

Echter Luxus oder schöner Schein?

Kaufen und bauen im obersten Preissegment



Echter Luxus: Großzügige, schwellenfreie Räume und Fensterelemente mit Höhen von 3 m und mehr sind sehr aufwändig und teuer in der Konstruktion



Ralph Heim
Geschäftsführer
der H-I-M Villenbau GmbH

„Luxuriöse Immobilie mit exklusiver Ausstattung und hochwertigem, edlem Design ...“ – so oder ähnlich klingt es, wenn Makler, Bauträger oder Privateigentümer ihre Wohnobjekte im gehobenen Preissegment zum Verkauf anbieten. Die Immobiliensprache ist geprägt von luftigen Begriffen, die versuchen die Qualität der Objekte zu beschreiben und doch oft nur vage bleiben. Für den Interessenten und potentiellen Käufer sagen subjektive Marketing-Floskeln meist nicht viel aus. Was genau meint der Anbieter mit „exklusiv“? Von welcher Qualität sprechen wir, wenn in einer Anzeige „hochwertig“ steht? Wie unterscheidet man echten Luxus vom schönen Schein? Ralph Heim, der Gründer und geschäftsführende Gesellschafter der H-I-M Villenbau, zeigt konkrete Kriterien auf, anhand derer man eine Luxus-Immobilie erkennen kann.

Luxus ist nicht gleich Luxus

Der Begriff Luxus stammt aus dem Lateinischen und bedeutet „Pracht“, „Aufwand“, „Ausschweifung“. Während normale

Güter den Lebensbedarf decken und für jedermann erreichbar sind, heben sich Luxusgüter aufgrund ihrer exklusiven Ausstattung ab. Sie übersteigen in ihrer Art, Form oder Herstellung das zum Leben Notwendige und zeichnen sich daher oft durch eine relativ hohe Preisstellung aus. Dies gilt für Schmuck, Mode, Autos und im Besonderen für Investitionsgüter, wie Immobilien. Doch woran erkennt man, ob eine Immobilie tatsächlich ein Luxusobjekt ist? Der Preis ist sicherlich ein Anhaltspunkt, jedoch in einem stark nachfragegesteuerten Markt kein klares Kriterium. Entscheidend für eine objektive Abgrenzung ist daher letztlich nur die Qualität. Und diese kann man anhand von fachlichen Merkmalen überprüfen.

Lage und Mikrolage

Ein zentraler Faktor mit Langzeitgarantie. Der Wert einer Immobilie wird in erster Linie bestimmt durch seine Lage. Dabei zählt nicht allein der Standort in einem begehrten Stadtviertel, wie München-Bogenhausen oder Nymphenburg. Vielmehr ist neben dem Standort selbst auch die Mikrolage entscheidend: wie ist das Objekt in die direkte Umgebung und das Grundstück eingebettet? Wie ist seine individuelle Ausrichtung nach den Himmelsrichtungen? Wie hoch der Lärmpegel? Ist im nachbarschaftlichen Kontext Privatsphäre gegeben? Gibt es eine direkte Verkehrsanbindung und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Natur und städtischem Leben? Eine Immobilie, die auf beiden Ebenen – Makrolage und Mikrolage – reüssiert, ist luxusfähig.

Bildquelle: Kaunat / H-I-M Villenbau



Statisch hoch-komplex: großflächige, raumhohe Verglasungen mit Hebe-Schiebetüren sind ein Merkmal für höchste Qualität und Luxus

Großzügige Räume

Lage und Positionierung allein reichen jedoch nicht aus. Daneben gibt es konkrete bauliche Merkmale, an denen sich objektiv eine hochwertige Immobilie erkennen lässt. Hierzu zählt zum Beispiel die Großzügigkeit der Wohneinheiten: repräsentative Hauseingänge und möglichst hohe und großflächige Räume bieten dem Bewohner ein befreites Wohnenerlebnis. Die Größen der Wohnzimmer in luxuriösen Wohnobjekten beginnen bei 40 bis 50 m² und können leicht 80 bis 100 m² betragen. In Relation dazu sind meist besonders hohe Räume von 2.80 m bis 3 m gefragt, was aus baurechtlichen Gründen jedoch oft schwierig zu realisieren ist. Aufgrund bautechnischer Vorschriften müssen Häuser im städtischen Kontext einen Mindestabstand wahren. Dieser Mindestabstand bemisst sich an der Höhe des Objekts und am Abstand zum Nachbargebäude. Plant man überdurchschnittlich hohe Räume, muss das Haus weiter in das Grundstück hineingerückt werden. Folglich bleibt weniger Nutzfläche für Verkauf oder Vermietung, weshalb die meisten Bauträger auf hohe Räume verzichten.

