

LEBENSWELTEN®

Magazin für Kunden, Interessenten, Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter der Unternehmerrgruppe INTERBODEN

MIPIM Awards 2009

Quartis Les Halles nominiert für Immobilien-Oscar

Neu für Senioren in Düsseldorf-Pempelfort

Alleine, aber gemeinsam wohnen





Liebe Leserin, lieber Leser,

gibt man das Wort „Nachhaltigkeit“ ins Internet ein, bietet Google 3,3 Millionen Ergebnisse. Mit der Wortschöpfung im Sinne von Hans Carl von Carlowitz hat der inflationäre Gebrauch dieses Schlagwortes wenig zu tun. Carlowitz – im Kurfürstentum Sachsen für die Forstwirtschaft zuständig – empfahl 1731 als Folge der Notsituation nach dem Dreißigjährigen Krieg, nicht gedankenlos mit den Rohstoffen umzugehen und die Wälder für den Hausbau und den Ausbau der Silbergruben abzuholzen. Seine Warnung definierte er als „continuierliche und nachhaltende Nutzung“.

Für die Immobilienbranche und den Städtebau ist diese bis heute gültige Formel ein Schlüsselfaktor. Immobilien überdauern Generationen. Nur nachhaltig entwickelte Gebäude behalten ihren Wert. Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zählt inzwischen 488 Mitglieder. Wir, als INTERBODEN, waren Gründungsmitglied, weil es unser ureigenstes Thema ist - bereits seit vielen Jahren und fest verankert in unserem Wertesystem.

Dabei verstehen wir Nachhaltigkeit nicht nur im ökologischen Sinne von Umweltschutz und Energieeinsparung. Wir fassen das Thema weiter und berücksichtigen wie die DGNB ebenso soziokulturelle Aspekte. Wir verbinden die Themen Mensch, Architektur, Innovation, Umwelt, Kommunikation und Lebensqualität zu „bunten Quartieren“ mit unterschiedlichsten Wohnformen für alle Generationen (S. 6/7). Oder entwickeln Konzepte für ältere Menschen, die lieber gemeinsam als einsam leben wollen (S. 5). Wir glauben, dass sich durch die sozialen Aspekte wirkliche Mehrwerte für die Bewohner erzielen lassen.

Inzwischen findet unser ganzheitliches Engagement sogar international Anerkennung. Das Wohnviertel „Quartis Les Halles“ wurde für den MIPIM Award nominiert (S. 3). In der Hoffnung, dass nachhaltiges Denken in vielen Branchen noch mehr im Fokus steht, wünsche ich Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.

Dr. Reiner Götzen
Geschäftsführender Gesellschafter
der INTERBODEN-Gruppe

Gefragt. Quo vadis Immobilienmarkt? lautet die Frage, die zum Jahresbeginn die Marktteilnehmer auf Kongressen und Foren umtreibt. Als INTERBODEN-Firmeninhaber ist Dr. Reiner Götzen ein gern gesehener Referent.



In Düsseldorf stellte er Ende Januar die Servicekonzepte „als Seele der Quartiersentwicklungen“ vor. Und in Berlin war er sich bei einer Podiumsdiskussion mit den Geschäftsführern der ING Real Estate und der LBBW Immobilien einig, dass eine auf Langfristigkeit ausgelegte Projektentwicklung wichtig sei, um Wertstabilität und damit Sicherheit für alle Beteiligten zu erreichen. „Aufwendige Entwicklungen gehen zwar etwas zulasten der eigenen Rendite, zahlen sich aber per saldo aus“, betonte er im Hotel Adlon in Berlin vor mehr als 100 Branchenkennern.



Gebucht. Kaum sind die Termine für weitere Kurse und Treffen im Angebot, schon wird fleißig gebucht. Elke Draessler von INTERBODEN Service Plus: „Im Calor Carré in Ratingen und in Düsseldorf laufen mehrere Pilates-Kurse. Neu ist ein Yoga-Kurs im Service Point an der Schinkelstraße. An einem wöchentlichen Spieleabend sind 12 Bewohner interessiert.“ Andere Aktivitäten entstanden aus konkreten Anfragen der Bewohner: so zum Beispiel der Verleih von Geschirr und Stehtischen für Feiern in der eigenen Wohnung. Oder die Einlagerung von Autoreifen. Weitere Aktionen sind in Planung. „Wir wollen Mütter/Väter mit kleinen Kindern einladen. Vielleicht entwickelt sich daraus eine Gruppe.“ Außerdem sind Kosmetikseminare angedacht. Infotelefon: 0211 830 250 27.

Gesammelt. Wertvolle Erfahrungen beim Ratinger Projekt „Seitenwechsel“ hat Dr. Reiner Götzen gesammelt. Im Mehrgenerationenhaus Klompenkamp des Deutschen Roten Kreuz (DRK) bewirtete er als Ehrenamtlicher die Frühstücksrunde. Ohne die wertvolle Hilfe dieser freiwilligen Helfer sei das Leben in diesem Haus gar nicht darstellbar, berichtete ihm die Assistenzleiterin des DRK Ratingen. Der INTERBODEN-Firmenchef zeigte sich beeindruckt von dem Engagement der zehn ehrenamtlichen Helferinnen, für die die Freude der Bewohner der einzige, aber dafür menschlich erfüllende Lohn ist.



Gelobt. Rechte Hand, linke Hand, am besten zweihändig – das war vor 20 Jahren das Einstellungsmotto beim Vorgespräch für das Sekretariat Dr. Reiner Götzen, erinnert sich Carola Bockelmann. Das „kleine Schreibbüro“ war der Anfang. Inzwischen füllt sie ihr Amt im Geschäftsleitungssekretariat an der Schnittstelle zwischen Chef, Mitarbeitern und Kunden mit Bravour, Know-how, Diplomatie und sozialer Kompetenz aus. Als „kopflastig, dickfellig und humorig“ beschreibt sie sich selbst. Ihr Chef sagt: Wir sind ein tolles Team. Danke für 20 Jahre Firmentreue!

Gewachsen. Nicht nur die Mannschaft der INTERBODEN-Gruppe ist auf inzwischen rund 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewachsen. Sie sorgen auch für den Nachwuchs der nächsten Generation. Gleich drei Mitarbeiter konnten um den Jahreswechsel die freudige Botschaft verkünden: Maresa Weiner mit Tochter Malia Emma, Ann Laprell mit Tochter Marie und Frederik Walter mit Tochter Ilma Maria. Herzlichen Glückwunsch!





„Quartis Les Halles“ – nominiert für den Immobilien-Oscar

Auszeichnungen für Gebäude gibt es viele. Aber der MIPIM Award ist schon etwas Besonderes. Gilt er doch auf internationaler Ebene als Oscar der Immobilienbranche. Mit ihrem Düsseldorfer Projekt „Quartis Les Halles – Mein kreatives Viertel“ schaffte es INTERBODEN in der Kategorie Wohnimmobilien bis in die Finalrunde.

