



lebens welten

nachhaltig
bauen

Die Ausgabe 1 | 18 berichtet
u. a. über die Immobilie als
Ökosystem, das Cradle to
Cradle-Prinzip und die
Startup-Woche Düsseldorf.

Immobilien als Ökosysteme

04

The Cradle® gewinnt den „Immobilien-Oscar“

08

INTERBODEN als Teil der Düsseldorfer Startup-Woche

16



Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

wie Sie sicher schon bemerkt haben, hat sich an unserem Magazin einiges verändert. Pünktlich zum 15-jährigen Jubiläum des Magazins präsentieren wir Ihnen die LEBENSWELTEN in einem neuen und modernen Design. Jede Ausgabe widmet sich ab sofort einem thematischen Schwerpunkt. Aufgrund unseres spannenden Projektes im Medienhafen in Düsseldorf beschäftigt sich diese Ausgabe mit dem Thema Nachhaltiges Bauen. Lesen Sie dazu unseren Leitartikel auf den Seiten 4 – 7.

Auf den Seiten 8 – 9 finden Sie alles über das innovative Holzhybridhaus, das wir zurzeit im Medienhafen planen. An der Speditionstraße 2 wird das Bürogebäude The Cradle® entstehen. Auf den Seiten 10 – 11 erklärt Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten®, was das neue Gebäude so besonders macht und warum es zu Recht den MIPIM Architectural Review Future Project Award 2018 gewonnen hat.

Aber nicht nur das Unternehmensmagazin präsentiert sich neu: Aus INTERBODEN Immobilien-Management und INTERBODEN Service Plus wird unsere neue Dienstleistungsgesellschaft 3KOM-MA1. Geschäftsführer Kai Rambow und die beiden Bereichsleiterinnen Elke Draessler und Cordula Gochermann stellen das neue Unternehmen im Interview auf den Seiten 12 – 13 vor.

Doch nicht alles ist neu: Wir werden Sie auch künftig auf bewährte Weise und mit einer bunten Themenvielfalt über alle interessanten Entwicklungen rund um die INTERBODEN Familie auf dem Laufenden halten.

Viel Spaß mit dieser Ausgabe wünscht Ihnen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Götzen'.

Dr. Reiner Götzen
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe



Immobilien als Ökosysteme

Das ist neu: Cradle to Cradle-Immobilien belasten die Umwelt nicht, sondern werden Teil des Energie- und Materialkreislaufs. Die Stadt Venlo macht es vor. The Cradle® von INTERBODEN in Düsseldorf legt nach.

Bereits von weitem ist sie sichtbar: die futuristische, grüne Fassade der Stadtverwaltung Venlo. Was wie ein Gebäude aus einer anderen Zeit anmutet, ist das wohl modernste und fortschrittlichste Bürgerbüro Europas. Das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Venlo ist nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft „Cradle to Cradle“ (übersetzt „von der Wiege in die Wiege“, kurz C2C) entworfen und gebaut worden. Bei dieser Bauweise können einzelne Bauelemente nach Gebrauch wiederverwendet werden, denn bei der Auswahl der Baustoffe steht die Recyclingfähigkeit im Vordergrund.



Das neue Rathaus geht sogar noch einen Schritt weiter: Die grüne Fassade, bestehend aus über 100 verschiedenen Pflanzensorten, reinigt die Umgebungsluft für eine saubere Luft im Gebäudeinnern. Ein Gewächshaus in den oberen Etagen filtert und erwärmt die Luft, ein Sonnenschornstein versorgt das Gebäude mit einer natürlichen Durchlüftung. Solarzellen sorgen für saubere Energie, ein Wasserauffang auf dem Dach bewässert die Fassade und eine

eigene Pflanzenkläranlage bereitet das Waschbeckenwasser auf und versorgt damit die Toilettenspülungen. Das Bürgerbüro ist quasi ein eigenständiges Ökosystem, in dem sich die Mitarbeiter äußerst wohlfühlen.

Das überzeugte auch die INTERBODEN Delegation, die vor einiger Zeit eine Exkursion zum Stadtverwaltungsgebäude unternahm und über Führungen und Vorträge mehr über diese progressive Bauweise erfuhr.

