Jahrzehnten ein Thema. Hochhäuser sind nicht nur Landmarks, sie sind auch Beweise höchster architektonischer Kunst und oft Wahrzeichen einer Stadt. Diese Gebäude sind im Bereich ihrer Betriebskosten anspruchsvoll, aber perfekt im effizientem Umgang mit verbrauchter Grundfläche.

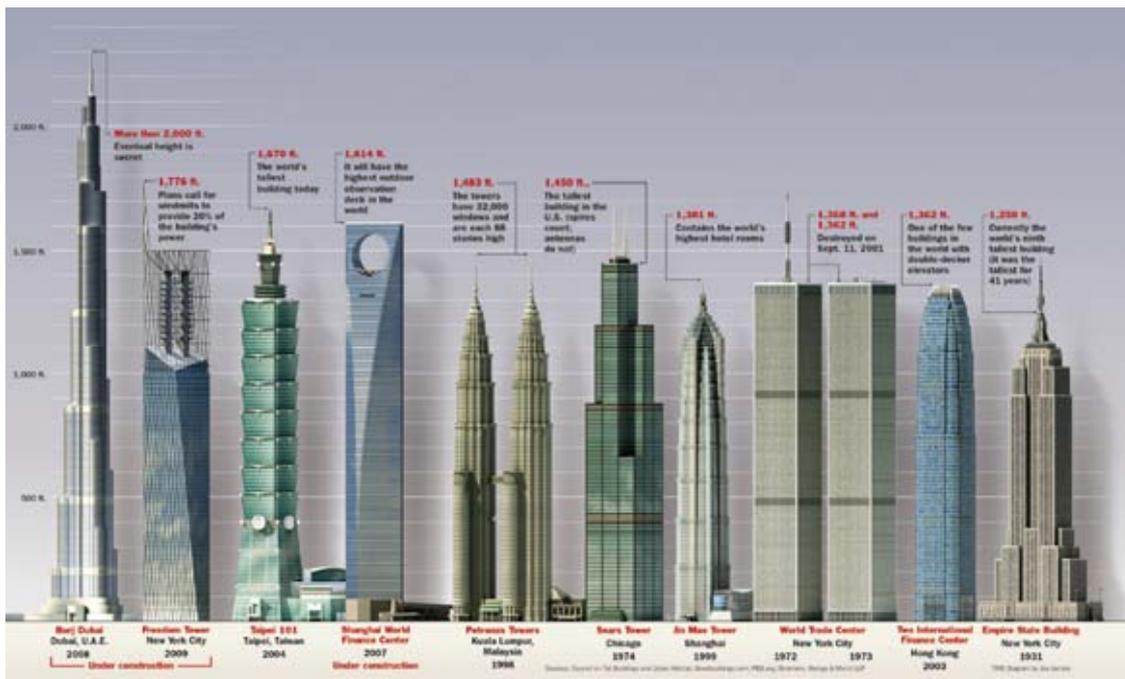


Abbildung 39: Internationale Hochhäuser im Vergleich, <http://www.blum-box.ch>

Von den fertig gestellten Türmen ist der Burj Dubai, Dubai U.A.E., der geplant höchste mit 840 m, um ein Drittel höher als die Petronas Towers in Kuala Lumpur, Malaysia.

Vor allem die die Bevölkerungsexplosion in Asien treibt Architekten zu immer neuen Visionen um mit Skyscrapern in noch ungeahnte Höhen zu gelangen. Es wird intensiv geforscht:

Bionic-Wissenschaft: Die Philosophie: Das Studium hochkomplexer biologischer Strukturen bildet die Grundlage für das Gebäude von morgen. In die Konstruktions- und Materiallehre der Architekten sollen vor allem Erkenntnisse der Biotech-

<sup>148</sup> Förster Wolfgang, Housing in the 20th and 21st centuries, Prestel Verlag, München, Berlin, London, New York, 2006, S. 134

nologie einfließen. <sup>149</sup> In den u.a. Abbildungen sind mehrere Projekte vorgestellt, die schon jenseits der 1.000 Metergrenze liegen.



Abbildung 40: [SX-Seed 4000](#), 4000 m Abbildung 41: [Try 2004](#), 2004 m Abbildung 42: [Bionic Tower](#), 1.228 m

## 6.4 Single Wohnungen

Ungebrochen ist die Nachfrage nach Singlewohnungen, die Zahl der Singles, unabhängig vom Alter wächst ungebremst. Die Kinder werden auch künftig das Haus immer früher verlassen, Ehescheidungen werden nicht weniger und es gibt immer wieder „Auszeiten“ auch Erwachsener die die Nachfrage nach kleinen Wohnungen aufrecht erhalten. Zu diesen gehört auch das Ableben eines Partners bei Pensionistenhaushalten. <sup>150</sup>

Neben den ungewollten Singles erleben wir den bewussten Single aus persönlicher Überzeugung zu einem Leben in Freiheit und Flexibilität.

## 6.5 Wohngemeinschaften

Alt bekannt ist die Wohngemeinschaft unter Studenten, das gemeinsame Wohnen ist aber vielschichtiger geworden. WGs werden in verschiedensten Konstellationen gegründet und gelebt. Sie bündeln sich oft in gemeinsamen Interessen und Vorlieben. Z.B.:

- Wohnen unter Gleichgeschlechtlichen
- mehrere Mütter bilden eine WG um die Kindererziehung abzuwechseln

---

<sup>149</sup> <http://www.die-wolkenkratzer.de/buildings/bionic-tower.html>

<sup>150</sup> Scherrieb, a.a.O.

- die WG aus ökonomischem Grund um Kosten zu sparen
- oder um ein gemeinsames Wohnprojekt zu verwirklichen.

Eine neue Sparte werden Rentner- WGs und generationsübergreifende Wohnprojekte. Seniorenwohnen steht für viele Rentner als brauchbare Alternative um bis ins „wirklich hohe Alter“ in Gemeinschaft selbstbestimmt und eigenverantwortlich leben zu können.

Ein nun wiederentdecktes Konzept, die Wohn Groups erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Das Zusammenleben von Gleichgesinnten oder zwischen Generationen steht im Zentrum einer neuen Wohn-Evolution. Alleine in Deutschland leben sechs Millionen Menschen in dieser Konstellation, Studenten nicht mit gerechnet. <sup>151</sup>

## 6.6 Frauen Wohnen

Frauen erstarcken, der Prozentanteil der Frauen an der höheren Bildung überholt in Deutschland gerade den der männlichen Kollegen und diese Entwicklung wird sich weiter fortsetzen. Die Konvergenz bei der Erwerbsarbeit liegt in Schweden schon jetzt um weniger als 10 Prozent auseinander, in Deutschland ist die Kluft noch doppelt so hoch, wird sich aber in den nächsten Jahren weiter verkürzen. <sup>152</sup>

Mit dem Bildungsgrad gehen die soziale Unabhängigkeit und das erstarkte Selbstbewusstsein des weiblichen Geschlechtes einher. Frauen wohnen neben der klassischen Form mit einem Mann je nach Bedarf als Single alleine, alleine mit Kindern oder in einer (maßgeschneiderten) WG.

Frauen wohnen nicht nur in gemeinsamen WGs, sondern in eigenen Häusern, ungestört von Männern. Das ist kein Schreckensszenario sondern gelebte Realität in mehreren Wohnversuchen und Projekten. Immer häufiger wohnen Frauen in Gemeinschaft mit Frauen, sie haben eine beeindruckende Vielfalt an Wohnformen entwickelt und sind vielleicht Vorbote einer neuen Frauenkultur. Manche Wohn-

---

<sup>151</sup> Gatterer Harry, Wohntrends 2008, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2008, S. 7

<sup>152</sup> Eurostatanalyse, 2002

projekte waren für Frauen und Männer geplant, sie wurden dann allerdings nur von Frauen bezogen. Das Frauen zusammen wohnen ist aber keine Erfindung der Gegenwart, die Beginen sind mittelalterliche Vorläuferinnen, die in ganz Europa verbreitet waren und sich ungewöhnlichen Freiraum errungen haben.<sup>153</sup>

Der Trend, dass Frauen zusammenwohnen hat verschiedene Gründe:

- spätestens ab der Lebensmitte realisieren Frauen, bedingt durch die höhere Lebenserwartung der Frau und den meist älteren, männlichen Partner, dass sie im Alter wahrscheinlich alleine leben werden (Isolierung, Vereinsamung)
- bewusstes Leben ohne männlichen Partner aufgrund schlechter Erfahrungen
- lesbische Frauen, die sich im bisherigen Leben nicht an Männer gebunden haben wollen das auch in den künftigen Jahren nicht
- Frauen sehen alternative Wohnformen als besondere Herausforderung und sind oft interessierter und fähiger diese Herausforderung anzunehmen

## 6.7 Wohnen im Alter

Barrierefreies Bauen ist bei neu errichteten Gebäuden schon zur Selbstverständlichkeit geworden. Die über 60ig Jährigen sind eine spannende Zielgruppe für Immobilienprojekte, eine passende Infrastruktur und ein serviceorientiertes Angebot vorausgesetzt.

Insbesondere auch neue Wohnformen werden durch den Boom der Alten interessant: Boarding - Häuser, Aparthotels oder Gemeinschaftsanlagen.<sup>154</sup>

Im Alter ändern sich die Bedürfnisse, die Sinne funktionieren nicht mehr wie in jungen Jahren, die Kraft der Muskeln nimmt ab und Heilungsprozesse nach Unfällen ziehen sich in die Länge.

Z.B. muss die übliche Lichtstärke verdoppelt und um zusätzliche Lichtquellen ergänzt werden um als seniorengerecht zu gelten. Der Gang wird durch eine schwa-

---

<sup>153</sup> Gerngroß-Haas Gabriele, Anders leben als gewohnt, 2005

<sup>154</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 27

che Lichtquelle ständig erhellt, Stiegen sind so zu beleuchten, dass die Trittkanten klar zu erkennen sind und keine Schatten werfen. Deutliche Kontraste, blendfreies Licht und leicht zu erreichende Lichtschalter sind nicht nur für Senioren ein ideal, doch gerade bei dieser Altersgruppe ein Vorteil um Unfälle zu vermeiden.

Anhand der kurzen Schilderung über Licht ist zu sehen, dass eine altersgerechte Wohnung für deren Nutzer angepasst sein sollte. Beachten wir diese als Beispiel angeführten Basisvoraussetzungen kann ein Wohnen für ältere Menschen so gestaltet werden, dass sie sich wohl fühlen und die Überweisung in das Altersheim hintangestellt werden kann.

