AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 106 | April 2020

Editorial 3

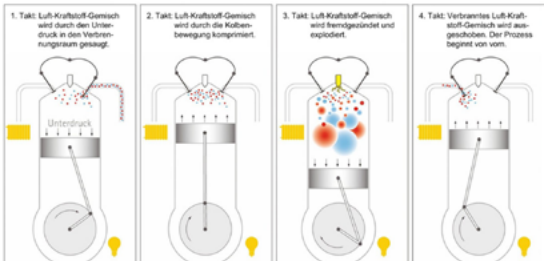
Bauen 3

Digital 10

Energie 12

Matthias Günther, Pestel Institut, und Dr. Ronald Rast, DGfM: Baufirmen, Mieter, Vermieter und Investoren – das bewirkt Corona

Corona bedroht nicht allein unsere Gesundheit. Mittlerweile hat sich das Virus auch auf die deutsche Wirtschaft übertragen. Vormals gesunde Unternehmen kämpfen heute ums Überleben. Während die Automobil- und Luftfahrtbranche bereits seit Wochen stillstehen, ... Seite 5



Energiewende im Heizungskeller – Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gehört neben Fotovoltaik und Windkraft zu den wesentlichen Elementen

Die Bundesregierung will den Stromanteil mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bis 2020 auf 25 Prozent verdoppeln. Damit gehört die KWK neben der Fotovoltaik und der Windkraft zu den wesentlichen Elementen im Konzept der deutschen Energiewende. Mikro-KWK-Anlagen können sowohl in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben ... Seite 16

Konzerne und andere große Mieter entdecken die Flexibilität der mobilen Arbeit – und Milliardeneinsparpotenziale, sagt Sven Wingerter von Eurocres

Eurocres Consulting – die führende Strategieberatung im Work-Place-Management – erwartet nach Corona ein großes Bürosterben. Mindestens ein Fünftel der Büroarbeitsplätze könnten dauerhaft dem Büromarkt entzogen werden. Das sind rechnerisch 76 Millionen Quadratmeter – mehr als

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Corona-Wirtschaftsloch mit Investitionen in die Klimawende stopfen, verhindert die Klimakrise und schafft nachhaltig Arbeitsplätze | STADT UND LAND in Berlin Neukölln – Gemeinschafts-, Atelier- und Neubauwohnungen – Gefördert ab 6,50 €/m² netto kalt | Trotz Corona – Kundenservice bei der VOLKSWOHNUNG Karlsruhe in gewohnter Qualität – Aus dem Homeoffice – Dank Digitaler Lösungen

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 106 | April 2020

Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser
Wohnungswirtschaft im Griff von Corona – Wohnungswirtschaft ist aber auch Konjunkturmotor und Beschäftigungsmotor, wenn Politik mitzieht

Bauen

5 Matthias Günther, Pestel Institut, und Dr. Ronald Rast, DGfM: Baufirmen, Mieter, Vermieter und Investoren - das bewirkt Corona

Digital

10 Trotz Corona – Kundenservice bei der VOLKSWOHNUNG Karlsruhe in gewohnter Qualität – Aus dem Homeoffice – Dank digitaler Lösungen

Energie

12 Klimaschutz in Düsseldorf - Am Kö-Bogen II sorgen 30.000 Hainbuchen an der Fassade und dem Dach für frisches Grün und bessere Luft

16 Energiewende im Heizungskeller - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gehört neben Fotovoltaik und Windkraft zu den wesentlichen Elementen

20 FLÜWO-Projekt „Wohnen und Arbeiten in StuttgartDegerloch“ mit Energie-Contracting

22 Corona-Wirtschaftsloch mit Investitionen in die Klimawende stopfen, verhindert die Klimakrise und schafft nachhaltig Arbeitsplätze

Bauen

24 Konzerne und andere große Mieter entdecken die Flexibilität der mobilen Arbeit – und Milliardeneinsparpotenziale, sagt Sven Wingerter von Eurocres

27 STADT UND LAND in Berlin Neukölln – Gemeinschafts-, Atelier- und Neubauwohnungen – Gefördert ab 6,50 Euro/m² netto kalt

29 GEBAG in Duisburg-Großenbaum beginnt Neubau – Fertigstellung im Juni 2021 – Gefördert 5,70 Euro, freifinanziert ab 9 Euro/Quadratmeter

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser Wohnungswirtschaft im Griff von Corona – Wohnungswirtschaft ist aber auch Konjunkturmotor und Beschäftigungsmotor, wenn Politik mitzieht

Mit und durch Corona rückt die Wohnungswirtschaft mit ihren Produkten in den Mittelpunkt unseres täglichen Lebens. Die Arbeit in Büros, das Lehren und Lernen, und die Freizeitgestaltung – kurz, das normale tägliche Leben findet in unseren Wohnungen statt. Väter, Mütter, Kinder sind in ihrem Heim, ihrer Wohnung, die auch gleichzeitig Büro, Klassenzimmer, Sporthalle und Spielplatz ist. Und? Es funktioniert besser als gedacht. **Warum?** Weil nachhaltige Wohnungsvermieter nicht die verschrienen Miethaie sind. Weil das Geschäftsmodell nachhaltiger Vermieter sozial geprägt ist.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Weil die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften täglich für den Erhalt guter und sicherer Nachbarschaften in Quartieren arbeiten und dafür sorgen, dass sie es auch bleiben. Und natürlich organisieren die Mitarbeiter dies digital, fast immer aus der eigenen Wohnung heraus.

Übrigens, normal und selbstverständlich ist das nicht. Deshalb hier ein DANK an alle Mitstreiter, die dafür sorgen, dass das Produkt Wohnung dies auch leisten kann.

Perspektivwechsel

Schauen wir mal auf den Büromarkt, hier und überall. **32 Millionen Deutsche arbeiten sonst an rund 27 Millionen Büroarbeitsplätzen, also nicht im Homeoffice, sagt** Sven Wingerter von Eurocres Consulting – die führende Strategieberatung im Work-Place-Management.

Er sieht schon Signale bei den Großunternehmen, den Bürosessel vom Unternehmen in die Mitarbeiter-Wohnung zu verlagern. Neue Bürowelten werden erdacht, aber die Basis wird das kostenfreie Büro bei den Mitarbeitern zu Hause sein. Und für die Infrastruktur werden die Wohnungsunternehmen schon sorgen. . . . müssen.

Es hat ja auch damals bei der **Just-in-time-Strategie** der Industrie funktioniert: **Alle Waren auf die LKWs, dann auf die Straße**. Die Kosten für die Lagerhaltung zahlen nun ALLE. Hat ja auch hervorragend geklappt. Na, ja, die Dauerstaus der letzten Jahre haben wir hingenommen, gelöst wurde politisch nichts. Doch jetzt mit Corona kommt Bewegung in die Sache. **Just-in-time der Zulieferer** stößt an Grenzen – man denke nur an die Masken etc.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes **Heft 107** erscheint am **27. Mai 2020**

Aber zurück zur Wohnungswirtschaft

Wenn nun die Industrie über Büros nachdenkt, muss sich nicht die Wohnungswirtschaft über ihre Standard-Produkte, wie – bezahlbare 70qm für die Familie mit Homeoffice - Gedanken machen? Wenn schon, dann richtig und alles zum Wohl und zum Erhalt der guten und sicheren Nachbarschaften. Die Voraussetzung ist natürlich klar: Die Politik in Bund und Länder müssen es auch wollen und das Unterstützen und nicht auf dem Altar des corona-bedingten Abschwungs opfern. **Also alle Bremsen lösen!**

Und da kommen wir zum letzten Freitag, ich nenn ihn mal KLIMA-Freitag

Nein, zu früh! Blicken wir mal kurz 10 bzw. 12 Jahre zurück. Damals brach die Bankenwelt fast zusammen. Milliarden und aber Milliarden pumpte der Bund in die spektulationsfreudigen Geldinstitute. Der Industrie brachen Märkte in der Welt weg. Kurzarbeit und Staatshilfen wurden eingefordert. Und die nachhaltige Wohnungswirtschaft? Sie blieb in der Spur. Sie investierte Milliarden, wie in der langfristigen Absprache mit Mietern geplant, in Modernisierung. Sie beauftragte Mittelstand und Handwerk, zahlte die Rechnungen pünktlich und sicherte so im ganzen Land Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Die Wohnungswirtschaft ließ damals stockende Wirtschaft wieder anspringen.

Im Mai 2009 schrieb ich: Die Bundesregierung kämpft weiter um den Weltmeistertitel im Klimaschutz und beschloss die neue EnEV 2009, die nun ab 1. Oktober in Kraft tritt. Und wer soll es richten? Der Konjunkturmotor und Beschäftigungsmotor Wohnungswirtschaft.

Und heute. Der Staat pumpt Milliarden ins Land. Die **Autolobby ruft nach Milliarden und fordert ein Abrücken von den Klimazielen** und den E-Autos. Andere Branchen ziehen nach. Ein Ende ist nicht absehbar.

Und die Wohnungswirtschaft wird als Konjunktur- und Beschäftigungsmotor verkannt. Schlimmer noch. Die verschiedenen Bremsen, als Gesetze getarnt, verstellen einen klaren Blick auf die Zukunft.

