

# **Lebensrealitäten neu bauen**

## Trendentwicklungen der Zukunft

Birgit Gebhardt |Trendexpertin zum Innovationstag BfW Mitteldeutschland 2026

# Wie verändert sich unsere Lebens- und Arbeitswelt?



**BIRGIT GEBHARDT**

Trend Consulting



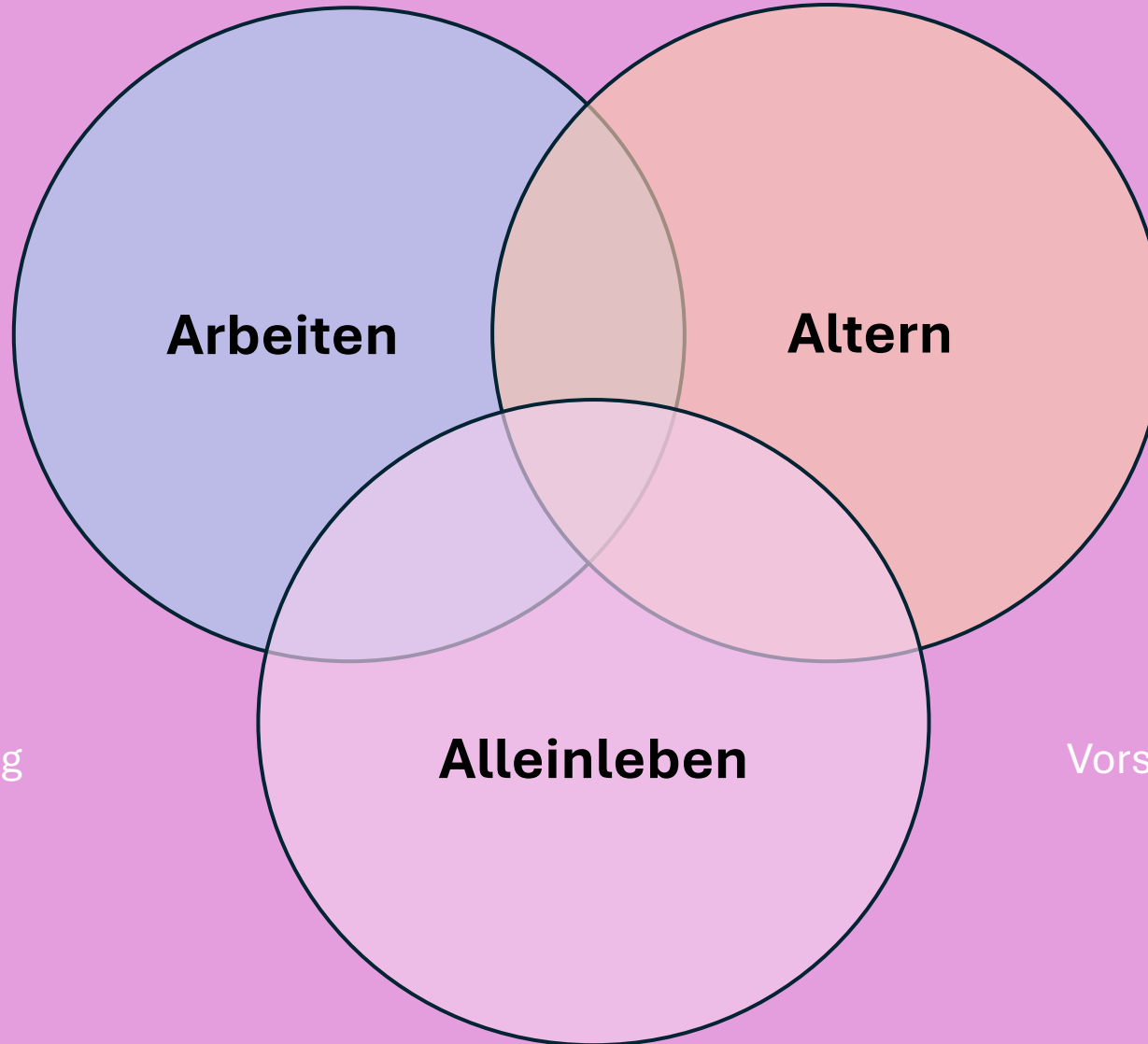


# Wohnwelt als Experiment

# Lebensmodelle verändern sich:

- Arbeit gehört zum Wohnen
  - Alleinsein wird zum Massenphänomen
  - Überalterung sprengt die Versorgung
- > **Leistbarkeit verändert die Standards**

# Lebensmodelle nutzergerecht ausrichten



Neue Erwerbsbiografien

Geringeres Wachstum

Demografische Überalterung

**Arbeiten**

**Altern**

**Alleinleben**

Megatrend Gesundheit

Gesellschaftliche Spreizung

Vorsorge-Defizite (staatlich und privat)

# Prognose 2040

Bis 2040 soll der Anteil an **Einpersonenhaushalten** in Deutschland von 41,6 % auf über 45 % steigen.

Einpersonenhaushalte machten 2024 im Osten Deutschlands (ohne Berlin!) nur 17,9 % aus, gelten aber als **der einzig wachsende Haushaltstyp** in Ostdeutschland.

