

Was Kunden wünschen

Wertewandel erfordert neue Wohnkonzepte im urbanen Raum



Viel Raum nach oben: Penthäuser sind aufgrund ihrer Höhe meist uneinsehbar und bieten auch im Stadtgebiet Raum für Rückzug und Erholung



Neue Prioritäten: Komfortable Wohnlösungen im Herzen der Stadt stehen heute ganz oben auf der Wohnwunschliste



Michael F. Just

Leiter Akquisition und Vertrieb
H-I-M Villenbau München

Ein eigenes Haus mit Garten in ruhiger, grüner Nachbarschaft. Dieses Bild gehört zum Inbegriff einer Wertevorstellung, die Stabilität und finanzielle Sicherheit verspricht und bis heute als erstrebenswert gilt. Doch speziell im Kontext wirtschaftlich prosperierender Ballungsgebiete, wie München, Berlin oder Hamburg, verliert diese Vorstellung zunehmend an Gewicht. Flüchteten die Bürger einst vor den lauten, verdreckten „Glasscherbenvierteln“ der Innenstädte hinaus aufs Land, stehen heute modernisierte, florierende Stadtquartiere ganz oben auf der Wohnwunschliste. Michael Just, Leiter Akquisition und Vertrieb der H-I-M Villenbau in München, zeigt auf, was Kunden in modernen Großstädten suchen und wie neue Lebenskonzepte unsere Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen im urbanen Raum transformieren.

Wohnen – Eine Frage der Priorität

Wer heute in einer Metropole wie München ein Haus mit Garten erwerben möchte, steht vor einem Entscheidungsproblem. Freistehende Einfamilienhäuser im Stadtgebiet sind eine Seltenheit, Baugrund ist Mangelware und beides ist in der Regel kaum aus eigenen Mitteln finanzierbar. Wer ein eigenes Haus mit Garten für sich und seine Familie kaufen oder bauen möchte, hat somit meist nur die Option aus der Stadt heraus zu ziehen. Auf dem Land sind die Preise für Grundstücke und Wohneigentum erschwinglicher. Hier kann sich der Traum der eigenen Villa oder des großzügigen Einfamilienhauses mit Garten noch erfüllen. Allerdings hat diese Entscheidung einen Preis: Auf dem Land fehlt die städtische Infrastruktur mit dem vielfältigen

kulturellen Angebot, den Bildungsinstituten, dem gesellschaftlichen Leben, den gut bezahlten Arbeitsplätzen. Wer weiterhin in der Stadt arbeitet nimmt für seinen täglichen Arbeitsweg zum Teil sehr lange Pendelstrecken auf sich. Das idyllische Haus im Grünen, das den Freizeitwert der Familie steigern soll, zieht somit gleichzeitig einen Teil der Freizeit wieder ab. Wenn das Leben auf dem Land und tägliches Pendeln keine Option sind, müssen Kaufinteressenten ihre Prioritäten überdenken. Grundsätzlich gilt: Je näher man an die Stadt heranrückt, desto kleiner und teurer werden die verfügbaren Baugrundstücke und Immobilien. Aufgrund der dichten Besiedelung können Einfamilienhäuser nicht so großzügig angelegt werden wie auf dem Land und auch die Abstände zu den Nachbarn fallen je nach Bauart geringer aus. Oft werden Reihenhäuser auch ohne Abstand direkt aneinander gebaut, sogenannte Townhouses. Wer sich ein kleines Haus in oder um München leisten kann, muss somit auf einen Teil seiner Privatsphäre verzichten.

Neue Lebenskonzepte

Damit sind die Optionen benannt, die ein Kaufinteressent beim Erwerb eines Einfamilienhauses in einer Stadt wie München aktuell hat. Wie sich zeigt, ist die Entscheidung für eine Wohnimmobilie in der Regel ein Spagat zwischen der Lage des Objekts und der erzielbaren Privatsphäre. Dabei lautet die Kernfrage, die jeden Interessenten umtreibt: Welches Wohnkonzept bietet im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die höchste Lebensqualität? Die Antwort auf diese Frage wird heute besonders im städtischen Kontext anders beantwortet, als noch vor 50 Jahren. Denn die Definition von Lebensqualität hat sich geändert und das spiegelt sich in zahlreichen Studien wieder. So wünschen sich zum Beispiel viele Berufstätige heute mehr Freizeit und verzichten dafür sogar auf einen Teil ihres Gehalts. Auch die Reiselust der Deutschen steigt: Laut einer Analyse der Stiftung für Zukunftsfragen reisten bereits 2013 mehr Bürger als je zuvor um die Welt – Tendenz steigend. Und auch mit Blick auf das Wohnen haben sich die Ansprüche geändert. Nicht für



Unabhängigkeit, Freiraum, Privatsphäre:
Die Villen-Wohnung ist Ausdruck einer Werteverchiebung

jeden ist heute das eigene Haus auf dem Land die richtige Antwort, wenn es um Fragen der optimalen Lebensführung geht. Stattdessen stehen Wohnlösungen im Fokus, die den Freizeitwert erhöhen, Reisefreiheit und Unabhängigkeit bieten und das Notwendige mit Komfort verbinden.

