



Bilder: DeepGreen Development
Der Hamburger Woodcube, erbaut im Massivholz-Bauweise, erhielt beim Dt. Nachhaltigkeitspreis 2013 den „Top 3 Sonderpreis Nachhaltiges Bauen“.

„Machen, einfach machen“

Immobilienmarkt | Wann baut ein Investor in Holz? Und wann nicht? Wir sprachen dazu mit dem Immobilienentwickler Matthias Korff aus Hamburg, dem Initiator des „Woodcube“ auf der dortigen Internationalen Bauausstellung (IBA). **Markus Langenbach**

BAUEN MIT HOLZ: Herr Korff, gibt's in Ihrer bisherigen Arbeit Schwerpunkte? Bauen Sie nur massiv oder nur in Holz? Nur Wohnungsbau oder auch gewerblich?

Matthias Korff: Unser Firma DeepGreen ist spezialisiert auf schadstofffreie Massivholzbauten und handeln als Planer und exklusiver Vermarkter für verschiedene Holzhersteller. Wir stehen für Planer und Bauwillige

als Vermittler und Ansprechpartner, zum Beispiel im Objektbau zur Verfügung. Wenn gewünscht, übernehmen wir auch die bauliche Abwicklung. Zu Beginn meines Berufslebens war Holzbau noch kein Thema. Doch habe ich mich in der Vergangenheit intensiv damit auseinandergesetzt und konnte mich von den vielfältigen Vorteilen des Holzbaus überzeugen.

BAUEN MIT HOLZ: Was meinen Sie damit?

Matthias Korff: Insbesondere die leim- und schadstofffreie Massivholz-Bauweise hat es mir angetan. Deren Vorteile sind überragend. Das althergebrachte vielstoffliche Bauen, das additive Aufeinanderfügen von verschiedensten Baustoffen, birgt - zum Beispiel beim Versuch, eine luftdichte Gebäudehülle zu erstellen - zu viele Fehlerquellen. Es kann



„Als Projektentwickler wohne ich selber im Referenzgebäude, um Stärken und Schwächen zu analysieren. Dass der Investor in einem seiner eigenen Objekte lebt, gibt's ja auch nicht so häufig. Ich mache das aber gerne und meine Bewohner finden das prima“, so Matthias Korff.

zu Abstimmungsproblemen, Ausführungsfehlern, im schlimmsten Fall zum Rückbau kommen. Bei einer Reduzierung der Zahl der Komponenten, wie eben bei der Massivholz-Bauweise, besteht diese Gefahr nicht.

BAUEN MIT HOLZ: Aber der Massivholzbau ist aufgrund seines hohen Ressourceneinsatzes teurer und geht nicht so effizient mit dem Rohstoff um wie etwa die Holzrahmen-Bauweise.

Matthias Korff: Zunächst zu den Kosten: Zeit ist Geld! Der Holzbau punktet durch den hohen Vorfertigungsgrad. Es werden fertige Elemente auf die Baustelle geliefert, die von wenigen Mitarbeitern in kurzer Zeit montiert werden können. Wenn es mir gelingt, die Zahl der benötigten Gewerke zu reduzieren, sinken die Lohnkosten weiter. Das hat Auswirkungen auf den Cash-Flow: Ich brauche mein Eigenkapital, um in neue Projekte zu investieren. Und da macht es einen Unterschied, ob nach sechs Monaten die ersten Mieteinnahmen fließen oder nach 24 Monaten! Die Wanddicken sind auch ein Thema: Beim Woodcube konnten wir statt der üblichen 45 cm-Wand eine 32 cm dicke Wand verwirklichen. Das brachte uns sechs Prozent Wohnflächengewinn. Macht bei 1.000 Quadratmetern Wohnfläche 60 Quadratmeter mehr! Und schlussendlich: Die wenigen Prozent, die diese Bauweise bei genauer Betrachtung noch teurer ist, sind am Markt durchsetzbar. Es gibt eine Klientel, denen die Aspekte Raum-

luftqualität, keine Schimmelgefahr, allergene Baustoffe ja/nein wichtig sind. Wer sich damit beschäftigt hat, kommt am leimfreien Massivholzbau nicht vorbei und ist bereit, die derzeitigen Preise zu bezahlen.

Was mich zum zweiten Teil Ihrer Frage bringt: Zukünftig wird die Bedeutung der Lebenszyklus-Kosten stark zunehmen. Und neben den mittlerweile schön geläufigen Aspekten wie Unterhaltskosten, geringere Energiekosten etc. mache ich mir viele Gedanken zur Abwicklung sprich, Abriß eines Gebäudes und dem dann auftretenden Abfallproblem. Was heute gebaut wird, gerade die Wärmedämmverbundsysteme, aber eben auch vielstoffliche Wandaufbauten, die nur schwer wieder

zu trennen sind, wird doch alles mal zu Sondermüll! Je sortenreiner und einstofflicher eine Bauweise ist, desto einfacher und kostengünstiger wird ein Gebäude zukünftig rückbaubar sein. Womit wir wieder bei den Kosten wären.

BAUEN MIT HOLZ: Okay, im privaten Wohnungsbau scheinen Sie mir Ihren Argumenten und Preisen die nötige Klientel zu erreichen. Aber wie steht's beim Gewerbebau, oder Bürobauten? Da ist die Miethöhe doch der entscheidende Faktor, oder?

Matthias Korff: Nein. Sollte es diese Zeiten mal gegeben haben, sie sind vorbei. In Zeiten des Fachkräftemangels sind gesunde und motivierte Mitarbeiter ein hohes Gut für ein Unternehmen. Jeder Unternehmer überlegt es sich zweimal, diese Menschen in zu enge Büros mit schlechter Raumluftqualität zu pferchen. Und welches deutsche Unternehmen schreibt heute nicht auf seiner Homepage: „Wir denken nachhaltig.“? Wer diesen Satz ernst nimmt, muss auch bei seinen Immobilien entsprechende Wege gehen.

BAUEN MIT HOLZ: Zum Abschluss: Liegt Ihnen zum Woodcube noch etwas auf dem Herzen?

Matthias Korff: Machen, einfach machen. Als Projektentwickler wohne ich selber im Referenzgebäude, um Stärken und Schwächen zu analysieren. Dass der Investor in einem seiner eigenen Objekte lebt, gibt's ja auch nicht so häufig. Ich mache das aber gerne und meine Bewohner finden das prima. Es gibt nichts, was gegen diese Bauweise spricht. Wir haben das Bauphysikalische im Griff und genießen ein außerordentlich angenehmes Raumklima. Wer möchte, kann übrigens gerne hier in Hamburg vorbeikommen und sich das Objekt mal anschauen.

SONDERDRUCK-SERVICE

Von den in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträgen können auf Wunsch und mit Zustimmung des Autors Sonderdrucke angefertigt werden. Die Mindestauflage beträgt 500 Exemplare.



Bild: Balserei

Bruderverlag
Albert Bruder GmbH & Co. KG
BAUEN MIT HOLZ
Nicole Hansen M.A.
Stolberger Straße 84
50933 Köln
Telefon: 0221 5497-195
Telefax: 0221 5497-6195
E-Mail: red.bauenmitholz@bruderverlag.de