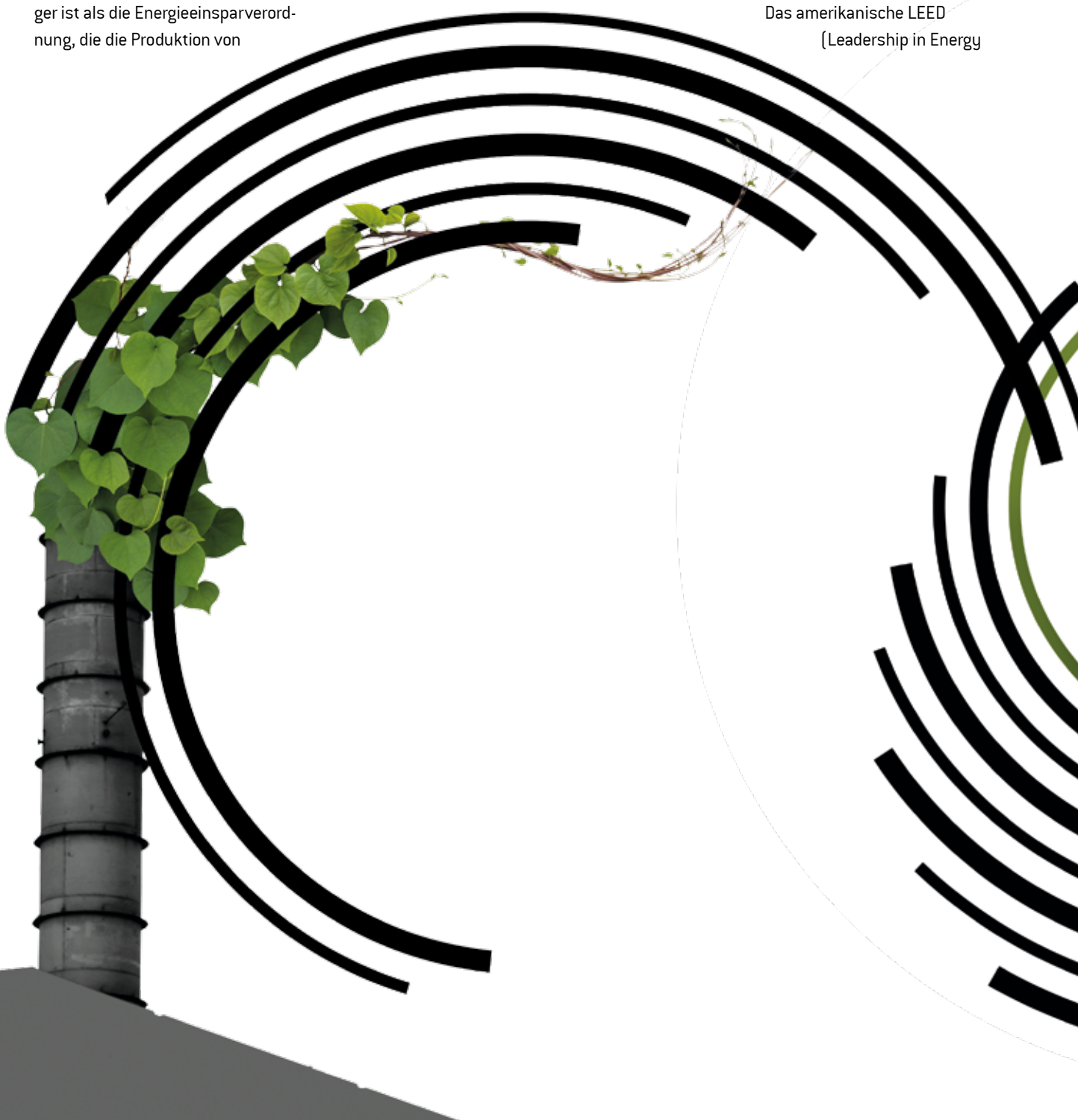
„Die Immobilienbranche hat das Thema Nachhaltigkeit mittlerweile verinnerlicht. Aber Cradle to Cradle geht einen Schritt weiter: Durch diese Art des ressourcensparenden Bauens werden Produktionsprozesse optimiert, das Anfallen von nicht recycelbaren Materialien minimiert und der CO₂-Ausstoß reduziert“, so Steffen Hebestreit, Projektmanager Gewerbewelten® bei INTERBODEN. „Ich bin überzeugt, dass sich das Prinzip in unserer Branche durchsetzen wird, da es nachhaltiger ist als die Energieeinsparverordnung, die die Produktion von

stärkeren, nicht wiederverwendbaren und schwer zu entsorgen- den Dämmmaterialien mitunter eher fördert.“

Die Vorteile des grünen Bauens liegen nicht nur in einer guten Ökobilanz: Die Gebäude sind auch wirtschaftlicher, weil der Energieverbrauch gedrosselt wird. „Das ist für die Bewirtschaftung der Immobilien sehr wichtig, da sich die späteren Nutzer die Höhe der sogenannten zweiten Miete, also der Verbrauchskosten, sehr genau anschauen“, erläutert Hebestreit.

Der Handel mit als Green Building zertifizierten Gebäuden legt nicht zuletzt aus diesem Grund seit einiger Zeit massiv zu: Laut Daten des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate erreichte das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings in Deutschland im Jahr 2016 rund 7,4 Milliarden Euro. Zur Zertifizierung von Gebäuden als Green Building existieren drei branchenweit anerkannte Standards:

Das amerikanische LEED
(Leadership in Energy



and Environmental Design), das britische BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) und das deutsche DGNB-Siegel (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Alle drei sollen Auskunft über die Effizienz, Umweltfreundlichkeit und Ressourceneinsparung geben. Im Segment der Büroimmobilien gibt es mittlerweile praktisch keinen Neubau mehr, der nicht mindestens eines der drei Green Building-Siegel trägt.

Insbesondere institutionelle Investoren betrachten und analysieren im Zuge des Ankaufsprozesses den Energie- und Ressourcenverbrauch sehr professionell. Denn gerade bei Büromietern ist, je nach Branche und Unternehmensimage, immer mehr ein Trend zur Nachhaltigkeit erkennbar.

„Dabei geht es nicht nur um die Verbrauchswerte, sondern auch darum, seinen eigenen Mitarbeitern gegenüber zu zeigen, dass der Arbeitgeber seinen Beitrag zum Umweltschutz leistet“, so Hebestreit. Und die Immobilie ist für potenzielle Mieter natürlich umso interessanter, je mehr auch nach außen hin der Faktor Nachhaltigkeit unterstrichen werden kann. Diesen Effekt nutzt auch die Gemeinde Venlo: Sie möchte als gutes Vorbild vorangehen und die Stadt auf der Landkarte hervorheben, Innovationen der Wirtschaft vorantreiben und somit junge Talente an die Region binden – und das tut sie mit Erfolg. Bereits zahlreiche namhafte Unternehmen haben sich in der Umgebung niedergelassen und befeuern mit ihren Innovationen das C2C-Prinzip. Venlo gilt mittlerweile als dessen europäischer Motor. Da Cradle to Cradle allerdings noch in den Kinderschuhen steckt, bedeutet dies für Projektentwickler einiges an Arbeit und Forschung. Daher sind C2C-geplante Gebäude derzeit kostenintensiver als herkömmliche, rein nach EnEV gebaute, Gebäude.

Aber vor allem institutionelle Investoren würdigen den Mehraufwand bei der Kaufpreisfindung. Denn sie kaufen sich damit ein wichtiges Argument für eine geringere Fluktuation, beziehungsweise bessere Nachvermietung, ein.

Ausschlaggebend hinsichtlich der Ansprüche an energetische Standards ist aber natürlich vor allem die Anlagestrategie der Käufer – und zwar sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei privaten Immobilienkäufern.

Die Impulse aus den Niederlanden inspirierte die INTERBODEN Delegation bei ihrem innovativen Gebäude The Cradle in Düsseldorf (mehr dazu auf den folgenden Seiten). ■

The Cradle® siegt in Cannes

Renommiertes internationales Architekturmagazin zeichnet Düsseldorfs ersten Holzhybridbau aus.

