

Green
Competence

www.estate-journal.com ISSN 1614-6778 · 9. Jahrgang · Nr. 04/2012



Deutschland 5,- Euro
Österreich 5,80 Euro
Schweiz 7,70 sFr
Benelux 5,80 Euro

ESTATE

IBA HAMBURG

WÄLDER HAUS

Büro

Handel

Wohnen

Industrie





CHRONOSWISS
Faszination der Mechanik



Für ein gutes Buch braucht man vor allem eins: viel Zeit. Und einen ruhigen Platz, an dem man sie bei seiner Lektüre gleich wieder vergessen kann. Von den schönsten Seiten des Lebens will man schließlich jede ausgiebig genießen.



Ökonomisch wertvoll –
ökologisch sinnvoll.
Unternehmensimmobilien
erfolgreich managen.

Ihr Nutzen:

- Energiekosten und CO₂-Emissionen senken
- Immobilienwerte schaffen, erhalten und steigern
- Flächen- und Kosteneffizienz erhöhen
- außerordentliche Erträge erwirtschaften

> die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Unternehmens erhöhen!

www.abb.de/crem-consult

ABB Grundbesitz GmbH

Telefon: +49 (0)6 203 71 66 12
Telefax: +49 (0)6 203 71 66 10
E-Mail: mail.crem@de.abb.com

Power and productivity
for a better world™



Impressum

Redaktion Herausgeber: Alexander Främcke · Autoren: Dr. Stefan Beretitsch, Birgit Fischer, Alexander Främcke, Malte Strauss, Margarethe Winter, Stefanie Wonner · Satz: mm&i, Hamburg © 2012 Einhorn-Presse Verlag GmbH, Neuer Wall 80, D-20354 Hamburg, Tel. +49 (0)40 361575-0, Fax +49 (0)40 361575-15, info@estate-journal.com, Postfach 1204, D-21452 Reinbek, info@einhorn-presse-verlag.de · Abonnements und Heftbestellung beim Verlag. Jahresbezugspreis Deutschland: Euro 20,00 (für vier Ausgaben) inkl. MwSt. und Versandkosten. Einzelbezugspreis Deutschland: Euro 5,00 inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten. ESTATE Journal erscheint viermal im Jahr. Höhere Gewalt entbindet den Verlag von der Lieferungspflicht. Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden. Alle Rechte vorbehalten. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos oder Zeichnungen übernimmt der Verlag keine Haftung. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Vervielfältigung, Speicherung und Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages. Gerichtsstand ist Hamburg. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen. Bei den Informationen (Daten, Beschreibungen, Skizzen) zu Immobilienobjekten handelt es sich um Fremdgabungen, die der Verlag nicht recherchiert bzw. auf Richtigkeit geprüft hat. Eine Haftung des Verlages für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben sowie für die Verfügbarkeit der dargestellten Objekte ist daher ausgeschlossen. Diese Zeitschrift darf auch auszugsweise ohne schriftliche Genehmigung des Verlages weder in irgendeiner Form reproduziert noch übertragen werden.

ISSN 1614-6778



16
HAMBURG



19
PARKQUARTIER DOLZIGER



40
DÜSSELDORF

- 06 NEWS**
Alex & Henry's an Aberdeen verkauft Ben
KREOD: Architektonische Sehenswürdigkeit
Berlin: Terminprobleme bei „Fluchhafen“ seit 12/2011 bekannt
5500 qm² Wohnfläche in Berlin-Mitte
Veräußerung von Büro- und Geschäftshaus in Fulda
- 12 IBA HAMBURG**
Das Wälderhaus
- 16 DEUTSCHLAND**
Hamburg: Eine neue Klasse in der Hansestadt
- 18 NEWS**
Berlin: Wohnprojekt „Paulinum-Dahlem“
- 20 BUCHVORSTELLUNG**
Immobilienfachwissen im Test
- 21 FINANZIERUNG**
Ausgelichene Situation am Finanzmarkt
- 23 BERLIN**
Potsdamer Platz - Der Multi-Tenant Standort
- 25 NACHHALTIGKEIT**
Asklepios auf dem Weg zum „Green Hospital“
- 26 GREEN COMPETENCE**
Green Corporate Real Estate Management bei ABB
- 33 HAMBURG**
Investmentkompass Europa
- 38 AUSZEICHNUNG**
Green Award für Interface
- 42 NACHRUF**
Oscar Niemeyer

Frankfurt

"Alex & Henry's" an Aberdeen verkauft



Die Düsseldorfer Projektentwickler PDI Property Development Investors GmbH haben das in der Fertigstellung begriffene Wohn- und Geschäftshaus "Alex & Henry's" an die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH aus Frankfurt veräußert. Der Kaufvertrag wurde wenige Tage vor dem Richtfest, am 07.11.2012 unterzeichnet. Aberdeen erwirbt das Objekt für den Immobilien-Spezialfonds Städte und Wohnen. Das Portfolio des im Mai 2012 aufgelegten Immobilienfonds für institutionelle Investoren wächst damit auf 123,4 Millionen Euro. Die Immobilie wird auf einem Erbbaurecht St. Katharinen- und Weißfrauenstift errichtet.

Auf dem Eckgrundstück an der Kreuzung Voltastraße/Heinrich Hertz Straße, welches im trendigen Frankfurter Stadtteil Bockenheim liegt, entstehen 45 hochwer-

tigen Mietwohnungen sowie eine Kindertagesstätte, die von dem Caritasverband Frankfurt betrieben wird. Das Gebäude mit einer 2-geschossigen Tiefgarage wird auf einem Grundstück von 1.523 m² errichtet. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2013 und der Vermietungsstart für Mitte Januar 2013 geplant. Das Wohnhaus wird im KfW 70 Standard errichtet und umfasst rund 5.600 m² oberirdische Bruttogeschossfläche. Über den genauen Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Die Verkäuferseite wurde juristisch beraten von der auf Immobilientransaktionen spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei ROTTHEGE WASSERMANN (federführend Dr. Lars Kölling, Martin Butzmann) aus Düsseldorf und die Käuferseite von GSK Stockmann & Kollegen aus Frankfurt (federführend Dr. Rainer Wer-

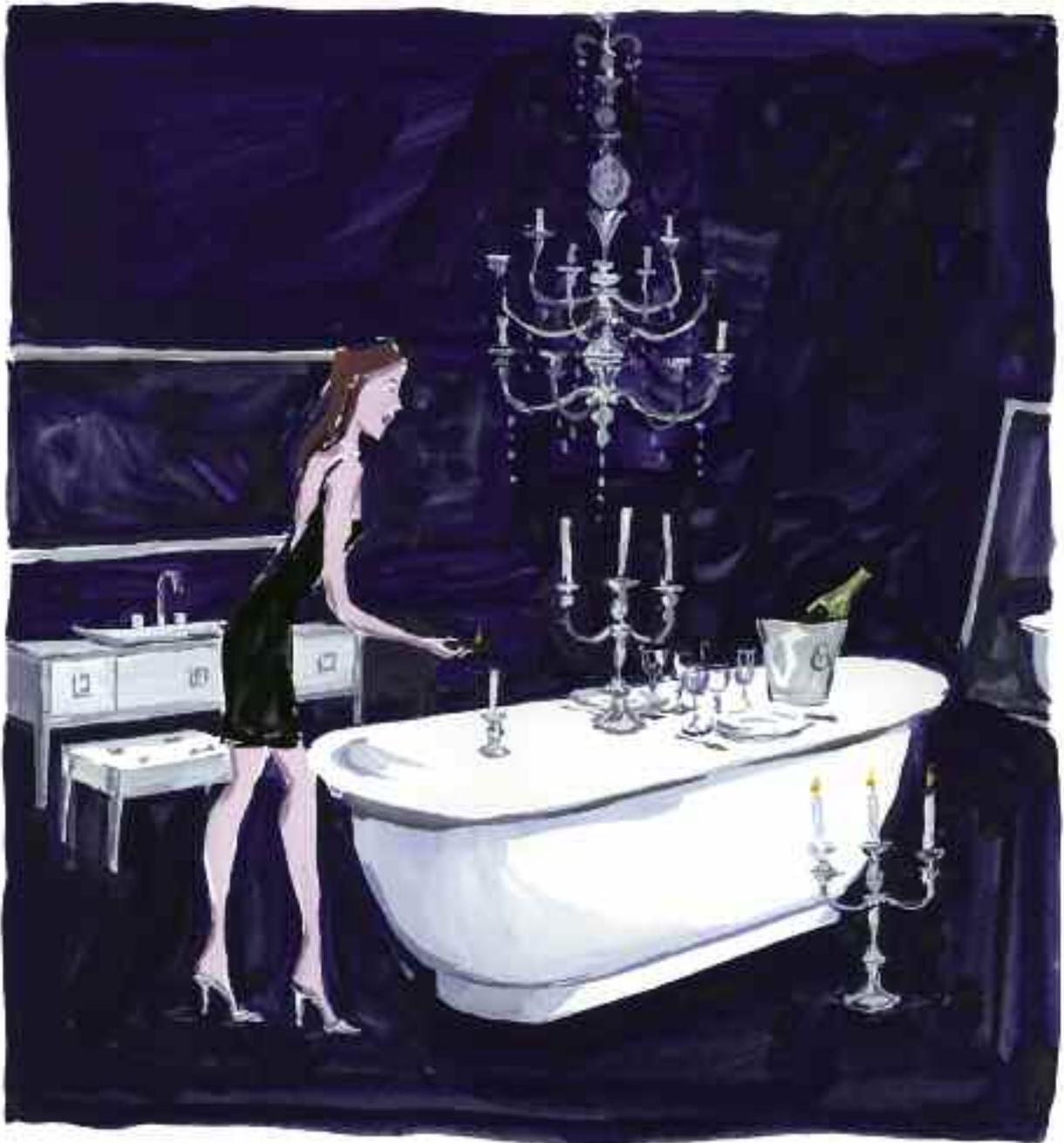
um und Dennis Stenzel). Die Planung stammt von dem Architekturbüro msm Meyer Schmitz-Morkramer. Die Vermittlung erfolgte über die Catella Property GmbH.

Die PDI Property Development Investors GmbH ist ein zwischeninvestierender Projektentwickler. Das Unternehmen wurde am 01.09.2008 gegründet. Geschäftsführer der PDI ist, Mathias Düsterdick und Christoph Hüttemann.

Aberdeen Asset Management ist ein reiner Asset Manager, der im Auftrag von Kunden weltweit in die vier Hauptanlegerklassen Aktien, Renten, Immobilien und alternative Anlagen investiert. Heute verwaltet das Unternehmen mit über 1.900 Mitarbeitern in 23 Ländern ein Vermögen von rund 226 Mrd. Euro, davon 24 Mrd. Euro in Immobilien (Stand 30. Juni 2012).

Ich erwarte Dich. Carla.

Illustration: Jean-Philippe Delhomme



**Elysée. Stilprägend, außergewöhnlich und überraschend.
Badmöbel aus der Masterpiece Collection. Nicht nur für Präsidenten.**



burgbad

www.burgbad.com

Burgbad GmbH, Neustädter Straße 15, D-01171 Grawitz

London

Architektonische Sehenswürdigkeit

Nachdem die internationale Aufmerksamkeit sich diesen Sommer auf London gerichtet hat, wurde nun eine architektonisch herausragende Skulptur auf der Greenwich Halbinsel enthüllt.

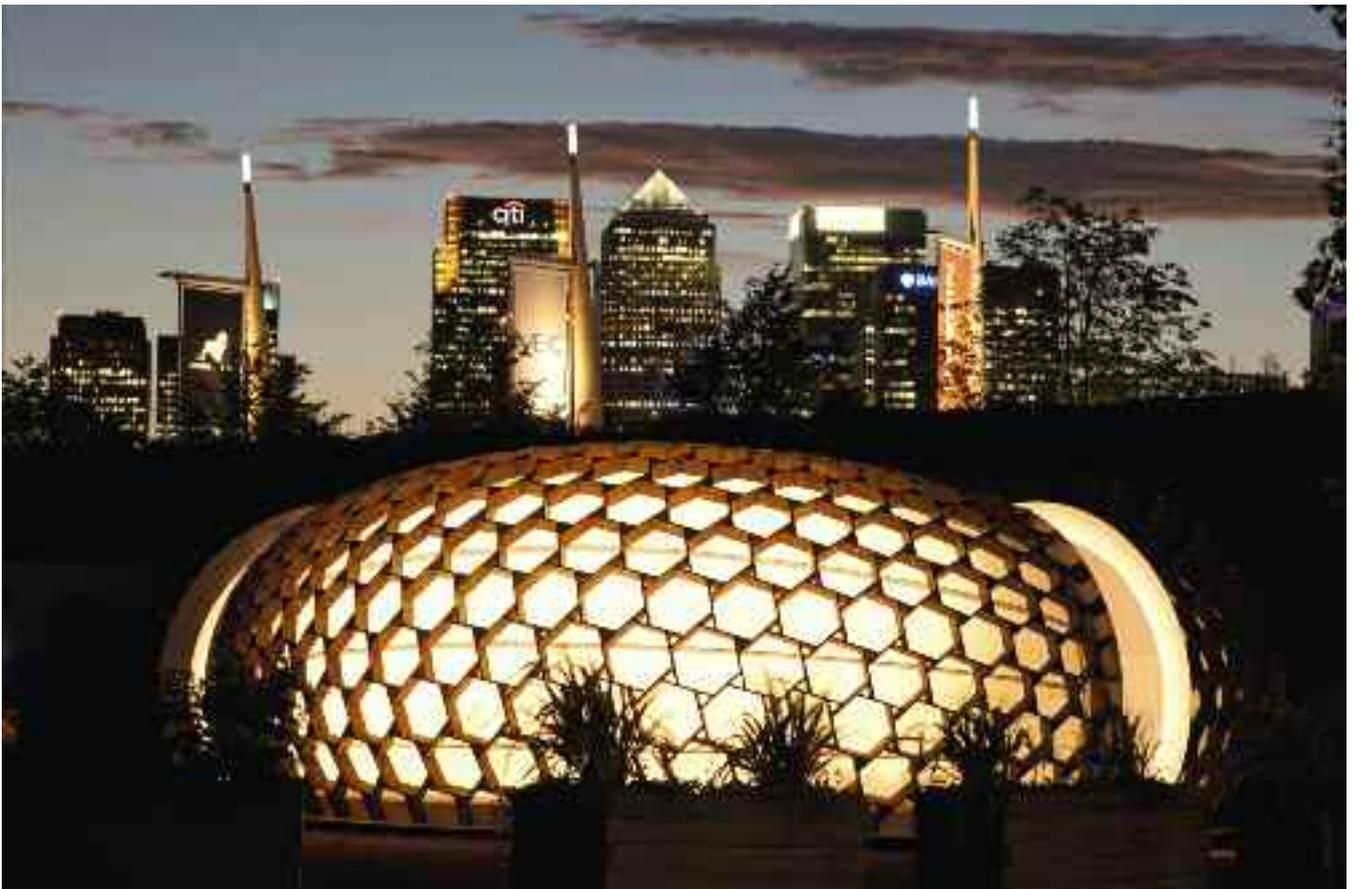
KREOD wird das Kernelement des Peninsula Square formen, eines geschäftigen öffentlichen Raums zwischen Emirates Air Line und The O2 Arena - dem offiziellen Austragungsort der olympischen Turnwettkämpfe und des Basketballfinals in London.

