



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Die Wohnungspolitik steht vor gewaltigen Aufgaben. Ökonomie und Ökologie sollen zusammen gedacht werden. Sozial verträglich. Ein magisches Dreieck. Um Wohnungsmärkte zu entlasten, muss mehr Wohnraum entstehen. Potenzial gibt es bei Dachausbau und Dachaufstockung. Allerdings stößt die Nachverdichtung auch an ökologische Grenzen. Eigentlich müsste doch mehr Grün in die Innenstädte. Wie aber kann zusätzliches Bauland ökologisch vertretbar mobilisiert werden? Die Begeisterung von Anwohnern ist selten groß. Umweltschützer halten Flächenversiegelungen ohnehin für Irrsinn. Renaturierungen an anderer Stelle kosten wiederum Geld, das oft nicht da ist.

Schneller und kostengünstiger: Beim seriellen Bauen steht die Wirtschaft in den Startlöchern. Das Vorhaben, die Bauämter zu digitalisieren und Bauvorschriften abzubauen, bleibt ein dickes Brett, das zu bohren ist. Ambitionierte Energiestandards bei Bau und Modernisierung sind eine zusätzliche Herausforderung für bezahlbares Wohnen. Beim Ziel, mehr Menschen ins Wohneigentum zu bringen, wäre ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer ein wichtiger Schritt. Die große Koalition fand dafür im Bundesrat keine Mehrheit. Eine offene Frage ist, wie die staatlich geförderte Eigenheimrente in die Reform der privaten Altersvorsorge eingepasst werden kann.

Ambitionierte Ziele und einige Fragezeichen: Ein eigenes Bauministerium bietet die Chance, die Aufgaben gebündelt und zügig anzugehen. Unsere Unterstützung hat es.

Bernd Hertweck

Altersvorsorge-Sparen wieder hoch im Kurs

– Herbstumfrage 2021 der privaten Bausparkassen –

„Konsum“ und „Altersvorsorge“ liegen jetzt fast wieder gleichauf bei den zentralen Sparmotiven in der deutschen Bevölkerung – gefolgt von Wohneigentum. Zu diesem Ergebnis kommt die Herbstumfrage 2021 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 73. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

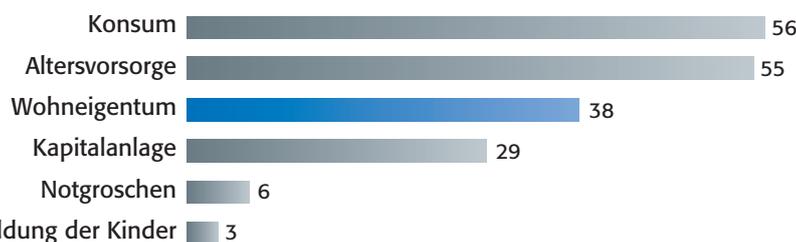
Mit einem knappen Vorsprung liegt das Sparmotiv „Konsum“ im Sinne späterer Anschaffungen weiter auf dem ersten Platz. 56 Prozent der Befragten nannten es – gegenüber 53 Prozent in der Sommerumfrage. Größter Gewinner ist das Sparmotiv „Altersvorsorge“ mit einem Anstieg um 5 Prozentpunkte von 50 auf 55 Prozent. „Die im Bundestagswahlkampf aufflammende Debatte über die Zukunft der Rente dürfte dazu beigetragen haben“, erklärte Hauptgeschäftsführer Christian König. Auf dem dritten Rang der Sparmotive befindet sich nach wie vor „Wohneigen-

tum“ – jetzt mit 38 Prozent nach 39 Prozent zuvor. „Frühere Werte oberhalb von 40 Prozent scheinen derzeit nicht erreichbar. König: „Engpässe und steigende Preise in der Baubranche haben hier Spuren hinterlassen.“

Die „Kapitalanlage“ verzeichnet aktuell 29 Prozent. Das entspricht einem Plus von 2 Prozentpunkten gegenüber der Sommerumfrage. Beim Sparmotiv „Notgroschen“ bleibt es 6 Prozent. Ein Plus um 1 Prozentpunkt von 2 auf 3 Prozent gibt es beim Sparmotiv „Ausbildung der Kinder“.