Es ist schon eine besondere Atmosphäre, wenn sich die internationale Profi-Immobilienzene zur Messe MIPIM in Cannes trifft. Die Frühlingssonne schickt erste warme Strahlen auf die Nobelmeile Croisette, die Straßencafés sind gut gefüllt. Städte, Regionen und Privatunternehmen stellen ihre Dienstleistungen und Projekte vor. Besonderer Höhepunkt: die Immobilien-Oscars, die während der Messe an herausragende Objekte und Projekte verliehen werden. Auch renommierte Zeitungen und Magazine nutzen das Top-Umfeld, um ihre Favoriten zu küren. Erstmals mit dabei: ein Projekt der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® und HPP Architekten. Und? Es siegte! Bei der glamourösen Preisverleihung des Magazins Architectural Review sicherte sich The Cradle® den MIPIM Architectural Review Future Projects Award 2018 für das innovativste, in Planung befindliche Bürogebäude weltweit.

„Wir freuen uns sehr, dass dieses innovative und zukunftsweisende Projekt nun auch die internationale Aufmerksamkeit erfährt, die es verdient“, so Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® GmbH & Co. KG. Gerhard G. Feldmeyer, Geschäftsführender Gesellschafter von HPP Architekten, freute sich über die Auszeichnung. „The Cradle® ist nicht nur für den Düsseldorfer Medienhafen ein Pilotprojekt. Nach dem Konzept der Circular Economy geplant, setzt das charakteristische Gebäude ein sichtbares Zeichen nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Auszeichnung bestärkt uns in der Umsetzung dieses innovativen Projekts“, erklärte er.

The Cradle® ist das erste Bürogebäude in Holzhybridbauweise in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt. Es umfasst 5.200 Quadratmeter Nutzfläche sowie 600 Quadratmeter Fläche für gastronomische Nutzungen. Zukunftsweisend ist bei dem Projekt jedoch nicht allein die klimafreundliche Bauweise sondern auch die Umsetzung des Cradle to Cradle-Konzeptes. Auch beim Mobilitätskonzept geht Entwickler INTERBODEN in die Vorreiterrolle und will im Erdgeschoss eine Service-Stelle für Mobilität, einen sogenannten „Mobilitäts-Hub“, etablieren und auch selbst betreiben.





Cradle to Cradle hat im Bauen Zukunft

Interview mit Vanja Schneider, Geschäftsführer der INTERBODEN Gewerbetellen®, über das neue Trophy Building am Düsseldorf Medienhafen



Die wenigen verfügbaren Grundstücke am Medienhafen sind heiß begehrt. Was hat die Stadt an The Cradle überzeugt?

Vanja Schneider: Die Städte gehen inzwischen richtigerweise dazu über, Bauland nicht mehr nur an denjenigen zu vergeben, der das meiste Geld bietet, sondern an Bieter, die obendrein das beste Konzept vorlegen. Bei der Entscheidung im Rahmen des Bieterverfahrens ist v.a. die Innovation gewürdigt worden, die in den Aspekten Architektur, Mobilität und ökologisch nachhaltige Bauweise begründet ist.

Wie kamen Sie auf die Idee, eine Immobilie zu entwickeln, die gleichzeitig ein recyclingfähiges Rohstoffdepot darstellt?

Vanja Schneider: Durch einen Kontakt nach Venlo. Die niederländische Stadt ist das europäische Cradle to Cradle-Mekka und hat sich ein Rathaus gebaut, das nach diesem Prinzip umgesetzt wurde und in vielen Elementen wiederverwertbar ist. Wir waren bei einer Besichtigung dabei und von dem Gebäude begeistert. Überzeugt haben mich letztlich aber v.a. die Menschen, die dort arbeiten und die uns aus voller Überzeugung und Identifikation durch das Gebäude geführt haben. Das war für mich der Auslöser, dieses Prinzip bei einem unserer Projekte anzuwenden.

Was heißt das konkret für Ihre Planung? Es ist ja immerhin das erste Cradle to Cradle-Projekt von INTERBODEN.

Vanja Schneider: Das heißt, dass wir uns alle Materialien, die wir verwenden wollen, ganz genau ansehen. Ob sie schadstofffrei, gut für die Innenraumluft, förderlich für den Nutzer sind und auch wie sie wiederverwendet werden können. Oder welche Bauteile man nicht kauft, sondern vielleicht besser mietet oder least und im Falle eines Rückbaus wieder zurückgeben kann. 58 Prozent des weltweiten Mülls verursacht im Übrigen die Bau- und Immobilienwirtschaft. Wir brauchen hier unbedingt mehr Innovationen und mutige Bauträger, die dem entgegenwirken. Ich bin davon überzeugt, dass sich dieses Prinzip in unserer Branche in Zukunft durchsetzen wird. Während die Nachhaltigkeit von Gebäude heute stark von der Energieeinsparverordnung beeinflusst wird, wird es künftig in erster Linie um Stoffkreisläufe, gesunde Luft und Flexibilität im Ressourceneinsatz gehen.

Woher hat ein klassischer Projektentwickler das Know-how?

Vanja Schneider: Durch Interesse am Thema, den Willen so etwas umzusetzen und durch exzellente und hochmotivierte Fachinge-

nieure und Berater, die uns bei dem Prozess begleiten und selber auch ihren Entwicklungsbeitrag beisteuern. Dafür konnten wir u.a. die EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency GmbH) gewinnen. Sie arbeitet als international tätiges wissenschaftliches Forschungs- und Beratungsinstitut mit Akteuren und Unternehmen aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft zusammen und unterstützt sie bei der Einführung von zirkulären Prozessen. Dabei kombiniert sie Kenntnisse aus den Bereichen Chemie, Biologie und Umweltwissenschaft mit Produktoptimierung und Produktentwicklung. EPEA betrachtet auch beim Bauen die Wertschöpfungskette vom Rohstoff bis zum Verbleib des Produkts. Verwendete Materialien bleiben im Nährstoffkreislauf erhalten und werden immer neu verwendet. Die richtigen Materialien werden also zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort eingesetzt. Vorbild für das Cradle to Cradle-System ist die Natur. Die Konsequenz heißt für uns: Bauen ja, Abfall nein.

