Gebäude / Umfeld

Wohnen: Mehr Leistung, mehr Leben, Anforderungen an Wohnimmobilien im Wandel. Beispiel: LBBW- Projekt FRIENDS

Eigennutzer und Kapitalanleger in München bewerten Immobilien zunehmend nach Funktionalität Lifestyle und internationale Trends sollen sich in den eigenen vier Wänden spiegeln



Für die zwei 53 Meter hohen Gebäude mit jeweils rund 130 Wohnungen, die westlich der Wilhelm-Hale-Straße im urbanen Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg entstehen, wurde ein Konzept entwickelt, das Lifestyle-Trends wie Nachhaltigkeit, Sharing, Collaborative Consumption, What's Mine Is Yours, 25-Stunden-Gesellschaft sowie die neuen Möglichkeiten der Technik aufgreift Alle Bilder LBBW

Guter Wohnraum für ins Ausland versandte Mitarbeiter, internationale Flugverbindungen, ein vielfältiges Freizeitangebot: München ist in puncto Lebensqualität aktuell die Nummer eins in Deutschland. Das attestiert die jährliche weltweite Vergleichsstudie der Beratungsgesellschaft Mercer zur Bewertung der Lebensqualität in 230 Großstädten der bayerischen Landeshauptstadt. International liegt München auf Platz vier hinter Wien, Zürich und Auckland. Diese Lebensqualität zieht an. Nicht nur ausländische, auch deutsche Fachkräfte. Bis Ende 2018 soll die Einwohnerzahl in München die 1,6-Millionengrenze überschreiten. Zehn Jahre später wird sie laut aktuellem Demografie-Bericht der Stadt auf voraussichtlich 1,7 Millionen angestiegen sein – ein Wachstum gegenüber 2015 von rund 13 Prozent. Entwickler von Wohnimmobilien stehen vor entsprechenden Herausforderungen: Sie müssen mehr Wohnraum bei zunehmendem Platzmangel schaffen und zugleich auf internationale Anforderungen und vielschichtige Lebensstile eingehen. Mit dem Immobilienprojekt FRIENDS realisiert die LBBW Immobilien gemeinsam mit ihren Partnern bis Sommer 2016 ein Projekt, das sich diesen Herausforderungen stellt und nicht nur für den Münchner Immobilienmarkt zukunftsweisend sein kann.

mehr Wohnraum bei zunehmendem Platzmangel

Fakten und Lösungen für Profis

Der Morgen beginnt um sieben Uhr mit einigen Jogging-Runden im nahe gelegenen Park. Um neun Uhr startet das erste Meeting im Büro. Um 19 Uhr wird der Computer ausgeschaltet. Für viele Großstädter ist dieser Lebensrhythmus Alltag. Entsprechend selten sind sie in den eigenen vier Wänden. Und entsprechend sind ihre Anforderungen an diese. "Wer beruflich viel unterwegs ist, der möchte Zuhause vor allem eines: Komfort als Zugewinn an Lebensqualität", weiß Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter der Bauwerk Capital GmbH & Co.KG, die für die Vermarktung und Beratung des Münchner Projektes FRIENDS verantwortlich ist. Laut des Experten sind kurze Wege und eine gute Infrastruktur daher wichtige Auswahlkriterien von Wohnungssuchenden in Metropolen. Das ist nicht neu. Zunehmend im Fokus der Interessenten sind jedoch auch Konzepte, die die eigene Wohnung zu einem Lifestyle-Element machen und zugleich internationale Charakterzüge haben.

"Als wir FRIENDS entworfen haben, wollten wir eine Immobilie konzipieren, die ihren Bewohnern eine Balance zwischen Alltag und Freizeit ermöglicht. Zugleich sollte sie sowohl für Interessenten größerer Wohnungen in den oberen Etagen wie auch für Käufer von mittelgroßen und kleinen Wohnungen Mehrwerte bieten, die sie anderswo in Deutschland und in dieser Gesamtheit aktuell nicht finden", sagt Tobias Wilhelm, zuständiger Projektleiter der LBBW Immobilien.