„Die Nominierung ist für uns als mittelständischer Bauträger bereits ein Riesenerfolg“, betonte Martin Hantel, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Lebenswelten®, auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes. Es sei eine große Anerkennung zusammen mit solch außergewöhnlichen Projekten wie dem „Highbury Square“ in der Londoner City (Umbau des ehemaligen Arsenal-Fußballstadions) und den „Mountain Dwellings“ in Kopenhagen von der Jury als eins der besten drei Wohnprojekte des Jahres 2008 ausgewählt worden zu sein. Auch künftig wolle man originelle und einzigartige Wohnquartiere jenseits von Standardlösungen für eine sich ändernde Gesellschaft und für Investoren entwickeln, die eine sichere Rendite suchen. „Käufer, Mieter und Investoren erwarten heute zu Recht mehr als vier Wände und ein Dach“, beschreibt Geschäftsführer Hantel den ganzheitlichen Ansatz bei der Projektentwicklung. „Immobilien im Sinne von Nachhaltigkeit benötigen auch soziale Qualitäten, weil sie einem Quartier das geben, was vielen Gemeinschaften verloren gegangen ist: eine Seele.“

Hochkarätige Jury

Unter die letzten Drei in den jeweiligen Kategorien schafften es 2009 drei deutsche Projekte. Neben „Quartis Les Halles“ nominierte die Jury das „Kranhaus 1“ im Kölner Rheinauhafen und den „Angerhof“ in München für die Kategorie Büroimmobilien. Wer den Award letztlich erhält, entscheiden die Besucher der Immobilienmesse MIPIM. 2009 ging der Preis nur an einen deutschen Finalisten. Die Development Partner AG erhielt den Immobilien-Oscar für die beste Büroimmobilie, das „Kranhaus 1“. Neben drei deutschen Projekten wurden je zwei Projekte aus dem Gastgeberland Frankreich, der Volksrepublik China und Großbritannien sowie jeweils ein Projekt aus Belgien, den Niederlanden, Dänemark, Südkorea, Italien und Irland nominiert.

Ausgelobt wird der Preis vom Unternehmen Reed Midem, einem international bedeutenden Organisator von Fachmessen. Deutscher Exklusivpartner ist das führende Branchenfachblatt, die Immobilien Zeitung. Die hochkarätige Jury der MIPIM Awards besteht aus sieben Immobilienfachleuten unter Vorsitz von Peter Goodacre, Präsident der Royal Institution of Chartered Surveyors Großbritanniens (RICS UK). Das Auswahlverfahren ist mehrstufig. „Gegen weltweit herausragende Projekte anzutreten und immer eine Stufe weiterzukommen, das war schon eine spannende Erfahrung“, erinnert sich INTERBODEN-Projektleiter Andreas Ludwig.

Standortpartner der „rheincity düsseldorf“

In diesem Jahr fand der Branchentreff zum 20. Mal statt. Die Fei-erlaune war jedoch verhalten. Statt mit wärmender Frühlingssonne empfing die französische Riviera die Besucher mit frostigen Sturmböen – passend zur allgemeinen Ungewissheit über die wirtschaftliche Zukunft der Branche. Auch der übliche Besucherandrang fiel bescheidener aus als in den Vorjahren. Immerhin besuchten rund 18.000 Teilnehmer aus 80 Ländern das Messegelände, auf dem die Crème de la Crème der Städte mit ihren Projekten und Infrastrukturmaßnahmen um die Gunst der Investoren buhlte. Aus Deutschland reisten die Vertreter von 647 Firmen an. Als Standortpartner der „rheincity düsseldorf“ war das INTERBODEN-Team mit seinen Projekten gesuchter Gesprächspartner bei Investoren und Kommunen. „Was auffiel“, sagte Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten, „war die deutlich höhere Besucherfrequenz an den deutschen Ständen im Vergleich zu manch anderen europäischen, asiatischen und arabischen Immobilienmetropolen. In den letzten Jahren war das so nicht zu erkennen.“

MIPIM Awards 2009

Kategorie Wohnimmobilien

1. **Mountain Dwellings** (Kopenhagen, Dänemark)
Architekt: BIG – Bjarke Ingels Group
Entwickler: Hopfner A/S / Danish Oil Company A/S

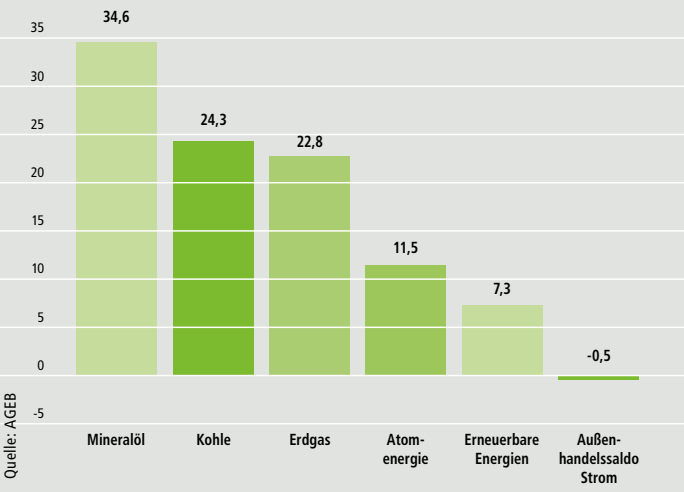
2. **Highbury Square** (London, United Kingdom)
(erhielt Sonderpreis)
Architekt: Allies and Morrison Architects
Entwickler: Vision Four Developments
Beratung: Savills (L&P)

3. **Quartis Les Halles** (Düsseldorf, Germany)
Architekt: DR. REINER GÖTZEN Creatives Planen in Zusammenarbeit mit Prof. Ringleben, Prof. Fritschi, Büro Toepel
Entwickler, Verwalter und Service-Betreiber: INTERBODEN Innovative Lebenswelten®

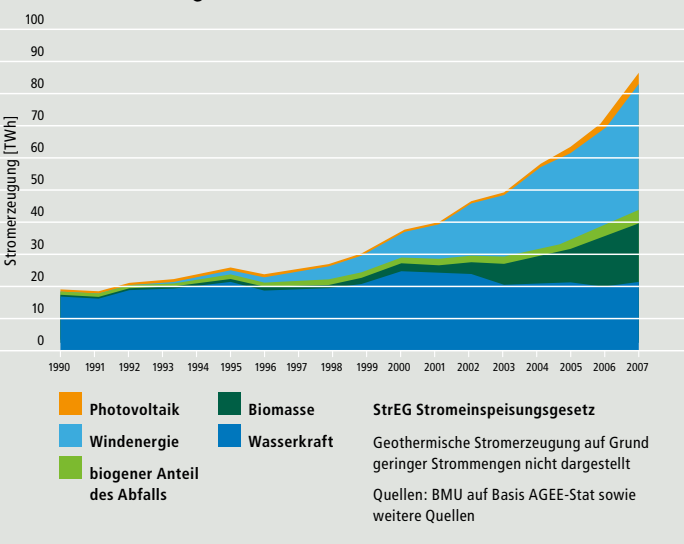
Quelle: Mipim Awards



Primärenergieverbrauch 2008 in Prozent



Primärenergieverbrauch 2008 in Prozent



KURZ & KNAPP

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Derzeit gilt die EnEV 2007, die die energetischen Mindestvoraussetzungen von Gebäuden und die Rahmenbedingungen des Energieausweises regelt. Das verschärfte EnEV 2009 soll voraussichtlich im Herbst 2009 in Kraft treten und eine weitere Einsparung von 30 % bewirken.

Wärmegesetz 2009

Das „Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich“ – kurz Wärmegesetz – verlangt, dass Bauherren einen gewissen Teil ihrer Wärme für Raumheizung und Warmwasser mit Hilfe von erneuerbaren Energiequellen decken.