KREOD, die Kreation von Chun Qing Li, Managing Director von Pavilion Architec-

ture, ist eine innovative architektonische Skulptur, organisch in der Form, umweltverträglich und von der Natur inspiriert. Drei Samen ähnelnd, sind diese drei 20 Quadratmeter großen Schalen aus verbundenen Hexagons zusammengesetzt und erzeugen so eine umschließende Struktur, die nicht nur prächtig komplex, sondern auch sicher und wetterfest ist. KREOD wirkt schon sowohl als architektonische Besonderheit als auch als imaginativer Ausstellungsort. Seine drei Schalen können in einer Reihe von Konfigurationen kombiniert oder als freistehende Formen installiert werden.

Da sie aus Kebony hergestellt wurde - der preisgekrönten, nachhaltigen Alternative zu tropischen harthölzern und holzschutzmittelgetränkten Hölzern - ist die hölzerne Struktur von KREOD dauerhaft, widerstandsfähig, nachhaltig, umweltverträglich, einfach zu pflegen und von ästhetischer Schönheit. KREOD ist das jüngste britische Vorzeigeprojekt der norwegischen Global Cleantech 100 Firma Kebony AS, die immer mehr zur ersten Wahl führender Architekten, Konstrukteure und Planer wird.

Jan Terje Nielsen, Marketing Direktor von Kebony: "Wir fühlen uns geehrt, dass wir mit so einem Team außerordentlich fähiger und junger Architekten arbeiten können, um Kebonys Möglichkeiten in solch einer anspruchsvollen Architektur zu demonstrieren. Wir sind zuversichtlich, dass der KREOD Pavillon eine bewegliche Sehenswürdigkeit in der Londoner Architekturszene sein wird und auch, dass diese außergewöhnlichen Formen in der globalen Arena wahrgenommen werden."



Berlin

Terminprobleme waren seit Dezember 2011 bekannt



Die Berliner Flughafengesellschaft war bereits deutlich früher über gravierende Terminprobleme gewarnt als bisher bekannt. In ihren monatlichen Berichten an den Bauherrn wiesen die Architekten seit Dezember 2011 auf kritische Störungen beim Bau des neuen Berliner Großflughafens hin. Das belegen Dokumente, die ein ZDF-Team recherchiert hat. Nach der geplatzten Eröffnung schienen für die Berliner Flughafengesellschaft die Schuldigen schnell gefunden: Flughafen-Geschäftsführer Rainer Schwarz feuerte die Architekten mit Billigung des Aufsichtsrats fristlos. Der Vorwurf: "Gravierende Fehlplanung". Wenig später folgte eine Feststellungsklage der Flughafengesellschaft, in der sie über 80 Millionen Euro von den Architekten fordert.

Jetzt belegen Recherchen für die ZDFzeit-Dokumentation "Der Fluchhafen Berlin" (Dienstag, 23. Oktober 2012, 21.00 Uhr), dass die Architektengemeinschaft um Stararchitekt Meinhard von Gerkan die Flughafengesellschaft seit Dezember 2011 sehr deutlich auf Probleme bei der Fertigstellung des Flughafenterminals hingewiesen hat. Dem ZDF liegen die Monatsbe-

richte der Architektengemeinschaft PG BBI vor. Der Empfänger: die Flughafengesellschaft. Darin kennzeichnen die Architekten etliche Vorgänge mit roten Symbolen. Zum Stand der Sicherheitstechnischen Anlagen, zu denen auch der viel diskutierte Brandschutz gehört, heißt es im Dezember-Bericht: "Inbetriebnahme und Gesamtplan kritisch." Ein Insider, der an der Erstellung dieser Berichte beteiligt war, sagt dem ZDF dazu: "Mehr als Rot kann man das nicht darstellen. Das ist nun wirklich überall ein Alarmsignal. Rot bedeutet schon klipp und klar, dass hier die Fertigstellung im Rahmen des Termins große Gefahren birgt."

Für ihre ZDFzeit-Dokumentation "Der Fluchhafen Berlin" konfrontieren die ZDF-Reporter Flughafenchef Rainer Schwarz mit den Dokumenten. Wörtlich sagt Schwarz: "Diese Dokumente waren nicht für die Geschäftsführung bestimmt." Auf den Hinweis des ZDF-Reporters, dass die wichtigen Dokumente nachweislich die Flughafengesellschaft erreicht haben, entgegnet Schwarz: "Hier ist ein Mitarbeiter des Flughafens genannt. Das ist doch nicht mein Büro." Anschließend spielt der Flughafenchef die Brisanz der Berichte

herunter und verweist darauf, dass die roten Symbole lediglich auf einen Projektückstand von mehr als 20 Prozent hinweisen. Weitere Recherchen belegen jedoch, dass der Zeitplan von Sachverständigen schon kurz nach Baubeginn als sehr ambitioniert eingestuft worden war. "Deswegen hätte ein Rückstand von mehr als 20 Prozent die Geschäftsführung alarmieren müssen", sagt ZDF-Reporter Halim Hosny nach dem Interview mit Schwarz.

Monatelang sind die vier ZDF-Reporter Carsten Behrendt, Halim Hosny, Gunnar Krüger und Nicolai Piechota der Frage nachgegangen: Was ist schiefgelaufen am Flughafen Berlin? Sie konnten erstmals mit den geschassten Architekten sprechen. Der neue Baustellenchef Horst Amann gewährte ihnen fast eine Woche Zugang zur Baustelle, so dass sich die Reporter selbst ein umfassendes Bild machen konnten. Horst Amann selbst spricht im Interview deutlich von Versäumnissen bei der Flughafengesellschaft. Er bringt den Vorwurf gegen seinen neuen Arbeitgeber mit diplomatischer Zurückhaltung auf den Punkt: "Auf Bauherrenseite fehlten oder fehlen starke Persönlichkeiten. Klare Köpfe, die wissen, was gebraucht wird."

Berlin

Entwicklung von 5500 Quadratmeter Wohnfläche in Berlin-Mitte



Nach dem Anteilskauf am Gebäudekomplex in der Torstraße 85-87 hat die Berliner SANUS AG eine weitere Immobilie in Berlin-Mitte erworben. Das Objekt befindet sich auf einem 1.728 Quadratmeter großen Areal an der Torstraße 224/228 und liegt nahe der Chausseestraße in der historischen „Spandauer Vorstadt“.

Geplant ist die Entwicklung von zirka 5.500 Quadratmetern Wohn- und Gewerbefläche sowie einer Tiefgarage. Dabei soll die bestehende denkmalgeschützte Bebauung – zwei Seitenflügel und ein Quergebäude aus dem Jahr 1892 – grundlegend modernisiert werden. Zudem ist vorgesehen, die straßenseitige Baulücke durch die

Wiedererrichtung des Vorderhauses zu schließen. Baubeginn ist voraussichtlich das 4. Quartal 2013. Verkäufer der Immobilie ist eine Privatperson aus Berlin. Über den Kaufpreis ist zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart worden.

"Die Torstraße repräsentiert fast 300 Jahre Stadtentwicklung. Entsprechend groß ist der Sanierungsbedarf der größtenteils unter Denkmalschutz stehenden Bebauung", erklärt Marc Wiese, Vorstand der Berliner SANUS AG. "Mit den geplanten Maßnahmen erhalten wir zum einen ein Stück Berliner Geschichte, zum anderen werden wir der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum der Hauptstadt gerecht."

Auf insgesamt sechs Geschossen entstehen in der zwei Kilometer langen Torstraße insgesamt rund 75 Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 17 Tiefgaragenstellplätze. Dabei befindet sich das Gros der Einheiten, deren Größe in etwa zwischen 46 und 125 Quadratmetern variiert, im Bereich der Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen und eignet sich für Singles, Familien und Paare. Die Kaufpreise befinden sich im oberen Preissegment und liegen zwischen rund 4000 Euro und 4900 Euro pro Quadratmeter. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Mitte 2015.

www.sanus-ag.de



Fulda

Veräußerung von Büro- und Geschäftshaus in Fulda

Die Bauwert Investment Group hat das Büro- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 18 in Fulda an die Hansainvest Hanseatische Investment GmbH aus Hamburg veräußert. Das Objekt mit einer Nutzfläche von insgesamt 1.600 Quadratmetern ist bereits zu 80 Prozent vermarktet. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich zum Ende des Jahres. Bezüglich des Kaufpreises wurde Stillschweigen zwischen den beiden Parteien vereinbart. Die Transaktion ist von F&C Reit Asset Management GmbH & Co.KG aus München begleitet worden, die auch das Fondsmanagement übernimmt.

Nach Abriss des Bestandsgebäudes entsteht seit November 2011 auf dem rund 765 Quadratmeter großen Grundstück im Zentrum Fuldas nach Entwürfen des Architekturbüros nps Tchoban Voss (Berlin) ein Neubau bestehend aus fünf Geschossen. Die Vermietung der Büro- und Einzelhandelsflächen steht kurz vor dem Abschluss. So ist die 650 Quadratmeter große Ladeneinheit im Erdgeschoss bereits an die Drogeriemarktkette dm vermietet, die noch im Dezember ihre Filiale eröffnen wird. Die Obergeschosse bieten insgesamt 950 Quadratmeter flexible Büronutzungen. Hier hat sich auf einer Teilfläche die Volksfürsorge bereits eingemietet.

„Das Projekt in bester Lage der Fuldaer Innenstadt wird mit seiner modernen und transparenten Architektur das neue Stadtbild der Bahnhofstraße prägen“, erklärt Henning Hausmann, Leiter Investment der Bauwert Investment Group. Dies bestätigt auch Guido Boltes, Investment Manager der F&C Reit Asset Management. „Wir investieren in hochwertige Büro- und Geschäftshäuser um unser Portfolio weiter auszubauen“, so Boltes. „Dieser Ankauf bildet für uns aufgrund der attraktiven, sicheren und langfristigen Vermietung ein solides Investment.“

www.bauwert.de



Hamburg

Das Wälderhaus – ein ganzheitliches Konzept



„Der Wald kommt in die Stadt!“ – lautet das Motto des WÄLDERHAUS, das die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) als Exzellenzprojekt der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg realisiert.

Das WÄLDERHAUS ist der neue Ort in Hamburg, an dem alles Wissenswerte rund um die Themen Wald und Nach-

haltigkeit auf eine einmalige Art und Weise erfahren und mit allen Sinnen erlebt werden kann. Mit seinem vielfältigen Angebot und mit seiner spektakulären Bauweise macht es ganz Hamburg um einen einzigartigen Ausflugsort reicher. In der Dauerausstellung, dem Science Center Wald, kommt der Wald im Wortsinn in die Stadt: Die Ökologie des Waldes, seine Wichtigkeit für Wasser und Klima sowie seine kulturelle Bedeutung können die Besucher dort erleben. Das WÄLDERHAUS beherbergt zudem das ökologisch ausgerichtete Raphael Hotel Wälderhaus und für kulinarische Genüsse mit regionalen und saisonalen Köstlichkeiten sorgt das Restaurant Wilhelms im Wälderhaus.

„Nach langem Planen und zügigem Bauen steht, das WÄLDERHAUS. An einem Ort, der die Verknüpfung der drei Säulen der Nachhaltigkeit so stark verkörpert, wie kein anderer in Hamburg. Danke Wilhelmsburg für diesen trefflichen Ort für unser WÄLDERHAUS!“, sagte Rüdiger Kruse,

der Geschäftsführer der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, am Donnerstagmittag auf der Pressekonferenz. Das WÄLDERHAUS ist Ausstellungs- und Schulungsgebäude, Hotel und Gastronomiebetrieb zugleich. Ab jetzt ist es der Ort in Hamburg, an dem Hamburger, Gäste aus Norddeutschland sowie Touristen aus der ganzen Bundesrepublik alles Wissenswerte rund um die Themen Wald und Nachhaltigkeit erlernen, erleben und genießen können. „Wir sind sehr glücklich und stolz, dass das nun fertig gestellte WÄLDERHAUS als IBA-Exzellenzprojekt den Standort Wilhelmsburg-Mitte attraktiver macht und mit seiner weltweit einzigartigen Konzeption um ein ganz besonderes Glanzstück bereichert. Das neue Ausflugsziel ergänzt das außerschulische Bildungsangebot im Stadtteil, macht ihn bunter und ist ein außergewöhnliches Beispiel für einen bewussten Umgang mit den Themen Natur, Nachhaltigkeit, Ökologie und Ressourcen“, sagte IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg.

