

MAGAZIN

LEBENSWELTEN[®]

03 | 15





Editorial & Inhalt

Liebe Leserin, lieber Leser,

Jahreswechsel haben immer etwas Magisches. Man blickt zurück und zugleich nach vorne. Manches findet seinen Abschluss, anderes ist im Entstehen. Vieles bleibt. Und alles ist in Bewegung. Wie verhält es sich diesbezüglich mit dem deutschen Immobilienmarkt? In welche Richtung gehen die Entwicklungen und was haben Bauherren, Käufer und Investoren zukünftig zu erwarten? Diese Frage steht im Mittelpunkt der Immobilien-Projektentwicklung und beschäftigt die gesamte Branche. Auf den Seiten 3 bis 5 lesen Sie mehr dazu.

Das Titelbild lässt es bereits erahnen, im Hafenquartier des Dortmunder PHOENIX Sees herrscht zu großen Teilen endlich freie Sicht auf die charakteristischen Fassaden von Port PHOENIX. Weitere Neuigkeiten finden Sie auf den Seiten 8 bis 9.

Seit nunmehr drei Jahren erleichtert ANIMUS, das digitale Quartiersnetzwerk von INTERBODEN, die Lebenswelten der Bewohner in den großen Düsseldorfer Wohnquartieren. In der Zwischenzeit ist das Social Media-Tool flügge geworden und stellt seine Dienste nun auch

den Bewohnern von Port PHOENIX zur Verfügung. Die Details dazu finden Sie auf Seite 16.

Diesmal kein Artikel zu le flair? Stimmt. Statt der bewährten Innenansicht verlagern wir uns dieses Mal wortwörtlich ins Außen: Das beiliegende CUBE Magazin Düsseldorf berichtet in seiner aktuellen Ausgabe ausführlich über das INTERBODEN Wohnprojekt.

Wie immer wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Stöbern in dieser Ausgabe. Und ich wünsche Ihnen noch viel mehr – was genau, das erfahren Sie auf Seite 13.

Ihr

Dr. Reiner Götzen,
Geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe

3

Komplexität der Projektentwicklung

Die Immobilien-Projektentwicklung stellt sich insgesamt als eine sehr komplexe, dynamische und multidisziplinäre Aufgabe dar. Deshalb wird sie häufig auch als die Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft bezeichnet.



9

Räume zum Wohlfühlen

Über guten Geschmack lässt sich bekanntlich wunderbar streiten. Unbestritten hingegen ist das spontane Gefühl des Willkommen seins und der Geborgenheit, das wir Menschen empfinden, wenn wir einen Raum oder eine Wohnung betreten.



16

ANIMUS in Port PHOENIX – jetzt geht's App

Bereits im Jahr 2012 wurde das Social Media-Tool ANIMUS der INTERBODEN Gruppe erstmalig in den großen Düsseldorfer Wohnquartieren gestartet. Seitdem hat sich das Start-up-Unternehmen ANIMUS GmbH mit der All-In-One-Lösung selbstständig gemacht und die Webapplikation neu aufgesetzt.



ANIMUS

Komplexität der Projektentwicklung

Die Immobilien-Projektentwicklung stellt sich insgesamt als eine sehr komplexe, dynamische und multidisziplinäre Aufgabe dar. Deshalb wird sie häufig auch als die Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft bezeichnet. Nirgends sonst ist man von der ersten Idee einer Immobilie, der Konzeption über die Planungs- und Realisationsphase bis zur Übergabe an den Nutzer und Investor vollständig in ein Projekt eingebunden und begleitet verantwortlich diese unterschiedlichen Prozesse.

Einige spektakuläre Großprojekte haben in den letzten Jahren für Schlagzeilen gesorgt und aufgezeigt, welche Konsequenzen sich ergeben, wenn der prognostizierte Zeit- und Kostenrahmen nicht eingehalten wird. Dass Großprojekte um das Zwei- oder Dreifache teurer werden als geplant, ist keine Seltenheit. Schlagzeilen dazu gibt es viele: Die Zeit- und Kostenexplosion dieser drei hier exemplarisch aufgelisteten Projekte hat bundesweit für Aufsehen gesorgt:

Stuttgart 21

Die ursprünglich geschätzten Baukosten lagen 1994 bei 3,3 Milliarden Euro. Dieser Wert wurde kontinuierlich nach oben korrigiert, in 2009 auf 4,525 Milliarden Euro und in 2013 schließlich auf 6,526 Milliarden Euro.

Elbphilharmonie Hamburg

In 2005 wurden für die Baukosten bis zur Fertigstellung 186 Millionen Euro budgetiert; aktuell liegen die Schätzungen bei 865 Millionen Euro. ►►

Flughafen Berlin Brandenburg

Hier lag die ursprüngliche Budgetplanung in 2006 bei 630 Millionen Euro. In 2010 erhöhte sich dieser Wert bereits auf 2,2 Milliarden, 2014 wiederum auf 5,4 Milliarden Euro.



► Solche spektakulären **Fehlplanungen** sind bei mittelständischen Bauträgern glücklicherweise nicht zu verzeichnen. Sie zeigen jedoch überaus eindrucksvoll welche enormen Risiken zu beachten sind. Projektentwicklungsaktivitäten beziehen sich dabei nicht nur auf die Entwicklung eines Neubaus, sondern schließen auch umfassende Revitalisierungen, also auch die Umnutzung von Büro- und Industriebauten sowie sonstige Maßnahmen zur Steigerung der Grundstücksausnutzung und der Flächenproduktivität mit ein. Der Projektentwicklungsprozess umfasst dabei den gesamten Zeitraum von der Initiierung bis zur Realisierung und Nutzungsübergabe eines Objektes und nicht selten auch die weiterführende Betreuung, zum Beispiel durch die Immobilien-Verwaltung über die Fertigstellung hinaus. Zu den Hauptaufgaben eines Projektentwicklers zählen daher die Akquise, die Bewertung von Grundstücken und Immobilien, die Erstellung von Standort-, Wirtschaftlichkeits- und Machbarkeitsanalysen, die Erarbeitung von Konzept-, Finanzierungs-, Vermietungs- und Vermarktungsstrategien sowie die Betreuung der Bauplanung und -ausführung. Die Komplexität einer Projektentwicklung wird durch die stets hohe Anzahl involvierter Akteure sowie Einflüsse der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Immobilienprojekte sind kapitalintensiv und gehen mit vergleichsweise langfristigen Planungs- und Herstellungsprozessen einher.

Die Herausforderungen in der Projektentwicklung sind vielfältig und ändern sich je nach gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen. So galt früher die Faustregel, dass eine **Baugenehmigung** innerhalb von drei bis sechs Monaten erteilt wurde. Das ist heute bei weitem nicht mehr der Fall. Die zeitliche Dauer variiert stark von Kommune zu Kommune und hängt von diversen Gründen ab: Es wird zunehmend zum Problem, dass die Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Verwaltung generell immer stärker dahingehend bewertet werden, inwieweit überhaupt eine Genehmigung erteilt werden darf,

denn womöglich kann der Nachbar Einsprüche gegen die Stadt erheben. Während früher häufig Baugenehmigungen nach §34 Baugesetzbuch erteilt wurden, also gemäß der augenscheinlichen Einpassung in die Umgebung, wird heute häufig auf Nummer sicher gegangen und ein echter B-Plan für ein Bauvorhaben aufgestellt. Dieses aufwändige Verfahren führt zu erheblichen Zeitverzögerungen. Sinnvollerweise fordert das B-Plan Verfahren eine Bürgerbeteiligung, die jedoch für den Planungsprozess des Projektes recht spät kommt. Im Moment kommt es erst zu einer Offenlage, nachdem bereits Geld in Architektur, Gutachten und Planungsprozesse investiert wurden. Die Träger öffentlicher Belange beschäftigen sich allerdings erst ab der **Offenlegung** mit dem Projekt. Daraus resultieren in der Regel Anregungen und Argumente – und in der Folge fängt man dann oft wieder bei null an. Um diesem Dilemma entgegenzuwirken versucht INTERBODEN bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit den betroffenen Anwohnern in den Dialog zu kommen. Hierzu werden



unter anderem eigene Projektblogs betrieben und die gängigen Social Media Kanäle bespielt. Hierbei sollen die Interessen der Beteiligten gehört und gewürdigt werden. Man wird es nie allen recht machen können, aber man kann Ängste und Bedenken zu einem frühen Zeitpunkt abbauen oder auflösen.

Nicht nur die Vorstellungen der Bürger müssen bei jeder Planung berücksichtigt werden, sondern auch die Vorgaben der jeweiligen Kommune. Denn mittlerweile ist auch die **Politik** auf den Plan getreten und greift in den Markt ein. Wie zum Beispiel in Düsseldorf, wo das Handlungskonzept Wohnen (HKW) seit 2013 umgesetzt wird. Hierbei wird kommunal festgelegt, dass ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten bereitgestellt werden muss. Für Düsseldorf bedeutet dies, dass bei Neubauprojekten verbindliche Vorgaben zur Schaffung von Kontingenten im geförderten sowie preisgedämpften Wohnungsbau eingehalten werden müssen. Dies ist eine große Chance. Hierbei sollte jedoch die bestehende Struktur des Stadtviertels berücksichtigt werden.

