

**Technische Universität Dresden  
Fakultät Architektur  
Institut für Städtebau und Regionalplanung**

**Landesplanung und Siedlungsplanung, Prof. Winkel  
Seminar: Wohnen in Veränderung**

**Ausarbeitung der Wohnanforderungen für die Städte**

Betreuer: Prof. R. Winkel

eingereicht von:  
Verena Teucher  
Matr.nr.: 2856878

Katharina Schmidt  
Matr.nr.: 2900377

Kristina Richter  
Matr.nr.: 2857445

Dresden, den 05.01.2004

## **Inhaltverzeichnis**

- 1 Einleitung
  - 1.1 Allgemeine Funktion von Wohnen
  
- 2 Haushaltstypen und deren voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren
  - 2.1 1-Personen-Haushalte
  - 2.2 2-Personen-Haushalte
  - 2.3 3-Personen-Haushalte
  - 2.4 4- und Mehr-Personen-Haushalte
  
- 3 Telekommunikation und Wohnen
  
- 4 Ausländer und Wohnen
  
- 5 Zusammenfassung
  
- 6 Matrix für die verschiedenen Wohnanforderungen

## **1. Wohnen in Veränderung**

Die Wohnversorgung in Deutschland erfährt gerade eine umfassende Änderung. Dadurch kommt es zu anderen Bestands- und Bedarfsanforderungen an die Wohnungen. Suburbanisierung, Leerstände und Eigenheimsiedlungen im Umland der Städte sind dabei die auffälligsten Erscheinungen dieser Entwicklung. Um geeignete Lösungen für diese Problematik zu finden muss erstmal geklärt werden welche Haushaltstypen es gibt, die zukünftig zu versorgen sind. Ebenso müssen die Bedarfe in der zukünftigen Wohnnutzung geklärt werden.

Durch die großen Wohnversorgungsdefizite in den Nachkriegszeiten sind viele Neubauten entstanden. Dementsprechend sind die Grundrisse zum großen Teil funktional und rational ausgebildet.

Seit 1990 erfährt gerade in Ostdeutschland der Eigenheimbau eine größere Bedeutung, nur entleeren sich damit die Städte und viele Wohnungen stehen leer. Weiterhin kam es zu einem hohen Freizeitpotenzial in Deutschland. Die Bevölkerung hat eine sehr niedrige wöchentliche Arbeitszeit und lange Urlaub. Heimarbeit bekommt zukünftig auch eine neue Bedeutung. Gerade Selbstständige und Teilselbstständige arbeiten immer mehr zu Hause. Ein großes Problem ist auch die zunehmende Überalterung in Deutschland. Nach heutigen Erkenntnissen könnten im Jahr 2050 40% bis 44% der Bevölkerung ein Alter von 60 und mehr Jahren aufweisen. Schließlich werden viele Ausländer in Deutschland leben, ohne die es zukünftig nicht mehr gehen wird. All diese Veränderungen erfordern auch andere Anforderungen an die Wohnungen. Diese Wohnanforderungen sind nun zu klären.

### **1.1 Allgemeine Funktion von Wohnen**

Bevor die allgemeinen Funktionen von den einzelnen Wohnräumen erläutert werden, müssen zuerst die allgemeinen Anforderungen an eine Wohnung genannt werden.

Hinsichtlich der Lage müsste die Wohnung verkehrsgünstig liegen oder einen guten ÖPNV-Anschluss haben, Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Grünflächen oder Spielmöglichkeiten für Kinder müssten in der Nähe sein. Es ist auch die Sicherheit des Wohnviertels wichtig, eine gute Beleuchtung müsste vorhanden sein.

Bei der Ausstattung kann genannt werden dass das Wohnhaus mindestens teilsaniert oder saniert ist und das Treppenhaus muss hell und freundlich sein. Die Wohnung sollte mindestens ein Fenster pro Zimmer besitzen und einen Balkon haben.

Der Grundriss der Wohnung sollte einen möglichst quadratischen Zimmerzuschnitt haben, es sollte auch kein Durchgangszimmer geben. Die Zimmergröße sollte möglichst 15-20m<sup>2</sup> betragen und entweder sollte eine große Wohnküche oder ein großes Wohnzimmer vorhanden sein die als Kommunikationsraum dienen.

