

lebens welten

nachhaltigkeit

In der Ausgabe 2022 wird das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft beleuchtet und ein Rückblick auf zwei wunderbare INTERBODEN Feste gegeben.



Nachhaltige Vorzeigeprodukte oder green washing?

04

Offenheit und viel Grün in Velbert

08

Richtfest bei maxfrei

14

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

durch den zunehmenden Druck von InvestorInnen, KundInnen oder die Politik hat sich das Thema Nachhaltigkeit in den vergangenen Jahren zu einem strategischen Erfolgsfaktor in der Bau- und Immobilienbranche entwickelt. Für uns als INTERBODEN ist das Thema schon längst als einer der wichtigsten Bausteine bei unseren Bauprojekten integriert. Nachhaltigkeit sollte als Chance und nicht als Pflicht empfunden werden.

Unser Pionierprojekt The Cradle steht bereits seit Langem im Fokus unseres Schaffens und auch im Fokus der Öffentlichkeit. Vermutlich hat bis heute kein anderes Projekt aus unserem Hause so viel Aufmerksamkeit bekommen, mit keinem anderen Projekt waren wir häufiger in den Medien vertreten. Das ist der verdiente Lohn: denn immerhin haben es die Gewerbellenden und die unzähligen Fachplaner geschafft, das Projekt mit heutigem Stand auf eine Rezyklierbarkeit von 97,7 Prozent zu bringen.

Das ist eine großartige Leistung und erfordert viel Arbeit, Leidenschaft und Ausdauer, lesen Sie mehr zu The Cradle auf den Seiten 12 und 13.

ABER – The Cradle ist nicht unser einziges Projekt, das es zu würdigen gilt, wenn wir über nachhaltige Projektentwicklungen sprechen. Im Joint Venture HAMBURG TEAM entwickeln wir derzeit in Düsseldorf Derendorf maxfrei. Ein grünes Quartier mit rund 1.000 Photovoltaik-Modulen und 120 neuen Bäumen in der 15.000 m² großen Parkanlage. Ab Seite 14 können Sie sich selber von diesem tollen Projekt überzeugen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Dr. Reiner Götzen/Dr. Thomas Götzen
Geschäftsführer der INTERBODEN Gruppe





Nachhaltigkeit, Vorzeigeprodukte und green washing

Nachhaltigkeit – was bedeutet das in der Immobilienbranche?

Umweltkatastrophen, Energiekrise, Ressourcenknappheit – die aktuelle Lage verdeutlicht, was bereits seit Langem klar war: Es kann so nicht weitergehen.

Laut UNEP (United Nations Environment Programme) sind Gebäude für rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen sowie 50 Prozent des Verbrauchs an natürlichen Ressourcen verantwortlich. Um diesem Trend entgegenzuwirken, ist Anfang 2022 die EU-Taxonomie in Kraft getreten. Hier spielt Nachhaltigkeit im Finanzsektor, und damit auch in der Immobilienbranche, eine wichtige Rolle, indem Finanzströme in nachhaltige Investitionen gelenkt werden. Die EU-Taxonomie ist sowohl bei Neubauten als auch bei der Optimierung von Bestandsgebäuden anwendbar.

Neben dem nachhaltigen Gebäude (Green Building) ist die langfristige, nachhaltige Nutzung sowie Bewirtschaftung des Gebäudes ebenso von Bedeutung. Dies stellen nachhaltige grüne Mietverträge (Green Lease) sicher. Hierbei verpflichten sich sowohl Mieter als auch Vermieter, ressourcenschonend zu agieren und mit nachhaltigem Blick die Immobilie zu nutzen.

So werden die unternehmerischen Nachhaltigkeitsziele erreicht und die Ansprüche der Kunden erfüllt.



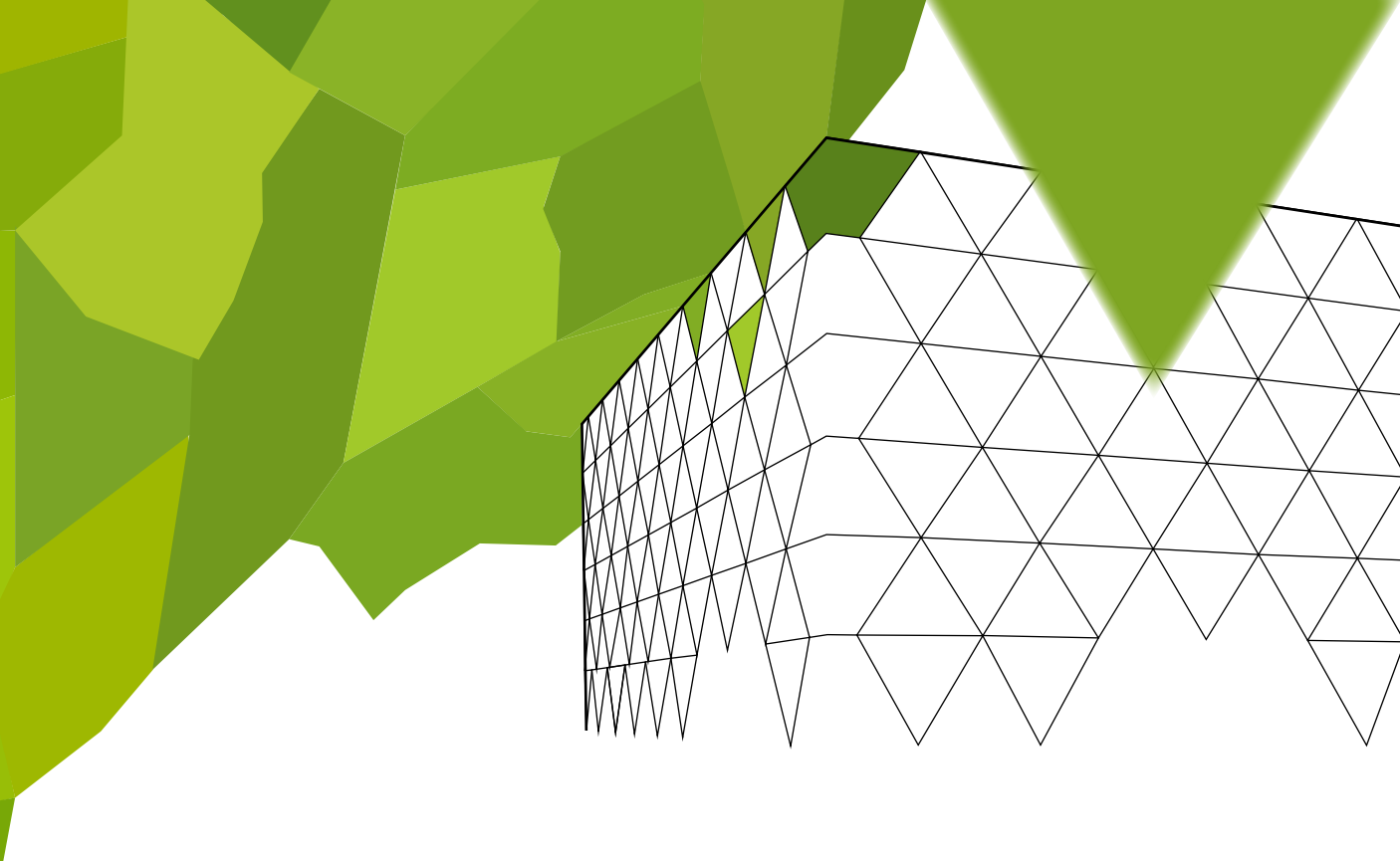
Vorreiter beim Thema nachhaltige Immobilien sind unsere niederländischen Nachbarn: In Venlo steht seit einigen Jahren das wohl modernste und zukunftsweisendste Bürgerbüro Europas.

Das Verwaltungsgebäude der Gemeinde Venlo ist nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft Cradle-to-Cradle® (C2C) entworfen und gebaut worden. Bei dieser Bauweise können einzelne Bauelemente nach Gebrauch wiederverwendet werden, denn bei der Auswahl der Baustoffe steht die Recyclingfähigkeit im Vordergrund.

Das neue Rathaus geht sogar noch einen Schritt weiter: Die grüne Fassade, bestehend aus über 100 verschiedenen Pflanzensorten, säubert die Umgebungsluft für eine saubere Luft im Gebäudeinnern. Ein Gewächshaus in den oberen Etagen reinigt und erwärmt die Luft und ein Sonnenschornstein versorgt das Gebäude mit einer natürlichen Durchlüftung. Solarzellen sorgen für saubere Energie, der Wasserauffang auf dem Dach bewässert die Fassade und eine eigene Pflanzenkläranlage bereitet das Wasser aus Waschbecken auf und versorgt damit die Toiletten-spülungen. Das Bürgerbüro ist quasi ein eigenständiges Ökosystem, in dem sich die Mitarbeiter äußerst wohl fühlen.

Die Immobilienbranche hat das Thema Nachhaltigkeit mittlerweile verinnerlicht. Aber Cradle-to-Cradle® ist der nächste Entwicklungsschritt: Durch diese Art des ressourcensparenden Bauens werden Produktionsprozesse optimiert, das Anfallen von nicht recycelbaren Materialien minimiert und der CO₂-Ausstoß reduziert. Auch das Leuchtturmprojekt The Cradle von INTERBODEN, das erste Holzhybrid-Bürogebäude in Düsseldorf, wird nach diesem Prinzip gebaut. Die Vorteile des grünen Bauens liegen nicht nur in einer guten Ökobilanz: Die Gebäude sind auch wirtschaftlicher, da der Energieverbrauch gedrosselt wird. Das ist für die Bewirtschaftung der Immobilien sehr wichtig, da sich die späteren Nutzer die Höhe der sogenannten zweiten Miete, also der Verbrauchskosten, sehr genau anschauen. Der Handel mit als Green Building zertifizierten Gebäuden boomt: Im Segment der Büroimmobilien gibt es mittlerweile keinen Neubau mehr, der nicht mindestens ein Green-Building-Siegel trägt. Insbesondere institutionelle Investoren betrachten und analysieren im Zuge des Ankaufprozesses den Energie- und Ressourcenverbrauch sehr professionell. Denn gerade bei Büromietern ist je nach Branche und Unternehmensimage immer mehr ein Trend zur Nachhaltigkeit erkennbar. Dabei hilft nun die neue EU-Taxonomie,





die Spreu vom Weizen zu trennen: Welche Immobilien sind wirklich nachhaltig und welche sind nur Teil einer „green washing“ Kampagne?

Nachhaltigkeit bei Logistikimmobilien

Aber nicht nur im Büromarkt ist das Thema Nachhaltigkeit im Fokus: Die niederländische DELTA Development Group entwickelt in Dorsten die erste grüne Logistikimmobilie Deutschlands.

Das innovative „Positive Warehouse“ ist das deutschlandweit erste Distributionszentrum, das vom Nachhaltigkeitsanspruch Cradle-to-Cradle® inspiriert ist. Circa 70.000 m² umfasst die neue Logistikimmobilie auf dem revitalisierten Bergbaustandort, die der Modemarke Levi Strauss & Co. ab 2023 für eine Mietdauer von 20 Jahren als Distributionszentrum dienen wird. Um die Luftqualität der Innenräume konstant hochzuhalten, wurden zudem ausschließlich schadstoffarme Materialien verwendet. Nicht nur beim Thema Gesundheit rückt die Immobilie den Menschen in den Mittelpunkt: Auf Grundlage des „Human Centered Designs“ ist das Zentrum auf sozialen Austausch und Inspiration ausgelegt und mit zahlreichen Gemeinschafts- und Grünflächen ausgestattet.

Grün ist der Firmenstandort dabei sowohl im wörtlichen als auch im übertragenen Sinne: Neben den Grünflächen im Außenbereich verfügt die Immobilie über einen Dachgarten, der sowohl zur Aufrechterhaltung der Biodiversität als auch als Sammelstelle und Kläranlage des gebäudeinternen Wasserkreislaufs eingesetzt wird. Durch den Einsatz erneuerbarer Energiequellen kann das Zentrum einen Großteil seines Energiebedarfs selbst zu decken.

Der Mensch im Mittelpunkt

„Human Centered“ ist auch ein Stichwort, wenn es um nachhaltige Quartiere geht. Neben den baulichen Maßnahmen, die das Quartier nachhaltig machen, steht der Mensch im Vordergrund. Gute Beispiele hierfür sind neben maxfrei in Düsseldorf, wo großzügige Grünflächen mit mehr als 120 Bäumen, ein Platz mit Außengastronomie, ein Kinderspielplatz sowie ein Wasserspiel für eine hohe Aufenthaltsqualität im gemischt genutzten Quartier sorgen, auch die nachhaltigen Quartiere des Spar- und Bauvereins in Dortmund, der über 20.000 Menschen im Großraum Dortmund ein Zuhause bietet. Das „EnergiePlusQuartier Daelweg“ bietet Wohnraum für alle Generationen und Lebensphasen, es hält den Autoverkehr weitgehend an der Peripherie und punktet mit einer energetischen Auslegung, die mehr Energie erzeugt, als sie verbraucht. Das Quartier ist Teil der Kampagne „100 EnergiePlusHäuser für Dortmund“ und wurde 2020 von der Stadt Dortmund offiziell mit der Klimaschutz-Plakette ausgezeichnet. Das Quartier wird über ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt. Hinzu kommen zahlreiche Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern, sodass im Quartier mehr Energie erzeugt wird, als für Warmwasser, Heizung und Hilfsenergie verbraucht wird.

Neben zahlreichen Erholungs- und Spielbereichen gehören eine Streuobst- sowie eine Wildblumenwiese ebenfalls zum autofreien Quartier. Wirtschaftlich sinnvoll, ökologisch nachhaltig und sozial ist das „Dorf im Dorf“.

Der Mensch im Mittelpunkt – das ist auch das Credo, nach dem Gebäude und Quartiere von INTERBODEN geplant und realisiert werden.

Ehemaliges Hertie- Gelände in Velbert wird offen & grün



Im Zentrum von Velbert ist ein neues Projekt geplant.

Das Bebauungskonzept für die 7.500 m² große Fläche des ehemaligen Hertie-Geländes wurde im September auf einer Pressekonferenz vorgestellt. Unter dem Projektnamen „offen&grün“ sollen rund 14.000 m² Gesamtfläche, die sich auf ca. 100 Wohnungen, Büro- sowie Handels-, Gastronomie- und Eventfläche verteilen, gebaut werden. Zunächst muss für das Grundstück noch ein Bebauungsplan zwischen Grün- und Offerstraße, woher auch der Projektname rührt, aufgestellt werden, weswegen eine konkrete Aussage zur Fertigstellung derzeit nicht möglich ist. Der grobe Plan zum Beginn der Bauarbeiten ist für 2025 geplant, die Fertigstellung für 2027.

„Mit offen&grün wird ein lebendiges Quartier geschaffen, das einen Rahmen für unterschiedliche Nutzungen, Lebensphasen und Menschen schafft“, äußert sich Dr. Reiner Götzen. „Hier wird gewohnt, gearbeitet, gegessen, getrunken und gefeiert – und vor allem: gelebt.“ Der zentrale Leitgedanke des Quartiers ist das Zusammenspiel zwischen dem neugeschaffenen Platz mit der angrenzenden Fußgängerzone und der dahinterliegenden Multifunktionshalle sowie mit der großen „grünen Treppe“. Der Quartiersname hält dabei, was er verspricht: Das Quartier öffnet sich nach außen und begrünt das Stadtzentrum von Velbert.

Bürgermeister Dirk Lukrafka verspricht sich von der vom Rat am 20. September beschlossenen Grundstücksvergabe an INTERBODEN eine erhebliche Aufwertung und starke Entwicklungschancen von Velbert-Mitte. „Mit diesem für Velbert wegweisenden und einmaligen Projekt kann das ehemalige und derzeit ungenutzte Hertie-Gelände hervorragend wiederbelebt werden. Die angestrebte Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Wohnen bietet durch die verschiedenen Wohnungsgrößen die Chance, dem Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum gerecht zu werden“, so der Bürgermeister. „Dieses architektonisch sehr anspruchsvolle Projekt berücksichtigt großzügige Grün- und Freiflächen und bietet nicht nur den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers, sondern auch für alle übrigen Velberterinnen und Velberter einen großen Mehrwert.“



Nutzungskonzept

Die ca. 100 Wohnungen sind mit ihren Wohnungsgrößen und Grundrissgestaltungen auf verschiedene Bewohnergruppen und unterschiedliche Lebensphasen ausgerichtet – dazu gehören sowohl die vierköpfige Familie als auch Senioren. Alle Wohnungen weisen einen Balkon bzw. eine Terrasse auf, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich einen kleinen Garten. Die wohnungsnahen Freiräume, Spielangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten werten den Wohnstandort auf – ein grünes Zuhause mitten in der Velberter Innenstadt. Hinzu kommt ein digitales Service-Angebot, bei dem über eine Quartiersapp verschiedene Dienstleistungen wie Paket-, Wäsche- und Hausmeisterservices hinzugebucht werden können. Die App soll auch mit externen Dienstleistern und Einrichtungen verknüpft werden – zum Beispiel mit dem gegenüberliegenden Medizinzentrum. Darüber hinaus können die Bewohner über die App miteinander und mit ihrer Verwaltung kommunizieren.

Am Quartiersplatz ist ein gastronomisches Angebot mit Außenfläche und direktem Anschluss an eine Multifunktionshalle geplant. Das südöstlich an den Platz angrenzende Gebäude weist eine gewerbliche Nutzung auf. In den oberen Geschossen des Gebäudes gibt es Raum für flexibel gestaltete Büroflächen, die sich bei geändertem Bedarf auch zu Wohnungen umgestalten lassen. Zentral gelegen ist die Veranstaltungshalle, als urbaner und sozialer Treffpunkt, der flexible und temporäre Nutzungen zulässt.

Generell wird eine ESG-konforme Bauart geplant. Insbesondere die Themen Nutzermix, Baumaterialien, Freiraumgestaltung, Regenwassernutzung sowie ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von CO₂-Emissionen und Photovoltaik stehen hier im Mittelpunkt. Ein flexibles Konzept bietet Spielraum für Anpassungen und beugt einem erneuten Abriss und Neubau vor – der nachhaltigste Faktor überhaupt. In den Freiflächen ist ein urbaner Quartiersplatz als öffentlicher Begegnungsraum geplant, ein begrünter halböffentlicher Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie private Gärten und Rückzugsorte. Dazu kommt die identitätsstiftende grüne Treppe, die zum Verweilen und zur Kommunikation einlädt. Ein Mobilitätskonzept umfasst unter anderem PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage und rund 250 ebenerdigen Fahrradstellplätze. |



Bäume gegen Klimawandelfolgen

Bäume gegen Klimawandelfolgen in der Stadt –
Exkurs des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT)

Der Klimawandel ist in den deutschen Städten angekommen: Hitze- und Dürreperioden werden länger und heißer – mit entsprechenden Auswirkungen auf das Leben von Pflanzen, Tieren und Menschen sowie die Sicherheit städtischer Infrastrukturen. Um die Folgen von Hitze und Dürre abzumildern, empfiehlt der Waldexperte Dr. Somidh Saha vom Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalyse (ITAS) des KIT, mehr Bäume zu pflanzen: „Mit zunehmender Begrünung sinkt die Lufttemperatur während der Hitzeperioden. Vor allem in der Nacht und am frühen Morgen, wenn wir uns ausruhen oder auf den Arbeitstag vorbereiten, dann senken Bäume und Wälder in der Stadt die Temperatur erheblich.“

Das kühlende Potenzial von Bäumen konnten Saha und andere Forschende im Projekt GrüneLunge nachweisen, in dem das KIT gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern transdisziplinär zur Wirkung und Resilienz städtischer Wälder forscht. Neben dem klimaregulierenden Effekt tragen Bäume dazu bei, Luftverunreinigungen zu reduzieren und die Boden-erosion zu verringern. Ihre Fähigkeit, einen Boden zu formen, der viel Wasser aufnehmen kann, hilft auch dabei, Starkregenereignisse abzufedern.

„Unsere Empfehlung lautet ganz klar, die Zahl der Bäume in der Stadt zu erhöhen. Vor allem in der Nähe von gefährdeten Infrastrukturen wie Krankenhäusern, Pflegeheimen, Kindergärten, Schulen und Kindertagesstätten sollten wir mehr Bäume pflanzen“, sagt Somidh Saha. „Außerdem müssen wir natürlich den vorhandenen Baumbestand schützen

und erhalten. Bäume sind ein Schutzschild gegen Klimawandelfolgen in der Stadt.“

Dabei seien die Bepflanzungen sorgfältig zu planen. Das betreffe unter anderem die Auswahl der Baumarten, betont Somidh Saha. Zum Verbessern des Stadtklimas eignen sich beispielsweise keine Monokulturen: „Wir haben festgestellt, dass in Stadtgebieten mit einer größeren Vielfalt an Bäumen die Lufttemperatur während Hitzewellen niedriger ist als in solchen mit einer geringeren Vielfalt unter ähnlichen Bedingungen.“ Darüber hinaus gebe es noch viele andere Faktoren zu berücksichtigen: Vor allem alte und einheimische Bäume hätten etwa einen besonders positiven Effekt auf die Biodiversität in der Stadt.

Allerdings hat die Forschung von GrüneLunge auch gezeigt, dass wiederkehrende Dürreereignisse der Gesundheit von Bäumen in der Stadt inzwischen erheblichen Schaden zufügen. Wie man am effektivsten gegensteuert, sei bislang aber noch nicht ausreichend geklärt. „Als künstliches Ökosystem reagieren Bäume und Tiere in einem urbanen Umfeld nicht auf dieselbe Weise wie natürliche Wälder“, sagt Somidh Saha. „Um die Resilienz der Stadtwälder zu erhöhen, müssen wir noch viel lernen.“ Angemessene Ressourcen müssten sowohl in die Grundlagen- und Angewandte Forschung investiert werden, damit etwa urbane Forstwirtschaft, Landschaftsarchitektur, Gesundheitsschutz und Stadtplanung die richtigen Werkzeuge zur Verfügung hätten.

Als technische Sofortmaßnahme empfehlen Saha und seine Kolleginnen und Kollegen von GrüneLunge den Städten intelligente Netzwerke aus Sensoren zur Überwachung der Bodenfeuchtigkeit aufzubauen. Mit diesen ließe sich die Bewässerung von Stadtbäumen optimieren.

Weitere Informationen:

Das Projekt GrüneLunge: projekt-gruenelunge.de/

Zum ausführlichen Statement der Forschenden aus dem Forschungsprojekt GrüneLunge:



Klimawandel: Bäume und Stadtklima – Dr. Somidh Saha im Portal „Expertinnen und Experten des KIT“:



Nachhaltiges Bürogebäude in Düsseldorf: The Cradle



An dem nachhaltigen Leuchtturmprojekt The Cradle im Düsseldorfer Medienhafen sind im April die Holzbauarbeiten gestartet.

Rund 2.150 m³ Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft in Europa werden hier insgesamt verbaut. Größtenteils findet das Material Einzug in den Decken, Stützen sowie in der charakteristischen Außenfassade des Gebäudes. Im Sinne der Cradle-to-Cradle®-Philosophie sind die verwendeten Materialien zu 97,7 Prozent kreislauffähig und dementsprechend wiederverwertbar. So wird zum Beispiel das Holz bei einem möglichen Rückbau des Gebäudes wieder in den Materialkreislauf zurückgeführt und wiederverwendet. Mit dem Beginn des Holzbaus ist zugleich die Finalisierung des Rohbaus vollzogen.

The Cradle wird nach dem Cradle-to-Cradle®-Prinzip (C2C) als Holzhybridbau in Zusammenarbeit mit HPP Architekten entwickelt. Das bedeutet, dass Holz mit anderen Baustoffen kombiniert und überall dort eingesetzt wird, wo es endliche Materialien wie Beton, Stahl oder Kunststoffe ersetzen kann.

„Wir beziehen unser Holz gemäß der C2C-Philosophie ausschließlich aus nachhaltiger Forstwirtschaft in Europa, größtenteils sogar aus Deutschland“, sagt Andreas Willms, Projektleiter The Cradle von INTERBODEN. „Berechnungen zufolge wird der CO₂-Fußabdruck in der Konstruktion um rund 1.900 Tonnen im Vergleich zu konventionellen Gebäuden reduziert. Dies entspricht ca. 9 Mio. Kilometer Flugstrecke (224 Weltumrundungen) und einer Reduktion von rund 40 Prozent CO₂ im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden.“

Auch das Logistikkonzept, bei dem das Holz direkt auf seinem Transportweg an geeigneten Stellen bearbeitet wird und keine großen Umwege machen muss, trägt zur CO₂-Reduktion bei.

Für den Holzbau arbeitet INTERBODEN mit dem Unternehmen DERIX zusammen. „Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen Möglichkeiten, das Bauen mit Holz noch nachhaltiger und ressourcenschonender zu gestalten, als es ohnehin schon ist. Als erstes Unternehmen unserer Branche haben wir die Rücknahme gebrauchter Holzbauteile für unsere KundInnen zum Standard gemacht“, sagt Markus Stepler, Vertriebsleiter bei DERIX.

The Cradle fungiert als Materiallager. Durch reversible Verbindungen wird eine größtmögliche Kreislauffähigkeit durch Demontierbarkeit erreicht. Sämtliche Daten der Materialien werden in dem digitalen Material Passport mit dem BIM-Modell des Projektes verknüpft und stehen für einen möglichen späteren Rückbau zur Verfügung. „Somit erhöht sich der Wert des Gebäudes und ermöglicht eine völlig neue Betrachtung der Immobilieninvestition“, sagt Carsten Boell, Geschäftsführer der INTERBODEN Gewerbelwelten. Nach dem Gebrauch werden die Materialien gemäß dem C2C-Prinzip nach Möglichkeit wieder in den Materialkreislauf zurückgegeben und wiederverwendet

Die rund 2.150 m³ Holz verteilen sich auf ca. 1.750 m³ Fichte, 225 m³ Lärche und 175 m³ Buche. Jede Holzsorte wurde aufgrund ihrer individuellen Eigenschaften für den jeweiligen Verwendungszweck ausgewählt. So wird zum Beispiel bei der Fassade Lärche verwendet, die durch ihren geraden Wuchs und ihre hohe Dichte für eine lange Lebensdauer und Tragkraft steht. Für die Stützen wird Buche verwendet, da diese eine hohe Festigkeit aufweist. Im Innenbereich – insbesondere in den Decken – wird Fichtenholz verwendet, das sich durch Vielseitigkeit und Robustheit auszeichnet.

Vollvermietung

Und bereits ein Jahr vor Fertigstellung ist The Cradle bereits vollvermietet. Das auf strategische Kommunikation und Reputationsmanagement spezialisierte Beratungsunternehmen FGS Global mietet über 2.600 m² Bürofläche des nachhaltigen Bürogebäudes an. Die weltweit tätige Unternehmensberatung wird die oberen Etagen, die neben den Büroflächen auch über eine großzügige Dachterrasse mit Blick auf das Hafenbecken verfügen, kurz nach Fertigstellung des Projekts Mitte 2023 beziehen.

„Wir freuen uns, mit FGS Global nicht nur ein renommiertes und weltweit erfolgreiches Unternehmen für unser Projekt gewonnen zu haben, sondern auch einen Mieter, der sich zu 100 Prozent mit dem Konzept und der Idee von The Cradle identifiziert“, sagt Carsten Boell. „Die frühzeitige Vollvermietung von The Cradle, ein Jahr vor Fertigstellung, beweist uns, dass die Zukunft in solch nachhaltigen Immobilienkonzepten liegt“, resümiert Andreas Willms.

Dirk von Manikowsky, Partner von FGS Global in Düsseldorf, erklärte dazu: „Die Idee von The Cradle hat uns sofort begeistert und passt perfekt zu unserem eigenen Anspruch als klimaneutrales Unternehmen. Nachhaltigkeit und die Herausforderungen von ESG spielen auch für unsere Kunden eine entscheidende Rolle – von der Strategieentwicklung bis zu reputationskritischen Fragestellungen. Unser Team kann es kaum erwarten, die Antworten darauf zukünftig in dieser inspirierenden Arbeitsatmosphäre zu entwickeln. Wir sind beeindruckt, mit wieviel Herzblut INTERBODEN dieses Projekt vorantreibt und freuen uns sehr auf die vor uns liegende Partnerschaft.“

Richt- und Baustellenfest maxfrei

INTERBODEN und HAMBURG TEAM feierten in Düsseldorf Meilenstein und Fortschritt des nachhaltigen Stadtquartiers.

Am 2. September feierten INTERBODEN und HAMBURG TEAM mit zahlreichen Gästen aus Politik, Presse, der beteiligten Bauunternehmen den Quartiers-Architekten von caspar., HPP Architekten und goetzenarchitekten sowie Geschäftspartnern das Richt- und Baustellenfest des neuen Stadtquartiers maxfrei in Düsseldorf Derendorf. Zwischen Ulmenstraße und Metzger Straße konnten sich die Gäste ein Bild vom Fortschritt der Großbaustelle machen und beim feierlichen Hissen des Richtkranzes und Verlesen des Richtspruchs dabei sein.

Das Richtfest bzw. Deckenfest ist einer der großen Meilensteine im Bauprozess und markiert zugleich die Fertigstellung des Rohbaus und den Beginn des Ausbaus. Auch für das maxfrei Projektteam von INTERBODEN und HAMBURG TEAM markiert die Feierlichkeit einen großen Schritt zur Vollendung des Quartiers: „Mit der Rohbaufertigstellung des geförderten Wohnungsbaus und der geförderten Studentenapartments nähern wir uns bei einem der Bauabschnitte bereits der Zielgeraden“, sagt Thomas Götzen, geschäftsführender Gesellschafter der INTERBODEN Gruppe. „Und auch auf den anderen Baufeldern geht es mit großen Schritten voran, sodass wir zuversichtlich sind, unseren Zeitplan – die Fertigstellung des gesamten Quartiers Anfang 2025 – einzuhalten.“ Der geförderte Wohnungsbau soll bereits Ende 2023 fertiggestellt werden.

Die weiteren Baufelder umfassen 200 Eigentumswohnungen sowie 16.000 m² Büro und Gewerbefläche inklusive Supermarkt, Gastronomie und Kita. Nikolas Jorzick, geschäftsführender Gesellschafter HAMBURG TEAM, sagt: „Das Projekt maxfrei zeichnet sich nicht nur durch den interessanten Mix aus Wohnen und Gewerbe aus, sondern auch durch ein innovatives Quartiersmanagement. Davon werden alle, die das Quartier nach Fertigstellung bewohnen oder nutzen, profitieren.“

Das Richt- und Baustellenfest fand bei bestem Wetter und strahlendem Sonnenschein statt. Es diente insbesondere dazu, allen am Bau Beteiligten einen ersten Dank für ihre bisher geleistete Arbeit auszusprechen und als Motivation für die bevorstehenden Aufgaben. Dementsprechend formulierte der Polier von MBN, die

für den Bau der geförderten Wohnungen verantwortlich sind, einen besonders auf das Quartier zugeschnittenen Richtspruch:

„Die ersten Schritte sind vollzogen, ein steiniger Weg, ungelogen, Nun folgen Eigentum und Gewerbe, hoffentlich ohne Bruch und ohne Scherbe, maxfrei ist der Name von dem Quartier, nachhaltig und buntgemischt, das schwör ich dir, Zum Schluss sind die Grünanlagen dran, damit der max auch atmen kann“, lautet ein Auszug aus dem Richtspruch.

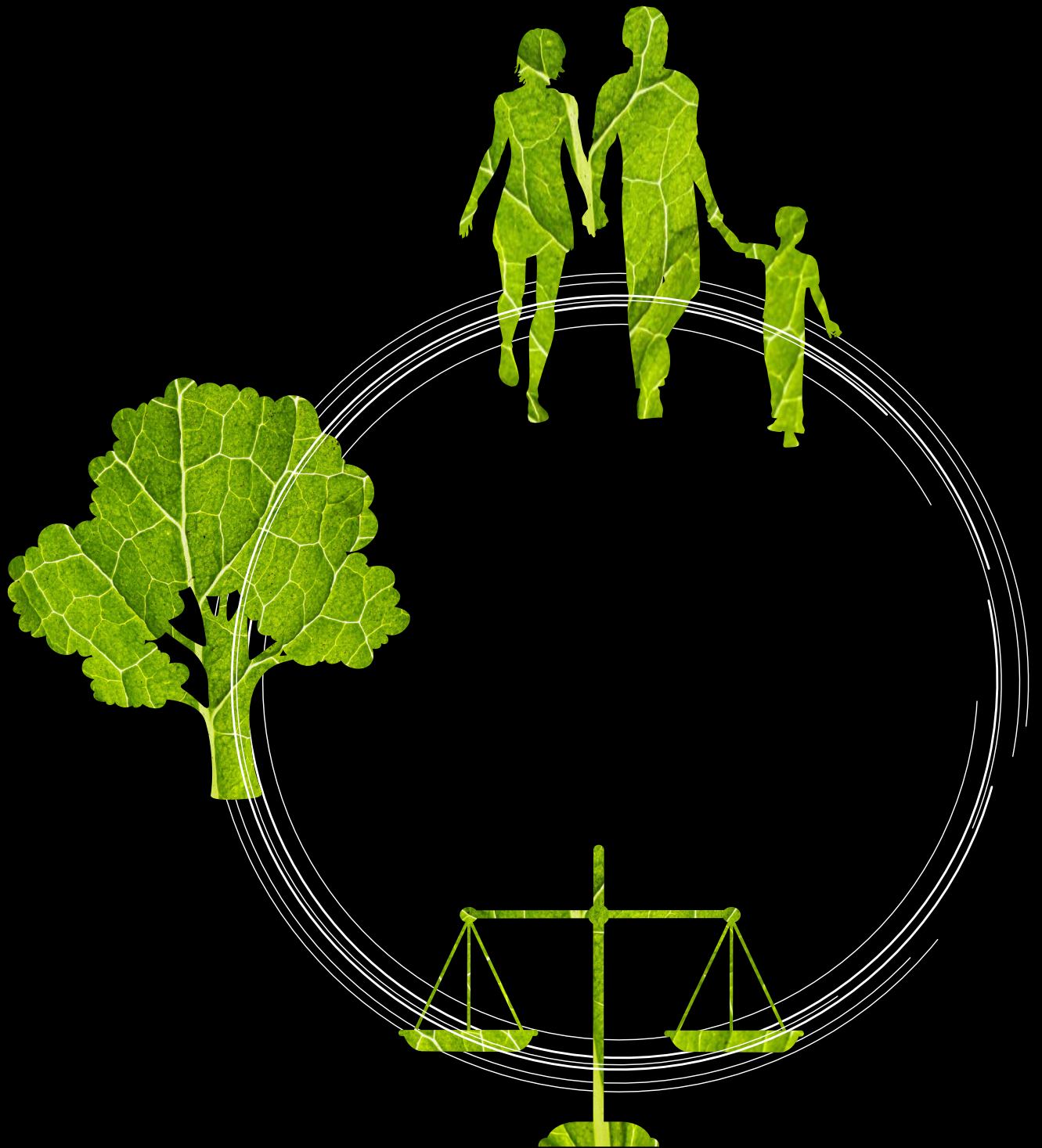
Als Besonderheit wurde der Richtspruch nicht mit einem Schnaps, sondern mit dem eigens hergestellten maxfrei Bier begossen. Nach der im April 2022 gefeierten Grundsteinlegung – stellvertretend für das gesamte Quartier – war es bereits die zweite Veranstaltung zur Erreichung eines Meilensteins des Quartiers in diesem Jahr.

Auf dem Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt „Ulmer Höh“ im Herzen Derendorfs lassen HAMBURG TEAM und INTERBODEN mit maxfrei ein Stadtquartier entstehen, das genau das Gegenteil der historischen Nutzung, nämlich die namensgebende „maximale Freiheit“ verspricht. maxfrei ist ein Ort für Jung und Alt, zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Rund um die ehemalige Gefängniskapelle entstehen rund 550 Wohnungen, die von einem umfangreichen Serviceangebot profitieren und von einem abwechslungsreichen Mix aus Gastronomie, Einzelhandel, grünen Innenhöfen, einem Spielplatz und einer großen Kindertagesstätte begleitet werden. Insgesamt stehen in dem nachhaltigen Quartier rund 15.000 m² Grünfläche zur Verfügung.

Weitere Informationen unter: maxfrei-quartier.de





5 Fragen an ...

Nachhaltigkeit aus Sicht der Investoren

5 Fragen an Stephan Austrup

(Investment- / Asset Management bei INTERBODEN)

Nachhaltigkeit und ressourcenschonendes Bauen sind die Themen in der Immobilienbranche. Worauf kommt es dabei aus Investorensicht an?

Stefan Austrup: Anfänglich schauten Investoren vorrangig auf die Investitionsphase, also den Betrieb und dort hauptsächlich auf den CO₂-Fußabdruck sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien. Die Messlatte ist hier der CRREM-Dekarbonisierungspfad für Gebäude, um die Klimaziele zu erreichen. Bereits beim Ankauf achten Investoren darauf, dass Immobilien während der geplanten Haltedauer unterhalb der Grenzwerte bleiben, ansonsten gilt ein Objekt als „stranded asset“, was Abwertungen oder nachträgliche Investitionen zur energetischen Sanierung zur Folge hätte. Neben den ökologischen Faktoren ist ebenso die ökonomische Nachhaltigkeit von Bedeutung, in der sowohl Standortfaktoren wie die ÖPNV-Anbindung als auch die Flächeneffizienz und Nachvermietungsoptionen wesentliche Kriterien sind. Im Bereich der sozialen Faktoren tritt der Wellbeing-Aspekt in den Vordergrund, was über die Nutzung von grünen, gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen bis hin zu Fitness-Angeboten in Bürogebäuden gehen kann.

Es ist Investoren mittlerweile bewusst, dass ca. 50 Prozent der CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes in Form von sogenannter Grauer Energie in der Herstellung stecken. Damit werden nicht nur Holz- und Holzhybridgebäude „investmentfähig“, sondern die Kreislaufwirtschaft erhält Einzug in die Denke von Investoren. Mit unserem Projekt „The Cradle“ sind wir somit nicht nur in der Projektentwicklung Vorreiter, sondern liefern ein Premium-Produkt für Investoren. Insgesamt scheint mir, dass sich die Immobilienbranche und auch die Investoren ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und einen Beitrag leisten wollen und müssen.

Anfang des Jahres trat die EU-Taxonomie in Kraft: Vor welchen Herausforderungen stehen nun Investoren und Entwickler?

Stefan Austrup: Investoren stehen vor drei Herausforderungen: Zum einen müssen sie im Rahmen ihrer Kapitalanlagestrategie festlegen, wie hoch der Anteil an nachhaltigen Investitionen sein soll. Um diese Ziele über alle Investmentklassen messbar zu machen, müssen sie die richtigen Systeme finden, die nicht nur die Nachhaltigkeit von Immobilien darstellen, sondern diese auch mit Aktien, Anleihen etc. vergleichbar machen. Dazu gibt es schon von Verbänden und privaten Organisationen entwickelten

Scorings und Labels, aber eben keinen Standard. Die dritte und größte Herausforderung liegt darin, die richtigen Investmentprodukte, also Fonds und auch Immobilien, zu finden, die den gesteckten ESG-Zielen entsprechen. Da ist der Markt an „grünen“ Immobilieninvestmentprodukten noch überschaubar, wächst aber stark.

Nachhaltigkeit in Bestandsgebäuden – wie können bestehende Immobilien für Investoren interessant bleiben?

Stefan Austrup: Vorneweg – der Handlungsdruck für Investoren steigt. Die Mehrzahl der professionellen, institutionellen Investoren haben ihre Immobilienportfolios schon hinsichtlich der ESG-Konformität bewertet. Für jedes Objekt muss entschieden werden, welche Maßnahmen erforderlich sind und wann diese umgesetzt werden sollen, um die Ziele zu erreichen.

Auch die geänderten Förderrichtlinien der Bundesregierung zeigen, dass die energetische Sanierung des Bestands in den Fokus rückt. Mit steigenden Nebenkosten aufgrund explodierender Energiepreise sowie einer höheren CO₂-Umlage auf die Vermieter von Gebäuden mit schlechter Energiebilanz ist jeder Eigentümer gut beraten, sein Gebäude zukunftsfähig zu machen, um für Mieter attraktiv zu bleiben. Diese Auswirkungen werden auch auf dem Immobilienmarkt zu spüren sein. Nicht ESG-konforme und energetisch ineffiziente Gebäude werden zukünftig deutlich abgewertet. Daraus ergeben sich auch Chancen für Projektentwickler und Fondsmanager mit technischem Know-how, solche Immobilien zu erwerben und zukunftsfähig zu machen. Ein Vorteil für die INTERBODEN Gruppe.

Welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich aus diesen Vorgaben zur Nachhaltigkeit für die neu gegründete 3KOMMA1 Investment Management?

Stefan Austrup: Als neuer Investmentmanager haben wir das Glück, dass wir alle Prozesse direkt digital und auf die besonderen Anforderungen der Kapitalgeber im Hinblick auf ein ESG-Reporting ausrichten können. Darüber hinaus können wir als Teil der INTERBODEN Gruppe sowohl auf die langjährige Erfahrung im Betrieb als auch auf das technische und wirtschaftliche Know-how der Kollegen aus der Projektentwicklung zurückgreifen. Wir verstehen, welche Erfolgsfaktoren entscheidend für nachhaltige, zukunftsweisende Stadtquartiere, für moderne Lebens- und Arbeitswelten sind. Mit dieser Expertise bieten wir unseren institutionellen und semi-professionellen Investoren innovative und ESG-konforme Investmentlösungen, also mehr als (nur) Rendite.



Endlich wieder Törggelen

Nach drei Jahren konnte INTERBODEN glücklicherweise wieder zum Törggelen einladen – bereits zum fünften Mal.

Auch nach all der Zeit hat das Fest nichts von seiner Anziehungskraft verloren, wie man anhand der vielen wiedergekehrten und neu hinzugekommenen Besuchern sehen konnte. Es war schön zu sehen, dass der Wunsch, wieder mehr Zeit miteinander zu verbringen, nach wie vor bei allen vorhanden war.

Das diesjährige Törggelen stand ganz im Zeichen des Honigs. Und das Wichtigste beim Honig sind die, die ihn herstellen – die Bienen. Die Biene steht auch sinnbildlich für das Thema Nachhaltigkeit. Man sagt: „Gibt es irgendwann keine Bienen mehr, verschwinden auch die Menschen.“

Bereits zum zweiten Mal feierte INTERBODEN das Törggelen Fest auf Gut Diepensiepen in Ratingen. Bei bestem Wetter folgten rund 200 Gäste – Partner, Freunde, Kunden, Mitarbeiter und ihre Familien – der Einladung und amüsierten sich in entspannter und familiärer Atmosphäre bei leckerem Essen.



Drittinnovativster Mittelständler

INTERBODEN auf Platz 3 der innovativsten deutschen Mittelständler gewählt.

INTERBODEN hat es beim Ranking der WirtschaftsWoche auf Platz 3 der innovativsten Mittelständler Deutschlands geschafft. Da es kein Wettbewerb war, für den INTERBODEN sich beworben hatte, war die freudige Überraschung entsprechend groß. Und um es mit den Worten des geschäftsführenden Gesellschafters Thomas Götzen zu sagen: „Ein sensationeller Erfolg für uns alle und eine Bestätigung für unsere täglichen Mühen, auch mal die Extrameile zu gehen und bewusst anders sein zu wollen“.

Das Auswahlverfahren

Munich Strategy hat im Auftrag der WirtschaftsWoche branchenübergreifend die Innovationskraft von insgesamt 4.000 mittelständischen Unternehmen analysiert. Hierzu wertete die Münchener Beratung in einem erstem Schritt Jahresabschlüsse und Präsentationen aus.

In die engere Auswahl kamen schließlich 400 Unternehmen, die daraufhin genauer beleuchtet wurden. Die Berater stützten sich hierbei insbesondere auf ausführliche Interviews mit Geschäftsführern, Kunden und Wettbewerbern – und ermittelten einen sog. Innovationsscore. Dieser basiert zu einem Drittel auf der Umsatz- und Gewinnentwicklung und zu zwei Dritteln auf der Innovationskraft des jeweiligen Unternehmens. Wie viele und welche Produktentwicklungen in den Markt gebracht werden, wie hoch die jährlichen Ausgaben für Forschung und Entwicklung sind und wie innovativ der Mittelständler im Markt eingestuft wird, floss ebenfalls in die Beurteilung ein.

„Alle Sieger brillieren durch ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit, kluge Konzepte gegen den Personalmangel – und nachhaltige Ideen fürs Klima“, attestiert Munich Strategy. (Nachzulesen in der Ausgabe Nr. 33/2022 vom 12. August)

Das neben Pandemien und Kriegen auch Nachhaltigkeit eine der größten Herausforderungen unserer Zeit ist hat INTERBODEN schon lange erkannt und immer bewusst neue Wege gesucht, um die Projekte und auch das Unternehmen insgesamt nachhaltiger zu machen. In jüngster Zeit ist dies vor allem mit den Projekten maxfrei und The Cradle gelungen. Beide Projekte hat die WirtschaftsWoche besonders hervorgehoben.

Aber Innovationskraft darf sich nicht nur in Großprojekten manifestieren, sondern muss sich – wie bei INTERBODEN – durch das gesamte Handeln des Unternehmens auszeichnen. Hier sind natürlich vor allem die Mitarbeitenden gefragt, ohne die eine solche Auszeichnung nicht möglich wäre.

 **WirtschaftsWoche**

**Deutschlands
innovativste
Mittelständler**

2022

**INTERBODEN Gruppe
3. Platz**

Im Test: 4.000 Unternehmen
Partner: Munich Strategy
Ausgabe 33/2022



INTERBODEN

Impressum
Ausgabe 2022

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

Chefredaktion:
Ann Laprell

Gestaltung:
Sabine Rings

Druck:
Woeste Druck
Wir drucken klimaneutral.



Fragen, Anregungen, Kritik:
lebenswelten@interboden.de