Ziel der Anpassungen

ist es, bis 2020 die Treibhausgase zu senken und die Energieeffizienz um wenigstens 20 % zu verbessern. Der Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch der EU soll um 20 % steigen.

Ökologische Nachhaltigkeit:

Wir müssen den Kunden mitnehmen

Energie sparen ist die Überlebenschance unseres Planeten. Doch wer möchte auf eine gemütlich, warme Wohnung oder eine heiße Dusche am Morgen verzichten? Und welche Technik schont die Umwelt tatsächlich? Im Spannungsdreieck zwischen Klimaschutz, Kosteneffizienz und Lebensqualität sorgt das Institut für Lebenswelten (ILW) für neues Denken beim Planen, Bauen und Wohnen.

Wer ein Auto kauft, vergleicht gerne die technischen Daten. Beim Wohnungskauf ist das bisher häufig anders gewesen. Die Technik eines Gebäudes hat selten interessiert. Statt dessen spielten neben Grundriss, Architektur und Preis eher die Qualität der Bodenbeläge und das Design der Sanitär-objekte eine Rolle. Doch das Nachfrageverhalten wandelt sich. Die Preis- und Lieferkapriolen beim Erdgas und -öl sowie die Energieausweispflicht von Gebäuden haben die Prioritäten verschoben. „Inzwischen fragen Erwerber sehr gezielt nach Energieeffizienz und interessieren sich für technische Details“, weiß Volker Römisch, Vertriebsmitarbeiter bei der INTERBODEN-Gruppe.

Auch der Gesetzgeber hat die Zügel angezogen. Mit der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Energieeinspargesetz (EnEG) Wärme diktiert er Hauseigentümern sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft die Rahmenbedingungen. „Doch etwas fürs Klima zu tun, das ist nur die eine Seite der Herausforderung“, gibt ILW-Institutsleiter Gabriel Spitzner zu bedenken. So würde die INTERBODEN-Gruppe, die sich der nachhaltigen Quartiersentwicklung verpflichtet sieht, unter ökologischer Nachhaltigkeit weitere Begriffe subsummieren. „Beispielsweise thermische Behaglichkeit, Frischluftzufuhr, Nutzung von Tageslicht, akustischer Komfort“, zählt der wissenschaftliche Leiter auf und ergänzt: „Auch die ökologische Qualität des Grundstücks, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Verwendung regionaler, ressourcenschonend hergestellter Baustoffe gehören dazu.“ Das Gleiche gelte für den

Einsatz reinigungs-, instandhaltungs- und reparaturfreundlicher Materialien und Baukonstruktionen.

In dieser ökologisch motivierten Aufbruchsstimmung dürfen nach Ansicht des ILW zwei weitere Kriterien nicht fehlen:

»Nachhaltige Gebäude sind wirtschaftlich effizient, umweltfreundlich und ressourcensparend. Sie sind für ihre Nutzer behaglich und gesund, und sie fügen sich optimal in ihr sozio-kulturelles Umfeld ein.«

Quelle: Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

Behaglichkeit und Nutzbarkeit. „In unserem Verständnis haben beide Begriffe den gleichen Stellenwert wie das energiesparende Bauen“, unterstreicht Gabriel Spitzner. Diesen Zusammenhang greifen auch die 2008 gegründete Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) auf. So hat

die DGNB ein Nachhaltigkeits-Gütesiegel für Gebäude entwickelt. Und das BMVBS einen Forschungsauftrag zur Entwicklung eines „Wohnwert-Barometers“ zur ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbeurteilung von Wohngebäuden erteilt.

Wer nachhaltig baut, muss auch die Kunden mitnehmen. Bei INTERBODEN ist eine Neuauflage des Nutzerhandbuchs in der Entwicklung. Wie pflege ich die Wohnung und wie nutze ich die Technik, um mich wohlfühlen und den Wert der Immobilie zu erhalten? Das Ergebnis sollen keine überfrachteten Regelungen sein, sondern ein didaktisch aufgemachter Ratgeber, der aufklären und Begeisterung transportieren soll, an der Werthaltigkeit des Zuhauses mitzuwirken.



Gemeinsam statt einsam: An der Schinkelstraße 19 in Düsseldorf-Pempelfort bietet INTERBODEN Senioren 16 Mietwohnungen mit der Besonderheit des Wohnens in der Gemeinschaft.

Vielfalt des Alters:

Alleine, aber gemeinsam wohnen

Ältere Menschen wollen möglichst lange selbstbestimmt wohnen – in einer gut ausgestatteten, barrierefreien Mietwohnung, dort wo städtisches Leben nah ist und das Grün vor der Tür liegt. Was sie auch wollen, ist Sicherheit, Kommunikation sowie Rückhalt in einer intakten nachbarschaftlichen Gemeinschaft. Doch wo findet man das?

Im neuen Wohnviertel in Düsseldorf-Pempelfort hat INTERBODEN Wohnungen für ältere Menschen reserviert, die der Einsamkeit keinen Raum geben möchten. Die Senioren, die an einem Wohnen in der Gemeinschaft interessiert sind, können bereits im Herbst 2009 in den Neubau einziehen. „Das Interesse ist hoch“, resümiert Gabriel Spitzner vom Institut für Lebenswelten (ILW). Er führt eine Liste mit rund 80 Interessenten. „Das sind konkrete Kontakte, die sich aus Beratungsgesprächen nach einer ersten Veröffentlichung ergeben haben.“ Das Institut übernimmt in dem Wohnkonzept eine wichtige Funktion. „Wir steuern und moderieren nicht nur die Prozesse bis zur Gruppenfindung, sondern begleiten auch später die Bewohner bei ihren gemeinsamen Aktivitäten, ermuntern und unterstützen sie.“ Aus diesen Erfahrungen möchte INTERBODEN lernen. „Wir wollen das Nischenprodukt Gemeinschaftswohnen weiter ausbauen“, sagt Projektleiter Andreas Ludwig.

»Wer sich über Quartiersentwicklung Gedanken macht, muss an alle und damit auch an die wachsende Gruppe denken, die im Alter nicht allein sein will.«

Projektleiter Andreas Ludwig

Das Pilotprojekt befindet sich bautechnisch im Innenausbau. Das barrierefreie Mehrfamilienhaus mit 42 Wohnungen liegt verkehrsgünstig zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Wehrhahn in der Schinkelstraße 19 – direkt am neuen Düsseldorfer Stadtpark. Für das Gemeinschaftswohnen sind die beiden unteren Geschosse mit 16 Mietwohnungen reserviert. Die 1- bis 4-Raumwohnungen haben Wohnflächen zwischen 45 und 90 Quadratmetern, bodentiefe Fenster, Parkettböden, bodengleiche Duschen und Balkone sowie Loggien. Ein Aufzug fährt von den Stellplätzen im Tiefgeschoss bis zur Wohnungstür. Der Mietpreis liegt zwischen 10 bis 11 Euro/Quadratmeter plus Nebenkosten.

Für Treffen, Feiern, Diskussionen und gemeinsame Aktivitäten gibt es einen 80 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum, „das Nachbarschaftswohnzimmer“, sagt ILW-Mitarbeiterin Sylke Pilk. Auch die Eingangsbereiche der Wohnungen, die am drei Meter breiten Lau-

bangang liegen, laden zum nachbarschaftlichen Plausch ein. „Der Laubengang ist nicht der Griff in die Mottenkiste der 60er-Jahre-Architektur“, klärt Projektleiter Ludwig auf, „sondern Teil des Konzepts“. Hier werden Hochbeete angelegt und Bänke mit Ausblick zum grünen Innenhof aufgestellt – „als Wohnwege der Gemeinschaft“.

