

# LEBENSWELTEN<sup>®</sup>

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

## Raphaelhöfe Soers in Aachen

„Diese Kirchenwohnung fühlt sich an wie unsere Arbeit“

## City Gate in Siegburg: **Das erste Green Building**





Liebe Leserin, lieber Leser,

keine Sorge, wir werden auch künftig mit Ihnen persönlich, telefonisch und per E-Mail kommunizieren! Nur haben wir schon mal unsere Fühler via Xing, Facebook und Twitter ausgestreckt. Das sind wir unserem Firmennamen und der Zukunftssicherung als Familienunternehmen schuldig. Und natürlich auch unseren Kunden. Denn an der Web 2.0-Welt führt kein Weg vorbei. Es ist ein spannendes Terrain, über das wir auf den Seiten 4/5 berichten.

Veränderungen gehören zum Leben. Da ist es gut, Altes zu bewahren und zu neuem Leben zu erwecken – wie die Raphaelhöfe Soers. Es war kein einfaches Bauvorhaben. Schritt für Schritt mussten sich Architekten und Baufachleute hinter den roten Backsteinmauern des Klosters vorarbeiten, um funktionierende Wohnungszuschnitte und modernen Wohnkomfort herzustellen. Der ambitionierte Zeitplan geriet ins Wanken. Wie wohl sich die Bewohner heute fühlen, erzählen Mark Fox und Angelika Thome auf den Seiten 6/7. Sie haben sich in der ehemaligen Kapelle ein wunderbares Refugium eingerichtet.

Ein neues Kapitel schlagen wir im Stadtviertel ‚le flair‘ auf: bei den Wohnungszuschnitten, der Architektur und den Außenanlagen. Damit sich die Bewohner hier und in den lange fertiggestellten benachbarten Häusern an der Schinkelstraße gut betreut fühlen, gibt es ein Service-Team und eine ganze Palette von Dienstleistungen. Gerne teilen wir Ihnen auf Seite 13 mit, dass Sie auch im Krankheitsfall – dank einer Kooperation mit der Altenhilfe der Kaiserswerther Diakonie – bestens aufgehoben sind.

Spannend bleibt auch unser soziales Engagement für die private Stiftung SORRISO (Seite 3). Wir wollen dieser Welt ein Stück von unserem Erfolg abgeben und sind dankbar schon so vielen Kindern geholfen zu haben.

Eine besinnliche Adventszeit wünscht Ihnen

Dr. Reiner Götzen,  
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN-Gruppe

**Gewonnen.** Ratingens Innenstadt und die Fußgängerzone an der Kirchgasse sollen attraktiver werden. Für das Grundstück, auf dem derzeit noch ein Parkhaus steht, hatte die Stadt einen Investorenwettbewerb ausgeschrieben, für den die INTERBODEN-Gruppe jetzt den Zuschlag erhielt. Ausschlaggebend waren die städtebauliche Vision, öffentliche und halböffentliche Räume miteinander zu verbinden (siehe Visualisierung), sowie



Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten

Erfahrungen sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnungsbau. Sechs Monate dürfen die Architekten der Dr. Reiner Götzen CREATIVES PLANEN jetzt ins Detail gehen und die INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® ein zukunfts- und wirtschaftlich tragfähiges Konzept für künftige Nutzer des Gebäudes erarbeiten. „Wir denken in alle Richtungen, insbesondere gastronomische Konzepte stehen im Fokus“, verrät Gewerbespezialist Vanja Schneider. Weiteres Highlight dürfte der Wohnungsbau werden.

**Gestartet** haben drei junge Damen ihre Ausbildung bei INTERBODEN. Clarissa Markowetz (links) hat sich nach zwei Semestern an der Pädagogischen Hochschule zu einer Bauzeichner-Lehre entschlossen. Architektur habe sie schon immer interessiert und gerne etwas auf Papier skizziert. Derzeit erarbeitet sie mit dem Sketchup-Programm Modelle für ‚le flair‘. Die guten Aufstiegsmöglichkeiten und Zukunftschancen haben Kristina Gorytzka (Mitte) gereizt, in der Branche eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau zu beginnen. Die Kombination von Kundenkontakt, Büroarbeiten und viel neuem Fachwissen hat sie angesprochen. Einen ganz neuen Ausbildungsberuf erlernt Lara Scholten (rechts). Sie will IT-Kauffrau werden, um an der Prozessschnittstelle zwischen Fachabteilungen und IT-Systemen den individuellen Bedarf zu ermitteln und in die IT-Welt umzusetzen. Schützenhilfe erhält sie dabei auch von Christoph Lech, der sich seit 2010 zum Fachinformatiker (Systemintegration) ausbilden lässt. Herzlich willkommen!



**TÜV Re-zertifiziert.** Es ist ein jährlich wiederkehrender Prozess: die Prüfung der Unternehmensabläufe im Büro und auf der Baustelle auf Normenkonformität durch den TÜV Nord Cert. In diesem Herbst stand die große Re-zertifizierung an. Bis auf nachzubessernde Kleinigkeiten und Anregungen für weitere Optimierungen haben die TÜV-Auditoren den Qualitätsmanagementsystemen von INTERBODEN gute Noten erteilt und die



Re-zertifizierungs-Urkunden ausgestellt. Erstmals auch für die neu gegründete Gesellschaft VILIS GmbH. Neu ins Prüfungsprozedere aufgenommen wurden die Abläufe im Service-Point. „Wir unterziehen uns der Auditierung, weil wir uns wertneutral prüfen lassen möchten, um noch besser zu werden“, erläutert Gabi Kümpfel, TQM-Beauftragte bei INTERBODEN. Die Managementsysteme der INTERBODEN-Gruppe sind nach DIN EN ISO 9001:2008 (Produkt- und Dienstleistungsqualität) und ISO 14001:2009 (betrieblicher Umweltschutz) zertifiziert.

**DGNB-zertifiziert.** Die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) hat auf der diesjährigen Immobilienfachmesse Expo Real erstmals Zertifikate für nachhaltige Stadtquartiere verliehen. Mit einem Silber-Zertifikat wurde das neue Düsseldorfer Stadtviertel Le Quartier Central geehrt. Zwölf Projekte hatten an der Pilotphase für Stadtquartiere teilgenommen – vor allem ehemalige Industrieflächen mit einer intelligenten Nachnutzung und einer aktiven Bürgerbeteiligung in der Planungsphase. Beim Le Quartier Central wurde besonders hervorgehoben, dass das neue Viertel die städtebaulichen Strukturen der Umgebung aufnimmt und sich die Stadtgärten in die bestehende Grünstruktur einfügen und den „grünen Ring“ um die Düsseldorfer City schließen. Ein toller Erfolg!





Lebendige Stiftung. Tochter Christiane (4.v.l.) – hier bei der 25-Jahr-Feier des SORRISO-Projekts in Sao Paulo – knüpft schon mal neue Kontakte.



Die soziale Ungleichheit in Brasilien ist unverändert alarmierend. Die Stiftungsgelder werden dort eingesetzt, wo es am Notwendigsten ist: für die Ausbildung der Kinder. Helene Götzen kontrolliert bei regelmäßigen Reisen den Einsatz der Gelder.

## 300 Euro pro verkaufter Wohnung

# INTERBODEN intensiviert soziales Engagement für Stiftung SORRISO

Über das Thema Entwicklungshilfe haben sie sich kennen und schätzen gelernt. Viele Jahre hat sich das Ehepaar Helene und Reiner Götzen persönlich engagiert und finanzielle Hilfe organisiert. 2006 gründeten sie die private Stiftung SORRISO (das Lächeln), um Straßenkindern in Brasilien eine Rückkehr in die Gesellschaft und eine Chance auf Ausbildung zu bieten. Ab Jahresbeginn 2012 fließen mit jeder verkauften Wohnung 300 Euro als private Spende des Ehepaars in die Stiftungsprojekte.

### Wie ist die Idee entstanden?

**Helene Götzen:** Es war meine Idee und mein Mann fand es gut. Die Stiftung liegt mir sehr am Herzen. Weil die Spenden 1:1 dort ankommen und man in Brasilien schon mit geringen Beträgen eine Menge bewirken kann. Insofern bin ich dankbar für die gefundene Lösung. Natürlich werde ich auch weiterhin Spenden einsammeln. Aber es ist schon ein mühsames Geschäft, Menschen zu überzeugen, dass unsere Projekte zielführend sind, und wir damit den Ärmsten helfen, ihr Leben selbst in die Hand zu nehmen.

### Was veranlasst Sie als Unternehmer, auf jeweils 300 Euro zu verzichten?

**Reiner Götzen:** Wir haben uns beide so entschieden. Es sind langjährige Kontakte, die wir mit den brasilianischen Institutionen pflegen, auch sehr persönliche. Diesen Weg wollen wir fortsetzen. Für uns sind die 300 Euro ein Betrag, den wir subjektiv als angemessen betrachten und den wir mit unserem Geschäftsergebnis verknüpfen. So geben wir von unserem Erfolg etwas an diejenigen, denen es weniger gut geht. Wir schaffen Grundlagen für eine positive Zukunftsperspektive junger Menschen.

### Warum Brasilien und nicht Deutschland?

**Helene Götzen:** Wir leben in einer globalisierten Welt. Insofern ist es egal, ob wir Deutsche, Südamerikaner oder Afrikaner unterstützen. Das Ziel kann doch nur sein, dass sich die ganze Welt sozial und gerecht entwickelt, damit wir alle ein menschenwürdiges Leben haben. Dazu einen Teil beitragen zu dürfen, finden wir, ist eine gute und sinnvolle Sache.

