HANDELSZEITUNG NR. 36 | 7. SEPTEMBER 2023

Die Luxusvilla denkt mit

Die **Gebäudeautomation** macht das Wohnen zum Science-Fiction-Erlebnis. Und sie steigert auch das Wohlbefinden.

MATTHIAS NIKLOWITZ

Die Begriffe häufen sich: «Luxusvilla mit Hightech-Ausstattung», «Hightech-Luxusvilla mit unverbaubarem Panoramablick» – die Attribute «Luxus» und «Hightech» gehören in Inseraten und Verkaufsprospekten zunehmend zusammen. Hightech dient hier gleich mehreren Zwecken: Zunächst als Grundlage für hauseigene Datennetze, an die dann die Gebäudeautomation inklusive der Feuer-, Wasser- und Einbruchsensoren angeschlossen sind.

Netze werden immer leistungsfähiger

Dann kommt noch der Unterhaltungsbereich, eventuell auch mit Kinoraum, hinzu. Schliesslich wird zunehmend auch alles Weitere, was das individuelle Wohlbefinden steigert, vernetzt. Licht, Temperatur und Luftfeuchtigkeit sollen jeweils im optimalen Bereich gehalten werden, der dann auch das Wohlbefinden und die Gesundheit erhält.

Damit ein Gebäude so reagieren kann, sind viele Sensoren erforderlich. «Man geht dazu über, nicht mehr nur das zu nutzen, was die Sensoren melden, sondern man analysiert die Daten solcher Sensoren zunehmend im Kontext der Aktivitäten und Umgebungen», sagt Dieter von Arx, Leiter des iHome Lab an der Hochschule Luzern (HSLU). «Beispielsweise sollten CO_2-Sensoren erkennen, ob man gerade kocht oder einer anderen Tätigkeit nachgeht, die den CO_2-Gehalt in der Umgebungsluft verändert.» Grundsätzlich sind Sensorendaten auch für Versicherungen wertvoll, denn damit lassen sich die wichtigsten Risiken wie Feuer, Wasser und Einbruch erkennen.

«Wenn man den Markt anschaut, sieht man viel mehr integrierte Lösungen als zuvor», sagt Von Arx, «gerade im gehobenen Bereich gibt es integrierte Lösungen, das Gebäude erkennt dann, ob man sich in den Lehnsessel zurückziehen und ein Buch lesen möchte, und stellt dann die Beleuchtung entsprechend ein.» Noch vor wenigen Jahren diskutierte man im Zuge der Gebäudeautomation viel über den geeigneten Datenaustausch und die Datenintegration. Inzwischen wird vieles über die immer leistungsfähigeren Mobilnetze und auf der Basis des Internet-Protokolls vorgenommen. «Hier steht man erst am Anfang», sagt Von Arx weiter, «denn nach 5G wird 6G und dann 7G kommen, und diese Netzwerktechnologien werden im Vergleich zu ihren Vorgängern jeweils immer deutlich leistungsfähiger werden, womit Anwendungen im Smart-Home-Bereich möglich werden, an die man heute noch nicht denkt.» Derzeit seien gerade die neuen Netzwerktechnologien noch relativ teuer, was moderne Automation verteuert. Und es stellen sich laut Von Arx auch neue Fragen rund um das Thema IT-Sicherheit. «Heute heisst es «Home sweet home», aber dann kann es rasch einmal zum «Schloss für alle» werden», so Von Arx.

Sensorendaten sind auch für Versicherungen wertvoll, um Risiken zu erkennen.

Ein immer wichtigeres Thema, das sich auch über Gebäudeautomation handhaben lässt, ist das Wohlbefinden der Menschen und damit indirekt auch die Gesundheit. «Hier sehen wir ein grosses Potenzial», sagt Von Arx weiter. «Denn ein Gebäude sollte den Menschen, die darin leben, guttun.»

KI erkennt die Gesundheit

Gerade über die Beleuchtung lässt sich die Stimmung von Menschen beeinflussen. «Stellen Sie sich vor, wie das Gefühl ist, wenn man aus dem Nebel im Tal an die Sonne kommt und wie man das beispielsweise in einem Badezimmer über die Beleuchtung erzeugt», beschreibt Von Arx die Wirkung der Lichtsteuerung auf das Gemüt. «Hinzu kommt der Geruch beziehungsweise die olfaktorische Ebene, die sich ebenfalls individuell steuern lässt», so Von Arx weiter. «Wobei man auch hier einwenden muss, dass man damit auch sehr schnell an Grenzen gelangt, wo es den Menschen zu viel werden kann.»

Ausgleichend wirken ebenfalls Pflanzen in einer Wohnumgebung – und die haben nicht nur eine Nachhaltigkeitswirkung, sondern sie beeinflussen ebenfalls das Wohlbefinden. «Pflanzen beeinflussen auch das Raumklima, teilweise muss indes auch die Beleuchtung hierfür optimiert werden, was sich ebenfalls über die Gebäudeautomation bewerkstelligen lässt», sagt Von Arx weiter. «Wir haben beispielsweise beim Eingang zu unserem Lab eine grosse grüne Pflanzenwand eingerichtet – die unterstützt auch dabei, die Technik, die im Hintergrund ist, zu akzeptieren.»