Mit einem vielfältigen Angebot und einmaligem Programm ist das WÄLDERHAUS ein neuer, einzigartiger Ausflugsort für Hamburg. In der Dauerausstellung, dem sogenannten Science Center Wald, kommt der Wald im Wortsinne in die Stadt: Die Ökologie des Waldes, seine Wichtigkeit für Wasser und Klima sowie seine kulturelle Bedeutung können die Besucher an echten Bäumen, präparierten Tieren oder einer Holzbibliothek erleben. Die Ausstellung über zwei Etagen hält 80 „Erkundungs-Stationen“ zum Thema Holz und Wald, sieben Mikroskope am Ausstellungseingang und eine Wald-Wunderkammer für große und kleine Entdecker bereit. Das komplexe und nachhaltigkeitspädagogische Konzept sieht darüber hinaus noch ein Wäldelabor und ein Kino für die Besucher vor. Ein Star ist ein besonders betagtes Exponat: ein 20 Millionen Jahre alter versteinertes Baum. Das Spannungsverhältnis von Wald und Großstadt, die Beziehung der Großstädter zu den Wäldern und die biologische Vielfalt

des Lebensraumes Wald werden für die Ausstellungsbesucher verständlich und spannend dargestellt. Das WÄLDERHAUS beherbergt zudem in den ersten drei Obergeschossen ein Raphael Hotel. In 82 Zimmern können die Gäste erholsame Nächte verbringen. Umgeben sind sie ebenfalls vom Wald: Jedes Zimmer ist liebevoll ausgestattet mit individuellem Interieur zu jeweils einer heimischen Baumart, die auch die Namensgeberin für jedes Zimmer ist. Für kulinarische Genüsse mit regionalen und saisonalen Köstlichkeiten aus ökologischem Anbau sorgt das Restaurant Wilhelms im Erdgeschoss. 80 Plätze gibt es im Innenraum, noch einmal genau so viele Gäste können auf der Terrasse Platz nehmen und frische Produkte genießen. Außerdem bietet das ‚Wilhelms‘ die Möglichkeit, Räumlichkeiten für Feste anzumieten. Als umweltpädagogisches Schulungshaus mit dem „Forum Wald“ dient das Haus als Plattform für den Austausch der Bau-, Energie- und Forstwirtschaft. Ausstellung und Forum liegen im Erd-





geschoss und ersten Obergeschoss. „Wir wollen mit dem WÄLDERHAUS die Themen Wald und Nachhaltigkeit erfahrbar, erlebbar und begreifbar machen. Die Bedeutung des Waldes soll für uns Stadtmenschen sichtbar werden“, so Jan Muntendorf, Projektleiter WÄLDERHAUS.

Alle Nutzungen sind dem Wald und dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet. Dieses Konzept greift die Architektur wieder auf: Das WÄLDERHAUS besteht überwiegend aus Holz und wird teilweise CO₂-neutral betrieben. Die Holzfassade soll außerdem zur „bewohnten Fassade“ werden: Sie bietet verschiedenen Tieren einen Lebensraum und eine neue Heimat. Diese Lärchenholzfassade hat Nischen für Pflanzennester, die von Vögeln und Insekten besiedelt werden können. Das vom Hamburger Architekten Andreas Heller entworfene WÄLDERHAUS ist mit seiner Architektur und Haustechnik selbst Exponat im Sinne des ganzheitlichen Konzepts zum Thema Wald und Nachhaltigkeit. „Der Entwurf und das Konzept des WÄLDERHAUSES versteht sich auch als Zeichen für eine neue Architektur. Nachwachsende Baustoffe, ökologische und ganzheitliche Nutzungen bei gleichzeitigem hohen Anspruch der inhaltlichen Präsentation des Themas Wald sind ein Ausrufungszeichen in dem sich neu erfindenden Stadtteil Hamburg-Wilhelmsburg“, so Andreas Heller, Studio Andreas Heller Architects & Designers.

Während die ersten beiden Etagen aus Brandschutzgründen in Stahlbetonbauweise errichtet und mit Holz verkleidet sind, bestehen die oberen drei Geschosse vollständig aus Massivholz – sowie die tragenden Bauteile. Das Bauwerk verjüngt sich nach oben und ähnelt im Zusammenspiel mit der leicht unregelmäßigen Holzfassade und der Begrünung einem mächtigen Baum.

www.waelderhaus.de

Gerd-R. Lang, Uhrmachermeister und Gründer von Chronoswiss.
Nationalpark Berchtesgaden. 30. August 2005, 7.58 Uhr.



CHRONOSWISS
Faszination der Mechanik

Die Zeit ist immer im Fluss. Wer keine hat, kann sich auch keine nehmen. An einem Ort, der zum Verweilen einlädt, finden wir Zeit, den Augenblick zu genießen. Und spüren, was wirklicher Luxus ist: über Stunden und Minuten so zu verfügen, wie es uns gefällt.

Erleben Sie die Faszination mechanischer Uhren.
Fordern Sie das „Buch mit dem Tick“ an
bei Chronoswiss, Dr.-Johann-Heitzer-Str. 4,
85757 Karlsfeld/München, Tel. +49 (0) 81 31-2 92 77-0,
Fax +49 (0) 81 31-2 92 77-99, www.chronoswiss.de.



Hamburg

Eine neue Klasse in der Hansestadt

Neben den Sophienterrassen in Harvestehude startet die Frankonia Eurobau AG in der Hamburger Innenstadt ein weiteres hochkarätiges Immobilienprojekt. 100 Millionen Euro werden investiert, um Gewerbe und Wohnen in der City mit besonderem Charakter zu ermöglichen.

Der Große Burstah ist auf gutem Weg zu alter Klasse: In unmittelbarer Nähe von Rödingsmarkt, Rathaus und Handelskammer errichtet die Frankonia Eurobau AG zwei Gewerbe- und ein Wohngebäude mit fast 20.000 Quadratmetern Nutzfläche. Im Erdgeschoss der Grundstücke mit den

Hausnummern 18 bis 34 werden Geschäfte, Gastronomie und eine Passage für eine Belebung der früheren Flaniermeile sorgen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts galt der Große Burstah als eine der vornehmsten Einkaufsstraßen der Hansestadt; einst verkehrte hier auch die Hamburg-Altonaer Pferdebahn. „Damit wird eine der besten Adressen Hamburgs aus ihrem Schattendasein befreit“, sagte Uwe Schmitz, Vorstandsvorsitzender der Frankonia Eurobau AG. Ziel sei es, den Großen Burstah zur historischen Bedeutung zurückzuführen - als Verlängerung der Mönckebergstraße Richtung Neuer Wall und Große Bleichen.

Die Baugenehmigungen sind erteilt, die Arbeiten in vollem Gange. Haus Nummer 34 ist bereits abgerissen, bei den Gebäuden Nummern 18 bis 32 haben Entker-



nung und Betonabbruch begonnen. Die Gesamtinvestition beträgt rund 100 Millionen Euro. Wie auch beim Quartier der Sophienterrassen an der Außenalster sorgt Bauherr Frankonia mit einer hohen Eigenkapitalquote von rund 50 Prozent für Stabilität von Grund auf. Die komplette Fertigstellung ist bis Sommer 2014 geplant.

Ein besonderer Akzent liegt auf dem innerstädtischen Wohnen. Auf sieben Geschossen entstehen 24 Lofts für besondere Ansprüche. Architektonische Extravaganz dieser „Burstah Lofts“ sind Bäder in Form eines Kubus' inmitten des Raumes. Weitere Highlights sind die Dachterrassen auf den Gewerbegebäuden und der Penthouse-Wohnung mit Blick über die Hamburger Innenstadt bis zur Alster.

www.frankoniaeurobau.de



Berlin

Wohnprojekt "Paulinum-Dahlem"

Mit dem Kauf eines rund 12.700 Quadratmeter großen Gartengrundstücks im Berliner Ortsteil Dahlem setzt Diamona & Harnisch seinen Expansionskurs im gehobenen Wohnimmobilien-segment der Hauptstadt fort. Auf dem in unmittelbarer Nähe des Botanischen Gartens gelegenen Areal zwischen Altenstein-, Wichern- und Ehrenbergstraße sowie Reichensteiner Weg werden zwei bestehende Altbauvillen fachgerecht saniert. Zudem sollen hier komplementäre Neubauvillen mit klassischer Architektur entstehen.

Als „Paulinum-Dahlem“ wird das Projekt nach seiner Fertigstellung eine breite Auswahl an Wohnformen mit Wohnflächen von etwa 50 bis 200 Quadratmetern umfassen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Neubauensemble mit unterschiedlichen, architektonisch harmonisierenden Baukörpern.

Sie ergänzen die beiden Altbauten, die ursprünglich als Schule gebaut wurden und nun hochwertig saniert und zu Wohneigentum mit Balkonen bzw. Terrassen umgewandelt werden.

Denkmalschutz bietet Steuervorteile

Eine der beiden Altbauvillen steht unter Denkmalschutz: „Damit ist das ‚Paulinum-Dahlem‘ auch für Investoren sehr interessant, denn über die Absetzung für Abnutzungen sind Käufer steuerlich im Vorteil“, erklärt Alexander Harnisch, Geschäftsführer Diamona & Harnisch. Mit dem „Paulinum-Dahlem“ realisiert der Berliner Projektentwickler sein mittlerweile siebtes Wohnungsprojekt in Berlin und bereits das dritte Projekt in Steglitz-Zehlendorf. „Das Fichtenberg Carré und das KönigsQuartier haben gezeigt, dass in diesem Bezirk eine große Nachfrage nach modernen Stadthäusern besteht, die zeitgemäßes Design mit energieeffizienter Architektur

verbinden. Dabei prüfen wir auch immer wieder die Nutzung von Geothermie“, so Harnisch.

Herrschaftliches Villenquartier

Das „Paulinum-Dahlem“ liegt umgeben von Altbauvillen nahe des Botanischen Gartens und dem Museumszentrum Dahlem und verfügt über eine hervorragende Anbindung zum Stadtzentrum. Die Architektur der Villenumgebung reicht von der Renaissance bis hin zum Jugendstil und kreiert eine einmalig herrschaftliche Atmosphäre. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, viel Natur und ein abwechslungsreiches Kulturangebot machen Dahlem zu einer attraktiven Wohngegend mit außergewöhnlichem Flair.

www.paulinum-dahlem.de





Berlin

Parkquartier Dolziger

Im Samariterviertel in Berlin-Friedrichshain wurde das Richtfest für das Parkquartier Dolziger gefeiert. In ruhiger Kiezlage entstehen auf einem ca. 3.000 Quadratmeter großen Grundstück 39 Eigentumswohnungen und zwei Townhäuser, die bereits zu über 90 Prozent veräußert sind. Der Rohbau wurde nach neunmonatiger Bauphase planmäßig fertiggestellt. „Die Nachfrage im Berliner Markt nach Neubauwohnungen in innerstädtischen Lagen ist nach wie vor groß. Insbesondere junge Familien aus dem Bezirk haben sich dank der über 1.000 Quadratmeter großen Parkfläche,

der das Projekt seinen Namen verdankt, frühzeitig zum Kauf entschieden“, sagt Oliver Hirt, Geschäftsführer der Agromex GmbH & Co. KG.

Die zwei bis fünf Zimmer-Wohnungen des Parkquartier Dolziger sind zwischen 87 und 200 Quadratmeter groß. Die Wohnungspreise beginnen bei rund 3.000 Euro pro Quadratmeter. Die beiden Townhouses verfügen über fünf Zimmer, die sich auf rund 200 Quadratmeter und zwei Etagen verteilen. Ergänzt werden die Wohneinheiten um insgesamt 45 Tiefgaragenstellplät-

ze. Die zentrale Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Holzpellet-Heizanlage und wird durch eine solarbasierte Warmwasserbereitung ergänzt. Beheizbare Abstellräume für Kinderwagen und eine großzügig angelegte Garage für 146 Fahrräder kennzeichnen den hohen praktischen Wohnkomfort der Anlage.

Der Stadtteil Friedrichshain zählt zu den beliebtesten Berliner Wohnvierteln und hat in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von knapp 35% verzeichnet. Hier befindet sich das Samariterviertel, ein nahezu vollständig saniertes Gründerzeitquartier, das durch eine Vielzahl von Grün- und Freiflächen geprägt ist. Dieses Grün prägt auch das Parkquartier Dolziger, dessen angelegte Grünflächen durch einen gewachsenen Baumbestand ergänzt werden.

www.parkquartier-dolziger.de

Immobilien-Fachwissen

Was muss, was sollte man wissen?

Die Immobilienwirtschaft ist ein komplexes Fachgebiet. Da geht es um Recht und Steuern, Marketing und Wettbewerb, um Versicherungen und Akquisition, um Controlling, Verträge, Finanzierung und Management, um Verwaltung, Bewertung, Projektentwicklung und vieles mehr.

Wer das große Potenzial dieser Branche beruflich nutzen will, braucht eine verlässliche Basis. Dabei sind die Voraussetzungen für den Berufseinstieg vielfältig: Einschlägige duale Ausbildung, Hochschulstudium oder Berufsakademie sind die üblichen Wege. Doch auch der Quereinstieg ist möglich. Wie auch immer – in der Praxis kommt es darauf

an, den Überblick zu behalten und die erworbene Sach- und Methodenkompetenz erfolgreich einzusetzen. Denn vieles von dem, was einmal gelernt wurde, verliert in oft atemberaubendem Tempo seine Gültigkeit.

Deshalb ist es gut, das eigene Wissen von Zeit zu Zeit zu prüfen. Und genau dafür bietet der Grabener Verlag dieses Fachbuch an, mit dessen Hilfe sich jeder selbst testen kann. Es bietet eine verlässliche Grundlage und ist auch als Testmaterial für die Aus- und Weiterbildung gut geeignet.

Der Leser kann sechzehn Themenbereiche mit Fragen und Antworten in Form von Multiple Choice-Aufgaben bearbeiten und sein Wissen auf den Prüfstand stellen. Er bekommt jede Menge Unterstützung und erwirbt auf diesem Wege ein umfangreiches Fachwissen.

Die Stärke des Buches liegt im Zusammenspiel mit dem Lexikon „Immobilien-Fachwissen von A–Z“, das im gleichen Verlag erscheint und im Internet frei zugänglich ist (www.grabener-verlag.de). Weitere Hinweise auf Quellen helfen dem Leser, sich bei Bedarf einen kompletten Überblick zu verschaffen, Lücken zu schließen und eigene Stärken zu entdecken.

Der Autor, Dipl. Volksw. Erwin Sailer, ist quasi das Urgestein der Immobilienwirtschaft. Er war jahrzehntelang bei den Berufsverbänden der Maklerschaft in der Ausbildung als Dozent und Prüfer tätig und ist als Fachbuchautor an vielen Veröffentlichungen beteiligt.