### Wird die Unterstützung dauerhaft sein?

**Helene Götzen:** Ja, das ist so angedacht. Unsere Tochter ist derzeit in Südamerika für ein soziales Projekt tätig und wird – sehr zu meiner

Freude – bei der 25-Jahr-Feier unseres Projekts Programa Comunitario da Reconciliacao in Sao Paulo dabei sein. Ich begleite dieses Projekt seit 17 Jahren und bin stolz, dass es sich so vielfältig und erfolgreich entwickelt hat. Unsere Tochter wird dort ihre Kontakte knüpfen, auch zu Jüngeren. Und das ist gut so. Christiane hat vielleicht neue Ideen. Die Stiftungssatzung haben wir bewusst offen gehalten, sodass die nächste Generation auch beispielsweise Kinder in anderen Ländern unterstützen könnte.

### Wird dieses Engagement auch ein „Lächeln“ auf das Gesicht der Käufer zaubern?

**Reiner Götzen:** Wir machen es nicht primär für die Käufer, sondern es ist für uns eine Art Selbstverpflichtung, dass wir die Stiftung mit einem angemessenen Betrag jährlich unterstützen. Wichtiger Faktor für uns ist: Wenn wir Erfolg haben, wollen wir auch andere teilhaben lassen. Einen tollen anderen Aspekt sehen wir in der Identifikation der Mitarbeiter mit unserer Stiftung. Sie spenden nicht nur persönlich, sondern sorgen auch mit Aktionen oder Erlösen aus beispielsweise altem Computermaterial für Geldfluss auf dem Stiftungskonto. Die Vorbildfunktion wirkt – auch das ist eine wunderbare Erfahrung. ■



**sorrise**  
Gibt Kindern eine Zukunft

Die Stiftung SORRISO wird treuhänderisch verwaltet von der Deutschen Stiftungsagentur. Seit vielen Jahren unterstützt und begleitet SORRISO drei Projekte in Brasilien. Von 1973 bis 1976 war Helene Götzen als

Entwicklungshelferin in Brasilien tätig. Mit der Gründung der Stiftung erhielt die Arbeit eine zuverlässige finanzielle Basis. SORRISO fördert Selbsthilfeprojekte, die den Kreislauf der Armut durchbrechen.

[www.stiftung-sorrise.de](http://www.stiftung-sorrise.de)



Prof. Dr. Markus Kiefer rät Unternehmen,  
sich auf die neuen Kanäle einzustellen

## „Der Web 2.0-Zug fährt“

Prof. Dr. Markus Kiefer ist Hochschullehrer (FOM), Dozent und Unternehmensberater in Sachen Unternehmenskommunikation. [www.markus-kiefer.eu](http://www.markus-kiefer.eu)

Soziale Netzwerke gewinnen an Bedeutung. Bereits gut drei Viertel der von BITKOM befragten Internetnutzer sind bei Facebook, Xing etc. angemeldet. INTERBODEN befindet sich derzeit wie andere Unternehmen in der Experimentierphase und lässt sich von Prof. Dr. Markus Kiefer, Spezialist für Unternehmens- und Wirtschaftskommunikation, beraten.

### Sind Social Media vorübergehender Hype oder ernst zunehmender Trend?

**Prof. Dr. Kiefer:** Sie sind ein zunehmender Trend, der sich in den nächsten Jahren zu einem etablierten Kommunikationskanal entwickeln wird. Nur ein Beispiel, das die Größenordnung verdeutlicht: Über 700 Millionen relativ regelmäßige Facebook-Nutzer weltweit, davon weit über 20 Millionen in Deutschland, kann man nicht ignorieren. Die Kanäle werden bleiben und eine neue Qualität entwickeln.

### Und Fernsehen, Radio, Zeitung dann verdrängen?

Wir wissen aus den letzten 100 Jahren, dass neu eingeführte Kommunikationsmedien die alten nicht pulverisieren. Wenn neue Kanäle hinzukommen, entsteht Konkurrenz und die Zeitbudgets verschieben sich. Das bedeutet, dass die etablierten Medien ihre Funktion verändern. Das Leitmedium Internet wird mit dem Fernsehen noch stärker um Aktualität konkurrieren. Und die anderen Medien werden sich überlegen, wie sie ihre Stärken dazu passend fortschreiben.

„Das Wichtige ist die Fähigkeit und Bereitschaft zuzuhören, was Leute über das Unternehmen, seine Produkte denken und sagen.“

### Woher sollen hierfür die Leute die Zeit nehmen?

Das verschiebt sich. In 2010 ist zum ersten Mal die Mediennutzung Fernsehen um ein paar Minuten zurückgegangen! Ich sehe das bei mir. Wo ich sonst einen Spielfilm geschaut hätte, bewege ich mich heute zu Kommunikations- und Recherchezwecken in Web 2.0-Medien. Das nimmt zu, weil die Qualität der Informationen steigt und es sehr spannend ist.

### 71,3 Prozent aller Unternehmen nutzen Social Media für Kommunikationsaufgaben.

Das sind Zahlen aus der Leitstudie „Social Media Governance 2011“ der Universität Leipzig. Die grobe Richtung stimmt. Allerdings bewegen sich die meisten Unternehmen noch im Experimentierstadium. Nur eine Handvoll großer Konzerne hat eine ausgereifte, etablierte Web 2.0-Strategie.

### Wie stark ist die Immobilien- und Baubranche vertreten?

Vergleichsweise sehr wenig, was mich vor dem Hintergrund von Stuttgart 21 erstaunt. Denn die Branche steht mehr unter öffentlichem Druck als andere. Insofern finde ich es gut, dass INTERBODEN sich

um das Thema sehr bemüht, Monitoring betreibt und die Nase in den Wind hält. Man ist hier relativ weit.

### Werden Social Media die persönliche Kommunikation ablösen?

Die neuen Kanäle werden die Kommunikation verkürzen, siehe Twitter, aber niemals ablösen. Sie ermöglichen, eine neue Gesprächsform mit dem Kunden zu finden. Die Kommunikation wird schneller; das ist ja auch die Stärke dieser Kanäle. Die Reaktionszeiten von Unternehmen werden sich verkürzen müssen.

### Welchen Vorteil hat der Kunde?

Er kann über einen weiteren Kanal Informationen über INTERBODEN finden. Kunden tauschen sich heute schon in Netzwerken, Foren oder Chatrooms aus – zumeist unbeobachtet. Deshalb ist das frühzeitige Auffinden und Beobachten dieser Diskussionen so eminent wichtig, um zu lernen und sich später gegebenenfalls zu beteiligen. Bei Xing gibt es derzeit 50 moderierte Foren, die sich mit Bauen und Immobilien befassen. Das sind ziemlich ernsthafte Diskussionen auf fachlicher Ebene. Man muss wissen, dass die junge Generation mit den Suchstrategien für solche Foren aufwächst. Insofern ist es gut, frühzeitig Expertise zu sammeln, um die Kunden von morgen im Web 2.0 abzuholen.

### Social Media benötigen eine Struktur...

Ja, wie beim E-Mailen. Man muss Leute haben, die schnelle Antworten geben können. Unternehmen müssen insofern zu neuen Formen von Abstimmungsprozessen und Legitimationen kommen, wer was beantwortet. Das ist ja auch die Denke hinter Web 2.0: maximale Transparenz, flache Hierarchiestufen, Reform der Kommunikation. Im Netz wird alles gefunden und nix verschwindet. Es wird alles sehr, sehr transparent! Jeder, der hier unterwegs ist, sollte ein Konzept und feste Regeln haben.

„Social Media sind nicht Werbung.“

### Wie schätzen Sie die Gefahren ein?

Es ist ein Gefahrenraum – egal, ob Unternehmen etwas tun oder nicht. Deshalb ist es gut, die Tools zu kennen. Wer auf der Social Media-Schiene nicht unterwegs ist, kann sich im Krisenfall auch nicht wehren. Dem müssen sich die Unternehmen stellen. Der Zug fährt, und es wird sich auch hier eine allgemein akzeptierte Kommunikationskultur entwickeln wie in Werbung, PR, Journalismus. Das wird dauern. ■



# Interboden goes Social Media



Wie lassen sich Social Media-Tools in die Unternehmenskommunikation integrieren? In einem internen Arbeitskreis mit Prof. Kiefer werden Lösungen erarbeitet.

Unternehmen sollten dort sein, wo der Kunde ist. Und der ist im Web 2.0 längst vielfältig unterwegs. Dort kommuniziert er, diskutiert und sucht nach Informationen. Auch INTERBODEN setzt beim Dialog mit Kunden auf neue Trends im Bereich Social Media.

Die Fäden hierfür entspinnen sich in einem INTERBODEN-Arbeitskreis unter Federführung des unternehmenseigenen Instituts für Lebenswelten® (ILW) und unter Mitwirkung von Prof. Dr. Markus Kiefer als externem Spezialisten (siehe Interview). Motor des frühzeitigen Engagements von INTERBODEN ist Dr. Reiner Götzen, der das Web 2.0 als neuen Kommunikationskanal und Innovationstool für sein Unternehmen entdeckt hat. „Wir wollen uns von den Social Media-Möglichkeiten inspirieren lassen, schauen, was zu uns passt, und rechtzeitig neue Wege gehen“, umreißt er die Ziele des Arbeitskreises. Was ihn antreibt, ist die Chance, seine Kunden besser und früher kennenzulernen und mehr über Wünsche und Ziele beim Wohnen zu erfahren. „Zuhören ist die Schlüsselkompetenz für Unternehmen, die im Netz erfolgreich sein wollen“, weiß Prof. Kiefer.