Hier ein Lob an einen einsamen Rufer, den **Hamburger Umweltsenator Jens Kertan**. Er sieht die Chance, den Wohnungsbau mit einem ökologischen und klimafreundlichen Innovationsschub zu verbinden. So sagt der Senator in einem Interview des Hamburger Abendblatts: „Wenn wir die Sanierung mit den nötigen Aufbau- und Konjunkturhilfen stärker unterstützen, würde diese keinen Mietenanstieg mehr nach sich ziehen. Damit hätten wir den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten ein Stück weit aufgelöst."

Dazu erklärt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):**

„Senator Kerstan hat Recht: die energetische Sanierung von tausenden Wohngebäuden kostet viel Geld und wirkt sich auf die Mieten aus. Es ist gut, dass der Senator den ‚Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und bezahlbaren Mieten' anerkennt. Eine stärkere staatliche Förderung von energetischen Sanierungen im Rahmen von Aufbau- und Konjunkturhilfen nach der Pandemie wäre daher ein sinnvoller Schritt, die energetische Sanierung voranzubringen und zugleich den Anstieg der Mieten im Zaum zu halten."

Und jetzt noch ein paar Zahlen

360.600 Baugenehmigungen wurden 2019 erteilt (4 % mehr als 2018), meldet das Statistische Bundesamt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Wohnungsbauvolumen 2019 um 8,8 Prozent auf 245 Milliarden Euro. Die Wohnungswirtschaft steht als Klimaretter, Konjunkturmotor und Beschäftigungsmotor bereit.

Vergessen wir hierbei nicht die alte Rechnung: **Ein Förder-Euro im Sinne des KLIMA-Freitags generiert 8,47 Euro an Investitionen.**

April 2020. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.
Ihr Gerd Warda

Bleiben Sie gesund !

Bauen

Matthias Günther, Pestel Institut, und Dr. Ronald Rast, DGfM: Baufirmen, Mieter, Vermieter und Investoren – das bewirkt Corona

Corona bedroht nicht allein unsere Gesundheit. Mittlerweile hat sich das Virus auch auf die deutsche Wirtschaft übertragen. Vormals gesunde Unternehmen kämpfen heute ums Überleben. Während die Automobil- und Luftfahrtbranche bereits seit Wochen stillstehen, spürt der Wohnungsbau erst seit kurzem die Auswirkungen der Corona-Krise. Im Interview mit dem Immobilien-Fachmagazin „Wohnungswirtschaft **heute.**" erläutern **Matthias Günther**, Vorstand des Pestel Instituts Hannover, und **Dr. Ronald Rast**, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, welche Auswirkungen die Pandemie auf den deutschen Wohnungsmarkt hat und längerfristig haben könnte.

Noch wird gebaut, aber welche Auswirkungen hat Corona auf Planung, Bewilligung, Fachkräfte und, und, und…
Foto: Gerd Warda

Herr Dr. Rast, auf deutschen Baustellen wird nach wie vor gearbeitet. Ist die Baubranche resistent gegen das Corona-Virus?

Dr. Ronald Rast: Nein, auch am Bau machen sich die Auswirkungen langsam bemerkbar. Zwar profitiert der Bau noch von Auftragsüberhängen aus dem vergangenen Jahr. Die **Schließung der innereuropäischen Grenzen verschärft jedoch den Fachkräftemangel,** der ab dem zweiten Quartal 2020 zu einem spürbaren Rückgang der Bautätigkeit führen könnte, wenn hier politisch nicht kurzfristig gegengesteuert wird. Hinzu kommen **Lieferengpässe**, die bisher vor allem Baumaterialien aus europäischen Nachbarländern betreffen. **Wer alles nur just in time ohne Reserven oder Ausweichmöglichkeiten geplant hat, steht dann schnell vor großen Problemen**. Hier wird zukünftig sicher auch über die Lieferketten am Bau nachgedacht werden, obwohl zum Glück und aus Effizienzgründen noch viel mit regional verfügbaren Baumaterialen gemacht wird. Das ist mit Sicherheit ein Vorteil im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen.

Herr Günther, wird Corona auch die Wohnungsmärkte infizieren?

Matthias Günther: Aus meiner Sicht wird die Krise im **Wohnungsbau zeitverzögert** kommen und **zunächst das hochpreisige Segment** betreffen. Wenn Konzerne wie die Lufthansa, die Autohersteller oder die TUI ins Schlingern kommen, sind auf einen Schlag mehrere 100.000 gutverdienende Mitarbeiter, die von einem dauerhaft gesicherten Job ausgegangen waren, auf Kurzarbeit. Auch wenn die Arbeitgeber in vielen Fällen das Kurzarbeitergeld aufstocken, ist doch das **Vertrauen in die Sicherheit des Arbeitsplatzes nicht mehr gegeben**. Wenn der Arbeitgeber das Kurzarbeitergeld nicht aufstockt, wird die Lage schnell problematisch. Hatte die **Wohnungsmiete zuvor einen Anteil von 25 % am Nettoeinkommen**, so sind es beim **Single mit Kurzarbeitergeld plötzlich über 40 %.** Noch schwieriger ist die Lage für Menschen, die sich eine Eigentumswohnung gekauft oder ein Haus gebaut haben. Wenn nur noch 60 oder 67 % des bisherigen Nettoeinkommens zur Verfügung stehen, steigen die Belastungen für Zins und Tilgung von vorher bei gutem Einkommen **verkraftbaren 40 % auf nunmehr 60 %.** Das kann dazu führen, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen steigt. Um dies zu vermeiden, gibt es in den Niederlanden einen Sicherungsfonds, in den Bauherren weniger als 1 % der Bausumme einzahlen. Können sie Kredite nicht mehr bedienen, springt der Fonds ein und arbeitet mit dem Schuldner eine Umschuldung aus.

Wie erleben Sie die Arbeitsfähigkeit in den Ämtern und Behörden in der aktuellen Situation?

Dr. Ronald Rast: Angesichts der Lage wurde der **Publikumsverkehr in den Bauämtern von einem Tag auf den anderen eingestellt**. Ein Teil der Mitarbeiter arbeitet im Homeoffice, kann aber offensichtlich nicht immer auf den Aktenbestand zugreifen oder **hat zu Hause mit technischen Problemen zu kämpfen**. Die Bearbeitung von Bauanträgen hat sich jedenfalls dadurch erheblich verlängert. Verzögerungen entstehen dabei nicht nur in der Planungs- und Genehmigungsphase, weil Ämter und Kommunen Entscheidungen zu Bauvorhaben, B-Planverfahren sowie zur Schaffung von Planungsrecht nicht mehr unter Wahrung der üblichen Fristen treffen. Auch die notwendige Begleitung laufender öffentlicher Baumaßnahmen leidet darunter. **Dabei sollte die Arbeit in den Ämtern aus meiner Sicht genauso systemrelevant angesehen** und aufrechterhalten werden wie die Tätigkeit vom Ärzten, Busfahrern oder Mitarbeitern von Supermarkt-Ketten. Auch die umfassende Nutzung einer funktionierenden digitalen Infrastruktur könnte in der jetzigen Lage von großem Nutzen sein. Insbesondere der Zeitverzug bei Planungs- und Genehmigungsarbeiten wird eine Langzeitwirkung auf die zukünftigen Bauprozesse haben.

Matthias Günther leitet das Pestel Institut, das Kommunen, Ministerien, Banken, Unternehmen und Verbände mit Analysen, Umfrage und Modellrechnungen zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fragestellungen unterstützt. Foto: Pestel Institut

Mieter werden durch Mietstundungen und Wohngeld vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt. Wie sollen Vermieter die Mietausfälle kompensieren?

Matthias Günther: Es ist ja **zunächst eine Mietstundung und kein Mietausfall**. Große private, öffentliche und genossenschaftliche Vermieter können dies in ihrer Liquiditätsplanung sicher besser berücksichtigen als die vielen Privatpersonen, die ja 66 % aller Mietwohnungen bereitstellen. **Wenn gerade bei jüngeren oder jüngst modernisierten Gebäuden die Mietzahlungen unmittelbar für Zins- und Tilgungsleistungen benötigt werden, ist der temporäre Ausfall nicht so leicht zu verschmerzen.** Viele kleine Vermieter werden ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber Banken, Handwerkern und Energieversorgern nicht mehr erfüllen können, sollte die mögliche Mietstundung über einen längeren Zeitraum genutzt werden. Auch Seniorenhaushalte, deren Alterseinkommen vor allem auf Mieteinnahmen basiert, können schnell in finanzielle Probleme geraten**. Um diese Kettenreaktion zu vermeiden, wäre es sinnvoll, einen Sicherungsfonds für Vermieter einzurichten, der die finanzielle Lücke, die durch Mietstundungen entsteht, zeitlich überbrückt. Dieser würde die ausblei-**

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

benden Mieten zinslos vorstrecken. Sobald die gestundeten Mietzahlungen auf dem Konto des Vermieters eingehen, würde dieser das Überbrückungsgeld an dem Sicherungsfonds zurück überweisen. Eine einfache Maßnahme, die erheblich zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beitragen würde.

Viele Menschen werden in den nächsten Monat auf Kurzarbeit sein, einige sogar ihren Job verlieren. Werden im Nachgang der Krise mehr Sozialwohnungen benötigt?