Aufgrund dieser Anforderungen könnte man die Frage stellen ob überhaupt der Wohnungsneubau noch notwendig wäre. Laut Bundesleerstandsbericht fehlen noch 900 000 Eigenheime in den nächsten 20 Jahren und des Weiteren besteht ein Bedarf an kleinen Wohnungen aufgrund der sich wandelnden Haushaltssituation. Ziel ist die qualitative Umnutzung und der Umbau von momentanen Leerständen.

Bei den Wohnfunktionen können keine allgemeingültigen Aussagen getroffen werden, da jede Altersgruppe andere Anforderungen ans Wohnen hat. Das Anforderungsprofil an eine Wohnung hängt auch vom Lebenszyklus der jeweiligen Personen ab.

Ein großes Problem stellt oft der Computer dar, aus Platzmangel werden oftmals Schlafzimmer und Arbeitszimmer verbunden, was wiederum eine Diskrepanz zur Erholungsfunktion darstellt.

Aber wie viele Zimmer sind in einer Wohnung eigentlich notwendig? Die Anforderungen an die wichtigsten Zimmer einer Wohnung, also Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer und Bad, werden hier kurz erläutert:

Die Küche könnte als ein zentraler Kommunikationspunkt genutzt werden, für eine Single Wohnung würde sich aber eher eine kleine Küchenzeile anbieten.

Das Wohnzimmer stellt den Repräsentationsraum der Wohnung dar, wo man Gäste empfangen kann. Er dient außerdem zur Erholung und Entspannung, wo man Musik hören oder Fernsehen kann.

Im Schlafraum sollte ein möglichst großer Kleiderschrank stehen wo man die Sachen verstauen kann. Wenn man kein zusätzliches Arbeitszimmer hat, so kann man auch einen Arbeitsplatz im Schlafzimmer einrichten. Eine gute Lage für das Schlafzimmer wäre eine Nord- Ost- Ausrichtung.

Das Kinderzimmer sollte ausreichend Platz zum spielen haben, ideal ist auch für jedes Kind ein eigenes Zimmer, dies sollte auch ein großes helles Fenster haben und besonnt sein.

Der Arbeitsraum wird je nach Arbeit benötigt und stellt einen gewissen Luxus dar. Eine Alternative zum Arbeitszimmer wäre die Einrichtung eines Arbeitsplatzes im Wohnzimmer oder auch im Schlafzimmer.

Das Bad dient eher als ein Funktionsraum. Bei einer größeren Familie oder bei einer Wohngemeinschaft ist ein Bad oft nicht ausreichend. Gut ist, wenn das Bad und das WC voneinander getrennt wären.

Die Wohnanforderungen sind je nach Haushaltstyp unterschiedlich. Deshalb werden im Folgenden die Wohnanforderungen für jeden Haushaltstyp getrennt ermittelt.

## **2 Haushaltstypen und deren voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre**

Bevor man den Wohnbedarf analysieren kann muss man die verschiedenen Haushaltstypen unterteilen. Man unterscheidet folgende Haushaltstypen: 1-Personen-Haushalte, 2-Personen-Haushalte, 3-Personen-Haushalte, 4-Personen-Haushalte und über-4-Personen-Haushalte.

Die mittlere Haushaltgröße in Deutschland beträgt 2,2- 2,3 Personen pro Haushalt, wobei man sagen kann dass im ländlichen Bereich die Haushalte größer und im verdichteten Raum die Haushalte kleiner sind. Gerade in den Städten gibt es viele Zugereiste und Pendler, dadurch steigt vor allem die Zahl der 1-Personen-Haushalte.

Bei der Zusammensetzung der Haushaltstypen in Deutschland haben die 1-Personen-Haushalte einen Anteil von 26-30%, die 2-Personen-Haushalte 28-32%, die 3-Personen-Haushalte 15-17%, die 4-Personen-Haushalte über 14% und die 5-Personen-Haushalte haben einen Anteil von rund 3%.