Immobilien-Fachwissen im Test

500 Fragen 500 Antworten

3. komplett überarbeitete und aktualisierte Auflage 2012

Autor: Erwin Sailer | Vorwort: Prof. Dr. Stephan Kippes

Broschur, ca. 288 Seiten, Grabener Fachbuch

ISBN: 978-3-925573-460, Preis: 24,00 Euro [D]

Finanzierung

Ausgeglichene Situation am Kreditmarkt



Das FAP-Barometer steht im vierten Quartal 2012 bei einem Stand von gut 0,5. Damit hat der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierung im Vergleich zur ersten Erhebung im dritten Quartal deutlich an Dynamik verloren, im letzten Quartal wurde noch ein Wert von 5,8 gemessen. Damit hat das Barometer knapp 5,3 Barometerpunkte verloren. Der Finanzierungsmarkt ist demnach immer noch ausgeglichen, die nach wie vor ungelösten Probleme der Eurokrise haben jedoch dazu geführt, dass die Einschätzungen sich deutlich verschlechtert haben. Die Kreditnachfrage sowie das Kreditneugeschäft werden von den befragten Experten zwar immer noch als steigend bewertet, die Rahmenbedingungen werden jedoch kritischer betrachtet, sodass sich insgesamt eine schlechtere Marktsituation einstellt.

Welche Schwerpunkte werden bei Neugeschäften gesetzt?

Gefragt nach den Schwerpunkten bei der Vergabe von Neukrediten gibt es aktuell drei wichtige Themen. Am wichtigsten ist den Befragten mit gut 17 % die Maximierung des Ertrages. Nahezu gleichbedeutend werden jedoch die Pflege des beste-

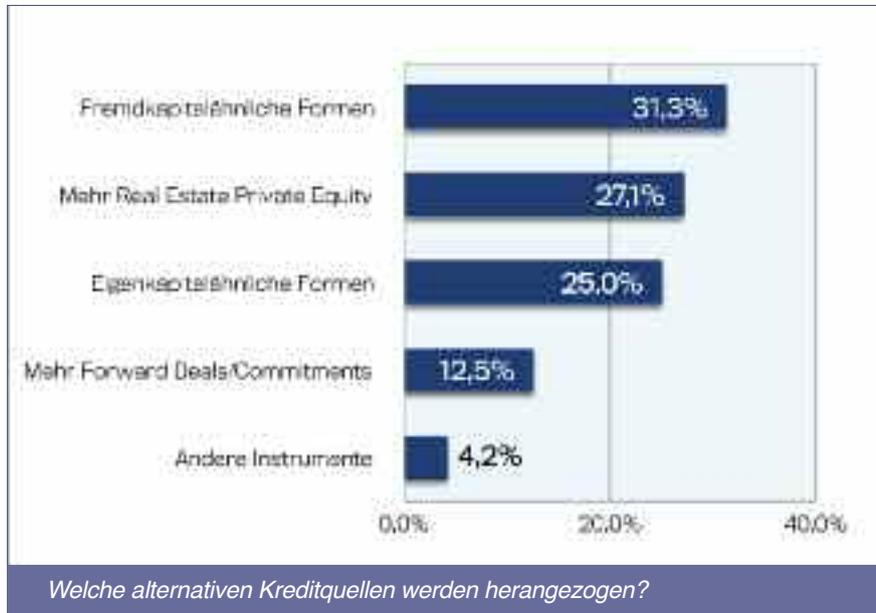
henden Kundenstammes sowie die Minimierung des Risikos bewertet (jeweils gut 16 %). Etwas geringer von Bedeutung, aber immer noch ein bedeutender

Schwerpunkt, ist die Akquise neuer Kundenverbindungen (15,7 %). Neue Regularien beschäftigen die Kreditgeber ebenfalls, haben mit Werten um 12 % aber bereits eine geringere Bedeutung. Das Neugeschäft durch möglichst große oder risikoreiche Geschäfte zu forcieren, steht bei kaum einem Marktteilnehmer im Vordergrund. Das Bild deutet demnach auf ein risikoaverses Handeln der Kreditgeber hin, denen die Pflege der Bestandskunden mit bekanntem Track-Record wichtiger ist, als möglichst viele neue oder großvolumige Kunden zu gewinnen.

Kreditgeber bevorzugen risikoarme Immobilientypen

Gefragt nach den Immobilientypen, die Kreditgeber sowohl im Bestand als auch in der Projektentwicklung finanzieren, votieren die meisten gefragten Experten für risikoarme Assetklassen wie Wohn- und





Büroimmobilien sowie Shopping-Center. Sowohl zwischen diesen Immobilientypen als auch zwischen deren Bestandsfinanzierung und Finanzierung von Projektentwicklungen ergeben sich nur marginale Unterschiede. Bei Logistik- und Hotelfinanzierungen lässt sich deutlicher erkennen, dass Projektentwicklungen schwieriger zu finanzieren sind. Bei der jungen Assetklasse Mikro Apartments ist man mutiger und Projektentwicklungen werden eher finanziert als Bestände. Auch wenn die Fallzahlen hier vergleichsweise gering sind, kann man erkennen, dass diesem Markt seitens der Finanzierer Potenzial beigemessen wird. Insgesamt gesehen zeigt sich jedoch auch hier: Derzeit wird vor allem auf Sicherheit gesetzt.

www.fap-finance.com

Hamburg

Nachhaltige Instandhaltung

Wie kann die regelmäßige Instandhaltung von Immobilien zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance eines Portfolios genutzt werden? Diese Frage hat die IVG im Rahmen der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie an VALTEQ herangetragen. Gemeinsam entwickelten beide Unternehmen einen Leitfaden für die nachhaltige Instandsetzung. Die neue Checkliste dient dem IVG Asset Management als einfach zu handhabende Orientierungshilfe bei der Instandhaltungsplanung. Ziel ist es, die vorhandenen Budgets so einzusetzen, dass neben der Beseitigung von baulichen Mängeln auch die Einsparung von Betriebskosten, die Zufriedenheit der Nutzer und die Schonung der Umwelt als Aufgaben der Bestandsentwicklung erkannt und berücksichtigt wer-

den. Mit der Veröffentlichung dieses Leitfadens wollen die Verfasser ihre Erkenntnisse mit der Branche teilen und eine Diskussion darüber anregen, wie Nachhaltigkeitsaspekte in die regelmäßigen Geschäftsprozesse von Immobilieneigentümern integriert werden können.

„Die Instandhaltung von Immobilien ist essentiell für einen effizienten Gebäudebetrieb und die Gewährleistung einer gesunden Umgebung für die Nutzer. Auch wenn zwei Drittel der Immobilieninvestoren in der Instandsetzung ihrer Gebäude den Hauptansatzpunkt für eine ökologische Optimierung ihres Portfolios sehen, stellt die komplexe Thematik für einen Großteil von ihnen eine Herausforderung dar. Professionellen, aber auch privaten Eigentümern, die an ihren Gebäuden Instandset-

zungsmaßnahmen vornehmen müssen, wollen wir mit dem Leitfaden Anregungen geben“, erklärt Dr. Thomas Herr, Geschäftsführer von VALTEQ. Dr. Thomas Beyerle, Head of CS & Research der IVG Immobilien AG ergänzt: „Damit sich die teilweise divergierenden Zielvorgaben – Senkung des Instandsetzungsaufwandes, Bindung der Mieter, Erhöhung der Energieeffizienz, Verringerung der Betriebskosten und Reduktion der CO₂-Emissionen – zum Nutzen aller Prozessbeteiligten auflösen, genau darin liegt der Mehrwert dieses Leitfadens.“

In der veröffentlichten Checkliste wurden die tabellarisch erfassten Maßnahmen insgesamt 12 Gewerken oder Bauteilen zugeordnet, darunter z. B. Dach, Fassade, Elektroinstallation und Lüftung. In jeder Gruppe werden zunächst gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen mit einem Nachhaltigkeitseffekt sowie die Fristen für deren Umsetzung benannt. Die Maßnahmen werden beschrieben und dahingehend kategorisiert, ob durch ihre Umsetzung Betriebskosten gesenkt, der die Nutzerzufriedenheit erhöht oder die natürlichen Ressourcen geschont werden können. Für jede Maßnahme erfolgt abschließend eine tendenzielle Einschätzung der Kosten, die im Vergleich zu einer konventionellen Lösung zusätzlichen anfallen.

Berlin

Quartier Potsdamer Platz – der Multi-Tenant Standort

Seit der Eröffnung 1998 ist das Quartier Potsdamer Platz einer der AAA-Standorte des Berliner Immobilienmarktes und eine attraktive Geschäftsadresse für führende deutsche sowie internationale Unternehmen. Die Neuvermietung von Büroflächen, die Daimler bisher genutzt hat, eröffnet dem Quartier neue Perspektiven und bietet dem etablierten Multi-Tenant-Standort vielfältige Möglichkeiten, den hochkarätigen Mietermix weiter auszubauen.

Im Verlauf dieses Jahres konnten namhafte Mieter wie Hubert Burda Media, Etihad Airways, STRÖER deutsche städte medien sowie die Sydbank gewonnen werden. Bereits im Areal ansässige Mieter wie EADS und Raue LLP konnten ihre Flächen erweitern. Derzeit sind die Büroflächen des Quartiers nahezu voll vermietet. Von insgesamt 175.000 m² BGF steht nur noch ca. 1 % im 7.OG des Kollhoff-Tower zur Verfügung. Von den durch den Auszug von Daimler Anfang 2013 (ca. 21.000 m²) und im Oktober 2013 (ca. 29.000 m²) wieder in den Markt kommenden Flächen ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Anteil bereits neu vermietet.

Die Veränderungen im Quartier werden auch in Bezug auf die einzelnen Büroobjekte selbst wahrnehmbar. In Anlehnung an den Stararchitekten Renzo Piano und sein internationales Architektenteam erhalten die Objekte fortan die Namen „Renzo Piano Tower“ (debis-Turm), „Renzo Piano Atrium“ (Eichhornstraße 3), „Kollhoff-Tower“ (Potsdamer Platz 1), „Renzo Piano 11“ (Potsdamer Platz 11) und „Rogers Twins“ (Linkstraße 2, 4). Damit ist sowohl für Mieter als auch Interessenten eine noch stärkere Identifikation mit den Objekten gegeben.

Die hohe Attraktivität des Quartiers wird durch die starke Nachfrage potentieller Büromieter aller Größenordnungen bestätigt. Diese Anziehungskraft begründet sich in einem für Berlin einzigartigen Mix

aus hochwertigen Büroflächen, Einzelhandel / Shoppingcenter, Hotels und Residential. Neben Internationalität, Lifestyle- und Entertainmentqualitäten setzt das Quartier besonders in punkto Nachhaltigkeit Maßstäbe. 2011, also 12 Jahre nach Ende der Baumaßnahmen, erhielt das Konzept des Quartiers Potsdamer Platz in der Kategorie „Stadtquartiere“ von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die Zertifizierung in Silber. Die positive Nachfragesituation in Bezug auf die wieder neu in den Markt kommenden Flächen wird auch durch die aktuelle Entwicklung des Berliner Büromarktes unterstützt: Weiterhin rückläufig ist die Verfügbarkeit größerer zusammenhängender Flächen; dies kann durch fehlende spekulative Projektentwicklungen nicht aufgefangen werden. Der in Q1 bis Q3 2012 überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz von ca. 380.000 m² und das damit einhergehende Absinken der Leerstandsquote auf 5,8% spre-

chen ebenfalls für eine zügige Neuvermietung der frei werdenden Flächen im Quartier.

„Das Quartier Potsdamer Platz, das als lebendiges Stadtquartier mit seiner Nutzungsvielfalt seines Gleichen sucht, verändert in den nächsten Monaten sein Gesicht“, erklärt Thomas Schmalfuß, Geschäftsführer der PPMG Potsdamer Platz Management GmbH. „Die seit jeher stark diversifizierte Mieterstruktur wird künftig noch vielfältiger werden. Dadurch wird das Multi-Tenant-Quartier Potsdamer Platz in seiner Entwicklung eine zusätzliche Dynamik erfahren und die Attraktivität des Standortes weiter erhöht“, so Schmalfuß.

Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch ein eigenes Vermietungsteam. Dabei wird aktiv mit den verschiedenen Maklerhäusern, insbesondere mit BNP Paribas Real Estate als Leadmakler, sowie dem Business Location Center von Berlin Partner zusammengearbeitet.





Koblenz

Imaginäre Rheinreise im neuen "Romanticum"

Außen gläsern, innen licht durchflutet: Das "Forum Confluentes" bestimmt mit seiner spektakulären Architektur und einer weltweit einzigartigen Glasfassade das neue moderne City-Gesicht der Römerstadt Koblenz. Der Kulturbau entstand gemeinsam mit dem angrenzenden Shoppingzentrum "Forum Mittelrhein" nach Entwürfen des deutsch-niederländischen Stararchitektenteams Benthem Crowel und gilt bereits vor seiner offiziellen Eröffnung im kommenden Frühjahr als architektonisches Meisterwerk.

Hinter der 5700 Quadratmeter großen Glasfläche des monolithischen Baukörpers in Form einer überdimensionalen Sahnescenarie öffnet mit dem "Romanticum" eine außergewöhnliche interaktive Schau, in der Besucher an Bord eines imaginären Dampfers ganzjährig auf Rheinreise zu Ritterburgen und Romantikern, zu Sagen und Sehenswürdigkeiten gehen können. Auf knapp 2000 Quadratmetern zeigt das Mittelrhein-Museum im gesamten ersten Obergeschoss seine neue Dauerausstellung, die Exponate

vom Mittelalter bis zu zeitgenössischen Werken umfasst. Parallel dazu werden in regelmäßiger Folge Sonderausstellungen im Untergeschoss präsentiert.

In vier Etagen und auf rund 4500 Quadratmetern zieht die Stadtbibliothek mit rund 200 000 Büchern und Medien zum Lesen, Hören und Sehen ein - und bietet hinter der transparenten Fassade nicht nur Lesegenuss, sondern auch spektakuläre Blicke über die Dächer von Koblenz. Besonderer Höhepunkt des Kulturgebäudes, das bereits gemeinsam mit international Aufsehen erregenden Neubauten wie dem Centre Pompidou in Metz und dem soeben eröffneten Stedelijk Museum in Amsterdam genannt wird, ist neben dem 30 Meter hohen Lichthof im Foyer die 1650 Quadratmeter große öffentliche Dachterrasse, zu der ein gläserner Panoramaaufzug führt. Sie steht im Sommer als Lese-, Ruhe- und Aussichtsplattform zur Verfügung.

Rund 450 Millionen Euro werden von der Stadt Koblenz und mehreren privaten Investoren in die neue Mitte investiert.

Asklepios

Auf dem Weg zum "Green Hospital"

Mit einem Investitionsvolumen von 340.000 Euro für den ersten Bauabschnitt einer solarthermischen Anlage steigt die Asklepios Klinik in Schaufling in die umweltverträgliche Energiegewinnung ein.

