



Wellness-Immobilien

Moonstone:
Modernes Design mit großen
Glasflächen für viel Licht

und die REISE zu den **Wellness-Communities**

Großartige Vorstellung, sich das Wellness-Ambiente nach Hause zu holen. Als nächsten Schritt hat eine Gemeinschaft Gleichgesinnter Wellness als Basis für ihr Lebenskonzept gewählt und lebt nun in einem Wellness-Gebäude.

Was ist der Unterschied zwischen einem Gebäude, das von einem Entwickler, Architekten oder Investor mit Wellness-Infrastruktur ausgestattet wurde, und einem nach klaren Rahmenbedingungen geplanten „Wellness-Gebäude“ für eine Gemeinschaft (Community), die ihr Leben nach definierten Kriterien ausrichtet?

Hier handelt es sich nicht nur um ein neues Konzept für ein gesundes Leben, auch die sozialen Regeln spielen eine wichtige Rolle. Wellness definiert sich über Entspannung, Erholung und ein gesundes Leben aufgrund gesunder Ernährung und neuerdings auch men-

taler Gesundheit. Ein wichtiger Faktor bei der Planung solcher „gesunder“ Immobilien liegt nicht nur in der Nachhaltigkeit der Baumaterialien, sondern auch in der langfristig nachhaltigen Finanzierung. Daher betont der kanadische Architekt Jean-François Garneau, Geschäftsführer von Initial Real Estate (initialrealestate.com) mit Sitz in der Schweiz, im Gespräch mit uns: „Es besteht ein Unterschied zwischen einer Immobilie, bei der während der Planung auch Wellnessinfrastruktur eingeflossen ist, und dem Markt von ‚Wellness-Immobilien (Real Estate)‘.“ Herr Garneau ist einer der Experten weltweit für Wellness Real Estate Communities.

Fotos: GOCO Retreat-Moonstone, privat

Wellness Real Estate & Community

„Wellness-Immobilien werden durch ein gebautes Umfeld definiert, das proaktiv so gestaltet ist, dass es die ganzheitliche Gesundheit derjenigen unterstützt, die dort leben, arbeiten, spielen oder lernen. Der Begriff der Wellness-Immobilie ist also viel weiter gefasst als die Einbeziehung von Wellness-Elementen wie einem Spa“, erklärt Garneau. Zusammengefasst kann man sagen, „die Leitprinzipien von Wellness-Immobilien basieren auf Intention, Skalierbarkeit, fokussiertem Design, einem konkreten Kontext, Sensibilität, Respekt und Belebung. Der Begriff der „Belebung“ ist sehr wichtig und hängt mit der Intention in dem Sinne zusammen, dass Wellness-Immobilien nicht statisch sind, sondern geplant und inspiriert sein müssen, und auch Teil des Geschäftsplans, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten.“

Environmental Social Governance (ESG)

Im Zuge des Gesprächs wird auch klar, dass es für solch ein Konzept klare Kriterien braucht, die sich auch zertifizieren und messen lassen, denn das macht auch die Qualität dieser Immobilien aus. Damit werden diese Projekte gut evaluiert, da in diesem Zusammenhang auch Zertifikate existieren, die die Standards nicht nur festlegen, sondern auch präzise erheben lassen. Für nachhaltige Anlagen, die im Kampf gegen den Klimawandel helfen sollen, wird immer wieder der Begriff „ESG-Kriterien“ gebraucht. Das „E“ steht für Environment bzw. den Faktor Umwelt, die gerade jetzt eine wichtige Rolle spielt, denn die Immobilien stehen auch an besonderen, sensiblen Orten. Aber gerade in der Energiekrise geht es auch um Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen etc. „S“ bedeutet sozial und ist gerade nach zwei Jahren Pandemie und der damit verbundenen Isolation ein außerordentlich wichtiges Thema in diesem Kontext. Auch Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz oder gesellschaftliches Engagement (CSR – Corporate Social Responsibility) sind wesentliche Bestandteile dabei. Und „G“ Governance

kann als nachhaltige Unternehmensführung interpretiert werden, bei der es um Unternehmenswerte oder Steuerungs- und Kontrollprozesse geht. Die Pandemie hat, wie es scheint, auch die Nachfrage nach gesunden Gebäudekonzepten steigen lassen, und die zunehmende Bedeutung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) bei der finanziellen Entscheidungsfindung hat den Immobiliensektor verändert. Eine messbare Berichterstattung über die sozialen Auswirkungen von Investitionen in der Bauindustrie ist damit möglich.

