

# IMMOBILIEN

WELT AM SONNTAG | NR. 32 | 7. AUGUST 2022 | SEITE 33

In der Hamburger Hafencity stehen bereits einige bemerkenswerte Gebäude. Ein besonders spektakulärer Neubau kommt im Sommer 2023 hinzu: Dann soll das auf den Namen Roots getaufte Wohnhochhaus mit 181 Eigentums- und Mietwohnungen fertig sein. Der 65 Meter hohe Turm entsteht aus rund 1200 Holzelementen und ist damit nach Angaben des Bauherrn, der Garbe Immobilien-Projekte, das höchste derzeit in Bau befindliche Holzhaus Deutschlands.

„Mit unserer Entscheidung, vermehrt Holz als Baustoff einzusetzen, gehen wir einen unkonventionellen Weg, der jedoch Klima und Ressourcen schont sowie eine lange Lebensdauer verspricht“, sagt Projektleiter Benedict Pielmeier.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Nachwachsend, CO<sub>2</sub>-speichernd, wiederverwendbar – tatsächlich hat der Baustoff Holz viele Vorteile. Immer mehr Fachleute sehen in ihm sogar den wichtigsten Beitrag, den die Immobilienwirtschaft im Kampf gegen den Klimawandel leisten kann. „Wenn wir Stahlbeton durch organische Materialien wie Holz oder Bambus ersetzen, können wir erhebliche Mengen an klimaschädlichen Emissionen vermeiden“, sagt beispielsweise der Klimaforscher Hans Joachim Schellnhuber, der lange das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung leitete.

Kaum eine Woche vergeht, ohne dass ein neues Großprojekt angekündigt wird. In München beispielsweise soll von Herbst dieses Jahres an unter dem Namen TRI (angelehnt an „tree“, das englische Wort für Baum) das nach Angaben der Bauherren erste zu großen Teilen aus Holz errichtete Bürogebäude



## Hoffnung aus Holz

Der Baustoff gilt als nachhaltig und gut fürs Klima. Sogar für Wohnhochhäuser wird er verwendet. Manche zweifeln allerdings an der Umweltbilanz

Größtenteils aus Holz: das geplante Wohnhochhaus WoHo in Berlin-Kreuzberg

der bayerischen Landeshauptstadt entstehen. Der Discounter Lidl hat Ende 2021 in Albstadt-Ebingen (Baden-Württemberg) eine erste Filiale in Holzbauweise fertiggestellt. Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel in Berlin soll in wenigen Jahren ein neues Stadtviertel mit gut 5000 Wohnungen aus Holz aus dem Boden wachsen. Ebenfalls in Berlin läuft die Planung für das Wohnhochhaus WoHo im Stadtteil Kreuzberg, das mit 29 Etagen und 98 Meter Höhe den Hamburger Roots-Rekord brechen dürfte.

Gänzlich natürlich sind die Gebäude allerdings nicht. Es handelt sich nie um reine Holzkonstruktionen, sondern immer um eine Hybridbauweise. Holz wird mit anderen Baustoffen wie Beton und Stahl kombiniert. „Außenwände werden in Holzständerbauweise errichtet, das Tragwerk besteht aus Stahlstützen, und für die Decken und das Treppenhaus wird Beton verwendet“, erläutert Michael Härer, Geschäftsführer des im Saarland ansässigen Immobilienunternehmens Imprinzip. „Oft sieht man einem Gebäude von außen gar nicht an, dass es in wesentlichen Teilen aus Holz besteht.“

Imprinzip baut regelmäßig mit Holz, derzeit beispielsweise zwei Mehrfamilienhäuser neben dem Gelände der Mannheimer Bundesgartenschau 2023. Bauen mit Holz sei nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten, sondern habe noch weitere Vorteile, sagt Härers Geschäftsführer

MAD ARKITEKTER

FORTSETZUNG AUF SEITE 35

## FORTSETZUNG VON SEITE 33

kollege Martin Koch und nennt dabei das angenehme Raumklima sowie die höhere Schnelligkeit und Qualität beim Bauen. Holzelemente lassen sich im Werk vorfertigen. Auf dem Baugrundstück müssen sie dann nur noch zusammengesetzt werden. „Dadurch“, erklärt Koch, „lässt sich die Bauzeit um etwa 20 Prozent verkürzen.“

Doch die Imprinzip-Chefs warnen vor zu großen Erwartungen an den Baustoff. „Der reine Holzbau ist für uns ein Holzweg“, sagt Koch. „Wir wollen nicht immer mehr Holz verwenden, sondern den wertvollen Baustoff sehr gezielt einsetzen.“ Schon jetzt sei zum Beispiel Baubuche kaum lieferbar, erklärt Koch und kritisiert eine „paradoxe“ Situation: „Einerseits postuliert die Politik das Bauen mit Holz. Andererseits wird in vielen Bundesländern das Schlagen von Holz eingeschränkt. Deshalb wäre es fatal, jetzt alle Bau-träger zum Bauen mit Holz zu verpflichten.“

Dem widerspricht die Koalition für Holzbau, eine Interessenvereinigung von Experten, die

sich für das Thema einsetzt. Nach ihren Angaben verfügt der deutsche Wald über 3,7 Milliarden Kubikmeter Holz und damit über einen größeren Vorrat als jedes andere Land der Europäischen Union. Die Ressourcen für den Holzbau seien in den heimischen Wäldern vorhanden, betont der Düsseldorfer Architekt Marc Böhnke, einer der Initiatoren der Koalition für Holzbau.