Altersheime sind oft das „letztakzeptierte“ Rückzugsareal. Altersheime alter Prägung erinnern oft an Greisenheime anstatt an eine Alterswohnstätte, aber gerade zum Ende des aktiven Arbeitslebens gibt es den Ansatz zur Veränderung. Ein Umzug in die Nähe der Kinder, oder wer sich es leisten kann in ein gemäßigtes Klima, in eine Residenz für ältere Menschen. In Florida gibt es ganze „Rentnerstädte“ die sich als Alterswohnsitz eignen, solange noch kein akuter Pflegefall zu bemängeln ist. Die Alternative ist z.B. folgendes Wohnprojekt:

*„Wir wollen ein naturnahes Wohnprojekt verwirklichen, das seinen Bewohnern ein Mindestmaß an gemeinschaftlichem Tun, aber auch uneingeschränkte individuelle Freiheit, Selbstbestimmung und Eigenverantwortung ermöglicht. Unser Projekt soll den besonderen sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Wir erkennen in unserem Modell eine attraktive und zukunftsweisende Alternative zu traditionellen Wohn- und Lebensformen im Alter. Motto: Gemeinsam statt einsam. Integration statt Isolation.“<sup>155</sup>*

Unter dem Titel: Sorge dich nicht - spare! Wie sehen die Deutschen ihr Leben in der Pension? 90% sind der Meinung, dass die gesetzliche Altersvorsorge nicht ausreichen wird und 73% haben in irgendeiner Weise mit der finanziellen Altersvorsorge begonnen. <sup>156</sup>

---

<sup>155</sup> Aus dem Prospekt“ Initiative 50 plus“. Wohndorf für Ältere. Gemeinsam bauen und selbstbestimmt wohnen im dritten Lebensabschnitt, 2007

<sup>156</sup> Schmitz Stefan, Sorge dich nicht - spare!, Stern, Gruner und Jahr AG & Co KG Druck- und Verlagshaus, Nr. 5 / 2008, S. 48 - 53

Als attraktive Vorsorgemöglichkeit wird Wohnungseigentum erachtet und diese Vorsorgeform kann hier eventuell die These über den Trend zur Miete zugunsten der Flexibilität abschwächen.

Als wichtigstes Kriterium wird in Sachen Wertstabilität die Lage angegeben. Zufolge einer Studie der Deutschen Bank stehen neben Einfamilienhäusern zunehmend wieder innerstädtische Wohnungen ganz oben in der Gunst der Käufer.<sup>157</sup>

Der Pflegemarkt wächst und da es immer mehr Alte gibt hoffen auch Anleger in diesem Segment auf satte Gewinne. So haben sich ein Finanzinvestor aus Amerika und ein britischer Hedgefonds an der CURANUM AG in Deutschland beteiligt. Das Unternehmen ist an der Börse notiert und Betreiber von 68 Pflegezentren. Das Geschäft mit der Pflege boomt, bei manchen Heimen sind Renditen bis zu zehn Prozent erreichbar.<sup>158</sup>

Es wird zukünftig ein Nebeneinander zwischen Luxus - Wohnen und Sozialem Wohnen im Alter geben. Ausgestattet mit genügen finanziellem Background wird es möglich sich in Wohnorten mit gemäßigten Klima niederzulassen, in entsprechenden Seniorenresidenzen sich sportlich und gesellschaftlich fit zu halten und mit regional organisierten Pflegediensten am Altersheim vorbei zu kommen.

## **6.8 Wohnen am Wasser (das Boot in der Garage)**

„Ein Hafen ist zuerst immer ein Objekt der Natur, erst dann eines der Architektur. Ein Hafen ist da, ehe er gebaut wird. Häuser kann man überall bauen, einen Hafen nicht.“<sup>159</sup>

Wohnen am Wasser gehört zur Sehnsucht der Menschen. Nach dem Vorbild von Pfahlbauten in der Südsee werden mittlerweile Wohnanlagen in Mitteleuropa direkt am Wasser gebaut. Schottergruben sind mit Haussiedlungen versehen die untereinander Stegverbindungen haben. Kiesgruben werden im Nachhinein geflutet und jedes Haus verfügt über ein Badepodest und einen Bootssteg. Liegt der präferierte Wohnort nicht gerade an einer Kiesgrube wird Wasser mit Poolanlagen,

---

<sup>157</sup> Donovits Frank und Reuter Joachim, Genug Geld im Alter, Stern, Gruner und Jahr AG & Co KG Druck- und Verlagshaus, Nr. 5 / 2008, S. 54 - 62

<sup>158</sup> Schneyink Doris, Heuschreke im Altenheim, Stern, Gruner und Jahr AG & Co KG Druck- und Verlagshaus, Nr. 5 / 2008, S. 114 - 117

(Schwimm-)biotopen, Landschaften aus Wasserfällen und Bächen inszeniert. Wohnen am Hafen oder an Bootskanälen, Flüssen oder Seen ist chic und wird in Zukunft zunehmen. Alte Hafenanlagen, verkommene Industriegegenden werden weltweit neu belebt fangen das Flair von Schiffen und Hafen ein, Dockanlagen werden und wurden zu (hoch verdichtet) Wohnanlagen umgebaut.<sup>160</sup>

In Österreich erreichen Immobilien am Wörthersee Spitzenpreise, in Wien sind Wohnungen an der (alten) Donau begehrte Objekte. Aber Wasser in Reichweite gibt es auch zu günstigeren Preisen: im Burgenland errichtet die ARWAG<sup>161</sup> Eigenheime in Neusiedl am See unter dem Motto: „Wohnen am See mit allen Vorteilen der Stadt, oder die NEUE EISENSTÄDTER<sup>162</sup> als gemeinnütziger Wohnbauträger Wohnungen am Neufelder See.

International betrachtet keine Neuigkeit, Wohnen am Wasser ist teuer. So findet man in Florida, USA die nobelsten Adressen in Baco Raton oder Fishermen Island, letzteres ist überhaupt nur per Boot zu erreichen. Bei diesen Eigenheimen steht die Luxusyacht dann meist vor der Haustüre. Als Beispiele der jüngsten Vergangenheit für Luxuswohnungen am Meer sollen hier die Palme oder „The World“ in Dubai genannt werden.

Zu den interessanten Wohnungsbauten am Wasser gehören die Solaire Apartments (Cesar Pelli, 2000/01) in Lower Manhattan, New York mit einem innovativen Energiekonzept.

## 6.9 Wohnen am Flugfeld

Mit dem Flugzeug am eigenen Flugfeld zu landen und statt in den gemeinsamen Hangar in die eigene Garage zu rollen ist sicher die maximale Form an Mobilität.

---

<sup>159</sup> Baumschlager Carlo, Eberle Dietmar, Baumschlager & Eberle, Hafengebäude Rohner, Fußach, Kunsthaus Bregenz, Archiv Kunst Architektur, Hatje Cantz Verlag, Ostfildern-Ruit, Deutschland, 2005, S. 06

<sup>160</sup> Scherrieb Heinz Rico, a.a.O., S. 32 - 35

<sup>161</sup> ARWAG Immobilientreuhand Ges.m.b.H., Würtzlerstraße 15, 1030 Wien; <http://www.arwag.at>

<sup>162</sup> NEUE EISENSTÄDTER, Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft, Mattersburger Straße 3a, 7000 Eisenstadt; <http://www.neubau.at>

Was für einen Österreicher utopisch klingt verwirklichen US-Amerikaner mit steigender Beliebtheit, alleine in Florida gibt mehr als 65 Residential Airparks.<sup>163</sup>

Diese Wohnform ist sicher kein Trend, der sich breitflächig durchsetzen kann, er soll aber hier der Vollständigkeit halber erwähnt werden, da die Aspekte der Flexibilität und Mobilität an diesem Beispiel besonders stark zum Ausdruck kommen.

Diese exklusiven „Luftfahrtimmobilien“ liegen fernab von dicht besiedeltem Gebieten und stehen für den „alten Florida Lebensstil“. Sie sind ein Nischenprodukt und auch nicht unmittelbar von der Entwicklung des Gesamtmarktes betroffen.



Abbildung 43: <http://www.airparksinflorida.com>

---

<sup>163</sup> <http://www.airparksinflorida.com>

## 7 VARIIERTE RAUMNUTZUNGEN

Tradition und Gewohnheit veranlassen uns Räumen stets eine bestimmte Funktion zuzuweisen: Schlaf-, Ess- Wohnzimmer und so weiter. Wenn es dann um die Einrichtung von Räumen geht wird der Einkauf wieder von diesen Denkstrukturen geprägt und viele Häuser sind auch nach diesen oder ähnlichen Mustern geplant. Diese traditionelle Einteilung von Räumen ist uns so vertraut, dass sie häufig unsere Fähigkeiten einschränkt, kreative und unkonventionelle Alternativen zu finden.<sup>164</sup>

Noch in den 70er Jahren galt die strenge Trennung der Räume nach der Himmelsrichtung und ihren Funktionen. Diele - Essen - Wohnraum - und über einen Schrankflur verbunden die Schlafräume und das Bad. Jeder Grundriss war eine Funktionsaufgabe bei der durch ein Raumprogramm die einzelnen Raumgruppen und Räume richtig zueinander geordnet wurden.<sup>165</sup>

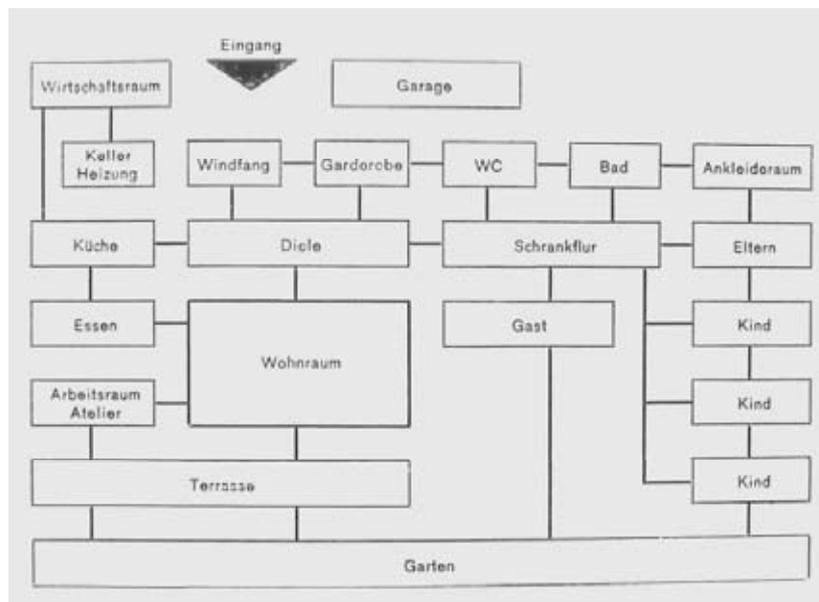


Abbildung 44: Gliederung der Funktionen

<sup>164</sup> Conran, 2001, S.26f.