Eine der aktuell größten Herausforderungen für die Projektentwicklung ist jedoch die Suche nach **geeigneten Grundstücken**. Es werden zurzeit nur wenige oder überbeuerte Grundstücke angeboten. Viele Grund-

stückseigentümer warten mit dem Verkauf, in der Hoffnung, in naher Zukunft noch höhere Preise erzielen zu können. Außerdem ist der deutsche Immobilienmarkt auch für internationale Investoren in den letzten Jahren sehr attraktiv geworden, so dass einem geringen Angebot eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Interessant werden in diesem Zusammenhang vor allem die Mittelstädte. Hier sind noch Grundstücke in zentralen Innenstadtlagen erhältlich. Mit dem Produkt **kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser** ist die INTERBODEN Innovative Gewerbeloten® eine sinnvolle Ergänzung im lokalen Maßstab einer Mittelstadt. Unter anderem wurde bereits mit dem City Gate in Siegburg eine solche Projektentwicklung von INTERBODEN realisiert. Ein weiteres Projekt KASTELLUM – Wohnen mittendrin® wird derzeit in Neuss umgesetzt. Solch ein Wohn- und Handelskonzept in der Innenstadt nutzt dem gesamten Einzelhandel, da die neuen Bewohner vor allem die kurzen Wege in der Stadt zu schätzen wissen und so den lokalen Einzelhandel auch verstärkt nutzen und beleben.

Bei allen Herausforderungen, die von außen auf die Projektentwicklung einwirken, darf der Nutzer nicht vergessen werden. Im Zentrum des Projekts steht immer **der Mensch**, der in den Wohnungen, Häusern und Quartieren leben wird. Im Zuge der gesellschaftlichen Individualisierung nimmt der Anteil des traditionellen Familienkonzeptes immer mehr ab, stattdessen entwickeln sich neue Familienstrukturen und Lebensformen. Die Wohnansprüche der einzelnen Gruppen variieren zum Teil jedoch so stark, dass eine Fülle von Anforderungen und Wünschen an den Projektentwickler herangetragen werden, die er möglichst alle bedienen soll. Dies macht es immer schwieriger ein **marktkonformes Angebot** mit Zusatznutzen zu schaffen. Auf die einzelnen Vorstellungen einzugehen bringt immer einen sehr hohen Aufwand und einen erheblichen Kostenapparat im Hintergrund mit sich. Dem gegenüber steht die Notwendigkeit, den Kostenaufwand möglichst gering zu halten, damit man zu günstigen Preisen anbieten kann. Ein Dilemma, das sich vor allem dadurch aufheben lässt, indem man zielgruppenspezifisch plant und baut.

Neben der **Individualisierung** ist der demographische Wandel ein zentrales Thema der heutigen Immobilienwirtschaft. Hier sei das Stichwort Flexibilität im Wohnungsbau genannt. Das Zuhause soll sich nicht nur flexibel an die veränderten Lebenssituationen anpassen, vielmehr muss zukünftig ein vielfältiges Wohnungsangebot bereitgestellt werden, um den steigenden Bedarf decken zu können.

Die Fragestellungen zum Thema „Nachhaltigkeit“ treffen aktuell in immer brisanterer Form auf einen Immobilienbestandsmarkt, der sich in Zukunft sehr starken Regulierungen und Veränderungen ausgesetzt sehen wird. Nachhaltiges (Re-)Development im Bestand in Bezug auf **Energie- und Effizienzfragen** ist zu einem weiteren zentralen Zukunftsthema der Immobilienwirtschaft geworden. Die Projektentwicklung zeichnet sich also wie kein anderer Bereich der Immobilienwirtschaft durch eine sehr komplexe Verknüpfung multidisziplinärer Themen aus. ■

Herausforderung des innerstädtischen Bauens

Die Abbrucharbeiten beim Neubauprojekt KASTELLUM – Wohnen mittendrin® in Neuss laufen auf Hochtouren. Ein Gespräch mit Klaus Herrmann, Technischer Projektleiter und Alissa Kluckow, Junior-Projektentwicklerin der INTERBODEN Innovative Gewerbewelten® über detaillierte Planungen, Herausforderungen des innerstädtischen Bauens und starke Nerven.

Inmitten der Neusser Fußgängerzone, an der Ecke Nieder- und Kastellstraße, wird das Wohn- und Geschäftshaus KASTELLUM mit drei Ladenlokalen und 32 Wohnungen realisiert. Frau Kluckow, Herr Herrmann, Sie betreuen das Projekt. Wie läuft's?

Wir kommen gut voran. Der Abriss eines Bestandsgebäudes bedarf immer einer detaillierten Planung, besonders wenn es in einem bebauten Kontext steht, wie es auch in Neuss der Fall ist. Wir gehen davon aus, dass die oberirdischen Abbrucharbeiten bald abgeschlossen sind. Die Baugrubenfertigstellung erwarten wir für Anfang des Jahres und anschließend geht es mit Volldampf an den Rohbau.

Ein Bauvorhaben inmitten der Stadt bedarf einer intensiven Vorbereitung und Projektkoordination. Nennen Sie uns bitte ein paar Beispiele.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist immer genauestens zu prüfen und ein Thema für sich. Oftmals fehlen Pläne, die anzeigen wo die Leitungen genau liegen. Nicht selten müssen diese verlegt werden. Das muss natürlich zeitlich und kostenmäßig bewertet werden. Bevor solch eine Leitungsverlegung nicht stattgefunden hat, kommt man mit dem Verbau ja nicht weiter.

„Das Herstellen innerstädtischer Baugruben ist eine komplexe Aufgabe. Und manchmal trifft man trotz bester Planung die Dinge anders an.“

Bei der Bebauung eines innerstädtischen Grundstücks mit Bestandsgebäude ist die Gründungshöhe der angrenzenden Nachbarbebauung ganz entscheidend. Diese ist anhand von Bauakten ersichtlich, sofern diese vollständig und vorhanden sind, andernfalls muss sie durch örtliches Schürfen ermittelt werden. Das Höhenverhältnis muss stimmen, das Gründungsniveau muss passen. Ist, wie im Fall KASTELLUM eine Unterfangung notwendig, da die geplante Höhe unterhalb des Gründungsniveaus der Nachbargebäude liegt, bedarf sie der Zustimmung der direkt angrenzenden Nachbarn. Glücklicherweise

gab es seitens des Nachbarn keinerlei Einwände und wir konnten zügig eine Nachbarschaftsvereinbarung schließen. Das Bestandsgebäude wurde Ende der 50er Jahre errichtet und verfügt über eine gemeinsame Giebelwand zum Nachbarhaus. Auf die Grundstücksgrenze wurde, wie für die damalige Zeit üblich, mittig zu beiden Seiten eine Grenzwall gezogen, die wiederum beiden Seiten als Außenwand dient. Für unsere Abbruchplanung eine zusätzliche, zeitintensive Maßnahme. Diese gemeinschaftlich genutzte Giebelwand musste vor Beginn der Abbrucharbeiten mit Giebelsicherungen in den Bestandsdecken des Nachbargebäudes verankert werden um die Standsicherung des nachbarlichen Giebels zu gewährleisten.

Was bedeutete das für die Koordination?

Im Vorfeld hatten wir mit drei maximal vier Monaten für den Abbruch und Verbau kalkuliert. Das hätte auch geklappt, wenn die zusätzliche Abstrebung am nachbarschaftlichen Giebel nicht hinzugekommen wäre. Zusätzliche Maßnahmen mussten in diesem Falle mittels einer Stahlkonstruktion ergriffen werden, um den Nachbargiebel zu stützen. Nun, das sind die Unwägbarkeiten, die das Bauen mit sich bringt.

Welche Auflagen gibt es allgemein beim innerstädtischen Bauen?

Beispielsweise sind alle angrenzenden Gebäude und Straßenflächen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter hinsichtlich von Altschäden zu begutachten und zu dokumentieren. Hier in Neuss wurden die bereits vorhandenen Bauschäden durch den Bau des Kaufhofs von einem Sachverständigen festgestellt und schriftlich fixiert. Auf der Grundlage des Abbruch- und Verwertungskonzeptes erfolgt wiederum der Abbruchartrag, der unter Umständen weitere

Informationsveranstaltung
mit interessierten Bürgern
und Anwohnern





Abrissarbeiten am Bestandsgebäude

Die Projektbetreuer
Alissa Kluckow und
Klaus Hermann

notwendige Untersuchungen wie zum Beispiel Lärmprognosen erforderlich macht. Gerade wenn es um eine angrenzende Wohnbebauung geht, fordern die Behörden Aussagen über die zu erwartenden Immissionswerte. Diese müssen von einem Gutachter erstellt und vorgelegt werden. Der grundsätzlich sehr positiven Einstellung der Stadt Neuss zu unserem Neubauprojekt stand die Sorge einer möglichen Lärmbelästigung der direkten Anwohner gegenüber. Was absolut nachvollziehbar ist. Es geht darum, dass man bei einer nicht vermeidbaren Lärmüberschreitung eine gewisse Kompensation anbietet – also nur zu bestimmten Uhrzeiten arbeitet oder Hilfsmittel einsetzt. Bei unserem Projekt haben wir diesbezüglich Auflagen erhalten, die eine zeitliche Beschränkung der geräuschintensiven Abbrucharbeiten vorgibt. Außerdem kommen Lärmschutzmatten zum Einsatz, die man an einem separaten Kran aufhängt. Bauen macht Lärm und Dreck, daran können auch die modernsten Gerätschaften und Maschinen nichts ändern. Aber wir bemühen uns immer, dies auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Im Bereich der angrenzenden Straßen erfolgt üblicherweise eine Baugrubensicherung, in der Regel durch einen Trägerbohlwandverbau. Um zu verhindern, dass Abbruchmaterial auf die Gehwege der Fußgängerzone fällt, wird eine Prallschutzmatte an einem extra Kran angebracht.