ILW-Institutsleiter Gabriel Spitzner und seine Kollegin, die Soziologin Sylke Pilk, freuen sich auf die spannende Aufgabe als Moderator. „Unser Ideal ist, dass sich über den von uns begleiteten Prozess eine homogene Gruppe zusammenfindet. Die Senioren müssen zusammenpassen.“ Der erste Workshop zum Kennenlernen hat Anfang April 2009 stattgefunden. Im Sommer soll der Prozess abgeschlossen sein. „Wohnen in der Gemeinschaft ist ein zentrales Thema für viele ältere, insbesondere allein stehende Menschen“, weiß Gabriel Spitzner. Mit dem „Projekt Haus 19“ erfährt das neue Düsseldorfer Stadtviertel Le Quartier Central eine weitere Bereicherung der nachbarschaftlichen Qualitäten. Bleiben Sie gespannt!

Gemeinschaftswohnen

Wohnquartier „île – mein kreatives Viertel“
Schinkelstraße 19, Düsseldorf-Pempelfort
16 Mietwohnungen von 45 bis 90 m²
10 / 11 Euro/pro m² Miete kalt

Kontakt

Gabriel Spitzner Telefon: 02102 91 94 148
E-Mail: gemeinschaftliches-wohnen@i-l-w.de

Passgenaue Grundrisse für den Düsseldorfer Markt

Mietwohnungen

Die Mehrarbeit hat sich gelohnt! Statt 08/15-Grundrissen konzipierte INTERBODEN einen Mix unterschiedlicher Wohnungsformen, die traditionelle Mieter ebenso ansprechen wie die jungen Kreativen. Die Bandbreite ist groß: Das Microflat für den Single oder den Manager als Zweitwohnung. Die barrierefreie Wohnung für das ältere Ehepaar. Die 3-Raum-Wohnung für den anspruchsvollen Single oder das Ehepaar mit separatem Ankleideraum oder Arbeitszimmer. Die hippe Loftwohnung mit einer acht Meter breiten Fensterfront zur Terrasse und einem zentralen Sanitärblock. Die Licht durchflutete Maisonette. Oder die 4-Raum-Wohnung für die Familie. Trotz Finanzkrise konnten für alle Wohnungen bis zum Einzugstermin passgenaue Mietinteressenten gefunden werden. Mit Fertigstellung des letzten Bauabschnitts am 1. April 2009 vermeldete das Maklerbüro Fries Immobilien zu 98% „Full House“. Zur Freude des neuen Eigentümers, den AXA Lebensversicherungen, die die Projektgesellschaft zum 1. April 2009 von INTERBODEN erworben hat (siehe Foto).

Und wer wohnt in diesem neuen Quartier mit dem Projektnamen „Quartis Les Halles 2.0“? 47 Prozent der Mieter kommen aus Düsseldorf, 31 Prozent aus anderen Bundesländern, zwei Prozent aus dem benachbarten Ausland. Hauptmietergruppe sind die 31 bis 40jährigen, gefolgt von den 21 bis 30jährigen mit 30 Prozent. Fünf Prozent sind über 61 Jahre. Und auch die Jüngsten fehlen nicht – vom Neugeborenen bis zum Kleinkind.

Vermietungsstart für „Île“

Mitte April 2009 kommen neue Mietwohnungen im 3. Bauabschnitt des Wohnquartiers „Île“ an den Markt. Dabei handelt es sich um den U-förmigen Gebäudekörper, der in Richtung Wehrhahn die INTERBODEN-Neubauten zwischen Schinkelstraße und dem neuen Stadtgarten abschließt. „Die Bandbreite der Wohnungstypen ist ähnlich groß, wie beim jetzt fertig gestellten Quartis Les Halles 2.0“, verrät Makler Jörg Fries, der die Wünsche des Düsseldorfer Mietklientels genauestens analysiert hat. **Die Grundrisse sind abrufbar unter www.fries-immobilien.de.**



Vor 2,5 Jahren begannen die ersten Gespräche. Jetzt haben die AXA Lebensversicherungen das zum 1. April 2009 fertiggestellte und zu 98 % vermietete Wohnobjekt „Quartis Les Halles 2.0“ (Foto unten) erworben. Das Foto oben zeigt den Vertreter von AXA und Dr. Reiner Götzen bei der Unterschrift. Die Immobilien- und Mietverwaltung bleibt bei der INTERBODEN-Gruppe

Joint Venture mit HOCHTIEF Projektentwicklung

Startschuss für weitere Wohnbebauung in Düsseldorf

Die Nachfrage nach Wohnungen im neuen Düsseldorfer Stadtviertel Le Quartier Central ist hoch. Die INTERBODEN-Gruppe wird deshalb ihr Engagement zusammen mit der HOCHTIEF Projektentwicklung an diesem Standort fortsetzen. Hierzu wurde ein Joint Venture geschlossen, das in einem ersten Schritt von dem Vermarkter des Bahngeländes, der aurelis Real Estate, ein 38.600 Quadratmeter großes Grundstück erworben hat.

Das Grundstück liegt nördlich der Franklinbrücke und ist für die Bebauung mit rund 800 Wohnungen vorgesehen. Firmenchef Dr. Reiner Götzen ist was die Vermarktung der geplanten Miet- und Eigentumswohnungen angeht, optimistisch: „Es gibt ein wachsendes Klientel mit individu-

ellen Wohnwünschen, das gerne im lebendigen Umfeld des Citystandortes Pempelfort leben möchte.“ Das sieht auch Rolf Müller, Niederlassungsleiter Rhein-Ruhr von HOCHTIEF Projektentwicklung so. „Die Partnerschaft ist eine optimale Grundlage, gemeinsam die Qualitäten des neuen Stadtviertels Le Quartier Central für unterschiedlichste Zielgruppen fortzuentwickeln.“

Wesentliches Qualitätsmerkmal für das entstehende Viertel sind die neuen Stadtgärten sowie die Freizeit- und Grünangebote, die aurelis schafft. Der Stadtpark wird vom renommierten Berliner Gartenkunst- und Landschaftsarchitekturbüro „Lützwow 7“ gestaltet und setzt sich entlang der neuen Bebauung mit Rasenflächen, Baumallee und Hügellandschaften fort.