## Monitoring, Xing, Expertenblogs

Derzeit ist INTERBODEN vor allem beim Monitoring im Netz unterwegs. Wo gibt es Blogs? Wo posten User etwas über ihre Quartiere? Wie ist der Wettbewerb aufgestellt? Welche Netzwerke eignen sich für einen innovativen Mittelständler? Mit einem Firmenprofil ist INTERBODEN inzwischen auf der Business-Plattform Xing vertreten. Auch die MitarbeiterInnen sind eingebunden. Der Zugang zu Xing ist für sie freigeschaltet, ebenso wie zu branchen- und unternehmensrelevante Foren und Blogs. Social Media-Richtlinien, die den Rahmen für das Kommunikationsverhalten im Web 2.0 vorgeben, sind erarbeitet und MitarbeiterInnen ermuntert, Erfahrungen zu sammeln und Kontakte zu knüpfen. Einen interessanten Nebeneffekt sieht Ann Laprell, wissenschaftliche Mitarbeiterin beim ILW, für das Personalmarketing und Recruiting. „Bewerber informieren sich heute verstärkt über die Netzwerke.“

In der Planung befindet sich ein Expertenblog zu Architektur- und Zukunfts-Themen. Die Beiträge sollen von der Qualität her Fachartikeln entsprechen. „Die Web-Gemeinschaft kann sich zuschalten und online Kommentare posten“, erläutert Ann Laprell. „Ganz wichtig ist, dass der Blog lebendig bleibt und immer etwas Neues passiert.“ Für Anfang 2012 ist der Start angedacht.

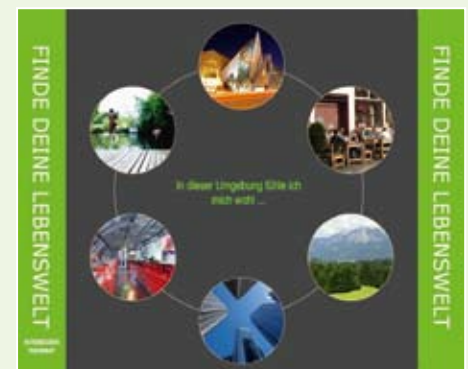
**42%** aller Twitter-Nutzer twittern mehr als einmal am Tag. **59%** der Nutzer folgen mehr als fünf Marken und **39%** sogar mehr als zehn.

**80%** aller berufstätigen Deutschen rufen ihre beruflichen E-Mails mehr als einmal am Tag ab. Fast **jeder Dritte** ist über Internet und Mobilfunk permanent erreichbar.

**94%** der 14- bis 29-jährigen Internetnutzer sind in einem sozialen Netzwerk aktiv. Bei den **über 50-jährigen** nutzt bisher erst etwa **jeder Zweite** aktiv ein soziales Netzwerk. Weibliche User posten etwas häufiger als männliche.

Quelle: BITKOM, presseresprecher/05/11

Jeder Mensch ist einzigartig und verdient seine ideale Lebenswelt. Mit diesem Test finden Sie heraus, welche Lebenswelt genau Ihren individuellen Wünschen und Ansprüchen entspricht.



## www.finde-deine-lebenswelt.de

Bei der Suche nach frischen Kommunikationsformen mit dem Kunden ist die Idee für ein Online-Test im Netz entstanden. Auf der Website [www.finde-deine-lebenswelt.de](http://www.finde-deine-lebenswelt.de) können User einfach und spielerisch herausfinden, welches Zuhause ideal zu ihnen passt.

Wohnen ist weit mehr als ein Grundbedürfnis oder eine Selbstverständlichkeit. Wohnen ist Ausdruck und Identität. Deshalb sollte das ideale Heim die persönlichen Werte, Ziele und Überzeugungen seiner Bewohner widerspiegeln. Sind Sie besonders gesellig, anspruchsvoll oder zielstrebig? Lieben Sie den Trubel oder ziehen Sie Ihr gemütliches Heim einer hippen Szenebar vor? Der Test ist kurzweilig und macht Spaß. Wer will, kann sein Ergebnis an Freunde posten und mit ihnen über individuelle Wünsche und Ansprüche beim Wohnen diskutieren. Klicken Sie doch mal rein! Und finden Sie heraus, ob Sie „kreativer Individualist“, „natürlicher Freigeist“ oder doch eher „anspruchsvoller Schögeist“ sind.



## QUARTIER IM FOKUS



Außergewöhnlich wohnen unter dem historischen Kreuzgewölbe der ehemaligen Kapelle von Kloster St. Raphael. Hier sind vier moderne Eigentumswohnungen entstanden, die sich als Haus-in-Haus-Lösung über drei Etagen erstrecken.

### Raphaelhöfe Soers in Aachen

# „Diese Kirchenwohnung fühlt

**27-mal ist der amerikanische Tenor Mark Fox, der seit 20 Jahren in Deutschland lebt, umgezogen. Jetzt haben der 56-jährige und seine Partnerin, die Sopranistin Angelika Thome, einen Platz zum Leben und Arbeiten gefunden. Ihre neue Lebenswelt liegt über drei Etagen im Querschiff der ehemaligen Kapelle von Kloster St. Raphael und ist für sie so einzigartig und berührend wie der sakrale Aspekt ihrer musikalischen Arbeit.**

Gerade erst sind sie eingezogen; das Umzugschaos ist noch spürbar. Und doch seien sie relativ entspannt geblieben, wundert sich Angelika Thome. „Es liegt was in der Luft. Dieses Kirchliche mit den alten Fenstern und der neogotischen Gewölbedecke ist wohl auf uns übergegangen“, schmunzelt sie. Als Mark Fox das zweite Mal die Baustelle besuchte und dort stand, wo jetzt die Wohnzimmermöbel stehen, erinnert er sich: „Der Kirchenraum hat sich so angefühlt wie meine Arbeit – sehr offen, sehr still, eine sakrale Qualität und da habe ich gewusst: Mein Gott, hier ist es, hier ist der Platz, wo wir landen können. Hier können wir im kleinen Kreis mit Leuten singen – Gesang als Gebet.“

Viele Monate hatten sie gesucht, in München, in Köln und auch in Aachen, wo sie die letzten vier Jahre lebten. Es sollte ein Zuhause hinter alten Wänden sein – gerne eine Jugendstil-Wohnung. Und dann sahen sie das Angebot von INTERBODEN in Aachen: Eine Haus-in-Haus-Lösung über drei Etagen hinter den roten Backsteinmauern einer Kirche. „So groß, so schön, so teuer, aber zu viele Stufen – wir haben es dann vergessen“, erzählt Mark Fox. Doch drei Monate später hatte er ein Bild im Kopf, wie es gehen könnte: Wohnen, Essen, Schlafen auf der Eingangs-Etage, oben auf der offenen Galerie unter der vier Meter hohen Gewölbedecke der Unterrichtsraum und unten Büro, Tonstudio und Wellness, um nach anstrengenden Konzerten zu relaxen. „Was folgte, waren Gespräche mit Banken und INTERBODEN – Schritt für Schritt – das geht, das geht nicht, doch, ja aber. Es war ein Prozess und im November letzten Jahres haben wir den Kaufvertrag unterschrieben.“

Der Innenausbau der vier Kirchenwohnungen war ein Bauvorhaben für sich, erinnert sich Christoph Irmisch, zuständiger INTERBODEN-Projektleiter für die Raphaelhöfe Soers. „Wir haben versucht, die Kirchenraumqualitäten zu bewahren, indem wir die Struktur der Gewölbe erhalten und die neuen Geschossdecken bewusst auf Abstand zu den Kirchenfenstern gesetzt haben.“ Drei der Wohnungen werden



### Raphaelhöfe Soers:

- 21 Denkmalwohnungen, davon
- 4 Wohnungen in der Kirche
- 27 Neubauwohnungen
- 16 Stadthäuser
- Grün- und Freiflächen ca. 78 %
- Architektur: Dr. Reiner Götzen Creatives Planen, Stadtarchitekten Köln

## Gesang als Gebet

Mark Fox und Angelika Thome wollen mit ihren Konzerten und Seminaren, die Menschen erfahren lassen, wie sie ihre Stimme öffnen und so ihr Herz und ihre Seele berühren. Mitte der 90er Jahre hat der klassisch ausgebildete Opernsänger, der neben seinen Engagements an Opernbühnen seit 30 Jahren auch als Gesangslehrer arbeitet, den seelischen Aspekt des Singens entdeckt. Es sei ein wunderbares Erlebnis, den ursprünglichen Klang der eigenen Stimme zu erfahren und von ihr zu lernen. Diese Befreiung helfe den Menschen auch, in ihre Kraft und Inspiration zu kommen, betont Fox. „Es ist ein völlig anderer Ansatz, die Stimme zu betrachten und mit ihr zu arbeiten.“ Er bedauert, dass der Alltagsgesang in unserer Kultur verloren gegangen ist und der normale Mensch nicht mehr singt, sondern Musik nur konsumiert. Viele Wochen im Jahr sind beide Musiker unterwegs, um in 15 Ländern in Kirchen und Konzertsälen, die Menschen mit Gesang und Musik zu berühren. Künftig auch in den Raphaelhöfen Soers. [www.markfox.de](http://www.markfox.de)



Das Künstlerpaar Angelika Thome und Mark Fox haben sich im ehemaligen Querschiff der Kapelle ein individuelles Zuhause geschaffen.