Um diese Standards authentisch umzusetzen, braucht es anspruchsvolle Qualitätskriterien, und die Wellness Communities & Real Estate Initiative des Global Wellness Institutes (GWI) hat zwei wesentliche Rahmenbedingungen festgelegt. Sie finden die jeweils sechs Guidelines für die Umsetzung solcher Wellness-Gemeinschaften in Infobox I und die elementaren Säulen für Wellness Real Estate Projekte in Infobox II. Dies sind die internen Rahmenbedingungen, die bei neuen Bauprojekten für ein gesundes und nachhaltiges Leben einzuhalten sind!

Zertifikate

Wann kann man ein derartiges Projekt als gelungen betrachten? „Ein gutes Wellness-Immobilienprojekt versteht, dass es

” Das Hauptkriterium ist, die Wellness-Vision und sinnvolle Vorteile zu bieten, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen fördern. “

Jean-François Garneau,
Geschäftsführer von Initial Real Estate



Prinzipielle Guidelines

- 1. Zielgerichtet:** Jedes Projekt hat einen Sinn und eine Wellness-Vision.
- 2. Skalierbar:** Die Elemente von Wellness-Gemeinschaften sind auf allen Ebenen nachweisbar.
- 3. Fokussiert:** Umsetzung von sinnvollen Vorteilen, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen fördern und den Wert der Immobilie heben.
- 4. Kontextbezogen:** Anpassungsfähig und flexibel auf den lokalen Kontext abgestimmt – nicht formelhaft oder nach einer Checkliste, die streng befolgt werden muss.
- 5. Aktiviert, belebt:** Wellness-Gemeinschaften sind menschenzentrierte, integrative, lebendige, atmende und engagierte Orte, die lebenslanges Wohlbefinden fördern.
- 6. Respektvoll:** Ganzheitliche Wellness-Gemeinschaften üben Wellness-Praktiken aus, die sich seit Langem bewährt haben, und lassen sie auf kreative Weise einfließen.

vielleicht nicht alles lösen kann, aber es muss die sozialen Aspekte, die physischen Aspekte, die mentalen Aspekte, die Umweltaspekte, die wirtschaftlichen Aspekte und nicht zuletzt die staatsbürgerlichen Aspekte berücksichtigen. Es ist klar, dass bei Projekten einige dieser Elemente weniger präsent sein werden und andere stärker ausgeprägt sind. Aber bei der Integration unserer Überlegungen zu Immobilien sind die mentalen, sozialen und gesellschaftlichen Elemente wirklich wichtig!“, erklärt Jean-François Garneau. „Das Hauptkriterium ist, dass es zweckorientiert geplant, entworfen und gebaut wird – jedes Projekt wird von einer bewussten Wellness-Vision angetrieben, die über Generationen hinweg Bestand haben wird. Außerdem muss es darauf ausgerichtet sein, sinnvolle Vorteile zu bieten, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die mit dem Projekt zu tun haben, steigern, ebenso wie den Wert und den Ruf der Immobilie für den Bauträger.“

Diese Kriterien lassen sich gut auf Zertifizierungen, im speziellen auf nachhaltige Zertifikate, die auf dem inter- ➔



Fælledby: Natur und Gebäude existieren nebeneinander in Harmonie

nationalen Immobilienmarkt Bedeutung haben, übertragen. Neben den internen Regeln, die ein Manifest für Qualität darstellen, gibt es ergänzend auch externe Bestimmungen, die über ein Zertifikat umgesetzt werden. Das sind allerdings nicht die klassischen Bestimmungen für Bauprojekte wie das britische BREEAM (www.breeam.com) oder das US-amerikanische System LEED (www.usgbc.org/leed)! Das Konzept für Wellness Communities setzt andere Schwerpunkte. „Obwohl es keine festen Regeln gibt, gibt es eine wachsende Zahl von Projekten, die nach den beiden heute auf dem Markt erhältlichen Labels Well (www.wellcertified.com) und FitWel (www.fitwel.org) entwickelt werden. Aber jenseits der Labels besteht Regel Nummer eins darin, dass sich Designer und Entwickler bei jeder Entscheidung, die sie treffen, oder bei jeder Strategie, die sie umsetzen, fragen müssen, wie sich diese auf die Gesundheit der Menschen auswirkt, die hier leben werden“, erklärt Garneau. Sowohl der WELL Building Standard™ als auch der Fitwel Standard legte den Fokus mehr auf Gesundheit in der Immobilienwirtschaft und verbessert damit das System, um den Menschen mehr ins Zentrum zu rücken.