Geschäftsführer Claus Seitz: "Wir sind mit unserem Haus Teil des 'Green Hospital' - Programms des Asklepios Konzerns. Unter anderem wird darin der ökologische Umgang mit Energie gefordert. Für Nachhaltigkeit und CO₂-Emissionsvermeidung werden wir in Schaufling konstant die Nutzung der Sonnenenergie erweitern. Im kommenden Jahr engagieren wir uns zudem im Rahmen der Modellregion "E-WALD" (Elektromobilität Bayerischer Wald) und installieren eine Stromtankstelle mit Photovoltaik-Anlage für Elektro-Autos. Für Patienten und Mitarbeiter stellen wir eines zur Verfügung. Auch die Solarthermik wird Jahr für Jahr weiter ausgebaut." Die Rehabilitationsklinik gehört mit 350

Betten und 300 Mitarbeitern zu den großen Einrichtungen in Bayern. Pro Jahr kommen etwa 3500 Patienten. Für Behandlungen im Warmwasserbereich, Bewegungstherapie im ganzjährig beheizten Schwimmbad, Heizung und weiterem Warmwasserverbrauch entstehen die für Kliniken typisch hohen Unterhaltungskosten. Die Schauflinger Klinik ist einer der Pilotstandorte des Asklepios Konzerns, mit der Vorgabe, sich im Rahmen der internen "Green-Hospital"-Vorgaben energetisch zu optimieren.

Die Solarthermie mit der neuen Generation von Vakuumröhrenkollektoren gehört derzeit zu den effektivsten Systemen bei der Wärmegewinnung. Aufgrund des enormen täglichen Bedarfs der Schauflinger Klinik rechnet sich die Anlage mit einer Jahresdurchschnittsleistung von 118 Megawatt ab dem ersten Tag und amortisiert sich nach etwa sechs Jahren. Der Klinik sind diese hohen Investitionssummen aufgrund

der Konzernphilosophie möglich; demnach werden erwirtschaftete Erträge reinvestiert. "Langfristig sparen wir im Energiebereich, was auch dazu führt, uns dem Kostendruck im Gesundheitsbereich besser anpassen zu können", erklärt Seitz das Konzept der Rehabilitationsklinik.

Ihre sonnenexponierte Lage auf dem nach Süden ausgerichteten Bergrücken des im Vorderen Bayerischen Wald gelegenen Hausstein wurde vor über einhundert Jahren von den Erbauern ausgewählt, um an der Lunge Erkrankte klimatherapeutisch zu behandeln. Heute wird dieser Umstand zusätzlich zur Energiegewinnung genutzt. Die Gebäude liegen über eine Breite von einhundertdreißig Metern fächer- und terrassenförmig da. "Von morgens bis abends haben wir hier Sonne", unterstreicht Seitz die guten solarenergetischen Ausgangsbedingungen seiner Klinik.



Corporate Real Estate Management:

Green Corporate Real Estate Management bei ABB: Energie effektiv managen, nachhaltig erzeugen und intelligent nutzen

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind zwei zentrale Themen des Technologiekonzerns ABB. Im strategischen Management der betrieblichen Immobilien haben die ABB-Immobilienexperten mit Green CREM (Green Corporate Real Estate

Management) ein System geschaffen, das diese Ziele erfüllt. Dabei geht es insbesondere auch um die nachhaltige Erzeugung und intelligente Nutzung von Energie an den ABB-Standorten und damit im gesamten Immobilienportfolio.

Energiemanagement

Voraussetzung für effizientes Energiesparen ist die Transparenz bei den Verbrauchswerten für Strom, Wasser, Gas und Heizöl. Um die Energieverbräuche im gesamten Portfolio zu überblicken, haben die ABB-Immobi-



Abb. 1: ABB Energy Monitoring

lienexperten das sogenannte „Energy Monitoring“ entwickelt und umgesetzt. Mit diesem Management-Tool werden die Verbräuche online an den ABB-Standorten in Deutschland erfasst und analysiert. Innerhalb von rund zwei Monaten wurden an den relevanten ABB-Standorten die Energiehauptzähler auf das zentrale Monitoring aufgeschaltet. Für ein gewerblich-industrielles Immobilienportfolio stellt dies eine Neuheit dar; für die Energieanalyse stehen jederzeit aktuell abrufbare Energiedaten und die Verbrauchsverläufe der Standorte an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung. Damit werden Optimierungspotenziale deutlich erkennbar und gezielte Maßnahmen zur Reduzierung der Verbräuche, Senkung der Kosten und zur Steigerung der Energieeffizienz umgesetzt.

So können Nutzer oder Eigentümer von Immobilien künftig ent-



Abb. 2: Blockheizkraftwerk



Abb. 3: Photovoltaikanlage Mannheim, realisiert 2012

scheiden, unter welchen Kriterien sie Energie erzeugen und nutzen wollen. Vor diesem Hintergrund arbeitet ABB an entsprechenden Lösungen für Komponenten, Geräte und Systeme. Denn künftig kommt den Unternehmensstandorten und -immobilien im Zusammenspiel von lokaler Erzeugung sowie einem optimierten Verbrauch eine entscheidende Rolle bei der Energiewende zu.

Nachhaltige Energieerzeugung

Die lokale Erzeugung von Energie, vor allem auf der Grundlage erneuerbarer Energieträger, ist ein wesentlicher Bestandteil bei einer ganzheitlichen Betrachtung des Nachhaltigkeits-Begriffs. So wurden bzw. werden an mehreren ABB-Standorten Blockheizkraftwerke realisiert und Photovoltaikanlagen gebaut. Diese tragen zum einen lokal zum Energiemix bei, zum anderen können sie auch zentral überwacht und koordiniert wer-

den. Zwei größere PV-Anlagen befinden sich beispielsweise an den ABB-Standorten Mannheim und Ladenburg. Ihre Leistung beläuft sich auf jeweils circa 100 kWp; durchschnittlich werden je Anlage mehr als 100.000 Kilowattstunden umweltfreundlicher Strom pro Jahr erzeugt. Weiterhin befindet sich eine kleinere Anlage am ABB-Standort Heidelberg.

Die Photovoltaikanlagen und das Blockheizkraftwerk sind miteinander vernetzt. Dies ist wichtig, damit künftig „ökologische Kraftwerke“ zu einem intelligenten Gesamtsystem verwoben werden können.

Energienutzung für Mobilität

Seit 2012 nutzt ABB auch Elektromobilität für dienstliche Fahrten. So stehen an den ABB-Standorten Ladenburg, Mannheim und Heidelberg vier Elektroautos zur Verfügung. Die Werksgelände selbst sind mit

intelligenten ABB-Ladetechnologien ausgerüstet. In Mannheim und Ladenburg befindet sich jeweils eine Gleichstrom-Schnellladestation (DC). Dort wurden weiterhin, wie auch am ABB-Standort Heidelberg, jeweils eine Wechselstrom-Ladeinfrastruktur (AC) installiert und in Betrieb genommen.

Die Ladesäulen ermöglichen verschiedene Ladeszenarien im Bereich der Elektromobilität. Zum einen können Fahrzeuge mit AC-Technologie „über Nacht“ geladen werden, aber auch in 15 bis 30 Minuten durch Einsatz der DC-Schnelllade-Technologie. Beide Lösungen sind in ein Monitoringnetz eingebunden. Der Status an den Ladesäulen kann so jederzeit über ein web-Frontend abgerufen werden. Die Elektroautos stehen den ABB-Mitarbeitern

an den drei Standorten für Dienstfahrten zur Verfügung.

Fazit

Die umgesetzten Maßnahmen bei ABB sind ein erfolgreiches Beispiel für professionelles Corporate Real Estate Management; Kerngeschäft und Immobiliengeschäft sind hier aufs Engste miteinander verzahnt und sichern beziehungsweise steigern die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Unternehmens. Mit Green CREM verwirklichen die ABB-Immobilienexperten Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio der ABB in Deutschland. Mit dem eigens entwickelten Energy Monitoring nehmen sie am Markt zudem eine Vorreiterrolle im Umgang mit den betrieblichen Immobilien von Industrieunternehmen ein. Das Energy Monitoring soll inner-

halb von ABB bis Ende 2013 in weiteren 15 Ländern Europas umgesetzt werden.

Autoren

Dr.-Ing.
Stefan Beretitsch
Dozent an der
Universität Karlsruhe,
der FH Nürtingen und
Geschäftsführer
der ABB Grundbesitz



Stefanie Wonner
ABB Grundbesitz
mail.crem@
abb.de



www.abb.de/
crem-consult



Abb. 4: Ladestation für Elektroautomobile am Standort Ladenburg

Nachhaltigkeit

Geothermie als Instrument zur Nachhaltigkeit für Immobilien

Wenn es um die Suche nach der Energiequelle der Zukunft geht, dann ist die rund 149,6 Millionen Kilometer entfernte Sonne im Zentrum unseres Sonnensystems ein heißer Kandidat. Aber nur an wenigen Orten der Erde kann man sich relativ zuverlässig darauf verlassen, die Kraft der Sonnenstrahlen jeden Tag nutzen zu können, denn oftmals macht einem dabei das wechselhafte Wetter einen Strich durch die Rechnung. Im Gegensatz dazu liefert unsere Erde 365 Tage im Jahr eine gleichmäßige Wärmeenergie und das überall auf der ganzen Welt.

In unserem Planeten steckt ein nach menschlichen Maßstäben unerschöpflicher Energievorrat – die Geothermie. 99 Prozent des Erdinnern sind über 1.000 Grad Celsius heiß. Von dem verbleibenden Anteil erreichen wiederum 99 Prozent Temperaturen von über 100 Grad Celsius. Diese Wärme ist jedoch nicht gleichmäßig in der Erde verteilt. Sie nimmt vom rund 5.000-7.000 Grad Celsius heißen Erdkern zur durchschnittlich 15 Grad Celsius „kühlen“ Erdoberfläche hin ab.

Anhand zahlreicher Anlagen sowohl in Einfamilienhäusern als auch in Büro- und Gewerbegebäuden ist mittlerweile zweifelsfrei bewiesen, dass die Geothermie eine wirtschaftliche Möglichkeit der Wärme- und Kälteversorgung ist. So werden beispielsweise in der Schweiz bereits 30 Prozent der Haushalte mit Erdwärme versorgt. 2010 erreichte Deutschland eine Leistung von 2.485 Megawatt, in Russland waren es im selben Jahr 308 Megawatt, während der Spitzenreiter USA durch die Nutzung der Geothermie bereits 12.611 Megawatt erzeugte. Zu den führenden Ländern im Bereich der Nutzung der Geothermie gehören auch China und Schweden.

In der deutschen Hauptstadt setzt der Projektentwickler Diamona & Harnisch seit Jahren konsequent auf die Nutzung von Geothermie und beheizt mit der fortschrittlichen und umweltfreundlichen Technologie bisher 173 Wohneinheiten im gehobenen Segment. Mitten in Berlin, an der Schnittstelle zwischen den Stadtbezirken Mitte und Prenzlauer Berg, ist mit den Choriner Höfen (www.chorinerhoeffe.com) ein Musterbeispiel nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise mit Großstadtflair entstanden – anspruchsvolle Architektur und hoher Wohnkomfort kombiniert mit alternativer Energienutzung über eine Geothermieanlage. Die innerstädtische Wohnanlage gehört zu den energetischen Vorreitern Deutschlands.

Wo früher auf einem 5573 Quadratmeter großen Gelände zwischen Choriner und Zehdenicker Straße Bier gebraut wurde, sind mit einem Investitionsvolumen von 41,5 Millionen Euro neun individuell gestaltete Mehrfamilienhäuser mit 130 Wohnungen entstanden, darunter Maisonette-, Gartenwohnungen und Penthäuser, zwei Einfamilienhäusern und acht Gewerbeeinheiten. 90 Prozent der Wohneinheiten sind bereits verkauft.

„Nicht allein die exponierte Lage zwischen der historischen Stadtmitte und dem jungen, hippen Prenzlauer Berg machen die Choriner Höfe zu einer begehrten Wohnanlage,“ begründet Alexander Harnisch, Geschäftsführer von Diamona & Harnisch, das große Käuferinteresse, „sie überzeugen vor allem durch ihre an den Bauhausstil angelehnte Architektur, ihre Funktionalität und den modernen Wohnkomfort sowie ihr Energiekonzept zur Erdwärmenutzung – die Geothermie.“ Bei den Choriner Höfen dient die Geothermie zur Beheizung und Kühlung des gesamten Wohnkomplexes. Durch 60 Tiefensonden wird Leitflüssigkeit in hundert

Meter Tiefe zunächst auf die dort konstant vorherrschende Temperatur von 8 bis 12 Grad Celsius erwärmt und bewirkt durch Temperaturdifferenz erzeugte Zirkulation im Ergebnis einen Heizungsvorlauf auf 35 Grad Celsius. Im Sommer geben die Wohnungen die überschüssige Wärme durch dieselbe Methode an das Erdreich wieder ab und ersetzen so eine stromfressende Klimaanlage. Aufs Jahr gesehen, werden 70 Prozent der Heizlast in Verbindung mit Niedertemperatursystemen mit Erdwärme abgedeckt. Das senkt die Betriebskosten im Vergleich zu herkömmlichen Heiz- und Kühlsystemen um etwa 70 Prozent und die Kohlendioxid-Emission um 25 Prozent.

Nach dem großen Vermarktungserfolg der Choriner Höfe errichtete Diamona & Harnisch im grünen Berliner Bezirk Zehlendorf das Wohnprojekt „KönigsQuartier“ (www.koenigs-quartier.com) mit einer nachhaltigen Geothermieanlage. Die fünf neuen Stadtvillen und eine bestehende Altbauvilla mit insgesamt 43 Wohneinheiten sind bereits zu 98 Prozent vermarktet und waren damit innerhalb von kürzester Zeit praktisch ausverkauft.

„Der Stellenwert der regenerativen Energien in unserer Gesellschaft nimmt fortlaufend zu. Für unsere aufgeklärte Käuferzielgruppe ist die Geothermieanlage daher ein wichtiges Kaufkriterium“, erläutert Harnisch. In den letzten vier Jahren hat Diamona & Harnisch in Berlin sechs Wohnquartiere mit insgesamt 318 exklusiven Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 36.500 Quadratmetern geschaffen und bereitet bereits ein weiteres Wohnprojekt vor: „Wir prüfen dabei selbstverständlich auch die Nutzung von Geothermie und Solaranlagen“, so Harnisch.