Wie gesagt kann der Anteil an 1-Personen-Haushalte im innerstädtischen Bereich viel höher sein als im ländlichen Bereich. Zu beachten ist auch dass die Anteile von Mehr-Personen-Haushalte zwar prozentual deutlich geringer ausfallen, sie aber dennoch aufgrund der größeren Personenzahl in den jeweiligen Haushalten einen hohen Betrag der

Gesamtbevölkerung darstellen. Zum Beispiel sind vier 1-Personen-Haushalte das gleiche wie ein 4-Personen-Haushalt.

1-Personen-Haushalte werden in nächster Zukunft deutlich zunehmen. Dies ist v.a. auf die hohen Pendler- und Scheidungsraten zurückzuführen. Aus der Bevölkerungsstatistik geht hervor, dass die Senioren bald den Großteil der Bevölkerung stellen werden. Da die Lebenserwartung der Frauen um 6-7 Jahre höher liegt, als die der Männer, werden auch die Senioren einen beträchtlichen Anteil an den Single-Haushalten einnehmen.

Auch der Anteil der 2-Personen-Haushalte wird sich wahrscheinlich erhöhen, weil die Tendenz zur Kinderlosigkeit zunimmt bzw. die Zahl der Haushalte mit 1 Erwachsenen und 1 Kind aufgrund von höheren Trennungsraten steigt. Der hohe Anteil der Alten – mittlerweile auch die Generation, welche nicht die Ehemänner im Krieg verloren hat – trägt ebenfalls zu einer größeren Anzahl dieser Haushalte bei.

Die Zahl der 3-Personen-Haushalte bleibt voraussichtlich relativ konstant.

4-Personen-Haushalte gehen in der Tendenz eher zurück.

Grund dafür ist vor allem der Rückgang der Kinderzahlen pro Haushalt. 4- oder 3-Personen-Haushalte entwickeln sich hin zu 3- 2- oder gar 1-Personen-Haushalten.

Haushalte mit mehr als 4 Personen werden sich nicht weiter verringern, sondern vermutlich sogar steigen. Es werden zumeist besser gestellte Großfamilien sein, für die Kinder keine besondere Belastung, sondern zusätzliche Lebensfreude bedeuten.

Zwar wurde die Kilometerpauschale für Pendler gekürzt, jedoch wird es in Zukunft voraussichtlich steuerliche Vergünstigungen für den Zweitwohnsitz geben - dieser wird dann wahrscheinlich länger als 2 Jahre steuerlich absetzbar sein. Dadurch wird die Zahl der Pendler weiter steigen.

80% der Altenpflege werden momentan familiär erbracht. Da es jedoch immer weniger gibt, die diese Aufgaben übernehmen, werden alte Leute eher ins Heim ziehen.

Die Betreuungskapazität (Kindergrippen-, Kindertagesstätten- und Hortplätze) ist als wesentlicher Einflussfaktor für den Kinderwunsch anzusehen und damit stark von politischen Entscheidungen abhängig. Diese sind in der Regel unvorhersagbar.

Als größtes Standortproblem für die zukünftige Entwicklung von Deutschland ist der Mangel an Fachkräften anzusehen.

## **2.1 1-Personen-Haushalte**

Die 1-Personen-Haushalte gehören, zusammen mit den 2-Personen-Haushalten, zu den wichtigsten Haushaltsgruppen (60 – 65 % aller Haushalte). Um die zukünftigen Wohnbedarfe festzustellen wurden drei Personenkreise definiert: die jungen Starter, Personen im mittleren Alter und allein lebende Senioren. Bei den Personen im mittleren Alter hat man zudem nach den Einkommensverhältnissen unterschieden: arbeitslos, Durchschnittsverdiener und Hochverdiener.

Die jungen Starter wurden eher als anspruchslos angesehen, auch da die Wohnung/das Haus bei ihnen als „Statussymbol“ noch nicht eine so große Bedeutung hat. Hier kommt es auf funktionale Wohnungen an, die an das Einkommen eines Auszubildenden oder Studenten angepasst sind.

Personen im mittleren Alter sind relativ frei in der Wahl ihrer Wohnung. Die einzige Grenze bildet hier das Einkommen.