Kloster, Kapelle, Neubau – die Raphaelhöfe Soers vereinen Alt und Neu mit modernem Wohnkomfort und ressourcenschonender Erdwärme.

# sich an wie unsere Arbeit“

vom Erdgeschoss aus erschlossen, wo früher die Klosterräume unter der Kirchenschiffsebene lagen. Von hier aus gelangten die Nonnen in die Kirche. Die Wohnung für das Künstlerpaar Fox hat eine andere Struktur. Sie liegt im Querschiff, dort wo der Altar stand, und ist heute mit dem Aufzug über das Kloster-Treppenhaus zu erreichen. „Auch als Opernsänger wird man älter“, schmunzelt Mark Fox. „Es passt für uns vom Timing super gut, jetzt umzusteigen.“

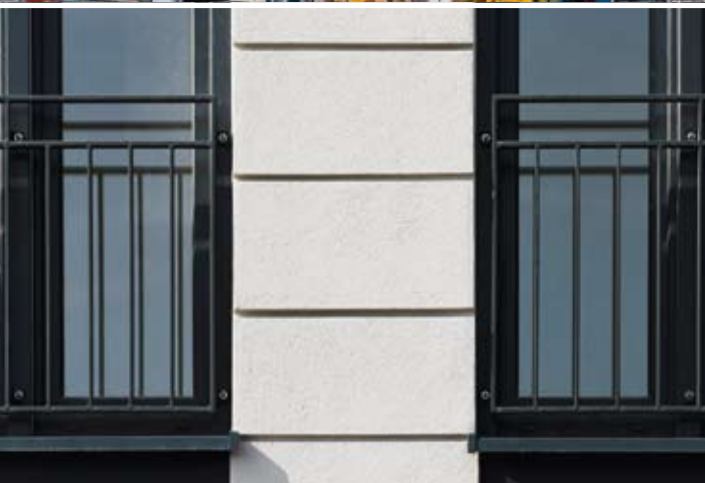
Nicht nur architektonisch ist der Umbau der Kirche eine Meisterleistung, auch bautechnisch. „Das Gewölbe war ein von oben nicht betretbares Stuckgewölbe und hat einen durchgehenden Holzdachstuhl“, erinnert sich Walter Krause vom Architekturbüro „stadtarchitekten“. Heute sind alle vier Wohnungen wie Reihenhäuser bis in die Dachspitze bautechnisch gegeneinander abgeschottet. „Das freut uns natürlich als Sänger, weil so nicht nur die 63 Zentimeter dicken Außenmauern Klangschatz zum Nachbarn bieten“, erzählen die Eigentümer, die zusätzlich noch schallhemmende Wandschalen haben installieren lassen. Und noch eine weitere Besonderheit freut die neuen Bewohner: die wunderschönen, alten Kirchenfenster blieben mit ihrer Höhe von rund acht Metern erhalten und sorgen für Licht durchflutete Innenräume. Architekt Krause: „Wir haben die Rahmen aus Naturstein, die sehr fragil nur mit Bändern verbunden waren, stehen gelassen und dahinter eine komplett neue Fensterkonstruktion geschaffen, sogar mit integriertem Sonnenschutz.“ Das Buntglas wurde bis auf die Motive in der oberen gotischen Rose entfernt, die heute besonders in der Dämmerung eine wunderschöne Lichtstimmung zaubern. „Ein tolles Wohngefühl, dieses Fenster in seiner Originalhöhe ganz betrachten zu können“, begeistern sich Thome und Fox. „Wir sind glücklich mit dem Gesamtergebnis. Ein Projekt mit hoher Qualität, Anspruch und viel Stilbewusstsein.“

*„Ein tolles Wohngefühl, dieses Fenster in seiner Originalhöhe ganz betrachten zu können.“*

Noch fehlen manche Einrichtungsdetails. Wie beispielsweise ein Kronleuchter im Wohnbereich, der aus der acht Meter hohen Gewölbedecke die sakrale Atmosphäre unterstreichen soll. Gefunden hat man dagegen bereits zwei alte Messingleuchten für die 80 Quadratmeter große Galerie – „sie passen superschön, so als hätten sie schon immer dort gehangen“. Für die Komplettierung will sich das Künstlerpaar Zeit lassen. „Wir müssen erst einmal richtig ankommen.“ Auch für den Ort, wo früher der Altar stand, werde man etwas Passendes finden. „Wir fühlen uns für den sakralen Kern dieses Ortes schon als Nachfolger, wenn auch im lockeren Sinn“, verrät Mark Fox augenzwinkernd. Und so wundert es nicht, dass Sie gerne eine Erinnerung an die Ursprungsnutzung in ihre Wohnung integrieren würden. Vielleicht ein Foto von der Kirche? „Wir wollen mit den Nonnen Kontakt aufnehmen.“

Der Kontakt in der Wohnanlage ist bereits geknüpft. „Wir haben ganz tolle Leute kennengelernt. Man fühlt sich verbunden.“ Diese Objektqualität, die Gelegenheit, an diesem historischen Ort zu wohnen, spreche eine gewisse Art von Menschen an. „Besonders abends, wenn alles erleuchtet ist, haben wir hier eine tolle Atmosphäre. Die Verbindung von Alt und Neu, die Pflanzen, das grüne Umfeld.“ Und auch einen Lieblingsplatz in der Wohnung haben sie schon gefunden. „Hier auf dem Sofa, in diesem offenen Raum“, sagt Mark Fox. Während es Angelika Thome eher auf die Galerieebene vor das östliche Kirchenfenster mit Blick auf den alten Baumbestand zieht, „das hat so etwas Heimeliges.“ Aber vielleicht werden es später, wenn die 65 Quadratmeter große Terrasse mit Blick in die Soers und auf den alten Kirchturm fertig ist, auch die wunderschönen Außenräume sein.

Mit dem Umzug beginnt für Mark Fox und Angelika Thome ein neuer Lebensabschnitt. „Wir wollen weniger auf Tournee gehen, mehr Zuhause sein.“ Und den offenen Raum unter der Gewölbedecke mit musikalischem Leben erfüllen. Auf der Gefühlsebene, der energetischen Ebene seien sie trotz Umzugskartons bereits angekommen. „Die Gebete sind hier sehr lebendig.“ ■



„le flair“ – das nächste Kapitel

# Dauerhaftigkeit, Nützlichkeit und Schönheit

Unten: Anfang 2012 geht mit ‚le flair blanc‘ der Verkauf weiter – noch mehr Platz und Großzügigkeit in den Wohnungen und Townhouses sowie in den Außenräumen.

Entwurfsansicht – Änderungen vorbehalten



„Das Viertel voller Leben“ heißt das Motto für das urbane Stadtviertel ‚le flair‘, das derzeit im Herzen Düsseldorfs entsteht. Eingebunden in die grüne Umgebung des Maurice-Ravel-Parks und die Infrastruktur der Stadtteile Pempelfort und Derendorf. Jetzt wird das nächste Kapitel aufgeschlagen: ‚le flair blanc‘. Anfang 2012 kommen 55 Wohnungen und Townhouses des neuen Abschnitts in den Vertrieb.

## Kapitalsicherung durch Core-Immobilien

In wirtschaftlich turbulenten Zeiten rückt das Thema „Kapitalsicherung“ auch bei Immobilieninvestoren verstärkt in den Vordergrund. Derzeit geht es in den Verkaufsgesprächen weniger um die erzielbare Rendite, sondern mehr um die Sicherheit und Wertigkeit einer zukunftsfesten Investition. Die Ansprüche an Lage, Qualität und nutzerorientierten Wohnkonzepten sind hoch. Fachleute sprechen in dem Zusammenhang von Core-Immobilien. Im Kern steht Core für einen Anlagestil, der auf ein möglichst geringes Risiko setzt.

**Interessiert? Tel. 0 21 02 - 91 94 154**  
**Ansprechpartner: Detlef Bloch,**  
**Prokurist und Leiter Vertrieb/Marketing**

Links: Facettenreiche Architektur, die klassische und moderne Elemente ideal verbindet. Noch wird mit Hochdruck an der Fertigstellung für die ersten 262 ‚le flair‘-Wohnungen gearbeitet, die ab Jahresbeginn 2012 sukzessive bezugsfertig werden.

„800 Meter Stadtkante mitten in Düsseldorf – das ist eine einmalige Chance, aber auch eine hohe Verantwortung“, betonte Dr. Reiner Götzen in diesem Sommer beim Richtfest für die ersten 262 ‚le flair‘-Wohnungen, die ab Jahresbeginn 2012 sukzessive bezugsfertig werden. Verantwortung sowohl für den Städtebau und die facettenreiche Formensprache als auch für die Wohnungsvielfalt und den wohnungsbegleitenden Service. Sie sollen dem Viertel generationenübergreifend die Lebendigkeit und Ästhetik sichern.

### Moderne Klassik – Klassische Moderne

Sichergestellt wird und wurde dieser Anspruch von Anfang an durch ein qualitätssicherndes Werkstattverfahren. Ausgewählte Architekturbüros und die Immobilienmarktspezialisten von INTERBODEN Innovative Lebenswelten und HOCHTIEF Projektentwicklung erarbeiten in Teams Entwurfsgedanken und Wohnformen, die im Gutachterverfahren bewertet und ausgewählt werden. Nur die besten und nachhaltigsten Ideen werden realisiert.