Hamburg

Immobilienpräsentation 2.0 – Makler setzt auf Innovation

Deutschlands führender Luxus-immobilienmakler hat Ladenkonzept und Kundenservice neu gedacht: Tablets laden zur Selbstbedienung ein, auf 14 Bildschirmen präsentieren sich Traumimmobilien, Bewegtbilder sorgen für die optimale Präsentation der Objekte und ein eigenes Programm unterstützt die Dahler & Company-Lizenznehmer beim Erstellen neuer Angebote, während Verkäufer und Interessenten am Touchscreen informiert und betreut werden können. Die Neupositionierung mit der Nutzung von Digital Signage, dem Einsatz digitaler Werbe- und Informationssysteme, konnte bereits in den ersten Wochen eine Steigerung der Wahrnehmung der Laufkunden vor Ort von ca. 50 Prozent erreichen.

Ladengeschäfte von Immobilienmaklern sind zwar meist in zentralen Lagen und Fußgängerzonen zu finden, haben aber mit der Idee eines Shops, der unbefangen betreten werden kann und in welchem man sich frei bewegen oder selbst bedienen darf, wenig gemein. Vielmehr treffen die verkaufswilligen Eigentümer oder potentiellen Käufer ein mehr oder weniger klassisches Büro an, in welchem sie ein Berater schon erwartet. Das bedeutet: Platz nehmen, Wunsch schildern, finanziellen Rahmen abstecken, Papiere wälzen und seitenlange Exposés nach Hause tragen. Ohne genaue Intention ist der Besuch eines Immobilienshops also nicht angezeigt. Was aber, wenn man sich einfach nur über Angebote informieren und umsehen möchte? Vielleicht ist die Entscheidung über Lage und Typ der Immobilie noch gar nicht gefallen. Oder ein Verkäufer möchte Art und Kontext der Präsentation seiner Immobilie erst testen oder ein Käufer zwischen verschiedenen Anbietern

vergleichen. In diesen Fällen ist die Hemmschwelle hoch ein Geschäft zu betreten. Im Internetzeitalter sinkt die Bereitschaft, persönliche Beratungsgespräche einzugehen, immer weiter ab. Die persönliche Beratung gewinnt erst am Ende eines Entscheidungsprozesses an Bedeutung. Ihm vorangegangen ist immer öfter eine eigenständige Recherche. Laut Bundesverband BITKOM informieren sich 70 Prozent der Deutschen vorab über Waren und Dienstleistungen im Internet.

Dieser Entwicklung trägt das neue Shop-Konzept von Dahler & Company Rechnung. Es lädt Interessenten ein, sich selbstständig zu informieren. Hierzu stehen iPads zur Verfügung. Kunden können im Portfolio des Maklers stöbern, Informationen anfordern und erhalten außerdem Zugriff auf exklusive Objekte, die nicht öffentlich in Anzeigen oder dem Internet beworben werden dürfen. Als er-



ster Immobilienmakler in Deutschland geht Dahler & Company mit dem Testshop in Buchholz den Schritt in Richtung Zukunft, wo vor fast zwanzig Jahren die erste Filiale des Maklerunternehmens öffnete. Nach diesem Pilotprojekt folgen weitere Standorte in Deutschland.

Die technische Ausstattung, eingebunden in das mit Holz gestaltete Interieur, das von einem mit Leder bezogenem Media-

Desk durchkreuzt wird, knüpft darüber hinaus vor allem an die Sehgewohnheiten anspruchsvoller Konsumenten an. Immobilieninteressierte können Platz nehmen und sich bei einem Kaffee oder Tee informieren und in den High-End-Bilderwelten schmelzen. Deshalb nutzt das Maklerunternehmen schon immer die Expertise professioneller Immobilienfotografen. Die Makler-Experten von Dahler & Company stehen auf Wunsch zur Verfügung oder führen bei Bedarf in das Touch-Screen-System auf dem 55“-Bildschirm ein, das simpel strukturiert auch selbsterklärend funktioniert. Atmosphäre und Ausstattung haben bereits in den ersten Wochen eine Steigerung der Verweildauer von Laufkunden erreichen können. „Wir haben einen Showroom erschaffen, der auf gelungene Art und Weise das darstellt, was wir zu bieten haben“, erklärt Björn Dahler. Ein Konzept, an dem sich in Zukunft sicherlich auch andere Unternehmen orientieren werden. Für die Lizenzpartner von Dahler & Company ergeben sich neben der deutlich attraktiveren Positionierung ihres Standorts und der gesteigerten Sichtbarkeit auch weitere Vorteile: Für potentielle Verkäufer ist die Qualität der Präsentation ihres Objekts deutlich verbessert. Durch die für Dahler & Company entwickelte Software können die Fenster vor Ort ebenso wie externe Schaukästen in Nachbarorten zentral gesteuert werden. Das Resultat von Digital Signage bedeutet demnach eine erhebliche Effizienzsteigerung durch einen geringeren Verwaltungsaufwand, der Wege und Kosten spart. Auch Papier kommt nur auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden zum Einsatz. Wer möchte, kann natürlich nach wie vor ein Exposé mit nach Hause nehmen.

www.dahler-company.de

Hamburg

Inselleben im Quartier am Park

Mit dem IBA-Wohnungsbauprojekt Inselleben wird zwischen Grün und Wasser am neuen Schloßinselpark attraktiver Wohnraum entstehen. Am Donnerstag, den 29. November 2012 lud Investor Holger Cassens mit der IBA Hamburg ein, um das traditionelle Richtfest mit allen beteiligten Handwerkern zu feiern. Gastredner waren neben dem Investor und IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg außerdem Oberbaudirektor Jörn Walter, Thomas Völsch vom Bezirksamt Harburg sowie Harald Krüger vom Deutschen Roten Kreuz Hamburg-Harburg.

Auf einem Grundstück von 2.260 Quadratmetern entstehen durch das IBA-Projekt Inselleben 25 Wohnungen, davon sind 15 öffentlich gefördert und zehn frei finanziert. Darüber hinaus ist eine Kindertagesstätte Teil des fünfgeschossigen Neubaus. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils komplett von Norden nach Süden, sodass ein großzügiges Wohngefühl entsteht. Breite Laubengänge auf der Parkseite des Hauses schaffen eine Art urbanen Vorgarten an den Wohnungseingängen und einen Ort, wo es nachbarschaftliche Treffpunkte und Orte des Austauschs gibt. Das Wohnungsbauprojekt Inselleben ist mit dem IBA-Projekt Boathouse Teil des neuen Quartiers am Park. Es begrenzt die Südseite des neuen Schloßinselparks.

“Mit dem Projekt Inselleben entsteht im Wohnungsbau auf der Schloßinsel ein Bau, der in ungewöhnlicher Weise das Bewährte mit dem Besonderen verbindet: Gute Grundrisse und Backstein mit einer einzigartigen Lage am Park und einem herausragenden energetischen Konzept” sagt Jörn Walter, Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg. Als ein von zwei Neubauten des IBA-Projekts

Quartier am Park liegt das Wohnhaus Inselleben vom Schloßinsel-Park eingefasst mitten in einer besonders attraktiven Umgebung. Die Wassernähe durch den Harburger Binnenhafen gehört ebenfalls zu den Qualitäten dieses Standorts. Mit weiteren IBA-Projekten entwickelt sich der Harburger Binnenhafen nun mehr und mehr zum Dienstleistungs- und Wohnstandort.

IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg fügte hinzu: “Besonders freue ich mich heute Richtfest für ein IBA-Projekt feiern zu können, dessen Investor nun schon das zweite Mal mit der IBA Hamburg erfolgreich zusammengearbeitet hat und damit seine Überzeugung zum Ausdruck bringt. Mit dem Projekt Inselleben schaffen wir eine neue urbane Wohntypologie, die die individuellen Bedürfnisse der Bewohner und gleichzeitig die

Bildung von sozialen Nachbarschaften innerhalb eines Gebäudes fördert.n Südbalkon zur Verfügung, Der Investor des Projekts, Holger Cassens: “Nachdem mein erster Sprung über die Elbe als Bauherr mit zwei Partnern der Neuen Hamburger Terrassen mich von den Chancen des Hamburger Süden überzeugte, war ich bereit, auch die zweite Chance eines IBA-Projektes zu nutzen: Wieder eine Mischung aus frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau sowie einer KITA. Allerdings nicht mit der AWO sondern dem DRK als Träger. Der bisherige Ablauf des Bauvorhabens sowie die Unterstützung durch die IBA haben meine Überzeugung von der Richtigkeit des Projektes bis heute gestützt.”

www.iba-hamburg.de





schon ab
€ 690,-
pro Person

Leserreise: Genießer- und Wellnesshotel Ebners Waldhof am See****Superior

Erholung für Geist und Seele



Urlaub und Golfen im Salzkammergut

Nur etwa 20 Minuten von der Festspielstadt Salzburg liegt der Ebners Waldhof idyllisch am türkisblauen Fuschlsee. Unweit vom Genießerhotel, am Fuße des Hausbergs „Schober“, tummeln sich Golfer auf dem Platz Waldhof. Für genussvolle Entspannung garantiert eine Golfmassage inklusive Alpinem Kräuterbad im größten privaten Wellnessbereich des Salzkammerguts sowie Österreichs „1. Alpiner Kräuterküche“.

Frühjahrgolfen am Fuschlsee (buchbar bis 31.12.2011), inkl. Genießer-Arrangement, 1 x Tagesgreenfee im Golfclub Waldhof, 1 x 18-Loch Greenfee im GC Salzkammergut, 5 Übernachtungen im Doppelzimmer „Fibling“, **Preis: € 690,-** pro Person

Informationen: Enhorn-Presse Verlag | ESTATE Journal: Tel. (040) 36 15 75 -0, Fax: (040) 36 15 75 -15, info@estate-journal.com



Investmentkompass Europa

Wo mehr gearbeitet wird, werden mehr Büros gebraucht. Der Büroinvestmentkompass von Patritza zeigt teilweise eine erfreuliche Entwicklung: In punkto Bürobeschäftigung entwickelten sich viele europäische Büromärkte im Jahresverlauf besser als noch im Frühjahr erwartet: Vor allem deutsche Großstädte konnten teils beachtliche Zuwächse bei der Bürobeschäftigung vorweisen, allen voran München mit einem Plus von 3,4 Prozent. Ebenfalls über den Erwartungen lagen auch Städte wie Brüssel, Mailand, Rom und Dublin, die den Negativtrend stoppen und zum Teil sogar wieder Zuwächse bei der Beschäftigung vermelden konnten. Neben London mit einem Plus von 2,4 Prozent weisen auch die britischen B-Standorte Birmingham, Glasgow und Manchester überraschend Beschäftigungswachstum im Business- und Sektors auf. Allerdings macht sich dieser positive Trend nicht auf allen Märkten schon mit steigenden Spitzenmieten bemerkbar, allenfalls mit einer Stabilisierung der Mietpreise.

Auf der Suche nach Sicherheit oft zu kurzfristig

Alle wollen nur das eine: Core-Immobilien, also Immobilien, die eine möglichst hohe Sicherheit versprechen. Festhaltend an dieser Strategie stürzen sich Investoren weiterhin auf Bewährtes. Vor dem Hintergrund anhaltender Krisendiskussionen ist dies nachvollziehbar und auch rational begründbar: Märkte, in denen die Mieten zulegen, verzeichnen in der Regel auch ordentliche Kapitalzuwächse.

Die jüngsten Wertsteigerungen resultieren nach unseren Beobachtungen zu einem überwiegenden Teil aus den stei-

genden Mieten im Jahr 2012 – wie beispielsweise in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Stockholm und Wien. In diesen Metropolen mit durchweg hoher Marktkapitalisierung stiegen die Spitzenmieten zwischen zwei und sieben Prozent, die Kapitalwerte zwischen zwei und neun Prozent.

Soweit stimmt also die Investmentstory. Es zeigt sich allerdings auch, dass Größe allein zu wenig ist, um Preisstabilität zu gewährleisten. So blieben Amsterdam und Brüssel hinter den Erwartungen zurück, und bedingt trifft dies auch auf Paris und Kopenhagen zu. Alle vier Städte gelten zwar als transaktionsstark, sind also liquide, hatten in einem schwierigen Wirtschaftsumfeld aber mit fallenden Mieten zu kämpfen. Entsprechend verringerten sich die Kaufpreisfaktoren in Amsterdam und Brüssel vom gut 18-fachen auf das 17,4-fache, in Paris und Kopenhagen verharrten sie mehr oder weniger auf dem Vorjahresniveau. Deutlicher zeigte sich hier der Verlust bei den Kapitalwerten: Sie gaben in Paris um rund acht Prozent nach, Brüssel und Kopenhagen verloren 2,4 respektive 3,5 Prozent und in Amsterdam verringerten sich die Kapitalwerte um 1,6 Prozent. Das ist vergleichsweise moderat zu den Wertverlusten, die Objekte in Italien und auf der Iberischen Halbinsel zu verzeichnen hatten – hier wurden Kapitalwerteeinbußen zwischen knapp zehn und 15 Prozent notiert – dennoch überrascht der Abschlag in den vorgenannten etablierten Märkten.

Die Frage ist, welche Schlussfolgerungen Investoren aus diesen Entwicklungen ziehen. Sind deutsche Top-Standorte, Skandinavien, London und der Aufholer Warschau tatsächlich die einzigen Standorte, in die es sich zu inve-

stieren lohnt? Skepsis ist hier durchaus angebracht: Beim Blick auf die Spanne der Kapitalwerte der vergangenen Jahre zeigt sich, dass hier das Ende der Fahnenstange allmählich erreicht ist. Die Renditen auf den umkämpften Core-Märkten, in die die Masse der Investoren drängt, sind nur deswegen noch attraktiv, weil Bundesanleihen als risikofreie Anlagen noch schlechter verzinst sind. Wenn diese ihr Allzeittief überwinden, werden jedoch viele Investoren ihre Portfolios umschichten, weil dann das Rendite-Risiko-Verhältnis bei Anleihen besser sein dürfte als bei Immobilien, Core hin oder her.