## 1 Privathaushalte<sup>1</sup> nach Haushaltsgröße

### 1.1 Deutschland und Bundesländer

	Privathaushalte									
	Insgesamt		davon mit							
			1 Person		2 Personen		3 Personen		4 und mehr Personen	
	2018 <sup>2</sup>	2040 <sup>3</sup>	2018 <sup>2</sup>	2040 <sup>3</sup>	2018 <sup>2</sup>	2040 <sup>3</sup>	2018 <sup>2</sup>	2040 <sup>3</sup>	2018 <sup>2</sup>	2040 <sup>3</sup>
	1 000									
Deutschland .....	41 378	42 631	17 333	19 301	13 983	14 136	4 923	4 405	5 138	4 789
	<b>Westdeutsche Flächenländer</b>									
Zusammen .....	31 482	32 811	12 846	14 552	10 580	10 840	3 838	3 535	4 217	3 883
Baden-Württemberg .....	5 286	5 671	2 082	2 423	1 737	1 857	666	644	801	748
Bayern .....	6 453	6 909	2 681	3 115	2 099	2 246	785	716	889	832
Hessen .....	3 091	3 260	1 280	1 496	1 019	1 018	387	356	404	390
Niedersachsen .....	3 973	4 054	1 674	1 827	1 343	1 347	455	425	502	454
Nordrhein-Westfalen .....	8 756	8 951	3 559	3 972	3 011	3 015	1 056	947	1 130	1 017
Rheinland-Pfalz .....	1 961	1 991	753	813	687	694	260	243	261	240
Saarland .....	493	465	204	211	165	149	66	54	58	51
Schleswig-Holstein .....	1 470	1 510	615	695	520	513	164	150	171	151
	<b>Ostdeutsche Flächenländer</b>									
Zusammen .....	6 499	6 252	2 727	2 899	2 423	2 297	750	526	599	530
Brandenburg .....	1 257	1 276	485	546	485	492	162	121	125	117
Mecklenburg-Vorpommern .....	830	795	347	362	313	299	91	60	79	74
Sachsen .....	2 156	2 114	954	1 022	778	735	227	172	197	185
Sachsen-Anhalt .....	1 151	1 051	483	498	439	396	136	86	94	72
Thüringen .....	1 104	1 016	458	470	408	375	134	88	104	83
	<b>Stadtstaaten</b>									
Zusammen .....	3 397	3 568	1 760	1 850	980	999	335	344	322	376
Berlin .....	2 028	2 156	1 075	1 145	569	588	199	206	185	217
Bremen .....	366	357	183	179	112	106	34	32	37	39
Hamburg .....	1 003	1 055	503	526	299	304	101	106	100	120

1 Am Haupt- und Nebenwohnsitz.

2 Ergebnis des Mikrozensus.

3 Ergebnis der Haushaltsvorausberechnung 2020, Variante "Trend".



# Neue Lebensmodelle sprengen alte Wohnlogiken

## Wohnen passt nicht mehr zur Lebensrealität

- Haushalte werden kleiner, vielfältiger, instabiler
- klassische Kernfamilie verliert Dominanz

## Neuer Bedarf an

- Übergängen
- Hybriden
- langfristig flexiblen Lösungen

## Bauliche Antworten:

- Zielgruppen-Wohnungen
- Cluster-Wohnen
- flexible Grundrisse

# Maximal-Raum

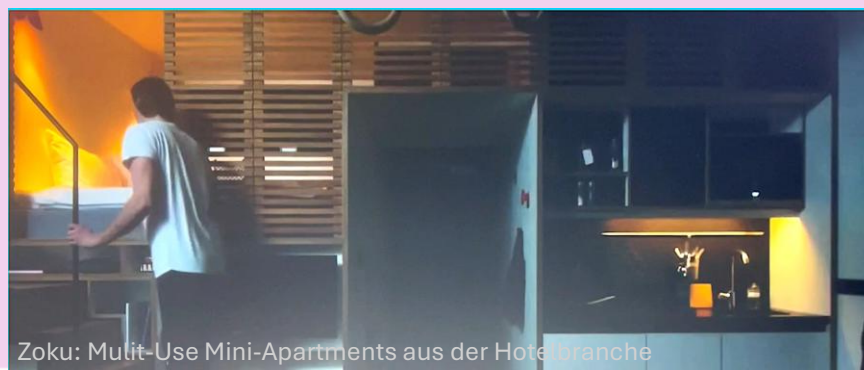
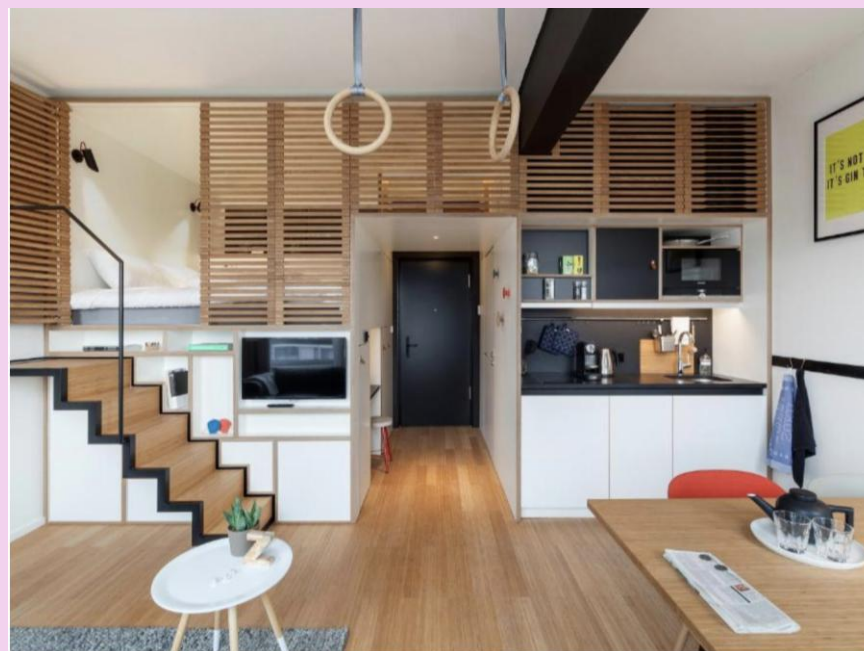
Immer mehr Raum  
für weniger Bewohner

Verfügbare Wohnfläche/Kopf  
stieg in Deutschland  
von 22,3 m<sup>2</sup> im Jahr 1965  
auf 48,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2023 an.

PMRE-Monitor und Umweltbundesamt (11/2024)

„30% des Einkommens soll  
für Miete gezahlt werden.“

Die 30%-Forderung, um Mietpreise  
an Einkommen anzupassen, stammt  
aus den 1970er Jahren. **Damals lag  
die Wohnfläche/Person bei 26 m<sup>2</sup>!**



Zoku: Multit-Use Mini-Apartments aus der Hotelbranche

# Micro-Living

Gängige Größen für  
Micro Apartments:

5,87 m<sup>3</sup> in Tokio

ca. 28 m<sup>2</sup> USA Westküste

37-46 m<sup>2</sup> USA Ostküste

ca. 30 m<sup>2</sup> Schweiz

15-35 m<sup>2</sup> Deutschland.