Das Architekturbüro römer partner aus Köln zeichnet sich für den städtebaulich eindrucksvollen Entwurf zuständig. Unter anderem ist für die Bewohner von KASTELLUM eine Tiefgarage mit circa 36 Stellplätzen vorgesehen. Was bedeutet das für die Bauvorbereitung?

Nachdem der Abbruch abgeschlossen ist, wird eine Unterfangung errichtet, der die angrenzenden Gebäude stabilisiert und vor Absenkungen schützt. Sobald dieser Baugrube fertig ist, kann auch der eigentliche Rohbau beginnen. Da die Tiefgaragenfläche begrenzt ist, haben wir uns für eine Doppelparkerlösung entschieden. Diese Parkliffe benötigen eine gewisse Höhe und Unterfangungskörper mit einer Höhe von bis zu 2,5 Metern Höhe. Uns war außerdem wichtig,

„Es ist etwas anderes, ob man einen Neubau auf der grünen Wiese errichtet. Das ist im Vergleich zu einer innerstädtischen Baugrube deutlich weniger aufwändig. Aber manchmal auch deutlich weniger spannend.“

dass wir im Umgang mit der Gefällesituation planerisch richtig umgehen. Wir werden im Erdgeschoss an allen Bereichen einen ebenerdigen Antritt zu den Gewerbeflächen haben. Da das Straßenniveau der Kastellstraße vom Rheinwall aus auf einer Länge von 70 bis 80 Metern allerdings um 60 Zentimeter abfällt, mussten wir dies durch Deckenabsenkungen berücksichtigen.

In der Stadt Neuss – oder Castrum Novaesium, wie sie als römische Legionsstadt genannt wurde, werden immer wieder archäologische Funde geborgen. Erwarten Sie einen Kellerfund?

Das wird man sehen. Sobald die Kellersohle abgetragen ist, wird der zuständige Gutachter vor Ort sein und Untersuchungen durchführen. Sollte er im Zuge dessen etwas Interessantes finden, ein Brunnen oder ähnliches, würde der Fund nach ausführlicher Dokumentation sorgfältig abgetragen werden.

Wie haben die Neusser Bürger auf das Bauvorhaben reagiert?

Wir haben im Vorfeld der Abbrucharbeiten ein Schreiben an die Anwohner und ansässigen Gewerbetreibenden verteilt und mit ihnen persönlich gesprochen. Wir verfahren auch hier nach unserem Credo ‚Offen kommunizieren‘. Mitte August fand im Bestandsgebäude selber eine Informationsveranstaltung statt, an der neben uns beiden auch Vanja Schneider, Geschäftsführer der Gewerbetellen, und Herr

Paul vom Neusser Abbruchunternehmen Prangenberg & Zaum das Bauvorhaben erläuterten. Im Anschluss gab es eine Frage- und Antwort-Runde. Die größten Bedenken galten der Befahrbarkeit der Kastellstraße als Nadelöhr zur Niederstraße. Wir konnten versichern, dass sie nicht komplett gesperrt wird, sondern die Lauf- und Belieferungswege erhalten bleiben. Und selbstverständlich

tun wir alles uns Mögliche, um die direkten Anwohner und Gewerbetreibenden mit unseren Arbeiten nicht über Gebühr zu strapazieren. ■

Die Anker sind geworfen

Der Endspurt ist geschafft! Die neuen Bewohner von Port PHOENIX – Wohnen am Kai gehen seit dem 15. November am Dortmunder PHOENIX See vor Anker und beziehen ihr neues Zuhause. Die Fertigstellung des Baufeldes 1 erfolgte somit fristgerecht. Über die Hälfte der insgesamt 94 Mietwohnungen des INTERBODEN Wohnprojektes sind bereits vermietet.

Leben in Port PHOENIX – Das bedeutet modernes Wohnen in einem stilvollen Ambiente und einzigartiger Lage. Alle 96 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 33 und 137 Quadratmeter überzeugen mit hochwertiger Ausstattung, hellen Zimmern und intelligenten Grundrissen. Vom 1-Zimmer Apartment bis zur familienfreundlichen 5-Zimmer Wohnung bietet jede Wohnung der sechs individuell gestalteten Stadthäuser ihren Bewohnern – ob Jung oder Alt, Singles, Paare oder Familien – eine Lebenswelt, die den individuellen Ansprüchen an das Wohnen von heute und morgen gerecht wird. Lichtdurchflutete Räume, Parkettfußböden mit Fußbodenheizung, Steinzeugfliesen sowie modern-elegante Bäder sind nur einige wenige Beispiele der wohnlichen Annehmlichkeiten, die die Bewohner erwarten. Auch die komfortablen, schwellenfreien Wohnungszugänge, die Tiefgaragenparkplätze und der Aufzug vom Keller bis zum Staffelgeschoss sollen den Bewohnern das Leben erleichtern. Entfaltungsmöglichkeiten bietet die offene Konzeption des Quartiers, die wiederum charakteristisch für den Quartiersexperten INTERBODEN ist: Eigene Gärten, grüne Innenhöfe, Balkone und Dachterrassen, teils mit Blick auf den PHOENIX See – so sieht es aus, wenn Architekten mit viel Gefühl Freiraum für Entfaltung gestalten.

Auch der wohnbegleitende Service Plus® mit eigenem Service-Point inmitten des Quartiers hat seine Türen für die Bewohner geöffnet und bietet ihnen eine breite Palette an Dienst- und Serviceleistungen an. Ob Paketannahme, Vermittlung der zwei Gästeapartments, Freizeittipps, Hausmeisterservice, Reinigungsdienst – die Mitarbeiter des

Service-Points, der Seele des Quartiers, stehen allen Bewohnern von Port PHOENIX mit Rat und Tat zur Seite.

Bau- und Ausstattungsmerkmale:

- Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten
- Moderne Sanitärtechnik von Markenherstellern
- KfW-Effizienzhaus-70-Standard nach EnEV 2009
- Schwellenfreie Wohnungszugänge
- Tiefgaragenstellplätze
- Aufzug von Keller/Tiefgarage bis zur Wohnungstüre
- Digitales Quartiersnetzwerk ANIMUS
- Eigener INTERBODEN Service Plus®

Sind Sie auf der Suche nach Ihrer neuen Anlegestelle in Port PHOENIX? Dann vereinbaren Sie gleich heute noch einen persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Ibtissam Tachrifet

Termine: nach Vereinbarung

Telefon: 0231 - 96 86 98 45

E-Mail: i.tachrifet@interboden.de

Vor Ort:

Am Kai 11-15

44263 Dortmund

Innenhof der
Mietwohnungen in
Port PHOENIX





Räume zum Wohlfühlen

Über guten Geschmack lässt sich bekanntlich wunderbar streiten. Unbestritten hingegen ist das spontane Gefühl des Willkommen seins und der Geborgenheit, das wir Menschen empfinden, wenn wir einen Raum oder eine Wohnung betreten.

So möchte ich auch wohnen! Diesen Satz hören die INTERBODEN Vertriebsmitarbeiter bei einem persönlichen Besichtigungstermin mit Kunden und Interessierten (erfreulicherweise) immer wieder. Es zeigt sich: Sowohl bei der Anmietung als auch beim Kauf einer Immobilie spielt die Vorstellungskraft eine wichtige Rolle. „Deshalb bietet INTERBODEN seinen Kunden als besonderen Service auch die Musterwohnungen in den Wohnprojekten an“, erklärt Dieter Quoos, Vertriebsverantwortlicher des Projektes Port PHOENIX. Mit viel Aufwand und Leidenschaft entsteht ein modernes und stimmiges Gesamtkonzept. Eine Lebenswelt zum Hineinfühlen, Angucken und Anfassen. Zu Mobiliar, Farbgebung und Beleuchtung gehören auch passende Wohnaccessoires, um eine Atmosphäre zu kreieren, die eine als angenehm empfundene Wohnlichkeit und Individualität ausstrahlt. „Für viele Menschen ist es eine (manchmal zu) große Herausforderung, sich eine nackte, unmöblierte Immobilie als zukünftiges, fertig eingerichtetes Zuhause vorzustellen. Und das ist verständlich. Wie könnte die Wohnung eingerichtet aussehen, fragen sich die Kunden. Wie wirken unsere Möbel, passen sie hinein und wie kann ich das gestalten?“ Und nicht immer zieht der gesamte Hausstand mit. Viele Erwerber nutzen diesen Zeitpunkt, um sich neu einzurichten oder zu modernisieren. Gerade dann sollte die Wohnungsausstattung perfekt auf das neue Zuhause abgestimmt sein. „Da helfen wir unseren Kunden gerne auf die Sprünge“, sagt Dieter Quoos. „Wenn wir eine Musterwohnung in unseren Wohnprojekten besichtigen, die den ausschließlichen Zweck hat, die räumlichen und gestalterischen Möglichkeiten des Wohnens als Gesamtkonzept beispielhaft zu verdeutlichen, finden die Leute das ganz toll und möchten die Immobilie am liebsten mitsamt der kompletten Ausstattung haben“, so Dieter Quoos.