Paradigmenwechsel

Wir stehen daher, auch durch die Pandemie beschleunigt, vor einem Paradigmenwechsel, das Lebenskonzept betreffend! Viele Menschen wollen ihr Leben ändern, einen holistischen Gesundheitsansatz umsetzen und sich den dazu nötigen Rahmen schaffen.

Kurz gesagt: „Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten.“ (Bibel)

Da sich auch die Konzepte von wirtschaftlichem Wachstum ändern und Wert und Qualität nicht nur durch

Größe und Quantität definiert werden, ist dieses Zitat wohl sehr treffend!

Dennoch: Diese Konzepte sind zwar sehr sinnvoll, aber es muss auf dem Markt auch Nachfrage geben ... Dies bestätigen sowohl Jean-François Garneau und Ingo Schweder, CEO und Gründer von GOCO Hospitality (www.gocohospitality.com), als auch Roger Alan, CEO von RLA Global (www.rlaglobal.com).

Ingo Schweder betont in diesem Zusammenhang, dass die Wellness-Branche vielen Menschen, auch in der breiten Öffentlichkeit, die Vorzüge einer bewussten und gesunden Lebensweise nahegebracht hat. „Das Gleiche gilt für Wellness-Gemeinschaften. In größeren Wohnprojekten werden immer mehr wellnessorientierte Einrichtungen zu finden sein, da die Menschen Zugang zu diesen Dienstleistungen in ihren Wohnobjekten verlangen. Wir begrüßen einen demokratischeren globalen Wellness-Ansatz, der letztlich dazu führen wird, dass viel mehr Menschen den Weg zu einer nachhaltigen Gesundheit einschlagen.“ Es ist Teil eines neuen Trends, dass Bauträger jene Bewohner, die gemeinsame Interessen und Ziele haben, dazu ermutigen, eine Lebensweise anzunehmen und gemeinsam proaktiv eine bessere Gesundheit,

Das Projekt ESPAI NATURA II verfügt nicht nur über einen Pool, sondern berücksichtigt auch viele andere Wohlfühlfaktoren



Ausgeglichenheit und ein nachhaltiges Leben zu verfolgen, freut sich Schweder.

Auch Alan bestätigt, „dass Reisende zunehmend nach Erlebnissen suchen, die sie mit der natürlichen Umgebung und den kulturellen Traditionen des Reiseziels in Verbindung bringen. Gemeinschaftserlebnisse wie die Teilnahme an lokalen kulturellen, sportlichen oder kulinarischen Veranstaltungen, die Schaffung neuer Verbindungen zur Natur oder auch nur eine geführte Rad- oder Wandertour waren für viele Kunden noch nie so wichtig wie heute.“ Das führt zu maßgeschneiderten Angeboten und Dienstleistungen, die in erfolgreichen Luxushotels sehr gefragt sind, da außergewöhnliche Erlebnisse von ihren Zielgruppen sehr geschätzt werden. Der Wirtschaftsexperte Alan hebt hervor, „die Fähigkeit, ein Gleichgewicht zwischen dem Angebot unvergesslicher Momente und der Erzielung lukrativer Renditen für Investoren zu schaffen, hat sich zu einem grundlegenden Ziel für alle Beteiligten entwickelt.“

Wellness Real Estate Report

Dies belegt auch das Standardwerk der Branche, der Wellness Real Estate Report, der in Kooperation mit dem britischen Unternehmen HotStats und deren P&L (Profit & Loss) Benchmarkdaten von RLA Global erstellt wird. Die Umsätze und Profitabilitätsdaten inkludieren 2.600 Hotelprojekte weltweit. „Generell wird 2023 die Zahl der Wellness-Immobilienprojekte aufgrund der Nachfrage nach Wohlfühlerlebnissen steigen. Allerdings könnte es gegen Ende des Jahres zu einem leichten Rückgang kommen, da die Wirtschaftskrise nä-

Der Wellness-Immobilien-Report bietet detaillierte und datengestützte Erläuterung der wichtigsten Leistungskennzahlen. ““

Roger Alan, CEO, RLA Global



Die wichtigen Säulen von Wellness-Real-Estate-Projekten, um Gemeinschaften zu bilden

