

# Architektur und Design als Verkaufsargument

Michael Ries

**Für anspruchsvolle Kunden, die nicht auf den Cent schauen müssen, denen aber eine hochwertige Ausstattung der Wohnung besonders wichtig ist, hält der Markt offensichtlich nicht genügend Produkte bereit. Denn die Preise für Luxusimmobilien steigen, unter anderem weil die Nachfrage aus dem Ausland zunimmt, erklärt der Autor. Um diese spezielle Klientel zu bedienen, kooperiert die Vivacon mit dem Designer Philippe Starck, der die Objekte außen und innen gestaltet. Inwieweit ein zusätzlicher Nagel in der Wand gegen das Urheberrecht des Künstlers verstößt, bleibt offen. (Red.)**

Hochwertigste Eigentumswohnungen in Neubauten und revitalisierten Denkmalimmobilien mit exklusivem Markenimage sind neben der Konzeption von Erbbaurecht-Modellen und dem Asset Management für externe und eigene Immobilienbestände Geschäftsfeld der im S-Dax notierten Vivacon AG. Innerhalb einer exklusiven Partnerschaft mit dem französischen Stardesigner Philippe Starck bietet das Unternehmen unter dem Label „yoo“ zudem als einziges Unternehmen bundesweit eine Markenimmobilie an. Für Kaufinteressenten, die sich zu einer Wohnung in Bestlage eine besonders stilvolle Ausstattung wünschen, gibt es unter dieser Marke von Philippe Starck individuell gestaltete Einrichtungen.

## Besserverdienende sind sehr Immobilien-affin

Als Spezialist für Luxuswohnungen hat die Vivacon im Sommer 2007 eine Studie zum Thema „Ansprüche und gefragte Regionen in gehobenen Einkommenschichten“ in Zusammenarbeit mit dem IfD Institut für Demoskopie Allensbach entwickelt. Das IfD befragte dazu bundesweit repräsentativ das obere Viertel der Deutschen, gerechnet nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen. Diese Studie liefert nicht nur interessante Ergebnisse hinsichtlich des Wohnimages deutscher Großstädte, sondern gibt auch Einblicke in die Erfolgsfaktoren, die beim Verkauf hochwertiger Immobilien von Bedeutung sind.

Fast zwei Drittel (64 Prozent) der Personen aus dem oberen Einkommensviertel aller deutschen Haushalte besitzen demnach Immobilien in Form von Häu-

sern oder Wohnungen. Innerhalb der Gesamtbevölkerung beträgt dieser Wert im Durchschnitt dagegen 46 Prozent. Die „Immobilien-Affinität“ unter Deutschlands Gutverdienern belegt überdies eine weitere Zahl: So besitzt fast jeder Achte (zwölf Prozent) der in der Studie befragten Haushalte aus dem oberen Einkommensviertel Deutschlands neben einem eigenen Haus zusätzlich auch mindestens eine Eigentumswohnung.

Der Hausbesitz bei Deutschlands Gutverdienern ist in Süddeutschland dabei am höchsten – hier besitzen 62 Prozent mindestens ein Haus. In Ostdeutschland ist der Anteil generell niedriger (45 Prozent). Dabei steigt der Immobilienbesitz bei Gutverdienern ab dem vierzigsten Lebensjahr fast exponentiell an: So geben von den unter 40-Jährigen 31 Prozent den Besitz eines oder mehrerer Häuser an. Bei den 40- bis 49-Jährigen beträgt dieser Anteil bereits 65 Prozent, bei den über 50-Jährigen sogar 78 Prozent.

## Kriterien beim Wohnungskauf

Was nun ist für Gutverdiener, die Wert auf hochwertige Immobilien legen, beim Kauf entscheidend? Das Ergebnis der Studie: Eine „hochwertige Innenverarbeitung“ wird an erster Stelle bei der Entscheidung über den Kauf einer Wohnung genannt. Nach der Innenverarbei-

tung folgt der „Zuschnitt einer Wohnung“ mit der zweithäufigsten Nennung. Dann erst der „Preis einer Wohnung“ auf Platz drei, gefolgt von dem Kriterium „modernste Haustechnik“ (siehe Tabelle). Auch unter den Top Ten der Entscheidungskriterien befinden sich ökologische Aspekte wie ein niedriger Energieverbrauch oder die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien.

