

Fast so, als wäre man da

Wohnen in 3D: Bauen und renovieren auf Probe, bevor man tatsächlich ans Werk geht. Der Computer macht's möglich

Wer erstmalig zum Häuslebauer wird, nimmt sich viel vor. Am Anfang steht die Idee. Eine Immobilie soll es sein. Die Fantasie von privaten Bauherren, die für den Eigenbedarf schaffen, treibt bunte Blüten; im Kopf verwirklichen sich pfeilschnell die kühnsten Wünsche. Aber wie den schöpferischen Reichtum zu Papier bringen? Wie die eigene Planung für sich und andere visualisieren?

Wer heute baut, kann sich auf virtuelle Hilfe stützen. Auf dem Markt lässt sich eine Vielzahl von Programmen und Apps finden, die bei der Planung helfen – flach auf dem Bildschirm, doch visualisiert in anschaulichen 3D-Modellen, die sich am Bildschirm immer wieder neu verändern lassen und in alle Richtungen zu kippen und zu drehen sind. Mithilfe der Programme können Räume bis ins kleinste Detail dargestellt werden. Das ist hilfreich, denn während einer Bauplanungsphase tauchen Fragen auf, die zuvor weit unterm Wahrnehmungsradar schlummerten. Wer, außer Elektrikern, denkt

schon darüber nach, wohin Steckdosen oder Kabelauslässe für Deckenlampen gehören?

Kein Küchenverkäufer, der heute die Wunschküche nicht vorab virtuell erstellt. Es gibt Anbieter, die ihre Kunden in einen abgedunkelten Raum führen, um mithilfe von 3D-Brillen zu präsentieren, wie das künftige Herzstück des Hauses aussehen wird. Der Wow-Effekt gehört zur Verkaufsstrategie. Aber jenseits des vordergründigen Entertainment-Charakters so einer Vorführung vermittelt eine 3D-Präsentation den Eindruck von Anschaulichkeit und von der Kompetenz des Anbieters – ein guter Schritt auf dem Weg zum Verkauf. Durch 3D-Design wird die Kommunikation von Wünschen und Anforderungen plastisch unterstützt. Mehr jedoch nicht, zumindest nicht dann, wenn es um so komplexe Planungen, wie die von ganzen Häusern geht. Nur wer sich mit Architektur, Statik und Materialien gut auskennt, kann ein dauerhaft stabiles Haus bauen. Wenn ein Bauherr (oder eine Bauherrin) selbst planen möchte, um aus 3D-Bil-



Foto: Fotolia - bennymarty

Hausplanung in 3D - einfach auf dem Tablet zu machen

dern Wirklichkeit werden zu lassen, kann man sich beispielsweise die Innenausstattung der eigenen vier Wände vornehmen. Mit teilweise kostenlosen Apps (einfach „3D Raumplanung“ in die Suchzeile des Browsers eingeben) können nach Herzenslust Wohnzimmer, Flur oder Bad eingerichtet werden. Auch für die Gartengestaltung, für Spitzböden oder Treppenaufgänge gibt es 3D-Gestaltungshilfen. Die Programme sind so weit entwickelt, dass selbst Details wie Teppiche und Lampen in die Räume hinein dekoriert, wechselnde Farbkonzepte durchprobiert und die passenden Möbel per App sofort bestellt werden können. Seit Jahren steigt der Gesamtumsatz an Wohnmöbeln im Einzelhandel kontinuierlich. 2006 belief er sich auf 20,83 Milliarden Euro zu Endverbraucherpreisen. (Quelle: www.handelsdaten.de/branchen/moebel-und-einrichtung)

Um das Niveau zu halten und die steigenden Ansprüche der Konsumenten zu bedienen, stützen sich Verkäufer von hochwertigen Möbeln auf neue Verkaufsstrategien. Die so genannte Augmented Reality (erweiterte Realität) hilft dabei: Per Smartphone oder Tablet kann das Möbelsortiment eines Herstellers direkt in das Zuhause des Kunden gebracht werden, ohne es physisch transportieren zu müssen. Das Wunschprodukt kann auch per Bildschirm während eines Gangs durch die Räumlichkeiten optisch eingepasst werden, in Echtzeit und scheinbar mit nahtlosen Übergängen zwischen Abbild und Umgebung. So erhält der Kunde eine genaue Vorstellung davon, ob ein Möbelstück zur restlichen Raumgestaltung passt. Durch dieses virtuelle Ausprobieren können Kosten und Mühen gespart werden.

am

- Anzeige -

Grundstücke in dezentralen Lagen im Fokus

Geschäftsführer Sidney Cline-Thomas und Immobilienberater Christopher Stefes kennen den Hamburger Immobilienmarkt gut. Im Interview berichten die beiden Immobilienexperten von Robert C. Spies über ein limitiertes Grundstücksangebot und plädieren dafür, Bebauungspläne stärker anzupassen – das könnte auch der hohen Nachfrage nach kleineren Wohnungen entgegenkommen.