Dazu kommt, dass die Anzahl der auf den Core-Märkten verfügbaren Immobilien für die Menge der anlagewilligen Investoren nicht ausreicht. Gerade auf den sehr gefragten deutschen Märkten ist es bereits sehr eng geworden. Vor dem Hintergrund der abflauenden Wirtschaftsdynamik in Deutschland und der in weiten Teilen Europas anhaltenden Rezession ist es daher sinnvoll, die geltenden Investment-Guidelines kritisch unter die Lupe zu nehmen. Zu den Standorten, die momentan noch als negativ wahrgenommen und folglich von Immobilieninvestoren gemieden werden, zählen auch Prag und Dublin. Sofern die Beschäftigungsentwicklungen im Business- und Sektors bereits positiv waren, erfolgten hier noch keine Marktreaktionen in Form steigender Kapitalwerte und/oder sinkender Nettoanfangsrenditen. Trotz sehr geringer Bautätigkeit sind die Büroimmobilienmärkte noch durch ein Überangebot belastet. Leerstände müssen erst abgebaut werden, bevor Mietpreissteigerungen möglich sind.

Das sollte aber nicht über die Entwicklungsperspektiven hinwegtäuschen:

So werden Irlands Erfolge bei der Privatisierung und den Einsparungen von der EU-Troika mit Sonderkonditionen belohnt. Die Schwächen im Export werden durch steigende Erlöse in Dublins internationalem Finanzzentrum IFSc und durch ITk-Dienste ausgeglichen. Unter anderem haben hier Facebook und Ebay ihre Europazentralen und schon heute gilt Irland als das europäische Zentrum des cloud-computing. Trotz der vielen weiterhinbelastenden Faktoren – die Arbeitslosigkeit hält sich bei 15 Prozent, die Krise im Bausektor ist noch nicht überwunden – bietet der Dienstleistungssektor gerade in Dublin hohes Wachstumspotenzial. Die Durchschlagskraft auf die Büroflächennachfrage und wieder steigende Immobilienwerte ist absehbar. Die leicht anziehenden Vermietungsumsätze des zweiten und dritten Quartals 2012 stützen diese Einschätzung.

In Tschechien spricht trotz stotternder Konjunktur wegen der anhaltend positiven Meldungen aus den Sektoren Zukunftstechnologien, Forschung und Entwicklung (F+E) einiges dafür, dass sich die strukturellen Defizite in der Wirtschaft abbauen: Die im Sommer verabschiedete Steuergesetznovelle ermöglicht für zehn Jahre Steuernachlässe auf F+E, staatliche Zuschüsse und das Ausschöpfen der EU-Fördertöpfe führten schon in 2011 zu 20 Prozent höheren Investitionen in F+E. Schon jetzt überflügelt Tschechien seine ost-europäischen Nachbarn. So wird aus der verlängerten Werkbank ein Standort, der künftig breiter und unabhängiger aufgestellt ist. Kurzfristig bringt dies keine Erfolge. Mit den Maßnahmen zur Konjunkturbelebung, einem Zinsniveau auf Rekordtief und der Lockerung der strengen Haushaltssanierungspolitik sind weitere Impulse gesetzt, die die Prognosen für ein leichtes Wirtschaftswachstum in 2013 stützen. Noch zeigt sich auch der kommerzielle Immobilienmarkt schwach. Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien wird 2012 auf magere 1 Mrd. EUR fallen und in Prag stehen weiterhin 12 Prozent der Flächen leer. Dies sollte aber nicht über das Potenzialwachstum bei den Mieten und Kaufpreisen hinwegtäuschen, das wir vor allem für neue und hochwertige Flächen sehen.



- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2012 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2011 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2010 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2009 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2008 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2007 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2006 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2005 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2004 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2003 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2002 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2001 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2000 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1999 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1998 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1997 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1996 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1995 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1994 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1993 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1992 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1991 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1990 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1989 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1988 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1987 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1986 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1985 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1984 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1983 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1982 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1981 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1980 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1979 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1978 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1977 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1976 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1975 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1974 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1973 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1972 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1971 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1970 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1969 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1968 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1967 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1966 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1965 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1964 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1963 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1962 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1961 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1960 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1959 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1958 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1957 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1956 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1955 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1954 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1953 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1952 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1951 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1950 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1949 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1948 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1947 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1946 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1945 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1944 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1943 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1942 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1941 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1940 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1939 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1938 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1937 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1936 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1935 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1934 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1933 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1932 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1931 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1930 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1929 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1928 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1927 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1926 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1925 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1924 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1923 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1922 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1921 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1920 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1919 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1918 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1917 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1916 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1915 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1914 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1913 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1912 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1911 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1910 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1909 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1908 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1907 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1906 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1905 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1904 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1903 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1902 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1901 IN %
- WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1900 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2012 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2011 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2010 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2009 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2008 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2007 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2006 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2005 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2004 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2003 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2002 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2001 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2000 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1999 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1998 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1997 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1996 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1995 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1994 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1993 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1992 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1991 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1990 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1989 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1988 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1987 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1986 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1985 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1984 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1983 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1982 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1981 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1980 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1979 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1978 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1977 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1976 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1975 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1974 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1973 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1972 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1971 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1970 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1969 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1968 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1967 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1966 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1965 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1964 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1963 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1962 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1961 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1960 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1959 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1958 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1957 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1956 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1955 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1954 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1953 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1952 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1951 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1950 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1949 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1948 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1947 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1946 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1945 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1944 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1943 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1942 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1941 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1940 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1939 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1938 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1937 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1936 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1935 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1934 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1933 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1932 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1931 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1930 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1929 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1928 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1927 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1926 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1925 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1924 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1923 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1922 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1921 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1920 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1919 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1918 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1917 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1916 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1915 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1914 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1913 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1912 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1911 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1910 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1909 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1908 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1907 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1906 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1905 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1904 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1903 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1902 IN %

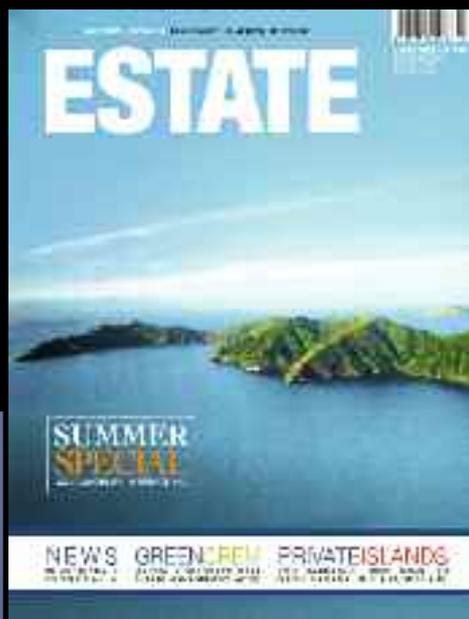
WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1901 IN %

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 1900 IN %





Werbung



Büros & Shoppingcenter



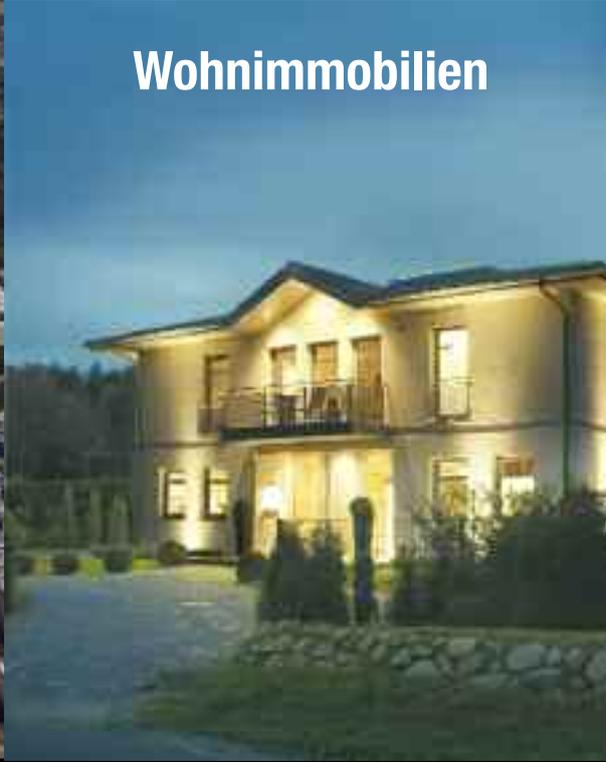
Immobilienwerbung
Markenwerbung
Imagewerbung
Individuelle Werbeformen
Kampagnen-Planung
Supplements
Presseservice
Monitoring

die ankommt.

Industrie



Wohnimmobilien



Informieren Sie sich über
die attraktiven Werbeformen
mit **ESTATE**.

anzeigen@estate-journal.com
T +49 (0)40 36 15 75 0

ESTATE
Immobilien & News.

London

Green Award für nachhaltiges Unternehmen

Interface, einer der weltweit führenden Teppichfliesenhersteller, wurde als nachhaltigstes Großunternehmen bei den diesjährigen Internationalen Green Awards ausgezeichnet. Auf der glamourösen Preisverleihung, am Dienstag-Abend in der Battersea Power Station in London, nahm Interface außerdem den „Grand-Prix“ als Gesamtsieger entgegen.

Die Internationalen Green Awards sind die weltweit führende Nachhaltigkeitsplattform für Themen rund um Bildung, Unternehmensführung und Innovation. In diesem Jahr wurde der Preis zum siebten Mal vergeben. Mit den Awards werden Organisationen ausgezeichnet, die diese drei Bereiche in ihren Nachhaltigkeitsbemühungen besonders hervorgehoben haben.

Interface konnte sich gegen große Marken wie Hitachi, Iberdrola, ITC Hotels und Pearson Plc durchsetzen. Ausschlaggebende Kriterien waren das langjährige Engagement für die Nachhaltigkeit und der herausragende Grad der Implementierung in eigene Geschäftsprozesse.

1994 setzte sich Interface in Form einer konsequenten Nachhaltigkeitsstrategie, der so genannten „Mission Zero“, das Ziel, bis 2020 einen positiven ökologischen Fußabdruck zu hinterlassen. Seitdem hat das Unternehmen sein Geschäftsmodell entsprechend angepasst und Mission Zero in den Mittelpunkt aller Entscheidungen hinsichtlich Design, Produktion und Wirtschaftlichkeit gesetzt.

Interface konnte mittlerweile weit mehr als die Hälfte der Strecke auf dem Weg zur Mission Zero zurücklegen – mit beachtlichen Erfolgen in den Bereichen



Abfallmanagement, Nutzung von erneuerbaren Energien, Reduktion von CO₂-Emissionen und positivem Einfluss auf die Gesellschaft.

Maßgebliche Erfolge sind die Reduzierung des Abfallaufkommens um 88 Prozent, die Reduzierung des Wasserverbrauchs um 84 Prozent und die Reduktion von Treibhausgasen um 32 Prozent. Bereits jetzt nutzt Interface 31 Prozent Energie aus erneuerbaren Quellen. 44 Prozent der verwendeten Materialien sind recycelt oder biobasiert.

Lindsey Parnell, Präsident und CEO von Interface EMEA kommentiert die Auszeichnung: „Es ist eine große Ehre für uns, mit einem Internationalen Green Award ausgezeichnet zu werden. Gleichzeitig ist es eine Bestätigung für die harte Arbeit unserer Mitarbeiter. Interface befindet sich seit 1994 auf dem Weg zur vollständigen Nachhaltigkeit

und unsere Leistungen zeigen, dass mit Hingabe, Ausdauer und Innovation an vorderster Front sichtbare Veränderungen erreicht werden können. Wir haben gesehen, wie Nachhaltigkeit tatsächliche wirtschaftliche Vorteile erzielen kann. Unsere Strategie hat zu unseren innovativsten und verkaufstärksten Produkten inspiriert, unsere Mitarbeiter motiviert und unsere Reputation gesteigert. Seit 1995 haben wir durch die Reduzierung von Müll weltweit mehr als 438 Millionen Euro einsparen können. Ich hoffe, dass unsere Erfahrung andere Unternehmen inspiriert, ihre Nachhaltigkeits-Projekte weiter voranzutreiben und davon zu profitieren.“

www.interfaceflor.eu



HOMMAGE À FRÉDÉRIC CHOPIN

Chopin

Düsseldorf

Ehemalige Horten-Zentrale wird revitalisiert



Ab Mitte nächsten Jahres wird die Union Investment Real Estate GmbH mit dem Refurbishment des Büro- und Geschäftshauses „Seestern 3“ beginnen und das Objekt neu am Düsseldorfer Immobilienmarkt positionieren. „Der Auszug von Vodafone bietet die Möglichkeit, diese geschichtsträchtige Büroimmobilie nun umfassend zu modernisieren“, erklärt Claas Zincke, Leiter Asset Management Deutschland Süd bei der Union Investment. „In die Revitalisierung werden wir 25 Millionen Euro investieren“, so Zincke. Union Investment wird in Grundinstandhaltungen und Mietraumausbauten investieren. Eine Erneuerung der Außenanlagen und der Allgemeinflächen wie der Lobby steht auf dem Programm. „Wir befinden uns bereits in vielversprechenden Gesprächen mit attraktiven Mietern“, erklärt Michaela Rieleit, zuständige Tenant Relation Managerin bei der Union Investment Real Estate GmbH.

Mit dem Gebäude „Seestern 3“, das ursprünglich als Hauptverwaltung des Horten-Kaufhauskonzerns konzipiert wurde und die Keimzelle des Bürostandortes Seestern bildet, begann vor 50 Jahren eine neue Architektur-Epoche in Deutschland. Es war das erste in Deutschland als reines Großraumbüro mit mehreren Ebenen realisierte Gebäude und damit das Leitbild der neuen deutschen Büroarchitektur. Es steht heute zusammen mit seiner Parkanlage unter Denkmalschutz. Im traditionellen und etablierten Düsseldorfer Bürostandort Seestern ist das Objekt „Seestern 3“ etwas Besonderes. Als einziger Firmensitz kann es mit einem eigenen, großzügigen Landschaftspark aufwarten. Durch die Parkanlage und die zum Park geöffnete Terrasse erhält die Immobilie einen Wohlfühlfaktor und fördert die Work-Life-Balance der im Objekt beschäftigten Menschen.

Vitaler Bürostandort

Das Objekt „Seestern 3“ liegt im Bürogebiet Seestern auf der linksrheinischen Seite Düsseldorfs. Der Seestern hat sich als internationaler Bürostandort für die Medien- und Kommunikationstechnologie mit bester Infrastruktur, mehreren Hotels und Hauptverwaltungen etabliert. In der Umgebung haben große Unternehmen wie Vodafone oder Xerox ihren Standort. Mehrere Gastronomiebetriebe sind fußläufig erreichbar. Direkt vor dem Objekt befinden sich eine Bushaltestelle sowie eine U-Bahnhaltestelle in Richtung Innenstadt. Das Objekt ist gut mit dem Pkw erreichbar und in der Nähe des Autobahnkreuz Kaarst.