Da sich die Zahl der Senioren im Vergleich zur Gesamtbevölkerung in den nächsten Jahren drastisch erhöhen wird, sind sie eine Bevölkerungsgruppe, der man große Beachtung

schenken sollte. Zum einen muss die Wohnung, auf Grund zunehmender körperlicher Behinderung, altersgerecht eingerichtet und leicht zu erreichen sein (1./2. Stock oder Aufzug), zum anderen muss auch die zukünftige Rentensituation bedacht und bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Günstig ist in jedem Fall auch die Nähe zu den Nachbarn (gemischtes Mehrfamilienhaus) und ein Hausmeister, die bei Problemen zur Hand gehen können und dank der Förderung des Kontaktes untereinander auch einen Beitrag zur Lebensqualität leisten. Die wichtigsten benötigten Einrichtungen sollten fußläufig zu erreichen sein.

## **2.2 2-Personen-Haushalte**

2-Personen-Haushalte können in vielfältige Haushaltsgruppen unterteilt werden. Junge Starter werden eine kleine Wohnung (2-Raum) zu moderaten Preisen im Stadtzentrum bevorzugen. Bei ihnen genügt es, wenn das Bad, statt mit Badewanne, mit einer Dusche ausgestattet ist. Auch ist eine kleine Küche oder eine Kombination aus Wohnzimmer und Küche ausreichend.

Bei zwei Normalverdienern wird angenommen, dass sie sich im Übergangsbereich von Kernstadt zum Außenbereich ansiedeln werden. Sie legen Wert auf eine gute Infrastruktur und es kann der Wunsch nach einem Garten oder zumindest nach einem Balkon oder Freisitz aufkommen. Das Wohnzimmer als Repräsentationsraum gewinnt wieder an Bedeutung. Weitere Anforderungen an die Wohnung richten sich nach persönlichen Präferenzen der Bewohner. Bei der Wohnungsgröße wird von einer 2- bis 3-Raumwohnung ausgegangen.

Bei DINKs ist von einer großen Nachfrage nach individuellen Wohnungen auszugehen. Sie bevorzugen Szeneviertel oder gehobene Wohnviertel mit vielen Grünanlagen. Sonst sind sie recht frei in ihrer Wohnungswahl.

Anders stellt sich die Situation bei einem Erwachsenen und einem Kind dar. Hier wird von einer 2- bis 3-Raumwohnung ausgegangen, da auch zwei Schlafzimmer nötig sind. Eine gute Infrastruktur mit Nähe zu Kindergarten, Schule, Spielplatz und Ärzten ist ebenso wichtig. Die Wohnung sollte im Bad mit einer Badewanne ausgestattet sein und, wenn es keinen Garten gibt, einen Balkon besitzen.

Für die Senioren im 2-Personen-Haushalt gilt ähnliches wie für die Senioren im 1-Personen-Haushalt. Auch hier sollte die Wohnung altersgerecht eingerichtet und rollstuhlgerecht sein. Des Weiteren wird auch hier eine gute ÖPNV-Verbindung und Infrastruktur als ideal angesehen. Die Kommunikation, unterstützt von der Anlage der Wohnungen, soll gefördert und Austausch geschaffen werden, für gegenseitige Hilfe und Betreuung.

## **2.3 3-Personen-Haushalte**

Es gibt drei Hauptgruppen bei den 3-Personen-Haushalten: die Kombination 2 Erwachsene, 1 Kind; 1 Erwachsener, 2 Kinder und Wohngemeinschaften. Da in Zukunft davon ausgegangen wird, dass wenn sich ein Paar für Nachwuchs entscheidet, es in den meisten Fällen nur ein Kind bekommen möchte, gilt besondere Bedeutung für das Modell 2 Erwachsene und 1 Kind.