Schwellenfreiheit

Ein weiteres Indiz für eine Luxusimmobilie ist eine schwellenfreie Bauweise. Schwellenfrei ausgeführte Innenräume bieten einen hohen Wohnkomfort für jedes Alter und zudem große Vorzüge in punkto Ästhetik und Design. Diesen Luxusfaktor vernachlässigt jedoch noch immer ein Groß-

teil der Bauherren. Ob von der Tiefgarage in die Wohnung oder innerhalb der eigenen Räume in die Küche, auf die Terrasse oder in die Dusche – eine Immobilie so zu konstruieren, dass die Zugänge schwellenfrei ausgeführt sind, ist technisch sehr anspruchsvoll und teuer zu erstellen. Barrierefreies Bauen erfordert viele Gutachten und eine ausgeklügelte Konstruktion. So muss beispielsweise aufgrund teilweise extremer Wetterlagen, wie Schneefälle oder Sturzregen, gewährleistet werden, dass ein schwellenfreier Übergang zwischen Terrasse und Innenraum langfristig zu 100 Prozent wasserdicht ist. Dieses zu produzieren ist aufwändig, weshalb selbst die meisten hochwertigen Immobilien trotz des hohen Wohnkomforts noch immer mit unkomfortablen Schwellen und Barrieren versehen sind.

Verglasungen

Großflächige Verglasungen, Glaswände und Hebe-Schiebetür-Anlagen statisch sicher zu konstruieren ist eine kostspielige Bauweise und erfordert fachliches Know-How auf allen Ebenen – von der technischen Planung über die handwerkliche Konstruktion der Bauteile bis hin zum Einbau. Neben der aufwendigen Konstruktion, wie es beispielsweise bei Holz-Alu-Bauweise der Fall ist, sind großformatige Verglasungen auch wegen Größe und Gewicht teurer einzubauen. Aus statischen Gründen ist zur Überbrückung der großen Öffnungen viel größerer Aufwand nötig, denn die wenigen verbleibenden Wände müssen das Gesamtgewicht des Hauses

tragen. Dies zu realisieren ist extrem aufwendig, weshalb in der Mehrheit der Bauprojekte noch immer traditionelle Einzelfenster verbaut werden. Ganze Wände aus Glas sind somit nicht nur aufgrund des sonnigen, befreiten Wohnerlebnisses ein Luxusfaktor. Ihr Wert versteckt sich vor allem in der anspruchsvollen Konstruktion.

Privatsphäre

Im städtischen Kontext sind Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit ein rares Gut. Selbst – oder gerade – in Luxuslagen, beispielsweise in München im Herzogpark, Bogenhausen, Nymphenburg oder der Villenkolonie in Obermenzing, ist der Boden knapp, die Bebauung entsprechend eng. Dies gilt im Besonderen für den Wohnungsmarkt: um die Rendite aus Verkauf oder Vermietung zu maximieren, versuchen Bauherren in der Regel so viele Einheiten wie möglich in einem Wohnprojekt unterzubringen. Oft reiht sich eine Wohnung an die andere, kleine Balkone sind an der Fassade nebeneinander montiert, die Bewohner sitzen buchstäblich „wie die Hühner auf der Stange“. Um dies zu vermeiden und auch in Luxuslagen private Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen, realisiert die H-I-M Villenbau sehr kleine, feine Villenanlagen mit wenigen, meist nur fünf bis sechs Einheiten. Durch dieses Konzept können beispielsweise die Innenräume großzügig dimensioniert werden. Die Terrassen und Loggien werden teilweise in den Baukörper „eingeschnitten“, so dass sie untereinander und von außen nicht einsehbar sind. Auf diese Weise kann durch konkrete bauliche Leistung und eine individuelle, auf das jeweilige Grundstück angepasste Planung selbst in den begehrtesten Lagen der Luxusfaktor „Privatsphäre“ hinzugewonnen werden.

