

Holzbau entwickeln – trotz gewisser Marktsättigung

Zwischen Individualität und Serienproduktion – Bericht von der Auftaktveranstaltung zum Internationalen Holzbauforum

pn. Was in früheren Jahren so etwas wie ein Anreisetag zum Internationalen Holzbauforum war, zu dem die Teilnehmer nach und nach eintrudelten, hat sich in den letzten Jahren zu einer gut besuchten Teilveranstaltung entwickelt: Der IHF-Auftakt am Tag vor dem IHF-Kernforum mit den sich nachmittags an den Auftakt anschließenden vier Prologen Architektur, Fertigbau, Holzhausbau und Verbindungstechnik. Schon die Auftaktveranstaltung für Vertreter der Immobilien- und Wohnungswirtschaft am 4. Dezember in Garmisch war vom Start um 9 Uhr weg gut besucht – überraschend gut.

Lignum-Geschäftsführer Christoph Starck, Zürich, wies als Moderator der Auftaktveranstaltung auf eine Bauentwicklung in allen deutschsprachigen Ländern hin, „die wir so gar nicht vorausgesehen haben. Es gibt sehr viel mehr Bedürfnisse vom Markt, die wir abdecken müssen.“ Und – es gehe nicht nur darum, Technologien voranzutreiben, sondern auch effizient zu werden.

„Kein Schwein will ins Heim“

Als erster Referent der Auftaktveranstaltung stellte der Berliner Architekt Eckhard Feddersen die Bedürfnisse des Marktes aus Sicht der Menschen dar, die in den gebauten Objekten später leben sollen. Wenn man heute baut, kommt man um die „Auswirkungen des demografischen Wandels auf das Bauen der Zukunft“ (Feddersens Thema) nicht herum. Feddersen: „Wir werden weniger, älter und vielfältig“. Und nur ein sehr kleiner Anteil (1,4 %) des Wohnungsbestands in Deutschland sei altersgerecht gebaut. Der Anteil der 80-jährigen und darüber liegt derzeit bei 4,4 Mio. Erwartet wird ein Anwachsen dieser Bevölkerungsgruppe auf 6,4 Mio. bis 2030 und auf 10,3 Mio. bis 2050 (Quelle: Berlin-Institut 2013).

Um aber altersgerechten Wohnraum erfolgreich am Markt unterzubringen, sei es angebracht, den Begriff „Barrierefreiheit“ nicht in den Vordergrund zu rücken. Feddersen empfahl, stattdessen die Begriffe „Universal Design“ und „generationengerecht“ zu nutzen. Barrierefreiheit animiere niemanden zum Kauf oder Einzug, weil es nach Behinderung und Alter klingt. „Machen Sie nichts, was nach Behinderung aussieht. Machen Sie es schick.“

Außerdem sollte man nicht mehr für bestimmte Gruppen (z.B. Pflegeheim) bauen, sondern für alle Generationen; dann werde barrierefreies Wohnen endlich gesellschaftsfähig, denn „kein Schwein will ins Heim“ (Feddersen).

Feddersen berichtete vom Rückbau eines Pflegeheims in ein Objekt zum Wohnen im Alter (Elbschloss-Residenz in Hamburg), den sein Architekturbüro unlängst durchgeführt hat.

Viele Menschen werden dennoch derartige Einrichtungen in Anspruch nehmen müssen, weil sie keine Alternative haben. Für die Planung von Objekten für das Wohnen im Alter gab Feddersen den einen und anderen Tipp. Zunächst für kleine Details der Einrichtung (Farbgestaltung, Beleuchtung, Schösser, Schalter), die das Leben leichter und schicker machen – und zwar nicht nur im Alter. Aber auch für den Gebäudeentwurf machte er Vorschläge: große Balkone (statt Garten), Wohnungen mit Rundlaufmöglichkeit im Innern (Spaziergang), weit gespannte Decken (Flexibilität für Umnutzungen), aber auch Holzfußböden oder preiswerte Auslegeware für kürzere Renovierungsintervalle, um den Einrichtungen durch häufigere kleinere Sanierungen den „Heimcharakter“ zu nehmen.

