

1. HAUFE SUMMIT REAL ESTATE

Das Potenzial des Holzbaus ist noch nicht ausgeschöpft

Holz- und Holzhybridbau haben großes Potenzial im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Das wurde in der Expertenrunde deutlich, die sich im Rahmen des 1. Haufe Summit Real Estate mit dem Baustoff Holz befasste. Doch es gibt auch Hindernisse – mehr als nur fehlende Fördermöglichkeiten.

Von Christian Hunziker



Im Hamburger Hotel „Le Méridien“ trafen sich Andreas Breitner, Izabela Fornalczyk, Moderatorin Ulrike Trampe, Achim Nagel und Frank Steffens (von links) zum Expertengespräch rund um das Thema Holz



„Ich wünsche mir mehr Generalübernehmerausschreibungen, um die Planungsphase zu optimieren und Zeit zu sparen.“

Frank Steffens



„Ich spüre bei unseren Mitgliedsunternehmen eine höfliche Distanz zum Thema Holz.“

Andreas Breitner

Im Berliner Regierungsviertel wächst derzeit in rasantem Tempo ein Bürogebäude in die Höhe. Anfang 2021 begannen die Bauarbeiten für den Erweiterungsbau des Deutschen Bundestags, und schon Ende dieses Jahres werden die 400 Büros von dann neugewählten Parlamentariern bezogen werden. Zu verdanken ist das – nicht nur für Bundesbauten – ungewöhnliche Tempo der Bauweise: Die Unternehmen Kaufmann Bausysteme und Primus Developments, die sich in einem Vergabeverfahren durchgesetzt haben, errichten den Neubau mit rund 9.200 m² Nutzfläche in Holzhybrid-Bauweise, wobei ein Großteil aus vorgefertigten Modulen besteht.

Über die Erfahrungen bei diesem und anderen Holzbau-Projekten berichtete im Panel „Holz als Baustoff“, das im Rahmen des 1. Haufe Summit Real Estate am 18. Mai 2021 stattfand, Achim Nagel, der Geschäftsführer der Primus Developments GmbH. Seit etwa sechs Jahren befasst sich sein Unternehmen mit dem Thema Holzbau, wie Nagel ausführte – nicht nur wegen der Notwendigkeit, den Klimawandel zu bekämpfen, sondern vor allem auch mit dem Ziel, das Bauen zu beschleunigen. Mit dem 2016 realisierten Projekt „Woodie“, einem hölzernen Studentenwohnheim in Hamburg, habe das Unternehmen als „Game-Changer“ das Umdenken in der Branche vorangetrieben. Noch aber seien die Möglichkeiten, mit Holz zu bauen, nicht ausgeschöpft, sagte der Immobilienexperte in der von Ulrike Trampe moderierten Runde.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Zurückhaltung bei Wohnungsunternehmen

In der Tat spielen das Bauen mit Holz für die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) noch keine große Rolle, sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Ich spüre bei unseren Mitgliedsunternehmen eine höfliche Distanz zum Thema Holz.“ Das hänge mit dem Preis, der Verfügbarkeit des Rohstoffs, den Genehmigungsverfahren und auch dem Image zusammen – Holz sei ja auch Brennstoff. Obwohl aus ökologischer Sicht kein Weg daran vorbeiführe, im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Holz zu arbeiten, habe dieser Baustoff also leider noch eine untergeordnete Bedeutung, sagte Breitner.

Diese Zurückhaltung könnte allerdings auch geographische Gründe haben. In Süddeutschland gebe es eine lange Tradition des Bauens mit Holz, stellte Izabela Fornalczyk, Geschäftsführerin der B&O Bau Bayern GmbH, fest. In Norddeutschland hingegen habe das Thema tatsächlich noch nicht richtig Fuß fassen können. Dafür, verstärkt mit vorgefertigten Elementen und somit mit Holz zu bauen, spreche neben der höheren Baugeschwindigkeit auch der Fachkräftemangel. Gerade ältere Menschen arbeiteten nun einmal lieber in Produktionshallen als bei Wind und Wetter auf der Baustelle, sagte Fornalczyk.