Sie und Ihr Team sind Experten für den Hamburger Immobilienmarkt – wie beurteilen Sie die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in der Hansestadt?

Sidney Cline-Thomas: Die steigenden Bevölkerungszahlen und das anhaltende Niedrigzinsniveau sorgen auf dem Grundstücksmarkt für eine dynamische Flächennachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. Grundsätzlich spielt die Lage der Liegenschaft eine übergeordnete Rolle. Bedingt durch Grundstücksengpässe ist jedoch in den letzten Jahren eine steigende Kompromissbereitschaft für dezentralere Lagen zu erkennen. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturangebote haben nach wie vor einen hohen Stellenwert. Aufgrund der Kaufpreisentwicklung und der stetig wachsenden Mobilitätsangebote werden jedoch verstärkt Wohnlagen interessant, die gut erreichbar und dennoch durch ein moderateres Preisniveau gekennzeichnet sind. So rücken vermehrt gut angebundene Stadtteile wie Billstedt, Öjendorf, Bramfeld, Wandsbek, Jenfeld



Das Spezialistenteam von Robert C. Spies (v.l.n.r.): René Schwigon, Marcel Horn, Pauline Gerhardt, Sidney Cline-Thomas und Christopher Stefes fokussieren sich auf die umfassende Immobilienberatung – auch über baurechtliche und geographische Grenzen hinaus

aber auch Orte wie Halstenbek und Elmshorn in den Fokus der Interessenten.

Wenn das Angebot äußerst begrenzt ist, welche Nutzungsmöglichkeiten gibt es für die wenigen verfügbaren Grundstücke? Welche Rolle spielen Bebauungspläne?

Christopher Stefes: Oftmals verhindern planungsrechtliche Gegebenheiten, die sich aus den entsprechenden Bebauungsplänen ergeben, eine effiziente Ausschöpfung von Grundstücken. Nicht selten ist es der Fall, dass lediglich Einfamilienhäuser auf Grundstücken realisiert werden dürfen – diese Grundstücke würden jedoch eine wesentlich flexiblere und großzügigere Bebauung, beispiels-

weise mit kleinen Mehrfamilienhäusern zulassen, ohne dabei die Verhältnismäßigkeit aus den Augen zu verlieren.

Cline-Thomas: Dadurch würde nicht nur das limitierte Angebot an kleineren Wohnungen etwas größer, sondern auch die anhaltend starke Wohnraumnachfrage könnte vermehrt bedient werden.

Wie sieht es auf der anderen Seite aus? Wie stellt sich der Markt gegenwärtig für Grundstückseigentümer dar?

Stefes: Wir empfehlen Grundstückseigentümern zunächst eine Prüfung der Bebaubarkeit ihres Grundstücks vorzunehmen. Ein pro-aktiver Dialog mit dem zuständigen Bezirksamt der Stadt führt oftmals zu einer optimierten Ausnutzung

der Fläche – durch die Schaffung eines ausgedehnten Baurechts lässt sich am Ende auch ein besserer Verkaufspreis erzielen.

Cline-Thomas: Wichtig ist auch, ganzheitlich zu denken, um eine optimale Nutzungsmöglichkeit für das Grundstück zu erzielen. Dabei ist eine entsprechende Marktkennntnis hinsichtlich der Preisentwicklung, aber auch eines breit gefächerten Netzwerkes – sowohl zu Verantwortlichen der Bezirksämter, Projektentwicklern und Architekten, als auch zu geeigneten Zielgruppen und Vertriebspartnern – unabdingbar.

Inwiefern kann Ihr Unternehmen Grundstückseigentümer beraten?

Stefes: Die Grundbedürfnisse des Verkäufers stehen für uns stets an erster Stelle. Oftmals gibt es hinter einem geplanten Grundstücksverkauf eine emotionale Geschichte. Die Betreuung und Beratung der Eigentümer – von der ersten Kontaktaufnahme bis zum Verkauf des Grundstückes – bedarf Sensibilität und Fingerspitzengefühl. Vertrauen und Empathie sind in jeglicher Situation wichtig. Einen „Schnellschuss“ empfehlen wir nie – eine umfassende Analyse sowohl über geographische als auch baurechtliche Grenzen hinaus, mit dem Ziel der bestmöglichen Wertschöpfung, kennzeichnet unsere Beratungsleistung.

Robert C. Spies GmbH & Co. KG
Hamburg
Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg
Tel. 040/32 50 919-77
www.robertcspies.de