Vier weitere Apartments

Gäste hoch willkommen

Wo sollen Gäste übernachten? Auf der Couch im Wohnzimmer oder auf der Klappliege im „dritten“ Zimmer? INTERBODEN bietet in großen Wohnquartieren eine Ideallösung: die Anmietung von Gästearringtonen. Für die Bewohner der Düsseldorfer Schinkelstraße standen bisher zwei Apartments zur Auswahl. Vier weitere Apartments sind jetzt hinzugekommen. Sie liegen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von „Île – mein kreatives Viertel“. Zwei Apartments mit jeweils 27 Quadratmetern und einem französischen Bett sind für eine bis maximal zwei Übernachtungsgäste gedacht. Wer mehr Platz

benötigt, wählt die 50 Quadratmeter großen Apartments mit zwei Betten und einem zusätzlichen Bettsofa im gemütlichen Wohnbereich. Sie sind für zwei bis vier Personen vorgesehen. „Wir haben die neuen Gästezimmer sehr wohnlich gestaltet – mit in warmen Erdtönen gestrichenen Wänden, geöltem Eichenparkett und einer hellen Möblierung in Naturtönen“, erzählt Architekt Clemens Reißner. Alle Apartments verfügen über eine kleine Küche. Buchungsanfragen nehmen die Mitarbeiterinnen des Service Points entgegen. Tel (0211) 830 250 27. E-Mail nds@interboden.de

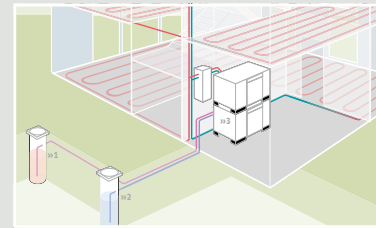


3. Bauabschnitt von „Île“: Heizenergie aus der Außenluft

Regenerative Energien

Die Nutzung regenerativer Energien im Wohnungsbau ist gefragt. Aber nicht alle wollen die Mehrkosten der Investition tragen. Doch institutionelle Investoren, für die die Mietwohnungen im Wohnviertel „Quartier Les Halles 2.0“ und „Île – Mein kreatives Viertel“ konzipiert wurden, denken langfristig und bevorzugen innovative Energiekonzepte, die auf natürliche Ressourcen zurückgreifen. Bei den jetzt komplett bezogenen 129 Mietwohnungen in den Häusern Schinkelstraße 55 bis 63 ist es das Grundwasser, das zum Heizen

der Wohnungen genutzt wird. In den neuen Mietwohnungen, die derzeit in den Häusern Schinkelstraße 13 bis 19 entstehen, ist es die Außenluft. „Das Nutzungsprinzip der regenerativen Energien über Wärmetauscher ist immer dasselbe und funktioniert umgekehrt wie ein Kühlschranks“, erläutert Thomas Brandner, Leiter der Baurealisation bei INTERBODEN. „Die natürliche Energie wird an Wärmepumpen übergeben, die in einem zweiten Kreislauf über Wärmetauscher die Wohnungen mit Wärme versorgen.“ Extreme



Minustemperaturen unterstützt eine moderne Gasheizung, die auch - als nachweisbar wirtschaftlichste Energiequelle - für die Warmwasserbereitung zuständig ist. Bei „Île“ sorgen acht Wärmepumpen mit einem hohen Wirkungsgrad für 104 gemütlich warme Wohnungen. Die Luft-Wasseranlage soll laut Angaben der Planungsingenieure Kiep & Braun eine der größten Anlagen im Wohnungsbau sein.



Visualisierung: aurelis Real Estate

Rechts: Ein erster Architekten-Workshop für das neue Grundstück hat bereits Anfang März stattgefunden. Acht Architekturbüros haben Konzepte, Ideen, Pläne und Modelle eingebracht. HOCHTIEF und INTERBODEN werden nach der Auswertung einen städtebaulichen Rahmenplan entwickeln. Ziel ist es, möglichst viele der beteiligten Architekturbüros in die weitere Entwicklung des Projekts einzubinden. Es ist geplant, mit dem Bau der ersten Häuser bereits zur Jahreswende 2010 zu beginnen.



Links: Das Stadtviertel „Le Quartier Central“ ist eines der größten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Ein Mix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und einem 75.000 m² großen Stadtpark zwischen Wehrhahn und Derendorf. Im Bauteil C – nördlich der Franklinbrücke – werden jetzt von INTERBODEN und HOCHTIEF Projektentwicklung weitere rund 800 Wohnungen entwickelt.

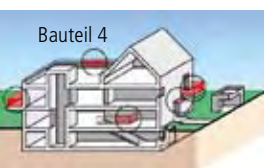
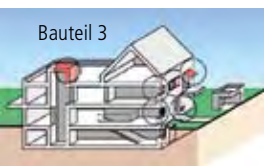
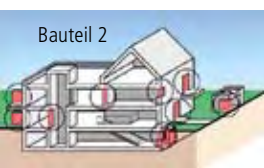
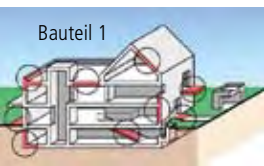
Der Erfolg des OLI gibt den Initiatoren recht. Anfang Februar verlieh INTERBODEN den ersten OLI-Innovationspreis. Er ging an Architekt Franz Stadler und sein Team – für die Entwicklung und digitale Implementierung eines Katalogs architektonischer Leitdetails in das EDV-System von INTERBODEN. Das Foto zeigt Gabriel Spitzner, ILW-Institutsleiter, bei der Preisübergabe an Franz Stadler (r).



Interner Innovationspreis für INTERBODEN-Mitarbeiterteam

Architektonische Leitdetails à la carte

Die Idee ist so genial wie einfach. INTERBODEN-Architekt Meier benötigt für ein neues Projekt ein Baudetail für einen Balkon. Der Balkon soll aus Stahlbeton sein, an ein Kunststofffenster anschließen und ein Geländer aus Stahl erhalten. Das Fenster hat einen Rollladen. Genau sechs Klicks benötigt Meier, um sich im virtuellen Datenraum der INTERBODEN-IT aus dem Leitdetailkatalog das gewünschte Baudetail digitalisiert auf seinen Bildschirm zu holen.



Im CAD-System kann er das Detail direkt weiterverarbeiten und für sein Projekt modifizieren. Die Zeitersparnis ist enorm. Und noch eins kommt hinzu: Alle im System gespeicherten Baudetails sind technisch auf dem neuesten Stand! Entwickelt hat die Datenbank ein Mitarbeiterteam unter Leitung von Architekt Franz Stadler, der schmunzelnd bei der Preisübergabe Anfang Februar anmerkte: „Wir hatten keinen Auftrag dafür, und wir haben auch keinen Arbeitskreis gegründet, sondern die Baudetail-Bibliothek einfach neben unserer Tagesarbeit aufgebaut.“

So viel Initiative und Einsatz müssen belohnt werden, fanden der OLI-Arbeitskreis und die INTERBODEN-Geschäftsführung und spendierten einen formidablen Innovationspreis. „Du denkst quer“ – prangt in großen Lettern auf der roten Banderole, die das Präsent umschließt. Und wie kann es anders sein, ist auch der Inhalt innovativ: Ein iPhone mit einem Breitbild-Display und Multi-Touch-Bedienung. „Ich fühle mich ein wenig peinlich berührt“, wiegelt Architekt Stadler bei der Preisübergabe ab und bedankt sich bei seinem Team (Thomas Brandner, Bernd Burdinski, Alexander Küpper, Maresa Weiner), „ohne das die immense Arbeit nicht zu schaffen gewesen wäre.“

Gut ein Jahr hat das Team Baudetails gesammelt, technisch und qualitativ überprüft, modifiziert und für das Internet basierte, neue EDV-System der INTERBODEN-Gruppe aufbereitet. „Der Zeitpunkt war ideal“, resümiert Franz Stadler. Denn just im letzten Jahr wurden unternehmensintern nach und nach alle Software-Programme unter das Dach von SOA (in der IT-Branche steht SOA für die Abkürzung von Serviceorientierter Architektur) zusammengeführt und teilweise neu programmiert. Heute sind in der Datenbank unter der Projektseite „Aktuelle Projekte“ die kompletten Pläne für ein Bauvorhaben hinterlegt.