<sup>165</sup> Meyer-Bohe Walter, Neue Wohnformen, a. a. O., S. 21

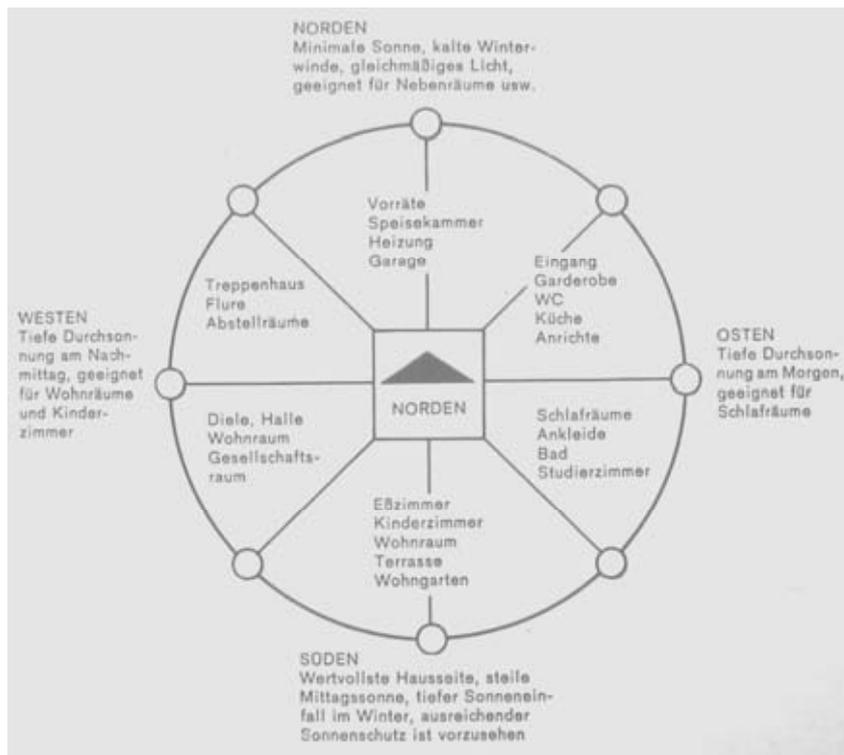


Abbildung 45: Lage der Räume zur Himmelsrichtung

Mindestens ebenso groß wie die ständige technologische Weiterentwicklung auf allen Gebieten ist die rasche Veränderung unseres Lebensstils. Unsere Familienkonstellationen, Berufsidentität, Verständnis von Freizeit, Lebensalter und Sinnfindung werden in den nächsten Jahrzehnten weitere dramatische Veränderungen durchmachen. Immer mehr Leute arbeiten immer häufiger zu Hause, was die geschickte Integration von Büro und Arbeitsraum in der Wohnung notwendig macht.

Polyzentrische Häuser, so der Chefdesigner des holländischen Elektronikonzerns Phillips Dr. Stefano Marzano, könnten die Antwort sein. Der Elektronikgigant Phillips gilt als einer der ganz großen Trendforscher, die die Zukunft unseres häuslichen Alltags planen. Wohnflächen, die auf die klassische Aufteilung von Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche verzichten und stattdessen „multifunktionale Aktivitäten - Inseln schaffen. Die großen Anstöße für das Haus der Zukunft kommen immer häufiger aus der Kommunikations-Technik, das Haus von morgen wird sich von innen her erneuern.<sup>166</sup>

<sup>166</sup> Tapper, 2001, S 212

Der -möglichst flexible- Wohnungszuschnitt sollte auch den Lebensphasen entsprechen und die vorhandenen Räume, oder mögliche Erweiterungen der Bedarfssituation des Haushaltes angepasst werden können. Es ist zu berücksichtigen, dass die Grundrissänderungen auch bautechnisch umgesetzt werden können.

Das Leben in den „eigenen“ Räumen steht in ständiger Interaktion mit dem Leben in den Räumen außerhalb der Wohnung. Der Kommunikationsexperte Christian Mikunda greift in diesem Zusammenhang den aus den USA kommenden Begriff der „Third Places“, der dritten Orte auf.

Die „Third Places“ sind halböffentliche Orte, ursprünglich die Plätze wo man gerne hingegangen ist, das „Beisl ums Eck“, der Friseur usw. Diese Räume sind verloren gegangen und durch die inszenierten und mit emotionalem Mehrwert versehenen Flächen von Shopping Centers, Museen und Kaufhäusern ersetzt worden. „Der „First Place“ ist das gestaltete Heim, die eigene Wohnung, ein Konzept des 18./19. Jahrhunderts. Die Wohnung als Ort der Selbstreflexion, des Selbstaustdrucks. Der „Second Place“ - und das hat man erst im 20. Jahrhundert entdeckt - ist der gestaltete Arbeitsplatz, der Arbeitsplatz, der den Mitarbeitern gut tut, was von den Unternehmen in Europa so richtig erst in den 50er-Jahren erkannt wurde.“<sup>167</sup>

Das Wohnzimmer, der Platz der Kommunikation verschiebt sich nach Draußen. Wenn sich der eigene Haushalt auf eine Person beschränkt hat, oder die täglichen Arbeits- und Lebenszyklen der einzelnen Personen in einem Haushalt sich nicht überlagern, dann bleibt die Flucht in den „Third Place“ oder die Uminterpretation der Raumnutzungen, weg von den Strukturen des vergangenen Jahrhunderts.

## **7.1 Ernährung**

Kein anderer Raum hat eine intensivere Planung und Funktionsergänzung erfahren wie die Küche. Während vor Kurzem Abfluss und Herd die einzigen festen Einrichtungen waren zu denen die übrigen Küchenmöbel in kaum einer sinnvollen Beziehung standen setzte in den fünfziger Jahren eine systematische Küchenplanung ein, die in der Perfektion der siebziger Jahre ihren Höhepunkt erreicht hatte. Al-

les war vorgeplant und optimiert. Die Planung in Griff- und Augenhöhe, Ausräumung von toten Winkeln und Aufteilung der Schränke und Anbauten in ihrer Ergänzung mit dreh-, roll-, versenk- und fahrbaren Elementen war auf die Rationalisierung der Küchenarbeit ausgerichtet. Die Küche ist zum durch organisierten Arbeitsplatz der Frau geworden: „Die Küche ist der zentrale Arbeitsplatz der Hausfrau. Hier wird nicht nur das Essen vorbereitet und gekocht, sondern sie ist die Werkstatt für zusätzliche Arbeiten wie Waschen, Bügeln, Schuhe putzen etc. Als Folgegeräte sind daher nötig: Waschmaschine, Bügelbrett oder -maschine, Schuhputzschrank usw.“<sup>168</sup>

An diesem Zitat von 1970 wird die Entwicklung zum Heute ganz deutlich. Die Küche ist nicht mehr ein Logistikarbeitsplatz der Hausfrau. Sie ist wieder gesellschaftlicher Mittelpunkt der Wohnung, sie ist Kommunikation, Sinneserlebnis, Genuss und Freizeit und Arbeit zugleich.

Die 70iger Jahre sind vorbei und wenn es nach Feng Shui geht rückt der Kochplatz wieder das nährnde und wärmende Zentrum des Familienlebens. Feng Shui positioniert den Herd an einem zentralen, rückengeschützten Platz von dem der Raum gut überblickt werden kann - denn: ein glücklicher Koch macht glückliche Menschen, er bringt lebensförderliche Schwingung in die Malzeit. Im Idealfall liegt der Essplatz neben der Küche, die Schwingungen der beiden Räume unterstützen sich dann gegenseitig. Die gute alte Wohnküche ist in diesem Sinne optimal.<sup>169</sup>

Für 22% der Österreichischen Haushalte ist die Küche der wichtigste Raum. Kochen lebt. Die Fast Food Vision von der nach Hause mit gebrachten McDonalds Tüte oder der Küche die nur aus Tiefkühler und Mikrowelle besteht ist nicht zur allgegenwärtigen Realität geworden. Die Aufbereitung von Nahrungsmitteln ist vielfältiger farbiger und breiter als je gedacht. Kochen ist nicht erst seit Jamie Oliver gesellschaftsfähig, aber doch deutlich entstaubt. Jetzt inszenieren die Ikonen der Küche einen wahren Kult um den guten Geschmack. Gerade erschienene Kochbücher fundamentieren die Standards wie: „Plachutta Kochschule“<sup>170</sup> mit

---

<sup>167</sup> Mikunda Christian, Dritte Orte, Interview mit Hirsch Andreas, 05/ 2001, S. 236

<sup>168</sup> Meyer-Bohe, a. a. O., S. 37

<sup>169</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 138 - s. 142

<sup>170</sup> Plachutta Ewald, Plachutta Kochschule, Verlag Brandstätter, 2007

österreichischem oder „Der Brugger“<sup>171</sup> mit vietnamesischen Touch, die Kochshowakteurin Sarah Wiener bietet leicht Nachkochbares<sup>172</sup> und für „richtige Männer“ gibt es „Helden am Herd“<sup>173</sup>. Sasha Walleczek, die Ernährungsexpertin von ATV gönnt sich auch manchmal eine süße Sünde. Nicht mehr Diätenwahn und Kalorienzählen, sonder sinnvoller Genuss und das mit gutem Geschmack unterstrichene Erlebnis zählen. Das Essen als Ritual verbindet Genuss, Kultur und Spaß es soll gemütlich sein und verbunden mit Entspannung und Gemeinsamkeit.

Die Küche ist zur Bühne seiner Stars und Akteure geworden, sie ist ins Zentrum des Lebens und Wohnens gerückt. Komponiert werden autochthone Rebsorten mit dem ursprünglichen Geschmack von natürlichen Lebensmitteln. Das Publikum sind Familie, Freunde und Bekannte. Gleichsam Kritiker wie Bewunderer, aber ganz sicher gesellschaftlich verbunden ist das gemeinsame Essen und Trinken die Begleitung von Kommunikation und Kultur im eigenen Heim.

Die Vorstellung, dass die Küche das Herz des Hauses ist sitzt sehr tief in unseren Köpfen. Allzu leicht vergessen wir, das vor wenigen hundert Jahren die meisten Menschen keine Kochgelegenheit besaßen, sie mussten außer Haus gehen um Fleisch zu braten oder Kuchen zu backen. Diesen Punkt haben wir heute fast wieder erreicht wenn wir an minimal ausgestattete Wohnungen für alleinstehende, berufstätige Menschen denken für die Wohnungen entworfen werden die gar keine, oder eine nur minimal ausgestattete Küche haben.

Großzügig gestaltete, an die frühere Tradition erinnernde Wohnküchen sind die Standards für ein Wohnen das den geänderten Vorstellungen und Notwendigkeiten in sich verändernden Lebensphasen entsprechen kann.