Bei dieser Haushaltsgruppe wird entweder Innenstadtnähe (beide Erwachsene berufstätig, beide Erwachsene arbeitslos) oder eine Stadtrandlage (beide Erwachsene berufstätig, nur ein Erwachsener berufstätig) mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu Schulen als günstigste Lage für die Wohnung angesehen. Im Wohnumfeld sollten sich Grünanlagen, Spielplätze, Kindergärten und –krippen, weitere soziale Einrichtungen und ausreichend Stellplätze für Pkw befinden. Dies sollte auch bei Wohngebieten mit überwiegend einkommensschwacher

Bevölkerung den Verhältnissen entsprechend angeboten werden. Bei Kindern ab 13 Jahren nimmt die Bedeutung von kulturellen Einrichtungen zu. Genauso soll der Spagat zwischen verkehrsgünstiger Anbindung und trotzdem verkehrsberuhigter Lage befriedigend gelöst sein. Bevorzugte Gebäudearten sind Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus. Je schlechter die Einkommenssituation ist, um so mehr tendiert die bevorzugte Gebäudeart beim Mehrfamilienhaus zu Hochhäusern, Plattenbau und sozialem Wohnungsbau. Die Wohnung soll allen Nutzungen angepasst sein (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, evtl. Arbeitszimmer oder Spielzimmer, große Küche/Wohnküche). Die geforderte Wohnungsgröße ist mindestens eine 3-Raumwohnung, idealerweise aber eine 4-Raumwohnung. Für die Wohnungsausstattung ist ein Bad mit Dusche oder Wanne und eventuell ein separates WC mit Dusche vorgesehen, genauso ein Freisitz und ausreichend Stellfläche.

Bei einem Haushalt aus einem Erwachsenen und zwei Kindern müssen alle wichtigen Einrichtungen fußläufig erreichbar und für längere Strecken ein ausreichender ÖPNV-Anschluß vorhanden sein. Die ideale Wohnungslage ist innenstadtnah. Sonst gelten dieselben Anforderungen wie bei der vorherigen Haushaltsgruppe. Außer das bei der Wohnungsausstattung entweder ein großes Kinderzimmer (zwei kleine Kinder) und ein Schlafzimmer für den Erwachsenen oder zwei Kinderzimmer (zwei größere Kinder) und eine Schlafmöglichkeit für den Erwachsenen eingeplant werden muss. Die Wohnung soll eine Wohnküche besitzen.

Die dritte Gruppe besteht aus einer Wohngemeinschaft aus jungen Erwachsenen und einer aus Senioren. Die Wohnung soll für beide Gruppen zentral oder innenstadtnah liegen. Wieder ist eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine gute Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen wichtig. Die bevorzugte Gebäudeart ist das Mehrfamilienhaus bzw. Hochhaus (bei älteren Menschen nur mit Fahrstuhl). Die Wohnung (3- bis 4-Raumwohnung) soll zum einen den Rückzug ins Private ermöglichen, zum anderen aber auch das Leben in der Gemeinschaft. In der WG für die jungen Erwachsenen sind daher große Multifunktionszimmer vorgesehen, eine große Küche und viel Stauraum (z. B. große Diele). Durchgangszimmer sollen vermieden werden. Dasselbe gilt auch für die WG aus Senioren. Hier wird zum einen eine eigene Nasszelle für jeden Bewohner vorgeschlagen, zum anderen aber auch ein großes Wohnzimmer für die Gemeinschaft.

#### **2.4. 4-Personen-Haushalte und Mehr-Personen-Haushalte**

Die Hauptuntergliederung wird bei den 4-Personen-Haushalten unter zwei Erwachsenen mit zwei Kindern, einem Dreigenerationenhaushalt und einer Wohngemeinschaft getroffen.

Die Wohnbedarfe entsprechen weitestgehend den Anforderungen die auch ein 3-Personen-Haushalt an seine Wohnung stellt. Einen Unterschied gibt es in der Wohnungsgröße. Man geht hier von einer 4-Raumwohnung mit mindestens 90 m<sup>2</sup> in Stadtrandlage aus. Die Kinderzimmer sollen bei kleinen Kindern in der Nähe des elterlichen Schlafzimmers (großes Schlafzimmer falls Babybett) liegen, bei größeren Kindern jedoch möglichst entfernt. Das Einfamilienhaus und das Mehrfamilienhaus sind die häufigsten Gebäudearten. Vor allem bei einem Dreigenerationenhaushalt ist ein Einfamilienhaus günstig, da für jede Generation getrennte Wohnbereiche geschaffen werden können. Der Seniorenbereich soll altersgerecht gestaltet sein.