Dieses System hat das Mitarbeiter-Team genutzt. „Hier gibt es jetzt den neuen Unterpunkt Leitdetailkatalog“, erklärt Franz Stadler

und öffnet das Menü auf seinem Bildschirm. Es erscheinen vier Hausfassaden, welche mit Icons die diversen Baudetails für die Auswahl anbieten. „Klicke ich beispielsweise auf Fenster, so bietet mir das System diverse Varianten an und führt mich schließlich zu meiner Wunschversion, die ich dann schnell und sicher für die aktuelle Gestaltungsaufgabe weiterverarbeiten kann“. Hunderte Baudetails haben Franz Stadler und sein Team gesammelt und technisch optimiert. Das war nicht nur eine enorme Fleißarbeit. „Wir wollten ein System, das wirklich einfach zu bedienen ist“, freut sich der Architekt. „Niemandem nützt es, wenn viele Ordner mit Detailwissen im Regal stehen und letztlich niemand hingehht und sie benutzt.“

OLI – Querdenken erwünscht

Der Offene Lenkungs- und Innovationsausschuss (OLI) wurde im Sommer 2008 gegründet. „Zum Querdenken außerhalb des Tagesgeschäfts, als Arbeitskreis zum Einbringen von Ideen und Verbesserungsvorschlägen“, beschreibt Initiator Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbetellen, das Ziel. Einmal pro Monat findet der OLI statt; alle Mitarbeiter werden hierzu förmlich eingeladen. Die Teilnahme ist freiwillig. Es kommt, wer Zeit und Lust oder eine Anregung hat. ILW-Institutsleiter Gabriel Spitzner, der den OLI leitet, bringt es auf den Punkt: „Wir wollen die Lust und Freude an Innovationen fördern, das Tempo anziehen und den Mitarbeitern die Sicherheit bieten, dass gute Vorschläge auch umgesetzt werden!“



GUT ZU WISSEN



Bild links:
Die Systemtechnik ist Einbruch sicher in einem Schaltschrank im Heizungskeller untergebracht.

Bild rechts:
Auf dem Dach der Schinkelstraße 47 in Düsseldorf steht diese Kabel-Kopfstation, die mit einem Innovationspreis ausgezeichnet wurde und alle INTERBODEN-Wohnungen an der Schinkelstraße mit versorgt.

TV, Radio, Internet, Infokanal Kabel-Kopfstation erhält Innovationspreis

Satelliten-Schüssel und Parabolantennen an Hausfassaden und auf Balkonen sind ein Ärgernis. Wohnungsbauer bevorzugen deshalb Satellitenstationen auf dem Dach, die von flexiblen Providern betrieben werden und eine breite Auswahl an Radio- und TV-Programmen sowie weiteren Diensten bieten.

Auf dem Dach der Schinkelstraße 47 hat INTERBODEN eine zentrale Kabel-Station des Netzwerkunternehmens Boltenburg installiert, die die drei Wohnquartiere an der Schinkelstraße versorgt. Mit dieser Anlage hat der Kabelspezialist 2008 den Innovationspreis für Gebäudetechnik und Handwerk gewonnen. Das Unternehmen setzte sich mit seiner innovativen Kopfstation, die per Web-Cam fernüberwacht betrieben wird, gegen rund 55.000 Elektrofachbetriebe in Deutschland durch.

Internet Hot-Spot

„Im Moment gibt es keine vergleichbare Anlage mit einem ähnlichen Leistungsspektrum“, unterstreicht Uwe Suhl, IT-Leiter bei INTERBODEN. Neben Radio und TV bieten System und Provider einen schnellen Internetzugang und demnächst auch probeweise einen Informations-Kanal. Ähnlich wie in Hotels sollen die Bewohner über den TV-Kanal mit Informationen versorgt werden. Ein weiterer Dienst funktioniert bereits heute: ein öffentlicher Internet Hot-Spot. An diesen Hot-Spot sind bereits die Gästeapartements und die Konferenzräume des Service Points in der Schinkelstraße 43 angeschlossen. Und wer im Sommer mit seinem Laptop in der Parkanlage arbeiten möchte, profitiert ebenfalls von diesem Dienst.

Günstiger Kabeltarif für mehr als 100 Programme

Mieter und Eigentümer der Wohnungen können über die Kabelanlage derzeit 38 analoge und rund 100 digitale TV-Programme empfangen. Hinzu kommen die Pay-TV-Programme von Premiere sowie 26 UKW Radio-Programme. Der Tarif hierfür ist mit 4,00 Euro/netto pro Monat konkurrenzlos niedrig. Zusätzlich können auch, soweit es

möglich ist, TV-Programme für ausländische Mitbürger ins Netz eingespeist werden. Der Antrag hierfür ist bei der INTERBODEN-Verwaltung zu stellen und zu genehmigen. „Wir reagieren mit hoher Flexibilität auf Wünsche“, verspricht Hartmut Boltenburg vom Kabelnetzbetreiber. „Manche Einspeisungen dauern schon mal etwas länger, aber dieses Problem haben Sie bei anderen Kabelnetzbetreibern auch.“ Ohnehin entwickelt sich das Konsumverhalten von Fernsehsendern zu einem Fass ohne Boden. „Es ist ein schmaler Grat zwischen unserem Anspruch in Sachen Kundenorientierung und technisch-sinnvoller Realisierung“, weiß WEG-Verwalterin Petra Mäckler. „Auch wenn wir alles tun, um die Satelliten-Schüsseln weitgehend zu vermeiden, legt uns das Mietrecht Daumenschrauben an.“

Die Zukunft ist digital. Auch beim Fernsehen. In hochwertigen, neuen TV-Geräten ist die Technik für den digitalen Empfang bereits integriert. „Wer über keinen entsprechenden Fernseher verfügt, muss sein Gerät mit einem digitalen Kabelreceiver verbinden“, erläutert Hartmut Boltenburg. Allerdings benötige er keine Decodierungskarte.

Schneller Internetzugang

Auch für den Internetzugang bietet der Kabelnetzbetreiber eine Lösung. Für 18,00 Euro pro Monat steht eine 16-Megabit-Leitung zur Verfügung, die durch kurze Kabelwege den sicheren und schnellen Datentransport garantiert. „Unser klassischer Kunde in diesem Segment ist der Nutzer einer Handy-Flatrate, der zu Hause einen schnellen Internetzugang benötigt“, erläutert Hartmut Boltenburg. Die Internet-Telefonie sei noch nicht ausgereift und allgemein akzeptiert, sodass man dem „normalen“ Kunden, der einen analogen oder ISDN-Telefonanschluss benötigt, einen anderen Provider empfehle.

Technische Daten der Kabel-Kopfstation

- 3 Kathrein Sat.-Antennen
- 1 UKW-Antenne
- 1 DVB-T Richtfunkanbindung zum Düsseldorfer Funkturm
- Fernüberwachung über Web-Cam
- Signalmeldung bei Stromabweichungen
- eis- und schneefreier Betrieb
- IP-Gateway zur Internetversorgung
- Internet Hot-Spot

www.boltenburg.de



Beim Baucontrolling setzt INTERBODEN auch auf den neutralen und sachkundigen Blick externer Sachverständiger. Die Fotos zeigen Dr. Fischinger (links im ersten Bild) und INTERBODEN-Bauleiter Frank Dohm bei der Endabnahme von 64 fertiggestellten Wohnungen in Düsseldorf.