---

<sup>171</sup> Brugger Winni, Der Brugger, Eigenverlag, 2007

<sup>172</sup> Wiener Sarah, Das große Sarah Wiener Kochbuch, Knauer Verlag, 2007

<sup>173</sup> Osztovcics Walter, Hacker Herbert, Helden am Herd, AV Buch, 2007



Abbildung 46: <http://www.embryo.ie/miele/>

High Tech kann die Küche von Morgen unterstützen, muss aber nicht die einzige Antwort auf die zukünftige Küche sein. Ganz im Sinne von Gegentrend und Betonung der Natürlichkeit konzentriert sich die Konzeptidee von „MIELE CULTIVATION SYSTEM“ auf die Frische der Zutaten. Die Hydrokultur wird umfunktioniert zum Heimgarten mit Kräutern und Salaten. <sup>174</sup>

Die Küche, essen und wohnen stehen heute in einer Symbiose der Nutzung und er dort ausgeführten Tätigkeiten. Das separate Esszimmer ist schon mehr eine Ausnahme, Grund dafür sind kleinere Wohnungen und veränderte Ess- und Lebensgewohnheiten. Ein Raum der die meiste Tageszeit ungenutzt bleibt ist für die meisten Familien Luxus. <sup>175</sup>

Und für die die nicht selber kochen wollen gibt es das Service der „Mietkochens“. Die Köchin auf Miete plant das Dinner zu hause, hilft bei der Organisation um den Herd und verspricht einen entspannten Abend ohne Stress. <sup>176</sup>

## 7.2 Kommunikation / Wohnen

Das Wohnzimmer ist ein Kraftplatz in der Wohnung er wird aber oft zum Allzweckraum degradiert und wirkt so unausgewogen. Das Wohnzimmer war der Platz der Kommunikation. Verständigung ist für das Zusammenleben in einem Haushalt wesentlich, sie gerät auch in anderen Bereichen zur oberen Prämisse. Miteinander reden, sich austauschen findet klassisch am Esstisch statt, aber auch beim Ko-

---

<sup>174</sup> Miele Kitchens of the Future 2006: <http://www.coroflot.com/>

<sup>175</sup> Conran Terence, Kleine Räume, 2001, S. 26 - S. 30

<sup>176</sup> <http://www.nina-kocht.de>

chen, oder überall dort wo man sich gerade wohl fühlt. „Kommunikation ist der Kitt und die größte Aufgabe der Zukunftsgesellschaft.“<sup>177</sup>

Diese Entwicklung wird unterstützt durch die sehr flexiblen Gestaltungsformen moderner Sitzgruppen, flexiblen Raumteilern (siehe Abb.) oder durch Sitzkissen die sich in allen möglichen Situationen einsetzen und in vielen Farben gestalten lassen. Im Fatboy als kultiger Sitzsack lässt es sich loungen, relaxen, chillen, leben!<sup>178</sup>

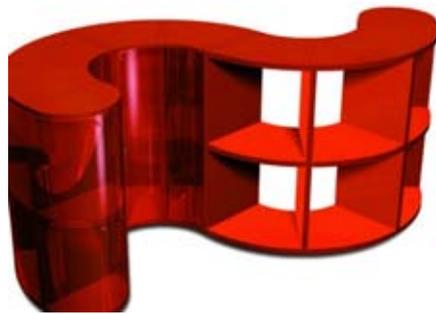


Abbildung 47: <http://www.edra.com>

### 7.3 Schlafen / Ruhen / Meditieren

Wir verbringen einen Großteil unserer Lebenszeit im (eigenen) Bett. Damit hat das Schlafzimmer einen besonderen Stellenwert in unserer Betrachtung - dann wie schon ein altes Sprichwort sagt: „wie man sich bettet so liegt man.“

Auch nach den Prinzipien des Feng Shui ist das Schlafzimmer der wichtigste Raum, es ist das der privateste Bereich der die Intimzone repräsentiert und die Partnerschaft wesentlich beeinflusst. Es gilt als Raum der auch das wahre Ich wider spiegelt. Dieses Zimmer sollte so behandelt werden wie man sich selbst sehen möchte, es soll ein Ort der Regeneration und der Kraft sein.<sup>179</sup>

Neben den Hard Facts sind auch die Soft Facts- das Bett selbst laufenden Änderungen unterworfen.

In Österreich leiden 38 Prozent der Bevölkerung an Schlafstörungen und wir beginnen erst jetzt uns mit dieser wichtigen Thematik näher auseinander zu setzen.

---

<sup>177</sup> Gatterer Harry, a. a. O., S. 35

<sup>178</sup> <http://www.sitzclub.de/fatboy>

Der ORF berichtet in Spezialsendungen über das „Megathema Schlaf“<sup>180</sup> und das Joaneum Research untersucht die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schlafintensität von vorhandenen Materialien im Schlafzimmer. Das Hotel LARIMAR<sup>181</sup> hat SCHLAF als Wellness - Zeitgeist - Thema entdeckt, rüstet sich mit einem Schlaflabor aus und bietet Seminare zum Thema an. Die Tiroler Firma HEFEL<sup>182</sup> hat eine eigene Schafwollbettdecken mit Zirbenholzspänen für den gesunden Schlaf entwickelt.

Die bessere Schlafqualität hängt somit auch von der Materialwahl des Bettes ab. In der Studie der Forschungsgesellschaft Joanneum Research in der Steiermark ist das Zirbenbett als das mit der besten Erholungsrate ausgewiesen worden. Die Zirbe gilt als „Königin der Alpen“, sie wächst am Rande der Baumgrenze und ist seit Jahrhunderten mit ihren ätherischen Ölen für ihre positiven Eigenschaften bekannt. Die Herzfrequenz war in diesem Bett am niedrigsten und ist auch nach körperlicher Anstrengung am schnellsten zurückgegangen. 3.500 Schläge braucht das Herz pro Nacht weniger in einer Zirbenstube, das entspricht in etwa einer Stunde Herzarbeit und bewirkt auch eine erhöhte Schwingung des Organismus im Tagesverlauf.<sup>183</sup>

Dass dieses „altbekannte“ Erfahrungswissen erstmalig einer empirischen wissenschaftlichen Analyse unterzogen wurde zeigt vom Interesse an gesunden Schlaf.

Der Schweizer Bettenhersteller „Swissflex“ versucht im Schlaflabor die optimale Matratze zu designen: sie soll die Tiefschlafphase erheblich verlängern und einen regenerativeren Schlaf für mehr Energie bringen.

Die o.a. ausführliche Darstellung von verwendeten Materialien verdeutlicht die Wichtigkeit des Schlafbereiches.

Von der Raumgröße bieten sich für das Schlafzimmer kleine Räume an, sie vermitteln ein angenehmes Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit.

---

<sup>179</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 131

<sup>180</sup> ECO Spezial, ORF 2, 28.2.2008

<sup>181</sup> <http://www.larimarhotel.at>

<sup>182</sup> <http://www.hefel.com>

## 7.4 Wellness / Fitness / Bad



Abbildung 48: Bad mit Zinnwanne

Abbildung 49: Badewanne Axor Starck

Im beginnenden 20. Jahrhundert waren Badezimmer in Europa nur den Reichen vorbehalten. Die restliche Bevölkerung kam ohne Luxus aus, es ging mehr um die pure Körperreinigung, als um Entspannung und Genuss. Ganz anders war die Entwicklung im Orient, dort zelebrierte man seit jeher in allen Bevölkerungsschichten eine ausgeprägte Badekultur die sämtliche Sinne angesprochen hatte. Selbst bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde das Bad des Durchschnittsdeutschen mit einer Größe von 3,6 qm noch abschätzig als „Nasszelle“ bezeichnet und war oft der Küche zugeordnet.<sup>184</sup> In Österreich finden wir klassischen Zinshaus noch immer die Struktur der Jahrhundertwende: Zimmer, Küche, Kabinett, WC am Gang, ein Bad war nicht vorhanden. Die Menschen benutzten zur Körperhygiene das „Tröpferlbad“, die öffentlichen Duschanlagen. Erst in den 30er Jahren entstand ein ausgeprägter Körperkult. Körperliche Ertüchtigung wurde zum Thema, Schwimmen zum Volkssport, der Hintergrund war ein hygienischer.

Wie kein anderer Raum unseres Zuhauses hat sich die ursprünglich rein auf Funktion ausgerichtete Nasszelle in einen Ort der Körper- und Seelenpflege gewandelt. Das moderne Badezimmer definiert sich heute als heimisches Zentrum von Lebensfreude und Entspannung, es wird zur privaten Erholungsinsel, weit über den reinen Gebrauchszweck hinaus.

---

<sup>183</sup> <http://www.joanneum.at/de/fb6/ind/projekte/zirbenholz>

<sup>184</sup> Schnur Harald, Bäder, 2003, S. 7

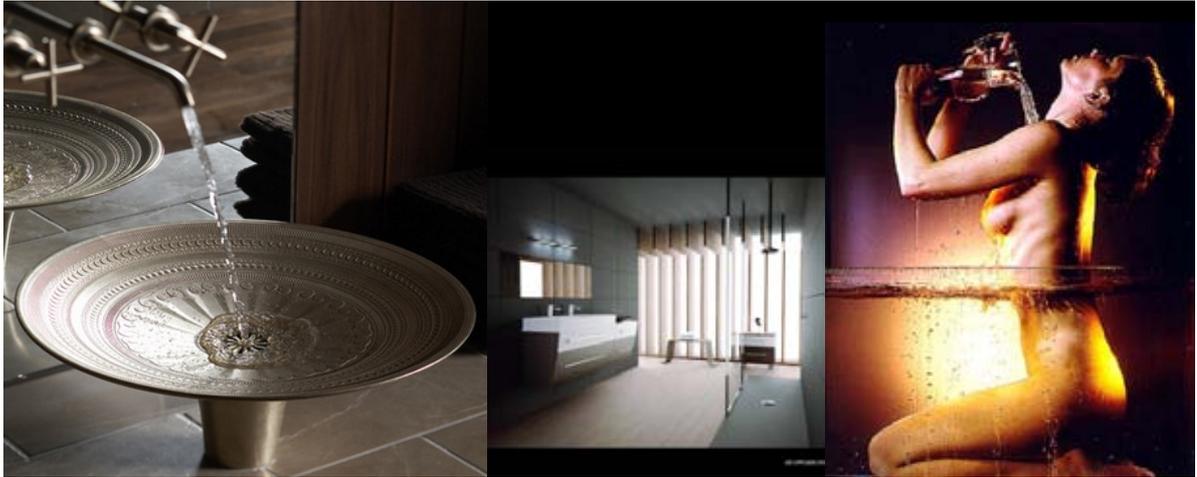


Abbildung 50: Kohler\_Bathroom\_Accessories\_Sinks-thumb/jeso-art/bad\_steben\_radon



Abbildung 51: Produktwerbung von Hansgrohe, A.2355 Wr. Neudorf, [www.hansgrohe.at](http://www.hansgrohe.at)

Die Zeiten der „klassischen Bäder“ sind nicht nur bei den öffentlichen Badeanstalten vorbei wo das Eintauchen in das Kühle Nass durch den Erlebnisfaktor stark ergänzt wurde. Das Badezimmer ist auch im privaten Bereich zu einem Raum geworden, der immer mehr an Bedeutung gewonnen hat. Es sind nicht nur Whirlpools, Infrarotkabinen und Farblichtbestrahlung die als Ergänzung zur Badewanne das Bad zur Wellnessoase mutieren lassen.