Sparmotive der Bundesbürger

Herbstumfrage 2021 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



* Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent. Quelle: Kantar

INHALT

Eigenkapitalhürde überwinden	2	Ein Haus mit Muskeln und Verstand – Interview	5	„Dann gibt man das Haus an die Erde zurück“ – Interview	6
Adaptives Bauen – neue Technologie im Test	4	Eigenkapital spart oft viele Tausend Euro Zinsen	6	Eigenheimbau entlastet Wohnungsmarkt	8

WOHNEIGENTUMSBILDUNG

Eigenkapitalhürde überwinden

– Große regionale Differenzen beim Ersterwerberpotenzial –

Aufgrund der steigenden Immobilienpreise schaffen immer weniger junge Familien den Sprung über die Eigenkapitalhürde. Im Bundesdurchschnitt hat heute jeder zehnte typische potenzielle Erwerber im Alter von 30 bis 44 Jahren ausreichend Eigenkapital für Wohneigentum im unteren Preissegment. Nur bei 5 Prozent reicht es im mittleren Preissegment. Die regionalen Unterschiede sind aber beträchtlich, wie eine Auswertung des empirica-Instituts im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zeigt. Auch sind Ausweichstrategien möglich. „Die Politik muss normalverdienenden Familien helfen, sich ihren Traum von eigenen vier Wänden auf solide Weise zu erfüllen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbands, Bernd Hertweck. Dabei müssten Maßnahmen zur nachhaltigen Stärkung der Eigenkapitalbildung durch kurzfristig wirkende wohnungspolitische Instrumente flankiert werden.

Wer Wohneigentum erwerben will, muss zwei Hürden überwinden: Zins und Tilgung müssen mit dem verfügbaren Einkommen tragbar sein. Zudem gilt es die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Eine Auswertung des empirica-Instituts für den Verband der Privaten Bausparkassen zeigt, dass aufgrund der Niedrigzinsen und auch bei erhöhter Tilgung die Einkommenshürde für die wenigsten Haushalte ein Problem wäre. Selbst Objektpreise von 300.000 oder 450.000 Euro könnten 51 Prozent bzw. 23 Prozent dieser Haushalte derzeit darstellen. Die Niedrigzinsen erleichtern die Bedienung der Kreditschulden.

Haupthemmnis beim Eigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Denn die mit den Niedrigzinsen indirekt einhergehenden höheren Preise pushen den Eigenkapitalbedarf. Dieser wurde in Modellberechnungen konservativ mit 30 Prozent angesetzt: 15 Prozent des Objektpreises, 10 Prozent Erwerbsnebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar und Makler und 5 Prozent für Unvorhergesehenes. Die Erwerbsnebenkosten werden üblicherweise von Banken nicht finanziert. Der darüber hinausgehende Anteil bietet normalverdienenden Haushalten einen Sicherheitspuffer.

Unter Berücksichtigung regionaler Einkommen und Preise liegt im unteren Preissegment der Eigenkapitalbedarf im Bundesdurchschnitt bei 80.000 Euro. Allerdings haben nur 10 Prozent der potenziellen Ersterwerber ein entsprechendes Geldvermögen in Form von Sparguthaben, Bausparguthaben, Wertpapiere und den Rückkaufswert von Lebensversicherungen. Damit lässt sich Wohneigentum für rund 270.000 Euro solide finanzieren. Im mittleren Preissegment beträgt der Eigenkapitalbedarf rund 110.000 Euro. Kostet das Objekt beispielsweise 450.000 Euro, bekommen bundesweit nur noch 5 Prozent der jun-

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

gen Mieterhaushalte ausreichend Eigenkapital zusammen. Das sind aber immerhin mehr als 300.000 Haushalte. Reduzieren lässt sich der Eigenkapitalbedarf durch die klassischen Ausweichstrategien Bestandserwerb und Erwerb im preisgünstigeren Umland. Von Glück kann der reden, der Eigenmittel aus Schenkungen und Erbvorbezügen erwarten darf. Dies spielt immer häufiger bei Finanzierungsanfragen eine Rolle.

Erhebliche regionale Unterschiede

Die Frage, welche Objektpreise finanzierbar wären, wenn ein Haushalt nicht an der Eigenkapitalhürde scheitern soll, wurde in dieser Untersuchung ergänzt um Modellrechnungen auf Basis von regional tatsächlich verlangten Preisen für 401 Landkreise und kreisfreie Städte. Es sollte dargestellt werden, wie groß das realistische Ersterwerberpotenzial ist (siehe Grafik).

Dabei zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede: Am seltensten können Mieter in den Landkreisen Havelland oder Oberhavel die Hürde überspringen (jeweils nur zu 1,9 Prozent). Auch in anderen Umlandkreisen von Berlin liegt die Quote nur um die 2 Prozent. Vergleichbar niedrig sind die Anteile auch im Umland von München, insbesondere in den Landkreisen Miesbach und Garmisch-Partenkirchen (jeweils unter 3 Prozent).