Dr. Ronald Rast: Von den rund **41 Millionen deutschen Haushalten** haben nach **aktueller Rechtslage etwa 40 % einen wohl eher theoretischen Anspruch auf eine Sozialwohnung**. Natürlich wohnen viele Haushalte zu Bestandsmieten, die bisher für sie leistbar waren. Angesichts der Krise dürfte sich aber die Zahl der **bedürftigen Haushalte deutlich erhöhen**. Um den steigenden Bedarf zu decken, muss die Zahl der **Sozialwohnungen, die aktuell nur noch bei 1,2 Millionen** liegt, wieder deutlich ansteigen. Der Hauptweg dazu liegt **im sozialen Wohnungsbau**, der **so schnell wie möglich ausgeweitet und gezielt weiter gefördert werden muss** – und das langfristig! Wir als Mauerwerksindustrie können und wollen die Politik mit passgenauen und kostengünstigen Lösungen bei der schnellen Schaffung bezahlbaren Wohnraums unterstützen. Wir wären sogar sicher in der Lage, die Taktzahl bei Bauen noch zu erhöhen, wenn die Politik auf allen Ebenen die schnellen und unbürokratischen Entscheidungsprozesse auf Basis entschlackter Vorschriften auch nach der Corona-Krise aufrecht erhalten würde und die Bauämter diesem neuen Tempo im digitalen Zeitalter auch folgen könnten. Dann könnte der soziale Wohnungsbau zu einer Lokomotive werden, die die Konjunktur aus der Krise zieht.

Werden Investoren, Projektentwickler und Bauträger die Krise als einzige unbeschadet überstehen?

Matthias Günther: Nein, auch **Investoren und Projektentwickler werden die Auswirkungen der Krise spüren**. Die aktuell im Bau befindlichen Projekte sind sicher schon weitgehend verkauft und somit nicht unmittelbar gefährdet. Aber die noch nicht verkauften Projekte für die kommenden Jahre sind gefährdet. Wenn die Nachfrage der privaten Haushalte wegen der Verunsicherung durch die Corona-Krise wegbricht, lassen sich die bislang kalkulierten Verkaufs- oder Mietpreise am Markt nicht mehr realisieren. Verantwortlich für die Preisentwicklung in den letzten Jahren waren die stetig gestiegenen Grundstücks- und Erstellungskosten. **Dass Immobilien trotz hoher Preise gekauft wurden, lag am niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten.** Fällt ein Teil der Nachfrage weg, gerät das fragile Konstrukt ins Wanken. Denn bei **Preisabschlägen von 20 oder gar 30 % wären geplante Neubauvorhaben wirtschaftlich nicht mehr darstellbar**. Hier wird man versuchen, den Schaden durch Abbruch, Aufschieben oder Umplanen zu begrenzen.

Trotz Rettungsschirm der Bundesregierung sind die Menschen skeptisch und werden, wie nach jeder Krise, ihr Geld zusammenhalten, meint Dr. Ronald Rast. Foto: DGfM

Laut einer aktuellen Umfrage fürchten die Deutschen die wirtschaftlichen Auswirkungen des Corona-Virus mehr als die gesundheitlichen Folgen. Ist die Sorge berechtigt?

Dr. Ronald Rast: Zunächst möchte ich voranstellen, dass meines Erachtens sowohl die Furcht vor gesundheitlichen wie auch wirtschaftlichen Auswirkungen berechtigt ist und nicht gegeneinander ausgespielt, sondern verantwortlich miteinander abgeglichen werden sollte. **Wenn inzwischen über 650.000 Unternehmern ihre Beschäftigten in Kurzarbeit schicken und führende Wirtschaftsinstitute die schwerste Rezession seit 50 Jahren prognostizieren, löst das verständlicherweise auch wirtschaftliche, sogar existenzielle Ängste aus.** Zumal es für die aktuelle Situation kein wirkliches historisches Vorbild und somit auch keine schablonenhaften Handlungsempfehlungen gibt, an denen man sich orientieren könnte. Der schnell und großflächig aufgespannte Rettungsschirm der Bundesregierung, signalisiert den Bürgern, dass niemand im Regen stehen gelassen wird. Trotzdem sind die Menschen skeptisch und werden, wie nach jeder Krise, ihr Geld

zusammenhalten. Ich halte es für nicht unwahrscheinlich, dass jetzt von vielen **die nächste Urlaubsreise, das neue Auto oder der geplante Bau eines Einfamilienhauses überdacht, verschoben**, im ungünstigsten Fall sogar komplett gestrichen werden.

Führende Ökonomen sind der Ansicht, dass der Shutdown maximal zwei Monate aufrechterhalten werden kann. Wann ist mit einer Lockerung der Maßnahmen zu rechnen?

Matthias Günther: Angesichts rückläufiger Infektionszahlen wird der mediale und gesellschaftliche Druck auf die Regierung größer, den Shutdown zeitnah zu beenden. Zumal unser Nachbar Österreich bereits nach Ostern erste Lockerungsmaßnahmen umgesetzt hat. Möglicherweise zieht die Bundesregierung nach und verschärft die Beschränkungen wieder, wenn die Zahl der Corona-Fälle wieder ansteigt. **Da es sich um eine Krise handelt, für die es kein historisches Vorbild gibt, muss man sich vorsichtig und verantwortungsvoll schrittweise wieder der Normalität annähern.** Die Strategie kann auch bedeuten, dass man den einen oder anderen Schritt zurück machen muss, bevor es wieder aufwärts geht. Agiert man übervorsichtig, besteht die Gefahr, dass die wirtschaftlichen Einbußen auch gravierende gesundheitliche Konsequenzen haben, denn **die Finanzierung des Gesundheits- und Sozialsystems basiert natürlich auf einer funktionierenden und effizient arbeitenden Wirtschaft.**

Herr Günther, Herr Rast, vielen Dank für Ihre Einschätzungen.

Wohnungswirtschaft **heute.** technik
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

Digital

Trotz Corona – Kundenservice bei der VOLKSWOHNUNG Karlsruhe in gewohnter Qualität – Aus dem Homeoffice – Dank digitaler Lösungen

Als drittgrößtes kommunales Immobilienunternehmen Baden-Württembergs steht die VOLKSWOHNUNG seit fast 100 Jahren für die Aufgabe, Karlsruherinnen und Karlsruhern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten. Sie besitzt und bewirtschaftet über 13.350 Mietwohnungen. Dass der Digitalisierungsprozess beim regionalen Marktführer bereits vor längerer Zeit angestoßen wurde, kommt der Wohnungsbaugesellschaft gerade jetzt in der Corona-Krise zugute. Gemeinsam mit dem Beratungs- und Systemhaus Aareon wird das digitale Ökosystem sukzessive ausgebaut.

Auch durch den schnellen Datenzugriff im ERP-System konnten über 200 Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten, erklärt Marco Horbach, Bereichsleiter Personal/Organisation bei der VOLKSWOHNUNG.
Foto: VOLKSWOHNUNG

Die Mieterservice-Büros sind geschlossen – der Kundenservice kommt aus dem Homeoffice

Seit vielen Jahren ist die VOLKSWOHNUNG Kunde von Aareon. Sie setzt das ERP-System Wodis Sigma ein und hat dieses zuletzt ergänzt um die Lösung Aareon Archiv kompakt für die digitale Archivierung. Mit Blick auf die Corona-Krise erläutert **Marco Horbach**, Bereichsleiter Personal/Organisation bei der VOLKSWOHNUNG: „Unsere IT-Landschaft hat es ermöglicht, dass innerhalb von anderthalb Wochen über 200 Mitarbeitende im Homeoffice arbeiten konnten, das sind 80 Prozent unserer Belegschaft, und Hausmeister und Gärtner beispielsweise arbeiten unter entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen weiter vor Ort.“ Mit Blick auf die Erreichbarkeit für Mieterinnen und Mieter ergänzt er: „Die Mieterservice-Büros sind

geschlossen, aber unseren Kundenservice bieten die Mitarbeitenden aus dem Homeoffice weiter in gewohnter Qualität an. Dabei bewährt sich der schnelle Datenzugriff im ERP-System." In dieser ungewöhnlichen Zeit erleben die VOLKSWOHNUNGS-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter auch Vorteile des Arbeitens im Homeoffice: „Wir gehen davon aus, dass diese Arbeitsform auch nach der Krise einen anderen Stellenwert haben wird", so **Horbach**.

Trotz Corona müssen der Geschäftsbetrieb und die Prozesse bei den Kunden weiterlaufen, sagt Marcus Peters, Regionaldirektor bei Aareon. Foto: Aareon

Umsetzung der digitalen Agenda

Marcus Peters, Regionaldirektor bei Aareon, betont: „Wir freuen uns, wenn wir unsere Kunden mit unseren Lösungen bei ihrer täglichen Arbeit unterstützen und sie die Vorteile der Digitalisierung nutzen können. Gerade jetzt in der Corona-Krise ist dies umso mehr ein zentraler Wirtschaftsfaktor, um den Geschäftsbetrieb am Laufen zu halten." Im letzten Jahr hat Aareon zusammen mit **Hubert Weitzel**, Fachkoordinator digitale Geschäftsprozesse bei der VOLKSWOHNUNG, eine digitale Agenda für die weitere systematische Digitalisierung des Immobilienunternehmens entwickelt. „Wir befinden uns in der Umsetzung der digitalen Agenda und arbeiten daran auch jetzt in der Krise weiter", unterstreicht **Weitzel** „So können wir schrittweise ein eigenes digitales Ökosystem aufbauen und unsere Prioritäten entsprechend der Unternehmensstrategie setzen. Als nächste Schritte haben wir die Einführung von Aareon CRM und des Kommunikationscenters in Wodis Sigma für noch mehr Kundenservice geplant."