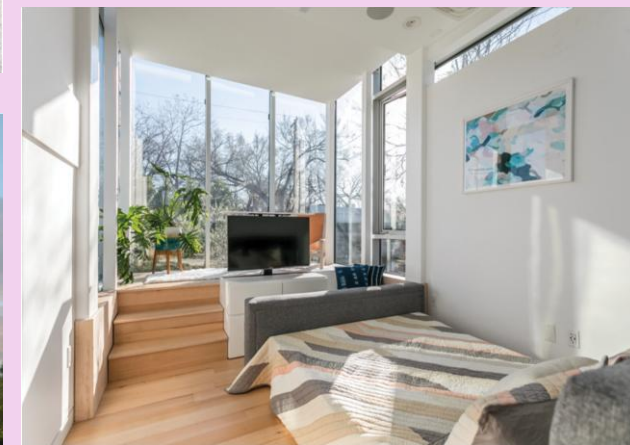
# Micro-Living

Tiny-Housing-Experiment „Kasita“ mit 32,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche von Jeff Wilson (Uni Texas):

- Module stapelbar & versetzbar konzipiert
- Vorfertigung in Fabrik, Endmontage vor Ort
- Geplante Bauzeit: 3 Wochen pro Einheit
- Integrierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Smart Metering für Strom & Wasser
- Einsatz auf ungenutzten Flächen, Dächern, Hinterhöfen, zur urbanen Nachverdichtung

„Es geht darum, **die Fähigkeiten und das Wissen in die Fabrik zu übertragen**. So ließen sich mehr Einheiten schneller und kostengünstiger bauen, – doch **was uns fehlt, sind die Produktionsmittel!**“

Sinclair Black, Architekt und Stadtplaner FAIA.



Kasita Microapartment Testversuch, Austin

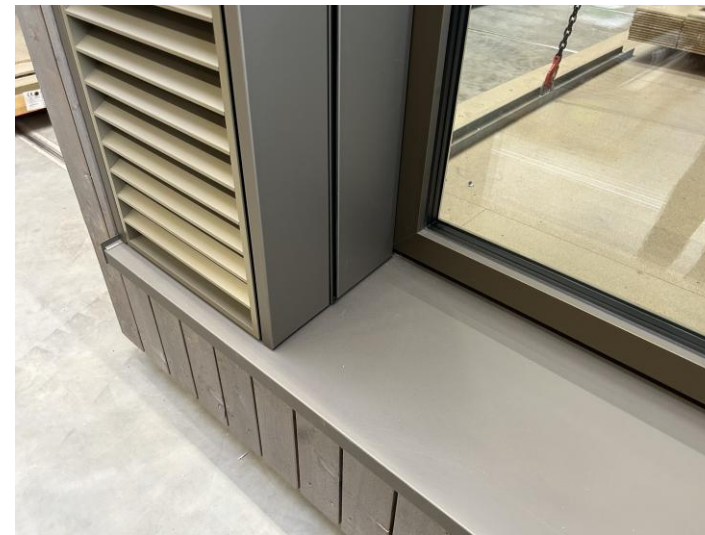
# Modular-Living

## Modulfertigung in der Fabrik als neuer Standard:

- 40-Fuß High-Cube mit 2,69 m Innenhöhe (statt 2,39 m).
- skalierbar,
- schneller,
- günstiger.
  
- **Weiterentwicklung vorhandener Kompetenzen im ‚Plattenbau‘**
- Neue Möglichkeiten im Holzbau



Baumgarten Holzbau/Rhön für Architekturbüro MEUR, Dennis Reum.



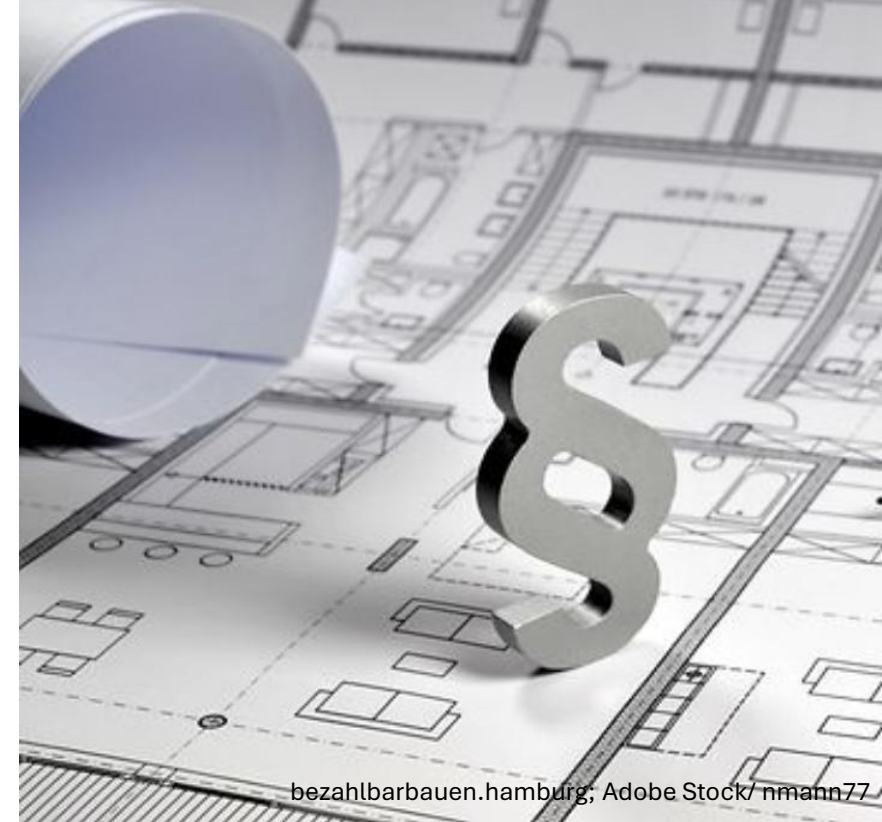
# Leistung verändert Baustandards

**Steigende Baukosten + Mieten:** Wohnen wird soziale Frage der Mitte

**Bedarf:** bezahlbarer Wohnraum trotz Kostenexplosion

## Bauliche Antworten:

- **Absenkung der Baustandards** (Gebäudetyp E, Hamburg-Standard, ...)
- serielle / modulare Bauweisen
- kleinere, effizientere Grundrisse
- Low-Tech statt High-Tech (Schweiz)



bezahlbarbauen.hamburg; Adobe Stock/ nmann77

Kostenreduzierte Baustandards



Prozess- und Planungsoptimierung



Verfahrensbeschleunigung



## Handlungsfeld

### „Kostenreduzierende Baustandards“

Wir haben 39 konkrete Normen, Verordnungen und weitere Vorgaben identifiziert, von denen in Hamburg in Zukunft rechtssicher abgewichen werden kann, ohne damit die Wohnqualität maßgeblich einzuschränken. Durch Anpassungen unter anderem in der Tragwerkskonstruktion, der Gebäudeisolierung und dem Schallschutz lassen sich so Baukosten von bis zu 600 Euro brutto pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einsparen.