Auf der anderen Seite der Skala sind zunächst viele westdeutsche Kreise zu finden. So liegt das Ersterwerberpotenzial im hessischen Werra-Meißner-Kreis oder im niedersächsischen Landkreis Holzmin-den bei über 12 Prozent sowie in etlichen weiteren Regionen bei über 11 Prozent. Pirmasens ist die kreisfreie Stadt mit dem höchsten Ersterwerberpotenzial (11,7 Prozent). Auf Platz 2 folgt Salzgitter mit 11,2 Prozent. Beide Städte sind allerdings eher strukturschwach und zeigen Abwanderungstendenzen.

Die kreisfreien Städte mit den niedrigsten Potenzialen sind nach Potsdam (2,8 Pro-

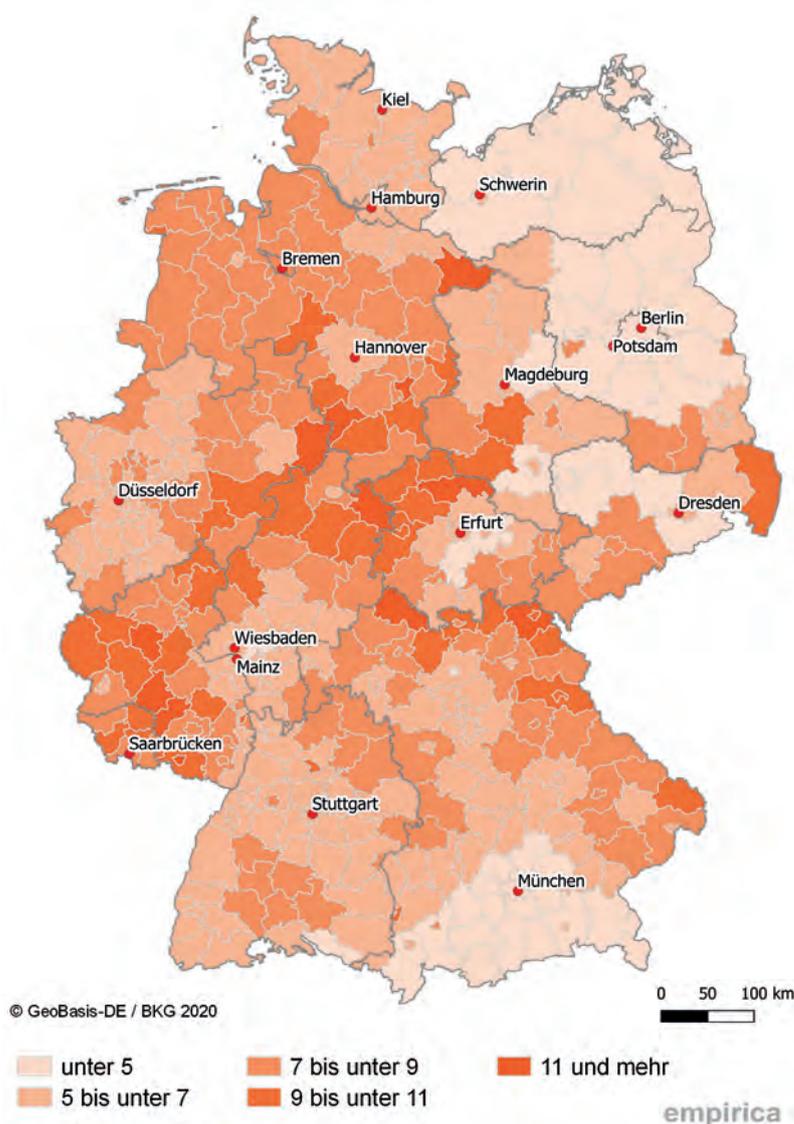
zent) und Berlin (2,9 Prozent) die Hansestadt Rostock (3,9 Prozent), Leipzig (4,3 Prozent), Jena (4,3 Prozent) und Frankfurt sowie München (je 4,7 Prozent). Genau im Bundesdurchschnitt von 6 Prozent finden sich die Landkreise Landshut, Ortenaukreis, Rhein-Sieg-Kreis, Lör-rach und die Städteregion Aachen sowie die Städte Magdeburg, Karlsruhe und Ingolstadt.

Notwendige politische Konsequenzen

„Wohneigentum darf nicht zum Privileg Besserverdienender werden“, betonte Hertweck. „Jeder zweite Mieter träumt

davon, in eigenen vier Wänden zu leben. Diese sind der Schlüssel für die Vermögensbildung normalverdienender Haushalte.“ Wer sie dabei unterstütze, Sorge für eine gerechtere Vermögensverteilung. Die staatliche geförderte Eigenheimrente in Form der ersparten Miete müsse eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer privaten Geldrente bleiben.