Quartiersplanung: Mehr Mischung wagen

Ein wichtiger Aspekt in Feddersens Vortrag war die Forderung nach einer Mischung von Wohnraum für junge und ältere Bevölkerungsschichten, die Einplanung von Gemeinschaftsräumen, den Bau von Gebäuden mit flexiblen Grundrissen, die auch nachträgliche Umbauten mit relativ wenig Aufwand ermöglichten. „Werden Sie flexibel in der Planung: Wir alle werden individu-

eller. Und wir 68er bleiben renitent,“ fügt Feddersen hinzu.

Auch im Städtebau sollte man stärker an Mischung denken: „Pflegeheime auf der grünen Wiese – da will keiner mehr hin“. Die Zukunft liege hier im Bestand. Es sei besser, die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Kinderbetreuung dicht (möglichst fußläufig) beieinanderzuhalten und sich von der Planung monostrukturierter Projekte (z.B. nur Wohnen, nur Arbeiten) zu verabschieden, um die „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen. Feddersen: „Bauen Sie in Gruppen“, gerade auch im Hinblick auf die wachsende Gruppe der Menschen mit Altersdemenz (aktuell 1,4 Mio, bis 2030 auf 2 Mio. ansteigend). Derartige Gruppen seien im Hinblick auf die teure Nachtbetreuung ganz wichtig.

Feddersen riet seinen Zuhörern, sich z.B. in der (wenn auch finanziell oft besser ausgestatteten) Schweiz umzusehen: „Man kann von den Besseren immer lernen.“

Immo-Fonds beachten zunehmend Gebäudeenergieverbrauch

Marc Lyon als Vertreter der Fondsgesellschaft Credit Suisse AG, dem größten Schweizer Anbieter von Immobilienanlagen mit rund 1200 Liegenschaften im Bestand und rund 75000 Mietern, referierte über den Wohnungsbau aus Investorensicht. Und er berichtete vom Trend, dass sich Investoren bei ihren Anlagen zunehmend um eine Absicherung gegen steigende Energiepreise und regulatorische Eingriffe in den Immobiliensektor (z.B. gegen anhaltende



Eckhard Feddersen

Zuwanderung; Anm. d. Red.) bemühten – also um mehr Sicherheit der Investition: die Sicherheit, die Immobilie unter Werterhalt oder mit Wertsteigerung auch wieder verkaufen zu können.

Die Credit Suisse habe deswegen eine neue Strategie eingeschlagen: den CO₂-Absenkungspfad zu beschreiten, die Schweiz zu „dekarbonisieren“. Dazu gehört ein automatisiertes Energie-Controlling, die Betriebsoptimierung für einfache Gebäude, gehören aber auch baulich-energetische Maßnahmen im Sanierungszyklus.

Marc Lyon berichtete auch über das Credit-Suisse-Projekt „Green Property“-Gütesiegel für nachhaltige Immobilien. Wichtig bei dem Siegel sei, dass die Zertifizierung nicht mit der Inbetriebnahme abgeschlossen werde, sondern dass es jährliche Re-Zertifizierungen gibt, also das Gebäude seine „grünen Werte“ immer aufs Neue beweisen muss. Und hier kommt dann, wenn auch nur langsam, Holz ins Spiel. Die Credit Suisse macht derzeit noch wenig „in Holz“. Aber: „Wir wollen das pushen“, sagte Marc Lyon. Als ein erstes, aber großes Holzbauprojekt (derzeit das größte in der Schweiz) erwähnte Marc Lyon die Wohnsiedlung Neugrüben in Mellingen, das die Credit Suisse in der Planung hat.

Lyon: „Nachhaltig wirtschaftende Immobilieninvestoren arbeiten auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten profitabel.“ Interessant in diesem Zusammenhang war dann auch seine Aussage, dass Investoren, die nicht nachhaltige und nicht flexible Liegenschaften halten, künftig mit Renditeabschlagen zu rechnen hätten. Der Verkaufspreis nachhaltiger Immobilien sei zwar 10 % höher, sie ließen sich aber auch besser vermieten.