VOLKSWOHNUNG und Aareon ziehen positives Fazit

Horbach: „Wir waren Dank der Initiative unseres Geschäftsführers **Stefan Storz** gut vorbereitet, so dass der Betrieb weiterlaufen konnte ohne merkliche Serviceeinbußen für Kundinnen und Kunden, ganz im Gegenteil, wir bauen hier sogar noch weiter aus. Auch die komplexen kaufmännischen Prozesse konnten mittels digitaler Lösungen der Aareon weitestgehend aus dem Homeoffice abgebildet werden."

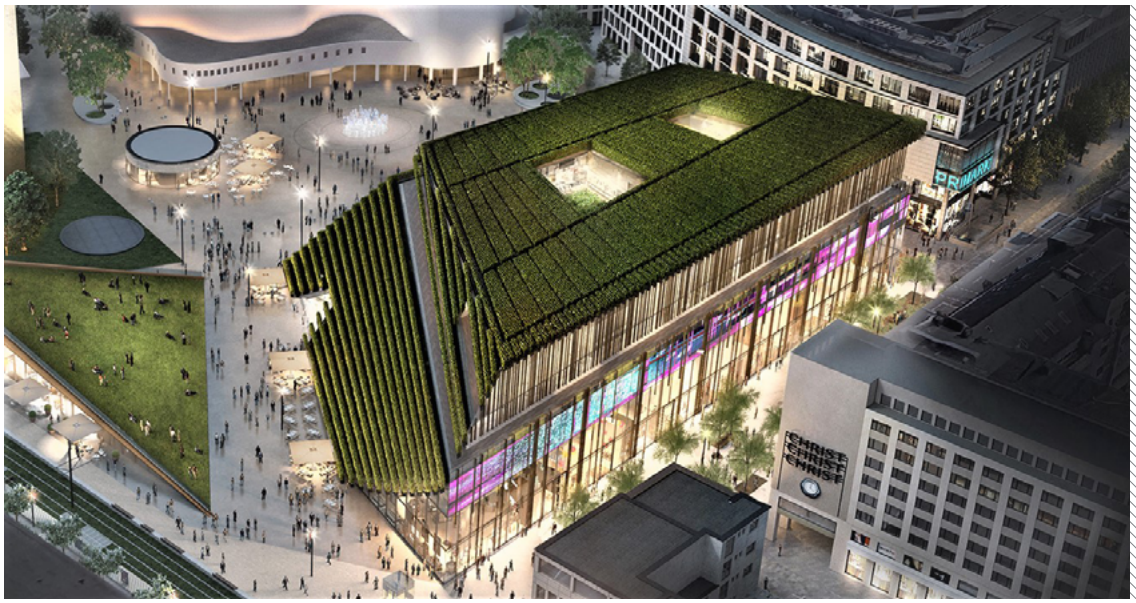
Peters: „Die Digitalisierung bringt deutliche Vorteile mit sich. Gerade jetzt in der Krise haben es Unternehmen einfacher, die digital aufgestellt sind. Für uns ist es wichtig, unsere Kunden zu unterstützen, damit deren Geschäftsbetrieb und Projekte weiterlaufen können."

Karin Veyhle

Energie

Klimaschutz in Düsseldorf – Am Kö-Bogen II sorgen 30.000 Hainbuchen an der Fassade und dem Dach für frisches Grün und bessere Luft

Europas größte Grünfassade ist komplett. Mehr als 30.000 Hainbuchen stehen an den Schrägfassaden und auf dem Dach des Kö-Bogen II in Düsseldorf. Die Pflanzen sind bereits ausgetrieben und lassen die Fassade am Gustaf-Gründgens-Platz hin zum Schauspielhaus wie eine grüne Wand aussehen. Insgesamt ist die Hecke etwa acht Kilometer lang – ein Rekord. Die grüne Fassade ist von Beginn an wesentlicher Bestandteil des Konzepts für das Geschäfts- und Bürohausensemble Kö-Bogen II, das vom Düsseldorfer Architekten **Christoph Ingenhoven** entworfen wurde. Die Hainbuchen sind nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein wichtiger Faktor für den Klimaschutz, sie erfüllen ökologische Funktionen und tragen damit zur Nachhaltigkeit des Kö-Bogen II in der Düsseldorfer Innenstadt bei.



Europas größte Grünfassade gibt es in Düsseldorf: Acht Kilometer Hainbuchenhecken stehen an den Schrägfassaden und auf dem Dach des Geschäftshauses Kö-Bogen II • Das Grünkonzept, entwickelt von ingenhoven architects, ist ökologisch bedeutsam – die Hecken dienen als natürlicher Energiewandler, reduzieren den innerstädtischen Wärmeeffekt, spenden saubere Luft und fördern die Biodiversität • Der Klimaeffekt der Hainbuchenhecken entspricht etwa 80 ausgewachsenen Laubbäumen • Rund 75 Prozent der Einzelhandelsflächen im Kö-Bogen II sind vermietet, die überwiegende Zahl der Geschäftseröffnungen ist für die zweite Jahreshälfte geplant Foto: CENTRUM Gruppe

Positive Auswirkungen auf das Innenstadtklima durch die Hainbuchen (lat. Carpinus)

Natürliche Klimaanlage: Die Fassadenbegrünung verhindert, dass sich die Fassade des Kö-Bogen II bei starker Sonneneinstrahlung überproportional auf bis zu 70 Grad aufheizt und diese Wärme zurück an die Umgebungsluft abgegeben wird. Die Hecke hat dabei **die Funktion eines Hitzepuffers für das innerstädtische Klima**. Das heißt, dass die Temperatur rings um das Geschäftshaus aufgrund des Grünkonzepts nicht so stark ansteigen wird.

Dauerhafter Energiewandler: Die Hainbuchenhecke wird über eine Bewässerungsanlage ganzjährig bedarfsgerecht mit Wasser und Nährstoffen versorgt. Die Hecke gibt über ihre Blätter wiederum Feuchtigkeit an die Luft ab, sodass im Umfeld ein Kühlungseffekt entsteht.

Erzeugung von Sauerstoff: Neben der Bindung von Feinstaub über die Blattoberflächen nehmen die Pflanzen CO2 auf und produzieren Sauerstoff. Der ökologische Nutzen entspricht dem von rund 80 ausgewachsenen Laubbäumen, wie sie zum Beispiel im benachbarten Hofgarten stehen.

„Wir schaffen mit dem Kö-Bogen II nicht nur ein herausragendes Gebäude mit einer stadtbildprägenden Architektur und exzellenten Einzelhandelsflächen, sondern setzen zugleich ein sehr umfassendes und attraktives Grünkonzept um. Klimaschutz bedeutet für uns: Wir tragen Sorge dafür, dass sich die Menschen auch bei Klimaveränderungen gern in der Innenstadt aufhalten. Wir haben uns intensiv mit der Frage beschäftigt, welche Fassadenbegrünung die beste ist. Wissenschaftlich hat uns dabei die Beuth-Hochschule Berlin begleitet, dankbar sind wir ebenso der Arbeitsgemeinschaft ArGe-Carpinus Kö-Bogen II für die Begrünung – bestehend aus den Fachfirmen Leonhards/Wuppertal und Benning/Havixbeck. Wir sind überzeugt: Die Hainbuchen haben nachhaltige, ökologische Effekte, sie verringern die Temperaturen, sie spenden Sauerstoff und verbessern insgesamt das Klima in der Düsseldorfer Innenstadt“, sagt **Jürgen Mentzel,** Leiter der Projektentwicklung der CENTRUM Gruppe.

„Der Kö-Bogen II bildet den Abschluss einer umfangreichen städtebaulichen Neugestaltung im Zentrum von Düsseldorf – einem Ort, der noch bis vor einigen Jahren von einer Hochstraße dominiert war. Für mich steht dieses Gebäude für einen Paradigmenwechsel: Aus städtischer Perspektive für die Abkehr vom automobilen Zeitalter und die Hinwendung zum Menschen als Maßstab. Mit Europas größter Grünfassade bietet der Kö-Bogen zugleich eine Antwort der Städte auf den Klimawandel. Der Stadt so viel Grün wie möglich zurückzugeben, ist eine Aufgabe, für die sich ingenhoven architects seit Jahrzehnten und mit Projekten in verschiedenen Klimazonen und Kontinenten engagieren“, sagt **Architekt Christoph Ingenhoven.**

Die CENTRUM Gruppe
ist ein inhabergeführtes Unternehmen und wurde 1998 vom geschäftsführenden Gesellschafter Uwe Reppegather in Düsseldorf gegründet. Die CENTRUM ist spezialisiert auf die Projektentwicklung moderner Einzelhandelsflächen in 1A-Lagen in großen deutschen Städten wie Düsseldorf, München, Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin. Das realisierte Volumen beläuft sich auf mehr als 5,0 Milliarden Euro. Neben der Entwicklung von neuen Handelsobjekten und der Vermietung an national und international erfolgreiche Top-Mieter betreibt die CENTRUM Gruppe zunehmend die Akquise und Projektentwicklung von Büroimmobilien.
www.centrum-group.de

Die 30.000 Hainbuchen mit ihren Blättern wandeln fast die Hälfte der Sonnenenergie in Wasserdampf um. Die Umgebungsluft wird befeuchtet und nicht beheizt. Fotos: CENTRUM Gruppe

„Der positive Effekt der Pflanzenhülle aus Hainbuchen für das innerstädtische Klima ist nicht zu unterschätzen. Nach unseren mehrjährigen Untersuchungen kennen wir das Wachstum der Pflanzen in diesem speziellen Pflanzsystem, ihre Bedürfnisse ebenso wie die ökophysiologische Leistungsfähigkeit. Dabei war der Wasser- und Wärmehaushalt der Laubfläche von besonderem Interesse ebenso wie die Frage nach der CO2-Aufnahme. Wir wissen nun, dass allein die Pflanzenhülle der Fassade eine Laubfläche von 30.000 Quadratmetern haben wird, das entspricht einer Größe von mehr als vier Fußballfeldern. Mindestens. Damit ist das Gebäude ein großer Energiewandler: Fast die Hälfte der Sonnenenergie wird in Wasserdampf umgewandelt. Die Umgebungsluft wird befeuchtet und nicht beheizt. Gebäude wie diese schließen die typisch urbane Lücke im natürlichen Wasserkreislauf. Für das Stadtklima ist das – neben anderen Effekten – besonders wichtig und wirksam“, betont der **Phytotechnologe Prof. Dr. Karl-Heinz Strauch** von der Beuth-Hochschule Berlin.