Die Visualisierung vom Gebäude zeigt eine wunderbare, prägnante Holzfassade. Welches Holz ist haltbar und nachhaltig?

Vanja Schneider: Das hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Grundsätzlich hat Holz als Baustoff ja viele hervorragende Eigenschaften, nicht nur als Fassade, auch bei der Statik und beim Brandschutz. Bei unserem Gebäude werden nur das Erdgeschoss und das Fundament aus Beton sein, alle tragenden Elemente sind aus Holz. Wir haben ein international agierendes Statikbüro engagiert, welches u.a. in den USA Hochhäuser in Holzbauweise gerechnet hat. So wird beispielsweise der Dachstuhl auf Basis eines Stecksystems errichtet. Bei den Holzsorten werden wir zusammen mit EPEA die beste Lösung finden. Sollte es aus Kanada sein, wären wir verpflichtet, Ausgleichsflächen zu schaffen. Das funktioniert wie beim Handel mit Emissionen.

Kostet die Miete denn mehr als in einem herkömmlichen Bürogebäude?

Vanja Schneider: Das kommt ganz auf die Betrachtungsweise an. Der Gegenwert für den Nutzer ist dabei zu berücksichtigen. Er bekommt eine innovative Immobilie an einer der besten Adressen der Stadt mit einem nach außen sichtbaren „Nachhaltigkeitszertifikat“. Mit Blick auf Unternehmensimage sowie die Gewinnung und Motivation von Fachkräften ist das ein klarer Wettbewerbsvorteil.

Wen haben Sie als Nutzer im Visier?

Vanja Schneider: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst, würde man normalerweise sagen. In diesem Fall gehen wir aber andere Wege. Es sollten idealerweise Mieter sein, die sich mit der Bauweise und der Philosophie identifizieren. Das könnten Naturschutzorganisationen oder gerne auch Unternehmen sein, die selbst einen Imagewandel für sich vorsehen und ihre Geschäftsprozesse entsprechend danach ausrichten wollen. Wir sind selbst gespannt, wer dann 2021 in einer gesunden Arbeitsumgebung auf das Düsseldorfer Hafenbecken blicken kann. ■

3KOMMA1 geht an den Start

Rundum-Service aus einer Hand

Die INTERBODEN Gruppe baut ihr Serviceangebot rund um die Immobilien, ihre Besitzer und Nutzer aus und hat dafür bestehende Einheiten in der neuen Gesellschaft 3KOMMA1 gebündelt. Diese bietet einen Komplettservice für Investoren, Asset Manager sowie Wohneigentumsgemeinschaften. Die LEBENSWELTEN hat mit den Verantwortlichen der neuen Gesellschaft gesprochen: Geschäftsführer Kai Rambow und Bereichsleiterin Service Elke Draessler sowie Bereichsleiterin Immobilienmanagement Cordula Gochermann.

Was gehört zum Angebot von 3KOMMA1 und was unterscheidet diese von anderen Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft?

Kai Rambow: Wir verstehen uns als ein Dienstleistungsspezialist. Von denen gibt es in der deutschen Immobilienwirtschaft bislang nur wenige, da das Thema noch nicht allzu lang im Fokus der Branche steht. Unser Leistungsportfolio ist dabei breit gefächert. Kern ist das klassische Objektmanagement mit den umfangreichen Leistungen rund um das kaufmännische und technische Gebäudemanagement.

Cordula Gochermann: Genau! Wir erstellen Abrechnungen, sorgen für die Abwicklung und Überwachung des Zahlungsverkehrs, erstellen Reportings, führen Eigentümerversammlungen durch und koordinieren die Hausmeister und alle

Dienstleister rund um die Objektbewirtschaftung. 3KOMMA1 erbringt all diese Leistungen zunehmend und soweit möglich digitalisiert. Die Brücke zu unseren Kunden bilden wir dabei in vielen Fällen über unsere eigene Quartiersplattform, mit der wir breiter und intensiver als bisher mit den Immobiliennutzern in Verbindung treten. Und genau hier ist unser Alleinstellungsmerkmal: Wir kümmern uns um die Bedürfnisse der Mieter und Bewohner – sei es persönlich, am Service-Point oder per Quartiersapp.

Welche Vorteile haben die Immobiliennutzer denn dadurch?

Kai Rambow: Viele unserer Kunden und Nutzer können zum Beispiel jederzeit über die Wohnungsakte in der App auf ihre objektbezogenen Unterlagen zugreifen. Hier finden sich vom Energieausweis, über Formulare bis hin zur Versicherung zahlreiche Dokumente, die wir stetig weiter ausbauen wollen. Formalitäten können so elektronisch abgewickelt werden – und das auch ganz bequem von unterwegs. Eine bessere Verfügbarkeit und Kommunikation sind nur einige der Vorteile. Und das wirkt sich positiv auf die Mieterbindung aus.

Elke Draessler: Ja, und das merken wir sofort. Ich halte es ohnehin für ein Märchen, dass die Deutschen Service-Muffel sind. Beim Wohnen sind sie es jedenfalls nicht. Wir stellen mit dem innovativen und umfangreichen Serviceangebot von 3KOMMA1 Anwohnern einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung. Über den Service-Point oder die App kann man die Wäsche reinigen lassen, ein Apartment buchen, die Wohnungsreinigung organisieren oder die Betreuung des Haustieres sicherstellen.

Dabei ist die App rund um die Uhr verfügbar und eröffnet den Bewohnern die Möglichkeit, unterwegs oder zu Hause alle Infos rund um die Wohnung auf dem Smartphone oder Tablet abzurufen.

Kommt bei der Digitalisierung nicht der persönliche Kontakt zu kurz?

Elke Draessler: Ganz und gar nicht! Neben der Buchung von Dienstleistungen können Bewohner sich auch mit den Nachbarn vernetzen oder mit der Hausverwaltung kommunizieren. Wir stellen uns damit gegen den Trend und die Vorurteile, dass das städtische Leben in großen Quartieren anonym und wenig nachbarschaftlich sei.