Das Bad wird zum intimen, persönlichen Ort und wenn vor Kurzem nur mit Hygiene in Verbindung gebracht so drängen sich Genuss, Pflege und Entspannung immer weiter in den Vordergrund. Der Mensch des 21. Jahrhunderts braucht **mehr Zeit um die persönliche Erscheinung zu kultivieren** und in Kombination mit der Erfüllung dieser zusätzlichen Funktionen werden Badezimmer nicht nur zahlreicher und größer, sondern erhalten auch ein anderes Aussehen. Die Zubehörteile eines Badezimmers werden umfangreicher, ästhetischer, aber auch funktioneller. Hygiene und Frische werden zum obersten Gebot. Keramik erfüllt diese Bedingungen

durch ihre Eigenschaften wie: Isolationsfähigkeit, leichte Wartung, ist anti-allergisch und ist ein natürliches Produkt.<sup>185</sup>

Waschbecken und Waschtische gehören zur Grundausstattung von Bädern, bei Duschen und Badewannen kann wahlweise auf eines der beiden verzichtet werden. Verstärkt werden neben den o. a. Hightech Versionen auch unkonventionelle Waschschaalen oder Becken aus Naturstein angeboten, die einerseits die Atmosphäre vergangener Zeiten vermitteln, aber durch ihre schlichte Ausstrahlung zeitlos modern wirken. Die verfügbare Materialvielfalt für z.B.: Waschtische und -becken erlaubt in den Bädern nahezu jede Form und eine fast unbegrenzte Farbauswahl. Verwendet werden: Fiberglas / Polyester, Porzellan, Glas, Kunst- u. Naturstein, Silikon-Metall-Verbindungen, Corian, Varicor, verschiedene Hölzer oder Metalle.<sup>186</sup>

Nicht nur Formen und Materialien beeinflussen den Level des Wohlfühlens, auch ist die Temperatur der Oberflächen und die inszenierte Beleuchtung ein wesentliches Thema. Spiegelschrankmodelle werden schon mit einem farbigen RGB- Lichtstrahl angeboten, der das Badezimmer in unterschiedliche Farben taucht. Je nach gewähltem Ton verwandelt sich der Raum zum Ort geistiger und körperlicher Entspannung, zur vitalisierenden Wellness - Oase oder zum lebensfrohen Refugium.<sup>187</sup>

Auch wenn die Armaturen in den Bädern wenig Raum einnehmen sind sie Blickfang und ganz wesentliches Designelement für die Formensprache der Raumgestaltung. Anhand der Duschvorrichtungen soll die Vielfalt an vorhandenen Elementen dargestellt werden, die Palette reicht von Wellness - Kombinationen mit Multifunktionspaneelen und von der einfachen Schwallbrause bis zur Kneipp - Garnitur und hin zu speziellen Massagedüsen und Seitenbrausen.

Der schönste Start in den Tag beginnt nunmehr mit Regen oder Wasserfall in Form der Duschbrause. Es gibt sie in allen Bezeichnungen: Rainshower, Rainmaker, Big Rain, Rainedance, Rainfall, Niagara oder Wellness smart. Sie alle garantieren

---

<sup>185</sup> Habliczek Gerhard in Besser Wohnen, Wien, 05 2007, S 12 ff

<sup>186</sup> Schnur Harald, Bäder, Wellness - Oasen für das Zuhause, 2003, S. 114 - S. 115

<sup>187</sup> Conform Bademöbel, Imst, [www.conform-badmoebel.at](http://www.conform-badmoebel.at)



Abbildung 52: <http://www.wowbathrooms.com>

sinnlich - belebende Gefühlsmomente als völlig neu entwickelte, unkonventionelle Kopfbrausen mit Schwallstrahl. Ganz ursprünglich und vom exotischen Wasserfall im tropischen Wald abgeschaut gibt es die eigene Wasserkaskade dann noch in unterschiedlichen Strahlarten. Die Entwicklung der Dusche lässt sich an den Funktionsbezeichnungen und den Produktbezeichnungen der Firma Hans Grohe nachvollziehen: 1928 Blechbrause, 1968 Handbrause mit verschiedenen Strahlarten, 1974 drehbarer Duschkopf, 1976 Rotor-Massagestrahl, 2003 Dusche mit Luftansaugung. Auch die Produktbezeichnungen spiegeln den Werdegang von der reinen Funktionsorientierung zum Genusserlebnis wider: Unica / Selecta / Mistral / Aktiva / Raindance.<sup>188</sup>

Erlebnis und Wellness werden die bestimmenden Elemente bleiben, beginnend bei Massagebadewannen über CO<sub>2</sub> - Bäder und Floating Areas ist auch der Traum vom hauseigenen Sandstrand schon bei einer Raumgröße von zwölf Quadratmetern verwirklichtbar.

Für ein CO<sub>2</sub> - Bad wird das Badewasser stark mit Kohlensäure angereichert, es schlagen sich auf der Hautoberfläche perlfeine Bläschen nieder und bewirken eine verstärkte Durchblutung. Die CO<sub>2</sub> Massage wirkt gegen Erschöpfungszustände und Schlaflosigkeit. Das Floatarium hingegen besteht aus einem Badebecken, das mit einer hochkonzentrierten Lösung aus Bittersalz<sup>189</sup> gefüllt ist. Diese Salzlösung erzeugt einen derart starken Auftrieb, ähnlich dem toten Meer. Das Schweben im Wasser bewirkt eine völlige Entlastung des gesamten Stütz- und Bewegungsapparates, die vollkommene körperliche Entspannung bewirkt auch eine deutliche

---

<sup>188</sup> [www.hansgrohe.at](http://www.hansgrohe.at)

<sup>189</sup> Epsomer Bittersalz (MgSO<sub>4</sub>)

mentale Entspannung. Eine Stunde floaten bewirkt das Sinken der Stresshormone Adrenalin und Kortisol, es führt zur Endorphinausschüttung und wird bei Stresszuständen eingesetzt. Gerade Manager und Spitzensportler nutzen diese Auswirkungen, viele der alltäglichen Befindlichkeitsstörungen wie Abgeschlagenheit, Kopfschmerzen, Konzentrationsschwäche oder Schlafstörungen verschwinden bei regelmäßiger Anwendung komplett. <sup>190</sup>

Sauberer, weißer Sand mit einer angenehmen Temperatur von 36 Grad Celsius, sanftes Licht, dezente Musik, das klingt fast nach Urlaub, hat aber auch therapeutische Wirkung. Der warme Sand versorgt die Muskulatur und den Bewegungsapparat mit heilender, konduktiver Wärme, die Haut wird entschlackt, die Durchblutung gefördert und bei Kombination mit einer UVA - Bestrahlung wirkt das Liegen am „Strand“ gegen Osteoporose und stärkt das Immunsystem. Erreicht wird die angenehme Temperatur durch einen Heizestrich, der bis auf fünfzig Grad aufgewärmt werden kann und die 20 cm dicke Schicht von Spezialquarzsand gleichmäßig erwärmt. <sup>191</sup>

Die angeführten Wellness und Therapieeinrichtungen sollen eine grobe Idee der Ausstattungsmöglichkeiten in einer „erweiterten“ Badelandschaft geben, sie müssen ergänzt werden durch die unzähligen Formen von Saunen, Dampfbädern, heißen Steinen oder das breite Spektrum von Infrarotkabinen und Möglichkeiten zur Farblichttherapie.

## **7.5 Freizeit / Entertainment**

Die Betätigungsmöglichkeiten in der Freizeit werden immer vielfältiger. Entertainment und die technologische Vernetzung spielen im gesamten Haushalt der Zukunft eine tragende Rolle. „Hinsichtlich der der wenigen gemeinsamen Anwesenheitszeiten wird man „avatar - ähnlich“ kommunizieren und über das Mediensystem in Kontakt bleiben. <sup>192</sup> Weiteres dazu im Kapitel 5.13.

---

<sup>190</sup> Schnur Harald, Bäder, Wellness - Oasen für das Zuhause, 2003, S. 128 - S. 129

<sup>191</sup> Schnur Harald, a. a. O., S. 130

<sup>192</sup> Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005, S. 46

## 7.6 Kinder

Die Geburt eines Kindes wird immer mehr zu einem Wunsch - Szenario. Öfters klappt es nicht mit dem Nachwuchs und die Organisationen die sich mit Kinderadoptionen beschäftigen boomen. Je weniger Kinder geboren werden, desto höher wird der Stellenwert des einzelnen Kindes, desto intensiver die Auseinandersetzung mit dem Raum für den (die) Nachkommen.

Kinderzimmer sind Orte des Reifens, sie sollten groß genug sein um neben Schlafen und Lernen genügend Freiraum für Bewegung und Freizeit zuzulassen. Sie sind die Räume die die höchst mögliche Flexibilität brauchen. Sie sollten sich in kürzester Zeit an die verschiedenen Entwicklungsstufen des Kindes anpassen. Das beginnt mit der größten, nur möglichen Integration des Raumes von Säuglingen in den „Schoß der Eltern“ und wird dann zum permanenten Abnabelungsprozess bis zum Auszug aus dem Elternhaus.

Es ist ein Irrtum, dass Kinder weil sie klein sind, auch kleine Räume zum Leben brauchen. Gerade in den ersten Jahren brauchen sie für all die Dinge die sie lernen und erleben möchten viel Platz. Ihr Bereich sollte gleichzeitig Spielzimmer, Arbeitsplatz für Hausaufgaben, Sporthalle und Schlafstätte sein. Wenn Kinder nicht genügend Raum im eigenen Zimmer finden dann breiten sie sich über die ganze Wohnung aus.<sup>193</sup>

## 7.7 Home Office

Immer mehr Menschen haben zu Hause ihren Arbeitsplatz, oder zumindest ein kleines „Reservebüro“. Die Vorteile liegen auf der Hand und werden diesen Raum, Platz oder auch nur Nische zukünftig zum Fixbestandteil bei Wohnraumplanungen werden lassen. Der Nachteil ist, dass Arbeit und Freizeit sich vermischen und daher sollte Arbeitsbereich räumlich möglichst auch getrennt werden.

---

<sup>193</sup> Conran Terence, Kleine Räume, 2001, S. 26 - S. 30

Das schwedische Möbelhaus Ikea hatte bereits im 2000er Katalog erstmals den Computer-Arbeitsplatz flexibel in die Küche verlegt - was wohl ein sicheres Zeichen für eine Trendwende im Massengeschmack, nicht aber als ausgereifte Lösung verstanden werden kann.

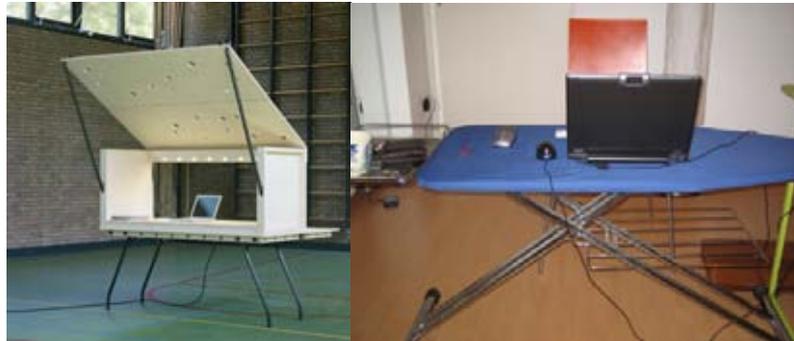


Abbildung 53: <http://www.dezeen.com> Abbildung 54: eigene Quelle

Wie der Arbeitsplatz in die Wohnung integriert werden kann hängt hauptsächlich von der Art und der Häufigkeit der Arbeit ab. Bei Schreibtischarbeit reicht der Platz für den Laptop, oder die Schreibfläche. Dieser Raum ist leicht unterzubringen, sollte aber doch eine gewisse Trennung von den anderen Bereichen der Wohnung haben.

## 7.8 Raumverbindungen

Der Flur ist eine relativ junge Erfindung der Architektur. In den Häusern des Barocks ging man ohne einen „Zwischenraum“ zu durchqueren von einem Raum direkt in den nächsten. Vorzimmer reihte sich an Vorzimmer und der Besucher bewegte sich auf einem vorgegebenen Weg zu seinem Ziel, dem Sitz der Autorität. Eine Privatsphäre wie heute war damals unbekannt. Die Bediensteten schliefen meist in den Zimmern ihrer Dienstherrn. Beim gemeinen Volk war das nicht anders. Im Mittelalter teilten sich mehrere Generationen ein Bett, der wenig vorhandene Raum wurde von allen Familienmitgliedern genutzt.

