

# **Der Gebäudebestand – Neue alte Wege für die Holzbaubranche**

Existing buildings – New old ways for the  
timber industry

Les bâtiments existants – Les nouvelles pistes de  
toujours de la construction bois

Ludger Dederich  
Hochschule Rottenburg  
DE-Rottenburg am Neckar





# Der Gebäudebestand - Neue alte Wege für die Holzbaubranche

## 1. Aktuelle Herausforderung

### 1.1. Gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen

«Wohnraum für Flüchtlinge – Hendricks: 350.000 neue Wohnungen pro Jahr / Berlin. Der Bedarf an Wohnraum in Deutschland ist durch die Flüchtlinge erheblich gestiegen. NRW fürchtet eine Überforderung.» war ein Beitrag in der Ausgabe der Rheinischen Post vom 9. September 2015 überschrieben<sup>1</sup>. Illustriert wurde der Beitrag mit der Baustellenaufnahme eines relativ großen Neubauvorhabens (siehe Abb. 1).



Abbildung 1: Illustration eines Zeitungsbeitrages der Rheinischen Post vom 9. September 2015. Bildunterschrift: «Überall in Deutschland ist der Wohnraum für Flüchtlinge knapp. NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft (SPD) fordert Finanzhilfen vom Bund.»<sup>2</sup>

Völlig unvorbereitet trifft der Zustrom von deutlich mehr als 1 Mio. Flüchtlingen die Verantwortlichen von Stadtplanung und Wohnungsbau im Besonderen sowie die bundesdeutsche Gesellschaft im Allgemeinen. Die damit verbundene fortschreitende Verknappung notwendigen, dabei kurzfristig verfügbaren und bezahlbaren Wohnraums wäre allerdings weniger dramatisch ausgefallen, hätten alle Akteure von Stadtplanung und Wohnungsbau für die kontinuierliche Bereitstellung solchen Wohnraums in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten gesorgt. Bemerkenswert ist, dass diejenigen, die bislang am knapp gehaltenen Wohnraumangebot profitiert haben, nun nach mehr Staat im Sinne von Unterstützung auf Kosten der Allgemeinheit fordern<sup>3</sup>. Die auf den ersten Blick widersprüchliche Entwicklung dahingehend, dass eine schrumpfende Gesellschaft einen steigenden Wohnraumbedarf hat – in Verbindung mit der seit Jahren offensichtlichen Urbanisierung –, ist nicht erst mit dem Einsetzen des Zustroms von Flüchtlingen klar erkennbar gewesen<sup>4</sup>, nicht zuletzt an der Zunahme der Wohnfläche je Einwohner von 1995 (35,7 m<sup>2</sup>) bis 2014 (46,5 m<sup>2</sup>) ablesbar<sup>5</sup>. Diese Entwicklung findet in allen Kreistypen mit Ausnahme des ländlichen Raums statt<sup>6</sup>.

Nicht zuletzt angesichts des Einflusses der Lobbyvertretungen konkurrierender Baustoffe steht zu befürchten, dass es diesen in der aktuellen Situation gelingt, gegenüber den überregional bzw. lokal für die Wohnungsbaupolitik Verantwortlichen ein Primat des Neubaus durchzusetzen, liegen doch die vermeintlich traditionellen Stärken des konventionellen Wohnungsbaus in den mineralischen Bauweisen begründet. Gleichzeitig agitiert man bereits dahingehend, zugunsten der kurzfristigen Bewältigung des Wohnraumbedarfs die Einhaltung oder gar die Verschärfung gesellschaftspolitischer Ziele wie der Energieeinsparung auszusetzen<sup>7</sup>.

Dabei liegen die Marktpotentiale für den Holzbau ungeachtet der kurzfristigen Herausforderung in den Konsequenzen der Megatrends – demographische Entwicklung, Urbanisierung, Ziele der Energiepolitik – unverändert im Segment der energetischen und funktionalen Optimierung des Gebäudebestandes.<sup>8</sup>

## 1.2. Gebäudebestand und Klimaschutzziele

Angesichts der Baujahre des Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik (auf diesen Bestand ist diese Betrachtung beschränkt), die sich wie folgt ausschließen,