# Wohnen & Arbeiten als Hybrid

Arbeit passiert ortsunabhängig, fragmentiert, remote.

**Die Wohnung wird wieder ein produktiver Ort.**

Das Homeoffice hat sich stabil etabliert

(je nach Studie ~25–30 %)

**Neuer Bedarf:**

→ Räume müssen mehr können

→ privat + produktiv + sozial

**Bauliche Antworten:**

- Co-Working + Wohnen (Bsp. Boardinghouses)
- Gründerzeit-Grundrisse (Abstufungen ins Private)
- hybride Grundrisse (Einbauten zur flexiblen Nutzung)



# Hybrid: Mehr Flexibilität auf weniger Raum

## Leben und Arbeiten als kombinierte Wohnform

- Home-Office als neuer Standard
  - In Erweiterung als **Wohnbüro**
  - Abtrennbar als **Arbeitsraum**
- Verkehrsfläche mit Nutzung, z.B.
  - Einbaumöbel oder Aufstellfläche





Die HausWirtschaft



# Die HausWirtschaft

Pionierhaus für **genossenschaftliche Kleingewerbeentwicklung**.

Mitglieder der Genossenschaft nutzen in der HausWirtschaft primär Arbeitsflächen (Büro/Werkstatt/Schreibtisch) und initiieren:

- **Unterschiedliche Wohnformen**, flexible Coworking-Flächen und Räume in kleinteiliger **Nutzungsmischung** für Kultur, Gesundheit, Bildung, Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie.
- Vielfältige kulturelle Veranstaltungen **beleben die Erdgeschosszonen**.
- Synergien und **interdisziplinäre Projekte** zur Belebung des neuen Viertels.

## im Wiener Nordbahnviertel

**Gemeinwohlorientiertes Gebäude zum Arbeiten *und* Wohnen:**

- 1 Haus für 200 Menschen
- partizipativ entwickelt, realisiert und gelebt
- als Genossenschaft organisiert
- ca. 7000m<sup>2</sup> Nutzfläche / 50 % Wohnen 50 % Arbeiten
- leistungsfähig/gefördert



**Living Circle in ehemaliger Thyssen-Zentrale.**  
Büroflächen mit ca. 1.000 BAP ergaben 340 Mietwohnungen von 60 bis 130 m<sup>2</sup>.



# Wohnungen aus leeren Büros

In Deutschland standen 11/2025  
**rund 11 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer.**

Bundesstiftung Stadt- und Raumforschung, 26.11.2025

Leerstandsquote 2024: 5,6 %

(+ 1,6 Mio. m<sup>2</sup> zum Vorjahr). ZIA-Gutachten 3/2025

**Für das Redevelopment geeignet**  
wären technisch und funktional:

- 20 % (der Büro- & Verwaltungsgebäude)  
mit mittlerem baulichen Aufwand
- 30 % mit einfachem/geringem Aufwand  
Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e. V.

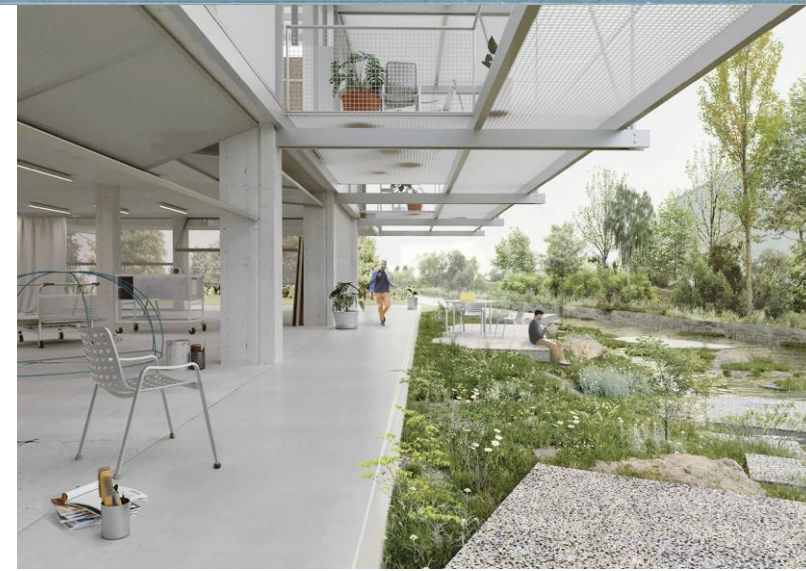
**In Frankfurt/Main entsteht jede 3. Wohnung  
mittlerweile auf ehemaligen Büroflächen.**

Seit 2005 erleichtert eine städt. Fachabteilung die Um-  
nutzung, um Abschreibungsleerstand einzudämmen.