Martin Langen (B+L Marktdaten, Bonn) als nächster Referent der Auftaktveranstaltung ging den Wohnbautrends in den Ländern Europas nach. Dort gibt es derzeit Licht und Schatten, wobei es die Nachfrage der „Lichtmärkte“ (UK, Deutschland, Schweiz z.B.) es nicht schaffe, die Rückgänge in den Schattenmärkten (v.a. Frankreich, Italien, Spanien) zu kompensieren.

Um sich ein einigermaßen verlässliches Bild von den Zukunftsperspektiven nationaler Einzelmärkte zu machen, sind mehrmals im Jahr bestimmte

statistische Werte zu beobachten: Bevölkerungsentwicklung (mit Zuwanderung, Binnenwanderung und Altersverteilung), Zahl der Haushalte und ihre Größenentwicklung, Entwicklung der Arbeitslosigkeit, Mietpreise sowie Existenz staatlicher Bauförderprogramme.

Treiber der Entwicklung am Bau in Europa ist in den letzten Jahren vor allem die Bevölkerungsentwicklung (neue Haushalte) gewesen, d.h. bei insgesamt eher rückläufigen Geburten- und Bevölkerungszahlen in den meisten Ländern Westeuropas war das vor allem eine intensive Zuwanderung. Auch die Binnenwanderung vom Land in die Ballungsräume zählt dazu.

Seit 2008 und der Finanzkrise sei, so Langen, eine Verschiebung der Baupotenziale von West- nach Osteuropa feststellbar. Und auch die westeuropäischen Märkte driften zunehmend auseinander.

Vor allem Zuwanderung treibt die Bautätigkeit in Europa

Während sich mehrere Märkte in Westeuropa mit zuletzt großen Bauvolumina rückläufig entwickelten (Spanien, Frankreich, Italien), legten andere in Osteuropa deutlich zu – allen voran Russland und die Türkei als große Volumenmärkte. Russland ist dabei größter Einfamilienhaus-Markt Europas, noch dazu mit viel Holzbauteil (v.a. im Bereich der EFH- und Freizeithäuser).

Der Baumarkt in Großbritannien erholte sich (dank eines staatlichen Förderprogramms) nach der Finanzkrise überraschend rasch: In den Ballungsräumen Südenglands wird wieder viel gebaut, hingegen befänden sich Frankreich (wegen auslaufender Förderprogramme), Spanien (Überhang), Italien (politischer Stillstand) und die Niederlande (Überhang) im Rückwärtsgang – auch durchaus auf längere Sicht.

In der Schweiz, Österreich und Deutschland waren die Baumärkte vor allem von Zuwanderung geprägt, aber auch von der Suche nach Investitionsmöglichkeiten für umgeschichtete Finanzmittel und die Wirkung von Konjunkturprogrammen (z.B. öffentlicher Bau in Deutschland). Zu einer Überhitzung bei den Baukosten sei es nicht gekommen, weil die Produktionskapazitäten bei Baustoffen parallel zur gestiegenen Nachfrage mitwuchsen (z.B. Dämmstoffe, aber auch Schnittholz). Der starke Bauland-Preisanstieg in bestimmten Regionen (Großräume um München, Frankfurt/M., Stuttgart, Hamburg, Köln/Bonn und Berlin) sei



Martin Langen

vor allem durch einen ideenlosen „Herdentrieb“ der Investoren ausgelöst – nicht durch reale Nachfrage.

Die Konzentration der Neubautätigkeit auf die Stadtkreise (also auch die außerhalb der Metropolregionen) und das „Leerlaufen“ ländlicher Regionen werde in absehbarer Zeit abebben, so Langens Prognose. In einigen Städten werde man daher auch einen Rückgang bei den Mietpreisen als Frühindikator für einen gesättigten Wohnungsmarkt registrieren.