Auch für den Weiterbau auf den Baufeldern 8 und 9 bleibt das architektonische Oberthema die Auseinandersetzung mit „Moderne Klassik – Klassische Moderne“. Es ist das Konzept eines weißen Stadtviertels mit Wegen und Plätzen, mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und -formen sowie mit neoklassizistischen Fassaden, die die traditionelle Formensprache vergangener Architekturepochen mit moderner Bautechnik widerspiegeln. Die einzelnen Hausscheiben bleiben dabei individuell ablesbar. „Wir führen die beiden auseinander driftenden Ansätze in der Architektur, das Moderne im Sinne von Bauhaus und das Historisierende im Sinne von Schmuckelementen, Rhythmus, Reihung, Farbigkeit und Maßstäblichkeit, im Stadtviertel ‚le flair‘ wieder zusammen“, erläutert Dr. Götzen die architektonische Leitlinie. Und Tobias Nöfer, einer der ‚le flair‘-Architekten, ergänzt: „Dauerhaftigkeit, Nützlichkeit und Schönheit - diese Urugenden der Architektur haben nicht an Aktualität verloren, auch wenn sie vor Jahrtausenden formuliert wurden.“

### Eine neue Qualität der Großzügigkeit

Auch wenn das architektonische Oberthema bleibt, ist die neue Marke unter dem Dach von ‚le flair‘ schon auf den Plänen spürbar. „Die Architektur ist noch klarer strukturiert und edler. Die Räume innen

und außen großzügiger dimensioniert. Viel Licht, viel Sonne, eine neue Qualität von Urbanität, Freiraum und Grün“, beschreibt der INTERBODEN-Firmenchef die Weiterentwicklung.

Im Quartier ‚le flair blanc‘ berücksichtigen die Projektentwickler zudem in drei Häusern mit klaren Lagevorteilen die ausgefallene Nachfrage bei anspruchsvollen Eigennutzern und Kapitalanlegern am Düsseldorfer Immobilienmarkt. „Mit den neuen Wohnungszuschnitten, ausgefallenen Materialien und technischen Attributen in den Townhouses, Etagenwohnungen und Penthäusern schaffen wir ein exzellentes Spektrum für Menschen, die einen hohen Anspruch an Weitläufigkeit und Wertigkeit haben“, verrät Detlef Bloch, Prokurist und Leiter Vertrieb/Marketing bei INTERBODEN. Man wolle mit ‚le flair blanc‘ ein Quartier im Quartier schaffen, das Eigenständigkeit ausstrahle. Komfort und Gediegenheit – Freude am extravaganten Wohnen.

Das beginnt bei der exklusiven Adressbildung im Bereich der Zuwegungen, Hauseingänge und Treppenhäuser, die eher einem hochherrschaftlichem Entree entsprechen, geht weiter über großzügige Rundbogendurchgänge und hört auf mit weitläufigen Plätzen und Gartenräumen, die landschaftsarchitektonisch im Kontext zu den klar strukturierten Fassaden Ruhe und Geborgenheit ausstrahlen und an prachtvolle Villengärten erinnern. „Obwohl die Bauleitplanung eine höhere Verdichtung zugelassen hätte, haben wir uns hier für großzügigere Freiflächen entschieden“, erklärt Prokurist Bloch die Quartiersleitlinie für ‚le flair blanc‘.

„Mit ‚le flair blanc‘ wird ein Quartier im Quartier entstehen. Komfort, Gediegenheit, Weitläufigkeit – Freude am extravaganten Wohnen.“

### Besondere Townhouses

„Bei ‚le flair blanc‘ wird es wieder die klassischen 2-, 3- und 4-Raum-Wohnung mit kompakten Flächen zwischen 60 bis 100 Quadratmetern geben“, berichtet Prokurist Bloch, „aber auch verstärkt Raumangebote, die in Richtung 140 bis 200 Quadratmetern gehen.“ Bei einer Breite von sechs bis sieben Metern beherbergen auch die neuen Townhouses ein üppiges Raumangebot – sehr offen gestaltet und flexibel nutzbar. Für die große Familie, das Ehepaar oder den Freiberufler. Eine weitere Besonderheit sind Sonderwohnformen, wie ein Einfamilienhaus über drei Etagen mit eigener Doppelgarage im Erdgeschoss und herrlichem Dachgarten. Das Viertel voller Leben ist offen für viele Lebensformen und Stimmungen. ■



#### Tobias Nöfer · Nöfer Architekten Berlin

„Ich strebe nicht nach Aha-Effekten; mein Haus soll sich dem Betrachter nicht gleich aufdrängen. Es soll nicht zeitypisch, sondern überzeitlich sein. Aber wo es guttut, bediene ich mich gern hemmungslos archaischer Elemente wie hier des Rundbogens, sozusagen als Metasymbol für Eingang und für Durchschreiten.“

#### Jo Franzke · Jo.Franzke Architekten Frankfurt

„Gute Architektur verlangt Erfahrung und braucht Innovationsfreude. Den Anspruch der Wertigkeit lösen Gebäude ein, die die drei maßgeblichen vitruvianischen architekturtheoretischen Kategorien erfüllen: firmitas, utilitas und venustas bzw. Festigkeit, Zweckmäßigkeit und Anmut.“

#### Jochen Schuster · Schuster Architekten Düsseldorf

„Unsere Architektur zeichnet sich durch eine klare Gestaltidee aus, die durch eine konsequente Detaillierung und Materialisierung verfeinert wird.“

#### Wilhelm Schulte · schultearchitekten Köln

„Architektur soll Emotionen wecken und aus dem Charakter des Ortes eine atmosphärische Lebenswelt gestalten, im Zusammenklang mit einer qualitativen Funktionalität.“



Die Bausteine für die Konzeptgestaltung der Gebäude werden für jedes Projekt neu auf die Kundenbedürfnisse und den Standort zugeschnitten. Das macht es den Nutzern leicht, sich mit der Immobilie zu identifizieren.

**INTERBODEN**  
INNOVATIVE GEWERBEWELTEN®

# Ungewöhnliche Ideen, nachhaltige Projekte, schlagkräftige Mannschaft

Anfangs war der Gewerbebereich lediglich ein Appendix des Wohnungsbaus. Seit 2007 stehen beide als eigenständige Gesellschaften gleichberechtigt nebeneinander. Man profitiert voneinander, und die neue Produktschiene ist mit 32.000 Quadratmetern realisierter Bruttogeschossfläche längst ein wichtiges Standbein der INTERBODEN-Gruppe.

Der Weg dahin war zäh, erinnert sich Geschäftsführer Vanja Schneider. „Ich bin 2004 als Einzelkämpfer gestartet und musste die Abläufe für die Entwicklung von Gewerbeimmobilien im Hause erst etablieren.“ Vieles unterscheidet sich sehr stark vom Wohnungsbau. „So müssen wir wesentlich früher als im Wohnungsbau die späteren Nutzer finden.“ Zudem galt es, das Vertrauen der vom Wohnungsbau geprägten Gesellschafter zu gewinnen und sich im hart umkämpften Gewerbeimmobilienmarkt zu etablieren und zu differenzieren. Was lag da näher, als die stark nutzerorientierte Lebenswelten®-Philosophie für Büro-, Handels- und Hotelimmobilien zu adaptieren. (siehe Infokasten) „Die Mehrwerte haben uns Türen geöffnet.“

## Einzelhandel, Hotels, Ecomotional Office®

Die INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® ist klassischer Projektentwickler, der für den Nutzer und späteren Investor produziert. Dahinter verbirgt sich ein kreativer und aufwendiger Entwicklungsprozess. „Wir haben ein Konzept, eine Vision, planen aber praktisch eine nackte Hülle, denn der künftige Nutzer bestimmt über Grundrisse, Deckenhöhe, Ausstattung u.v.m.“ Gerne versucht das Team, den Nutzer für neue Ideen außerhalb seines Standardkonzeptes zu

gewinnen – ein Tatbestand, der auch im Firmennamen zum Ausdruck kommt. Der Fokus liegt aktuell auf Immobilien mit Einzelhandelskonzepten in Innenstädten – im Bedarfsfalle kombiniert mit Wohnungen oder kleinteiligen Büros. Der Grund: „Gemischt genutzte Immobilien sind wegen der Risikoverteilung bei Investoren gefragt.“ Gegen eine Büroimmobilienentwicklung ohne Vorvermietung sprechen derzeit nicht nur die unsicheren Konjunkturaussichten, „wobei wir gerne unser Ecomotional Office®-Konzept für Unternehmen realisieren, die einen konkreten Bedarf haben.“ Auch Hotels kann sich die Gewerbeimmobilien-Mannschaft gut vorstellen. Zwei Hotels habe man schließlich schon gebaut.

## Ganzheitlich, nachhaltig, innovativ

Das Thema Zertifizierung ist hoch aktuell. „Immer mehr Unternehmen richten ihren gesamten Geschäftsbetrieb nach Nachhaltigkeitsaspekten aus“, weiß Schneider. Insofern sind „Green-Building-Zertifikate“, wie es jetzt beim „City Gate“ in der Siegburger Innenstadt angestrebt wird, nicht nur aus Imagekriterien unverzichtbar geworden. Auch Käufer achten vermehrt darauf und honorieren den damit verbundenen planerischen und baulichen Mehraufwand, „weil sie wissen, dass damit



Geschäftsführer Vanja Schneider denkt nicht nur im Gewerbebereich nachhaltig und langfristig. Als Mitglied der Geschäftsführung ist er u.a. für die Unternehmensstrategie der INTERBODEN-Gruppe mit verantwortlich und für Themen wie Corporate-Governance, Wertesystem, Risikomanagement etc.