Eben auch aus diesem Grund bietet INTERBODEN in Port PHOENIX seit kurzem eine neue Kaufmusterwohnung an, die – angefangen vom Farbkonzept über eine erlesene Möblierung bis hin zu ausge-

wählten Designobjekten – auch die neuesten Einrichtungstrends und Impulse umsetzt und von erfahrenen Einrichtungsexperten sorgfältig bis ins kleinste Detail geplant und ausgestattet ist.

Bereits bei der gut besuchten Eröffnung Anfang August, die bei herrlichem Sonnenschein und strahlend blauem Himmel stattfand, ließen sich viele begeisterte ‚Ohhs und Ahhs‘ vernehmen. Bei appetitlichem Fingerfood und einer leckeren Tasse Kaffee machten sich die vielen Besucher selbst ein Bild von dem neuen Wohnwelten-Flagschiff in Port PHOENIX. Das INTERBODEN Vertriebsteam stand ihnen währenddessen Rede und Antwort und freute sich über das große Interesse.

Kommen auch Sie an Bord! Die neue INTERBODEN Lebenswelt am PHOENIX-See ist nach Absprache jederzeit zu besichtigen und macht schon jetzt das Wohnen im Quartier mit allen Sinnen erlebbar.

Sind Sie auf der Suche nach Ihrer neuen Anlegestelle in Port PHOENIX? Dann vereinbaren Sie gleich heute noch einen persönlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihre Ansprechpartner:

Dieter Quoos und Thomas Götzen

Termine: Dienstag und Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr

Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Telefon: 0231 - 31 54 97 33

E-Mail: info@port-phoenix.de

Vor Ort:

Am Kai 11-15

44263 Dortmund

Kaufen statt mieten? Oder kaufen, um zu vermieten?

Viele Menschen hegen einen großen Wunsch: der Traum von der eigenen Immobilie soll Wirklichkeit werden. Aktuell stehen die Zeichen gut, um diesen Wunschtraum in die Tat umzusetzen. Seit Monaten befinden sich die Kreditzinsen auf einem historischen Tiefstand. Selten ist eine Finanzierung so günstig zu bekommen. Dem gegenüber stehen steigende Mieten in den bevorzugten Wohnlagen. Alle Indizien sprechen dafür, dass nun der richtige Zeitpunkt gekommen ist, Wohneigentum zu erwerben – nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger.

Miete kontra Kaufpreis

Bevor ein solcher Schritt jedoch gewagt wird, sollte die eigene finanzielle Situation beleuchtet und eine erste Kalkulation angestellt werden. Für Selbstnutzer, die ihre Mietzahlungen für die nächsten Jahre hochrechnen, kommt schnell ein stattlicher Betrag zusammen. Für Kapitalanleger müssen die künftigen Mieteinnahmen den Finanzierungskosten gegenübergestellt werden.

Ein erster Überschlag zeigt schnell, dass ein Mietverhältnis über Jahre hinweg ähnliche Aufwendungen verursacht wie der Kauf einer Immobilie. Mit dem Unterschied, dass beim Erwerb von Wohnraum ein bleibender Wert entsteht. Als Mieter steht man nach Jahren mit leeren Händen da. Wer heute 40 Jahre alt ist und 800 Euro Kaltmiete im Monat zahlt, überweist in den kommenden vier Jahrzehnten 384.000 Euro an den Vermieter. Mietsteigerungen und kletternde Nebenkosten nicht mit inbegriffen. Erhöht sich die Miete jährlich um 1,5 Prozent, summiert sich dieser Posten schon auf rund 521.000 Euro – über eine halbe Million. Dennoch sollte nicht der Trugschluss entstehen, dass man bei einer monatlichen Belastung, die der aktuellen Miete entspricht, in jeder Region Deutschlands auch einen entsprechenden Wohnraum kaufen kann.

Bei der Entscheidung für oder gegen den Kauf einer Immobilie müssen unbedingt geografische Unterschiede berücksichtigt werden. So steigt der Wert von Immobilien vor allen Dingen dort, wo Bevölkerung und Wirtschaft stetig wachsen, denn Wachstum führt zu Verknappung; dieses Zusammenspiel schafft den Wert der Immobilie. Eine Region in der man deshalb zurzeit werthaltige Immobilien erwerben kann ist der PHOENIX See in Dortmund. Die Popularität des Sees wächst von Jahr zu Jahr. Wissenschaftler, Fußballer, Stars, Studenten und Familien haben den Standort längst als lohnenswerten identifiziert. Auch Großinvestoren haben die Wachstumsregion für sich entdeckt. 2017 wird neben der Sparkassen-Akademie die Hotelkette „Hampton by Hilton“ vom Hilton-Verbund ihre Tore eröffnen.

Beim Kauf einer Immobilie darf nicht nur der reine Kaufpreis Berücksichtigung finden. Hinzu kommen noch diverse Nebenkosten: Abhängig von der jeweiligen Region muss der Käufer bis zu zehn Prozent zum eigentlichen Kaufpreis der Immobilie dazurechnen. Es fallen Kosten für Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie Maklergebühren an.

Kapitalanlage als Investment

Für die Kapitalanlage müssen die zu erwartenden Mieteinnahmen allen tatsächlich anfallenden Kosten gegenübergestellt werden. Die exemplarische Rechnung auf der rechten Seite zeigt eine solche Wirtschaftlichkeitsberechnung. Für das Beispiel in Port PHOENIX ist bei einer Mieteinnahme von 10,00 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter ein leichter jährlicher Überschuss zu verzeichnen.

Die persönliche Kalkulation ist ausschlaggebend

Aktuell raten Experten dazu, in der momentan Niedrigzinsphase – trotz der monatlich höheren Belastung – die Tilgung höher anzusetzen, um den Kredit schneller begleichen zu können. Idealerweise sollte auch genügend Eigenkapital vorhanden sein, um die Nebenkosten zu bezahlen und unter Umständen auch den Kreditbetrag zu reduzieren. Auch die Zinsbedingungen bei der Bank werden dadurch günstiger.

Erst wenn alle finanziellen Aspekte beim Kauf einer Immobilie berücksichtigt wurden, kann eine Entscheidung getroffen werden. Idealerweise sollte nach Abzug aller Kosten immer eine ausreichende Reserve für ein finanzielles Polster für außergewöhnliche Belastungen übrig bleiben.

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie ist gefallen

Daraus ergeben sich dann schnell die nächsten Schritte. An erster Stelle steht immer eine sachkundige Beratung. Suchen Sie sich bereits im Vorfeld Ihres Projektes einen unabhängigen Immobilienfinanzierer, der über das notwendige Wissen und langjährige Erfahrung verfügt. Zwar lässt sich im Internet ein erster Eindruck vermitteln doch die Feinheiten erfahren Sie nur im Rahmen einer ausgiebigen persönlichen Finanzierungsberatung.

Wer beim Kauf von Wohneigentum einen Kredit in Anspruch nehmen möchte, sollte grundsätzlich mehrere Kreditangebote am Markt einholen, um so eine perfekt zugeschnittene Finanzierung zu erhalten. Wer in Eigenregie ausgesuchte Kreditinstitute kontaktiert, wird schnell feststellen, dass dies eine äußerst zeitaufwändige Angelegenheit ist. Die verschiedenen Angebote der Banken lassen sich nicht zwingend mit einander vergleichen. Zu abweichend sind die jeweiligen Kriterien, die die einzelnen Kreditinstitute zur Wertbestimmung heranziehen. Bei einer Immobilienfinanzierung gibt es eine Fülle von Varianten, die den Kenntnisstand eines Käufers schnell übersteigen.

No.:

NAME
NOM

Wirtschaftlichkeitsberechnung
(Kapitalanlage), Port PHOENIX, Dortmund

Wohnungsdaten

Wohnungsnummer:	WE 11-09b
Wohnungsfläche in m ² :	60,84
Anzahl Zimmer:	2
Geschoss:	2. OG

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung:	179.500,00 EUR
Kaufpreis Stellplatz:	18.900,00 EUR
Grunderwerbssteuer: 6,50%	12.896,00 EUR
Notar und Gerichtskosten: ca. 1,50%	2.976,00 EUR
<u>Gesamt:</u>	<u>214.272,00 EUR</u>

Finanzierung

Eigenkapital:		35.000 EUR
Darlehen:		179.272,00 EUR
Zinsaufwendungen:	2,00%	mtl. 298,79 EUR
Tilgung:	2,00%	mtl. 298,79 EUR
<u>Gesamt:</u>		<u>mtl. 597,57 EUR</u>

Miete

Kaltmiete pro m ² :	10,00 EUR	mtl. 608,40 EUR	p.a. 8.260,80 EUR
Miete Stellplatz:	80,00 EUR	mtl. 80,00 EUR	p.a. 960,00 EUR
<u>Gesamt:</u>		<u>688,40 EUR</u>	<u>p.a. 8.260,80 EUR</u>

Liquidität

Miete:		mtl. 688,40 EUR	p.a. 8.260,80 EUR
nicht umlagefähige Nebenkosten:	0,61 EUR/m ²	mtl. 37,11 EUR	p.a. 445,35 EUR
Sondereigentumsverwaltung:		mtl. 42,00 EUR	p.a. 504,00 EUR
Zinsaufwendungen:		mtl. 298,79 EUR	p.a. 3.585,44 EUR
Tilgung:		mtl. 298,79 EUR	p.a. 3.585,44 EUR
<u>Überschuss:</u>		<u>mtl. 11,71 EUR</u>	<u>p.a. 140,57 EUR</u>

Hinweise:

Die Berechnungen beruhen auf dem aktuellen Gesetz. Änderungen können aufgrund von Auslassungen, Zusammenfassungen, Irrtümern o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis sowie der persönlichen finanziellen Situation des Erwerbers eintreten. Für das Erreichen der wirtschaftlichen Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei den Nebenkosten und Mieten handelt es sich um marktübliche Preise und Erfahrungswerte aus fertiggestellten Objekten. Sämtliche Angaben sind unverbindlich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist Sache des Erwerbers, diese Berechnungen durch qualifizierte Personen prüfen zu lassen.

Hier sollte dem Kreditnehmer möglichst kein Fehler unterlaufen, da er mit einer Baufinanzierung für viele Jahre eine Verpflichtung eingeht.

Der größte Vorteil bei der Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Immobilienfinanzierer liegt klar auf der Hand: Im direkten Vergleich filtert dieser das bestmögliche Angebot von verschiedenen Kreditinstituten heraus. Anhand von individuellen Kriterien erhält so jeder Kunde eine maßgeschneiderte Finanzierung für seinen Immobilienkauf. Eine einzelne Bank hingegen will ihr eigenes Kreditangebot platzieren. Die besten Bedingungen für eine Immobilienfinanzierung bekommt der Kunde auf diesem Wege nicht in jedem Fall.

Behalten Sie die Kosten im Blick

Mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz lassen sich die Finanzierungskosten deutlich senken. Die einfache Regel lautet: Je höher das Eigenkapital, desto bessere Konditionen von der Bank. Auch Förderprogramme können in die Finanzierung mit einfließen, sollten die Zugangsparameter stimmen. Für weitere Informationen zu Ihrer Immobilienfinanzierung stehen Ihnen die Finanzierungsspezialisten der Hüttig & Rompf AG (www.huettig-rompf.de) gerne zur Verfügung. Gerne werden individuelle Berechnungen erstellt. Melden Sie sich unter: info@interboden.de. ■



VILIS baut in Essen

Inmitten der Ruhrmetropole entsteht ein weiteres Projekt der INTERBODEN Tochter. VILIS an der Humboldtstraße heißt das Neubauprojekt in Essen Haarzopf/Fulerum. Die 19 attraktiven Eigentumswohnungen liegen zentral – und doch mitten im Grünen.

Auf einem ehemaligen Bolzplatzgelände der ThyssenKrupp AG realisiert VILIS individuelle Wohnwelten zu bezahlbaren Preisen mit hoher Bauqualität und attraktiver Architektur. „Ein Grundstück, wie für VILIS gemacht“, sagt Helga Sander. Denn VILIS macht es sich zum Ziel Wohnungen mit einem attraktiv-modernen Design in zentraler Lage anzubieten. „Der Vertrieb läuft bereits auf vollen Touren“, bestätigt die Projektleiterin. Die Fertigstellung der Eigentumswohnungen ist für Anfang 2017 geplant.

Zur Auswahl stehen unterschiedliche Wohnungstypen für jede Lebenssituation und jeden Geschmack, für Singles, Paare oder Familien mit Kindern. Alle Wohnungen sind schwellenfrei von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür erreichbar. Den Bewohnern stehen 22 Tiefgaragenplätze sowie Fahrradstellplätze im Keller und im Außenbereich zur Verfügung. Sämtliche Wohnungen werden nutzungsflexibel geplant und konzipiert, so dass sie sich den unterschiedlichen Bedürfnissen ihrer neuen Bewohner optimal anpassen. Intelligente, barrierearme Ausstattungen und clever geschnittene Grundrisse gehören ebenso dazu wie die Nutzung des VILIS-Konfigurators. Er ermöglicht eine individuelle Wohnraumausstattung per Mausclick inklusive vollständiger Kostentransparenz aller zur Verfügung stehenden, vordefinierten Wahlmöglichkeiten. So können die zukünftigen Bewohner die Gestaltung ihrer eigenen vier Wände selbst in die Hand nehmen.

Zu den Sahnestücken des Essener VILIS Projektes gehören unter an-

derem die vier großzügig geschnittenen, familiengerechten Erdgeschosswohnungen mit Südgarten und Blick auf die hauseigene, 160 Quadratmeter große Spielfläche für die Kleinen: Für Familien mit Kindern genau das Richtige. Wer lieber hoch hinaus möchte, dem werden die Penthousewohnungen mit Wohnflächen von 65 bis 117 Quadratmeter zusagen. Sie bieten neben allem wohnlichen Komfort eine fantastische Aussicht. „Von dort aus blickt man sowohl ins Grüne als auch bis in die Stadt“, sagt Helga Sander. Etwas besonderes kommt bei der 117 Quadratmeter großen Penthousewohnung noch on top dazu: Als einzige Wohnung verfügt sie über einen direkten, exklusiven Wohnungszugang über den Aufzug.

VILIS an der Humboldtstraße liegt im Essener Stadtteil Haarzopf/Fulerum und ist lediglich sechs Kilometer von der Essener Innenstadt entfernt. Die fast schon ländliche Lage verspricht eine hohe Lebensqualität und zählt zu den beliebten Wohngebieten der Ruhrstadt.

„Wir stellen eine hohe Nachfrage fest. Besonders aus dem nahen Umfeld ist das Interesse groß. Der angrenzende nachbarliche Stadtteil Mülheim Heimerde ist, genau wie Haarzopf, stark im Kommen und erlebt einen strukturellen Aufschwung. Die vielen, nah gelegenen Siepentäler bieten Naturnähe und erholsame Entschleunigung. Zugleich ist das Quartier an der Humboldtstraße infrastrukturell sehr gut angebunden,“ erläutert Helga Sander. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe des Quartiers. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, ebenso alle wichtigen Hot Spots der Stadt. So liegt das Rhein-Ruhr-Zentrum mit über 200 Geschäften wenige Gehminuten entfernt. Auch Deutschlands größtes Indoor-Einkaufszentrum Limbecker Platz, das Folkwang Museum, das UNESCO Weltkulturerbe Zeche Zollverein und die Philharmonie sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln und über die Stadtautobahn schnell erreichbar.

Ihr Wunsch sei uns Befehl! Mit unserem Konfigurator können Sie ganz bequem und in nur wenigen Schritten Ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten. Mehr dazu erfahren Sie unter www.vilis-wohnen.de.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:

Dieter Friedrichs

Telefon: 02102- 91 94 40

E-Mail: d.friedrichs@vilis-wohnen.de

VILIS Entwurfsansicht





DAS BEWÄHRTE ERHALTEN UND DAS NEUE BEGINNEN – DAS IST DER ERFOLG UNSERER BISHERIGEN ZUSAMMENARBEIT, FÜR DIE WIR UNS HERZLICH BEDANKEN MÖCHTEN. IHNEN ALLEN GESEGNETE FESTTAGE UND EINEN BESINNLICHEN JAHRESAUSKLANG.

WIR FREUEN UNS DARAUF, AUCH IN 2016 GEMEINSAME WEGE MIT IHNEN ZU GEHEN.

Weihnachten lässt grüßen! Scannen Sie dazu den QR-Code oder gehen Sie auf www.interboden.de



———— IHR —————
INTERBODEN
———— TEAM ————

Dr. Reiner Götzen nominiert als „Entrepreneur Of The Year 2015“

Dr. Reiner Götzen wurde zum diesjährigen „Entrepreneur Of The Year“ der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young nominiert. Am 15. Oktober 2015 wurde der renommierte Wirtschaftspreis, der die besten mittelständischen Unternehmer Deutschlands auszeichnet, vergeben. Insgesamt schafften 44 Firmen den Sprung ins Finale und

konnten sich bei der strengen, mehrstufigen Auswahl behaupten. Aus allen Finalisten wählte eine unabhängige Jury namhafter Wirtschaftsexperten die Preisträger in unterschiedlichen Kategorien. In der Kategorie Dienstleistung/IT, in der auch Dr. Reiner Götzen nominiert wurde, gewann das Unternehmen Nanogate.

Der „Entrepreneur Of The Year“ wurde in diesem Jahr in Deutschland bereits zum 19. Mal geehrt. Weltweit wird die Auszeichnung in mehr als 60 Ländern vergeben. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der diesjährigen Finalisten war die Fähigkeit, mit innovativen Produkten schnell auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren. Die Unternehmer investierten überdurchschnittlich in Innovationen und seien so in der Lage, Neuentwicklungen rasch an den Markt zu bringen, heißt es in der Begründung. „Es sind beeindruckende Unternehmerinnen und Unternehmer, die dank ihrer Innovationskraft erfolgreich neue Geschäftsfelder besetzen“, sagt Peter Englisch, Global Leader des Ernst & Young Family Business Center of Excellence und zuständig für den deutschen Unternehmerpreis. Zudem seien sie sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

„Soziales Engagement und unternehmerisches Wachstum schließen sich nicht aus, das zeigen die diesjährigen Finalisten sehr deutlich“, erläutert Peter Englisch. In Deutschland wird der von Ernst & Young organisierte Wettbewerb von zahlreichen namhaften Unternehmen und Medien unterstützt; dazu zählen die LGT Bank, Jaguar Land Rover, die Frankfurter Allgemeine Zeitung, das manager magazin und die strategische Unternehmensberatung für Kommunikation CNC. Neben der Auszeichnung erfolgreicher Unternehmerpersönlichkeiten fördert Ernst & Young mit ihrem Programm „EY NextGen Academy“ auch den unternehmerischen Nachwuchs. ■



INTERBODEN jetzt auch auf Facebook

INTERBODEN ist nun mit einer offiziellen Seite im sozialen Netzwerk Facebook vertreten, um über Neuigkeiten zu informieren und auch weiterhin den Dialog mit den Kunden zu verstärken.