Positiv an dieser Bauentwicklung aus Sicht der Bauwirtschaft sei, dass sich das Bauen weiter professionalisiere: Die Verdichtung in den Stadtkreisen führe zu einem höheren Anteil an Mehrfamilienhausbau, wo ja auch der Holzbau seine Chancen sucht. Und im EFH-Bereich sind Ausbauhäuser weniger gefragt als früher, der Anteil von Eigenleistungen falle, Handwerksleistungen würden hingegen mehr nachgefragt.

Im öffentlichen Bau in Deutschland seien nun die Vorzieheffekte der Konjunkturprogramme spürbar, allerdings erreichten die „Babyboom-Jahrgänge“ derzeit die höchsten Einkommen und der Staat habe damit (zumindest bis etwa 2020) auch sehr hohe Steuereinnahmen zu erwarten.

Angesichts der (vor allem durch staatliche Eingriffe ausgelöst) Schwan-

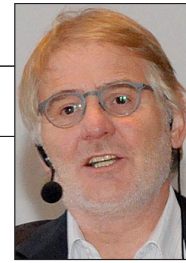


Podiumsdiskussion am Ende des IHF-Auftaktes: Nussmüller, Langen, Keller (v. links)

kungen am Bau lautete Martin Langens abschließender Rat an die (Holz-)Bauunternehmer in Garmisch, sich nicht zu stark auf einzelne Bereiche des Bauwesens zu spezialisieren, um sich nicht den Gefahren einer Nische auszusetzen.

Sinnvoller Energieverbund statt übertriebenem Aufwand für Passivhausstandard

Werner Nussmüller stellte den aus der Sicht seines Architekturbüros (Nussmüller Architekten, Graz) in Österreich übertriebenen gesetzlich vorgeschriebenen Dämm-Aufwand bei



Werner Nussmüller

Neubauten an den Anfang seines Vortrags. Der ziehe einen „kaum noch leistbaren finanziellen Aufwand für den Bau von Passivhäusern im sozialen Wohnungsbau“ nach sich – mit der Folge nicht mehr verantwortbarer Miethöhen. Was zunehmend auch den Widerstand von Bauträgern hervorruft und dazu führe, dass die notwendige Energieeinsparung zum Klimaschutz eben nicht erreicht werde.

Von luftdichten Wohnhäusern mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen sollte man sich aus Nussmüllers Sicht (bei Neubauten*) schnellstens wieder verabschieden, sich stattdessen verstärkt der thermischen Sanierung von Wohnbauten der 1950er bis 1980er Jahre annehmen. Das sei ökologisch und ökonomisch viel sinnvoller als die Befriedigung des Ehrgeizes, bei Neubauten den Wärmebedarf von 25 kWh/m² im Jahr auf 10 kWh/m² herunterzubringen. Derartige Sanierungen sollten sich aber nicht auf die Montage einer Polystyrol-Dämmung beschränken, sondern auch einen Wohn-Mehrwert bringen.

Am Beispiel der Plusenergiesiedlung Reininghaus Süd (Graz-West) erläuterte Nussmüller das Konzept eines Energieverbundes (und -überschussaustausches) zwischen den Nutzungsformen „Wohnen“ und „Arbeiten“: Der Wohnbauträger Aktiv Klimahaus Süd GmbH errichtet dort 12 kompakte „Punkthäuser“ (mit 143 Wohneinheiten), die durch den Verbund mit einem vorgelagerten Büro- und Geschäftszentrum eine positive Energiebilanz erzielen sollen. Bei den Punkthäusern handelt es sich um Drei- bis Fünfgeschosser in Holzbauteilweise (mit Stahlbeton-Massivkern, Sichtholzdecken mit Betonplatten im Aufbau, BSP-Elementen als tragenden Wänden und weitgehende Vermeidung von Holzbauteilen).

Nussmüller kritisierte allerdings die Baustoffindustrie: Den Architekten fehlten klare Berechnungswerte; Brand- und Schallversuche für alle Bauteile seien finanziell und zeitlich schwer zu verkräften.

