

Stimmige Wohnräume – strategisch gedacht

Wohnqualität. Planungssicherheit. Kosteneffizienz.



RaumStrategie.

Wirkung. Mensch. Marke.

Räume wirken. Immer. Auf Menschen, Marken und Organisationen.

Die Frage: Zufall oder Strategie?

Räume beeinflussen Wahrnehmung, Stimmung, Verhalten, Gesundheit, soziale Beziehungen und die persönliche Entwicklung.

Manche Faktoren z.B. Lärm oder schlechte Gerüche stören sofort.

Mangelnde Ästhetik und Ordnung, Monotonie, Reizüberflutung oder fehlende Privatheit entfalten ihre Wirkung erst mit der Zeit.

Entscheidend: Der räumliche Eindruck beeinflusst kurz- oder langfristig immer das Verhalten.

Daraus entstehen gesundheitliche und soziale Effekte – ressourcenstärkend oder konfliktfördernd.

Strategische RaumBeratung macht Raum-Mensch-Wirkungen bewusst, steuer- und messbar – noch vor Investition, Planung oder Bau.

Früh definierte Wirkungsziele reduzieren Umplanungen, senken Kosten und minimieren Markt- sowie Nutzungsrisiken.



Konflikt- statt Wohlfühlräume

Erfüllen Wohngebäude bzw. Wohnanlagen und deren Freiräume nicht die grundlegenden Raumbedürfnisse, reagieren Menschen unweigerlich darauf.

Mögliche Reaktionen sind:

- Stress
- Gereiztheit
- Aggression
- Schlafstörungen
- Depressionen
- Isolation/Vereinsamung
- Konflikte in Partnerschaft, Familie, Nachbarschaft
- Verwahrlosung des Wohnumfeldes
- Vandalismus
- Kriminalität ...

Die Auswirkungen reichen über einzelne Gebäude hinaus. Sie betreffen Lebensqualität, Quartiersimage und soziale Stabilität.

Die Konsequenz: Der Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand steigt und verursacht vermeidbare Folgekosten.





Gutes Wohnen: Mehr als Quadratmeter + Design

Zuhause-Gefühl und Ortsbindung entstehen, wenn die emotionalen, sozialen und körperlichen Bedürfnisse im Wohnumfeld erfüllt werden:

Schutz & Sicherheit: vor Kriminalität, sozialer Dichte und akustischer/visueller Fremdkontrolle.

Personalisierung & Aneignung: Individuelle Gestaltungs- & Nutzungsmöglichkeiten (Wohnung, private/gemeinschaftliche Freiräume).

Ästhetik & Behaglichkeit: Ein gepflegtes Wohnumfeld ohne sensorische Belastungen (Lärm, Gerüche).

Privatheit & Gemeinschaft: Verhaltenssicherheit durch Zonierungen (privat – öffentlich) und klare Grenzen.

Erholung & Regeneration: Unterstützung von Entwicklung & Entfaltung in allen Lebensphasen.

Optimierte Nutzung: Logistik, die Zeit und Wege spart.

Trends kommen und gehen.

Menschliche Raumbedürfnisse bleiben.

Vorstellungen vom Wohnen orientieren sich häufig an Trends. Diese stehen jedoch nicht immer im Einklang mit grundlegenden menschlichen Raumbedürfnissen.

Wer beides berücksichtigt, entwickelt Wohnraum mit Zukunft.



Raumoptimierung im Fokus

RaumStrategie schafft Klarheit. Architektur verleiht ihr Form.

Zwei Perspektiven – ein gemeinsames Ziel

Entschlüsselt werden Wirkmechanismen zwischen Mensch und Raum von der Wohn- und Architekturpsychologie (WAP). Sie verbindet Erkenntnisse der Psychologie, Soziologie und der Neurowissenschaften mit planerischem und architektonischem Know-how.

Ausgangspunkt für strategisches Raumdenken sind die grundlegenden menschlichen Raumbedürfnisse und ihr Einfluss auf Verhalten, Identifikation und langfristige Wertschöpfung.

Die **RaumStrategie** verknüpft dieses Wissen mit marktrelevanter Expertise und schafft fundierte Entscheidungsgrundlagen für Projektentwicklung, Investitionen, Planung und Betrieb.

Gestaltungsfaktoren – die „Softskills“ eines Gebäudes – wie Raumanordnung, Lichtführung, Raumklima, Akustik und Materialität übersetzen strategische Erkenntnisse in gebaute Qualität: Stimmige Räume mit Wirkung.