Ebenfalls eine Rolle beim Kauf von Immobilien spielt die Aussicht auf Wertsteigerung. Dieses Kriterium ist vor allem bei Luxusimmobilien gewünscht. So ist ein steigender Wiederverkaufswert laut Studie den Personen, die besonderen Wert auf hochwertige Immobilien legen, deutlich wichtiger (77 Prozent) als Personen, denen das Wohnen in einer hochwertigen Immobilie weniger beziehungsweise gar nicht wichtig ist (57 Prozent).

## Preise in Deutschland sind sehr attraktiv

Tatsächlich hat sich der Wert von Luxusimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren durchweg positiv entwickelt: So sind hier die durchschnittlichen Preise – im Unterschied zum gesamten Immobilienmarkt – seit 1999 stetig gestiegen. Zudem sind laut einer Studie der Dr. Lübke GmbH deutsche Luxusimmobilien vor allem für ausländische Investoren attraktiv. Denn hier seien die Preise im Vergleich zum Ausland ausgesprochen günstig. Was die Investition in Luxusimmobilien zusätzlich attraktiv macht: Im Unterschied zum übrigen Wohnungsmarkt ist dieses Marktsegment kaum abhängig von der konjunkturellen Lage – die Zeichen für weiteres Wachstum stehen also gut.

Geht es um das Image der deutschen Großstädte, ist München der Studie zufolge bei den Topverdienern in Deutschland die Stadt, die am häufigsten (74 Prozent) mit einem luxuriösen Wohn- und Lebensstil verbunden wird, gefolgt von Hamburg mit 39 Prozent (siehe Abbildung 1). Auf den nachfolgenden Plätzen liegen Frankfurt am Main mit 22 Prozent, vor Berlin mit 19 Prozent, Stuttgart mit 16 Prozent sowie Köln (vier Prozent), Leipzig (zwei Prozent) und Dresden (ein Prozent).

Doch interessant ist: Gefragt, in welcher Stadt man selbst am liebsten leben würde, geben die befragten Gutverdiener zwar wiederum mit deutlichem Abstand die beiden Metropolen München

## Der Autor

**Michael Ries** ist Mitglied des Vorstands der VIVAICON AG, Köln.

**Tabelle: „Worauf würden Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung achten?“**

Rang	Kriterium
1	Hochwertige Innenverarbeitung
2	Zuschnitt/Raumaufteilung
3	Preis
4	Modernste Haustechnik
5	Balkon/Terrasse
6	Größe
7	Ruhige Lage
8	Umweltaspekte/Ökokriterien
9	Steigender Wiederverkaufswert
10	Baustil/Architektur

Basis: Personen, die mit ihrem Haushaltsnettoeinkommen das obere Viertel der deutschen Bevölkerung bilden und Wert auf hochwertige Immobilien legen.

Quelle: Vivacon-Studie Luxus-Immobilien in Deutschland

(33 Prozent) und Hamburg (24 Prozent) an (siehe Abbildung 2). Auf den nachstehenden Plätzen kommt es aber zu Verschiebungen. So folgt jetzt Berlin auf dem dritten Platz (22 Prozent), gefolgt von Köln und Stuttgart (jeweils elf Prozent). Frankfurt am Main bildet bei dieser Frage das Schlusslicht der Rangliste (vier Prozent), gemeinsam mit Leipzig (vier Prozent).

Erwähnenswert sind an dieser Stelle auch die Unterschiede zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen innerhalb der befragten Gutverdiener. Während München und Berlin bei den Frauen (37,4 Prozent beziehungsweise 25 Prozent) beliebter sind als bei den Männern (28,9 Prozent respektive 18,3 Prozent), favorisieren die männ-

lichen Befragten (13,7 Prozent) stärker Köln (Frauen: 8,8 Prozent). Einige sind sich Männer und Frauen, was die Metropole Hamburg angeht: Hier würden 24,6 Prozent der männlichen und 24,1 Prozent der weiblichen Befragten am liebsten leben.

Zudem lassen sich regionale Unterschiede ausmachen. München ist der Studie zufolge bei den Befragten, die im Süden und Südwesten leben, am beliebtesten (46,2 Prozent) – bei den Befragten im Osten dagegen mit 14 Prozent weit weniger gefragt. Hamburg wiederum kann besonders bei den im Norden und Westen Lebenden punkten (34,6 Prozent). Unterschiedlich fallen die Präferenzen auch bei Köln aus: Während immerhin 20,9 Prozent der Befragten im Norden und Westen die Domstadt als persönliche Wunschstadt zum Leben angeben, sind es im Osten nur weniger als ein Prozent (0,9 Prozent).