„Wir sind da“

Michael Keller von Merk Timber (Züblin) in Aichach, berichtete aus der Baupraxis, dass Bauherren von der technischen Kompetenz, der Flexibilität, den kurzen Bauzeiten und der guten

Qualität des Holzbaus zunehmend überzeugt seien und die Bereitschaft wachse, dafür auch mehr zu bezahlen. Von daher habe man im Holzbau genügend Grund zu viel Selbstbewusstsein, besonders im Dreiländereck, in dem bereits effizient mit hohem Vorfertigungsgrad, mit materialsparenden Systemen, geringem Energieaufwand und niedrigen Transportgewichten produziert werde. Hier werde auch Forschung und Entwicklung betrieben, und um die Ausbildung des Nachwuchses kümmere man sich.

Ausruhen sei deswegen aber nicht angesagt, denn der Holzbau habe es nach wie vor mit „Gegnern“ zu tun: Mit den wirtschaftlichen Interessen von Kunden (günstig muss es sein), mit hochenergetischen Konkurrenzbaustoffen, die nach wie vor nicht zu realistischen Kosten bewertet würden, sondern von den Energiekonzernen subventioniert werden. Den ruinösen Weg des „billigsten“ Bauens im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen sollte der Holzbau verlassen, sich stattdessen volumenstarken Märkten zuwenden, vor allem auf das mehrgeschossige Bauen mit bis zu vier Stockwerken konzentrieren – darüber werde der Markt aufgrund zahlenmäßig weniger Projekte wieder so eng, dass nicht alle davon leben könnten.

Kellers Rat an die Kollegen im Holzbau außerdem: Die betrieblichen Prozesse zu optimieren, um so effizienter zu produzieren. In der Anschaffung neuer, schnellerer Produktionsanlagen liege nicht unbedingt der Schlüssel zum Erfolg. Weil der Holzbau materialkostenintensiv ist, sei es wichtig, den Materialeinsatz durch den Einsatz von Systemen zu verringern, gerade auch im Bereich der Montage von Haustechnik. Und auch den Bereich „Personal“ streifte Keller kurz: das sei gegenwärtig hoch, wohl auch zu hoch belastet.

In der sich anschließenden Diskussion der Beiträge wurde von einer „gewissen Nervosität der Konkurrenz im mineralischen Baubereich“ berichtet angesichts der Entwicklung im Holzbau. Vor dem Hintergrund, dass viele Projekte einen Verbund unterschiedlicher Materialien bedeuten, sei es aber nicht sinnvoll, zu sehr die Gegnerschaft zu betonen, hieß es. Gedanken muss man sich über die Materialtrennung am Ende der Nutzungsdauer von Bauwerken (z.B. bei Holz-Beton-Verbund) machen, auch über weitere (stoffliche) Nutzungsmöglichkeiten von Altholz, statt es zu verbrennen. Auch die Holzpreisschwankungen wurden thematisiert, ein Risiko, das letztlich die verarbeitenden Betriebe tragen bzw. einkalkulieren müssen. Die Holzpreise seien viel stärker von der Energiepreisentwicklung abhängig als von der Bautätigkeit, worüber man sich im Publikum etwas wunderte, weil doch Nadelstammholz weniger Konkurrenz aus dem Energieholzmarkt habe.

Thematisiert wurden auch die Projektplanungskosten, die gerade bei „Leuchtturm-Projekten“ risikoreich sind, weil jeder Bau im Prinzip neu und individuell geplant wird bzw. sich die Unternehmen ihre Projektkompetenz teilweise erst neu erarbeiten müssen.

In standardisierten Lösungen für Schulen, Kindergärten, die Aufstockung von Flachdächern oder für Fassadenbekleidungen wurden Möglichkeiten für größere Volumina gesehen, allerdings nur unter Einbindung der Industrie als Produktionspartner, um die Kosten im Griff zu halten. Und in der Schaffung von Mehrwerten, um Sanierungsprojekte für Investoren rentabel zu machen.

* Für Büros, Schulen, Kindergärten seien mechanische Be- und Entlüftungslagen