„Die Hainbuche ist eine robuste Pflanze, ihr Blattwerk wächst zu einer dichten Hecke und ist nicht giftig. Wir haben ein ausgewogenes Pflegekonzept erarbeitet und wissen genau, wieviel Wasser und Nährstoffe die Pflanzen benötigen. Denn wir möchten alle, dass die Hecke auch optisch für die Besucher am Kö-Bogen II ein Hingucker ist. Je nach Jahreszeit wird die Hainbuche zudem ein buntes Farbenspiel bieten. Die Blätter wechseln mehrfach die Farbe: von Hell- und Dunkelgrün im Frühjahr und Sommer über GelbOrange-Rot bis zu Braun im Herbst“, sagt **Martin Belz**, Prokurist der Firma Leonhards.

Aufzucht der Pflanzen

Das Grün für den Kö-Bogen II wurde in den vergangenen drei Jahren im Ammerland herangezogen. Die Pflanzen wuchsen dort in großen Trögen in einem mineralischen Substrat heran, immer vier Pflanzen in einem ein Meter langen Kübel. Für jeden Kübel war von vornherein die genaue Position an der Fassade und auf dem Dach des Kö-Bogens festgelegt, sodass die Hecke unter denselben Bedingungen und in der Ausrichtung, wie sie jetzt in Düsseldorf herrschen, wachsen konnte. Um die Pflege der Hecke kümmert sich in Zukunft die Wuppertaler Firma Leonhards. Mit der Stadt Düsseldorf ist ein Pflegekonzept für 99 Jahre verabredet. Etwa zwei bis drei Mal im Jahr werden die Hainbuchen auf rund 1,30 Meter Höhe geschnitten.

Bürohausensemble Kö-Bogen II

Das Geschäfts- und Bürohausensemble Kö-Bogen II ist die Vollendung von Düsseldorfs neuer Mitte. Das architektonisch markante Landmark-Projekt zwischen Gustaf-Gründgens-Platz und Schadowstraße wird von der CENTRUM Gruppe und der B&L Gruppe seit Juni 2017 in einem Joint Venture errichtet. Etwa 25.000 Quadratmeter Mietfläche, darunter 4.500 Quadratmeter Bürofläche, sind dabei in zwei Gebäuden für Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie und weitere Nutzungen vorgesehen. Insgesamt verfügt das Vorhaben über rund 66.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche inklusive einer fünfgeschossigen Tiefgarage mit rund 670 Stellplätzen und direkten Anbindungen zum Auto-Tunnel sowie einem Zugang zum Schauspielhaus.

Fertigstellung des Kö-Bogen II ist weit vorangeschritten

Die Einzelhandelsflächen, die im Geschäftshaus vom ersten Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss reichen, werden wie schon im ersten jetzt auch im zweiten Quartal sukzessive an die Mieter übergeben. **TK Maxx** hat die Eröffnung seines Geschäfts für den 28. Mai 2020 angekündigt. Weitere Geschäftseröffnungen unter anderem von **Aldi, dm-Drogeriemarkt** und **Mango** sind nach derzeitigem Stand für die zweite Jahreshälfte geplant. Für den Pavillon ist **My Naschbar** aus Mülheim vorgesehen. Ein weiterer Gastronomiebetrieb, **Mr. Bens Café**, hat für seine Fläche in den vergangenen Tagen unterschrieben. Mit weiteren Mietern befinden sich CENTRUM und B&L in aktuellen Gesprächen. Angesichts der derzeitigen Situation werden viele Geschäftseröffnungen im Herbst erfolgen. Insgesamt sind derzeit rund 75 Prozent der Einzelhandelsflächen im Kö-Bogen II vermietet.

Die aktuelle Entwicklung rings um das Coronavirus nehmen CENTRUM und B&L Gruppe sehr ernst. Sie beobachten die dynamische Situation aufmerksam und verantwortungsvoll. Die Investoren unterstützen alle Maßnahmen von Bund, Ländern und Städten, um die Verbreitung des Virus einzudämmen und die Gesundheit aller zu schützen. Der Bau des Kö-Bogen II geht aber wie geplant und angepasst an die jeweilige Situation weiter. **Das Ensemble wird das Düsseldorfer Stadtbild prägen**, denn die transparente und selbstbewusste Architektur spricht schon jetzt die Gefühle und Sinne der Menschen an.

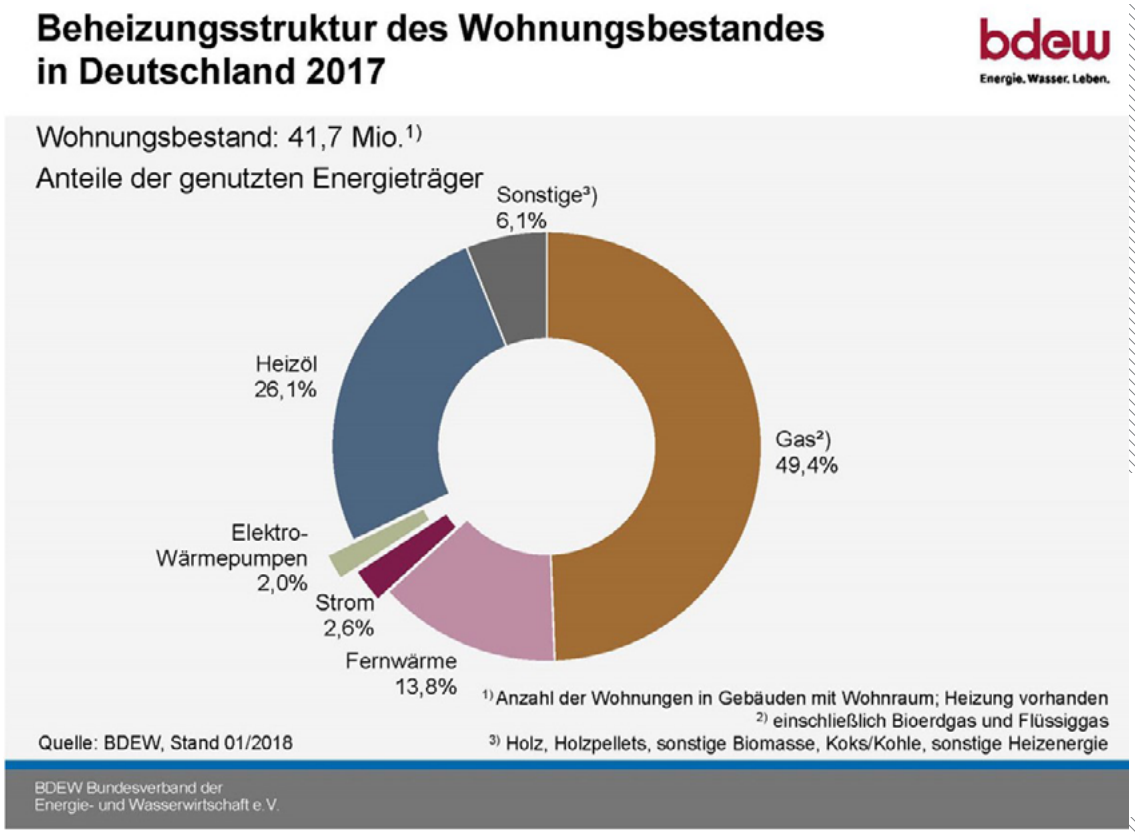
Red.