Baubegleitende Qualitätskontrollen

Der objektive Blick des zertifizierten Bausachverständigen

Das Urteil von Dr.-Ing. Ralf Fischinger hat Gewicht. Vor Gericht und auch bei der INTERBODEN-Gruppe, deren Bauwerke er baubegleitend für die Käufer und Mieter kontrolliert. Er ist öffentlich bestellter, vereidigter und nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger. Wir haben ihn begleitet.

09.15 Uhr. 19.12.2008 Ortstermin in Düsseldorf. 64 fertiggestellte Wohnungen warten auf die mängelfreie Abnahme. Ab Januar 2009 ziehen die ersten Mieter ein. Dr. Ralf Fischinger und INTERBODEN-Bauleiter Frank Dohm gehen in die Wohnung 5.18. Eine helle 2-Zimmer-Wohnung. Jeder hat einen dicken Ordner mit den Protokollen der Erstbegehung vom 17.11.2008 im Arm. „Türen im Bad und Abstellraum sollten einen Unterschnitt haben, Duschkopf und -schlauch fehlten, keine Versiegelung rechts am Spiegel“, zählt Frank Dohm mit Blick in das Protokoll auf. Vor einem Monat war die Vorbegehung. „Die Mängel sowie Restleistungen sind in Listen dokumentiert“, erläutert Sachverständiger Dr. Fischinger. „Ich bin hier für den Käufer, die AXA Lebensversicherungen, und für die INTERBODEN Immobilien Managementgesellschaft, tätig. Heute kontrollieren wir, was von den ursprünglich gerügten Punkten erledigt wurde.“ Bei Wohnung 5.18 ist alles perfekt. „Keine Feststellungen“, diktiert Dr. Fischinger in sein Diktaphon und eilt zur nächsten Wohnung.

Der Zeitaufwand ist hoch. Fenster werden geöffnet und geschlossen, an Türen gerüttelt, der Anstrich, die Beläge und die Vollständigkeit der Ausstattung geprüft. Die Prüfliste ist lang, der Blick geschult. „Bei der Erstbegehung schaffen wir pro Tag so 12 bis 15 Wohnungen, d.h. ½ Stunde pro Wohnung“, berichtet der Sachverständige. „Bei den Nachbegehungen sind wir wesentlich schneller, ca. 10 Minuten. Das hängt auch vom Abarbeitungsgrad der Beanstandungen ab, der hier sehr hoch ist.“ Bauleiter Frank Dohm hat inzwischen in Wohnung 5.19 alles gecheckt. „Die verschmutzte Versiegelung am Waschtisch ist neu, die Kurbel ist da“, meldet er. Was noch stört, ist der Flugrost am Balkongeländer. „Könnt ihr das mal kurz machen“, ruft er den Metallbauern zu, die am Nachbargebäude arbeiten. „Abschmiegeln und nachverzinken.“ Dass noch alle Handwerker vor Ort sind, sei ein großer Vorteil. „Schnelle Erledigung durch kurze Absprache.“ Das geht Hand in Hand und ist ganz im Sinne der Qualitätskontrolleure.

Mit von der Partie ist der Malermeister. „Das läuft meistens

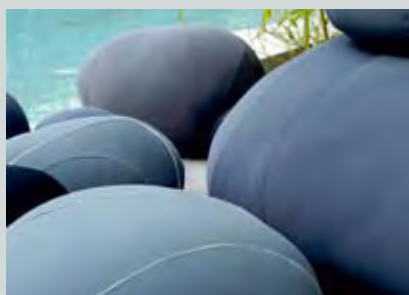
so“, bleibt er gelassen, „Beanstandungen erledigen wir sofort.“ Der Sachverständige geht in die Knie. „Die Steckdose wurde versetzt und sitzt schief“, moniert er und greift selbst zum Schraubenzieher. Der Maler arbeitet die Stelle nach. Ein Handwerker kommt und meldet, dass die reklamierte Scheibe morgen eingesetzt wird. Frank Dohm ist zufrieden. „Toll, dass der Zeitrahmen eingehalten werden kann. Bei Nachbestellungen funktioniert das leider nicht immer.“ Auf dem Balkon gefällt dem Sachverständigen die Betonkosmetik nicht. „Wir nehmen das Gebäude nicht nur technisch ab, sondern sind auch Ästhetiker“, schmunzelt er und diktiert: „Punkte 1 bis 8 erledigt, 9 wird modifiziert, inakzeptable Betonkosmetik.“ Das Urteil des Sachverständigen gilt. „Was im Protokoll steht, muss bearbeitet werden“, sagt Burkhard Nothen, Technischer Leiter bei INTERBODEN. „Da gibt es keine Diskussion auf der Baustelle.“ Auch nicht im Kontakt mit dem Wohnungsnutzer. Ein Sachverständiger ist wie der Notar zur Neutralität verpflichtet.

Inzwischen ist es 15.30 Uhr. Die Begehungen für den ersten Bauabschnitt sind mit diesem Tag abgeschlossen. Mit dem Ergebnis ist der Sachverständige zufrieden. „Das hier ist ein sehr hoher Baustandard – sowohl von der Technik als auch der Optik. Eine Qualität, die sich positiv abhebt.“ Gibt es einen Trend am Bau zu mehr Qualitätssicherung? „Eher nicht. Aber es gibt eine Reihe qualitätsbewusster Unternehmen, die diesen Vorteil nutzen. Denn letztlich sind es ja die Subunternehmer, die den Mangel produzieren.“ Doch viele scheuen den damit verbundenen Zeit- und Organisationsaufwand. Dabei ist alles bestens durchdacht. „Das System der von uns beauftragten Sachverständigen ist perfekt“, freut sich Burkhard Nothen von INTERBODEN. Dr. Fischinger hat in seinem Protokoll auf zwei Seiten alles kompakt und übersichtlich erfasst. „Auf der ersten Seite werden die Mängel und die verursachende Firma eingetragen. Und auf der zweiten Seite im Grundriss die Mängel verortet, sodass der Handwerker sich schnell orientieren kann.“ Er geht jetzt ins Büro und arbeitet an seinem Abschlussbericht – mit Vorschlägen, wie sich in Zukunft die Mängelliste bereits bei der Erstbegehung noch weiter reduzieren lässt.



