



Die spöttisch als „Sagrotangeneration“ bezeichneten Jahrgänge sind anfälliger denn je

Das Haus der Zukunft ist clean

DER STREITBARE PROFESSOR

Wie werden wir wohnen? Eine mögliche Vision für alle innovativen Bauträger, die in den Köpfen ihrer potenziellen Kunden spazieren gehen wollen:

Jeder, der heute Wohnungen plant oder baut, ist bemüht, mindestens den Zeitgeist, wenn nicht sogar Zukunftstrends aufzunehmen oder zu treffen, um so einen guten Absatz seiner Produkte zu sichern. Angesichts der demografischen Entwicklung fächert sich aktuell der Markt von Mikro-Apartements für Singles im urbanen Raum bis zum barrierefreien Wohnraum für Senioren auf. Das mag für die aktuellen Mieter- und Käuferschichten die richtige Antwort sein. Aber wagen wir einen Blick in die nächsten Jahrzehnte.

Die spöttisch als „Sagrotangeneration“ bezeichneten Jahrgänge, die von ihren Eltern wohlbehütet und keimfrei groß gezogen wurden, sind anfälliger denn je. Kaum einer, dessen Immunsystem angesichts von Pollen oder/und Fruktose oder Laktose nicht verrückt spielt. Allergien, Schlaflosigkeit, Depressionen und Rückenbeschwerden sind mittlerweile Volkskrankheiten.

Immer wieder erreichen uns Nachrichten von Epidemien, die heute noch weit von uns entfernt sind. Die Erderwärmung



macht unseren Lebensraum auch für todbringende Mücken attraktiv. Globetrotter erfahren oft, welchen Aufwand Länder bei der Einreise Fremder betreiben, um so zu verhindern, dass weder auf dem Land-, Wasser- oder Luftweg Keime und Bakterien ins Land kommen. Lichtverschmutzung ist ein weiteres Thema unter vielen.

Jährlich werden eine Million Menschen mit Krankenhauskeimen infiziert. 60.000 Menschen, die zum Teil wegen Lappalien ins Krankenhaus mussten, sterben alljährlich an sogenannten Krankenhauskeimen. Insider wissen, dass man Keime in Krankenhäusern, wenn diese einmal befallen sind, nur Herr wird, wenn man die Immobilie abreißt und neu baut.

Man muss kein Hellseher sein, um zu prognostizieren, dass einerseits die Anfälligkeit der Menschen gegenüber Krankheiten und andererseits die Gefahr von Resistenzen gegenüber Bakterien und Keimen rapide zunehmen wird.

Was könnte dies für Immobilienprojektentwicklungen in den nächsten zehn oder zwanzig Jahren bedeuten? Die Nachfrage nach Gebäuden und vor allem auch nach Wohnraum, der nicht nur Schutz vor Wind und Wetter und ungebetenen „großen Gästen“ bietet, sondern auch vor unsichtbaren „Gästen“ wie Keimen und Bakterien, könnte rasant steigen.

Hinzu kommt die ständig wachsende Mobilität, die Stadtbürger zu Weltbürger macht und damit die Gefahr, dass Keime und Bakterien „mit einreisen“, steigert. Die derzeitigen „Schimmelkolonien“ decken auf, wie sensibel das System Bauwerk reagiert: Immer dichtere Häuser begünstigen deren Wachstum mit verheerenden Folgen für die Bewohner.

Auch ausgeklügelte Haustechnik macht die Sache nicht unbedingt leichter. Jeder Autofahrer hat schon seine Erfahrungen mit der Klimaanlage als hervorragende Brutstätte und Verteilungssystem von und für Mikroorganismen gemacht.

Die Bewohner der Zukunft fragen nach einer ganzheitlichen Wohnkultur, in deren dritter Haut sie sich wohl und vor allem sicher fühlen. Von der Planung über die verwendeten Baustoffe bis hin zur Haustechnik ist eine Architektur gefragt, die hygienisch und keimfrei ist.

Und das, was ein Haus und eine Wohnung innen versprechen, muss auch in der Architektur innen und außen sichtbar sein. Leicht zu desinfizierende Oberflächen, in sich geschlossene hochfeine Filtersysteme, Hygieneschleusen, die als solche gar nicht erkennbar sind, Anlieferungsschleusen insbesondere für Frischwaren und Gepäck, selbstreinigende Sanitärobjekte und Küchenspülen, stromfreischaltbare Schlafräume, die von jeglichem Licht abgeschirmt werden können, könnten Elemente solcher Häuser der Zukunft sein.

Der Trend ist absehbar: Das Haus der Zukunft muss clean sein! ■

PROFESSOR DR. JÜRGEN ERBACH MRICS lehrt Immobilienprojektentwicklung an der HAWK in Holzminden.



Technische Akademie Südwest e.V. **TAS** Hochschule Kaiserlautern University of Applied Sciences

Weiterbildungsstudiengang
Grundstücksbewertung
M.Eng. oder Zertifikat Sachverständige/r
berufsbegleitend, 4-5 Sem.
Start: 24.10.2016

www.tas-kl.de
0631 3724-4720

Diese Ausgabe finden Sie in unserer App für iPad und iPhone sowie im eMagazine für PC und Laptop:

➤ DIE AKTUELLE AUSGABE

- >> als eMagazin direkt unter www.immobilienmanager.de/immobilienmanager/emagazine.html
- >> oder in der immobilienmanager App direkt auf Ihrem iPhone oder iPad.



➤ AKTUELLE NACHRICHTEN

In unserem Newsletter und auf www.immobilienmanager.de bieten wir täglich News zu Running Deals und Köpfen, Projektentwicklung und Finanzierung.

➤ FACEBOOK



Unter dem Namen **Immobilien Manager** finden Sie aktuelle Informationen aus der Redaktion und dem Verlag.

➤ WIR TWITTERN



Sie finden uns unter den Namen **immomanager** und **mediaberatung**.