Der 5- und Mehr-Personen-Haushalt ist heutzutage kaum noch vertreten, doch stellt er ganz besondere Anforderungen an die Wohnungsplanung. Da in diesem Fall eine große Wohnfläche, die allen Mitgliedern des Haushalts gerecht werden soll, zu einem möglichst

geringen Preis notwendig ist. So liegen diese Wohnungen häufig in den Randlagen der Stadt, um so wichtiger ist wieder eine gute Infrastruktur und eine gute ÖPNV-Anbindung (alles fußläufig erreichbar). Aber auch Grünflächen, Spielplätze und Stellflächen sind wichtig. Je nach Einkommen sind die möglichen Gebäudearten wieder Mehrfamilienhaus oder Einfamilienhaus. Die Wohnungsgröße soll mindestens 100 m<sup>2</sup> betragen (mindesten 4-Raumwohnung). Es ist schwer die unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden. Doch zur Wohnung sollten mindestens zwei Kinderzimmer, ideal sind drei, ein großes Bad, besser zwei Bäder, mit separatem WC, ein Freisitz und genügend Stellflächen gehören. Bei einem Mehrgenerationenhaushalt ist wieder günstig, wenn man die Möglichkeit hat, getrennte Wohnbereiche zu schaffen.

### **3 Telekommunikation und Wohnen**

Bei der Ermittlung des Wohnbedarfs in Zukunft muss ein immer einflussreicher werdender Faktor mit berücksichtigt werden: die Ausbreitung der Verwendung von Telekommunikation. Um diese Art der Kommunikation nutzen zu können, werden Geräte wie Festnetztelefone, mobile Telefone, Internet, Stereoanlagen und Fernsehgeräte verwendet. Durch die ständige Weiterentwicklung solcher Geräte und Veränderungen unseres Umfeldes ist es heute und in Zukunft möglich, dass Privathaushalte davon profitieren können.

Beim Rückblick in die letzten Jahrzehnte, in die Zeit der DDR, hatten zum Beispiel nur 15% der privaten Haushalte einen Telefonanschluß, geschweige denn ein mobiles Telefon. Sicherlich mag dies auch eine Konsequenz des entstandenen DDR-Regimes gewesen sein, aber auch die hohen Kosten des Gerätes und der Telefongebühren hielten die Bürger ab selbst ein Telefon zu besitzen. Im Westen dagegen besaßen in der Zeit um 1990 fast alle privaten Haushalte einen Telefonanschluß. Dort waren auch Autotelefone schon wesentlich weiter verbreitet, jedoch hauptsächlich nur für Unternehmer oder Staatsbedienstete zugelassen. Nach der Wende gab es dann erste Mobiltelefone, die die Größe einer Autobatterie hatten, sehr teuer waren und deshalb nur von wenigen Privatpersonen genutzt wurden. Erst vor etwa acht Jahren kamen tragbare Telefone auf den Markt. Aber auch diese waren durch ihr hohes Gewicht recht unbeliebt.

Heute zeichnen sich Handys durch ihr geringes Gewicht, die kleine Größe, Vielfalt der Funktionen und das ständige Erreichbar sein (gut ausgebautes Telefonnetz) aus. Durch diese neuen Möglichkeiten, die das mit sich bringt hat sich auch einiges in den Bereichen Arbeit und Privatleben verändert. Hauptsächlich gibt es mehr positive Seiten der Veränderung: unnötige Wege können gespart werden, kurzfristige Veränderungen stellen durch die schnelle Besprechung am Telefon kein Problem mehr dar oder es können in der Zeit, in der sonst am Festnetztelefon auf einen Anruf gewartet wurde, andere Dinge bzw. Wege erledigt werden.

Natürlich gibt es auch negative Folgen: Zum Beispiel verlängern sich oft ungewollt die Arbeitszeiten, da man ständig erreichbar sein kann. Aber auch die mögliche gesundheitliche Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlen spielt eine gewisse Rolle.