Mehr als 25 Millionen Deutsche sind derzeit jeden Monat auf Facebook aktiv. Längst sind es nicht mehr nur die Jungen, die Facebook nutzen, tatsächlich werden die User immer älter. Um die Kunden auch dort zu erreichen, wo sie sich täglich im Internet bewegen, baut die INTERBODEN Gruppe mit ihrer neuen, offiziellen Präsenz auf Facebook ihr Service-Angebot im Internet immer weiter aus. Allen, die das Wohnen lieben, wird unter www.facebook.com/interboden eine neue Plattform rund um die Themen Immobilien, Leben und Wohnen geboten. „Wir freuen uns auf den zusätzlichen Dialog mit unseren Kunden und möchten über diesen Kanal weitere wahre „Fans“ gewinnen“, so Dr. Reiner Götzen, geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe. Außerdem wird es interessante Informationen über laufende Projekte und den aktuellen Stand der verschiedenen Baustellen geben.

Besuchen und liken Sie INTERBODEN und teilen Sie Inhalte. So bleiben Sie immer auf dem Laufenden. „Wir laden Sie herzlich dazu ein, Fan von uns zu werden und mit uns auch auf diesem Weg in einen konstruktiven Dialog zu treten“, richtet sich Dr. Reiner Götzen an alle interessierten Facebook-Nutzer. ■



Fit am Arbeitsplatz bei INTERBODEN



Gesundheitsförderung als Unternehmensaufgabe: Auch in diesem Jahr hat das Gesundheitsprogramm der INTERBODEN Gruppe wieder für Impulse und Vitalität gesorgt. Bewegung, Stressmanagement und eine verbesserte Ergonomie am Arbeitsplatz standen auf dem Programm.

Seit 2011 ist bei INTERBODEN das Gesundheitsmanagements in den Fokus gerückt. Über das Jahr verteilt fanden verschiedene Aktivitäten, so genannte „Green Days“ zum Thema Gesundheit statt, an denen die Mitarbeiter teilnehmen konnten. Es wurden etwa Fachvorträge zum Thema Ernährung angeboten und Anregungen zum Thema Bewegung mit kleinen Übungen gegeben, die sich ohne großen Aufwand in den Arbeitsalltag integrieren lassen. Neu in diesem Jahr war eine Aktionsphase im Anschluss an den jeweiligen Green Day, damit sich die sportlichen Aktivitäten der Mitarbeiter auch auf das gesamte Jahr verteilen und nicht auf den einzelnen Aktionstag beschränkt blieben.

Vor allem die „10k Challenge“ stieß auf große Begeisterung bei den Mitarbeitern. Über den Zeitraum von sechs Wochen waren alle aufgerufen mindestens 10.000 Schritte pro Tag zu gehen. 38 Mitarbeiter beteiligten sich an der Aktion und insgesamt wurden 15.438.459 Schritte erreicht. Das entspricht in etwa 12.350 Kilometern. Würde man einmal um Deutschland herum laufen, wären das 6.175 zurück gelegte Kilometer. Innerhalb von sechs Wochen hat die INTERBODEN Belegschaft somit im Staffellauf zweimal Deutschland umrundet.

Sportlich war man bei INTERBODEN allerdings schon immer. Firmenfahrräder für kurze Erledigungen in der Mittagspause, Fußballtreffs, Fitnesskurse und Teilnahmen an Veranstaltungen wie dem Spendenlauf Run4Ideas gehören schon seit einigen Jahren zu den betrieblichen Angeboten. ■

Jubilare 2016

Dieses Jahr wurden sieben Mitarbeiter für ihre langjährige Betriebszugehörigkeit geehrt. Sie alle konnten ein rundes Jubiläum mit der INTERBODEN Gruppe feiern. Reiner Götzen bedankte sich persönlich bei allen Mitarbeitern für ihren verlässlichen Einsatz und ihre Verbundenheit zum Unternehmen. Spezielle Jubiläen feierten (von links nach rechts): Dieter Friedrichs (25 Jahre), Günter Wittgen (25 Jahre), Andreas Ludwig (15 Jahre), Birgit Dobberstein (10 Jahre), Martina Stellmacher (10 Jahre), Clemens Reißner (15 Jahre), und (nicht auf dem Foto) Reiner Mäckler (45 Jahre). Herzlichen Glückwunsch zum Arbeitsjubiläum!

Loyalität, Bindung und Vertrauen spielen in Familienunternehmen eine besonders große Rolle. Einige der heutigen Mitarbeiter haben sogar noch bei dem Gründer Heinrich Götzen ihre Ausbildung absolviert. Andere sind gekommen und geblieben, weil es ständig neue Herausforderungen und interessante Aufgaben gibt. Insgesamt arbeiten 18 Mitarbeiter seit mehr als einem Jahrzehnt in der Firmengruppe. ■



ANIMUS in Port PHOENIX – jetzt geht's App

Bereits im Jahr 2012 wurde das Social Media-Tool ANIMUS der INTERBODEN Gruppe erstmalig in den großen Düsseldorfer Wohnquartieren gestartet. Seitdem hat sich das Start-up-Unternehmen ANIMUS GmbH mit der All-In-One-Lösung selbstständig gemacht und die Webapplikation neu aufgesetzt. Nicht nur das Design und die innovativen Features sind neu. Das Start-up öffnet sich nun auch anderen interessierten Unternehmen.

Seit jeher bietet INTERBODEN seinen Kunden ein umfangreiches Dienstleistungsangebot, darunter der Service-Point und die Hausverwaltung. Mit dem Quartiersnetzwerk ANIMUS hält nun die Digitalisierung Einzug in die Wohnung. Hier findet der Bewohner alles rund um sein neues Zuhause. ANIMUS macht das Leben leichter. Es versteht sich als zentraler und digitaler Ansprechpartner für alle Belange und als Helfer in der Not. Nie wieder müssen E-Mail-Adressen oder Telefonnummern von Ansprechpartnern oder Vertragsunterlagen gesucht werden. In ANIMUS findet man alles bequem direkt per Mausklick. Und da es auf allen Devices mit Internetanschluss funktioniert, hat man von überall auf der Welt Zugriff auf das System und kann vor Ort und von unterwegs alles problemlos organisieren.

Pilotphase

In einer Pilotphase wurde das System mit 25 Kunden aus den Düsseldorfer Quartieren Les Halles und le flair in diesem Sommer getestet. Und seit dem 9. November haben die Mieter von Port PHOENIX die Möglichkeit das neue ANIMUS zu nutzen und es auf Herz und Nieren zu testen. Pünktlich mit dem Einzug steht ihnen das Portal exklusiv zur Verfügung. Und natürlich erhalten auch die Eigentümer mit Übergabe ihrer Wohnung im ersten Quartal 2016 Zugang zum neuen ANIMUS. Das Dortmunder Quartier ist damit das erste INTERBODEN Quartier, das das überarbeitete Social Media Tool erhält. Als nächstes INTERBODEN Quartier erhalten die Bewohner an der Schinkelstraße demnächst sukzessive ANIMUS.

Die Plattform ist allerdings nicht exklusiv für INTERBODEN entwickelt worden, sondern ist auch zum Beispiel für andere Bauprojekte, die Wohnungswirtschaft, Studentenwohnheime, altersgerechte Wohnheime interessant und verfügbar. Für jedes Unternehmen wird eine jeweils maßgeschneiderte, individuelle Lösung erarbeitet.

Guter Service bedeutet gute Kommunikation

Die Art, in der Menschen untereinander kommunizieren, wie sie ihr Leben und ihr Zusammenleben organisieren, hat sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Das Internet ist zu einem eigenen virtuellen Lebensraum geworden – einem Raum, den INTERBODEN im Sinne einer Erweiterung der gebauten Lebenswelten mitgestalten möchte. Es ist daher folgerichtig, dass ein innovatives Unternehmen wie INTERBODEN neue Kommunikationsmittel einsetzt, um in seinen Quartieren den Service auszubauen und damit das Wohnen und die Nachbarschaft positiv zu unterstützen. Mit dem Quartiersnetzwerk hat das Unternehmen die konsequente Fortsetzung des Innovative Lebenswelten®-Gedankens in das digitale Zeitalter geschafft.



Bei ANIMUS – lateinisch für ‚die Seele‘ – ist der Name Programm: Als zusätzliches Serviceangebot sorgt es dafür, dass das Leben im Quartier noch komfortabler wird. Information, Service und Kommunikation – diese drei wichtigen Bereiche bündelt ANIMUS und macht sie leicht zugänglich und ist je nach Bedarf jederzeit und allerorts per Rechner, Tablet oder Smartphone verfügbar: Dank einer klaren Strukturierung und nutzerfreundlichen Oberfläche findet jede Bewohnerin und jeder Bewohner sofort die Inhalte, die sie oder ihn interessieren. Über ANIMUS können die Bewohner die INTERBODEN Service-Point Dienstleistungen rund um die Uhr online in Anspruch nehmen, zudem bietet das Netzwerk einen direkten Draht zur Verwaltung. So können auch Beanstandungsanzeigen über das System aufgegeben werden. Die Möglichkeit sich mit seinen Nachbarn zu vernetzen sowie ausgewählte Informationen und aktuelle Angebote rund um das Quartier und seine Nachbarschaft aufzurufen, komplettieren den Service. Die App ermöglicht außerdem die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter und Service-Point Mitarbeiter – zum Beispiel um einen Termin zu vereinbaren oder den Mieter zu benachrichtigen, dass eine Paket-sendung angekommen ist. Jeder Nutzer hat ein eigenes Profil mit Namen und Bild. Er kann zukünftig zum Beispiel auch selbst Termine zu Veranstaltungen einstellen, eine Anfrage zum nachbarschaftlichen Grillabend oder einer gemeinsamen Fahrradtour am Wochenende starten.