Da der Aufbau ausreichenden Eigenkapitals Zeit brauche, seien flankierende Maßnahmen gefragt. Dazu zählt Hertweck insbesondere die Senkung der Erwerbsnebenkosten – zum Beispiel durch einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. ■



KLIMAFREUNDLICHES BAUEN

Adaptives Bauen – neue Technologie im Test

Wie können sich Gebäude wechselnden Umwelteinflüssen aktiv anpassen und so Ressourcen und Klima gleichermaßen schonen? Das testen derzeit Forscher der Universität Stuttgart und Praxispartner mit dem weltweit ersten adaptiven Hochhaus in Leichtbauweise. Rund 36 Meter misst der Turm. „Wir haben das Gebäude extra in der dort oben vorherrschenden Hauptwindrichtung ausgerichtet, so dass es mit seiner Frontseite dem Wind maximal ausgesetzt ist“, sagt Dr. Stefanie Weidner, die das Forschungsvorhaben als Projektleiterin viereinhalb Jahre bis zur Übergabe des Experimentalbaus, im Oktober 2021, begleitet hat.

Vom Maschinenbau „abgekupfert“

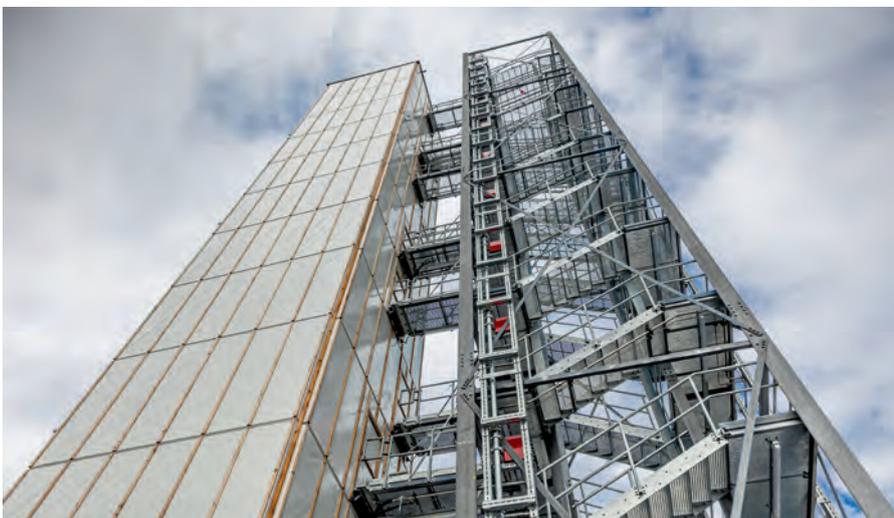
„Durch die eingebauten adaptiven Elemente können wir das Gebäude außerdem mehr als dreimal stärker in Schwingungen versetzen, als es jeder starke Wind könnte“, erklärt sie. In Zahlen ausgedrückt: Ein sehr starker Wind würde das Hochhaus in der obersten Ecke jeweils vier Zentimeter nach links und rechts in Schwingungen versetzen – das heißt: in einer Amplitude von insgesamt

acht Zentimetern. „Durch unsere Hydraulikzylinder können wir das Gebäude jeweils 14 Zentimeter nach links und rechts in Bewegung versetzen und dadurch unterschiedlichste Extremfälle und Szenarien bis hin zum Erdbeben erproben.“ – Die Forscher haben diesbezüglich Anleihe beim Maschinenbau genommen. „Hydraulikzylinder kennt man zum Beispiel von Baggerschaufeln, die ja auch dadurch bewegt und nach unten gesteuert werden. Genau diese Elemente ha-

ben wir genutzt“, sagt die Wissenschaftlerin.

Smalltalk über Raumklima und Wetter

Beton nur für die Bodenplatte. Stahl für die Konstruktion. Holz für Decken und Fassade. So wurde gebaut und dabei nach ihren Worten generell auf „additive Verbindungstechniken“ geachtet wie beispielsweise Schraubverbindungen, so



Das weltweit erste adaptive Hochhaus in extremer Leichtbauweise auf dem Campus der Universität Stuttgart: 36,5 Meter hoch, zwölf Geschosse auf einer Grundfläche von 5 x 5 Metern, verbunden mit einem Treppenturm, in dem die Versorgungsleitungen untergebracht sind. Das Demonstrator-Hochhaus ist Teil des Sonderforschungsbereichs „Adaptive Hüllen und Strukturen für die gebaute Umwelt von morgen“ am Institut für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren (ILEK). Insgesamt forschen hier Wissenschaftler aus 14 Instituten der Universität, zwei außeruniversitären Instituten sowie Partner aus der Praxis. Was sie demnach bisher zeigen konnten: Nur halb so viel Ressourcen und Emissionen schlagen im Lebenszyklus eines Gebäudes zu Buche, wenn sich das Tragwerk wechselnden Umwelteinflüssen anpassen kann. Möglich machen das adaptive Elemente in der Tragstruktur – ein Novum. Im Weiteren sollen auch in die Fassade adaptive Elemente eingebunden werden. Der Experimentalbau gibt zugleich einen Ausblick auf die Internationale Bauausstellung StadtRegionStuttgart 2027, in deren Rahmen er explizit vorgestellt wird.



Architektin Dr.-Ing. Stefanie Weidner hat den Bau des weltweit ersten adaptiven Hochhauses auf dem Campus der Universität Stuttgart als Projektleiterin bis zur Übergabe im Oktober 2021 begleitet

Fotos: Universität Stuttgart/Uli Regenscheit

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

dass man jedes Bauteil bei Bedarf wieder lösen und „minimalinvasiv“ ausbauen kann. Die Außenhaut des Gebäudes – zunächst eine einlagige Membran – ist auf einen Holzrahmen gespannt. Äußerst hilfreich und praktisch, wenn künftig auch immer wieder wechselnde Fassaden auf ihre Anpassungsfähigkeit an die Umwelt getestet werden. Das sollen nach Weidners Worten dann auch mehrschichtige Membrane sein, die über Sensoren draußen und drinnen „ständig miteinander kommunizieren“ und so adaptiv unter anderem die Zuluft steuern und die Temperatur regeln. Sie messen etwa Feuchte, Helligkeit und Luftbewegungs-

geschwindigkeit im Haus, Wetterstationen vor der Tür zugleich den Bewölkungsgrad und wie viel Feuchte dort gerade vorherrscht.

Nicht verschenkt – Wärme von der Wintersonne

Auch der Lichteinfall ist für die Forscher in diesem Zusammenhang ein Thema. Der Wunsch und zugleich das Problem im Winter – möglichst viel Sonneneinstrahlung, die gleichzeitig Wärme liefert und so den Raum mitheizt. Doch die tiefstehende Wintersonne blendet. Also Jalousien runter, künstliches Licht an. „Da

wäre es doch praktisch, wenn man einen Blendschutz immer nur genau da hat, wo die Sonne gerade steht“, so die Forscherin. Das lässt sich nach ihren Worten zum Beispiel durch Platzierung von dunkleren Glasfärbungen in der Fassade erreichen, die automatisch mit der Sonne mitwandern – so dass man nicht alle zehn Minuten aufstehen und irgendetwas verschieben muss. „Hier arbeiten wir mit fluiden Flüssigkristallen zwischen den Glasscheiben. Sie sorgen dafür, dass dennoch Wärme hereinkommt, der störende Blendeffekt jedoch viel geringer ist.“

Ein Haus mit Muskeln und Verstand

Ein Hochhaus als super Leichtgewicht, das seine Muskeln spielen lässt und dergestalt selbst Extremwettern trotzen kann. Science-Fiction? Seit Kurzem tatsächlich Realität. Forschergeist macht's möglich – auf dem Campus der Universität Stuttgart. Dazu drei Fragen an den Initiator des Experimentalbaus, Professor Werner Sobek.

Wie muss man sich das vorstellen – ein gut 36 Meter hohes Gebäude, das sich Umwelteinflüssen anpasst? Und welche Erwartungen knüpfen Sie an das weltweit erste adaptive Hochhaus?

Auch bei diesem Projekt in Leichtbauweise geht es um eine drastische Senkung des Ressourcenverbrauchs, in diesem Fall bezogen auf die Tragstruktur des Gebäudes. Normalerweise muss das Tragwerk auch für besonders schwere Lastenfälle ausgelegt sein, muss zum Beispiel Stürmen oder auch einem Erdbeben standhalten. Zwangsläufig ist es dadurch für einen großen Teil seiner Lebensdauer überdimensioniert. Hier setzt das adaptive Bauen – vereinfacht gesagt – mit folgender Überlegung an: Besonderen Lasten kann man nicht nur durch den Einsatz von mehr Material begegnen, sondern auch

durch gezielte temporäre Verformungen. Durch diese gezielte Anpassungsfähigkeit des Gebäudes lassen sich erhebliche Einsparungen an Masse erzielen.

Wie funktioniert das dann aber konkret?