Erst im 18. Jahrhundert wurde das Ideal der Häuslichkeit geboren, es entstand das Bedürfnis Bereiche abzugrenzen und Enklaven zu schaffen. Die viktorianische Architektur bildete ein Gewirr aus Fluren und doppelten Treppenhäusern die für das Personal bestimmt waren ohne von den Herrschaften gesehen zu werden. Die Spitze bildeten Gärten und Parks mit eigenen Gräben für die Gärtner damit sie

sich von der einen auf die andere Seite der Anlage bewegen konnten ohne für ihre Herren die Aussicht zu behindern.<sup>194</sup>

Die Veränderung war eine langsame, sie hielt zuerst in den Herrschaftshäusern Einzug und brauchte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts um sich in allen Ebenen durchzusetzen.

Durch die verschwenderische Gestaltung dieser Verkehrswege war es aber auch möglich Häuser größer erscheinen zu lassen als sie tatsächlich waren. „Die Großzügigkeit, der Einfallsreichtum und die theatralische Wirkung dieser Verkehrswege schafft die Illusion sehr großer Räume und wirkt ungemein anregend.“<sup>195</sup>

Lange Erschließungsgänge, monotone Flure und anonyme Eingangssituationen werden heute zu neuen gestalterischen Aufgaben für Architekten. Wichtig ist die Chance zur Kommunikation, eine Energie die es zu nützen gilt. Nach den Lehren des Feng Shui soll positives Chi in das Innere der Immobilie eindringen und innen und außen liegende Allgemeinflächen zu Begegnungsflächen machen.<sup>196</sup>

Die Farbgestaltung und Wegeführung sind die ersten Landmarks in denen sich eine Identität widerspiegelt, dabei spielt die konzentrierte Gestaltung der Eingangssituationen eine bedeutende Rolle. Hauseingänge müssen nicht nur dem Sicherheitsempfinden durch transparente Gestaltung, ausgeklügelte Beleuchtungssysteme und Überwachungsmöglichkeiten, wie z.B.: Concierge - Modelle, Rechnung tragen, sie müssen auch durch Form- und Farbgestaltung, Materialauswahl und gestalterischen Akzentuierungen dem zentralen Repräsentationsbedürfnis entsprechen.<sup>197</sup>

Die Stiegen, Flure und Dielen sind aber nicht nur die Verkehrsadern einer Wohnung, sie sind Basis für Kommunikation und Bewegung: sowohl der Zugang zu den einzelnen Wohnungen und Räumen, die Aufteilung der Zimmer bis zur Anordnung der Möbel ist durch den Bewegungsfaktor charakterisiert. Bewegung soll hier auch als Begegnung verstanden werden, als Chance für positive Interaktion.

---

<sup>194</sup> Conran Terence, Kleine Räume, 2001, S. 72 - S. 76

<sup>195</sup> Conran Terence, a.a.O.

<sup>196</sup> Sator Günther, Feng Shui, 2005, S. 150 - S. 152

## 8 RESUMEE

Die meiste Lebenszeit werden wir weiterhin in geschlossenen Räumen verbringen, doch diese „Lebensbereiche“ werden vielfältiger sein in ihrer Nutzung, sie werden nach Bedarf gewechselt, angepasst und die Mitbewohner(innen) entsprechend ausgetauscht. Wohnen steht jetzt noch direkter in Zusammenhang mit Arbeit, Freizeit und Lebensgefühl, die klassische Aufteilung in einzelne Zimmer und Funktionen ist aufgebrochen.

Auch der geradlinige Übergang von Kindheit - Ausbildung - Beruf - Pension existiert nicht mehr. Das Kindesalter wird schon bald von der Jugend abgelöst, das Erwachsensein beginnt viel früher und dauert dafür länger. Wir werden ein Leben mit vielen Brüchen leben, in langer Ausbildung, mit verschiedensten Jobs und Lebensgefährten. Frauen sind in die Selbstständigkeit entlassen, intensiv ins Arbeitsleben integriert, plötzlich Mutter, heute in einer Patchworkfamilie, morgen in einer Wohn - Group. Wir werden vernetzter leben als alle anderen Generationen davor und die Chancen und Möglichkeiten die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse zu befriedigen sind vielfältig und bunt.

Wohnformen und -trends werden abwechslungsreicher, die Ansprüche der Konsumenten steigen. Es wird eine spannende Herausforderung eine Balance zwischen dem Massenmarkt an Wohnungen und gesteigener Individualität zu finden. Wohnung, Wohnen und Wohnumfeld erhalten unter geänderten Rahmenbedingungen eine neue Bedeutung und die sich laufend ändernden Ansprüche und Bedürfnisse müssen als Dienstleistung am Kunden entsprechend schnell angepasst werden.

Die „silberne Revolution“ beschert uns eine bis ins hohe Alter aktive Generation und wir sind noch lange nicht bereit diese kommende Welle an alten Menschen in ihren Wohnwünschen und Begehrlichkeiten bedienen zu können.

Wohntrends können kurzfristig sein und wir dürfen nicht in Gefahr laufen Immobilien zu entwickeln die für viele Jahrzehnte gebaut werden an kurzfristigen Modeströmungen zu orientieren die dann den zukünftigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Die in dieser Arbeit beschriebenen Trends verstehen sich als ten-

---

<sup>197</sup> Baulig Friedrich Wilhelm, Wohnen Morgen, Kundenpräferenzen und Produktinnovationen, 2001, S. 44

denzielle Strömungen denen wir unterliegen und die helfen sollen eine Richtung zu weisen wie zukünftiges Wohnen gelebt werden wird.

Ein genereller Trend existiert nicht, vielmehr sind es einzelne, individuelle Sequenzen, vielschichtig, komplex und sicher stark schwankend. Die Wohntrends spiegeln unsere Zeit wieder: hektisch, schnelllebig und immer globaler. Im Zeitalter der digitalen Vernetzung sind Bilder wichtiger als Informationen und Emotion steht über Inhalt. Wir laufen in Gefahr, dass die tatsächliche Information kaum herauszufiltern ist und weniger wird.

Wohnen soll von diesen Umwelteinflüssen abschirmen und ähnlich wie das Zurückziehen in eine Höhle Ruhe, Erholung und Entspannung bieten können. Damit ist die Forderung nach einer sinnlich anmutenden Umgebung geboren. Farben, Lichtstimmungen, Musik, die passende Raumaufteilung mit entsprechenden Einrichtungsgegenständen soll individuell abgestimmt sein auf den jeweiligen Wohnungsnutzer. Das bedarf einer höchst möglichen Flexibilität der Räume, nicht nur um die aktuellen Strömungen aufzunehmen sondern um sich auch den wandelnden Anforderungen anzupassen. Oft sind es Erinnerungen an die letzten Urlaubserlebnisse die Gelöstheit und Befreiung suggerieren. Zum entspannten Wohnerlebnis können marokkanische Leuchten oder japanische Grundrisse mit Papierwänden genauso zählen wie der mediterrane Garten oder ein Tepanjaki Grill. Das ganze Wohnen wird mehr inszeniert, es wird zu einer wandlungsfähigen Bühne auf der wir uns wohl fühlen.

Das Erlebnis steht im Vordergrund aber auch eine Forderung nach Qualität, Reinheit und Güte. Das östliche Feng Shui und die westliche Geomantie lehren die ganzheitliche Betrachtung der Natur im Einklang mit den Gebäuden. Sie sind ein Hilfsmittel um Orte der Kraft zu finden und mittels baulicher Maßnahmen die positiven Kräfte zu verstärken und die negativen zu reduzieren. Ziel ist das Finden von Harmonie Gelassenheit, Ruhe und Einkehr.

Die Rückkehr vergangener Werte und Traditionen in denen wir uns wohl und sicher fühlen wird unterstützt von intelligenter Technologie. Was auf den ersten Blick wie ein Widerspruch aussieht ist Ausdruck moderner Bequemlichkeit. Technik soll unterstützen, das Leben einfacher und schöner machen, wie es zum Beispiel der ipod von Apple geschafft hat mit simpler Anwendung zu mehr Musikgenuss zu kommen, das Ganze verpackt in schickem Design. Moderne Leuchtmittel bis zum

Einsatz von LED´s sorgen für die optimale Belichtung im Heim, doch die meist verkaufte Lichtquelle bleibt die Kerze.

Immer wesentlicher wird die Wahl der richtigen Energieform. Zu den herkömmlichen Heizformen gibt es zahlreiche alternative Möglichkeiten. Ziel wird sein die für den Standort optimale Energieform genau zu überlegen. Sie muss die Forderungen nach Nachhaltigkeit, Kosteneffizienz und Wohn- und Bedienungskomfort am besten erfüllen.

Was verbessert aber das Leben langfristig - oder wird es komplizierter? Eine der Antworten ist die Orientierung nach professioneller Serviceunterstützung: der Zen Garten wird vom Gartendienst angelegt und gepflegt, für das Essen mit Freunden wird ein Caterer organisiert und bei einem Wohnungswechsel hilft das Relocation-service.

Zusammengefasst zeichnet die Entwicklung ein neues Bild der Frau, sie ermöglicht das Erreichen eines hohen Alters und schließt in einem Bedürfnis nach Sicherheit.

[developments: **WAS: WIFE / AGE / SECURITY**]

Die Wohntrends stehen unter dem Motto: **SIMPLE AND FAST**, in einer schneller werdenden Gesellschaft muss es für den Menschen möglichst einfach bleiben um den wachsenden Umwelteinflüssen gerecht zu werden.

[trends: **SIMPLE AND FAST: SENSUALITY / INDIVIDUALITY / MOBILITY / PAST / LIFESTYLE / ENERGY / FLEXIBILITY / ADVENTURE / SERVICE / TECHNOLOGY**]

Als Bindeglied (and) und Basisvoraussetzung (basics) für sämtliche Trends stehen die Natur, der Zugang zu Systemen und die ansprechende Optik, das Design.

[basics: **AND: ACCESS / NATURE / DESIGN**]. Die Natur als Lebenselixier ist eine fundamentale Basis, aber ohne entsprechendes Design bleibt sie eine Idee ohne Umsatz.

Wichtiger als Eigentum wird die Möglichkeit der Benutzung. Der Zugang zu Informationen, Daten und die Flexibilität kurzfristig zu Mieten steht dem Sicherheitsgedanken der Vergangenheit mit dem Erwerb von materiellen Dingen diametral entgegen.

Die beschriebenen Trends und Basics führen zu modifizierten Formen des Zusammenlebens. Kleine Wohnungen entsprechen dem Kurs in Richtung Mobilität, die Einrichtung besteht aus Modulen.

Die größte Flexibilität ergibt sich aus einem Grundriss mit nur einem Zimmer. Sind die passenden Anschlüsse vorhanden können simple Raumteiler zu laufend veränderbaren Bereichen führen. Bezogen auf die äußere Hülle und wenn es um die effiziente Nutzung von Grundflächen geht sind die wahren Raumwunder Hochhäuser. Bei den Betriebskosten noch beträchtlich und in der technisch machbaren Höhe momentan begrenzt wird die Bionic - Wissenschaft zeigen in welcher Dimension Entwicklungen möglich sind.