In der Freizeit zeichnet sich das Handy durch ähnliche Dinge aus. Eine ebenfalls zukunftsorientierte Möglichkeit ist das Bildtelefon, was in einer gewissen Zeit den persönlichen Kontakt besonders im Arbeitsleben ersetzen könnte.

Ein mindestens genauso bedeutendes Feld der Telekommunikation ist das Internet, das die weltweite Kommunikation ermöglicht. Der Weg dieser Kommunikation (e-mails, chatten, ...) verlief über den Ursprung des Briefes über die Post hin zu dem inzwischen häufig privaten Faxgerät. Diese beiden Möglichkeiten der Kommunikation werden in naher Zukunft weiter an



Bedeutung verlieren, doch sicherlich auch bestehen bleiben, wenn auch eher als die „besondere“ Art der Kommunikation. Die Vorzüge des Internets liegen auf der Hand: in Sekundenschnelle ist es möglich sich mit unterschiedlichsten Privatpersonen oder Firmen auszutauschen, Informationen abzurufen und dies wie bereits erwähnt weltweit. Dabei spielt inzwischen auch die direkte Übermittlung eines Bildes des Gegenübers durch eine Web Cam eine Rolle, die den Kontakt in der anonymen Welt des Internets etwas persönlicher machen kann. Eine weitere Möglichkeit die das Internet bietet verringert immer mehr die Bedeutung der Stereoanlage: das Herunterladen von Musik.

Etwas weniger bedeutend für die Weiterentwicklung der Wohnbedürfnisse sind auch dadurch die Stereoanlage oder der Fernseher. Beide werden vermutlich zu großen Teilen in Zukunft durch die Möglichkeiten des Internets bzw. Computers ersetzt. Es ist zum Beispiel schon heute machbar, auf dem Computerbildschirm das Fernsehprogramm ablaufen zu lassen oder Radio zu hören. Ob Internet, Fernseher oder Stereoanlage: einer der größten Makel sind die unzähligen Kabel, für die Platz benötigt wird und selbstverständlich auch viele Steckdosen und Anschlüsse. Allerdings werden die Kabel durch eine Funksteuerung nach und nach ersetzt werden, die wiederum das mögliche gesundheitliche Problem der elektromagnetischen Strahlung mit sich bringen könnte.

Durch diese viel intensivere Möglichkeit der Kommunikation wird es zu größeren Veränderungen in der Arbeitswelt kommen. Die Berufswelt wird immer stärker verknüpft. Experten vermuten, dass in Zukunft die klassische Beschäftigung als Angestellter nur noch auf ca. 20% der Arbeitenden zutrifft. Der Rest soll selbständig oder zumindest teilselbstständig sein. Die Zahl der Freiberufler wird vermutlich in Zukunft auch in die Höhe schnellen und somit auch die der Arbeitenden, die an ihren Aufträgen zu Hause am Computer arbeitet. Dadurch ist es auch möglich mehrere Aufträge gleichzeitig zu bearbeiten.

Wenn diese Form der Heimarbeit, so wie Prognosen angegeben, wirklich in Zukunft so dominant sein wird, ist das Wohnungswesen zu Konsequenzen gezwungen. Es müssen neue Wohnungstypen angeboten werden und auch alte Wohnungen verändert werden. Möglichkeiten dafür sind ein ruhiges Arbeitszimmer, das im Idealfall separat liegt. Am günstigsten geht dies in einem Einfamilienhaus. Ebenfalls als akzeptable Lösung anzusehen ist das Arbeitszimmer, das durch andere Räume von den Kinderzimmern getrennt liegt. Besonders in einem als Arbeitszimmer ausgewiesenen Raum müssen in Zukunft zahlreiche Anschlüsse, wie zum Beispiel der Internetanschluss berücksichtigt werden. Eine weitere Möglichkeit wäre, allen Mietern und Käufern von Wohnungen selbst zu überlassen, welcher der Räume als Arbeitszimmer genutzt wird, indem alle Räume mit entsprechenden Anschlüssen ausgestattet sind. Ob der Festnetzanschluss so stark an Bedeutung verlieren wird, dass dieser in den Wohnungen nicht weiter benötigt wird, ist fraglich. Grundsätzlich würde in vielen Fällen eine 1- oder 2- Raum-Wohnung nicht in Frage kommen, da noch mindestens ein Arbeitszimmer benötigt wird. Ebenso könnten in Häusern eine Art Gemeinschaftsräume angeboten werden, die als Arbeitsort in Frage kommen.