TIPPS & TRENDS

Weiche Steine. Sie suchen temporäre Sitz- und Liegelandchaften im Garten? Dann sind die überdimensionierten Kieselsteine der Marke „Livingstones“ von smarindesign genau das Richtige. Es gibt sie in unterschiedlichen Größen, Formen und Farben. Aneinandergereiht eignen sich die Steine auch als Landschaft auf der Terrasse oder auf dem Rasen. Denn durch Neopren-Bezüge und wasserbeständigen Schaumstoff im Inneren sind die Kiesel tauglich für die Außennutzung. Die Füllung besteht aus Polysilikon-Fasern und einem wasserfesten Polyethan-Schaum. www.dolcevita-shop.de



Wallflower Walloffice. Eine Wohnung ohne Arbeitsplatz ist heute undenkbar. Doch häufig ist der Platz dafür begrenzt. Eine elegante und durchdachte Lösung bietet das Walloffice – nicht nur für moderne (Raum-) Nomaden. Der kratz- und schlagfeste Korpus des Sekretärs ist aus Vollkern-Laminat (HPL). Er ist ohne Schrauben montierbar und kann schnell den Einsatzort wechseln. Das Walloffice hat eine Breite von 96 bzw. 110 cm und ist 40 cm tief. Es hat einen Kabeldurchlass und bietet mit einer Tiefe von 40 cm genügend Platz zum Schreiben, Telefonieren und Arbeiten am Laptop. www.concona.de



Soziales Miteinander gewünscht. Großstädter wünschen sich vor allem ein gutes soziales Miteinander. Einer von Prognos im Auftrag von Bilfinger Berger erstellten Studie zufolge hält die Hälfte der etwa 1.000 Befragten es für erstrebenswert, dass Menschen unterschiedlicher Herkunft, Singles wie Familien, Einkommensschwache wie -starke in gutem Miteinander in Stadtvierteln leben. Für rund ein Drittel der Studi-

enteilnehmer sind ökologische Aspekte wie energieeffiziente Immobilien und ein gutes öffentliches Verkehrsnetz am wichtigsten. Eine weitere Technisierung der Lebenswelt wünscht nur jeder Zehnte, berichtet die Immobilien Zeitung.

Paradies Naturgarten. Statt durchgestyltem Garten sehnen sich immer mehr Gartenbesitzer nach einem Traum zwischen Akelei, Wicke und Türkenbund. In seinem Buch „Der sanfte Weg zum Gartenglück“ berichtet Werner Gamerith über seine mehr als 40jährige Erfahrung zwischen Kräutern und Unkräutern, den optimalen Standorten und einer bunten Pflanzenvielfalt, die natürlich wächst und mit zarter Hand gestaltet und gepflegt wird. Das Buch vermittelt spannende ökologische Zusammenhänge. 160 Seiten, 200 Farbbabb., ISBN 978-3-85498-052-0, 25 Euro.



Von niedrigen Bauzinsen profitieren all jene, die derzeit eine Immobilie erwerben oder ihre Kredite umschulden. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins auf den historischen Tiefstand von 1,5 Prozent gesenkt. In den vergangenen 20 Jahren betrug der durchschnittliche Zinssatz für ein Standard-Hypothekenkredit mit 10jähriger Laufzeit rund 6,6 Prozent. Derzeit liegt der Durchschnittszins bei rund 4,36 Prozent, wobei einzelne Banken noch günstigere Konditionen bieten. Wer heute finanziert, sollte sich das Zinsniveau möglichst langfristig bis zu 15 bis 20 Jahren sichern. Deutlich günstigere Zinssätze wird es eher nicht geben, weil durch die Konjunkturprogramme die Inflationsgefahr steigt. Tipps und Konditionsüberblick bietet www.fmh.de

Baubegleitende Qualitätskontrollen sind für INTERBODEN bereits seit Jahrzehnten Standard. Das Gemeinschaftseigentum wird traditionell bei jedem Bauwerk von einem Sachverständigen für die Gemeinschaft abgenommen. Aber auch Verwalter und Bauleiter begutachten regelmäßig die ausgeführten Arbeiten und nehmen Sachverständige mit. „Man wird betriebsblind“, gesteht Bauleiter Frank Dohm, was nicht heiße, dass man weniger kritisch sei. „Wenn ich einen Mangel sehe, dann muss der weg! Auch wir kontrollieren im Auftrag des Erwerbers.“

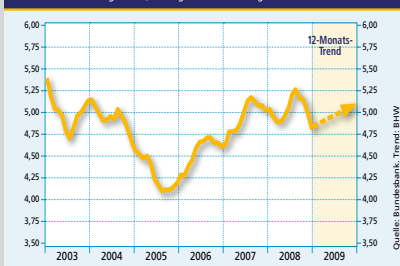
Doch nicht alles läuft bei INTERBODEN immer Bilderbuchmäßig. Zum Beispiel, wenn Generalbauunternehmer ihre Verträge nicht erfüllen. Burkhard Nothen: „Wir haben hieraus unsere Lehren gezogen und beauftragen immer häufiger Einzelfirmen. Damit haben wir direkten Zugriff auf jeden Handwerker und die weitere Geschäftsbeziehung.“

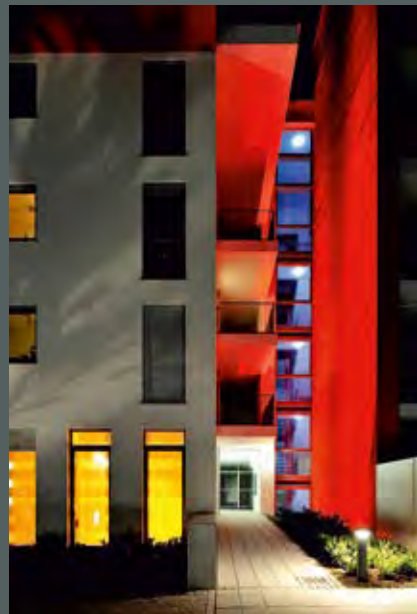
Sachverständige der Extraklasse

Die Bezeichnung „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“ ist im Gegensatz zum einfachen Begriff „Sachverständiger“ geschützt. Die Bestellung erfolgt durch öffentlich-rechtliche Körperschaften wie der IHK. Diese Sachverständigen gewährleisten besondere Sachkunde und Neutralität. Trotz der Beauftragung durch eine bestimmte Person ist der Sachverständige kein Interessenvertreter. Er ist verpflichtet, seine Tätigkeit unabhängig auszuüben.

Gutachten und Beratung auf höchstem Niveau bieten zertifizierte Sachverständige gemäß DIN EN ISO/IEC 17024. Sie müssen sich strengen Prüfungen unterziehen und alle fünf Jahre re-zertifizieren lassen. Immer mehr Gerichte bevorzugen inzwischen die geprüfte und überwachte Qualifikation von zertifizierten Sachverständigen.

Effektivzins deutscher Banken für private Wohnungsbaukredite (Prozent)
Neugeschäft, anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre





Lichtinszenierung

ist das gekonnte Zusammenspiel zwischen Hell und Dunkel. Nicht nur im Sinne von Sicherheit und Wohlfühlen, sondern auch, um Emotionen zu erzeugen und der Immobilie nachts ein Gesicht zu geben. Licht ist fester Bestandteil der Persönlichkeit eines Wohnquartiers. Es akzentuiert die Architektur und erinnert bei „Quartis Les Halles“ mit einem Augenzwinkern an den Nukleus des Ortes: Ein LED-Band entlang der Rampenkante (Siehe Fotos oben) lässt symbolisch eine ein- und abfahrende Lok und ihre angehängten Waggons leuchten.



INTERBODEN
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

Impressum:

Ausgabe 1 | 2009 (April 2009)

Herausgeber:

INTERBODEN Innovative Lebenswelten®
Europaring 60, 40878 Ratingen
Telefon: 02102 - 91 94-0
www.interboden.de
V.i.S.d.P. Dr. Reiner Götzen

Konzeption/Redaktion:

tn unternehmenskommunikation, Mettmann

Gestaltung:

EPS Agentur für Kommunikation GmbH, Ratingen

Druck:

Woeste Druck, Essen

Fragen, Anregungen, Kritik:

Ansprechpartner: Dr. Reiner Götzen
E-Mail: r.goetzen@interboden.de