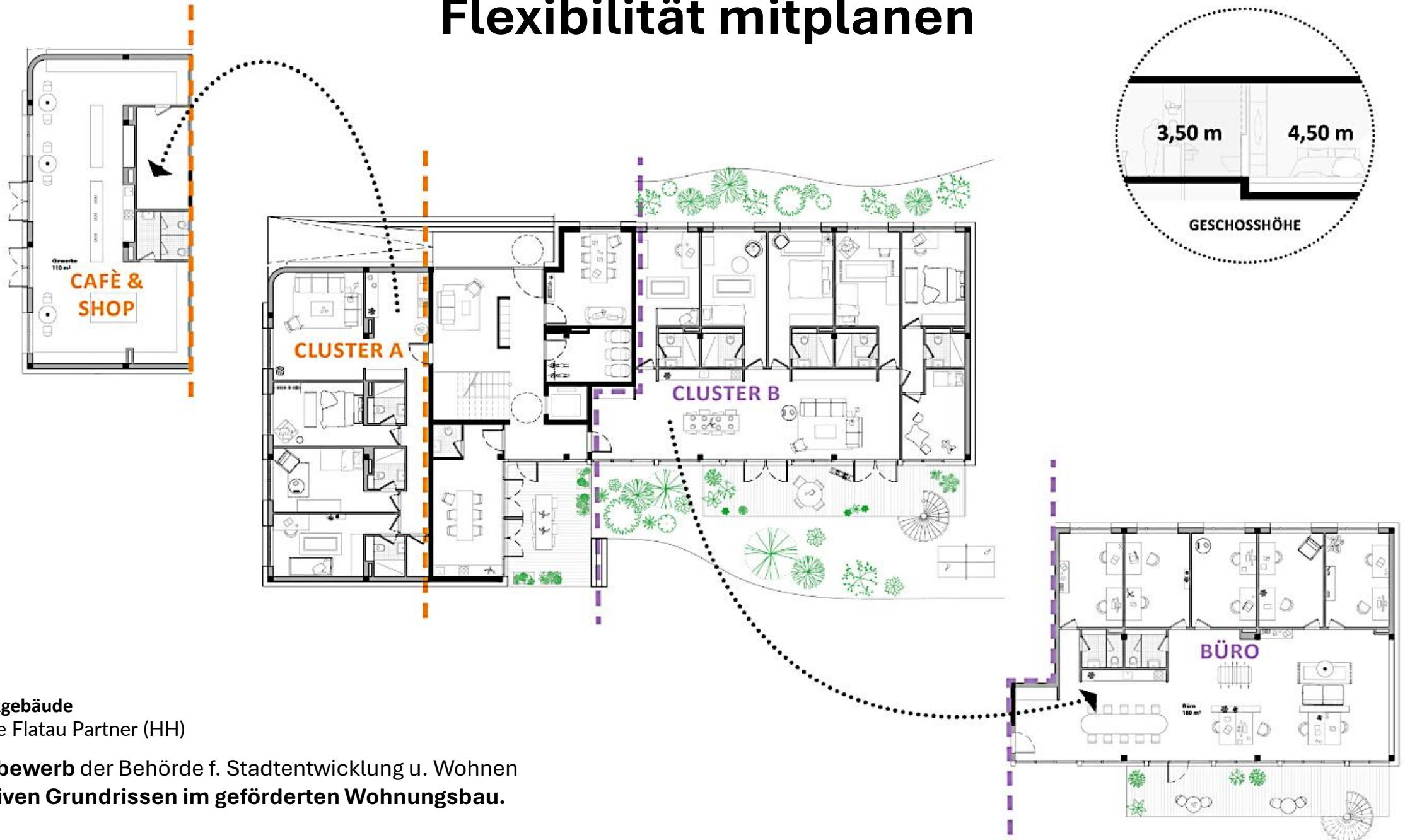
# Auflagen vermeiden

Ungedämmte Zusatzflächen ohne energetische Auflagen.

Düsing und FAKT: New Architecture School Siegen.



# Flexibilität mitplanen



Typologie Eckgebäude

1.Preis: Hupe Flatau Partner (HH)

Ideenwettbewerb der Behörde f. Stadtentwicklung u. Wohnen  
zu innovativen Grundrissen im geförderten Wohnungsbau.

# LIFE CHANGING WORK. FOR YOU TOO.

At THE EMBASSIES, we think of getting older as getting better at life. That's why we're looking for candidates with the open-mindedness to see people for who they are and help them live the life they deserve.



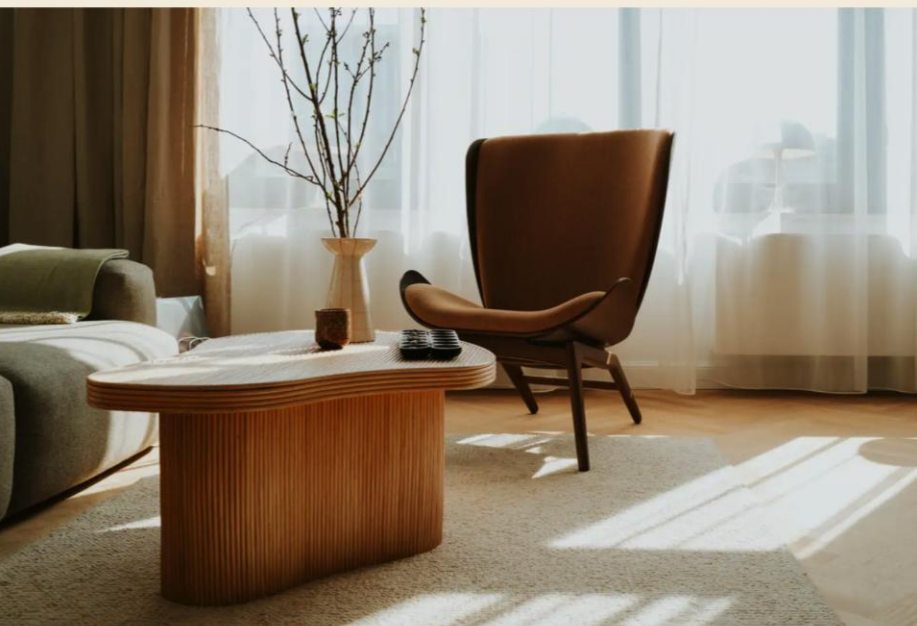
Individually furnished apartments, personalized for your taste. Instantly feel at home.



24/7 serviced apartments - Comfort and peace of mind, always.