Man kann sich das vielleicht so vorstellen, dass man Muskeln ins Haus bringt – hier in Form computergestützter Hydraulikzylinder im Stahlskelett des Gebäudes, die sich je nach Anforderung zusammenziehen oder ausdehnen. Wenn dann an der einen Stelle durch Wind Druck erzeugt wird, gleicht das Tragwerk dies an anderer Stelle durch Gegendruck aus und bleibt so stabil.

Das Tragwerk balanciert sich also selbst aus?

Ausbalancieren würde bedeuten: Das Gebäude schwankt hin und her. Aber



Prof. Dr. Werner Sobek – Initiator des adaptiven Hochhauses. Bis 2020 Leiter des Instituts für Leichtbau Entwerfen und Konstruieren (ILEK) der Universität Stuttgart. Foto: René Müller

hier geht es um die Gesamtstabilität. Dazu wird das Gebäude an bestimmten Stellen zeitweilig gezielt verformt. Ein Beispiel aus dem Alltag: Wenn der Bus in die Kurve geht, verlagert man als Fahrgast im Stehen das Gewicht von einem Bein auf das andere und spannt dabei die Muskeln an. Der Körper macht eine solche Anpassungsbewegung automatisch, das Bauwerk noch nicht. Aber das ist das Ziel. Von den Versuchen versprechen wir uns wichtige Erkenntnisse für die künftige Gestaltung von Gebäuden. Immer mit dem Anspruch, ohne Emissionen für mehr Menschen mit weniger Materialien zu bauen.

Eigenkapital spart oft viele Tausend Euro Zinsen

„Die gestiegenen Immobilienpreise werden für Haus- und Wohnungskäufer immer mehr zum Problem. Das Eigenkapital reicht vor allem bei Jüngeren hinten und vorne nicht, um 20 Prozent des Kaufpreises und zusätzlich alle Nebenkosten zu zahlen – ein Vorgehen, das bis heute als Standard für eine solide Finanzierung gilt. Bei vielen Kaufinteressenten und -interessentinnen geht das ganze Eigenkapital bereits für Grunderwerbsteuer, Makler und Notar drauf. Wegen des niedrigen Zinsniveaus ist eine Finanzierung bis zu 100 Prozent des Kaufpreises heute aber durchaus möglich. Die meisten Banken spielen mit. Kreditnehmer gehen damit aber ein höheres Risiko ein und werden kräftig zur Kasse gebeten.“

Zu diesem Ergebnis kommt die Zeitschrift Finanztest. Je geringer das Eigenkapital sei, desto höher sei der Zinssatz, den Banken für ihre Kredite verlangten. Wer mehr als 90 Prozent des Kaufpreises auf Pump finanziere, zahle bei vielen Instituten einen um bis über 1 Prozentpunkt höheren Zinssatz als für eine 80-Prozent-Finanzierung. In einem Beispiel rechnet Finanztest aus, dass 10.000 Euro mehr Eigenkapital während einer 15-jährigen Zinsbindung bis über 30.000 Euro an Zinsersparnis bringen könnten. Eigenkapital, so die Tester, sei aber auch ein wichtiger Sicherheitspuffer, der vor Überschuldung im Fall eines Notverkaufs schütze.

INTERVIEW

„Dann gibt man das Haus an die Erde zurück“

Bei der Suche nach gebrauchten Bauteilen für neue Häuser macht er vor nichts halt – vom Großkopfsteinpflaster bis zu Kronenkorken, von ausrangierten Saunabänken bis zum ausgedienten Fahrradständer. Im Interview erklärt Architekt Nils Nolting seine Sicht auf die oft als wertlos erachteten ausgemusterten Dinge und ihr Comeback im Recyclinghaus in Hannover.

Was hat Sie dazu gebracht, ein neues Haus vorrangig aus Secondhand-Bauteilen zu errichten?

Es gab dazu einen Wettbewerb, den wir für uns entscheiden konnten. Der Auftraggeber – ein Bauunternehmen, das in der Regel Geschosswohnungsbau macht – wollte ein kleines Restgrundstück, innerhalb einer größeren Wohnungsbausiedlung, für eine Art Experiment nutzen. Die Aufgabenstellung war, ein einhundertprozentiges Recyclinghaus zu bauen, ohne dass dies schon genauer definiert gewesen wäre. Aber bereits mit dem Hintergrund: Wie kann man mit Ressourcen und Rohstoffen anders umgehen? Der Auftraggeber hat sich davon nicht zuletzt konkrete Anregungen für die firmeninternen Stoffkreisläufe versprochen: Wie lassen sie sich optimieren, indem man anhand dieses Projekts etwas über Recycling lernt?