Komfort als Zugewinn an Lebensqualität

Viel Raum selbst auf kleinen Flächen



Bei der Gestaltung der Metall-Glas-Fassade hat das Münchner Architekturbüro Allmann Sattler Wappner auf den modernen Zeitgeist gesetzt. Vorspringende Elemente mit dreidimensionalen, breiten und bodentiefen Fenstern strahlen äußerlich Eleganz und Dynamik aus und schaffen in den Wohnungen Logen, die 180 Grad-Panoramaausblicke auf Stadt, Land und Berge ermöglichen.

Im Inneren von FRIENDS beginnt die Zukunft des Wohnens mit internationalem Flair daher schon heute. Ein Cube in den Wohnungen ordnet Küche, Bad, WC, Ankleide und Hauswirtschaftsraum zentral an. Das schafft selbst in den kleineren Einheiten zusätzliche Fläche und in den größeren Wohnungen noch mehr Weite. Saisonkleidung oder selten benutzte Dinge wie Sportgeräte können in einen gut belüfteten Storage-Bereich ausgelagert werden.

So entsteht noch einmal zusätzlicher Platz in den eigenen vier Wänden. Der Fitnessraum ist auch dann geöffnet, wenn es für die Jogging-Runde im Park schon zu spät ist. Der Keeper begrüßt im weitläufigen Eingangsbereich Bewohner und Gäste. Er nimmt Pakete entgegen, vermittelt Reinigungsservices, kümmert sich um Handwerker oder gießt die Pflanzen, wenn die Bewohner verreist sind. Im hauseigenen Deli werden ganztags kleine Mahlzeiten serviert. Wer eine Party feiern oder mit vielen Freunden kochen möchte, kann eine voll ausgestattete Kitchen Lounge kostenfrei anmieten. Und: Selbst die Bewohner, die in den unteren Etagen wohnen, können die Ausblicke genießen, die FRIENDS bietet – von den möblierten, jeweils rund 200 Quadratmeter großen Dachterrassen aus, die auf beiden Gebäuden in 53 Metern Höhe entstehen und allen Bewohnern zugänglich sind.

Fakten und Lösungen für Profis

Urbane Lage mit Anschluss zur Natur

Dr. Brigitte Reibenspies

Mehrwerte bietet FRIENDS zudem durch seine Lage. Die S-Bahn-Stammstrecke ist wenige Gehminuten entfernt und damit die direkte Anbindung an die Innenstadt oder den Flughafen gegeben. Ebenso schnell zu erreichen sind die weitläufige Parkanlage Hirschgarten und zahlreiche Geschäfte im "Forum am Hirschgarten". Mit dem Fahrrad gelangen die Bewohner in wenigen Minuten zum Rotkreuzplatz mit seinen urbanen Seitenstraßen und kleinen Boutiquen. Über die Anbindung zu den wichtigsten Schnellstraßen und Autobahnen sowie über die S-Bahn sind das Alpenvorland und das Fünfseenland im Süden schnell zu erreichen.

Tobias Wilhelm: "Deutschlandweit ist aktuell kein zweites Objekt zu finden, das eine solche Vielzahl an Services bezüglich Konzept, Ausstattung und Lage vereint. Und zwar nicht, um deren selbst Willen, sondern um auf aktuelle Bedürfnisse von nationalen wie internationalen Wohnungssuchenden einzugehen. Über 50 Prozent der insgesamt 260 Einheiten sind bereits verkauft. Und das, obwohl die Hochbauarbeiten erst im März begonnen haben. Die hohe Nachfrage zeigt uns, dass das Konzept gut ankommt. FRIENDS könnte daher durchaus auch einen Vorbildcharakter für andere Projekte und Städte haben."

Gute Anbindungen wichtig