Da es nur eine begrenzte Zahl an Fachkräften gebe, sei es sinnvoll, den Personaleinsatz vor Ort zu reduzieren, bestätigte Frank Steffens, Geschäftsführer der Brüninghoff GmbH & Co. KG. Deshalb könne er nicht nachvollziehen, warum Auftraggeber das Potenzial der Vorfertigung noch nicht erkannt hätten. Dabei plädierte Steffens gegen die ausschließliche Verwendung von Holz und für die Holzhybrid-Bauweise, insbesondere die Kombination von Holz und Beton. Diese Bauweise erlaube es, die Nachteile >

Die Diskussionsteilnehmer

Izabela Fornalczyk, Geschäftsführerin, B&O Bau Bayern GmbH

Frank Steffens, Geschäftsführer, Brüninghoff GmbH & Co. KG

Achim Nagel, Geschäftsführer, Primus Developments GmbH

Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Moderation: Ulrike Trampe, Editor-at-Large, DW Die Wohnungswirtschaft

Über den Haufe Summit Real Estate

Am 18. Mai 2021 fand der 1. Haufe Summit Real Estate in Hamburg statt. Im Hotel „Le Méridien“ trafen sich hochkarätige Vertreter aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Fokus stand das Thema „Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Wohnen“. Das hybride Event brachte Vertreter der Industrie mit den Wohnungs- und Immobilienunternehmen an einen Tisch – eine spannende Mischung, bei der visionäre Ansichten und Fachargumente ausgetauscht wurden. Interessierte Zuschauer konnten das Geschehen per Livestream verfolgen. Das Moderationsteam rund um die Redaktionen der Haufe Fachmagazine „DW Die Wohnungswirtschaft“ und „Immobilienwirtschaft“ führte in vier Panels durch den Tag.

Eine Zusammenfassung der Panels, Videos sowie Impressionen finden Sie unter www.summit.haufe.de/real-estate.

Save the Date: Der nächste Haufe Summit Real Estate findet am **26. April 2022** statt.

von Holz in Bezug auf Schall- und Brandschutz auszuweichen, und sei zudem wirtschaftlicher.

Andere Organisationsform erforderlich

Der Holzhybridbau erfordere jedoch auf Auftraggeberseite eine andere Organisationsform, betonte Steffens. Denn er setze voraus, dass der Auftraggeber am Anfang das richtige Planerteam zusammenstelle und nicht einfach denjenigen anspreche, „der als Erster auf dem Golfplatz ist“. Der Auftraggeber müsse also den Willen haben, die operativen Herausforderungen des Baustoffs Holz zu verstehen und nicht allein auf die Kosten zu schauen. Ansonsten ergebe es keinen Sinn, sich über Holzbau zu unterhalten.

Im Moment seien der Holz- und der Holzhybridbau gleich teuer oder etwas teurer als die konventionelle Bauweise, ergänzte Achim Nagel von Primus Developments. Die wirtschaftlichen Vorteile ergäben sich daraus, dass schneller gebaut werden könne und es weniger Baumängel gebe. Als Projektentwickler und Investor müsse man aber völlig anders – nämlich sehr früh im Voraus – planen, erklärte er. Darüber hinaus wies Nagel darauf hin, dass Ausschreibungsverfahren im Holzmodulbau „wahnsinnig zäh und mühsam“ seien, da es nicht genug Firmen gebe, welche die Projekte realisieren könnten.

Dieses Problem der Kapazitäten sehe sie nicht, widersprach Izabela Fornalczyk von B&O: Es gebe viele Unternehmen, die bereit seien, die Herstellung von Modulen zu übernehmen. Richtig sei jedoch, dass eine frühe Planung die Voraussetzung für den Erfolg der Vorfertigung sei. Dies wer-

de bei den Ausschreibungen oft nicht berücksichtigt. Nötig sei eigentlich eine Generalübernehmerausschreibung, betonte Fornalczyk und bekam dafür Zustimmung von Brüninghoff-Geschäftsführer Steffens: „Ich wünsche mir mehr Generalübernehmerausschreibungen, um die Planungsphase zu optimieren und Zeit zu sparen.“

Nicht nur auf den Preis schauen

Auf der reinen Preisschiene schaffe man es beim Bauen mit Holz nicht, mit der konventionellen Bauweise zu konkurrieren, sagte Fornalczyk weiter, wobei sie auch auf die jüngste starke Preissteigerung für Holz hinwies. „Aber wir schaffen es, wenn man Tempo und Qualität des Bauens mitberücksichtigt.“ Bauen mit Holz habe viele Vorteile, „und ich würde den Wohnungsunternehmen gern die Angst davor nehmen“. Das sei vielerorts auch schon gelungen, so etwa in München, wo an der mit öffentlichen Mitteln geförderten ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park (rund 570 Wohnungen in Holzbauweise) auch kommunale Wohnungsunternehmen beteiligt gewesen seien.