Wir vernetzen die Bewohner und bieten mit den Service-Points eine zentrale Anlaufstelle für sämtliche Fragestellungen. Das beginnt beim Hausmeisterservice und geht bis zum Gästeapartment. Dabei bilden digitale Quartiersplattformen nur den Rahmen für das Netzwerk: Kommunikation und Austausch finden virtuell und real statt.

Bieten Sie Ihr Servicekonzept nur großen Quartieren an?

Elke Draessler: Nein, kleineren Quartieren bieten wir unser Servicekonzept je nach Standort natürlich ebenfalls an: Hier können ausgewählte Services digital über die App angefordert und gebucht werden. Auch die Vernetzung der Nachbarn sowie die Kommunikation mit der Hausverwaltung funktionieren hier zentral über die Quartiersplattform. Ergänzt wird das Angebot mit der Möglichkeit, das Objekt mit einer Paketbox auszustatten, was wiederum einen direkten Einfluss auf die anzubietenden Services hat.

An wen richtet sich das Angebot von 3KOMMA1 genau?

Kai Rambow: Unser Angebot richtet sich an Investoren oder Asset Manager, sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien. Aber auch an größere WEGs, die den Servicegedanken von 3KOMMA1 leben möchten. Bereits über 2.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten nutzen die umfangreichen Leistungen des Objektmanagements von 3KOMMA1 und gehen damit im Bereich der Dienstleistung rund um die Immobilie neue Wege. Durch den Zusammenschluss können wir die einzelnen Dienstleistungen nun gebündelt anbieten und auch Bestandskunden, die die Services vielleicht noch nicht in vollem Umfang nutzen, können von den neuen Diensten profitieren. Viele unserer Dienste lassen sich natürlich auch für Gewerbe- und gemischt genutzte Quartiere umsetzen.

Wie setzt sich die neue Dienstleistungsgesellschaft 3KOMMA1 zusammen und wie erklärt sich der Name?

Kai Rambow: 3KOMMA1 geht aus dem Zusammenschluss der beiden INTERBODEN Töchter Immobilien-Management und Service Plus hervor und kann auf eine über 60-jährige Erfahrung zurückblicken. Wir agieren dabei unabhängig und bieten so unser Angebot auch als eigenständigen Service für externe Dritte an und können somit auch INTERBODEN fremden Projekten diesen innovativen Service ermöglichen.

Ausgehend von unserem 360-Grad-Dienstleistungsangebot leitet sich der Name von der Kreiszahl Pi – 3,141 – ab. Unser Anspruch ist es, unseren Kunden mit unseren 3 Kernleistungen (Service, Immobilienmanagement, Quartiers-App) alles unter 1 Dach und aus einer Hand anzubieten.

Was ist Ihre Vision? Wo möchten Sie hin?

Kai Rambow: Nicht nur Bauträger, sondern auch fremde Eigentümergemeinschaften wollen wir erreichen und unseren Bestand weiter ausbauen. Zusätzlich immer digitaler und damit verfügbarer und komfortabler für unsere Kunden werden. Der zufriedene Bewohner steht in unserer Mission im Vordergrund. ■



3KOMMA1 Immobilienservices
GmbH & Co. KG // 3KOMMA1.de

C. Gochermann, K. Rambow, E. Draessler (v. l. n. r.)

Ordentlich aufgemöbelt

Tatsache ist, dass auch nachhaltig produzierte Möbel ihren Weg aus der Öko-Nische finden und sich einem breiteren Käuferkreis präsentieren. Das ist gut so, denn an ihnen wird in Zukunft kein Weg vorbeiführen. Sustainable Design ist ein gesellschaftspolitisches Thema, mit dem wir uns alle über kurz oder lang beschäftigen werden müssen. Das Umdenken im Kopf hat bei vielen längst begonnen – die Grundvoraussetzung für nachhaltiges Leben. Welche Rolle Nachhaltigkeit und Upcycling in der Designwelt spielt, hat die Interior Expertin Uta Zanetti auf der internationalen Möbelmesse imm cologne 2018 beobachtet.

Nachhaltigkeit

Der Begriff ist alles andere als eine gern zitierte Worthülse. Er steht für einen bewussten Umgang mit der Erde, ihren Ressourcen und ihren Bewohnern, sodass auch zukünftige Generationen einen intakten Lebensraum und gesellschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten vorfinden. Kurz: Nachhaltig leben bedeutet, vom Ertrag und nicht von der Substanz unserer Erde zu leben.

Design und Umweltschutz

Machen wir uns bewusst, dass alles um uns herum (Produkt-) Design ist! Das Auto, der Kugelschreiber, die Milchtüte usw. wurde irgendwann einmal von Produkt- oder Industriedesignern entworfen. Design ist meinungsbildend. Entsprechend groß ist der Einfluss, aber auch die Verantwortung der Designer. Für die Menschen, ihre Umwelt und ihren Blick auf die Dinge.

Nachhaltiges Design ist zuallererst ein Prozess, der die schrittweise Verbesserung bestehender Produkte und Abläufe innerhalb des gesamten Produktlebenszyklus verbessern soll. Ecodesigner schaffen u.a. grüne Möbel und Wohnwelten, die bei maximalem Nutzen eine minimale Menge an Ressourcen, Energie und Fläche benötigen. Entsprechend unterstützt nachhaltiges Design lokale Produktionen, verzichtet auf Massenware und fördert stattdessen einen gesunden Wirtschaftskreislauf. Das heißt, nur so viel Holz zu schlagen, wie nachwachsen kann, Rohstoffe aus der Region zu nutzen und Transportwege zu verkürzen, selbstabbaubare Materialien auf schadstofffreier Basis z.B. bei dem Bau eines Hauses einzusetzen usw.