- 27% vor 1950
- 25% 1950 bis 1969
- 25% von 1970 bis 1980 und
- 23% nach 1990<sup>9</sup>,

ist im Zusammenhang mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung unter Bezug auf die Verpflichtungen aus dem Kyoto-Protokoll («Ziel der Bundesregierung ist eine Reduktion der Emissionen von mindestens 40 Prozent bis 2020 und 80 bis 95 Prozent bis 2050 gegenüber 1990. Das soll vor allem durch den Ausbau erneuerbarer Energien und eine Steigerung der Energieeffizienz erreicht werden. Diese Ziele sind in ihren Grundzügen bereits im Energiekonzept von 2010 festgeschrieben.»<sup>10</sup>) zu beachten, dass dem Gebäudebestand dabei erhebliche Bedeutung zukommt. Denn: Weder bis zum Jahr 2050, schon gar nicht bis 2020 kann die Republik neu gebaut werden.

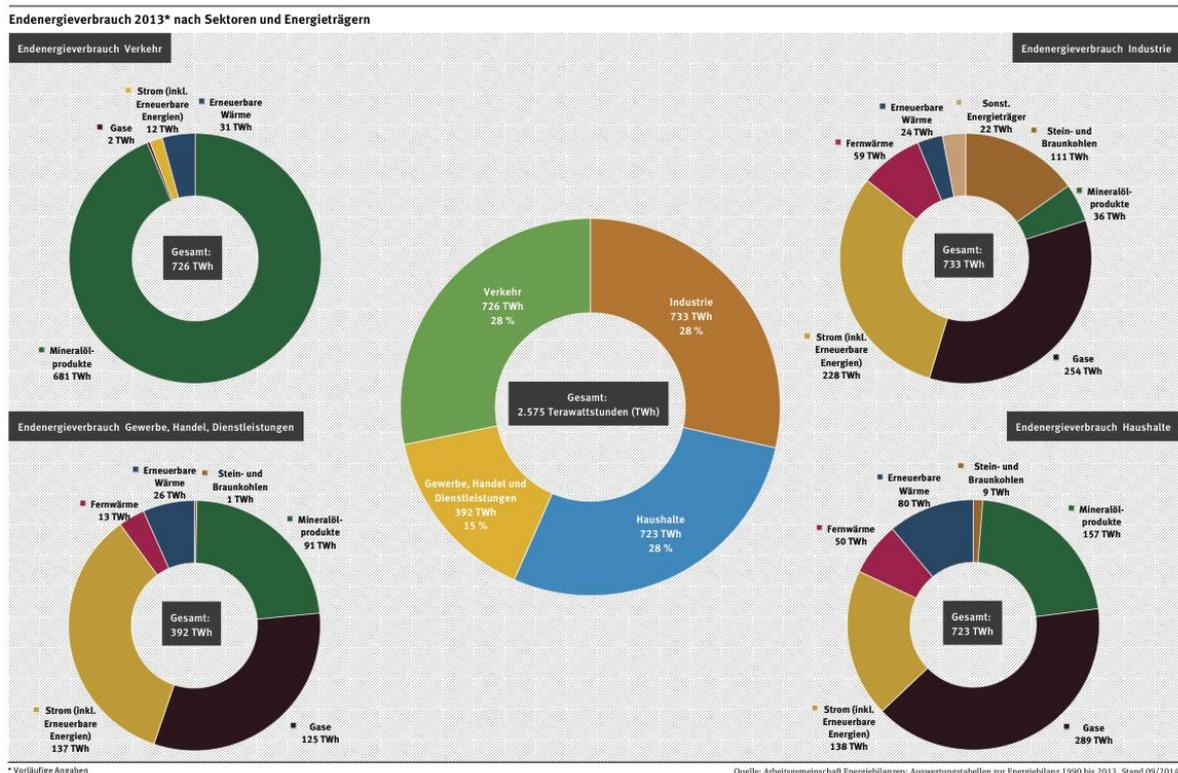


Abbildung 2: Endenergieverbrauch 2013 nach Sektoren<sup>11</sup>

Allerdings reicht der bislang umgesetzte Umfang an energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand nicht aus um damit in die Nähe der gesellschaftspolitisch formulierten Ziele zu reichen: «Bundesumweltministerin Barbara Hendricks ist mit der Sanierungsquote nicht zufrieden. Dennoch erteilt sie im Interview mit der «Deutschen Handwerks Zeitung» einem Steuerbonus für Sanierungen eine klare Absage. Den EU-Emissionshandel will sie bis 2017 umbauen. ... Gleichwohl ist ihr die Sanierungsquote von 0,8 Prozent in Deutschland deutlich zu gering. «Da ist noch Luft nach oben», sagte die SPD-Politikerin. Das Ziel seien 2,5 Prozent.»<sup>12</sup>. In wie weit es sich bei dieser Äußerung um einen energie- bzw. (wohnungs-)baupolitischen Offenbarungseid handelt, ist an anderer Stelle zu diskutieren.