Auf gute Nachbarschaft

Strategisch entwickelte Raumkonzepte fördern Zugehörigkeit, stärken das soziale Gefüge und sichern langfristigen Mehrwert.

Ein starkes Zuhause-Gefühl bildet die Basis für stabile, funktionierende Nachbarschaften.

Wo Identifikation mit dem Ort entsteht, wächst Verantwortung für das gemeinsame Umfeld.

Das Ergebnis :

- Höhere Nutzerzufriedenheit – stabile Mietverhältnisse und bessere Bewertungen
- Gefestigte Nachbarschaften – geringerer Verwaltungsaufwand
- Soziale Stabilität – niedrigere Sicherheits- und Instandhaltungskosten
- Weniger Konflikte und Verwahrlosung
- Stärkeres Immobilienimage – Mehrwert für Entwicklung und Betrieb



Gerade im mehrgeschossigen Wohnungsbau ist eine mensch- & bedürfnis-orientierte Raumgestaltung entscheidend.

Wo viele Menschen mit unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen auf engem Raum zusammenleben, braucht es durchdachte Konzepte, die ein funktionierendes und wertschätzendes Miteinander fördern.

Der beste Zeitpunkt für fundierte RaumStrategie?

- **Frühzeitig – in der Projektentwicklung**, idealerweise bereits in der Zieldefinition.
- **Begleitend in Entwurf und Planung** – als verbindlicher Leitfaden für eine menschen- und wirkungsorientierte Qualität von Gebäuden und Außenräumen und Freiräumen.
- **Im Bestand** – zur fundierten Analyse und gezielten räumlichen Weiterentwicklung mit klarem Maßnahmenplan.

FAZIT: Empathische Räume, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, bleiben länger funktional, attraktiv und wirtschaftlich tragfähig.

Dies zeigt sich in stabilen Mieteinnahmen, geringerer Fluktuation, reduziertem Verwaltungsaufwand und sinkenden Instandhaltungskosten.

Für Investoren, Projektentwickler, Bauträger und Hausverwaltungen bedeutet das: planbare Kosten, verlässliche Erträge und nachhaltige Wertentwicklung.



Wissenschaft trifft Praxis ...

Zahlreiche internationale Studien belegen den Einfluss der Wohnumgebung auf Wohlbefinden, Verhalten und Stabilität von Nachbarschaften

So betont Oscar Newman bereits in einer Studie aus dem Jahr 1972, **die Wichtigkeit klarer räumlicher Grenzen zwischen öffentlichem und privatem Raum** sowie gemeinschaftlich nutzbarer Flächen, um Kriminalität zu verhindern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Eine 2001 erfolgte Studie (Kuo, F. E., Sullivan, W. C.) zeigt, dass **Grünflächen sich positiv auf die Nachbarschaftsdynamik auswirken und die Kriminalitätsrate senken können**, indem sie Räume für Begegnungen schaffen und das Sicherheitsgefühl der Bewohner steigern.

Evans (2003): Review in Journal of Urban Health – stellt fest, dass die **Wohnumgebung** ein wichtiger Faktor für psychisches Wohlbefinden ist und **schlechte Wohnqualität** („poor-quality housing“) **mit erhöhter psychischer Belastung** einhergeht. So führen Überbelegung oder dauerhafter Lärm zu signifikant höherem Stressniveau.

Jan Gehl verweist in einer 2020 veröffentlichten Studie auf die Tatsache, dass **urbane Wohnanlagen mit einer klaren Strukturierung** von öffentlichen Plätzen, gut geplanten Wegen und Zugängen sowie Bereichen für gemeinsame Aktivitäten (z. B. Plätze, Cafés, Spielbereiche) eine **deutliche Steigerung der nachbarschaftlichen Interaktionen** zeigen.

Zhang & Yan (2023): In einer Befragung von 1060 Bewohnern dichter Wohngebiete in China identifizierten Zhang und Yan **13 Umweltfaktoren**, die die Wohnzufriedenheit aller Altersstufen fördern und **negative Effekte hoher Dichte mildern: Ausreichende Belüftung, Privatsphäre, Instandhaltung der Wohnanlage & Grünraum.**

RaumStrategie. Wirkung. Mensch. Marke.

**Gutes Wohnen ist kein Zufall.
Es entsteht mit System.**

Kontakt

Bettina Purkarthofer, MSc.

purkarthofer⁺oo marketingservices

Marketing. Kommunikation. Raumstrategie

+43 664/31 091 31

office@purkarthofer.com

www.purkarthofer.com

Member of  **IWAP**

Das in dieser Informationsunterlage gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten.