



IMMOBILIENMESSE

Nachhaltiges, Rentables und Virtuelles von der Expo Real 2011

Anfang Oktober fand in München die 14. Expo Real statt. Unsere Autoren, Gudrun Escher und Christian Brensing, haben auf der Immobilienmesse durchaus gegensätzliche Tendenzen ausgemacht.

Vergewisserung in unsicheren Zeiten | Ganze Quartiere werden jetzt DGNB-zertifiziert

Der trügerisch milde Föhnwind, der 2011 über der Immobilienmesse Expo Real wehte, war ausgesprochen nachhaltigkeitsgeschwängert. So, als versuchte die Branche, der neuen Flüchtigkeit von Renditen etwas Verlässliches, „Nachhaltiges“, entgegen zu setzen. Denn man hat viel zu verlieren: Neben Immobilienwerten einen Ruf, der miserabler nicht sein könnte, weil internationalen Investoren gewissenlose Gewinnmaximierung nachgesagt wird. Dieser Ruf bedarf dringend der Aufbesserung nach dem Motto: Schaut her, wir sichern eure Zukunft mit nachhaltigem Handeln!

Da stimmen auch Branchenverbände wie der ISA (International Sustainability Alliance) mit neuen Bewertungsverfahren oder der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) mit einem Kodex zum nachhaltig korrekten Handeln, beides neu auf der Messe verkündet, mit ein. Sind dies erst noch Versprechen auf die Zukunft, so konnten sich einige Projektverantwortliche bereits auf dieser Messe mit den ersten Zertifikaten für nachhaltige Quartiere der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) profilieren, denn abgesehen von messbaren CO²-Einsparungen winken hier erfreuliche Wertsteigerungspotenziale. Eine Umfrage der Beratungsgesellschaft Deloitte auf der Messe zur Relevanz von Energieoptimierungen ergab ein überdeutliches 10:1 für ein Thema, das noch vor zwei, drei Jahren als Nischenproblem ewig besorgter Naturschützer abgetan wurde. Nein, Neubauprojekte ohne eines der Zertifikate von LEED über BREAM zu DGNB sind inzwischen nicht mehr am Markt platzierbar. Und bald wird für ganze Wohn- und Büroquartiere dasselbe gelten. Dabei hat das komplizierte Verfahren der DGNB insofern die Nase vorn, als der gesamte Lebenszyklus in die Betrachtung einbezogen wird.

Das Zertifikat in Silber für das bereits 2004 eröffnete DomAquaree in Berlin (mit besonderer Wertung für Kunst am Bau!) könnte als späte Reverenz an den Entwickler und Eigentümer gewertet werden, die damalige DIFA, heute Union Investment Real Estate UIRE. Bereits vor zehn Jahre begann das Unternehmen, mit dem DIFA Award (heute Prime Property Award) besonders lebenswerte, neue Stadtquartiere

zu ehren. Die Eigenentwicklung DomAquaree war eines der Vorbilder. UIRE zählt denn auch zu den Gründungsmitgliedern der DGNB und arbeitet daran, das gesamte Portfolio seiner offenen Immobilienfonds „nachhaltig“ zu qualifizieren.

Ein zweites Zertifikat für Bestandsquartiere ging an den Potsdamer Platz (ohne die Energieschleuder der Sony-Center). Sonst gab es in dieser Pilotphase nur Vor-Zertifikate, weil noch gebaut wird: an den Wohnhäusern im Quartier Central in Düsseldorf von aurelis, am Waidmarkt in Köln von Fay Projects, in der Neuen Weststadt in Esslingen, in Belval im Luxemburgischen Esch-sur-Alzette, um nur einige zu nennen. Dabei ist es wichtig zu wissen, dass nicht die DGNB die Projekte auswählt, sondern Investoren oder Projektentwickler sich darum bewerben. Die Auswahl fällt daher zweckorientierter aus, als es zunächst erscheint.