Für die differenzierten weil individuellen Bauaufgaben im Rahmen der Bestandssanierung -bei aktuellem Wohnungsbestand in Deutschland von ca. 41.221.200<sup>13</sup> <sup>14</sup> in ca. 19 Mio. Wohngebäuden<sup>15</sup> machen diese mit 7823 TWh einen Anteil von 28%<sup>16</sup> am Endenergiebedarf in der Bundesrepublik aus -sind die Lösungen des Holzbaus bzw. die Kompetenzen der ausführenden Unternehmen wie geschaffen. Zu diesen Aufgaben zählt neben den nicht selten spektakulären Dachaufstockungen des Wohnungsbaus nach 1950 unverändert der Ausbau von bislang nicht genutzten Dachgeschossen vor allem in den Ballungszentren, aber auch die Erweiterung des kleinmaßstäblichem Wohnungsbaus (EFH u.ä.). Die Sinnhaftigkeit entsprechender Maßnahmen, die sowohl auf eine energetische wie auch funktionale Verbesserung der Gebäude bei nahezu unveränderter oder nur geringfügig erweiterter Grundfläche der Gebäude aufbauen, ist bereits frühzeitig festgestellt und zwischenzeitlich mehrfach belegt worden.<sup>17</sup>

### 1.3. Zusätzliche neue alte Herausforderung: Tageslichtnutzung im optimierten Gebäudebestand

Dabei spielen aus Nutzersicht nicht mehr nur die klassischen Aspekte des Wohnkomforts eine Rolle bei der Bewertung verfügbaren Wohnraums. Neben die üblicherweise betonten Kriterien der Behaglichkeit (z.B. u.a. Innenraumluftqualität) und der Energieeffizienz (hier v.a. geringe Nebenkosten), spielt die Verfügbarkeit natürlichen Lichts eine zunehmend entscheidende Rolle; ganz im Sinne der Maxime, Lösungen nicht allein für Wohnraum, sondern für Lebensraum anzubieten und umzusetzen. Offensichtlich ist grundsätzlich eine massenmäßig umfangreichere Umsetzung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung möglich, wenn die energetischen Verbesserungspotentiale in Zusammenhang mit einer Steigerung des Wohnkomforts gestellt und vermittelt werden<sup>18</sup>. Entsprechende Lösungen werden bereits seit den 1940er-Jahren hergestellt und teilweise mehr oder weniger erfolgreich vertrieben.



Abbildung 3: Dachflächenfenster in dänischem Sommerhaus (1942)<sup>19</sup>

**das jeden überzeugende Dachwohnraumfenster.**

**steidle**  
**LICHTperle**

Eine ausgereifte Holzkonstruktion mit Alu-Profilen nach außen. Vorteile wie GADO-Isolierglas mit 5-jähriger Garantie. Freie Sicht, hohe Kopffreiheit, stufenlose, arretierbare Einstellungen. Sicheres, einfaches Reinigen, absolut dicht und zugfrei. Ein sauberer Einbau in kurzer Zeit ist für alle Bedachungsarten gegeben. – Wir liefern frei Bestimmungsbahnhof. Fordern Sie weitere Informationen unverbindlich an bei:

**E. Steidle, Holzindustrie**  
7480 Sigmaringen  
Tel.: 0 75 71/16 41, FS.: 07 32 513



Abbildung 4: Inserat zur Bewerbung eines Dachflächenfensters<sup>20</sup>

Nachdem mittels der verfügbaren standardisierten Produkte natürliches Licht bislang nur den unmittelbar hinter den Dachflächen angeordneten Räumen zugeführt werden konnte, helfen nun innovative Produkte, auch innenliegende Räume bei z.B. von funktionalen Kompromiss geprägten Grundrisslösungen beim Ausbau von Dachgeschossen mit natürlichem Licht zu versorgen.