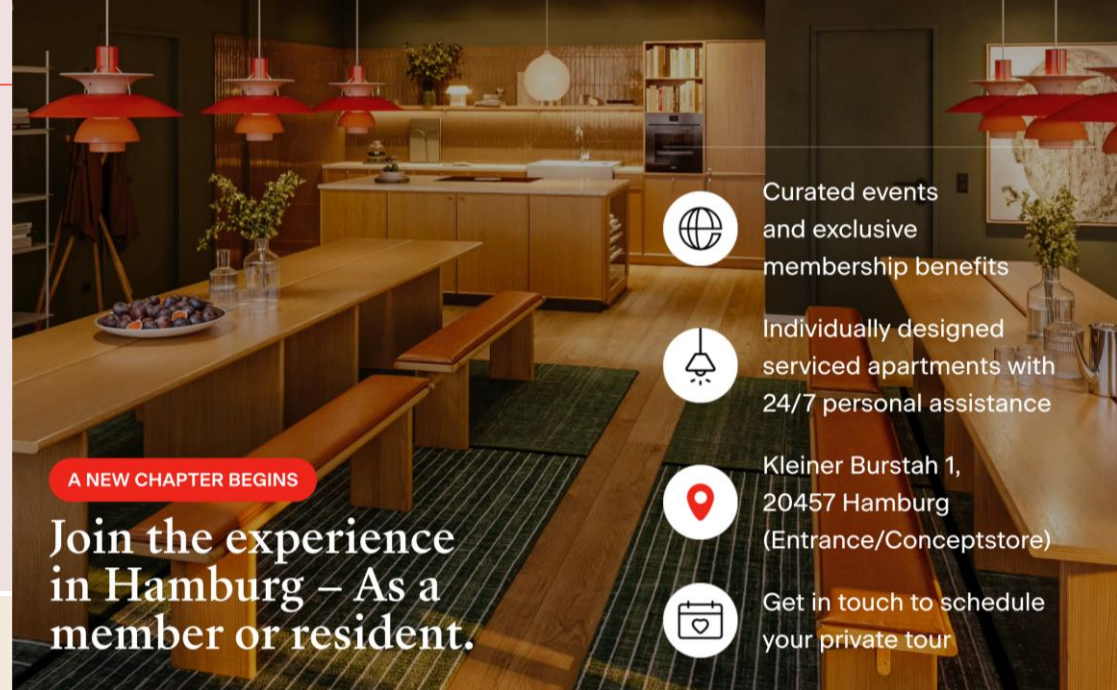
Access to physiotherapy, specialist doctors and trusted health partners.



## Personalize your fully furnished apartment

As a Resident Ambassador, you have the unique opportunity to tailor your space to reflect your personal taste and style.

- Furnished yet flexible
- Full kitchen and bath-room
- Freshly renovated historic building



Curated events and exclusive membership benefits



Individually designed serviced apartments with 24/7 personal assistance



Kleiner Burstah 1, 20457 Hamburg (Entrance/Conceptstore)



Get in touch to schedule your private tour

A NEW CHAPTER BEGINS

## Join the experience in Hamburg – As a member or resident.



# Zusatzoption: Co-Living



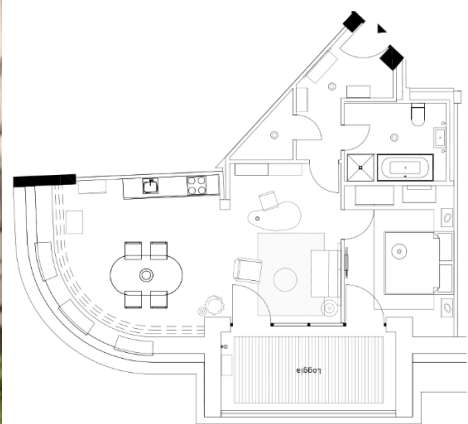
## Become a member, and belong

Join curated events, meaningful connections, and enjoy spaces designed for both focus and retreat.

- Monthly membership & private members club
- Wellness & longevity spaces
- Private offices & collaborative workspaces

Launch Offer  
**EUR 250 (+ VAT) / month**

[Get in touch](#) or call us on: (+49) 040 60 77 38 81-0



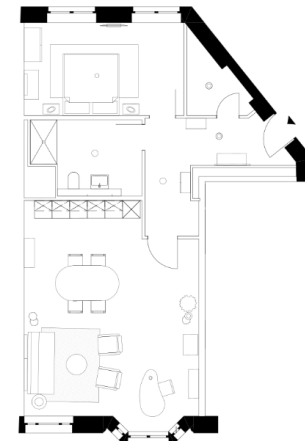
## Move in and make it your own

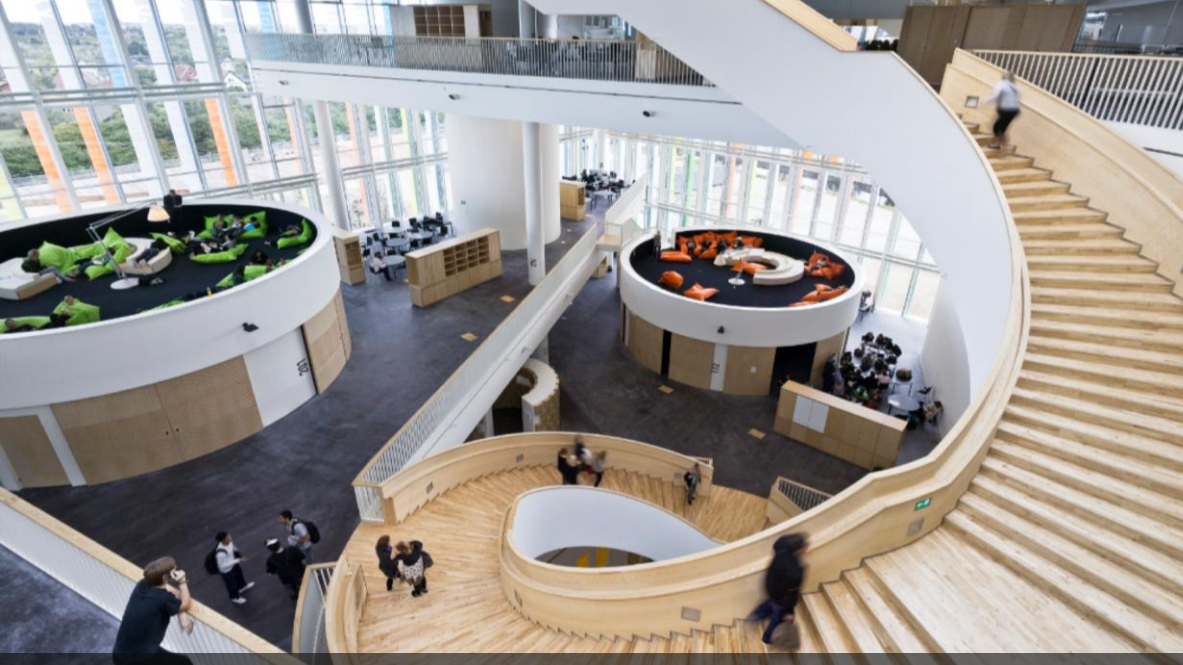
Live in a thoughtfully furnished serviced apartment with 24/7 personal assistance.