Nutzer von ANIMUS zu werden ist ganz unkompliziert: Schauen Sie zur Information am Service-Point vorbei oder schreiben Sie eine E-Mail an info@ANIMUS.de. Ihr personalisiertes Passwort wird Ihnen dann per E-Mail zugeschickt. Mit der E-Mail-Adresse und dem Passwort können Sie sich dann auf www.ANIMUS.de einloggen und, nachdem die Datenschutzbestimmungen akzeptiert wurden, das Portal sofort nutzen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.ANIMUS.de ■

Frostbeule oder Hitzkopf?

Die einen haben es in der kalten Jahreszeit zu Hause gerne kuschelig warm, die anderen bevorzugen moderate Raumtemperaturen. Hier ein paar Tipps und Tricks, damit jeder auf seine Kosten kommt und dabei unnötige Heizkosten spart.

Heizen Sie immer der Witterung angemessen? Auch jetzt im Winter empfiehlt sich ein Raumklima zwischen 20 bis 23 Grad Celsius in den Wohnräumen. Im Schlafzimmer darf es ein paar Grad kälter sein, um eine gesunde und erholsame Nachtruhe zu gewährleisten. Damit auch weniger oft genutzte Räume wie Abstellkammer oder Gästezimmer im Leerstand nicht allzu sehr auskühlen, ist hier eine konstante Temperatur von 16 bis 17 Grad zu halten.

Rauf, runter, an, aus? Wer ständig die Heizung an- und ausschaltet, verursacht einen hohen Energieverbrauch. Es kostet deutlich mehr Energie, ein ausgekühltes Haus oder eine ausgekühlte Wohnung wieder aufzuheizen. Es ist viel effektiver, die Temperatur konstant auf einem Niveau zu halten und nur bei Bedarf nachzuheizen. Jedes Grad Temperaturabsenkung spart bis zu 6 Prozent Heizkosten. Konstante 17 Grad Raumtemperatur sollten aber auch dann herrschen, wenn Sie tagsüber nicht Zuhause sind, denn sonst kühlen die Räume und Wände aus. In der Nacht kann die Raumtemperatur allerdings um fünf Grad abgesenkt werden.

Stehen sie mit dem Rücken zur Wand? Die Wände hinter den Heizungen sind oft dünner als andere Wände und stehen nicht selten in Nischen. Sie absorbieren einen nicht unerheblichen Teil der Heizwärme. Das Anbringen von Dämmplatten oder -folien zwischen Wand und Heizung verringert diesen Wärmeverlust. Auch eine Styroporplatte (idealerweise mit dünner Aluminiumschicht) führt zu einem umgekehrten Effekt und reflektiert die Hitze. Bis zu 30 Prozent der Heizkosten lassen sich mit dieser simplen und kostengünstigen Methode einsparen.

Sind die noch ganz dicht? Der Schnelltest mittels eines vor dem Fenster platzierten brennenden Teelichtes zeigt, ob eventuelle Zugluft zwischen Fenster und Rahmen zu Wärmeverlust führt. Wenn die Flamme des Teelichtes nicht mehr gerade nach oben zeigt, herrscht dort ein Luftzug, der abdichten ist. Dichten Sie die Ritzen mit Dichtungstreifen (Schaumdichtungsband oder Gummistreifen) ab. Sie sind meist selbstklebend, im Baumarkt erhältlich und kinderleicht anzubringen.

Das Bundesumweltamt empfiehlt folgende Temperaturen für die verschiedenen Wohnräume:

Wohnzimmer:	20 bis 23 Grad Celsius
Schlafzimmer:	17 bis 20 Grad Celsius
Küche:	18 bis 20 Grad Celsius
Bad:	20 bis 23 Grad Celsius
WC:	16 bis 19 Grad Celsius
Flur:	15 bis 18 Grad Celsius

Machen Sie sich Luft! Einmal pro Jahr soll die Heizung generell entlüftet werden. Der ideale Zeitpunkt hierfür liegt noch vor Beginn der eigentlichen Heizperiode. Gibt Ihr Heizkörper Pfeif- oder Gluckergeräusche von sich oder wird er nur lauwarm, obwohl Sie voll aufgedreht haben, bedarf er einer umgehenden Entlüftung. Bereits mit wenigen Handgriffen lässt sich dies schnell und ohne großen Aufwand durchführen. Wer sich trotzdem unsicher ist, muss nicht sofort einen teuren Handwerker bestellen, sondern kann den Hausmeister um Hilfe bitten.

Sitzen Sie auf dem Trockenen? Was in den heißen Sommermonaten noch unproblematisch erscheint, kann in kälteren Jahreszeiten zu Schimmelbelastungen in der Wohnung führen: Das Trocknen nasser Kleidung. Durch die Verdunstung des Wassers erhöht sich die Luftfeuchtigkeit im Raum und führt dazu, dass dieser wiederum abkühlt. Das kondensierte Wasser lagert sich dann an kalten Stellen des Raumes ab und bildet einen idealen Nährboden für Schimmel. Nutzen Sie stattdessen für die Trocknung der Wäsche die dafür vorgesehenen separaten Räume im Keller oder auf dem Dachboden.

Bleiben Sie auf dem Boden! Der größte Teil der Heizenergie gelangt durch natürlichen Auftrieb an die Decke. Darüber freut sich eventuell der Bewohner über Ihnen. Um die gewünschte Temperatur am Boden zu erhalten, nutzen Sie am besten einen Deckenventilator. Dieser kann die Warmluft schonend nach unten drücken und so die Temperaturschichtung fast komplett abbauen.

Vorhänge zu, Rollläden runter, gute Nacht! Trotz neuester Innovationen und Techniken isoliert ein Fenster nicht so stark wie Wände. Geschlossene Rollläden, Vorhänge und Jalousien sorgen besonders in der kalten Jahreszeit nicht nur für eine Wohlfühlatmosphäre sondern tragen dazu bei, dass nicht allzu viel Wärme über die Glasscheiben abgegeben wird.

Ein Klassiker zum Schluss. Das Stoßlüften ist nicht nur in punkto Frischluft effektiver als die Fenster auf Dauerkipp zu stellen. Diese wenigen Minuten bewirken einen Frische-Kick und regulieren auch das Feuchtigkeitslevel innerhalb der Wohnung. Als Formel gilt: drei bis vier Mal täglich für je maximal zehn Minuten. Dauerlüften kühlt nicht nur die Räume aus, sondern begünstigt dadurch auch die Schimmelbildung. ■



Es werde Licht

Manche mögen's hell. Andere bevorzugen gedämpftes Licht. Hauptsache, jeder hat die Möglichkeit, sein persönliches Wohlfühllicht einstellen zu können. Denn Licht beeinflusst die Stimmung, das Wohlbefinden und die Gesundheit. Worauf es bei der richtigen Beleuchtung ankommt, welche Tipps und Tricks die Expertin auf Lager hat und was in Sachen Beleuchtung angesagt ist, erfahren Sie hier.



Katrin Künster ist bei der INTERBODEN Gruppe für Innenarchitektur und Interieur Design zuständig

Frau Künster, welche Beleuchtung gehört Ihrer Meinung nach grundsätzlich in die Wohnräume?

Wichtig zur perfekten Raumgestaltung und Wohlfühlatmosphäre ist der Mix aus aktiver und passiver Beleuchtung. Eine gute Gesamtbeleuchtung für den kompletten Raum ist genauso wichtig wie eine punktuelle und ausreichend helle Ausleuchtung an Arbeitsflächen wie Schreibtisch oder Küche. Bestenfalls sollten diese getrennt schaltbar sein. Zusätzlich hierzu empfehle ich sogenannte Stimmungslichter: Darunter versteht man Steh-/Boden- oder auch Wandleuchten, die den Raum zur Ruhefindung in eine ganz andere Atmosphäre tauchen. Besonders am Abend brauchen Körper und Geist Erholung, damit wir uns langsam auf einen erholsamen Schlaf vorbereiten können. Man sollte daher schon beim Leuchtmittel-Kauf auf den passenden Lichtfarbton achten. Ein kaltweißes LED-Licht unterstreicht puristische Einrichtungen, wirkt sehr modern und klar, ist aber kein beruhigendes Stimmungslicht und für die Augen auf Dauer anstrengend. LEDs gibt es mittlerweile auch in einigen warmweißen, abgestuften Tönen, sie sollten vor dem Kauf unbedingt im Geschäft ausprobiert werden.

Worauf ist vor Einzug in das neue Zuhause in Sachen Planung und Gestaltung der passenden Beleuchtung zu achten?