Über die B&L Gruppe
Die B&L Gruppe in Hamburg steht seit über 45 Jahren für hochwertige Projektentwicklungen im gesamten Bundesgebiet. Als Spezialist für Shopping-, Büro- und Wohnimmobilien sowie für Spezialimmobilien wie Hotels, Boardinghouses und Parkhäuser ist die B&L Gruppe in ganz Deutschland eine der ersten Adressen für Eigentümer, Investoren und Mieter. Beispielhaft seien die Shoppingcenter Mercado in Hamburg, Lago in Konstanz, zahlreiche Geschäftshäuser in deutschen Großstädten und die Quartiersentwicklungen im Frankfurter Ostend und Berlin-Friedrichshain genannt. Hotelprojekte wurden bereits in Hamburg, Berlin, Leipzig, Dresden, Braunschweig und Duisburg realisiert. Weitere Projekte befinden sich aktuell in der Planung und im Bau.
www.bl-gruppe.de

Energie

Energiewende im Heizungskeller – Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gehört neben Fotovoltaik und Windkraft zu den wesentlichen Elementen

Die Bundesregierung will den Stromanteil mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bis 2020 auf 25 Prozent verdoppeln. Damit gehört die KWK neben der Fotovoltaik und der Windkraft zu den wesentlichen Elementen im Konzept der deutschen Energiewende. **Mikro-KWK-Anlagen können sowohl in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben einen großen Teil der elektrischen und thermischen Grundlast erzeugen.** Das zeigt auch der neue VDI-Statusreport „Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen". Er beleuchtet den Stand der Technik, die sich abzeichnenden Tendenzen und gibt konkrete Hinweise für Planung und Dimensionierung sowie Betrieb von Mikro-KWK-Systemen. Die Publikation gibt zudem Tipps zur Abrechnung von Wärme- und Stromerzeugungskosten und stellt die gesetzlichen Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich Förderung von KWK-Anlagen vor.



Beheizungsstruktur des Wohnungsbestands in Deutschland (Quelle: BDEW)

Der vollständige VDI-Statusreport „Mikro-Kraft-WärmeKopplungsanlagen – Status und Perspektiven" der VDIGesellschaft Energie und Umwelt (GEU) liegt für Sie bereit.
KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und der Statusreport öffnet sich als PDF.

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Nur ca. 0,3 Prozent auf Mikro-KWK-Anlagen

Jährlich werden ca. 700.000 Heizsysteme installiert, davon entfielen im Jahr 2018 nur ca. 0,3 Prozent auf Mikro-KWK-Anlagen. Unter angemessenen Rahmenbedingungen ist bis 2030 ein Anteil von über 5 Prozent möglich. Um das zu erreichen, ist der Gesetzgeber aber gefordert. Wichtig sind langfristige Rahmenbedingungen, die Investoren Sicherheit in ihren Entscheidungen geben. Gleichzeitig müssen die bestehenden Hindernisse in Gesetzen und Verordnungen beseitigt werden, um beispielsweise auch der Wohnungswirtschaft einen wirtschaftlich tragfähigen Zugang zu dieser klimaschonenden und effizienten Technologie zu ermöglichen.

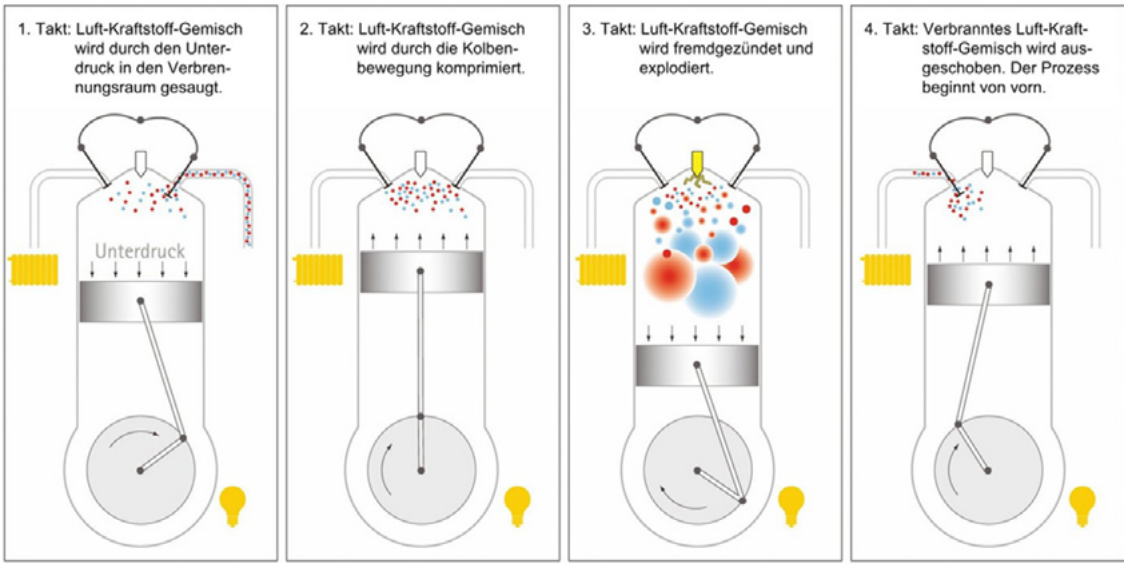


Bild 1. Darstellung der Funktionsweise des Otto-Motors (Quelle: ASUE)

So könnte gerade das ideale Einsatzfeld der Wohnungswirtschaft durch bereits bestehende Contracting-Lösungen schnell und spürbar für die Reduzierung des CO_2-Ausstoßes sorgen. In einer Contracting-Lösung übernimmt ein Energiedienstleister die Objektversorgung mit Strom und Wärme, wobei Planung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb sowie Wartung und Instandhaltung vom Contractor als Komplettpaket angeboten werden. Dadurch wird das wirtschaftliche Risiko bezüglich Investition und Betrieb nicht vom Endkunden getragen. Die Ungleichstellung von Contracting und Eigenbetrieb bezüglich der Fälligkeit zur Zahlung der EEG-Umlage stellt jedoch ein wesentliches Hemmnis zur Markteinführung dar. Weil der Contracting-Geber jedoch die EEG-Umlage auf den Strom erheben muss, den er an den Endkunden bzw. Mieter liefert, stockt der weitere Ausbau. Würde beispielsweise der Eigentümer eines Einfamilienhauses die gleiche KWK-Anlage im gleichen Objekt selbst betreiben, fiele die EEG-Umlage nicht an.

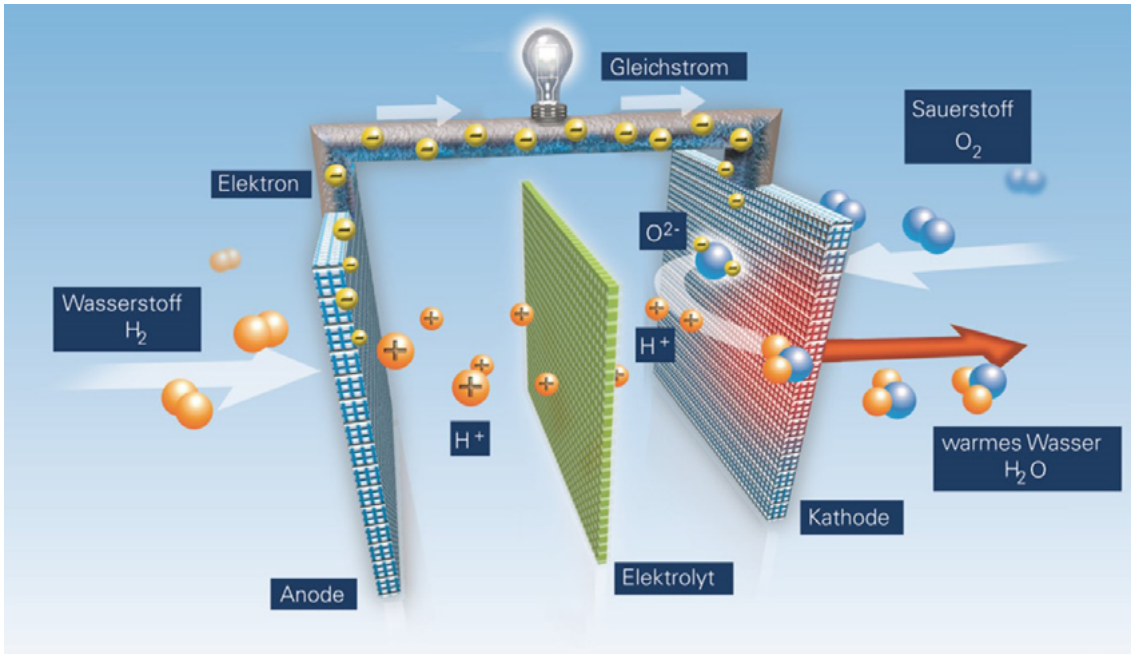


Bild 5. Funktionsaufbau einer PEFC-Brennstoffzelle (Quelle: IBZ)

Hersteller bieten bereits ein breites Spektrum an KWK-Technologien für unterschiedlichste Einsatzbereiche an – vom Einfamilienhaus bis zum Nahwärmekonzept für ganze Straßenzüge oder Großobjekte. Zukünftig werden Brennstoffzellen-Heizgeräte eine weitere innovative Variante bieten. Auch die Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung (KWKK) wird in den kommenden Jahren einen neuen Markt für diese Technologie erschließen können. Bund, Länder und Versorger haben deswegen zahlreiche Förderprogramme aufgelegt, um die Verbreitung dieser klimaschonenden Technologie als einen Teil der Energiewende zu forcieren.

Stephan Berends

Fachliche Ansprechpartnerin:
Dr.-Ing. Eleni Konstantinidou
E-Mail: konstantinidou@vdi.de

Energie

FLÜWO-Projekt „Wohnen und Arbeiten in StuttgartDegerloch“ mit Energie-Contracting

Energie-Contracting wird oft im Zusammenhang mit imageträchtigen Großprojekten als reine Finanzierungs-Lösung einer wirtschaftlichen und umweltgerechten Energieversorgung dargestellt. Mit diesem Projekt in Stuttgart beweist die Südwärme, dass es vor allem auf den professionellen Anlagenbetrieb ankommt.