Qualität und Handwerkskunst

Wer eine Immobilie kauft, investiert in ein langlebiges Gebrauchsgut. Ob ein Haus oder eine Wohnung so hochwertig konstruiert ist, dass eine ganze Familie auf dem Parkett tanzen und springen kann, ohne dass die darunter wohnende Familie gestört wird, zeigt sich jedoch erst mit der Nutzung. Dennoch gibt es Indizien, die schon bei der Erstbesichtigung eines Wohnobjekts erkennen lassen mit welcher Qualitätsklasse man es zu tun hat. So kann der Boden als günstiges Laminat schwimmend verlegt oder als Parkett aus echtem Naturholz vollflächig mit dem Estrich verklebt werden – letzteres erkennt man bereits beim Darüberlaufen an einer dunklen, wohlklingenden Raumakustik. Auch die technische Ausstattung gibt wertvolle Hinweise: beispielsweise kann der Bauherr herkömmliche Rollläden verwenden, die alles komplett abdunkeln, oder funktionale Lamellen-Jalousien einbauen, die sich auf Knopfdruck bedienen und an die jeweilige Sonneneinstrahlung anpassen lassen. Es gilt: eine luxuriöse Immobilie ist immer auch ein Beispiel hervorragender Handwerkskunst. Es kommen intelligente Techniken und edle, gesundheitsschonende Baustoffe zum Einsatz, die ästhetisch verarbeitet wurden – und das Ergebnis kann man sehen, riechen und erfühlen.



Luxussymbol der Gegenwart: in Zeiten moderner Heiztechnik ist ein wärmender, offener Kamin ein Inbegriff für Luxus und Gemütlichkeit