Für die einzelnen Kunden ist bei der Wohnraumplanung wichtig, dass die Flexibilität der Installationen gegeben ist. Viele unserer Kunden wollen sich heute nicht mehr nur auf ein Wohnszenario festlegen. Möglicherweise wird aus dem Arbeitszimmer mal ein Kinderzimmer oder umgekehrt. Vielleicht wird später einmal eine Notruftaste oder ein verstellbares Bett benötigt oder die Möblierung im Wohnbereich komplett ersetzt. Auch diese Dinge sollen ohne großen Aufwand realisiert werden können. Man sollte sich außerdem im Vorhinein bereits Gedanken zur Einrichtung der neuen Wohnung machen. Diese ist entscheidend zur individuellen Anpassung der Anschlüsse. Unsere Planer bei INTERBODEN bedenken dies natürlich schon im Vorfeld und planen die Leuchtenanschlüsse und Steckdosen so sinnvoll, dass man auch zu einem späteren Zeitpunkt noch relativ flexibel mit der Möblierung sein kann und ohne Probleme umstellen kann. Das gilt natürlich auch für den Außenbereich. Hier sollte man darauf achten, ein oder zwei schaltbare Steckdosen zu planen – gerade für Stimmungslichter oder den Weihnachtsbaum eine wunderbare Sache.

Wie lässt sich das Zuhause in der dunkleren Jahreszeit mit Hilfe von Beleuchtung sicherer gestalten?

Im Innenbereich sollten Stolperfallen wie Treppen oder Schwellen ausreichend ausgeleuchtet werden. Hier sind Bewegungsmelder keine schlechte Alternative – gerade für die Nacht. Hinzu kommt noch ein Punkt, den es bei der Planung zu berücksichtigen gilt: Die Entfernung von Lichtschalter zu Lichtschalter sollte nicht zu groß sein, um nicht „im Dunkeln zu tappen“. In großen Wohnräumen kann ruhig auch mal ein Taster mehr eingeplant werden. Gute Beleuchtung im Außenbereich, an Hauszugängen, Einfahrten oder Terrassen ist ein wichtiger

Aspekt für das Wohl- und Sicherheitsbefinden in der dunklen Jahreszeit. Wenn diese noch mit einem Dämmerungsschalter und LED-Leuchtmittel versehen sind, dann kann es gerne früh dunkel werden.

Was sind die Trends 2016 im Bereich Lampen, Beleuchtung, Licht?

Der Trend geht weg von der flächendeckenden Spotbeleuchtung, außer im Badezimmer. Gerne werden große Designerleuchten in auffälligen Farben oder Formen als lang hängende Pendelemente gewählt. Besonders im Ess-/Wohnbereich über den Esstischen oder Couch-/Beistelltischen sollen diese Lampen als Eyecatcher fungieren. Gerade im letzten Jahr haben sich viele Designer auf Leuchtendesign spezialisiert. Die Lampe oder der Lampenschirm ist nicht mehr reine Abdeckung, sondern wird zum Designobjekt und somit auch Statussymbol. Immer mehr kommt auch die Reduzierung der Beleuchtung auf das reine, technische Leuchtmittel. Der seit längerem herrschende Trend des Industrial Looks hat das möglich gemacht. Hier kommen besonders einfache Glühbirnen, etwa von Muuto oder NUD, mit bunten Lampenkabeln aus Textil sehr gut an. Sie werden so etwa zum nackten Statement Piece über dem Nachttisch. Die Kombination mit übergroßen Fabrikleuchten macht den reduzierten und technischen Industrial Look im Essbereich perfekt. Weitere Trends sind große Korbleuchten, offene Leuchtschirme ohne Bezug, recycelte Materialien wie Flaschen, Gläser, Blechdosen, Betonleuchten oder seilgeführte, schwebende Leuchten, beispielsweise von Flos.





Tipps und Tricks für helle Köpfe

Indirektes Licht in Wohnräumen, ausgehend etwa von verdeckten Lichtleisten, wird von den meisten Menschen als angenehm empfunden. Die Räume wirken hell, überschaubar und können ideal um punktuelle Lichtquellen ergänzt werden. Dies wiederum schafft so genannte Wohnzonen, die einen Raum durch Lichtinseln in verschiedene Themenbereiche gliedern. Dabei ist auf eine gleichmäßige Verteilung zu achten, sonst kann es passieren, dass der Raum optisch in Schräglage gerät.

Wohnzimmer Kein Raum wird so vielseitig genutzt wie das Wohnzimmer. Lesen, fernsehen, spielen, feiern. Dazu ist kein Flutlicht nötig. Ein komplett ausgeleuchteter Raum ohne Schatten wirkt ungemütlich und unwohnlich. Ein warmes Grundlicht, dazu drei bis fünf am besten dimmbare Lichtquellen auf 20 Quadratmeter lautet die Empfehlung. Streulicht aus verdeckten Lichtschienen mit punktuellen Akzenten durch Hängeleuchten, Tisch- und Stehleuchten erschaffen Lichtinseln und Struktur. Bei der Wahl des TV-Platzes sollte man darauf achten, auch neben oder hinter dem Fernseher eine leichte Lichtquelle anzuschließen um den Augen den harten Kontrast des hellen Bildes vor dem meist dunklen Hintergrund leichter zu machen.

Esszimmer Der Esstisch sollte komplett ausgeleuchtet sein. Hängt die Pendelleuchte 60 cm über der Tischplatte, dann stößt sich auch niemand den Kopf an ihr oder wird vom Lichteinfall gestört. Ergänzende Wand- Steh- oder Tischleuchten sorgen für das passende Drumherum und schaffen weitere beleuchtete Wohnzonen. Licht braucht eine Reflexionsfläche, deshalb ist eine Deckenlampe in der Nähe einer Wand wesentlich effektiver und angenehmer – und vermeidet unangenehme Schattenbereiche. Generell gilt, dass Räume größer wirken, wenn ihre Wände beleuchtet werden. Decken wirken höher, wenn sie angestrahlt werden. Und hell eingerichtete Räume benötigen weniger Beleuchtung als Räume mit dunkler Einrichtung.

Küche Schnibbeln, speisen, schwoofen. Nach wie vor ist die Küche der Ort, an dem sowohl gearbeitet als auch kommuniziert wird und gemeinsame Mahlzeiten eingenommen werden. Genau wie im Wohnzimmer sollte hier ein variantenreiches Beleuchtungskonzept zum

Tragen kommen. Downlights, Wandleuchten und Lichtschienen zum Ausleuchten des Arbeitsbereiches etwa. Auch Lichtvouten in abgehängten Decken oder im Sockelbereich der Küchenzeile leuchten den Arbeitsbereich aus. Ein kaltes LED-Licht wird auch häufig zur temporären Arbeitsflächenbeleuchtung eingesetzt. Ergänzt wird es durch stimmungsvolle, dimmbare Hängeleuchten am Essplatz oder der Theke. Die Küchenlampen sollten eine gut zu reinigende Oberfläche besitzen.

Schlafzimmer Auch hier sind wieder verschiedene Lichtquellen- und -qualitäten gefragt. Die Beleuchtung im Schlafzimmer muss grundsätzlich zwei Aspekte erfüllen: Dem Bedürfnis müder Augen nach unaufdringlicher, indirekter Beleuchtung sowie genügend Helligkeit um blaue Strümpfe zu schwarzem Anzug zu vermeiden. Bewegliche Leseleuchten in der Nähe der Schlafstätte oder dimmbare Wandlampen spenden angenehmes Licht. Für Helligkeit sorgen Downlights, Strahler oder unauffällige Lichtschienen in der Nähe der Kleiderschränke, am besten 50 bis 80 cm von der Decke installiert. Zur Orientierung im Dunklen helfen Betten mit dezenten Lichtleisten im Bettrahmen.

Bad/WC Stolperfrei von A nach B und zum WC gelangen Sie mittels eines Bewegungsmelders, der das nächtliche Aufstehen erleichtert. Im Bad werden häufig Einbauspots geplant, vorallem im direkten Duschbereich hält der Einbauspot Einzug. Die ebenerdigen und großzügigen Duschbereiche, nicht selten an die zwei Quadratmeter groß, werden als Raum im Raum gesehen und bekommen oft ein eigenes Lichtkonzept.

Außenbereich Am flexibelsten sind Sie, wenn Sie im Garten oder auf der Terrasse Leitungen legen. Lichter unter Bäumen, in Ecken und an den Wegen sehen nicht nur schön aus, sie schaffen Übersicht und führen Sie sicheren Schrittes in Ihr Zuhause. Verfügen Sie über einen Stromanschluss in der Nähe, bietet zum Beispiel eine Garten-Stehleuchte einen ungewöhnlich schönen Anblick. Lichterketten, in den Apfelbaum gehängt oder um den Zaun drapiert wirken gar nicht weihnachtlich und weniger spießig. Solarzellenleuchten sind absolut flexibel. Sie machen oft ein kaltes Licht, aber es gibt auch Ausnahmen. ■

„Baue wohnlich! Wer ein Haus baut, sollte so viel Mutterwitz anwenden, dass nicht ein Museum, ein Gefängnis, ein Labyrinth oder ein Mausoleum daraus wird.“

– UNBEKANNT –

 **INTERBODEN**
INNOVATIVE LEBENSWELTEN®

Impressum:

Ausgabe 3 | 2015

Herausgeber:

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

Konzeption/Redaktion:

INTERBODEN Innovative Lebenswelten®

Gestaltung:

EPS Agentur für Kommunikation GmbH,
Ratingen

Druck:

Woeste Druck, Essen

Fragen, Anregungen, Kritik:

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