- Full access to all Ambassador benefits
- Security, housekeeping & room service
- Concierge shopping, laundry & physiotherapy on request

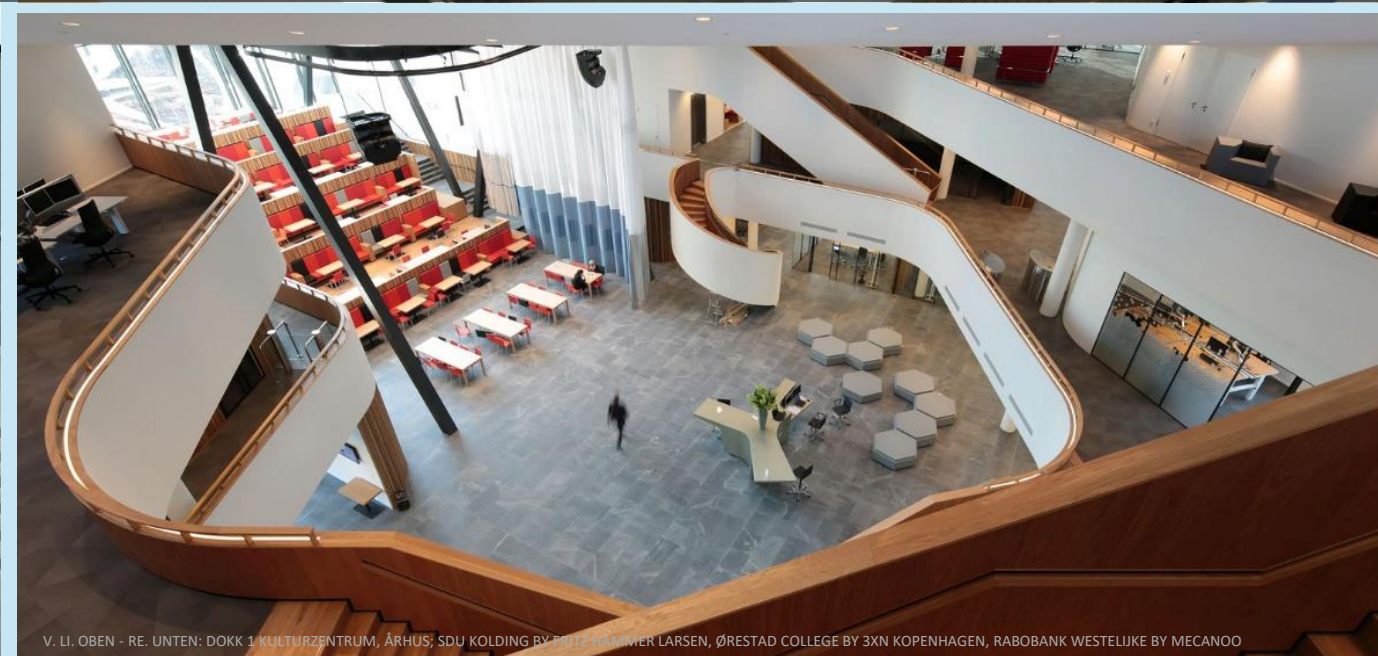
Launch Offer  
**EUR 3000 (+ VAT) / month**

[Get in touch](#) or call us on: (+49) 040 60 77 38 81-0





# Neuer Bürotrend: Vielfalt an Austausch und Begegnung



# Hallenwohnen

Die Kubatur der neuen Wohngemeinschaftsräume  
ähnelt den Kollaborationsflächen in Bürogebäuden



# Lösung: Cluster-Wohnen

## Privates Wohnen mit sozialer Infrastruktur

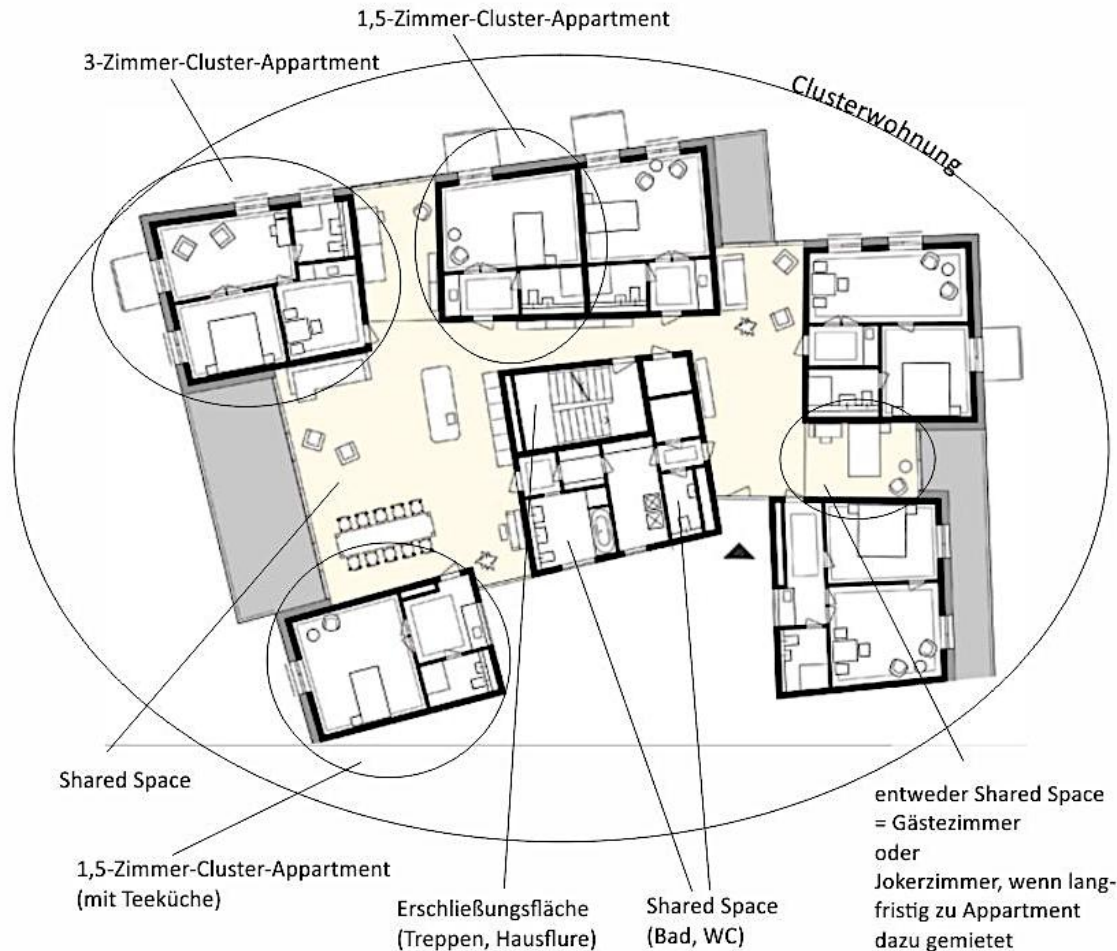
### Beispiele:

- Mehrgenerationenhäuser
- Genossenschaftsmodelle
- Cluster für ältere Menschen

Cluster-Modelle eignen sich explizit für ältere Menschen und kleine Haushalte

### Umsetzbarkeit:

- Vorgaben zur sozialen Förderung bestimmen die Ausbau- und Mieterkriterien.
- Aber: Die Mietergemeinschaft muss dann selbst entscheiden können, wer mit einzieht.



# Individualisiertes Wohnen im Zwiespalt.

Einerseits nahm die Anzahl der Einfamilienhäuser (EFH) in Deutschland seit dem Jahr 2001 jährlich zu (2023 16,3 Mio. EFH).

Schwäbisch Hall (02.07.2025), Scholle (23.06.2025)

Auf der anderen Seite greift die neue Volkskrankheit Einsamkeit um sich.

Hertz (2021); Tagesschau (24.12.2022).

**Dies bringt neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens hervor.**  
Die Gemeinschaft erhält einen Wert über die reine Wohnfläche hinaus.

# Via Zielgruppenadressierung zur Nachbarschaftslösung

Bsp.: Wohnungen für  
**Alleinerziehende**



18,6 % von den Familienhaushalten in  
Ostdeutschland sind Alleinerziehende.  
Die Scheidungsrate liegt bei 35,7%.

Clemens Kirsch Architektur  
Geförderter Wohnungsbau für Alleinerziehende, Wien



# Nächster Massenbedarf: Caring Communities

Dringend benötigte Angebote für eine überalternde Baby-Boomer-Generation nutzerzentriert weiterdenken und in die Quartiersplanung integrieren.



BeneVit Haus Rheinaue, 3sat Nano vom 3.11.2023

Stambulant: Betreutes Wohnen mit zubuchbaren Pflegeleistungen.

Alte wie Angehörige übernehmen häusliche Arbeiten, um Eigenanteile zu senken und Personal zu entlasten.



# Altern ohne System – Wohnen wird zur Versorgungsfrage

**Massive Überalterung mit überlasteten Pflegesystemen**

Prognose bis 2035:

+40 % mehr Pflegebedürftige in Deutschland

**Akuter Bedarf:**

- **selbstbestimmt Altwerden**
- **Leistungsfähigkeit verlängern**
- **Pflegefall miteinkalkulieren**
- **Wohnen + Versorgung verschmelzen**

**Bauliche Antworten:**

- **ambulant unterstützte ‚Wohnautonomie‘**
- **integrierte Service-Strukturen**
- **„Care-ready“-Grundrisse**



# Jetzt wäre die Klientel noch zahlungskräftig ...

## Vermögen

- Über 60 % des Nettovermögens in D. liegen bei den 50+Jährigen.
- **Die Gruppe 60+ besitzt allein rund 1/3 des Gesamtvermögens.**
- Über 50 % der 55–65-Jährigen wohnen im Eigentum  
(zu groß, zu weit abgelegen, nicht altersgerecht).

**Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen ist kein Nischenthema!**

## Demografie

Bis 2035 wird jeder 2. Erwachsene in Deutschland über 50 sein.

Der Anteil 67+ steigt besonders stark.

Soziale und ökonomische Teilhabe, solange es geht.



## Wien: Omas Kuchen in der Vollpension

<https://www.vollpension.wien/>

# Konzeptqualität vor Höchstpreis

Immer mehr Städte lassen die  
Konzeptqualität vor dem Höchstpreis  
rangieren.

Dies befördert genossenschaftliche  
und soziale Projekte sowie nachhaltige  
Bauweisen.

- Käufer:innen bewerben sich mit Nutzungs- und Betriebskonzept.
- Die Gemeinde bewertet die Qualität dessen, was im Haus passieren soll.
- Phase der „Anhandgabe“ gibt der Kleingenossenschaft 1-2 Jahre Zeit, um sich professionell zu organisieren und finanziell aufzustellen.



# Offene Konzeptvergaben

**Kernfrage: „Was könnt Ihr zur Stadtgesellschaft beitragen?“**

Alternative zur bislang üblichen Punktmatrix bei der Grundstücksvergabe.

**Schafft noch mehr Bedarfsorientierung und fördert die Vielfalt.**

**45 Gebäude** auf 3,5 ha im Steingauquartier Kirchheim unter Teck:  
17 Baugruppen, 22 Häuser von Bauträgern/Investoren, 6  
Einfamilienhäuser. Darunter 246 Eigentumswohnungen und  
129 zur Miete (34 % vergünstigt und 20 % Sozialwohnungen).

- **Cluster-Wohnungen:** Mini-Apartments mit Bad und gemeinsamer Küche
- **Pflege-WGs** für Ältere
- Häuser mit **Sozialwohnungen** und **Luxusapartments** (querfinanziert)
- Con4Rent: **Mietflächen** für Veranstaltungen, Arbeit, Übernachtungen
- Baugemeinschaft WerkStadt mit gemeinsam genutzter **Werkstatt**
- **Café** von Menschen mit Behinderung



It takes  
a village  
to raise  
a child.

Afrikanisches Sprichwort





**Vielen Dank!**

[Birgit-Gebhardt.com](http://Birgit-Gebhardt.com)