In unserer Wegwerf-Gesellschaft kann und soll Ecodesign das eigene Konsumverhalten hinterfragen und Möbel auf den Markt bringen, die zum Festhalten anregen. Hochwertig, ethisch-kulturell, sozial, ökologisch und ökonomisch angemessen produziert, spricht: nachhaltig. Solch ein Prozess braucht

Nachhaltigem Design ging es lange wie der Birkenstocksandale. Die war für ihren Träger ausgesprochen bequem, für das ästhetische Auge aber eine Herausforderung. Es dauerte, bis sie sich von ihrem Image als strickbestrumpfte Ökolasche befreien konnte. Heute gehört sie für viele ganz selbstverständlich zur Fußbekleidung.





Zeit, schlaue Ideen, kluge Köpfe und eine sorgfältige Umsetzung. Das Wissen um ökologisch-soziale Zusammenhänge ist und wird immer mehr zum Wettbewerbsvorteil. Pure Player, die sich ausschließlich auf den (Online-)Vertrieb nachhaltig produzierter Möbel konzentrieren, gibt es längst, ebenso kleine Manufakturen und spezialisierte Handwerksbetriebe. Nun erkennen auch die großen internationalen Hersteller den wirtschaftlichen Faktor nachhaltig produzierter und re/- bzw. upcycelter Möbel, wie Uta Zanetti auf der imm feststellen konnte.

Uta Zanetti: Ökodesign ist Qualität, gepaart mit ethischer Verantwortung. Tapeten aus Gras oder Moos, Fußböden aus Bananenstauden oder Teppiche aus Papiergarn sind nur ein paar Beispiele, die auf der Möbelmesse präsentiert wurden.“

Zeitgeist statt Lifestyle

Auch bei den Konsumenten ist grünes Wohnen in den letzten Jahren immer mehr ins Bewusstsein gerückt, ein Teil der Käufer achtet zunehmend auf wohngesunde Möbel mit Designanspruch und entscheidet sich gegen günstige Spanplattenmöbel aus Fernost. Die Käufer sind zumeist junge Personen mit guter Ausbildung und hohem Einkommen. Ihre Gesundheit stellt einen hohen Wert dar und sie verfügen über ein selbstverständliches ökologisches Bewusstsein. Individualität, Qualität, Wohngefühl und Design stehen bei ihnen vor dem Anschaffungspreis. Insgesamt halten Dreiviertel der Deutschen Nachhaltigkeit bei der Einrichtung ihres Zuhauses für wichtig bis sehr wichtig. Dabei zählen ein gutes Kaufgefühl, Langlebigkeit und Wertigkeit der Möbel, die zum individuellen Lebensstil passen, zur Kaufmotivation. Die größten Bedenken bei der Kaufentscheidung entstehen aus den (auf den ersten Blick) hohen Anschaffungskosten und der Unsicherheit, ob es sich tatsächlich um nachhaltig produzierte Möbel handelt.

Kennzeichnung

Was eine nachhaltige Herstellung ausmacht, das regelt in Deutschland derzeit (noch) kein Gesetz. Ökosiegel, Zertifikate und Fairtrade-Label wie FSC, Blauer Engel, Öko Control oder GoodWeave helfen bei der Orientierung. Eine freiwillige Zertifizierung hat ihren Preis und unterliegt je nach Siegel unterschiedlich strengen Kriterien. Kleine Manufakturen, regionale Handwerksbetriebe oder grüne Start-Ups können sich dies oft nicht leisten. Hier ist derzeit immer noch der Verbraucher angehalten, selbstständig z.B. nach Holzherkunft, Recyclingfähigkeit, umweltfreundlichen Farben und Oberflächenbehandlungen zu fragen. Unter www.label-online.de erhält man Informationen, welche Siegel es gibt und für welche Qualität sie stehen. |

Uta Zanetti ist Einrichtungsexpertin aus Leidenschaft und verantwortlich für integriertes Marketing sowie Interior Design bei INTERBODEN.

INTERBODEN *als Partner der Startup-Woche*

Vom 13. bis 20. April bot die 3. Startup-Woche Düsseldorf in rund 170 Veranstaltungen geballtes Wissen zu den Themen Konzeption, Strategie, Marketing, Finanzen, Recht, Investorengewinnung, Förderung, Technologie und Internationalität. Neben Workshops zu diesen Themen gab es Pitchveranstaltungen, Hackathons und die Möglichkeit, in 54 Stunden aus einer Idee ein Startup zu formen.

Als Partner der 3. Startup-Woche war INTERBODEN dieses Jahr mit einem eigenen Event zum Thema „Wohnen und Arbeiten in der Zukunft“ vertreten. Wie wird das Wohn- und Arbeitsumfeld in 10, 20 oder sogar 50 Jahren aussehen? Smart-Home, E-Car-Lösungen, Apps oder digitale Serviceangebote sind bereits heute ein fester Bestandteil der INTERBODEN Projekte. Doch wie sieht die Zukunft aus? Werden Räume ein eigenes Bewusstsein entwickeln? Sind in Zeiten von Videotelefonie, Virtual Reality und fortschreitender Digitalisierung Büros ein Relikt der Vergangenheit und wir arbeiten in Zukunft aus dem autonom fahrenden Büro heraus? Und wie müssen Räume gestaltet sein, damit es im Hirn klick macht? Wie sieht das zukünftige Unternehmensumfeld aus, in dem kreatives Denken provoziert wird? Ideen sind der Rohstoff unserer Zukunft. Für deren Wachstum muss der Nährboden geschaffen werden.

Dr. Thomas Götzen, Geschäftsführender Gesellschafter IT und Digitalisierung von INTERBODEN bringt das Ganze auf den Punkt: „Die technische Entwicklung der letzten Jahre war so rasant, dass man heute noch gar nicht abschätzen kann, was in 10, 15 oder 20 Jahren sein wird. Vielleicht haben unsere Wohnungen bald Avatare und künstliche Intelligenzen.“



Bereits heute ist schon absehbar, dass alle technischen Elemente der Gebäude – Steckdose, Türkommunikation, Rauchmelder, Kühlschrank – miteinander verbunden sein werden. Häuser werden sich in Zukunft selbst warten können.