„Wohnen und arbeiten in Stuttgart-Degerloch“. Projekt: Löffelstraße/Schrempfstraße. Quelle: FLÜWO Bauen Wohnen eG

Unter dem Slogan: „Wohnen und Arbeiten in Stuttgart-Degerloch“, hat die ortsansässige FLÜWO Bauen Wohnen eG ein zukunftsweisendes Bauprojekt realisiert. Mit rund 9.400 Mietwohnungen und über 10.000 Mitgliedern in 30 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und im Raum Dresden, gehört die FLÜWO zu den größten Baugenossenschaften im süddeutschen Raum. In der Schrempfstraße und in der Löffelstraße in Stuttgart-Degerloch sind zwei Gebäude mit Mietwohnungen und ein Gesundheitshaus mit rund 850 Quadratmeter Gewerbefläche entstanden, die den aktuellen Ansprüchen an Ausstattung und Energiebilanz gerecht werden. Das FLÜWO-Gesundheitshaus mit den Gewerbeeinheiten ist auf dem 2.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Löffelstraße angeordnet. Daran anschließend stehen an der Schrempfstraße das Punkthaus sowie das Mehrfamilienhaus mit den insgesamt 14 Wohnungen. Die Häuser passen sich harmonisch in die Umgebungsbebauung ein und sind in Größe und Höhe an diese angepasst. Zwischen den Häusern befindet sich ein Gemeinschaftsbereich, dem sich ein Spielplatz anschließt.

Das SüdwärmeKompetenzzentrum, die Maier Haustechnik GmbH aus Köngen, ist seit vielen Jahren Partner der FLÜWO - vor allem im Bereich der Betreuung und Wartung, in der Sanierung, aber auch teilweise im Bau von Heizanlagen. Südwärme und ihr Kompetenzzentrum Maier Haustechnik überzeugten die FLÜWO durch ihr überzeugendes, individuell an die besonderen Gegebenheiten angepasstes Contracting-Konzept zur Wärmeversorgung der Gebäude.

Das Besondere: Die notwendigen Investitionen werden zu 100% durch einen Zuschuss von FLÜWO getragen; die Installation und der eigenverantwortliche Betrieb inklusive Vollgarantiewartung liegt in den bewährten Händen des Südwärme Kompetenzzentrums Maier Haustechnik. Die FLÜWO wird damit von allen Aufgaben und Verantwortungen rund um den Bau und Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage entlastet. Südwärme bietet hier die Komplett-Lösung aus einer Hand. Die im Februar 2020 in Betrieb genommene Anlage umfasst einen Gas-Brennwertkessel mit 90 kW und ein BHKW mit einer Leistung von 5,5 kWel und 4,8 kWth mit einem Pufferspeicher mit 800 Liter. Die installierte Technik umfasst eine Verteileranlage für drei Heizkreise sowie je Gebäude eine Unterstation mit Pumpen, Regelung und Warmwasserbereitung.

Christoph R. Quattlender

Energie

Corona-Wirtschaftsloch mit Investitionen in die Klimawende stopfen, verhindert die Klimakrise und schafft nachhaltig Arbeitsplätze

„Die Coronakrise zeigt, wie wichtig es ist, auf die Wissenschaft zu hören und frühzeitig entschlossen zu handeln. Gleiches gilt für die Klimakrise. Doch im Gegensatz zur Corona-Pandemie ist die Ursache der Klimakrise seit langem bekannt: Die Verbrennung fossiler Energieträger treibt den CO2-Ausstoß in der Atmosphäre in gefährliche Höhen und damit die Erderhitzung an. Dabei sind die wirksamen Alternativen längst entwickelt: Erneuerbare Energien stehen in großer Technologiebreite wettbewerbsfähig und flexibel einsetzbar zur Verfügung und liefern zuverlässig sauberen Strom, Wärme und Treibstoffe. Windenergie und Photovoltaik sind heute günstiger als Kohle- und Atomenergie“, betont Dr. Simone Peter, Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energie

Was eine Energiewende wirtschaftlich bewirkt, wie sie ein nachhaltiger Jobmotors sein kann, lesen Sie hier in der Zusammenfassung. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich**

„Auch für die Klimakrise gilt die Devise ‚Flatten the Curve‘, um die Folgen der Erderhitzung beherrschbar zu machen und zu begrenzen. Deshalb braucht es jetzt den schnellen Ausstieg aus fossilen Energieträgern und den konsequenten Umstieg auf Erneuerbare Energien. Sie gehören ins Zentrum jeder Klima- und Industriestrategie, denn die überwiegend dezentrale Erzeugung schafft enorme Wertschöpfung vor Ort, sichert Innovation und ermöglicht eine weltumspannend nachhaltige Energieversorgung. Gerade erst hat ein Report der Internationalen Agentur für Erneuerbare Energie (IRENA) gezeigt, dass die Umstellung auf Erneuerbare Energien global die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich Erneuerbarer Energien bis 2050 auf 42 Millionen nahezu vervierfachen würde und die Kosten eines Erneuerbaren Energiesystems vermehrt unter den langfristigen Kosten der konventionellen Energieerzeugung liegen.

Solarbranche Investitionssicherheit geben und als Jobmotor nutzen.

Der dringend nötige Ausbau Erneuerbarer Energien darf nicht länger durch Bremsen und Deckel gehemmt werden. Für Windenergie an Land bedarf es Flächen und Genehmigungen statt pauschaler Abstandsregelungen. Hindernisse wie der Ausbaudeckel für Photovoltaik müssen abgeschafft und auch die Bremsen für flexibilisierte Bioenergie und Offshore-Wind endlich gelöst werden. „Es ist völlig unverständlich, dass der Wirtschaftsausschuss des Bundestags den Gesetzentwurf des Bundesrats zur Streichung des Solardeckels in letzte Woche von der Tagesordnung genommen hat und damit eine weitere Chance verpasste, der Solarbranche Investitionssicherheit zu geben und sie als Jobmotor zu nutzen. Statt mitten in der jetzigen Wirtschaftskrise Investitionen zu ermöglichen, wird weiter blockiert“, so Peter. Die geplanten Investitions- und Konjunkturpakete im Zuge der Bewältigung der Coronakrise müssten nachhaltig zukunftsfest gestaltet werden.

„Staatlichen Investitionshilfen stellen Weichen, die über Jahrzehnte die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung bestimmen. Deshalb muss jetzt die Basis für die Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele 2030 und 2050 gelegt werden. Nutzen wir die Krise, um unsere Wirtschaft innovationsstark ökologisch zu modernisieren, die Klimakrise abzumildern und unseren Industriestandort zukunftssicher aufzustellen!“

Red.

Der Report der Internationalen Agentur für Erneuerbare Energie (IRENA) zeigt mit vielen Grafiken im Weltvergleich, wie sie die Märkte durch eine nachhaltige Energiewende entwickeln, wie sie ein nachhaltiger Jobmotor sein kann. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich**

Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.

Als Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 55 Verbänden und Unternehmen aus den Branchen der Wind-, Bio- und Solarenergie sowie der Geothermie und Wasserkraft. Wir vertreten auf diese Weise 30 000 Einzelmitglieder, darunter mehr als 5 000 Unternehmen, 316 000 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.

Energie

Konzerne und andere große Mieter entdecken die Flexibilität der mobilen Arbeit – und Milliardeneinsparpotenziale, sagt Sven Wingerter von Eurocres

Eurocres Consulting – die führende Strategieberatung im Work-Place-Management – erwartet nach Corona ein großes Bürosterben. Mindestens ein Fünftel der Büroarbeitsplätze könnten dauerhaft dem Büromarkt entzogen werden. Das sind rechnerisch 76 Millionen Quadratmeter – mehr als die Bürofläche Bayerns.

Die Frankfurter Bürowelt. Wird Corona auch hier die „Spielregeln" verändern?
Foto: Gerd Warda

Fast alle Büroangestellten sind derzeit im so genannten Homeoffice tätig. Die aktuelle Lage zwingt Unternehmen dazu – und sie sind arbeitsfähig. „Wer von den Angestellten möchte auf Dauer noch an den Firmenarbeitsplatz zurück, den er vor Corona verlassen hat?", fragt **Sven Wingerter**, geschäftsführender Gesellschafter bei Eurocres, angesichts der aktuellen Situation in der Büroarbeitswelt: „Konzerne und andere große Mieter überlegen bereits, ihre angemieteten Büropaläste aufzugeben. Dass mindestens ein Fünftel der Arbeitsplätze dauerhaft dem Büromarkt entzogen wird, halten Marktexperten für realistisch. Bei 380 Millionen Quadratmetern Bürofläche hierzulande (IW, 2018) **würde also rechnerisch mehr als die gesamte Bürofläche Bayerns wegfallen – wo es immerhin 54.000 Bürogebäude gibt."**

32 Millionen Deutsche arbeiten sonst an rund 27 Millionen Büroarbeitsplätzen

Wingerter weiter: „Rund 32 Millionen Deutsche arbeiten sonst an rund 27 Millionen Büroarbeitsplätzen. Das Arbeiten von Zuhause aus war vor Corona ein Angebot für ausgewählte Mitarbeiter, oft auch ein Zeichen von Innovation und Fortschritt. Corona hat viele Lebensbereiche verändert und zeigt, dass klassische Büroimmobilien überflüssig sein können. **Die Situation heute ist eine Chance für ein vollständiges Umdenken von Betriebsabläufen**. Großunternehmen und ihre Mitarbeiter werden mit den gewonnenen Erfahrungen andere Ansprüche an das Arbeiten haben: Die Angestellten schätzen die Freiheit und Lässigkeit. Chefs und Unternehmen wiederum haben nun die riesigen Einsparpotenziale vor Augen. Sie werden sich im großen Stil von Büroflächen trennen."

