

Vor dem Eingang prüfen Thermokameras, ob jemand Fieber hat. Nur wenn die Körpertemperatur unter dem Schwellenwert von 37,7 Grad Celsius liegt, öffnen sich die Pforten in das künftige Bürogebäude „Greengate“ in Bonn, dem ersten angeblich pandemiesicheren Gewerbebau der Welt.

Die Luft im Innenraum wird nicht nur durch Filter von Bakterien, Pilzsporen und Viren gereinigt. Wie in Operationssälen von Krankenhäusern machen zudem Ionisatoren mit elektrisch aufgeladenem Luft Krankheitsregenern in Sekunden den Garaus. Sämtliche Türgriffe, Handläufe in Treppenaufgängen und Bedienknöpfe der Fahrstühle tragen antimikrobielle Oberflächen. Die Wasserhähne und Spülungen auf den Toiletten reagieren kontaktlos auf Handzeichen.

VON RICHARD HAIMANN

Es klingt ein bisschen wie Science-Fiction. Doch Marc Asbeck, Inhaber von MAG Grundbesitz Bonn, gibt sich bescheiden: „Wir haben das Rad nicht neu erfunden, aber wir bringen es nun zum Rollen“, sagt er. Der Projektentwickler zieht gegenüber dem DHL-Tower, dem Hauptsitz der Deutschen Post, im ehemaligen Regierungsviertel der einstigen Hauptstadt die 13-stöckige Liegenschaft mit 10.3006 Quadratmeter Bürofläche in die Höhe. Ende kommenden Jahres soll das laut Eigenwerbung „erste virengeschützte Gewerbegebäude der Welt“ fertig sein.

Seit Beginn der Covid-19-Pandemie versuchen Eigentümer von Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien die Ausbreitung des Sars-CoV-2-Virus in ihren Gebäuden einzudämmen. „Pandemieprävention spielt aktuell eine Schlüsselrolle bei Immobilien“, sagt Resul Kilic, Niederlassungsleiter bei dem global tätigen, auf Um- und Ausbauten spezialisierten Baukonzern ISG in Frankfurt am Main.

Vor allem in den USA arbeiten Projektentwickler und Immobilienunternehmen daran, ihre Bürotürme sicherer zu machen. Columbia Property Trust, Eigentümer von Office Towers



Zutritt nur mit angemessener Körpertemperatur: Das künftige „GreenGate“ in Bonn

## Kein Zutritt für Viren

In Bonn entsteht das angeblich „erste virengeschützte Gewerbegebäude der Welt“. Was bei Büros funktionieren könnte, ist in Wohnblöcken dagegen kaum umsetzbar

an der Ost- und Westküste mit zusammen 576.000 Quadratmeter Bürofläche, errichtet gerade am New Yorker Broadway gegenüber dem Union Square ein neues zwölfstöckiges Bürogebäude, dessen Türen, Fahrstühle, Lichtschalter,

Waschbecken und Toiletten bedient werden, ohne Knöpfe oder Griffe zu berühren.

Der Projektentwickler RAL Companies & Affiliates zieht an der 14th Street in Manhattan den 22-stöckigen Büroturm Zero Irving in die Höhe.

Auch hier soll neueste Touchless-Technologie greifen. Per Smartphone-App werden die Beschäftigten Türen öffnen und Aufzüge rufen können. „Es wird ein völlig berührungsfreies Gebäude“, sagt RAL-Präsident Spencer Levine.

Zudem erhält jedes Stockwerk eine separate Klimaanlage, damit Viren nicht von einem Geschoss ins andere gelangen können. An ähnlichen Gebäuden arbeiten Projektentwickler und Architekten in Chicago, Houston und Los Angeles.

71 Prozent der derzeit im Homeoffice tätigen Bürobeschäftigten wollen laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstitut Pew Research Center in Washington, D.C. aus Angst vor einer Infektion „solange es irgendwie möglich ist“ weiterhin von daheim arbeiten. 54 Prozent von ihnen sogar dann, wenn die Corona-Pandemie ihr Ende finden sollte. Ändert sich die Haltung nicht, könnten bald Millionen von Quadratmeter Bürofläche in den USA obsolet werden. Die Sorgen der Beschäftigten kann Asbeck gut nachvollziehen. „Klassische Büroarbeitsplätze sind Virenschleudern.“ Vor Covid-19 hätten jedes Jahr im Spätherbst und Winter grippale Infekte und die Influenza die Krankenstände in den Unternehmen in die Höhe getrieben. „Sieben Prozent der Beschäftigten sind deshalb im langjährigen Durchschnitt zeitweise ausgefallen“, sagt Asbeck.