### Designerwohnungen als Originale

München und Hamburg werden am stärksten mit einem luxuriösen Wohn- und Lebensstil verbunden – und sind das Top-Ziel unter den Gutverdienern. Die Vivacon hat an beiden Standorten die ersten beiden Philippe-Starck-Häuser im Rahmen ihres yoo-Angebots in Deutschland eingeführt. Und tatsächlich konnten hier bereits während der Bauphase deutliche Preissteigerungen für Wohnungen in diesen exklusiven Projekten realisiert werden.

Jede von Philippe Starck entworfene Wohnung ist dabei ein Original. Der Designer verbindet hierzu auf unnachahmliche Weise Architektur und Design. Er setzt für neu gebaute Wohnungen Maßstäbe, wie etwa in dem deutschlandweit ersten Philippe-Starck-Haus, das Ende 2007 in Hamburg zur Fertigstellung kommen wird. Hierin sind rund 60 High-Class-Neubauwohnungen direkt am geplanten Yachthafen im neuen Hafencity-Stadtquartier Dalmannskai. Neben der exklusiven Lage und dem edlen Design zeichnen sich diese Luxuswohnungen durch einen hauseigenen Wellnessbereich mit Indoorpool aus.

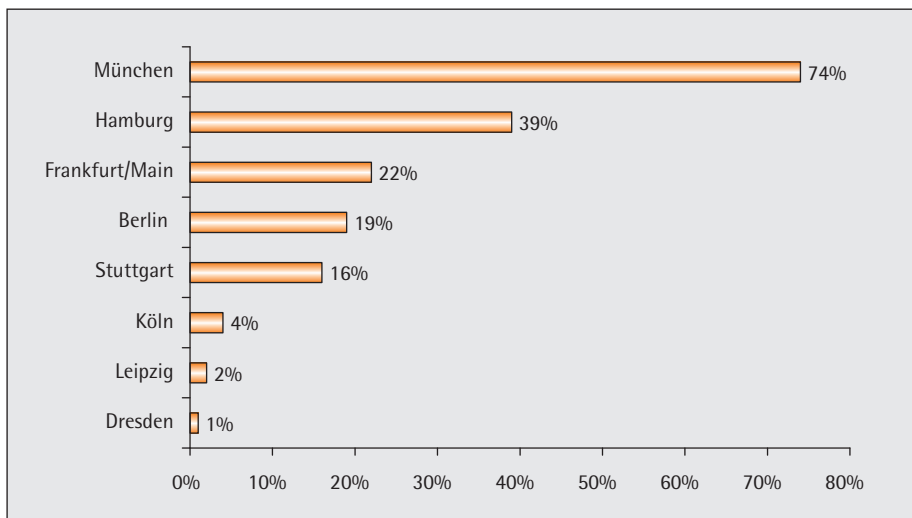
Doch auch Denkmalimmobilien verwandelt Philippe Starck in einzigartige Wohnräume. So in einem herrschaftlichen Baudenkmal der Gründerzeit im Münchner Glockenbachviertel, dem zweiten yoo-Projekt in Deutschland. Der Designer verbindet hier Tradition und Innovation, indem er die vorhandene Bausubstanz mit neuen Features verknüpft. So entstehen beispielsweise an der Westfassade Balkone, deren Brüstungsverkleidung aus verkupfertem Stahl besteht, in die per Lasergravur individuelle Ornamente eingearbeitet sind.

Gekonnt bezieht der Designer hier die lokale Umgebung der Immobilie mit ein, wenn er ihr seine unverwechselbare Handschrift verleiht. Im Innern des ehrwürdigen Altbaus werden knapp 70 Luxuswohnungen realisiert. Die Gemeinsamkeiten aller Apartments: Sicherheit und Qualität durch Wellness- und Fitnessbereich, Concierge, Alarmanlagen für Einbruchsicherungen an Türen und Fenstern, Lichtkonzept für Außen und Innen sowie Videoüberwachung.