Unter «Activities of daily living» fasst man an der HSLU die Zukunftsperspektiven zusammen. Laut Von Arx werden dabei alle Daten des Gebäudes gesammelt und «man muss dann nicht mehr dem Gebäude sagen, was man möchte, sondern das Gebäude passt sich individuell an». Die Wohnumgebungen erkennen dann nicht mehr nur die Stimmungen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, sondern sie erkennen auch rechtzeitig gesundheitliche Probleme und informieren die Bewohnenden darüber. «Hier kommt dann auch die künstliche Intelligenz ins Spiel», so Von Arx. «Nur mit ihrer Hilfe wird es möglich sein, die individuellen Muster zu erkennen, damit das Gebäude der Zukunft richtig reagieren kann.»

SHIGEO OGAWA/TASCHEN VERLAG

Monterrey, Mexiko: Nicht nur in der Schweiz wird im Luxussegement viel mit Sichtbeton gebaut. Stararchitekt Tadao Ando gestaltete diese Villa in Mexiko.

Privilegierter territorialer Punkt

Für den Preis und den Wert von Luxusimmobilien entscheiden nach wie vor die **Lage** sowie eine Reihe weiterer Faktoren.

MATTHIAS NIKLOWITZ

«Dominante und prestigeträchtige Lage», «Extrem gesuchte prestigöse Lage mit schöner Sicht» und «Herrliche Lage mit dem einzigartigen Seeblick» – die alte Maklerweisheit, wonach «Lage, Lage, Lage» die drei wichtigsten Faktoren einer Immobilie darstellen, widerspiegelt sich in den einschlägigen Inseraten.

Anpassungen an den Zeitgeist

«Zuallererst ist es tatsächlich die Lage, die eine Luxusimmobilie hauptsächlich ausmacht», sagt Katharina Hofer, Immobilienökonomin bei UBS CIO. «Luxusobjekte stehen in der Schweiz mit 43 Prozent mehr als doppelt so häufig an einer Topmikrolage wie durchschnittliche Eigenheime. Ein direkter Seeanstoss treibt den Preis eines solchen Objekts um gut einen Viertel nach oben, was dessen Exklusivität zeigt.» Auch würden Grösse und Qualität der Liegenschaft eine wichtige Rolle als Definitionskriterien spielen. Mit durchschnittlich rund 440 beziehungsweise 250 Quadratmeter sind Luxushäuser und -wohnungen laut Hofer fast dreimal grösser als die Schweizer Medianobjekte. Gleiches gilt gemäss Hofer für die Grundstückgrösse. 80 Prozent sind sehr gut ausgebaut, was 2,5-mal mehr ist als im Durchschnitt. «Darüber hinaus zählen Elemente wie etwa ein Pool oder integrierter Spa-Bereich zu den besonderen Faktoren», so Hofer weiter. «Auch ein spezielles Design, Planung durch Stararchitekten oder Kunstwerke können zum Flair einer Luxusimmobilie beitragen.» Historische Gebäude können besonders luxuriös sein. Allerdings gestalte sich hierbei der Verkauf ausgefallener Objekte oftmals schwieriger, da eine Käuferschaft mit entsprechendem Geschmack gefunden werden muss. «Die Bedeutung der exklusiven Lage als zentrales Kriterium für eine Luxusimmobilie wird sich auch in Zukunft nicht ändern», fasst die Expertin zusammen. «Generell wichtig im Falle eines Verkaufs sind aber ein guter Unterhalt und eine laufende Modernisierung mit Anpassungen an den herrschenden Zeitgeist.»

Moderne, altersgerechte Gebäude sind gefragter als komplizierte Grundrisse.

Zum Zeitgeist gehören auch Homeoffice-Möglichkeiten. «Das vermehrte Arbeiten im Homeoffice dürfte im Luxussegment weniger zu Veränderungen führen, da die grossen Liegenschaften ohnehin meist bereits über Büroräumlichkeiten verfügen», so Hofer. Moderne, altersgerechte Liegenschaften dürften sich generell einer grösseren Nachfrage erfreuen als komplizierte Grundrisse.

Geld erleichtert Nachhaltigkeit

Innovationen seien am Immobilienmarkt generell rar beziehungsweise könnten nur mit einem Neu- oder Umbau voranschreiten. «Die Digitalisierung hat als Megatrend am ehesten das Potenzial, stärker Einzug in die eigenen vier Wände zu erhalten», sagt Hofer. «Zwar war dem ‹Smart Home› bisher der grosse Durchbruch verwehrt, doch mit technischem Fortschritt könnten gerade kostenintensivere Installationen in luxuriösen Objekten vermehrt eingebaut werden.» Und im Bereich Nachhaltigkeit ist eine Entwicklung zum Netto-Null-Haus zu erwarten. Eine solche ist aufgrund der Klimaziele auch im allgemeinen Markt abzusehen. «Doch der luxuriöse Neubau, wo höhere Baukosten kein Stolperstein sind, könnte hier eine Vorreiterrolle einnehmen», so Hofer.

Und es gibt noch eine weitere Vorreiterrolle: Wo viele Verkäuferinnen mit einer prestigeträchtigen Lage punkten möchten, geht man am Markt über zur innovativen kreativen Beschreibung – denn Bilder entstehen auch im Kopf. «Es ist ein privilegierter territorialer Punkt, reich an natürlicher Schönheit, daher die Inspiration, die das Architekturbüro bei der Gestaltung eines architektonischen Komplexes leitete, der die Funktionalität und die biologischen Bedürfnisse des Wohnraums mit den ästhetischen Merkmalen des modernsten Designs kombinierte», heisst es da beispielsweise in der Beschreibung eines Vier-Zimmer-Luxusappartements in der Nähe von Lugano.

Nur wer auf dem Balkon den Hals reckt, erahnt linker Hand, ziemlich weit entfernt, den See. Ein Bild sagt immer noch mehr als tausend Worte.