1. **Social:** Soziale Kontakte bewusst aktivieren – und Gesellschaftsnetzwerke.
2. **Physisch:** Bewegung, Ernährung, Zusammenleben unterschiedlicher Generationen.
3. **Mental:** Freude, Gefühl der Zugehörigkeit, Lernen & Spiritualität
4. **Umwelt:** Materialien, natürliche & Mobilitäts-Systeme, Resilienz
5. **Ökonomie:** Bezahlbarkeit, Vollständige Gemeinschaft, Wert des Lebenszyklus, lokale Wirtschaft
6. **Zivilgesellschaft:** Gefühl der Eigenverantwortung, Zusammenarbeit, Integration

her rückt“, analysiert Roger Alan. Zusammenfassend erklärt Alan: „Der Wellness-Immobilien-Report bietet eine sehr detaillierte und datengestützte Erläuterung der wichtigsten Leistungskennzahlen auf Immobilienebene. Obwohl die Kategorie der großen Wellness-Hotels alle Lorbeeren auf Immobilienebene einheimst, ist sie mit höheren Betriebskosten konfrontiert, was zu einem niedrigeren Verhältnis von Betriebsergebnis zu Umsatz und Betriebsgewinn im Verhältnis zum Gesamtumsatz führt. Dies ist genau der Punkt, an dem die kleinere Wellness-Kategorie potenziell bessere Cash-Renditen verspricht. Investoren müssen das gesamte Wellness-Konzept

in der Planungsphase ernsthaft in Betracht ziehen.“ Den Report erhalten Sie hier: rlaglobal.com/en/industry-reports.

Wellness-Real-Estate-Projekte

Natürlich wollen wir Ihnen auch die aktuell geplanten oder realisierten Projekte in Europa vorstellen. An erster Stelle steht das Projekt Fælledby (faelledby.dk) vom Architekturbüro Henning Larsen (henninglarsen.com) aus Kopenhagen in Dänemark. Das Außergewöhnliche an diesem neuen Stadtteil in der Nähe des Zentrums von Kopenhagen: Es wird das erste reine Holzquartier auf einer Fläche von 18 Hektar sein. Nicht genug damit, handelt es sich um eine ehemalige Müll-

deponie und soll die Wende für nachhaltiges Leben und Bauen demonstrieren. Die Siedlung Fælledby, die zu 40 Prozent aus unbebauter Natur besteht, zeigt, wie neue Entwicklungen, nachhaltige Architektur und umweltfreundliche →



INTERNATIONALE FACHMESSE FÜR
SAUNA.POOL.AMBIENTE.
www.aquanale.de



TICKETS
aquanale.de/tickets
SICHERN!



AQUANALE

KÖLN, 24.-27.10.2023

DER PLACE-TO-BE FÜR DIE SCHWIMMBAD-,
SAUNA- UND WELLNESS-BRANCHE!

Gesell GmbH & Co. KG
Sieveringer Str. 153
1190 Wien
Tel. +43 1 3205037
office@gesell.com



Prinzipien kombiniert werden können, um Menschen und natürliche Umgebung in Einklang zu bringen. Die für 7.000 Einwohner ausgelegte Gemeinde Fælledby wird vollständig aus Holz gebaut, wobei die einzelnen Gebäude mit Vogelhäusern und Tierhabitaten ausgestattet sind, die in die Gebäudefassaden integriert sind. Fælledby erforscht ein Wohnmodell, in dessen Mittelpunkt die Natur steht, und schafft gleichzeitig ein neues Stadtviertel, das den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht wird und die lokale Artenvielfalt erhöht. 2021 wurde das Projekt für sein einzigartiges Konzept auch mit dem Fast Company's World Changing Ideas Award ausgezeichnet.