Die sozialen Veränderungen führen verstärkt zu Single - Wohnungen. Das muss nicht zwangsläufig zu einer Vereinsamung führen, es bietet vielmehr die Chance auf ungestörte Erholung und Rückzug, auf Meditation und Entspannung. Die Singelwohnung erlaubt es in Beziehungen zu leben und doch einen Rückzugsort offen zu halten sollte nicht alles funktionieren. Das „Living-apart-together“-Konzept zeigt dabei Erfolge. Es leben immer mehr Menschen in Beziehungen und doch in getrennten Wohnungen - aus privaten und geschäftlichen Gründen. Und sollte eine Beziehung zufällig länger klappen, dann war diese Wohnform ein weiterer Schritt in der nicht geradlinig verlaufenden Suche oder eben für einen bestimmten Lebensabschnitt passend.

Wohngemeinschaften sind bereits die passende Wohnform für sechs Millionen Deutsche. Ein Wohnen unter Gleichgesinnten hat den Vorteil der gegenseitigen Unterstützung bei gleichzeitiger Möglichkeit des Rückzuges in die eigene „Ecke“.

Eine besondere Form des Wohnens unter Gleichgesinnten sind die Projekte des Frauenwohnens. Männer sind nicht zwangsläufig ausgeschlossen, haben sich aber nicht bewährt. Ein Zusammenleben unter Frauen in mehreren Generationen und / oder im gleichen Lebensabschnitt erhöht die Flexibilität der Frau, vor allem durch das gegenseitige Aufpassen auf die Kinder, abwechselnde Koch- und Reinigungsdienste. Nicht selten übernehmen die älteren Mitbewohnerinnen die Rolle der „Reserveoma“.

Das Wohnen im Alter reicht vom betreuten Wohnen bis zum Pflegefall, vom Leben in der eigenen Wohnung bis zur Rentner WG. In diesem Bereich wird der gro-

ße Bedarf an zukünftigen Wohnungen liegen, auf die im Alter geänderten Bedürfnisse wie Barrierefreiheit, bessere Beleuchtung oder einfach nur größer dimensionierte Bedienungselemente wird genauso eingegangen werden müssen wie auf den steigenden Bedarf an Bereuungskräften oder der steigenden Nachfrage an Plätzen im Altersheim.

Die Räume der Zukunft sind Räume mit mehreren Nutzungsmöglichkeiten. Platz für Freizeit, Arbeiten und Essen in einem Raum erfordert auch eine dementsprechende Möblierung: Klapptische, und -betten erleben eine Renaissance, Möbel mit flexiblen Nutzungsangeboten steigen in der Nachfrage. Die Fernsehcouch ist eine Chaiselongue zum Lesen, ein Diwan zum Kuschneln, sie wird durch flexible Rückenteile zum Familienbett die Armlehne und Fußstützen passen sich dem Körper und der Nutzung an.

Die traditionelle Einteilung von Räumen ist uns so vertraut, dass sie unsere Fähigkeiten einschränkt, kreative und unkonventionelle Alternativen zu finden.<sup>198</sup> Polyzentrische Häuser mit Inseln für multifunktionale Aktivitäten sind Anstöße für das Leben im Haus der Zukunft. Wenn es nach Feng Shui geht rückt der Kochplatz wieder das nährende und wärmende Zentrum des Familienlebens. Möglichst viele Zutaten und Kräuter kommen aus der eigenen Pflanzung im Hausgarten und am Fensterbrett, oder tragen zumindest ein Biolabel. Der Trend zu naturnahem Dasein und damit zum Verwenden möglichst authentischer Rohstoffe wird bei der bewussten Ernährung sichtbar und manifestiert sich in dem starken Drang nach gesundem Leben.

Als Schlafzimmer wurden oft „übrig gebliebene“ Räume eingeteilt, es ist jedoch als Zentrum der Ruhe und Entspannung und um Kraft für den neuen Tag zu tanken der wichtigste Raum, hier verbringen wir die meiste Lebenszeit. Neben adäquater Nahrung und Erholung durch „guten“ Schlaf ist die richtige Körperpflege als ergänzender Faktor für ein Wohlfühlen wichtig. Weg von der reinen Körperhygiene hin zum Ort für Pflege, Schönheit und Fitness unterstützt das Bad zukünftig auch die Findung der inneren Reinheit, Balance und Regeneration.

Die multifunktionalste Räumlichkeit ist das Kinder(Jugend-)zimmer. Es wird zum Schlafen, Spielen, für sämtliche Freizeitaktivitäten und im Schulalter zur Arbeit

verwendet. Die Anforderungen an diese Bereiche reichen von Flexibilität und Modularität der Einrichtung bis zur richtigen Belichtung und Lage innerhalb des Wohnungsverbandes. Wenn sie zu klein sind breiten sich die Kinder über die gesamte Wohnung aus und leben ihren Freiheitsdrang in allen zur Verfügung stehenden Räumen aus.

Immer mehr fließt in den privaten Bereich des Wohnens die berufliche Arbeit mit ein. Wie schon vor einigen hundert Jahren wo die Arbeitsstätte auch fast immer der Wohnort war verschmelzen Wohnen, Freizeit und Arbeit in ihrer zeitlichen und räumlichen Folge ineinander. Die klare Trennung der Tätigkeiten löst sich auf und ergibt wieder den Bedarf verschiedenster Nutzungsmöglichkeiten des gleichen Raumes. Die Konzepte sind vielfältig aber noch lange nicht am Ende ihrer Entfaltung. Die Kreativität ist noch stark gefordert und neue Entwicklungen sind gefragt.

„Kommunikation ist der Kitt und die größte Aufgabe der Zukunftsgesellschaft“<sup>199</sup> die Architektur der Raumnutzung muss sich in diese Richtung anpassen und mehr verbindende Elemente schaffen als durch Flure zu trennen.

---

<sup>198</sup> Conran, 2001, S.26f.

<sup>199</sup> Gatterer Harry, a. a. O., S. 35

## KURZFASSUNG

Die Arbeit bezieht sich in ihrer Argumentation auf Westeuropa und vor allem auf ein Wohnumfeld im deutschsprachigen Raum. Die Gesellschaftsstruktur ändert sich gerade fundamental. Durch neue Technologien vervielfacht sich Wissen explosionsartig, die Menschen werden älter, vernetzter, individueller. Das Produktionszeitalter ist endgültig vorbei und die neuen Denkstrukturen schlagen auf alle Lebensbereiche durch. Arbeiten, Freizeit und Wohnen verschmelzen ineinander, eine räumliche oder zeitliche Trennung dieser Bereiche wird obsolet. Es ist nicht möglich Wohntrends singulär zu extrahieren, wohl aber mit dem Hintergrund der Entwicklung des Wohnens, deren Einflussfaktoren und im Kontext zu sämtlichen Lebensgebieten darstellbar. Die gestiegenen Bildungsstandards der Frauen haben unter anderem zu einem Rückgang der Geburten geführt und lassen unsere Gesellschaft langsam veralten, Sicherheitsstandards ziehen an.

Diese Punkte auf Wohnen umgelegt verlangen flexible, modulare Immobilien die auf die Wünsche mobilitätsgetriebener Menschen eingehen. Das eigene Heim soll aber auch vom Stress des Tages abschotten und Möglichkeit zum Rückzug bieten. Die mit Technik vollgestopfte Außenwelt wird ersetzt durch einen sinnlichen Mikrokosmos mit der Möglichkeit zur Entspannung und Erholung. Feng Shui und Geomantie helfen im Einklang mit der Natur zu leben. Technologie soll im Hintergrund unterstützen, den Kopf von mühevoller Hausarbeit möglichst freihalten und keineswegs mit komplexen Anforderungen überlasten. Neben dem Beistand durch technische Intelligenz helfen dem gestressten Bewohner auch Servicedienste zu dessen Wohlbefinden. Reinigungsdienste, Gärtner und HomeCaterer sind schon Klassiker, die Betreuung beginnt schon früher, bei viel umfassenderen Serviceleistungen der Makler über Relocation Dienste und geht bis zum Auslagern von Stauraum. Wohnen wird zum Erlebnis. Farben, Formen, Licht und Düfte bilden neben dem perfekten Raumklima das Mood Management, es soll die gewünschten Stimmungen untermalen.

Um Immobilien mit Leben zu erfüllen ist Energie notwendig. Die Forderung nach einer unabhängigen, Versorgung mit Energie und das unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist einer der großen Ansprüche an die Zukunft. Alternative Energiequellen werden noch stärker ansteigen.

Die Natürlichkeit ist enorm wichtig, sie steht für Gesundheit und ist eine der Basisbestandteile für zukünftiges Wohnen. Eigentum wird unwichtiger, der Zugang zu Nutzungsmöglichkeiten und Informationen ist die Sicherheit von morgen.

Sämtliche Komponenten sind individuell, nach den persönlichen Befindlichkeiten des Einzelnen auszulegen, das einförmige Massenprodukt ist gestorben.

Unsere Wohnformen werden vielfältiger, die Anforderungen der Nutzer steigen und sind einer permanenten Änderung unterzogen. Platzoptimierung im kleinen Bereich ist die Aufgabe auf der einen Seite, wie der verschwenderische Umgang mit Raum in großzügigen Lofts andererseits. Auch das Wohnen in Gemeinschaften bekommt eine neue Dimension. Immer öfter finden sich Gleichgesinnte zu Wohn Groups zusammen. Die Bandbreite reicht von Rentner WGs und Frauenwohnen bis zu einem gemeinsamen Leben in homosexuellen Beziehungen.

Die traditionelle Aufteilung von Räumen nach deren Funktionen und Nutzungen verschwindet immer mehr. Die Wohnbereiche verschmelzen ineinander, die Grenzen der Zimmer sind fließend. Es entstehen mehrere Zentren, das wichtigste Element ist die Möglichkeit zur Kommunikation.