Werthaltigkeit und Vermietungssicherheit verbunden sind.“

Der Gewerbebereich profitiert dabei von der ganzheitlichen Aufbauorganisation der INTERBODEN-Gruppe. So beispielsweise vom hauseigenen Architekturbüro. „Gerade in der Entscheidungsfindung mit den örtlichen politischen Gremien ist es von Vorteil, erste städtebauliche Visionen professionell präsentieren zu können“, sagt Geschäftsführer Schneider. Die Kommunikationsarbeit im Vorfeld von Projekten nehme deutlich zu. In Siegburg hat INTERBODEN Innovative Gewerbelwelten® die Stadtverwaltung von Anfang an mit einbezogen.

„Eine ganz besondere Erfahrung war der öffentlichkeitsträchtige Umbau des Metropol-Kinos in Bonn“, erinnert sich Schneider. Drei Jahre hing das Projekt mit Rechtsstreitigkeiten und Bürgerprotesten in der Warteschleife. Letztlich wurde der Umbau trotz „Freibrief“ der Gerichte so realisiert, wie er geplant und gegenüber der Öffentlichkeit versprochen war. „Heute sind der Betreiber und die Bonner Bürger mehr als zufrieden, dass diese nicht reproduzierbare Immobilie am Marktplatz wieder zu einem Kulturtreffpunkt geworden ist.“

### Flexibel, dynamisch, schlank

Am Markt für Gewerbeimmobilien weht ein rauer Wind. Die konjunkturellen Zyklen und Ausschläge werden immer heftiger. „Wir verstehen uns als flexibler und dynamischer Projektentwickler, der mit einer schlanken und schlagkräftigen Mannschaft ideal auf Veränderungsprozesse reagieren kann“, betont Vanja Schneider. Insgesamt sind sie derzeit zu dritt. Ein signifikantes Anwachsen ist aktuell nicht beabsichtigt. „So behalten wir unsere Effizienz; was sich im Übrigen auch positiv auf den Geschäftserfolg auswirkt.“ Die INTERBODEN Innovative Gewerbelwelten® liegt mit ihrem Verhältnis von Ertrag zu Geschäftskosten deutlich über Unternehmens- und Branchendurchschnitt.

Um alle Entwicklungszyklen abzudecken, bedient sich die Gewerbeimmobilien-Mannschaft externer Dienstleister. „Wir verfügen heute über ein qualifiziertes, eigenes Netzwerk.“ Aber auch das eigene Netzwerken hat hohe Priorität. „Zu Grundstücksverkäufern, Investoren, Kommunen, Dienstleistern und Geschäftspartnern pflegen wir intensive Kontakte.“ Nicht nur im Gewerbe-, sondern auch im Wohnungsbau, so dass man sich gegenseitig befruchtet. So wurden nachweislich durch die Metropol-Aktivitäten zwei Wohnungsbauprojekte in Aachen und Bonn akquiriert. Warum? „Weil wir keine Standards realisieren, ungewöhnlich Ideen zulassen, sie weiter denken und mit Engagement konsequent verfolgen.“ ■

### Das Gewerbelwelten®-Konzept:

- Arbeitswelten in Büroimmobilien schaffen ein motivierendes Umfeld.
- Einkaufswelten in Handelsimmobilien präsentieren die Waren und Marken in inspirierender Atmosphäre.
- Erlebniswelten in Hotelimmobilien zeichnen sich durch einen besonders hohen Wohlfühl-Faktor aus.



### Klaus Herrmann, 47

Dipl.-Bauingenieur · Technischer Projektleitung

„Die stets ehrgeizigen Projektziele lassen sich heute nur in einem funktionierenden Team, das heißt mit geeigneten Planern und ausführenden Unternehmen realisieren. Ich koordiniere die gesamten Prozesse innerhalb eines Projektes ab Grundstückserwerb bis zur Übergabe an die Nutzer beziehungsweise den Endinvestor. Dabei steht selbstverständlich das Kosten- und Termincontrolling stets im Vordergrund.“



### Nicole Nagel, 38

Betriebswirtin, Immobilienökonomin (ebs) · Kaufmännische Projektleitung

„Die Herausforderung liegt in der Akquisition, Projekt-Auswahl und Vertragsverhandlung. Jeder Nutzer und jeder Bedarf ist anders, da muss man mit guter Beratung und Vertragsformulierung beiden Interessen gerecht werden. Das Aufgabengebiet ist sehr rund, eine Kombination aus Kontaktpflege, Beratung, Abwägen und viel Psychologie. Man muss ein gutes Gespür entwickeln, wie Gebäude optimal funktionieren.“



50 Prozent verkauft

## VILIS Wohnen – Start gelungen



Bald geht es los in Köln-Kalk. Das Foto zeigt die dreiköpfige VILIS-Mannschaft auf dem Grundstück mit Detlef Bloch (M.), INTERBODEN-Leiter Vertrieb und Marketing, sowie Architekt Eckehard Wienstroer (r.).

In Köln-Kalk wächst ein neues Wohnviertel zwischen neu angelegtem Bürgerpark, Odysseum und Köln Arcaden. Auch die 56 geplanten Eigentumswohnungen der VILIS GmbH an der Corkstraße stehen in den Startlöchern. VILIS Wohnen ist eine neue Produktlinie von INTERBODEN für Käufer mit schmalen Geldbeutel und Anspruch an guter Architektur- und Ausstattungsqualität.

Die niedrigen Preise ab 1.950 Euro/m<sup>2</sup> werden unter anderem durch eine durchdachte Planung, eine bewusste Reduzierung der Sonderwünsche und den Verkauf über das Internet erreicht. „Das entspricht voll dem Zeitgeist, sehr viele Informationen im Internet, sehr viel Selbstständigkeit bei der Auswahl durch den Konfigurator“, freut sich der kaufmännische Leiter Alexander Schmitz. Auch der Erfolg kann sich vier Monate nach Projektstart sehen lassen. „50 Prozent sind im ersten Bauabschnitt verkauft oder reserviert. Und das ganz ohne Werbung.“ Trotz der digitalen Projektkommunikation wird auch bei VILIS ganz

klassisch beraten. Im Beratungscontainer auf dem Grundstück führen Fachberater individuell vereinbarte Gespräche. Dieter Friedrichs: „Der Mittwoch ist unser Beratungstag. Der Zulauf wächst. Die tollen Preise sprechen sich in Köln herum. Auch das Verständnis für die Produktlinie, die zwar Auswahlmöglichkeiten bei der Ausstattung bietet, aber keine individuellen Wünsche berücksichtigt, nimmt zu.“

Neues auch bei der Baurealisierung. Das Kölner VILIS-Projekt entsteht in Teilbereichen des ersten Bauabschnittes nach den Prinzipien von Lean Construction. „Das ist ein international erprobtes, aber in Deutschland noch relativ neues Konzept im Baubereich“, erklärt Stefan Hohnen, Technischer Leiter bei VILIS. Die Vorteile: störungsfreier Bauablauf, mit den Partnerfirmen abgestimmte, genaue Taktung der Bauzeiten, enge Kommunikation zwischen Handwerker und Bauleiter, zeitnahe Beseitigung von Mängeln während der Ausführung durch Qualitätskontrollen, qualitativ gute Bauausführung. ■

### City Gate in Siegburg

## Erstes Green Building

Das Wohn- und Geschäftshaus City Gate ist das erste zertifizierte Green Building, das die INTERBODEN Innovative Gewerbelwelten® als Investor anstrebt, und zugleich auch das erste für die Stadt Siegburg. Der Beschluss fiel einvernehmlich. INTERBODEN hat die Siegburger Stadtväter von Anfang an in die Entscheidungsfindung für eine gute städtebauliche Lösung einbezogen. Schließlich geht es um einen prägnanten Standort in der Fußgängerzone, unmittelbar am historischen

Marktplatz. Das neue Gebäude, das anstelle der jetzt abgerissenen Kaufhalle entsteht, soll die Funktion eines einladenden Stadttors übernehmen, was auch im Projektnamen zum Ausdruck kommt. Ab Frühjahr 2013 wird das City Gate bezugsfertig sein. Auf 3.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und im 2. und 3. Obergeschoss Mietwohnungen mit 65 bis 100 Quadratmetern.

Bereits vor Baustart sind fast 50 Prozent

der Handelsflächen vermietet. Als bonitätsstarke Nutzer hat INTERBODEN die Gries Deco Company mit ihrem Konzept DEPOT und das Modelabel Tom Tailor Retail gewinnen können. Weitere Mietverträge sind u.a. wegen der Green-Building-Eigenschaften des Gebäudes in Vorbereitung. Obwohl INTERBODEN Mitglied der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) ist, musste für dieses Gebäude die Zertifizierung nach EU-Richtlinien angestrebt werden. Der Grund: „Für gemischt genutzte Gebäude gibt es noch kein DGNB-Zertifikat“, erläutert INTERBODEN-Geschäftsführer Vanja Schneider, „aber die engen Vorgaben sind ähnlich.“ Um diese zu erreichen, wurden die bauphysikalischen und gebäudetechnischen Planungen angepasst. Das kann sich lohnen, denn die EU unterstützt nachhaltige Investitionen mit Fördermitteln. ■



Das Thema Nachhaltigkeit ist ganz oben angekommen. Zertifizierte Immobilien, wie das City Gate in Siegburg, haben Wettbewerbsvorteile bei Mietern und späteren Käufern.