Und Sie selbst, konnten Sie dabei auch etwas über Recycling lernen – als Architekt respektive Architekturbüro, das in dieser Hinsicht vermutlich schon „vorbelastet“ ist?

Tatsächlich haben wir uns mit dieser Thematik schon im Vorfeld über viele Jahre beschäftigt – nicht nur was den Hausbau angeht, sondern auch in Bezug auf kreislaufgerechte Architektur in Stadtplanung und Städtebau. Unser Büro heißt nicht ohne Grund „Cityförster“. Bei diesem Projekt haben wir sehr viel dazugelernt. Generell war erst einmal zu definieren: Was soll unter Recycling beziehungsweise Recyclingbauten verstanden werden? – Natürlich das Bauen mit recyclingfähigen und recycelten Baustoffen, aber eben auch mit gebrauchten Materialien. Dazu kommt die recyclinggerechte Bauweise. Das heißt, dass man Baustoffe wieder in den Kreislauf zurückführen kann – indem man sie einstofflich be-

nutzt und beispielsweise nicht miteinander verklebt. Hierfür haben wir ein Konzept entwickelt.

Gebraucht, recycelt, recyclingfähig. Womit arbeitet es sich besser? Wo liegen die Schwierigkeiten?

Bei den auf dem Baustoffmarkt verfügbaren Recyclingprodukten ist die Nutzung in der Regel unproblematisch. Unser Haus hat beispielsweise eine Dämmung aus Jute, die aus Kakaobohnensäcken recycelt wurde. Das Produkt hat eine Zulassung. Man entscheidet sich dafür und plant es ein.

Was recyclingfähige Baustoffe und generell recyclinggerechtes Bauen angeht, handelt es sich bei dem Gebäude in Hannover um einen komplett leimfreien Massivholzbau, der so wieder leicht demontierbar ist. Auch das – ein zugelassenes Bauprodukt. Auch da gibt es im Prinzip keine Hürden – außer höherer

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6



Architekt Nils Nolting hat mit seinem Team vom Architekturbüro Cityförster das Recyclinghaus in Hannover konzipiert und umgesetzt. In dem 2019 fertiggestellten Neubau hatte schon mehr als die Hälfte der verwendeten Bauteile und Materialien ein Vorleben. Ca. 90 Prozent der Fassadenbekleidung bestehen aus gebrauchten Bauteilen, außerdem alle Fenster und Außentüren. In der Holzfassade und Deckenbekleidung stecken ausrangierte Saunabänke, im Treppenhaus Eichenholzbalken aus Fachwerkhäusern. Dort finden sich auch ausgemusterte Stahlbauteile als Handläufe. Aus der Doppelflügeltür eines historischen Bauernhauses wurden zwei raumhohe Innentüren und aus Abbruchziegeln einer alten Scheune dekorative Innenwände. Für Einbaumöbel war der Messebau Materialspender, für die Wandmosaikaus Kronenkorken in den Bädern die Gastronomie. Küchengeräte, Leuchten, Waschbecken sind gebraucht oder Ausstellungsstücke. Die Teppiche im Flur bestehen aus Recyclinggarn. Die Transportwege waren kurz. Die „Bauteilernte“ fand ausschließlich lokal statt – größtenteils beim Bauherrn Gundlach selbst, einem hannoverschen Bau- und Wohnungsunternehmen. In dem Holzrohbau sind ca. 100 Tonnen CO₂ gebunden. Fotos © Olaf Mahlstedt

Preis oder Verfügbarkeit. Die größten Schwierigkeiten ergeben sich beim Bauen mit gebrauchten Bauteilen.

Warum ausgerechnet da?

Dahinter stehen die meisten Fragezeichen: Wo bekommt man gebrauchte Bauteile her – und das zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Menge? Wie kann man damit planen? Dazu muss man die Abmessungen, Mengen sowie Produkteigenschaften kennen und letztgenannte auch nachweisen. Denn man darf in Deutschland nicht irgendetwas einbauen, sondern das Produkt braucht eine Zulassung.

Gebrauchte Produkte – worauf haben Sie beim Hausbau in Hannover zurückgegriffen und wo haben Sie die Secondhand-Ware aufgetrieben?

Bestes Beispiel sind Fassadenbekleidung und Fenster. Hier ist der Bauherr selbst

zum Materiallieferanten geworden. Es gab ein Abbruchgebäude mit einer noch relativ jungen Fassade. Eine solche Ausgangssituation – auch mit sehr guter Datenlage, das heißt sogar mit Lieferscheinen und mit Werkzeugzeichnungen vom Fassadenbauer – findet man nicht immer automatisch vor. Eine weitere grundlegende Materialquelle war der Messebau. Bekanntlich ein sehr kurzlebiges Geschäft, so unsere Überlegungen im Vorfeld. Aus alten Plattenwerkstoffen von dort haben wir viel Innenausbau organisiert. Gebrauchte Ziegelsteine und Eichenholzbalken kamen von spezialisierten Händlern für historische Baustoffe.