Daher ist es für uns auch wichtig, mit anderen Unternehmen zu kooperieren und auf solche Entwicklungen vorbereitet zu sein: Aus diesem Grund fand unser Event auch in Zusammenarbeit mit der Firma NEU – Gesellschaft für Innovation aus Düsseldorf statt. NEU ist unter anderem unser Partner für kreative Arbeitsumgebungen und frisches Denken im Unternehmen.

Im Gegensatz zu vielen anderen Branchen hat die Immobilienwirtschaft noch viel Bedarf in den Bereichen Digitalisierung und Innovation. Ein Beispiel: Im Auto gibt es bestimmt schon 20 Jahre das zentrale Steuerungsgerät, einen Rechner, der alles im Auto vernetzt – im Geschosswohnungsbau werden jetzt die ersten Häuser mit einem zentralen Server im Keller fertiggestellt. Hierdurch entstehen neue Möglichkeiten, die im Autobau schon lange Standard sind. Langsam erkennt die Branche die Chancen der Digitalisierung.“

Während des Workshops am 19. April wurden Ideen für die Lebens- und Arbeitswelten von morgen vorgestellt und erarbeitet. Architekten, Projektentwickler und Fachplaner von INTERBODEN standen als Sponsoringpartner zum Austausch bereit. Die Ideenexperten von NEU – Gesellschaft für Innovation zeigten, wie in kreativer Arbeitsumgebung die Innovation von morgen entstehen kann.

Drei besonders kreative Startups kristallisierten sich während der Netzwerk-Sessions heraus, mit denen INTERBODEN in Zukunft weiter zusammenarbeiten möchte.

Projekt Hammer Straße 27

Bereits kurz vor Baubeginn konnte INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® GmbH & Co. KG das Neubauprojekt an der Hammer Straße 27 im Düsseldorfer Medienhafen erfolgreich an einen neuen Eigentümer veräußern.

Der Investment- und Asset-Manager Competo Capital Partners GmbH aus München hat das rund 7.000 Quadratmeter große Büro- und Geschäftshaus für die Körber-Stiftung aus Hamburg kaufvertraglich gesichert. INTERBODEN Gewerbewelten® entwickelt mit der von Competo betreuten Investorengemeinschaft „Competo Development“ als Kapitalpartner die Immobilie.

Der aus der Feder von HPP Architekten stammende monolithische Neubau

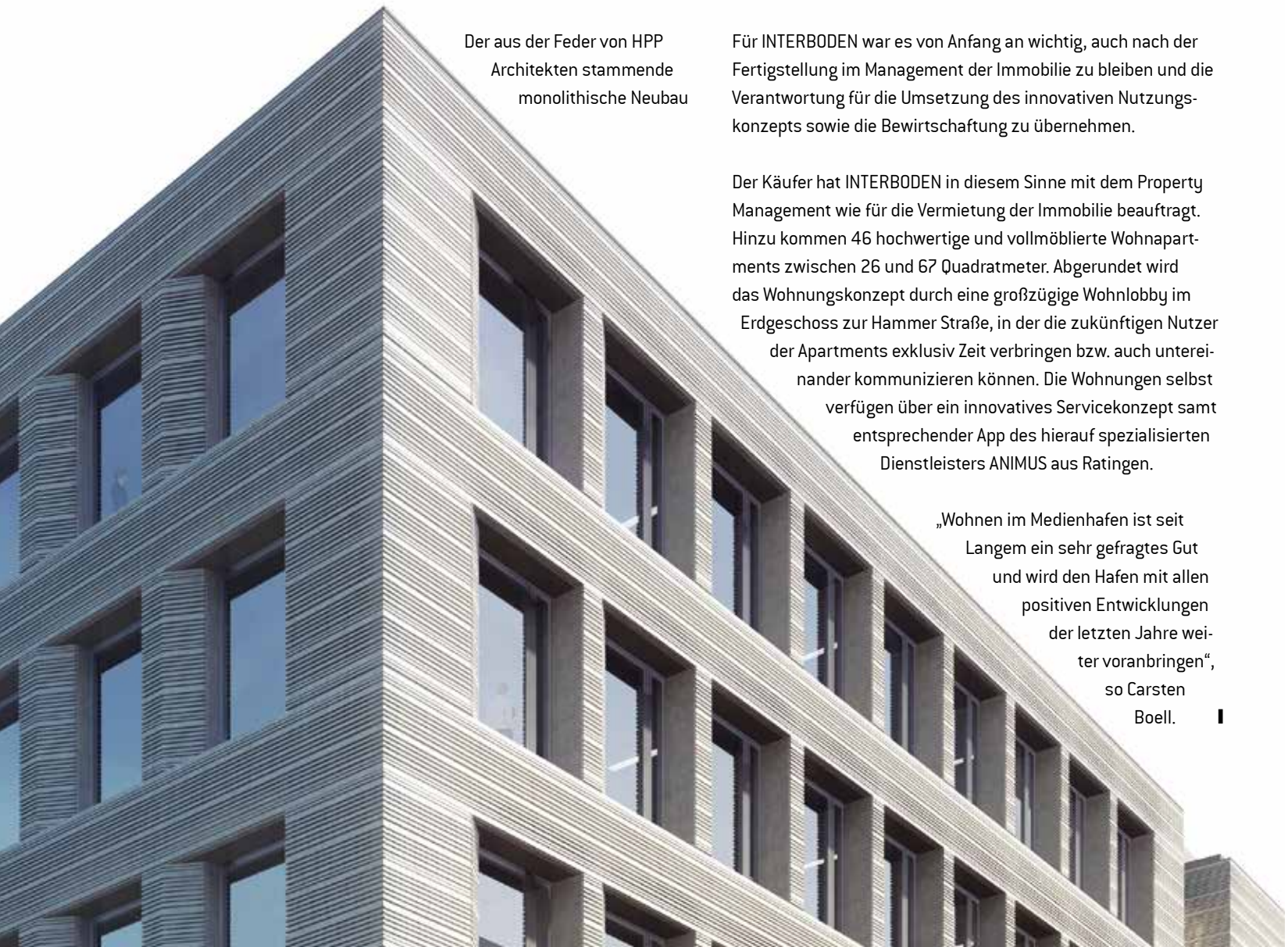
wird bei Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2019 über rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche sowie knapp 1.150 Quadratmeter Gewerbefläche im Erdgeschoss des Gebäudes verfügen.