Ansätze für die entsprechenden bautechnischen Lösungen finden sich u.a. in den Entwürfen von Ralph Erskine (schott.-schwed. Architekt; 1914–2005), der sich intensiv damit beschäftigt hat, für die Bauaufgaben Skandinaviens im Zusammenhang mit lichtarmen Jahreszeiten Lösungen zu finden, anhand von Licht- oder Sonnenfängern im Sinne klimagerechten Bauens und in Anlehnung an die orientalischen Windfänger möglichst viel natürliches Licht nutzbar zu machen.



Abbildung 5: Kantine des St. Görans-Krankenhauses in Stockholm, Schweden (Westansicht; 1985-86)<sup>21</sup>



Abbildung 6: Kantine des St. Görans-Krankenhauses in Stockholm, Schweden (Südansicht; 1985-86)<sup>22</sup>

Im Sinne dieser gestalterisch wie technisch anspruchsvollen Lösungen bieten sich für den Alltag neuartige Produkte, sog. Lichtrüssel an, die ausgehend von einer Dachöffnung im Format eines Dachflächenfensters über verspiegelte Schacht- bzw. Rohrwänden natürliches Licht in u.U. ungünstig gelegene innen liegende Räume lenken.

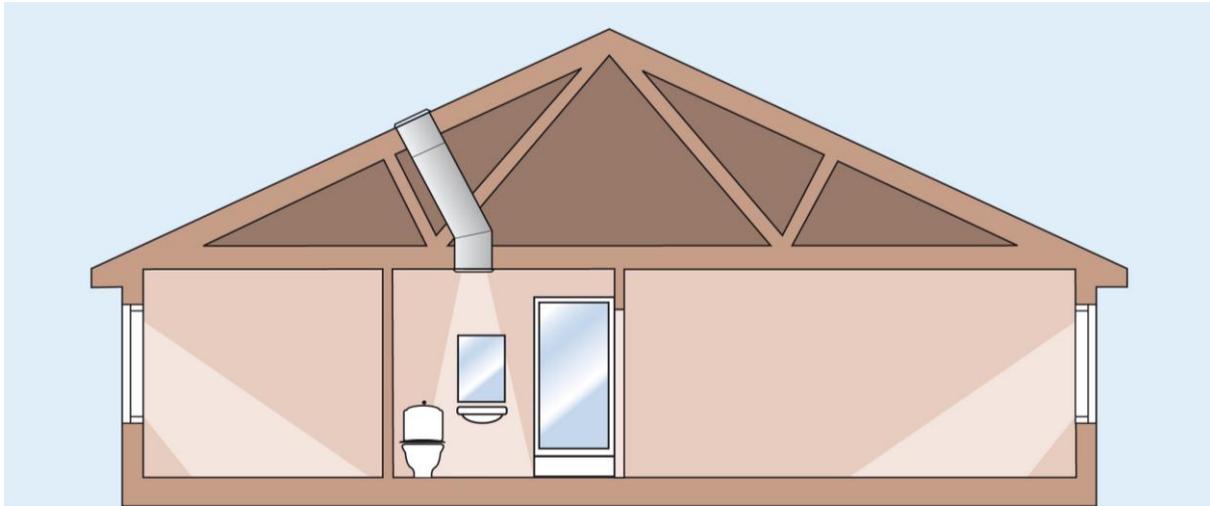


Abbildung 7: Schematische Darstellung eines Lichtrüssels<sup>23</sup>

## 2. Empfehlung

Mit Blick auf die hektischen Bauaktivitäten im Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen bei gleichzeitigem Wohnraummangel in den Ballungszentren (s.o.) ist eine Art Aufgabenteilung innerhalb der Holzbaubranche sinnvoll und m.E. auch hinsichtlich der Sicherung der notwendigen zu liefernden Qualitäten anzustreben: Die gütegesicherten mittelständischen Unternehmen der Holzbaubranche sollten sich in der nächsten Zeit auf die Schaffung kurzfristig erforderlichen, bezahlbaren Wohnraums (im Zuge von Neubaumaßnahmen, aber auch größerer Vorhaben der Nachverdichtung insbes. der Aufstockung und energetischen Sanierung von großmaßstäblichen Wohnungsbauten) unter Einhaltung sämtlicher aktuell geltender bauordnungsrechtlicher Maßgaben konzentrieren können, während die kleinständigen Unternehmen die Umsetzung der «traditionellen» Bestandsmaßnahmen im Bestand (v.a. der Baujahre von 1950) in Form von Dachgeschossausbauten oder die energetische Optimierung von Dach- und Außenwandkonstruktionen im kleinmaßstäblichen Wohnungsbau übernehmen.