Wenn, wie hier, alte Ziegelsteine einer Scheune als Innenwände verbaut sind, trifft das vermutlich den Zeitgeschmack. Kronenkorken als Wandmosaik sind vielleicht aber doch erst mal gewöhnungsbedürftig?

Es ist ein sehr hochwertig gestaltetes Haus, ein Unikat. Natürlich gefällt das nicht jedem. Es muss auch nicht jedem gefallen. Es gibt schließlich auch kein Haus, was jedem Wohnbedürfnis gerecht wird. Die Mieter, die das Einfamilienhaus inzwischen bewohnen, sind jedenfalls begeistert. Insofern: Beim Planen und Bauen mit Recyclingmaterialien kann man im Endeffekt jeden Geschmack treffen.

Stichwort Unikat. Da stellt sich sofort die Kostenfrage?

Das Haus hat einen experimentellen Charakter. Es ging zunächst darum, ein Maximum an Recyclingstrategien auszuprobieren und daraus Möglichkeiten für einen konventionellen Neubau abzuleiten und zu übernehmen. Abgesehen davon: Oft ist es unwirtschaftlicher, Dinge zweimal zu benutzen, weil man sie bearbeiten muss. Neues zu kaufen ist billiger. Hier muss man einfach mal eine

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

ehrliche Rechnung aufmachen und die Umweltfolgekosten einpreisen.

Welche Recyclingstrategien würden sich demzufolge – auch im größeren Maßstab – eignen?

Es wird immer noch viel Massivbau betrieben – mit Kalksandstein oder Beton. Ein Holzbau ist deutlich klimafreundlicher. Recyclingbeton, wie wir ihn für die Bodenplatte eingesetzt haben, schont natürliche Ressourcen. Hier brauchen wir eine radikale Bauwende. Weniger Neubau ohnehin – und wenn, dann nicht mit Baustoffen, deren Herstellung Unmengen von CO₂ verursacht. Ein weiterer Aspekt: Einstofflichkeit. Unbehandeltes Holz – wie

im Recyclinghaus – ermöglicht einen unkomplizierten schadstofffreien Rückbau. Oder Lehm, der ebenfalls gerade eine Renaissance erlebt. Auch ein Baustoff, den man ohne Qualitätsverlust für immer weiterverwenden kann. Steht für das Haus irgendwann doch der Abriss an, kann man es einfach an die Erde zurückgeben.

Back to the roots also. Wir machen im Prinzip das, was unsere Altvorderen schon lange konnten – Bauen mit Holz und Lehm? Heute natürlich industriell und mit besseren technischen Voraussetzungen.

Das kann man in etwa so sagen. Es betrifft aber nicht nur die Baustoffe. War-

um sind Gründerzeitgebäude, die inzwischen schon über hundert Jahre stehen, nach wie vor so beliebt? Weil sie flexibel geplant sind – mit guten Grundrissen und hohen Räumen. Gleichzeitig bestehen sie aus einer nur geringen Anzahl von Materialien: Ziegelsteine, Holzbal-kendecken, Stroh-Lehmschlag in den Zwischendecken – insgesamt rund ein Dutzend Baustoffe. Alles sehr einfach gebaut, im Prinzip so, dass man es gut reparieren und sogar demontieren und wiederverwenden könnte. Wie wurde früher gebaut? Für das einfache, nachhaltige Bauen heute ist das eine wichtige Inspirationsquelle. ■

WOHNUNGSBAU

Eigenheimbau entlastet Wohnungsmarkt

Für die Entlastung angespannter Mietwohnungsmärkte ist der Eigenheimbau unverzichtbar. Die Genehmigungszahlen des Statistischen Bundesamts unterstreichen das. Schaut man auf die Wohneinheiten in neuen Gebäuden, stellt man für Januar bis September 2021 fest: 72.682 Genehmigungen in 1-Familienhäusern und 24.212 in 2-Familienhäusern sowie 59.437 für Eigentumswohnungen stehen 80.612 für Mietwohnungen gegenüber. ■

Wohnungsbaugenehmigungen Januar bis September 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.
Für den Inhalt verantwortlich:
Alexander Nothaft
nothaft@vdpb.de

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523
www.bausparkassen.de
 @Verband_VdPB

Gestaltung/Satz:
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