„Über 75 Prozent der Büro- und Gewerbeflächen konnten wir bereits zum frühen Zeitpunkt in der Projektentwicklung langfristig vermieten“, so Carsten Boell, Leiter kaufmännische Projektentwicklung. „Prominenter Mieter ist unter anderem die HPP Architekten GmbH, die neben den Büroflächen auch einen exklusiven Showroom im Erdgeschoss einrichten.“

Für INTERBODEN war es von Anfang an wichtig, auch nach der Fertigstellung im Management der Immobilie zu bleiben und die Verantwortung für die Umsetzung des innovativen Nutzungskonzepts sowie die Bewirtschaftung zu übernehmen.

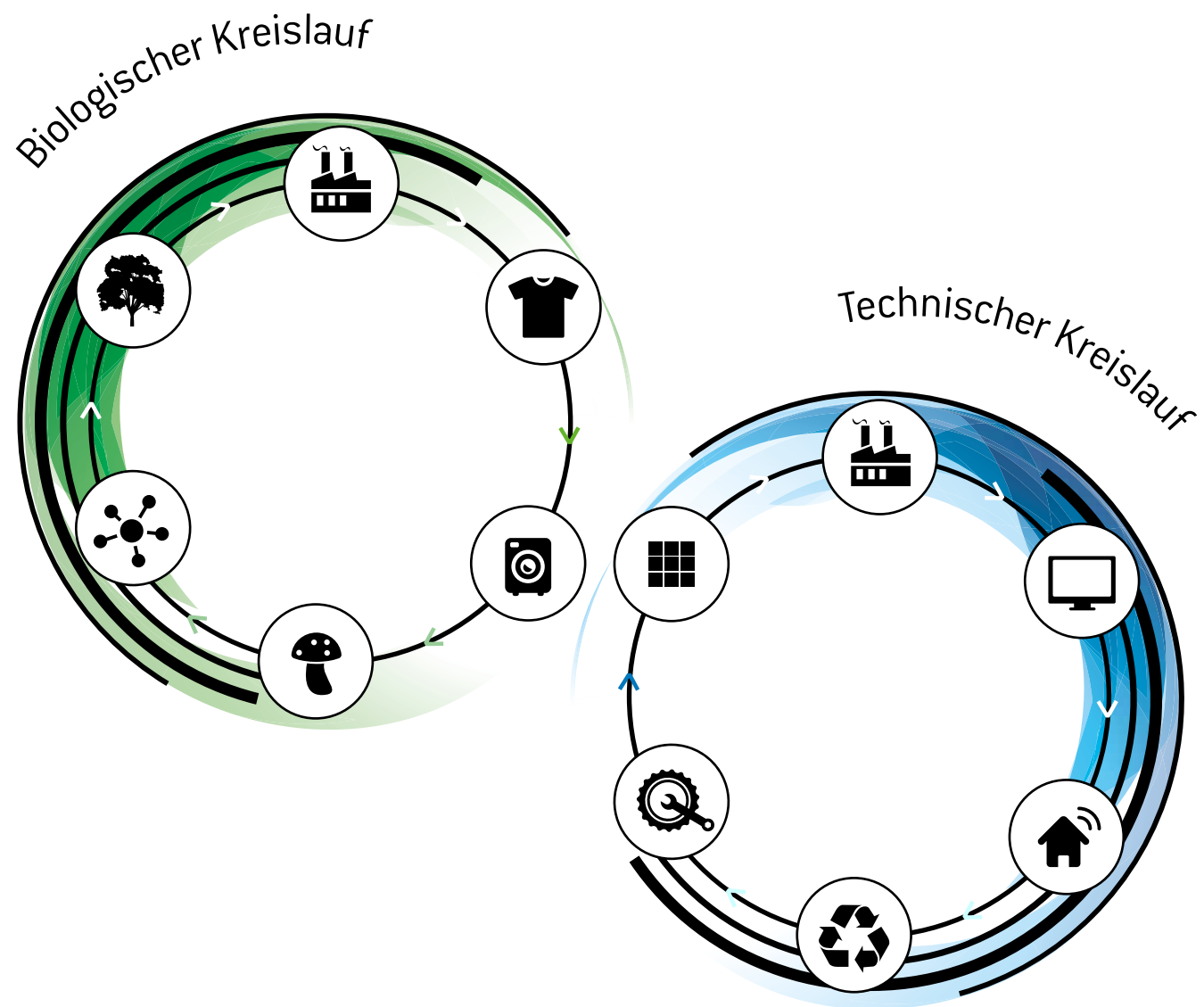
Der Käufer hat INTERBODEN in diesem Sinne mit dem Property Management wie für die Vermietung der Immobilie beauftragt. Hinzu kommen 46 hochwertige und vollmöblierte Wohnapartments zwischen 26 und 67 Quadratmeter. Abgerundet wird das Wohnungskonzept durch eine großzügige Wohnlobby im Erdgeschoss zur Hammer Straße, in der die zukünftigen Nutzer der Apartments exklusiv Zeit verbringen bzw. auch untereinander kommunizieren können. Die Wohnungen selbst verfügen über ein innovatives Servicekonzept samt entsprechender App des hierauf spezialisierten Dienstleisters ANIMUS aus Ratingen.

„Wohnen im Medienhafen ist seit Langem ein sehr gefragtes Gut und wird den Hafen mit allen positiven Entwicklungen der letzten Jahre weiter voranbringen“, so Carsten Boell. |



Zu guter Letzt:

Das Cradle to Cradle-Prinzip



INTERBODEN

Impressum

Ausgabe 1 | 2018

Herausgeber:

INTERBODEN GmbH & Co. KG
Europaring 60, 40878 Ratingen
Telefon: 02102 9194-0
www.interboden.de
V.i.S.d.P. Dr. Reiner Götzen

Konzeption/Redaktion/Gestaltung:

INTERBODEN GmbH & Co. KG

Druck:

Woeste Druck

Fragen, Anregungen, Kritik:

Ann Laprell
lebenswelten@interboden.de