Ein neuer Service-Baustein im Le Quartier Central

## Krankenpflege vor Ort – auch für Angehörige

Was tun, wenn plötzlich durch Unfall oder Krankheit Hilfe in der eigenen Wohnung notwendig wird? Jetzt haben die Bewohner der INTERBODEN-Gebäude im Le Quartier Central eine neue Anlaufstelle: den Service-Point an der Schinkelstraße und ab Frühjahr 2012 auch an der Marc-Chagall-Straße. Hintergrund für den neuen Service-Baustein im Leistungskatalog ist ein Kooperationsvertrag mit der renommierten Kaiserwerther Diakonie, deren Fachkräfte seit 175 Jahren im gesamten Düsseldorfer Norden Menschen pflegen und betreuen. „Wir sind sehr froh über diesen kompetenten Partner, nach dem wir lange gesucht haben“, freut sich ISP-Leiterin Elke Draessler, die mit ihrem Team Ansprechpartner ist und den Kontakt vermittelt.

In dem neuen Dienstleistungs-Baustein ist aber noch mehr drin



als Pflege, Betreuung und medizinische Behandlungspflege. „Viele junge Leute suchen händeringend nach einer Lösung, wenn ihre entfernt wohnenden Eltern plötzlich Hilfe benötigen“, weiß die ISP-Leiterin aus Erfahrung. Für diese Betreuungs-Notfälle wurde der Baustein „Verhinderungspflege“ entwickelt. „Angehörige können im Akutfall für einige Tage oder Wochen in unserem Gästeappartement untergebracht und durch die Alten- und Krankenpfleger der Diakonie betreut werden“, erläutert Elke Draessler. Für berufstätige Angehörige eine riesige Entlastung, wobei frei wählbar ist, wie viel Pflege und Unterstützung sie selbst leisten oder an die Fachkräfte der Diakonie übertragen.

Und noch ein weiteres Plus: Ist absehbar, dass zu betreuende Angehörige in räumlicher Nähe wohnen sollten, können frei werdende, seniorengerechte Mietwohnungen mit Priorität an sie vermietet werden. Die Option auf die Unterstützung durch einen ambulanten Pflegedienst gibt es on top dazu. „Ein innovatives Rundum-Paket, das bereits heute die wachsende Generationenproblematik berücksichtigt“, freut sich auch Nicolas Starck, Bereichsleiter Altenhilfe bei der Kaiserwerther Diakonie. ■

Gut betreut. Die Kaiserwerther Diakonie steht für hohe Dienstleistungsqualität und umfassende Beratung bei der Leistungsauswahl und den Möglichkeiten der Kostenerstattung.



Das INTERBODEN-Serviceteam ist beim neuen Baustein „Kranken- und Altenpflege“ sowie „Verhinderungspflege“ vermittelnd tätig. Tel. 02 11 - 83 02 50 27

AXA Investment Managers erwirbt das Architekturjuwel

## Das Bonner Metropol ist verkauft und als Kulturtreffpunkt etabliert

Die Metamorphose vom unwirtschaftlichen Kinobetrieb in eine moderne Handelsimmobilie mit Unikat-Charakter ist gelungen. Die Bonner Bürger freut der neue Büchertempel am Marktplatz, zumal jetzt auch der frühere Kuppelsaal im 4. Obergeschoss als Veranstaltungsort für Lesungen und Musik wiederbelebt ist. Die Thalia-Buchgruppe begeistert mit einem weitreichenden Kulturprogramm, das in den 144 ehemaligen Kinossesseln genossen werden kann, und zieht perspektivisch sogar ein kleines, aber feines Filmprogramm wieder in Betracht.

Ende August war das Metropol Treffpunkt für Immobilien- und Einzelhandelsfachleute. Der Veranstaltungsspezialist Heuer Dialog hatte zusammen mit der IHK Köln und Cologne Bonn Business in die Thalia Buchhandlung eingeladen. Thalia-Geschäftsführerin Agnes Weiland und die Bonner Wirtschaftsförderin Victoria Appelbe lobten die Anziehungskraft des neuen Metropol und die wiederbelebte Atmosphäre am Bonner Marktplatz. „Jetzt sitzt man im Café und schaut von oben dem Treiben zu.“ Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten®, ließ aus Sicht des

Investors die vierjährige Entwicklungsgeschichte „Vom Kino zum Büchertempel“ Revue passieren.

Jetzt hat das Metropol einen Käufer. Auf der Expo Real in München wurde der Verkauf öffentlich gemacht. Die AXA Investment Managers, die bereits Wohnimmobilien von INTERBODEN erworben hat, wird das Bonner Architekturjuwel in einen Spezialfonds einbringen. ■



In den alten Kinossesseln kann man nicht nur in Büchern schmökern, sondern sich im ehemaligen Kuppelsaal jetzt auch von Autoren, Musikern und anderen Interpreten begeistern lassen.

Redarius Quartier in Aachen: effiziente und umweltschonende Energielösung

# BHKW: Eine Heizung, die Strom erzeugt



Herzstück der Energiezentrale im Aachener Redarius Quartier wird künftig ein Verbrennungsmotor sein. Er läuft in einem Blockheizkraftwerk (BHKW), das Strom und gleichzeitig Wärme produziert. Ein BHKW ist die derzeit effizienteste Form, im eigenen Haus Energie zu gewinnen – umweltfreundlich und dauerhaft. Ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur atomfreien Stromerzeugung.

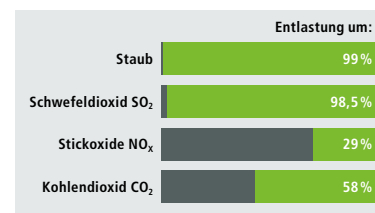
Das gleichzeitige Produzieren von Strom und Wärme, die sogenannte Kraft-Wärme-Kopplung, ist an sich nichts Neues. Man denke nur an die Fernwärme, die in Großkraftwerken aus der Abwärme produziert wird. Dieses Prinzip wurde beim Blockheizkraftwerk vom Großen aufs Kleine übertragen. Das BHKW hilft, durch seine gekoppelte Energieerzeugung bis zu 40 Prozent Primärenergie einzusparen. Beim herkömmlichen Mischbetrieb, also bei dezentraler Heizung und zentraler Stromversorgung, entstehen sowohl Abwärme- als auch Leitungsverluste. Experten gehen davon aus, dass rund 60 Prozent der ursprünglich eingesetzten Energie nicht beim Verbraucher ankommt. Kein Wunder, dass seit rund 10 Jahren – unterstützt durch den Gesetzgeber und die Energiewende –

die Idee der Kraft-Wärme-Kopplung auch im Wohnungsbau Einzug hält. Die Industrie hat auf die Nachfrage mit sehr kompakten und wirtschaftlich arbeitenden Geräten reagiert. Die Wirkungsgrade beim BHKW erreichen über 90 Prozent. Besonders effizient ist ihr Einsatz im Mehrfamilienhaus-Bereich.

„Jede Immobilie verlangt aufgrund ihrer Besonderheiten eine individuelle Lösung“, sagt Stefan Hohnen, bei INTERBODEN zuständig für Innovation, Kostensteuerung und Projektmanagement. Energetische Vergleichs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind deshalb im Wohnungsneubau unumgänglich. Für das Redarius Quartier hat INTERBODEN die Fachingenieure von PBS & Partner beauftragt, Systemvarianten unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2010) durchzurechnen. Das Ergebnis: das BHKW wurde als wirtschaftlichste Lösung identifiziert. Geschäftsführer Ralf Mnich: „Natürlich kommt es im Endeffekt immer auch auf das Verbrauchsverhalten der Bewohner an, aber unterm Strich rechnen wir auf 20 Jahre mit um bis zu 30 Prozent niedrigeren Energiekosten gegenüber Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit einer Solaranlage.“

## Wie das BHKW funktioniert

Der Verbrennungsmotor im BHKW arbeitet prinzipiell genauso wie in einem Auto, der hier jedoch einen Generator antreibt. Dabei wird Strom erzeugt. „Betankt“ wird der Motor mit Erdgas. Die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme des Motors wird genutzt



Emissionsentlastung bei Erdgaseinsatz in einem BHKW gegenüber getrennter Strom- und Wärmeerzeugung mit Steinkohle und Heizöl.

und über Wärmetauscher zum Heizen und zur Trinkwassererwärmung abgegeben. „Die Wärme ist sozusagen ein Abfallprodukt des BHKWs“, erläutert Techniker Mnich. „Ein Problem mit der Trinkwasserhygiene gibt es nicht, da die Temperaturen immer über 60 Grad liegen.“ Um die Spitzenlast an sehr kalten Tagen abzudecken, werden im Redarius Quartier zwei kleine Gasbrennwertgeräte das BHKW ergänzen. „Die Technik ist modular aufgebaut und wird nur im Bedarfsfall kaskadenförmig zugeschaltet.“

Der vom Generator erzeugte Strom fließt direkt ins hauseigene Netz. Zudem besteht eine Anbindung an das öffentliche Stromnetz. So kann überschüssiger Strom an den lokalen Netzbetreiber verkauft und Bedarfsspitzen durch das öffentliche Netz gedeckt werden. Dies funktioniert über eine Mess-, Steuer- und Regelungs-Elektronik und wird fernüberwacht. „Der ökologische Gedanke hinter dem BHKW ist, Strom ohne Energieverluste selbst vor Ort zu erzeugen“, erläutert Mnich. Das ist in Anbetracht steigender Strompreise zukunftsorientiert. „Noch können wir den in der Nacht produzierten Strom nicht effizient speichern, aber vielleicht in zehn Jahren. Dann wäre eine solche Liegenschaft autark.“

## Rückvergütungen

Um ein BHKW wirtschaftlich zu betreiben, muss ein gleichmäßiger Betrieb sichergestellt sein. Im Sommer wie im Winter. Fachingenieure gehen von mindestens 4.000 Betriebsstunden pro Jahr aus. Um in Zeiten geringen Wärmebedarfs ausreichende Laufzeiten für das BHKW zu erreichen, werden Pufferspeicher nachgeschaltet. Sie dienen zur Volumenvergrößerung der Wassermenge, um nachts Wärme auf Vorrat zu produzieren und morgens die Spitzen abzudecken. Die Fachingenieure von PBS & Partner haben das Gesamtsystem BHKW im Redarius Quartier auf die thermische Grundlast der Immobilie abgestimmt.