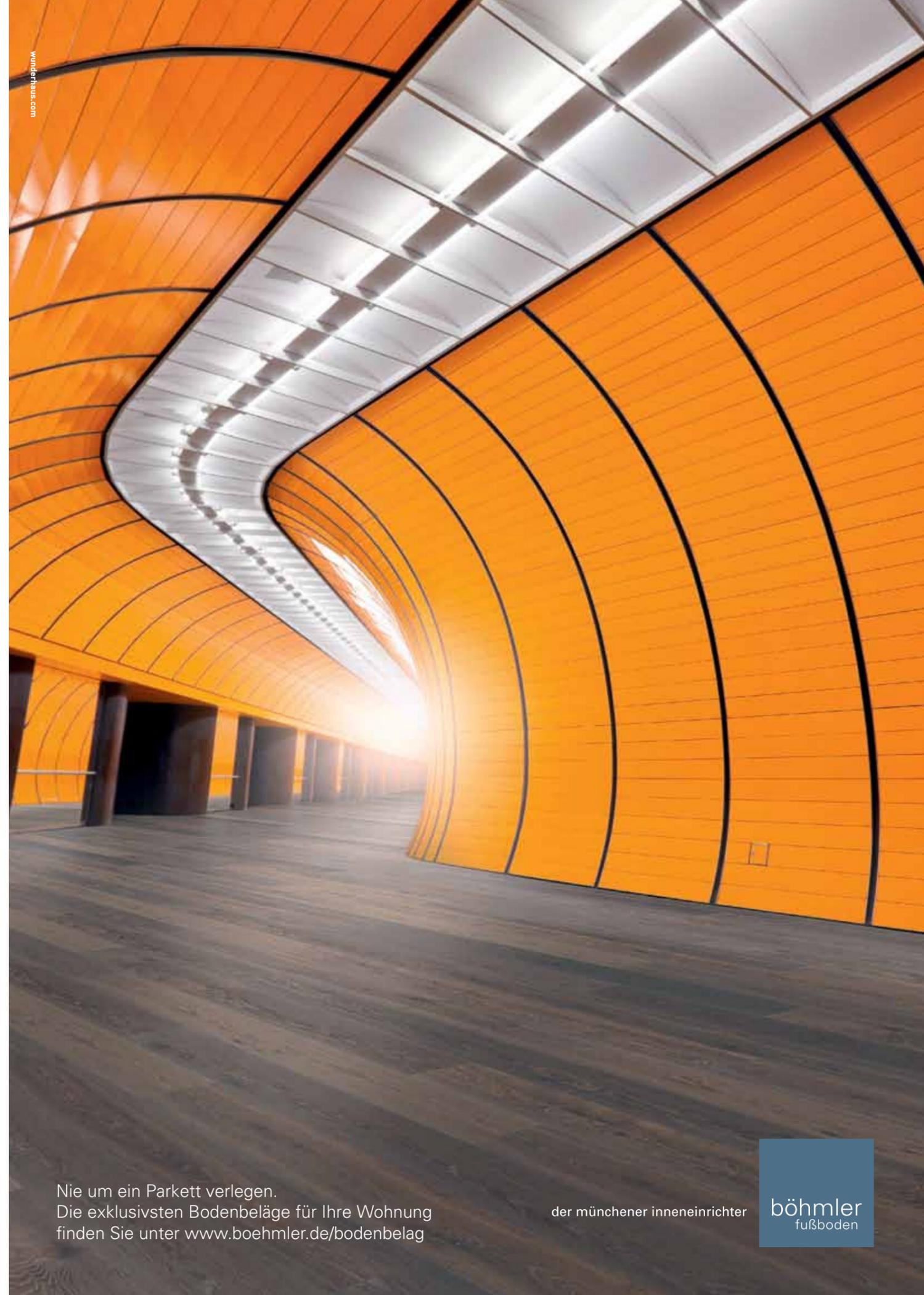
Gestaltungsfreiraum

Eine Luxusimmobilie kennzeichnet schließlich ein hoher Grad an Individualität und Persönlichkeit. Denn die Möglichkeit, eine Immobilie vom Grundriss bis zur Inneneinrichtung nach den eigenen Wünschen gestalten zu können, haben nur die allerwenigsten Eigentümer. Maximalen Gestaltungsfreiraum bieten heute fast nur Neubauprojekte. So verfügen Altbauten zum Teil über beeindruckende Innenräume und sehr viel Charme. Jedoch ist der Eigentümer auch in der gegebenen Architektur gefangen: deckenhohe Türen oder großflächige Verglasungen können nicht eingebaut werden, da oft der Denkmalschutz einen Riegel vorschreibt. Auch die Terrassen und Balkone sind meist klein dimensioniert und bieten nicht den Luxus in größerer Gesellschaft auf Balkonen oder Loggien zu verweilen. Demgegenüber kann ein Neubau auf die Wünsche des Käufers zugeschnitten und perfekt konfektioniert werden – bis er passt, wie ein Maßanzug.

Tipp: Referenzobjekte ansehen

Was tun, wenn man nicht die Möglichkeit hat ein Objekt persönlich vor Ort zu besichtigen, da es beispielsweise noch nicht gebaut wurde? Für diesen Fall gibt es eine direkte und einfache Methode, echten Luxus vom schönen Schein zu unterscheiden: sehen Sie sich Referenzobjekte an. Bauherren verwenden gerne Visualisierungen, um die Qualität ihrer Bauprojekte darzustellen. Diese sind jedoch nur graphische Veranschaulichungen, sie repräsentieren das Ideal. Einen echten Eindruck von der Qualität und der Luxusfähigkeit eines Bauprojekts bekommt man erst wenn man sich richtige Fotos und gebaute Referenzobjekte vor Ort ansieht, um zu prüfen, was ein Anbieter vorher gebaut hat und imstande ist zu leisten.

Die H-I-M Villenbau mit Sitz in München Bogenhausen hat sich auf die Planung, Entwicklung und Realisierung von Luxusvillen und Villenwohnungen in den besten Lagen in und um München spezialisiert. Weitere Informationen gibt es unter www.him-villenbau.de



www.boehmler.com

Nie um ein Parkett verlegen.
Die exklusivsten Bodenbeläge für Ihre Wohnung
finden Sie unter www.boehmler.de/bodenbelag

der münchener inneneinrichter

boehmler
fußboden