Seit zwei Jahren strebt die Standort-Initiative Seestern gemeinsam mit den Eigentümern einen Work-Life-Standort mit Top-Voraussetzungen hinsichtlich Job, Infrastruktur und Freizeit an. Die Zusammenarbeit mit Stadt und Wirtschaftsförderung wurde vertieft. Die Initiative möchte das Leitbild ‚more than business‘ weiter beleben.

Das fünfgeschossige Bürogebäude „Seestern 3“ mit zwei großzügigen Innenhöfen sowie einem zum Park gelegenen dreigeschossigen Pavillon gehört seit 1999 zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Europa. Noch heute ist es ein Musterbeispiel innovativer Büroplanung. Union Investment ist im Großraum Düsseldorf mit rund 700 Millionen EUR investiert. Mit dem aktuellen Investment bekennt sich Union Investment zu Düsseldorf als einem der wichtigsten Immobilienstandorte in Deutschland.

www.union-investment.de

Rudolf Taschner

Der Wert von Zeit und Geld

Rudolf Taschner über die Herrin der Zeit, den tückischen Zinseszins, das größte Axiom der Wissenschaft und Geheimrezepte gegen die Wirtschaftskrise

Wissenschaft ist spannend, unterhaltsam und manchmal geradezu aufregend. Geht nicht, sagen Sie? Professor Dr. Rudolf Taschner überzeugt seine Zuhörer vom Gegenteil! Er ist der Mann, der mit Primzahlen jongliert, die Zahl π entzaubert und die Unendlichkeit vermisst. Und er ist derjenige, der wohl wie kein anderer den Zusammenhang von Zeit und Geld erklären kann. So geschehen am Donnerstag, den 11. Oktober, im Zuge von „campus creativ“ am campus21. „campus creativ“, die Vortragsreihe die von Assetmanager Eckhard Horstmeier ins Leben gerufen wurde, bietet das ganze Jahr hindurch Informationen zu spannenden Themen, präsentiert von hochkarätigen Referenten. Der campus21 belohnt sich und alle interessierten Zuhörer mit diesen Veranstaltungen für die geleistete Arbeit auf dem fortgeschrittenen Weg zur Vollaustattung des Businessparks. Es freuten sich die zahlreich erschienenen Gäste bei einem entspannten Get-Together mit Sektempfang und üppigem Buffet sehr über den unterhaltsamen Vortrag von Prof. Dr. Rudolf Taschner, der die trockene Materie der Wissenschaft an sich und die der Mathematik im Speziellen in ein überraschend frisches und amüsantes Antlitz hüllte.

Denn was Prof. Taschner präsentiert, ist weder verstaubt noch trocken. Taschner bewegt sich leichtfüßig und spannungsgeladener als jeder amerikanische Blockbuster über das Parkett der Wissenschaft und reißt seine Zuhörer so in Windeseile in seinen Bann.

Am campus21 hat der begehrte Professor letzten Donnerstagabend 18:00 Uhr Halt gemacht. Die Partner dieser Veranstaltung,

der Wirtschaftsbund Bezirk Mödling und die Oberbank, machten diesen Abend in den Räumlichkeiten des Businesspark Wien Süd zu einem gelungenen Get-Together mit Mehrwert. Das Thema von Taschners Referat war passender Weise „Zeit ist Geld“.

„Geld wurde von den Phöniziern erfunden ...“, beginnt Prof. Dr. Rudolf Taschner, „... es fragt sich nur: Warum so wenig?“. Dann startet er mit einem amüsanten Rundgang durch die Geschichte und hält fest: „Wer die Zeit beherrscht und sie versteht, hat die Macht“. Das war schon immer so. Er erzählt von den Ägyptern, die als Erste entdeckt haben, dass Zeit Geld ist, als sie errechneten wann der Nil für die Bewässerung ihrer Felder sorgen würde. Die Sternen- und Planetenkunde wurde für derartige Berechnungen herangezogen, später auch von der Kirche, der „Herrin der Zeit“. Diese wurde dadurch mächtig, dass weise Mönche Feierlichkeiten wie Ostern sowie den Beginn der Jahreszeiten anhand der Sonnenkonstellation festlegen konnten. Prof. Taschner erzählt anschließend auch über die Entstehung des tückischen Zinseszins, der schon bereits vor Einführung des Geldes bestand. „Ich borge dir einen Sack Getreide und erhalte nach einer gewissen Zeit zwei zurück.“ Ein besonderes Augenmerk sollte man bei Geldgeschäften auch immer auf den versteckten Zinseszins legen, der – falls er nicht mitbedacht wird – nach Ablauf von einiger Zeit für so manche Überraschung sorgen kann.

Von Krisen und Aufschwung

„Wer wissen möchte, was Melancholie bedeutet, soll einkaufen gehen und in Schilling umrechnen“, meint Prof. Taschner. Aber Krisen muss es immer geben. Karl Marx hätte das Problem auf den Punkt gebracht: „Der Unterschied zwischen Mensch und Tier ist, dass das Tier weiß, wann es genug hat, der Mensch nicht. Der

Mensch hat immer neue Bedürfnisse.“ Und diese sich stetig ändernden Wünsche werden auf dem Markt gehandelt – ob Immobilien wie am campus21, Arbeitsleistung oder Ideen und Patente. Geld an sich ist wertlos, nur die Tatsache, dass der Staat definiert, das Geld etwas wert ist, macht es wertvoll.

Auch mittels mathematischer Formel lassen sich die Zusammenhänge von Zeit und Geld entdecken: Geldbetrag (G) wird gegen eine Ware (W) getauscht, die dann irgendwann wieder gegen einen anderen Geldbetrag (G') getauscht werden kann. Doch G und G' sind zumeist nicht identisch, was daran liegt, dass ein anderer Zeitpunkt G in G' verwandelt hat. Doch ob G' nun geringer oder höher als G sein wird, kann nicht errechnet werden, denn dies ist das größte Axiom der Wissenschaft: Die Zukunft kann nicht ausgerechnet werden!

Dies zeigte sich auch schon 1637, als die Nachfrage nach Tulpenzwiebeln explodierte. Das führte dazu, dass eine Tulpenzwiebel so viel wert war wie ein Haus in Amsterdam. Doch innerhalb von einem Monat änderte sich die Nachfrage und plötzlich waren die einst so teuren Zwiebeln wertlos. Fazit: Krisen muss es zwar immer geben, aber mit ihnen ebenso den folgenden Aufschwung.

Rudolf Taschner verrät gegen Ende seines amüsanten und interessanten Vortrags zu Geld und Zeit die drei wichtigsten Methoden gegen die Krise:

- Nicht alles auf eine Karte setzen! Diversifikation ist das Schlagwort. Eine bunte Palette ist immer besser als die Konzentration auf ein einziges Produkt.

- Nicht neidisch sein! Es gibt immer Personen die mehr haben, aber diejenigen, die Verlust machen, sieht man nicht

- das Risiko ist unsichtbar.

- Nicht nur auf sich selbst schauen! Man braucht verlässliche Partner und muss sich gegenseitig unter die Arme greifen!

Die abschließenden Worte von Prof. Dr. Rudolf Taschner:

„Geld wurde zum Ausgeben geschaffen!“ Früher, jetzt und in Zukunft. Amen.

Oscar Niemeyer

Brasiliens Hauptstadt trägt die Handschrift des Stararchitekten

Oscar Ribeiro de Almeida Niemeyer Soares Filho ist 10 Tage vor seinem 105. Geburtstag am 5. Dezember 2012 in Rio de Janeiro gestorben. Er war ein brasilianischer Architekt und gilt als Wegbereiter der modernen brasilianischen Architektur. Niemeyer entwarf die Gebäude für die brasilianische Hauptstadt Brasília, die 1987 zum Weltkulturerbe erklärt wurde.

Niemeyer war eines von sechs Kindern eines Schriftsetzers und von dessen Frau. Sein Vater hatte ein Grafikbüro und sein Großvater war Richter am brasilianischen obersten Gerichtshof. Seine Großeltern mütterlicherseits waren Mitglieder der Kommunistischen Partei Brasiliens. 1928 begann er sein Studium an der Escola Nacional de Belas Artes (Nationale Schule der Schönen Künste) in Rio de Janeiro, das er 1934 abschloss. Im Anschluss arbeitete er im Büro des brasilianischen Architekten und Stadtplaners Lúcio Costa. Der Auftrag an Costas Büro für den Bau des ersten modernen brasilianischen Gebäudes, des Ministeriums für Bildung und Gesundheit in Rio de Janeiro (des heutigen Kulturpalasts), brachte Niemeyer mit Le Corbusier zusammen. Dieser machte ihn später zu seinem Assistenten. 1945 schloss sich Niemeyer der brasilianischen Kommunistischen Partei an. In den Jahren 1947 bis 1953 war er der Vertreter Le Corbusiers im Planungsgremium der UNO für das Hauptquartier der Vereinten Nationen in New York. Die Zusammenarbeit mit Le Corbusier sollte Niemeyers Schaffen stark beeinflussen, indem er später die strenge Orthogonalität moderner Architektur um Kreis und Kurve erweiterte. Niemeyer setzte früh fast ausschließlich auf Stahlbeton als Baumaterial, dem er neue Anwendungsmöglichkeiten erschloss. In seiner futuristischen und plastischen Formensprache mit kurvenreichen, weichen Konturen hält er stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen freiem Raum und Volumen ein. Der Orthogonalität vieler seiner Kollegen schwor er fast vollständig ab. Seine kühnen und unkonventionellen Entwürfe begründeten seinen Ruf als eines der wichtigsten Vertreter und Erneuerer der architektonischen Moderne.

Am bekanntesten sind seine Entwürfe für den Bau der brasilianischen Planhauptstadt Brasília zwischen 1957 und 1964. Alle öffentlichen Gebäude in der auf dem Reißbrett geplanten Stadt stammen aus seiner Hand. Lúcio Costa wurde sein ausführender Stadtplaner. Die UNESCO erklärte Brasília 1987 zum Weltkulturerbe. 1966, zwei Jahre nach der Machtergreifung durch die Militärs



VALTER CAMPANATO/ABR



im Jahre 1964, ging Niemeyer wegen seiner Mitgliedschaft in der Kommunistischen Partei Brasiliens nach Frankreich ins Exil. Ende der 1960er Jahre konnte er seine Arbeit in Brasilien fortsetzen. Er lehrte unter anderem an der Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), kehrte jedoch erst nach der Generalamnestie von 1979 im Jahre 1982 ganz nach Brasilien zurück. Während seiner Jahre im Exil erbaute er unter anderem die Zentrale der Parti communiste français in Paris, das Haus der Kultur in Le Havre und das Verlagshaus von Mondadori in Mailand. 1990 trat er aus der Partei aus, blieb jedoch weiterhin Marxist.

Niemeyer verstarb in Rio de Janeiro, am 5. Dezember 2012, kurz vor seinem 105. Geburtstag an den Folgen eines Melanoms. Der Gouverneur des Bundesstaates Rio de Janeiro, Sérgio Cabral, ordnete eine dreitägige Staatstrauer im Bundesstaat an. Die brasilianische Staatspräsidentin Dilma Rousseff äußerte, dass Brasilien ein Genie, einen Revolutionär und den Mentor einer neuen Architektur verloren habe.

Niemeyer heiratete 1928 Annita Baldo, eine Tochter italienischer Einwanderer aus Padua. Sie verstarb 2004. Aus der Ehe stammt die Tochter Ana Maria. Am 16. November 2006, einen Monat vor seinem 99. Geburtstag, heiratete er seine 38 Jahre jüngere Sekretärin Vera Lúcia Cabreira. Neben seiner Frau hinterlässt er vier Enkel und dreizehn Urenkel. Sein deutscher Name geht zurück auf Konrad Heinrich von Niemeyer (1761–1806), der 1778 von Hannover nach Portugal auswanderte und dort als Vermessungsingenieur arbeitete. Dessen Vater wiederum war der Generalmajor und Regimentschef des Cavallerieregiments Nr. 8 im Dienste des Kurfürstentums Braunschweig-Lüneburg, Jakob Konrad von Niemeyer (1730–1808); er hatte Graf Wilhelm zu Schaumburg-Lippe (port.: Conde de Lippe) unterstützt, die spanische Invasion von 1762 in Portugal erfolgreich abzuwehren.

Oscar Niemeyer zählt zu den schaffensreichsten Architekten des 20. Jahrhunderts. Er hat insgesamt mehr als 600 Gebäude konzipiert, die erbaut worden sind. Er teilt sein Werk selbst in fünf Perioden: Pampulha, Pampulha bis Brasília, Brasília, Bauten in Übersee (Paris, Mailand usw.) und Spätwerke. Etliche Bauten gelten als Architektur-Ikonen der Moderne. Etwa zwanzig Projekte werden derzeit noch in mehreren Ländern errichtet.

IHRE EIGENE PRIVATE FLUGLINIE

NETJETS

UNGEDULD IST EINE TUGEND.

BEIM WETTLAUF GEGEN
DIE ZEIT IST ES BERUHIGEND,
NETJETS AN
IHRER SEITE ZU WISSEN.

NETJETS MANAGEMENT LTD. IST DER MARKEN-GEPRÄGTE VERTRÄGER VON NETJETS TRANSPORTES AÉREOS S.A., EINER EU-LUFTFAHRTGESELLSCHAFT.
E-MAILS SENT TO THIS E-MAIL ADDRESS WILL BE VIEWED BY NETJETS AND "ESTATE" FOR THE PURPOSE OF MONITORING REFERRALS.



Ein inspirierendes Umfeld nimmt Einfluss auf die Arbeitswelt.



USM mit GREENGUARD-Zertifikat ausgezeichnet – www.usm.com/green/de

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen oder besuchen Sie unsere Showrooms.

Deutschland: USM U. Schärer Söhne GmbH, D-77815 Bühl, Tel. +49 72 23 80 94 0, info@usm.com
Schweiz: USM U. Schärer Söhne AG, CH-3110 Münsingen, Tel. +41 31 720 72 72, info@usm.com
Showrooms: Berlin, Bern, Hamburg, Mailand, New York, Paris
www.usm.com

USM
Möbelbausysteme