Die Heimarbeit hätte nicht nur auf den Zuschnitt und Grundriss der zukünftigen Wohnungen Einfluss, sondern auch auf den Flächenbedarf der Firmen. Dieser würde auf Grund der wenigen Angestellten, die täglich zur Arbeitsstätte kommen, deutlich sinken. Außerdem würde im Extremfall die Infrastruktur wegen des weniger Nutzens zurückgebaut werden, da weniger Wege gemacht werden müssen. Auch im Privatleben können Einkäufe über das Internet gemacht werden.

#### **4 Ausländer und Wohnen**

In Deutschland werden immer weniger Kinder geboren. Nur noch ein Drittel der Bevölkerung sind heute Kinder. Laut Prognosen soll die Bevölkerung Deutschlands am Ende des Jahrhunderts ohne Ausländer auf 25 bis 35 Millionen geschrumpft sein. Auf jede erwerbstätige Person kommt dabei eine nicht erwerbstätige Person. Laut Berechnungen der IHK Dresden werden deshalb innerhalb von dreieinhalb Jahren zu viele Arbeitsplätze vorhanden sein. Gerade bei den niederen Tätigkeiten stellt sich das Problem ein, dass immer weniger Einheimische bereit sind diese Arbeit zu verrichten. Allerdings wird auch der Bedarf an qualifizierten Fachkräften stetig steigen.

Momentan ist die Mehrzahl der Arbeitenden zwischen 45 und 67 Jahren alt. Die einzige Möglichkeit des Problems der Überalterung entgegenzuwirken ist die weitere Einwanderung von Ausländern. Deshalb müssen die Wohnwünsche der Ausländer und verschiedenen Religionen auch beim Bau und der Veränderung von Wohnungen berücksichtigt werden. Am häufigsten kommen Menschen aus Südosteuropa, Afrika und Asien nach Deutschland. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf die Gruppe der Moslems gelenkt werden.

Bei der Integration von Ausländern in Deutschland muss überlegt werden, ob es sinnvoller ist viele ausländische Arten des Wohnens anzubieten oder eine Anpassung der Ausländer an deutsche Wohngegebenheiten vorauszusetzen. In der Glaubensgemeinschaft der Moslems gilt es zum Beispiel als unrein, wenn sich das Bad neben der Küche befindet. Einige der religiösen Besonderheiten sollten daher auf alle Fälle bedacht werden. Oder um den Gemeinschaftssinn der Südländer nicht zu unterdrücken, wäre eine Möglichkeit, große Innenhöfe zu nutzen bzw. anzulegen. Ebenso könnte, um den Wohnwünschen von Südeuropäern gerecht zu werden, darüber nachgedacht werden, einen Raum der Wohnung als zentrales Zimmer zu nutzen. Aber auch das Einrichten von Gemeinschaftsräumen im Haus (zum Beispiel nutzbar als Bar oder Kulturverein) wären eine ernst zu nehmende Idee.

Die Lage der Wohnungen von Ausländern kann nicht im vornherein bestimmt werden, da die Wohnungswahl individuell vom Einkommen abhängig ist. Man sollte versuchen Integration zu fördern und die Segregation von Ausländern zu vermeiden. Dies könnte man zum Beispiel dadurch erreichen, dass auch Sozialwohnungen in einem besseren Wohnumfeld angelegt werden. Somit erreicht man zugleich die Durchmischung der sozialen Schichten.

#### **5 Zusammenfassung**

Es ist nicht möglich eine genaue Vorhersage über die Haushaltsentwicklung zu treffen, deshalb muss sich der Planer auf eine Vielzahl an Wohnanforderungen einstellen. Aus diesem Grund sollte man Konzepte so gestalten, dass diese auf die Entwicklung des Wohnbedarfs flexibel reagieren können.

#### **6. Matrix für die verschiedenen Wohnanforderungen**

Anlage