

Bau – Diskussion in Tübingen über Gratwanderung zwischen Rendite, Ökologie und sozialer Verantwortung

Holzhäuser sind günstig und klimafreundlich

VON MARTIN ZIMMERMANN

TÜBINGEN. »Die Preise und der Zustand der Wohnungen in dieser Stadt sind einfach unverschämt«, leitete Moderator Maurizio Gasperi, Vorsitzender des Freundeskreises Weltethos-Instituts ein. Von Magda Szabert, Architektin und Projektmanagerin des Londoner Holzbau-Unternehmens Eurban und Gunnar Laufer-Stark, Gründer der Tübinger Nestbau Bürger-AG wollte er wissen, was man gegen die Wohnungsnot tun können, und wie dabei gleichzeitig die Gratwanderung zwischen Rendite der Anleger, Ökologie und sozialer Verantwortung gelingen könne.

Es gebe in Deutschland 11 Millionen Menschen, die berechtigt seien, in einer Sozialwohnung zu leben, aber es gebe nur eine Million Sozialwohnungen, erzählt Laufer-Stark. Andererseits würden die Deutschen ein Sparvermögen von 7 Billionen Euro auf Bankkonten besitzen. »Mit 5 Prozent dieses Vermögens könnten wir alle Probleme im Wohnungsbau lösen«, so Laufer-Stark. Deshalb habe er mit 55 Jahren sein Steuerberatungsbüro aufgegeben, um mit der Nestbau AG Immobilienprojekte zu entwickeln. »Ich komme aus der linken Studentenbewegung und bin langsam vernünftig geworden. Deshalb habe ich begriffen, dass die Leute ihr Geld zwar ethisch anlegen, aber nicht verschenken wollen.«

Dass er seine Aktiengesellschaft als Bürger-AG bezeichnet, sei kein juristischer Begriff. Es gebe in der Satzung aber zwei Besonderheiten: Kein Angestellter darf mehr als das dreifache des Angestell-



Magda Szabert und Gunnar Laufer-Stark diskutierten im Weltethos-Institut. foto: zimmermann

ten mit der niedrigsten Lohngruppe verdienen und kein Aktionär darf mehr als 5 Prozent der Stimmrechte halten. Dennoch strebe er für seine Aktionäre eine Rendite von 2 Prozent an. »Es gab aber noch keine Ausschüttung«.

Rendite dahingeschmolzen

Der Anstieg der Baukosten durch den Fachkräftemangel und die gestiegenen Schuldzinsen hätten die Rendite im Wohnungsbau dahinschmelzen lassen, rechnete Laufer-Stark anhand eines Modells vor. Das habe drei Folgen: Die Eigenkapitalquote steigt, die Mieten steigen und bei den Baukosten müsse man versuchen, diese durch serielles Bauen in Modulen zu drücken.

Architektin Magda Szabert erläuterte, warum Holzbau CO₂ speichert, statt wie bei Stahl und Beton CO₂ freizusetzen. Aber ist Bäume fällen tatsächlich klima-

freundlich? Wenn man Holz aus zertifiziertem Waldbau verwendet, sei das der Fall, erläutert Szabert. Da junge Bäume mehr CO₂ aufnehmen als ältere Bäume, sei Holzbau klimafreundlich, wenn man genügend junge Bäume nachpflanze. »Der Massivholzbau in Modulen, ist schneller, kostengünstiger und klimafreundlicher als ein vergleichbares Projekt in Beton«, sagt Szabert. So hätten bei einem Wohnprojekt in Pfrondorf die im Schwarzwald vorgefertigten Module in vier Lastwagen gepasst.

Hinderlich seien in Deutschland noch die Vorschriften bei Lärm und Brandschutz, die auf Beton und Stahl und nicht auf Holzbau ausgerichtet seien. »Deutschland ist konservativ. Hier herrscht teilweise immer noch das Trauma der Stadtbrände im Mittelalter vor.« Auch bei den Versicherungen gäbe es Vorurteile beim Brandschutz. Dabei sei Holz kein minderwertiger Baustoff. »In der

Tübinger Altstadt kann ich ihnen Holzhäuser zeigen, die dort seit Hunderten von Jahren stehen und noch gut aussehen«, sagte Szabert. In der Schweiz habe sie es gemeinsam mit Feuerwehrexperten geschafft, die Brandschutzbestimmungen für Holzbau zu verbessern.

Laufer-Stark setzt darauf, attraktive Wohnungen zu bauen, für ältere Menschen, die sich verkleinern wollen. »Dann können wir mit einem Quadratmeter den wir bauen, zwei Quadratmeter für junge Familien frei machen. Aber dafür müssen unsere Wohnungen schön genug für diese Zielgruppe sein«, so Laufer-Stark. Auf die Publikumsfrage, warum die Wohnungen 60 Quadratmeter groß seien und nicht 30 Quadratmeter, sagte er: »Wer von 160 Quadratmetern kommt, der will nicht gleich runter auf 30 Quadratmeter.« Einige Zuhörer aus dem Publikum sahen die Lösung in Clusterwohnungen, einer Art Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsküchen. »Unsere Erfahrung ist die, dass man erst in eine ambulant betreute Wohngemeinschaft geht, wenn man muss und die Alternative das Heim ist. Deshalb bauen wir Wohnungen, die autark funktionieren, also mit eigener Dusche und eigener Küche.«

Große Hoffnung setzt Laufer-Stark auf das »Comeback der Betriebswohnungen«. Eine Laborantin oder ein Bäckerlehrling würden in Tübingen kaum eine bezahlbare Wohnung finden. Deshalb müssten große Arbeitgeber wie Universität und Uniklinikum in den Wohnungsbau einsteigen, um im Werben um Fachkräfte, diesen auch die entsprechenden Wohnungen anbieten zu können. (GEA)