Um sich auf den Baustoff Holz einzulassen, bräuchten die Wohnungsunternehmen aber gute Partner, gab VNW-Verbandsdirektor Breitner zu bedenken. Denn eine kleine Genossenschaft, die nur alle zwei Jahre einmal baue, könne keine Experimente eingehen. Grundsätzlich aber, so Breitner, gebiete es der Klimawandel, nachhaltiger zu bauen und verstärkt Holz einzusetzen. Denn, wie Izabela Fornalczyk sagte: „Holz ist unschlagbar in der CO₂-Bilanzierung.“



„Bauen mit Holz hat viele Vorteile, und ich würde den Wohnungsunternehmen gern die Angst vor dieser Bauweise nehmen.“

Izabela Fornalczyk

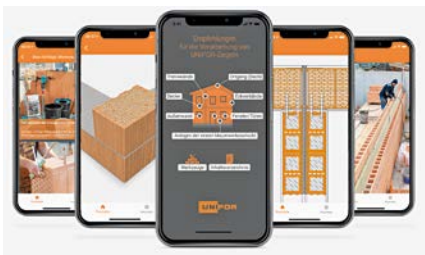


„Der wirtschaftliche Vorteil des Holzbaus ergibt sich daraus, dass schneller gebaut wird und es weniger Mängel zu beseitigen gibt.“

Achim Nagel

Produkte

Verarbeitungstipps „to go“



Mit ihrer neuen Verarbeitungs-App liefert die Unipor-Gruppe praxisorientierte Tipps für die fachgerechte Errichtung eines Ziegelhauses. Grafiken, Fotos und Animationen erklären dabei leicht verständlich den gesamten Prozess der Mauerwerkserstellung.

Weitere Informationen: www.unipor.de

Vegane Baustoffe

Zum Essen sind die neuen Putze von Sakret Sachsen zwar nicht, vegan sind sie aber allemal: Für alle, die auch beim Bauen auf tierische Produkte verzichten wollen, bietet der Hersteller zwei neue Innen- und zwei Außenputze an, bei denen ausschließlich pflanzliche, mineralische sowie synthetisch erzeugte Stoffe zum Einsatz kommen. Vor der Herstellung werden zudem die Produktionsanlagen gereinigt, um Verunreinigungen auszuschließen. Und last, but not least erfolgt die Abfüllung in veganen Gebinden.

Weitere Informationen: www.vegane-baustoffe.org



Hygienefilter für hohe Raumluftqualität

Für passende Lüftungskonzepte zu unterschiedlichen Anforderungen baut der Hersteller Kermi sein X-Well-Portfolio praxisgerecht aus: Um die Zuluft vor dem Einströmen von Schadstoffpartikeln und Pollen zu reinigen, nutzt der neue X-Well Hygienic Luftfilter ein elektrostatistisches Feld. Dadurch erhöht sich der Abscheidegrad gegenüber Standardfiltern nach Angaben des Unternehmens deutlich – Partikel mit einer Größe von 1µm werden zu mehr als 85% gefiltert.

Weitere Informationen: www.kermi.de



Ideal Standard ergänzt sein Sortiment um eine neue Oberfläche: Silk Black. Das Erscheinungsbild in Schwarz matt bietet eine Alternative zu traditionellen weißen und verchromten Oberflächen im Bad

Projektentwicklung
Projektmanagement
Kosten- & Qualitätsmanagement



BAUMANAGEMENT

Große Pläne? Wir unterstützen Sie, damit Sie sich auf wesentliche Entscheidungen konzentrieren können.



Onya Memba
Projektleiter
Baumanagement



Jessica Geh
Bereichsleiterin
Baumanagement

www.bbt-gmbh.net/bauen

BBT GmbH | Bernburger Straße 30/31 | 10963 Berlin

TEL +49 30 26006-149