Das GOCO Retreat – Moonstone (www.gocohospitality.com) ist ebenfalls ein Projekt für eine Wellness-Gemeinschaft in Norwegen in der Nähe von Oslo mit einem Volumen von US\$ 75 Millionen. Die Umgebung ist eine nahezu unberührte Naturlandschaft von 40 Hektar in der Umgebung der Stadt Bodø am Meer. „Das Moonstone-Projekt liegt auch nur eine kurze Fahrt vom Flughafen Bodø, weniger als zehn Minuten vom Hafen und nur eine Flugstunde von der Hauptstadt Oslo entfernt“, freut sich Ingo Schweder. Abgesehen von der guten Erreichbarkeit liegt das Projekt inmitten einer fabelhaften Natur und bietet somit in vielerlei Hinsicht eine Atmosphäre der Heilung, die wir natür-



„Ein neuer Trend hin zu besserer Gesundheit, Ausgeglichenheit und einem nachhaltigen Leben ist zu erkennen.“

*Ingo Schweder,
CEO von GOCO
Hospitality*

Das Hotel Villa La Coste mit Blick auf das Restaurant Hélène Darroze auf dem Anwesen Château La Coste



lich für das Wellness-Konzept und -Angebot des Projekts nutzen wollen, das darauf ausgerichtet ist, den Menschen der Natur näher zu bringen und ihn zu einer Verbindung im tieferen Sinn zu inspirieren. Der Baubeginn ist 2024 geplant. Investoren des Projektes sind der „Norway Innovation Fund“ und „Goco“ sowie unter anderem drei private Investoren.

Das Gemeinschaftswohnprojekt ESPAI NATURA I, II (www.marcove.com), eine große und spannende Unternehmung, welche sich über mehrere Jahre und Phasen ausdehnt, ist in Spanien in Sant Cugat del Vallès nur 20 Kilometer von Barcelona entfernt angesiedelt. Ein verantwortungsbewusster und kreativer Ansatz in der Architektur soll dem standardisierten Bau Mehrwert verleihen. Bei der zweiten Phase handelt es sich um ein Gebäude mit 16 Wohnungen zu je 140 m². Umgesetzt wird das Wohnprojekt vom Bauunternehmen Marcove Industrial in Kooperation mit H.A.U.S. Healthy Buildings und dem Architekturbüro BailoRull aus Barcelona. Bioarchitektur und funktionierende Ökosysteme sind Parameter, die beim Bau dieser Wohnsiedlung beachtet wurden. Am Ende einer wirtschaftlichen Analyse stand die Erkenntnis, dass die höheren Kosten für die Ausstattung der Gebäude durch den Mehrwert an Gesundheit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit akzeptabel sind, da sich diese positiven Effekte auf die Bewohner und den Planeten übertragen. Die Espai-Natura-Wohnungen werden auch über einen Swimmingpool, einen Gartenbereich, einen Kinderspielplatz und einen Gemüsegarten verfügen, der mit Regenwasser bewässert wird.

Last but not least das Luxusprojekt Château La Coste (chateau-la-coste.com) im Süden von Frankreich in unmittelbarer Nähe von Aix-en-Provence. Das geschichtsträchtige Anwesen erscheint als Gesamtkunstwerk inmitten wunderbarer

Die aktuell wichtigsten Wellness Real Estate & Community Projekte in Europa

Fælledby: Architekturbüro Henning Larsen plant fælledby. www.henninglarsen.com
Kopenhagens erstes ganz aus Holz bestehendes Viertel
www.faelledby.dk

GOCO Retreat – Moonstone:
GOCO Hospitality – Norwegen
www.gocohospitality.com

ESPAI NATURA I, II: Bauunternehmen: Marcove Industrial s.l. in Sant Cugat, Spanien

www.marcove.com
H.A.U.S. Healthy Buildings s.l. – Architekten – Spanien
www.haushealthybuildings.com
Architekturbüro BailoRull
www.bailorull.net

CHATEAU LA COSTE: Entwickler: Patrick McKillen, Le Puy, Frankreich
www.chateau-la-coste.com

Natur und ausgedehnter Weingärten, es bietet interessante moderne Architektur und ein Museum mit wechselnden Ausstellungen zeitgenössischer Künstler. Für Gaumenfreuden stehen vier Restaurants zur Verfügung, die nicht nur köstliche Speisen servieren, sondern auch ausgezeichneten Wein der Domaine Château La Coste. Einer der Höhepunkte ist die Weinkellerei, die vom französischen Architekten Jean Nouvel entworfen wurde. Zur Entspannung nach intensiven Verkostungen bietet das Hotel Villa La Coste nicht nur gutes Essen und Suiten mit allem Komfort, sondern auch ein modernes Spa, das mit diversen Behandlungen die Sinne stimuliert und Körper und Geist auf eine wunderbare Reise schickt.

Das sind doch zahlreiche Argumente, die uns positiv auf diese neuen Projekte einstimmen und auch zu einem Aufenthalt in solchen Immobilien reizen. ■