# ANHANG

## A.1 LITERATUR

- Achleitner Friedrich (1985) „Wohnen et cetera“, Magistrat der Stadt Wien, MA 19  
Stadtgestaltung (Hrsg.) Wiener Wohnbau Wirklichkeiten, Compress Verlag,  
1985, S. 36
- Arndt J., Produktentwicklung „Büro“ unter den Aspekten Kundenprofil und Ener-  
gieeffizienz, Bürogebäude der Zukunft, VDI-Berichte, Tagung Hamburg, 18.  
und 19. September, VDI Verlag GmbH, Düsseldorf, 2006, S. 49-53
- Angerer Ela, Zeitreise, Immobilienkurier, Mediaprint Zeitungs- und Zeitschriften-  
verlag Ges.m.H, Wien, Nr. 147 / 18.Jänner 2008, S. 6-9
- Baulig Friedrich Wilhelm: Wohnen Morgen: Kundenpräferenzen und Produktinno-  
vationen, Wohnen Morgen - Aber wie?, 12. Münsteraner Wohnungswirtschaftli-  
che Gespräche, Michels Winfried / Van Suntum Ulrich (Hrsg.), Westfälische  
Wilhelms-Universität Münster, Selbstverlag des Zentralinstituts für Raumpla-  
nung und des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität  
Münster, Münster, 20. September 2001, S. 39-47
- Baumschlager Carlo, Eberle Dietmar, Baumschlager & Eberle, Hafengebäude Roh-  
ner, Fußach, Kunsthaus Bregenz, Archiv Kunst Architektur, Hatje Cantz Ver-  
lag, Ostfildern-Ruit, Deutschland, 2005
- Blabensteiner Sandra, Ein Vergleich, Westliche Geomantie - Östliche Geomantie,  
Diplomarbeit TU Wien, 2005
- Dabringer, Claudia, Wohlfühlklima, Die Presse - Immobilien, 7.Dezember 2007, S.  
12
- Deilmann Clemens(Hrsg.): Zukunft - Wohngebiet, Entwicklungslinien für städti-  
sche Teilräume, Nachhaltigkeit der Wohnungsbestandsentwicklung aus stoff-  
lich - energetischer und funktionaler Perspektive, 1. Auf., Verlag für Wissen-  
schaft und Forschung, Berlin, 2002, S. 93 - S. 106
- Feck Christian, Vom Gelernten für die Zukunft lernen, Bürogebäude der Zukunft,  
VDI-Berichte, Tagung Hamburg, 18. und 19. September, VDI Verlag GmbH,  
Düsseldorf, 2006

- Gatterer Harry, Truckenbold Cornelia, Living in the Future, Lifestyle Foundation, Kufstein, 2005
- Giuliani Thomas, Kehler Timm, „Dynamik ausstrahlen“, Bauer, Gernot, Architektur als Markenkommunikation, Birkhäuser Verlag, Berlin, 2002
- Greve Gustav, Professionalisierung von Professional Service Firms, Informationstechnologie und Immobilien, Magazin für IT-Anwendungen in der Immobilienwirtschaft, Promos Press, Berlin, Nr. 12 / Ausgabe Oktober 2007, S. 6 - S. 9
- Friebe Holm, Sascha Lobo, Wir nennen es Arbeit, Die digitale Boheme, oder Intelligentes Leben jenseits der Festanstellung, Heyne Verlag, 2007
- Förster Wolfgang, Housing in the 20th and 21st centuries, Prestel Verlag, München, Berlin, London, New York, 2006
- Gerngroß-Haas Gabriele, Anders leben als gewohnt - Wenn verschiedene Frauen unter ein Dach ziehen, Ulrike Helmer Verlag, Königstein/Taunus, 2005
- Grötschnig Heinz: Der Seele richtig einheizen, Kleine Zeitung, Immobilien, Graz, 14.1.2008
- Gulnerits Kathrin, Inszenierte Wohnungen erhöhen den Verkaufspreis, Wirtschaftsblatt Wohnungen kompakt, 2.11.2007, S 23
- Habliczek Gerhard, Besser Wohnen, Wien, 05 2007, S 12 ff
- Hackl Peter, Generaldirektor Statistik Austria und Findl Peter, Leiter der Direktion Bevölkerung: Pressekonferenz am 30.10.2007, Wien, Wiener Zeitung, 31.10.2007 S 1 und S 5.
- Hoffmann, Ot / Repenthin Christoph /Flotho Rudolf: Neue urbane Wohnformen, Gartenhofhäuser, Teppichsiedlungen, Terrassenhäuser, Ullstein Verlag, Berlin, 1966
- Horx Matthias, Wie wir leben werden; Unsere Zukunft beginnt jetzt, Campus Verlag, Frankfurt, 2005
- Kennedy Paul, In Vorbereitung auf das 21. Jahrhundert, S. Fischer Verlag GmbH, Frankfurt, 2003

- Klempert Oliver: Mein Traumhaus aus Pixeln, Welt am Sonntag, Immobilien, Ausgabe Nr. 40, Berlin, 7. Oktober 2007, S. 57-59
- Kleyboldt Norbert, Wohnen und Familie, Wohnen Morgen - Aber wie?, 12. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Michels Winfried / Van Suntum Ulrich (Hersg.), Westfälische Wilhelms - Universität Münster, Selbstverlag des Zentralinstituts für Raumplanung und des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster, 20. September 2001, S. 13 - S. 18
- Kornemann Rolf, Immobil durch Immobilien, Wohnen Morgen - Aber wie?, 12. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Michels Winfried / Van Suntum Ulrich (Hersg.), Westfälische Wilhelms - Universität Münster, Selbstverlag des Zentralinstituts für Raumplanung und des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster, 20. September 2001, S. 49-69
- Levitz Jennifer, Mein Haus gegen die Haus, Subprime: Die Finanzkrise zieht immer weitere Kreise und verändert das Risikobewusstsein der Akteure an den Märkten. Die Auswirkungen sind noch nicht absehbar, Handelsblatt Finanzzeitung, 6. Februar 2008, Nr. 26, S. 24 - 25
- Lukacs Lilla, my home is my entertainment, TraumHaus - Intelligentes Wohnen, 2006, 2. Ausgabe, S. 116 - 122
- Mästle Constanze: Verdichtete Wohnformen und Ihre Akzeptanz bei den Bewohnern: Eine Gebäudeevaluation aus der Nutzerperspektive, 1. Aufl. Cuvillier, Göttingen, 2006
- Meyer-Bohe Walter: Neue Wohnformen, Hang-, Atrium, und Terrassenhäuser, Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen, 1970
- Michel Wilhelm, Mutiges Farbdesign kommt gut an, Modernisierungs-Magazin, 11/2007, S. 54-55
- Ott Margret, Neubert Sebastian, Weiße Gärten, Garden Style, ipm Magazin-Verlag, München, Jän. / Feb. / März 2008, S. 46- S. 51
- Purner Jörg, Radioästhesie - Ein Weg zum Licht? Austrodata, 1994

- Rifkin Jeremy, ACCESS - Das Verschwinden des Eigentums, Campus Verlag, Frankfurt/New York, 2000
- Sator Günther, Feng Shui - Die Kraft der Wohnung entdecken und nutzen, Gräfe und Unzer Verlag, München, 2005
- Schnur Harald, Bäder, Wellness - Oasen für das Zuhause, Verlag Georg D.W. Callwey GmbH & Co KG, München, 2003
- Scherrieb Heinz Rico, Wohnen in der Freizeitgesellschaft - Träume, Bedürfnisse und Lebenszyklen, 12. Münsteraner Wohnungswirtschaftliche Gespräche, Michels Winfried / Van Suntum Ulrich (Hersg.), Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Selbstverlag des Zentralinstituts für Raumplanung und des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, Münster, 20. September 2001, S. 19-38
- Schwaldt Norbert, Teurer Klimaschutz, Extra, Expo Real, Ausgabe Nr. 40, Oktober 2007, S. WS 1
- Schmitz Stefan, Sorge dich nicht - spare!, Stern, Gruner und Jahr AG & Co KG Druck- und Verlagshaus, Nr. 5 / 2008, S. 48 - 62
- Tapper Andrea: Wie geht ´s altes Haus, Die Kunst zu Leben, Pro Sport Verlag, München, 2001, S. 192 - 213
- Von Borries Friedrich, Die Markenstadt, Marketingstrategien im urbanen Raum, Dissertation, Berlin, 2004

## A.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Sator Günther, Feng Shui, 2005; Darstellung des Energieflusses

Abbildung 2: <http://www.fossilien.de>

Abbildung 3: <http://www.spiritvisions.com>

Abbildung 4: <http://www.baumschule-horstmann.de>

Abbildung 5: <http://www.spiegel.de>

Abbildung 6: <http://www.dawanda.com>

Abbildung 7: [www.azw.at](http://www.azw.at)

Abbildung 8: Freizeit im „Cube“: <http://www.cube-hotels.com>

Abbildung 9: <http://www.philippe-starck.com>

Abbildung 10: [www.wodtke.com](http://www.wodtke.com)

Abbildung 11: <http://www.bmu.de>

Abbildung 12: <http://www.bdew.de>

Abbildung 13: <http://www.photon.de>

Abbildung 14: <http://www.uni-stuttgart.de>

Abbildung 15: <http://www.uni-stuttgart.de>

Abbildung 16: <http://www.extremis.be>

Abbildung 17: <http://www.annawand.com>

Abbildung 18: <http://applepiadesign.be>

Abbildung 19: <http://gobo.de>

Abbildung 20: <http://www.soulbox.at>

Abbildung 21: <http://www.energycabin.com>

Abbildung 22: <http://www.lukaslang.com/de>

Abbildung 23: [www.fuerrot.at](http://www.fuerrot.at)

Abbildung 24: [www.jkarch.at](http://www.jkarch.at)

Abbildung 25: [www.aisslinger.de](http://www.aisslinger.de)

Abbildung 26: <http://www.mein-casulo.de>

Abbildung 27: Capricorn House, Düsseldorf:

<http://p4.p.pixnet.net/albums/userpics/4/1/312841/1190126868.jpg>

Abbildung 28: Zeichnung von Walter Reichmuth, Seestatt:

[http://www.altendorf.ch/freizeit\\_kultur/kultur/bilder\\_altes\\_dorf/Bauernhaus\\_1.jpg](http://www.altendorf.ch/freizeit_kultur/kultur/bilder_altes_dorf/Bauernhaus_1.jpg)

Abbildung 29: Penang Global City Center, Malaysia:

<http://p4.p.pixnet.net/albums/userpics/4/1/312841/1190607112.jpg>

- Abbildung 30: <http://www.dezeen.com> Dancing Towers, Zara Hadid, Dubai
- Abbildung 31: <http://www.mydate-marburg.com>
- Abbildung 32: <http://www.elitis.fr>
- Abbildung 33: <http://stylespion.de/category/inneneinrichtung> Londoner Architekten von Levitate haben eine interessante Treppe gebaut.
- Abbildung 34: <http://www.selfstorage.at>
- Abbildung 35: Lilla Lukacs, MY HOME IS MY ENTERTAINMENT, Intelligentes Wohnen, Traumhaus 2/2006, S. 116
- Abbildung 36: <http://www.mirrormedia.com>
- Abbildung 37: Softwareoberfläche des Steuerungspaneels im TechHome. Spektrum GebäudeTechnik - SGT 5/ 2006, S. 3
- Abbildung 38: Cardboard House, <http://www.housesofthefuture.com>
- Abbildung 39: <http://www.blum-box.ch> Internationale Hochhäuser im Vergleich
- Abbildung 40: <http://www.die-wolkenkratzer.de/buildings/x-seed-4000.html>
- Abbildung 41: <http://www.die-wolkenkratzer.de/pics/try-2004-140-01.jpg>
- Abbildung 42: <http://www.die-wolkenkratzer.de/pics/bionic-tower-04.jpg>
- Abbildung 43: <http://www.airparksinflorida.com>
- Abbildung 44: Gliederung der Funktionen: Meyr-Bohe Walter, Neue Wohnformen, Tübingen 1970, S. 21
- Abbildung 45: Lage der Räume zur Himmelsrichtung: Meyr-Bohe Walter, Neue Wohnformen, Tübingen 1970, S. 21
- Abbildung 46: <http://www.embryo.ie/miele/>
- Abbildung 47: <http://www.edra.com>
- Abbildung 48: Bad mit Zinnwanne, Schnur Harald, Bäder, 2003
- Abbildung 49: <http://www.axor-design.com> Badewanne Axor Starck
- Abbildung 50: <http://www.furniturestoreblog.com> / Koler\_Bathroom\_Accessories
- Abbildung 51: <http://www.hansgrohe.at>
- Abbildung 52: <http://www.wowbathrooms.com>
- Abbildung 53: <http://www.dezeen.com>
- Abbildung 54: home office: eigene Quelle