Die effiziente Energieerzeugung nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung wird aufgrund ihrer Bedeutung für den Klima- und Ressourcenschutz vom Staat durch Zuschüsse und steuerliche Vorteile gefördert. Für jede erzeugte Kilowattstunde Strom erhalten die Bewohner eine Rückvergütung – sowohl für eingespeiste als auch eigenverbraachte Energie. ■



Energieeinsparung durch Kraft-Wärme-Kopplung in einem BHKW.  
Quelle: www.asue.de

Jahre mit um bis zu 30 Prozent niedrigeren Energiekosten gegenüber Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit einer Solaranlage.“

CIO 2011



# IT-Leiter Uwe Suhl für das Finale qualifiziert



Der 47-jährige IT-Leiter Uwe Suhl hat sich in der Kategorie „Mittelstand“ für den „CIO des Jahres 2011“ qualifiziert. Der CIO Award wird von den Zeitschriften Computerwoche und CIO zum neunten Mal vergeben und ehrt IT-Entscheider, die durch eine konsequente IT-Strategie

die Ziele ihres Unternehmens bestmöglich unterstützen und den Anwendern optimalen Service bieten. Der Award wird in den drei Kategorien „Großunternehmen“, „Mittelstand“ und „Global Exchange Award“ vergeben.

Aus dem großen Kreis der Bewerber wurden in einer ersten Auswahlrunde 500 Kandidaten nominiert, von denen sich 55 für das Finale qualifizieren konnten. „Das ist ein toller Erfolg“, freut sich Uwe Suhl, „zumal in der Expertenjury sowohl Praktiker als auch hochkarätige Wissenschaftler wie Prof. Dr. Hubert Österle von der Universität St. Gallen sitzen.“

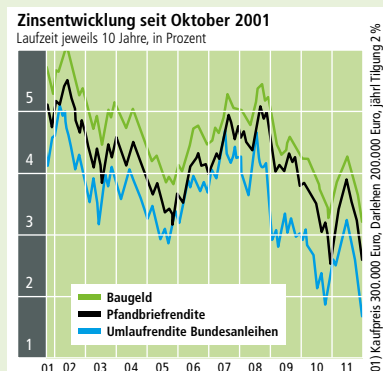
Bis zur feierlichen Preisverleihung am 24. November 2011 in München bleibt es für Uwe Suhl und INTERBODEN spannend. „Ich rechne mir gute Chancen auf einen Platz in den Top ten aus“, gibt sich der IT-Leiter selbstbewusst. Schließlich sei das neu entwickelte IT-Gebäude derzeit in der Bau- und Immobilienbranche noch konkurrenzlos. „Kein Projektentwickler hat den einheitlichen und digitalen Datenfluss über den gesamten Workflow einer Immobilie so konsequent umgesetzt wie INTERBODEN.“

An der Digitalisierung und Optimierung der IT-Prozesse wird derzeit unverändert gearbeitet. Beispielsweise an einem neuen Kommunikationstool für alle INTERBODEN-Servicekunden. Ob zuhause oder unterwegs – mit dem neuen Tool können Dienstleistungen im Service-Point gebucht oder beispielsweise Verabredungen mit anderen Bewohnern getroffen werden. „Mehr wird nicht verraten, aber wir sind mit der Entwicklung des Tools schon ziemlich weit und 2012 wird es kommen“, sagt der IT-Experte. ■



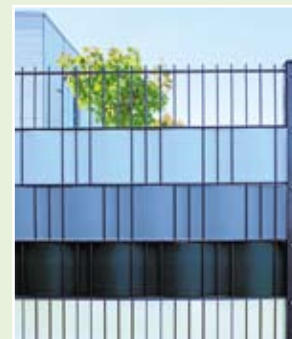
IT-Prozesse zu optimieren, ist Teamarbeit. Uwe Suhl mit Christiane Scheinert und Stefan Hohnen.

**Baukredite günstig wie nie.** Die Baukreditzinsen befinden sich auf einem historischen Tief. Wesentlicher Grund hierfür ist die europäische Staatsschuldenkrise, die auf die Renditen der Bundesanleihen drückt. Laut Bundesverband deutscher Banken (BdB) ist Baugeld mit



10-jähriger Zinsbindungsfrist gegenwärtig zu einem Effektivzins von durchschnittlich weniger als 3,5 Prozent zu haben. Vor vier Jahren waren es noch mehr als 5 Prozent und im Jahr 2000 sogar 6,5 Prozent. Eine schnelle Trendumkehr sei derzeit nicht in Sicht, so der BdB, da die Europäische Zentralbank die Zinsen niedrig halte, zumal sich auch das Wirtschaftswachstum verlangsamt. Die niedrigen Zinsen motivieren Immobilienkäufer, da sie verbunden mit mittelfristigen Inflationsgefahren den kreditfinanzierten Haus- und Wohnungskauf attraktiv machen.

**Sichtschutz von der Rolle.** Die Zaunprofis AOS Stahl haben einen Sicht- und Windschutz entwickelt, der sich leicht und ohne großen Aufwand in Zäune integrieren lässt. Die Streifen aus PES-PVC kommen von der Rolle und überzeugen durch Flexibilität bei gleichzeitig hoher Festigkeit. Die auf die Höhe der Maschenweiten vorgeschrittenen Bahnen lassen sich durch die Zaunmaschen ziehen und so einflechten, dass ein individueller Sichtschutz entsteht. Das Material heißt Blickdicht und wird in Baumärkten oder beim Hersteller in mehreren Farben angeboten. [www.aos-stahl.de](http://www.aos-stahl.de)



**Winterschutz für Kübelpflanzen.** Im Sommer erfreuen sie Augen und Herz – die schönen Pflanzen in Kübeln und Kästen. Doch wohin mit ihnen, wenn der Winter vor der Tür steht? Eine flexible und verlässliche Lösung ist, die Pflanzen in einem aufblasbaren Gewächshaus überwintern zu lassen. Das Gewächshaus aus lichttransparenter Spezialfolie ist robust und



UV-beständig und besitzt einen schaumisolierten Boden aus gummiertem Nylogewebe. Den Pflanzen bietet es Licht und Schutz vor Frost. Mit Heringen und Sicherungsseilen befestigt, hält es Windstärke neun ebenso Stand wie einer dreißig Zentimeter hohen Nassschneelast. Wenn die Außentemperatur unter fünf Grad Celsius fällt, hilft der optional erhältliche Frostgard: eine kleine Heizung, die die Temperatur im Inneren konstant hält – bei geringem Stromverbrauch. Das Gewächshaus gibt es in drei Größen. [www.gardenplaza.de](http://www.gardenplaza.de)

**Raumberatung von Profis.** Sie wollen Ihrer Wohnung einen neuen Look verpassen oder planen einen Umzug? Dann sind Sie gut beraten, die Hilfe von Profis anzunehmen, die die künstlerisch-ästhetischen Aspekte wie Material, Licht, Farbe und Technik in Einklang bringen und Ihnen durch die Überwachung der Handwerker eine Menge Arbeit abnehmen. Das Netzwerk RoomDoctor bietet eine unkomplizierte und preisgünstige Möglichkeit, den Rat eines Architekten zu erhalten. Eine erste Vor-Ort-Beratung kann online gebucht werden. Mit ihm lassen sich erste Ideen und Lösungsvorschläge entwickeln, die später in einen fest umrissenen Leistungsumfang münden können. Bundesweit sind bereits 40 Architekten für das Netzwerk tätig. [www.roomdoctor.de](http://www.roomdoctor.de)





**leflair**  
das viertel voller leben



## Emotionen und Ästhetik – Die neue Musterwohnung ‚le flair‘

Großzügig und transparent. Gradlinig und designorientiert. Lichtdurchflutet. Die neue Musterwohnung im Stadtviertel ‚le flair‘ macht Lust auf Wohnen mitten in der Stadt. Bauleute und Innenarchitekten haben gezaubert. Zwei Monate vor Bezugsfertigkeit der ersten Häuser. Marc-Chagall-Straße 72 – treten Sie ein und lassen Sie sich flairzaubern!



**INTERBODEN**  
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

**Impressum:**  
Ausgabe 3 | 2011 (Dezember 2011)

**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: m.peters@interboden.de