In letzterem Aufgabenfeld des Bauens im Bestand gilt es unter Verweis auf innovative Produkte wie den Tageslichtfänger mit Rüssel darauf hinzuweisen, dass es bei Sanierungsmaßnahmen nicht allein möglich ist, die Betriebskosten zu senken, sondern zusätzlich selbst unter nur bedingt optimalen Voraussetzungen qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen.

- 
- <sup>1</sup> Rheinische Post, Ausgabe vom 9. September 2015
- <sup>2</sup> Rheinische Post, Ausgabe vom 9. September 2015
- <sup>3</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Pressemitteilung Wohnungswirtschaft fordert Sonderinvestitionsprogramm zur Unterbringung von Flüchtlingen, Berlin 19. August 2015
- <sup>4</sup> siehe u.a.: HOLZABSATZFONDS, Holzbau und Stadtentwicklung, Tagungsband zur Fachtagung am 21. Januar 2005 im Internationalen Congress Center München, Bonn 2005; Michaelis, K., Sehnsucht nach Nähe, in: REAL ESTATE business, Ausgabe November 2012; Freiberger, H., München, das teuerste Pflaster, in: Süddeutsche Zeitung, 2./3. Oktober 2013; Oberhuber, N., Die große Leere, in: Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, Ausgabe vom 19. Januar 2014; Öchanser, T., Mieten und mieten lassen, in: Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 11. September 2014
- <sup>5</sup> siehe u.a.: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/apps/StrukturKompass/indikator/zeitreihe/139> (Abrufdatum: 1. November 2015); Statistisches Bundesamt; <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>6</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn 2015
- <sup>7</sup> Schultz, S., Klimaaufgaben beim Wohnungsbau: Ziegelindustrie missbraucht Flüchtlingsdebatte für Lobbyarbeit, in: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/ziegelindustrie-missbraucht-fluechtlingsdebatte-fuer-lobbyarbeit-a-1060032.html>
- <sup>8</sup> Langen, M.: Warum die besten Jahre der Renovierung genau vor uns liegen, Auszug aus der B+L Sanierungsstudie, 11. März 2015
- <sup>9</sup> Quelle: LBS Hausbesitzertrend 2014, in: Süddeutsche Zeitung vom 16. Januar 2015
- <sup>10</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, <http://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>11</sup> Umweltbundesamt, <http://www.umweltbundesamt.de/daten/energiebereitstellung-verbrauch/energieverbrauch-nach-energetraegern-sektoren> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>12</sup> handwerk-magazin.de, <http://www.handwerk-magazin.de/steuerbonus-unsere-sanierungsquote-ist-zu-schwach/150/2/242802> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>13</sup> Statistisches Bundesamt, Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen, Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011, Wiesbaden 2011
- <sup>14</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>15</sup> Küchen, C., „BDI-Strategie für hohe Effizienz im Wärmemarkt“, 29. April 2014, [http://www.berliner-energetage.de/fileadmin/user\\_upload/2015/Tagungsmaterial/Vortragsfolien/Berliner\\_Energetage\\_2015\\_VA\\_2.11\\_5\\_Kuechen.pdf](http://www.berliner-energetage.de/fileadmin/user_upload/2015/Tagungsmaterial/Vortragsfolien/Berliner_Energetage_2015_VA_2.11_5_Kuechen.pdf) (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>16</sup> Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html> (Abrufdatum: 1. November 2015)
- <sup>17</sup> siehe u.a.: Katz, J., Ein Vorher-Nachher-Vergleich: Was bringt eine energetische Sanierung. Bezogen auf Funktionalität, Energiekosten und Wertsteigerung der Immobilie; Bachelorarbeit an der Hochschule Rottenburg, 2015
- <sup>18</sup> Rasmussen, M.K. (Hrsg.), HealthyHomes Barometer 2015, Hörsholm 2015
- <sup>19</sup> Velux Deutschland GmbH, Hamburg 2015
- <sup>20</sup> Bauen mit Holz, Ausgabe 12/1978
- <sup>21</sup> Collymore, P., Ralph Erskine - Planen mit dem Bewohner, Stuttgart 1983
- <sup>22</sup> Collymore, P., Ralph Erskine - Planen mit dem Bewohner, Stuttgart 1983
- <sup>23</sup> Velux Deutschland GmbH, Hamburg 2015