Es sind diese Zahlen, die in ihm die Idee für „Greengate“ reifen ließen – lange vor der Corona-Pandemie. „Am Anfang stand die Frage, wie ein Bürogebäude konzipiert werden muss, um Infektionen zu verhindern, damit die Produktivität der Unternehmen im Winterhalbjahr nicht sinkt“, sagt Asbeck, der selbst schon lange darauf achtet, sich nicht die Grippe zuzuziehen: „Von November bis März schüttelte ich seit Jahren niemandem die Hand.“

Bis zum Beginn der Pandemie dürfte der Projektentwickler mit dieser Haltung eher ein Außenseiter gewesen sein. Vor Covid-19 sei es schwierig gewesen, Immobilien unter dem Aspekt des Infektionsschutzes zu vermarkten, sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft Catella. „Heute ist dies zu einem massiven Verkaufs- und Vermietungsargument geworden.“

Eigentümer solcher Immobilien könnten höhere Mieten erzielen. „Investoren legen deshalb

FORTSETZUNG AUF SEITE 47

ANZEIGE

## IMMOBILIEN

### IHR MAKLER FÜR IMMOBILIEN VON HAMBURG BIS ANS MEER

Hanseatisch und heimatverbunden – die Spezialisten für Wohnungen und Wohnhäuser.

### AUF DER HÖHE DER ZEIT

Der Trend geht zum Zweitwohnsitz am Wasser – Wir haben die passenden Objekte dazu.

### EXKLUSIVES NETZWERK

Wir versorgen unsere Klientel mit interessanten und außergewöhnlichen Angeboten.

### WIR MÖCHTEN,

### DASS ALLE AM TISCH ZUFRIEDEN SIND

Wichtig für uns ist, stets die Interessen aller Parteien im Auge zu behalten. Nur so können wir das bestmögliche Ergebnis für alle liefern.

### UNSERE LEIDENSCHAFT UND

### UNSER KNOW-HOW FÜR IHREN ERFOLG

In der Immobilienbranche sind bereits zahlreiche Unternehmen unterwegs, Heller & Groß ist ein ganz besonderes. Überzeugen Sie sich von unseren Leistungen – Sie werden sehr zufrieden sein!



1



2

„Sie sagen Wasser – Wir sagen Meer“



3



4

Julian Paul Heller



David Groß



#### 1 Schlei Villen / Kappeln Exklusive Villen an der Schlei

Baubeginn 2021  
Villen und Villenhälften  
Grundstücke: von ca. 480 m<sup>2</sup> bis ca. 1570 m<sup>2</sup>  
Wohn- & Nutzfläche: von ca. 220 m<sup>2</sup> bis ca. 310 m<sup>2</sup>  
Doppelgarage separat oder im KG  
Inkl. kompletter Außenanlagen  
**Kaufpreis: ab € 774.000,- bis € 1.499.000,-** zzgl. Courtage  
Energieangaben: KfW Effizienzhaus 55 (nach GEG 2020), Energieausweis in Vorbereitung

#### 2 Der Mühlenhof / St. Peter Ording

Noch 3 Maisonette-Ferienwohnungen über 3 Etagen inkl. Terrasse, Garten und PKW-Stellplatz zu verkaufen. Wohnungsgrößen von ca. 100 – 107 m<sup>2</sup> (Wohn- und Nutzfläche). Als Ferienwohnungen langjährig etabliert.  
**Ab € 948.000,-** zzgl. Courtage  
Bedarfsausweis, Endenergiebedarf BA, 96 kWh (m<sup>2</sup> x a), Erdgas, Baujahr 2009, Effizienzklasse C

#### 3 Neubau direkt an der Ostsee / Kappeln Olpenitz Attraktive Kapitalanlage

Fertigstellung August 2022  
Wohnfläche: 474 m<sup>2</sup>  
5 Ferienwohnungen ca. 60 m<sup>2</sup> bis ca. 123 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 494 m<sup>2</sup>, 100% Meerblick  
Fußbodenbelag: Holz, Naturstein  
Gasheizung, E-Ladestation  
hochwertige SanitärAusstattung, Saunen  
**Kaufpreis 3.950.000 €**  
Außenprovision 5,95% inkl. MwSt.  
Energieangaben:  
Energieausweis in Vorbereitung

#### 4 FjordLIV / Kappeln Ein Investoren-Traum

Baubeginn 2021  
1-3 Häuser  
15 – 19 Wohneinheiten pro Haus  
2-4 Zimmer pro Wohnung  
Gesamtfläche ca. 1000 m<sup>2</sup> bis ca. 1500 m<sup>2</sup> pro Haus  
Tiefgaragen, Aufzüge zu jeder Etage  
Wohnungen teils mit Schlei-Blick  
Hohe Energieeffizienz  
**Kaufpreis: ab € 4.666 Mio**  
Außenprovision: 2,38% inkl. MwSt.  
Bedarfsausweis, Endenergiebedarf BA, Fernwärme, 17,7 kWh (m<sup>2</sup> x a), Effizienzklasse A+

Heller & Groß  
IMMOBILIEN

Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG  
Telefon +49 (040) 999 99-3401  
info@hellergross-immobilien.de  
www.hellergross-immobilien.de