Noch ohne Quartierszertifikat zeigte sich auf der Messe Doha, die Hauptstadt des Emirats Katar, mit dem ambitionierten Restrukturierungsprojekt Msheireb. Der Name leitet sich ab vom Arabischen „Ort zum Wassertrinken“. Der liegt dort, wo sich etwas abseits der Altstadt die Stadterweiterung der 1950er Jahre ausbreitet. Jetzt soll das alles verschwinden und auf 31 Hektar für rund 4,2 Milliarden Euro ein neues, nachhaltig ausgerichtetes, multifunktionales und an arabischer Tradition orientiertes Quartier entstehen. Dafür ist unter der Schirmherrschaft Ihrer Hoheit Sheikha Mozah Bint Nasser Al Missned drei Jahre lang zu Umwelttechniken, klimadäquatem Städtebau und Architekturformen, die in der arabischen Geschichte fußen, geforscht worden. Zur MIPIM im Frühjahr (Bauwelt 13.11) war Msheireb als bestes Städtebauprojekt der Zukunft ausgezeichnet worden, jetzt, zur Expo Real, brachte die Entwicklungsgesellschaft Msheireb Properties das größte Modell der Messe mit. *Gudrun Escher*

Flucht in die Immobilie | Die Eurokrise scheint die Branche bislang wenig zu beeinträchtigen

Kaum waren die Folgen der Finanzkrise von 2008/09 in den größten Volkswirtschaften Europas überwunden – man wählte sich nach der letzten Expo Real auf einem klaren Wachstumskurs –, da überschattete die Eurokrise die 14. Expo Real. Aber hat die nächste Kreditkrise die europäischen Immobilienmärkte bereits in ein erneutes Tief gerissen? Keinesfalls, alle Hiobsbotschaften und Horrorvisionen zeitigten (noch) keine durchschlagende Wirkung auf Münchens Immobilienmesse, fuhr man doch im Windschatten einer



Der Entwickler Msheireb Properties brachte das größte Modell, das auf der Messe zu sehen war, nach München: die Planung für ein 31 Hektar großes Stadtentwicklungsgebiet in Doha, der Hauptstadt von Katar. Rheinland-Pfalz hat zweieinhalb Mal so viele Einwohner wie das Emirat, aber keine vergleichbaren Megaprojekte. Die Landeshauptstadt Mainz präsentiert sich u.a. mit dem Modell der Neuen Synagoge von Manuel Herz (Bauwelt 37.10).

Fotos: Messe München GmbH 2011

hgschmitz.de

Innovative Gebäudetechnik
einfach und mobil steuern

www.gira.de/interface

GIRA



Gira Control Clients

Die Gira Control Clients sind die zentralen Bediengeräte für den Gira HomeServer 3/FacilityServer und die KNX/EIB Installation im Gebäude. Über brillante Touchdisplays ermöglichen sie eine einfache Steuerung der gesamten Gebäudetechnik. Dabei sorgt das Gira Interface als Bedienoberfläche mit einer verständlichen und intuitiven Menüführung für den schnellen Zugriff auf alle Funktionen wie Licht, Jalousien oder Heizung. Der Gira Control 19 Client bietet ein groß-

zügiges Display mit einer Diagonale von 47 cm [19"]. Als kompakte Variante mit einem 22,9 cm [9"] Display steht der Gira Control 9 Client zur Auswahl. Beide Geräte sind mit Lautsprecher und Mikrofon ausgestattet und können so für die audiovisuelle Türkommunikation verwendet werden. Abb. links: Gira Control 19 Client, Glas Schwarz Abb. rechts: Gira Control 9 Client, Glas Schwarz



Gira HomeServer/FacilityServer App

Mit der Gira HomeServer/FacilityServer App kann die gesamte Gebäudetechnik bequem und mobil bedient werden – über iPhone, iPad oder iPod touch, via GSM, UMTS oder WLAN. Die App zur Steuerung des Gira HomeServers 3 und der KNX/EIB Installation präsentiert sich im einheitlichen Gira Interface Design und bietet

dadurch eine leicht verständliche sowie intuitive Menüführung. Die Gira HomeServer/FacilityServer App ist ausschließlich im Apple App Store erhältlich. Abb. links und rechts: Gira HomeServer/FacilityServer App auf dem iPhone

Designauszeichnungen:
Plus X Award 2011, red dot award 2011, interior innovation award 2011 [Gira Control 19],
Plus X Award 2011, iF award 2011 [Gira Control 9], red dot award 2011, Plus X Award 2009,
iF gold award 2008 [Gira Interface, Interface Konzeption/Design: schmitz Visuelle Kommunikation]

Made in Germany

Intelligente Gebäudetechnik von Gira