Jetzt WorkPlace-Daten erfassen – Voraussetzung für die spätere Büroplanung

Auf Bürovermieter, Investoren und Projektentwickler kommt also – neben den Mietausfällen – einiges zu. Nach Corona wird der Umgang mit Büros und damit aus Investorensicht für die gesamte Assetklasse ein anderer sein: Prozesse und Aktivitäten werden zu den bestimmenden Faktoren bei der Planung – etwas, das vor Corona noch ungläubige Blicke hervorrief. **Einfach nur seine „Anzahl von Personen" unterzubringen, wird ebenfalls der Vergangenheit angehören.** Denn Arbeitstypologien, die Individualarbeit bedeuten, benötigen keine Büros mehr – das lernen wir gerade momentan. Unternehmen sollten daher die Erfahrungen und dazugehörigen Daten jetzt systematisch erfassen – um mit ihnen die Zukunft zu gestalten.

Das Büro braucht ein Lagerfeuer

Wingerter betont: „Jeder, der Zuhause arbeitet, wird auch einmal in das Unternehmen kommen. Der Chef will es, man braucht direkte Kommunikation und vom heimischen Arbeitsplatz kann man auch keine Karriere machen. Büros nach Corona werden also Orte für das qualitative Zusammenkommen, für das eine persönliche Präsenz erforderlich ist. **Die Leute werden bewusst zum Büro kommen so wie man sich um ein Lagerfeuer versammelt.** Und damit wird der typische Büroarbeitsplatz endgültig zu den Dinosauriern gehören. Frischer Wind, der **ein flexibles Kommen und Gehen ermöglicht** und Infrastrukturen vorhält, die auf Interaktion und Kommunikation geeicht sind, werden Unternehmen nach Corona neue Erfolge sichern."

Wingerter abschließend: „Die absehbare Rezession befeuert den Strukturwandel: Der **klassische 10-Jahres-Mietvertrag für einen beheizten Rohbau – nur um Platz für sämtliche Mitarbeiter zu haben – wird kein Standard mehr sein.** Unternehmen werden in neue Businessmodelle und Arbeitsmethoden investieren und die teure ‚Immobilität' auflösen. Das Ergebnis dieses Wandels entscheidet auch über das Überleben der Firmen. Denn durch den Corona-Stillstand stehen etliche **Großunternehmen unter besonderem Kostendruck und müssen Ballast abwerfen** – zum Beispiel in Form von nicht betriebsnotwendigen Immobilien. ‚Asset light'-Immobilienstrategien sind ab sofort keine Option mehr, sondern zwingend. Denn sie erhöhen das Finanzierungspotenzial für das Kerngeschäft und verringern Kapitalkosten. Schließlich sind die **Miete oder andere Aufwendungen für die Immobilien nach den Personalkosten oft der zweitgrößte Ausgabeposten** von Unternehmen. Ein ‚weiter so' ist also für Mieter und Vermieter sowie Investoren völlig ausgeschlossen. Wer Bürokonzepte von gestern und heute anbietet, aber auch anmietet, dessen Marktanteile werden drastisch schrumpfen."

Über Eurocres:

Eurocres Consulting ist eines der führenden europäischen Strategie-Beratungsunternehmen auf dem Gebiet des WorkPlace-Performance-Managements. Eurocres begleitet Unternehmen bei der Transformation in digitale, agile, effiziente und gesunde Arbeitswelten. Wir entwickeln und optimieren Büroimmobilien und WorkPlace-Konzepte – für Unternehmen, Projektentwickler, Vermieter und Investoren.
www.eurocres.com

Ansprechpartner:
Eurocres Consulting GmbH
Sven Wingerter, Partner

Bauen

STADT UND LAND in Berlin Neukölln – Gemeinschafts-, Atelier- und Neubauwohnungen – Gefördert ab 6,50 Euro/m² netto kalt

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH stellte Ende März ein besonderes Neubauvorhaben fertig: Zwischen Karl-Marx-Straße, Rollberg- und Schillerkiez entstanden 77 moderne Neubauwohnungen, 17 Atelierwohnungen und sieben Gemeinschaftswohnungen im Herzen Neuköllns. Ein begrünter Hof als Mittelpunkt der Anlage wird die Kommunikation zwischen den Bewohnern fördern. Die 77 neu entstandenen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich von der ersten bis zur siebten Etage und sind allesamt mit einem Aufzug zu erreichen. 30 Wohnungen wurden mit Fördermitteln des Landes Berlin errichtet. Hier liegen die Einstiegsmieten bei. Eine Anmietung ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein möglich.

Das Neubauvorhaben in der Briesestraße.
Foto: STADT UND LAND

Gemeinschaftswohnungen mit ca. 300 m²

Im Erdgeschoss befinden sich 17 Atelierwohnungen (47 m² bis 100 m²), in denen Wohnen und Arbeiten miteinander kombiniert werden kann. Sieben Gemeinschaftswohnungen, die pro Wohnung ca. 300 m² umfassen, bieten mit ihren großzügigen Gemeinschaftsflächen viel Raum für gemeinsame Aktivitäten und vielfältige Lebensweisen. Das Neubauensemble schließt an ein gründerzeitliches Nachbargebäude an und besteht aus vier Baukörpern. Laubengänge prägen zum Hof hin das Bild.

Mit dem Neubau traf das kommunale Wohnungsunternehmen offenbar genau den Zeitgeist Neuköllns. Eine hohe ästhetische Qualität und die besondere Nutzungsmischung dieses Projekts im Dialog mit den umliegenden städtischen Strukturen überzeugen offensichtlich: „Kaum dass im Februar 2017 das alte Parkhaus, welches vorher an der Stelle stand, abgerissen wurde, fragten die ersten Interessierten an. Mit Veröffentlichung der Interessentenregistrierung auf Homepage von Stadt und Land kurz vor Vermietungsstart explodierten die Posteingänge förmlich“, so Bernhard Schütze, Leiter des Bestandsmanagements der Stadt und Land.

Gemeinschaft und sozialer Kommunikation

Grundlage der Bebauung war ein Entwurf von EM2N Architekten, die einen von der Stadt und Land im Jahr 2015 ausgelobten und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen koordinierten und durchgeführten Wettbewerb „Urban Living – Neues Wohnen an der Briesestraße“ für sich entschieden hatten. Der Entwurf betont die Herausbildung und Weiterentwicklung von Gemeinschaft und sozialer Kommunikation.

Zur Kienitzer Straße entstand ein kleiner Stadtplatz, der zwischen dem Grünzug der Lessinghöhe und dem urbanen Ensemble vermittelt. In der nahen Umgebung des Neubauobjekts befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Zum Verweilen in der Natur laden neben dem Körnerpark, die Thomashöhe und das nahegelegene Tempelhofer Feld ein.

Frank Hadamczik
Anja Libramm

Die **STADT UND LAND** bietet über 100.000 Berlinerinnen und Berlinern in rund 48.000 Wohnungen ein Zuhause. Berlin wächst. „Bauen“ lautet deshalb auch die Devise für die STADT UND LAND. In den letzten Jahren wurden bereits 2.318 Wohnungen fertiggestellt, 1.908 Wohneinheiten befinden sich aktuell im Bau und über 4.000 Wohnungen in der konkreten Vorbereitung bzw. in der Projektentwicklung. Damit – ergänzt durch den Ankauf von rund 7.500 Bestandswohnungen – erhöht das Unternehmen den Bestand auf 55.500 eigene Wohnungen im Jahr 2026.

Bauen

GEBAG in Duisburg-Großenbaum beginnt Neubau – Fertigstellung im Juni 2021 – Gefördert 5,70 Euro, freifinanziert ab 9 Euro/Quadratmeter

Ende März fiel der Startschuss für ein Neubau-Projekt der GEBAG im Duisburger Süden. Die Wohnungsbaugesellschaft errichtet im Uhlenbroicher Weg 105a ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohnungen. Auf über 1.400 Quadratmetern Wohnfläche entstehen 16 öffentlich geförderte und drei freifinanzierte Wohnungen. Das fünfgeschossige Gebäude wird barrierearm geplant.

Visualisierung des Neubaus im Uhlenbroicher Weg
Foto: GEBAG

Die Kaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen wird 5,70 Euro/Quadratmeter betragen, für die Anmietung braucht man einen Wohnberechtigungsschein. Die Miete der freifinanzierten Wohnung beträgt voraussichtlich 9,00 Euro pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten.

Der Neubau kostet rund 3,65 Millionen Euro

„Als kommunale Tochtergesellschaft hat die GEBAG den Auftrag und den Anspruch, den Duisburgerinnen und Duisburgern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Mit dem Neubau in Großenbaum zeigen wir erneut, dass ‚bezahlbar' und ‚qualitätvoll' sich nicht ausschließen müssen", so GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer zum Baustart. Die Planung stammt vom Duisburger Architekturbüro dd projektplanung. Die GEBAG investiert in den Neubau rund 3,65 Millionen Euro, die Fertigstellung ist für Juni 2021 vorgesehen.

Gerhild Gössing

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.