### Feste Stilrichtungen mit Raum für Individualität

Das Konzept von Philippe Starck: Individualität ist bei der Ausstattung und Einrichtung das A und O. Der Käufer kann zwischen vier miteinander kombinierbaren Stilrichtungen auswählen und somit für seine Wohnung das Design wählen, das am besten zu ihm passt. Einen eleganten, zeitlosen Stil verkörpert die Stilrichtung „classic“; „minimal“ steht für klare Linien. Und während sich die Stilrichtung „nature“ durch die Verwendung von Naturmaterialien auszeichnet, besticht „culture“ durch pep-pige Farben im Stilmix.

**Abbildung 1: „Welche dieser Städte verbinden Sie mit einem hochwertigen, luxuriösen Wohn- und Lebensstil?“**



Basis: Personen, die mit ihrem Haushaltsnettoeinkommen das obere Viertel der deutschen Bevölkerung bilden, Mehrfachnennungen möglich.

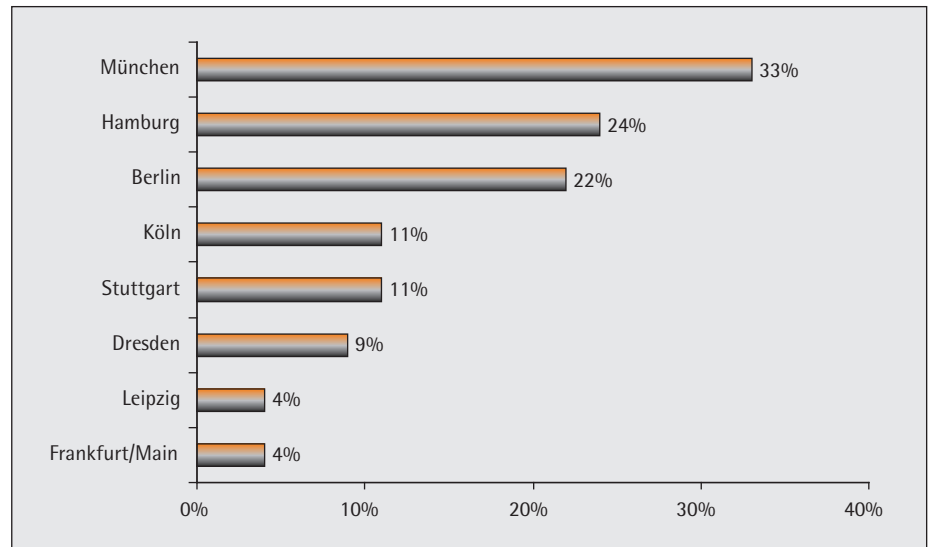
Quelle: Vivacon-Studie Luxus-Immobilien in Deutschland

„yoo“ bietet eine exklusive Palette an Produkten, die alle von Philippe Starck entworfen oder persönlich ausgesucht wurden. So verleihen beispielsweise Türgriffe und Badarmaturen als stilvolle Accessoires einer Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Mit den Designerwohnungen spricht die Vivacon neben Eigennutzern auch Kapitalanleger an. Denn der einzigartige Stil und die exklusive Lage machen die Philippe-Starck-Wohnungen zu einer Investition mit Wertsteigerungsperspektive.

So sind wie erwähnt bereits in der Bau-phase die Preise für Starck-Wohnungen deutlich gestiegen. Wie groß die Nachfrage ist, zeigt zudem der schnelle Abverkauf lange vor Fertigstellung. Die Nachfrage nach Luxusimmobilien ist in Deutschland nicht nur vorhanden; sie wächst stetig und konjunkturunabhängig.

Eine hochwertige Innenverarbeitung ist für Gutverdiener, die Wert auf hochwertige Immobilien legen, das wichtigste Kriterium beim Kauf einer Wohnung. München, Hamburg und Berlin stehen im Fokus des Interesses der Kaufklientel.

Abbildung 2: „In welcher dieser Städte würden Sie persönlich am liebsten leben?“



Basis: Personen, die mit ihrem Haushaltsnettoeinkommen das obere Viertel der deutschen Bevölkerung bilden, Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: Vivacon-Studie Luxus-Immobilien in Deutschland

Der Markt und die Preise für Luxusimmobilien haben in Deutschland noch Potenzial. Dies signalisieren insbesondere deutlich höhere Preise für vergleichbare Immobilien im europäischen Ausland und die bereits vor Fertigstellung stei-

genden Preise für unsere Designerwohnungen. Vor diesem Hintergrund wird die Vivacon in Kooperation mit dem Designer Philippe Starck ihre Marktführerschaft im Bereich designorientierter Luxuswohnungen weiter ausbauen. ■