**D**och selbst wenn genügend Holz da sein sollte – das nächste Problem sind die Kosten. Die seien eine Herausforderung, sagt Sandra Wehrmann, Vorstandsmitglied des Berliner Wohnungsunternehmens Degewo. Das gelte besonders für ein

landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die Degewo, das die Aufgabe habe, günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. „Nach unseren Erfahrungen“, sagt Wehrmann, „sind die Kosten beim Holzhybridbau um rund 20 Prozent höher als beim Massivbau.“

**W**ehrmann ist skeptisch: „Auch wenn gelegentlich so getan wird, als ob Bauen mit Holz eigentlich recht einfach und unproblematisch sei, sind in Wirklichkeit noch viele Punkte ungeklärt“, stellt sie fest. Ein Beispiel dafür ist die Frage, ob unverkleidete Holzfassaden sinnvoll sind. Die Holzfassade sei „eine Sackgasse“ und wegen des Brandschutzes und der Unterhaltskosten „eine Katastrophe“, wettet Martin Koch von Imprinzip. Er weist darauf hin, dass hinter der Holzfassade eine zusätzliche Brandschutzschicht erforderlich sei, die hohe Kosten verursache.

Immerhin hat Holz von vornherein gute Dämmeigenschaften im Vergleich etwa zu Kalksandstein. Um die geltenden Standards zu erfüllen, ist außen keine zusätzliche dicke Schicht beispielsweise aus Polystyrol-Platten nötig – was alles konterkarieren würde. Oft werden speziell versiegelte Holzfaserplatten als Isolierung verwendet.

Immerhin will die Politik jetzt einige rechtliche Hindernisse aus dem Weg räumen. Die schwarz-grüne Koalition in Nordrhein-Westfalen will Holz mit anderen Baustoffen gleichsetzen. Der Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) wertet das als wichtiges Signal. „Der moderne Holzfertigbau kann seine Expertise zum Erreichen wichtiger klima- und wohnpolitischer Ziele einbringen“, sagt BDF-Geschäftsführer Georg Lange.

Fertighäuser haben seit jeher einen hohen Holzanteil. Die Hersteller haben die Vorfertigung ganzer Hausteile in ihren Fabriken immer effizienter gemacht. Private Eigenheimbauer schätzen den dadurch erzielten Kostenvorteil. Für den gleichen Preis bekommt man schlicht mehr Haus, als wenn alles Stein auf Stein zusammengesetzt wird. Während nur vier Prozent der mehrgeschossigen Gebäude in Deutschland aus Holz bestehen, betrug der Marktanteil des Holzfertigbaus bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im vergangenen Jahr nicht weniger als 23,1 Prozent, Tendenz steigend. Das war nach Angaben des BDF der höchste jemals ermittelte Wert. In der Regel kommt dabei der sogenannte Holztafelbau zum Einsatz, der mit großformatigen, vorgefertigten Elementen arbeitet. Mit einem Fertighaus, sagt Geschäftsführer Lange, „lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen senken und gleichzeitig der Wohnkomfort steigern“.

**N**eben dem Thema Brandschutz gibt es einen zweiten Aspekt, nach dem Hersteller und Bauleute oft gefragt werden: Was ist mit der Haltbarkeit? Liegt es nicht in der Natur der Sache, dass Holz schneller vergammelt als festes Mauerwerk? Experten widersprechen. Bereits vor einigen Jahren förderte eine Forschungsarbeit der Universität Leipzig zutage: Die Gesamtnutzungsdauer von Holzhäusern, die ab 1985 gebaut wurden, liegt bei 80 Jahren. Bei fachgerechter Bauweise und Pflege liege die Lebensdauer weit über 100 Jahre – was ein mit Massivbauten vergleichbarer Wert sei.

Wichtig allerdings ist eine passende Bauweise, etwa mit Dachüberstand, sodass die Außenwand nicht ständig der Witterung ausgesetzt ist. Auch regelmäßige Pflege und eine isolierende Schicht ist hilfreich. Grundsätzlich allerdings können Holzbauten sehr lange halten: Zehntausende von Fachwerkhäusern in Deutschland aus vergangenen Jahrhunderten zeigen, dass das möglich ist.

„DIE KOSTEN  
SIND RUND  
20 PROZENT  
HÖHER  
ALS BEIM  
MASSIVBAU“

**SANDRA WEHRMANN,**  
Vorstandsmitglied Degewo