Haus wird Wohnung

Diesem Wertewandel versuchen neue Wohnkonzepte im urbanen Raum Rechnung zu tragen. Eine Antwort auf die neuen Anforderungen ist beispielsweise die Villen-Wohnung, die im Hause der H-I-M Villenbau entwickelt und realisiert wird. Das Wohnkonzept wurde auf die Anforderungen von Geschäftsleuten, Vielreisenden oder Familien zugeschnitten, die in der Stadt leben und gleichzeitig alle Freiheiten modernen Wohnens für sich nutzen möchten: Die Eigentumswohnungen entstehen in den guten und sehr guten Quartieren der Stadt München, wo das Leben floriert, wo Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Museen, Parkanlagen und Einkaufsmöglichkeiten meist fußläufig erreichbar sind. Die Wohneinheiten sind besonders großzügig angelegt und vereinen auf einer Ebene eine Wohnfläche, die mit dem vergleichbar ist, was ein traditionelles Einfamilienhaus über mehrere Stockwerke verteilt. So wird – in bester Lage – aus der Villa von damals die moderne Stadtwohnung von heute. Dabei können viele Restriktionen, die der Besitz eines Hauses üblicherweise mit sich bringt, von vornherein vermieden werden. Beispielsweise sind die Villen-Wohnungen schwellenfrei ausgeführt und verfügen über einen geräumigen Lift von der Tiefgarage bis ins Penthouse, so dass sich die Bewohner auch im hohen Alter keine Sorgen über mögliche Mobilitätseinschränkungen machen müssen. Eine intelligente Haustechnik erleichtert die Handgriffe des Alltags und kann auf Wunsch auch auf die individuellen Anforderungen der Stadtbewohner angepasst werden. So haben wir in einer Wohnung auf besonderen Wunsch ein frostsicheres Bewässerungssystem für die Terrassenbepflanzung installiert, das den vielreisenden Eigen-

tümern die Sorge um die Pflanzen nimmt. Jede Mehrfamilien-Villa hat selbstverständlich auch eine eigene Hausverwaltung, die sich um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Gebäudes, inklusive der Außenbereiche kümmert. Damit ist die Wohnung keine Verpflichtung mehr, die die Bewohner an ihr Zuhause fesselt. Wer Urlaub machen oder um die Welt reisen möchte, schließt die Wohnungstüre einfach hinter sich ab und beginnt seine Reise.

Privatsphäre in der Stadt

Ein besonderer Fokus der Villen-Wohnung liegt auf der Herstellung eines gesunden Wohnklimas. Denn auch wenn es die Bürger zurück in die Städte zieht: An dem Bedürfnis für Rückzug und Privatsphäre ändert sich nichts. Studien haben gezeigt, dass in Mehrfamilienhäusern eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang besonders gut funktionierende soziale Beziehungen hervorbringt. Während Wohnblöcke mit über 50 Wohneinheiten und mehr meist für totale Anonymität sorgen, kann in kleineren sozialen Gruppen ein freundschaftliches Nachbarschafts-Verhältnis entstehen, das von den Bewohnern als besonders harmonisch erlebt wird. Aus diesem Grund verfügen die Mehrfamilien-Villen der H-I-M Villenbau nur über sehr wenige – meist lediglich fünf – großzügige Wohneinheiten. Auch die Architektur der Anwesen versucht dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung zu tragen: Beispielsweise werden die großen Sonnenterrassen und Loggien so platziert, dass sie untereinander und von den Nachbarn möglichst nicht einsehbar sind. Die Einheiten sind schallschutztechnisch optimiert und minimieren potentiell störende Außengeräusche. Ein weiteres Beispiel ist die intelligente Aufzugsteuerung: Über private Exklusivfahrten kann jeder Bewohner ungesehen von der Tiefgarage oder von den im Untergeschoß untergebrachten Wellness- und Fitnessbereiche in seine Wohnung fahren. Dadurch kann mit den Villen-Wohnungen der H-I-M Villenbau nahezu dieselbe Privatsphäre erreicht werden, wie es mit einem freistehenden Einfamilienhaus möglich ist. Dies gilt im Besonderen für die Dachterrassen der Penthäuser, die aufgrund ihrer Höhe meist überhaupt nicht einsehbar sind und so selbst im Stadtbereich eine maximale Privatsphäre bieten können.

Fazit

Insbesondere im städtischen Kontext hat sich die Definition von Lebensqualität verändert und damit steht auch modernes Wohnen neuen Anforderungen gegenüber. Immobilieninteressenten zieht es verstärkt in die florierenden Bezirke der Großstädte mit ihren Kultur- und Bildungsangeboten, der funktionierenden Infrastruktur, den gut bezahlten Arbeitsplätzen, dem vielfältigen sozialen Leben. Gleichzeitig suchen sie nach Wohnlösungen, die den Freizeitwert erhöhen, Reisefreiheit und Unabhängigkeit bieten und komfortable Lösungen für das Notwendige mitliefern. Die Villen-Wohnung ist Ausdruck dieser Werteverchiebung. Sie ermöglicht ihren Bewohnern die neue Freiheit des sorgenfreien Wohnens – selbst und gerade in den fragtesten Lagen einer Metropolregion wie München.