Stadt aus Holz – Aktuelle Marktentwicklungen

Rüdiger Hornung
Wüest Partner AG
München, Deutschland

Stadt aus Holz – Aktuelle Marktentwicklungen

1. Globale Rahmenbedingungen

Uns alle interessiert die Zukunft. Wie und wo werden wir leben und arbeiten? Wie werden die Städte der Zukunft aussehen? Welche Rohstoffe und welche Technologien werden wir nutzen? Die RICS hat sich 2015 zusammen mit Experten aus 19 Ländern zu diesen Themen Gedanken gemacht und das Paper «Our Changing World: let's be Ready» veröffentlicht. Einige der nachfolgenden Themen sind von dieser Studie inspiriert.

1.1. Zinsniveau

Wir erleben derzeit eine historisch einmalige Situation mit Leitzinsen weltweit um die 0%. Vor dem Jahr 2000 lag das niedrigste jemals aufgezeichnete Leitzinsniveau der Bank of England über die letzten 324 Jahre bei 2%.

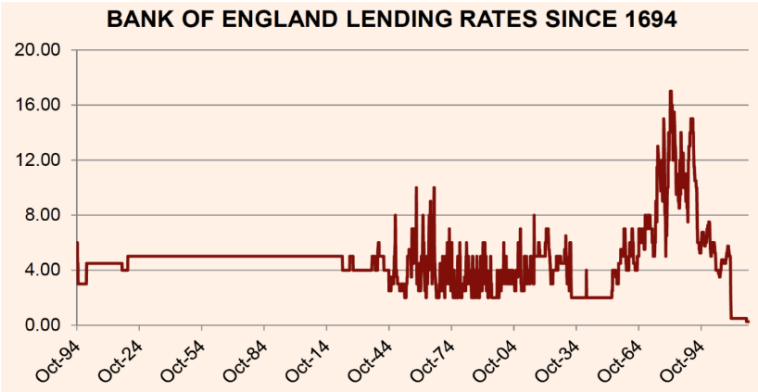

Abbildung 1: Lending Rate Bank of England
Quelle: RICS World Build Environment Forum 2018, Martin Wolf

Erfahrungswerte, wie sich eine derartige Situation weiterentwickeln könnte, fehlen vollständig. Die langfristigen Auswirkungen können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Die USA und UK versuchen seit 2016, den Leitzins wieder anzuheben, die USA stehen aktuell bei 2%. Ob dies im Licht der derzeitigen geopolitische Situation mit Schlagzeilen zum Handelskrieg USA / China, finanzpolitisch instabilen südeuropäischen Ländern sowie einem möglichen ungeordneten BREXIT langfristig gelingen wird, bleibt abzuwarten. Japan ist hier das Gegenbeispiel mit einem Leitzins kleiner/gleich 0,5% seit nunmehr 23 Jahren. Nicht viel besser sieht es in der Schweiz aus, die seit 2000 ebenfalls Leitzinsen kleiner/gleich 0,5% anbietet (mit Ausnahme von 2004 bis 2008 als in der in der Spitze 2,75% erreicht wurden). Aktuell steht der Leitzins in der Schweiz bei -0,75%!

1.2. Zuwanderung

Die Weltbevölkerung wächst laut aktuellen Statistiken bis 2050 um 2,4 Milliarden Menschen – allein Afrika soll um 1,3 Milliarden Menschen wachsen. Europas Bevölkerung schrumpft den gleichen Berechnungen zufolge im gleichen Zeitraum um 25 Millionen Menschen.

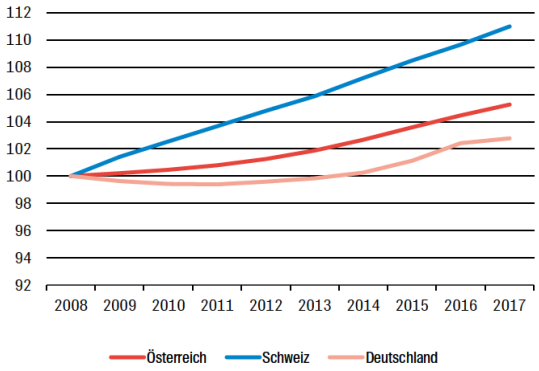

Abbildung 2: Bevölkerungsentwickung A, CH, DE
Quelle: OECD, Wüest Partner

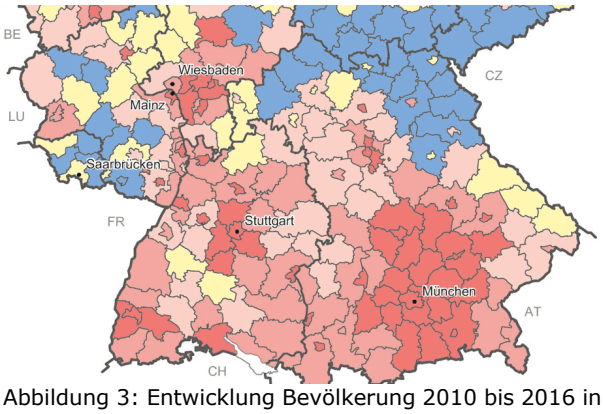

Abbildung 3: Entwicklung Bevölkerung 2010 bis 2016 in %
Quelle: BBSR Bonn 2018

Deutschland wird bis 2030 ein Einwohnerwachstum um 0,5% vorhergesagt – und auch das auch nur in den Ballungszentren und in deren Umfeld. Ländlichere Regionen haben heute bereits mit deutlichem Einwohner-Schwund zu kämpfen. Die Trendwende in Sachen Bevölkerungswachstum in Deutschland seit 2012 wurde nicht zuletzt von Einwanderung befeuert. Es stellt sich die Frage: war die Einwanderungswelle 2015/2016 in Deutschland erst der Anfang? Was geschieht, wenn der Klimawandel Regionen in Afrika und Asien noch schwieriger bewohnbar machen, als dies heute bereits der Fall ist?

1.3. Urbanisierung

Seit 2005 lebten weltweit zum ersten Mal mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Gleichzeitig sind die 600 größten Städte bereits heute für 60% der Weltwirtschaftsleistung verantwortlich.

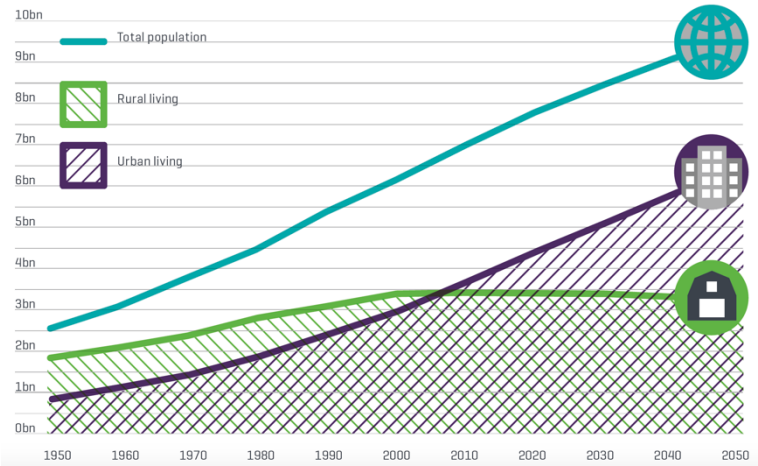

Abbildung 4: World population: total, urban and rural
Quelle: RICS Futures: Our Changing World 2015

Die Spannungen zwischen Stadt und Land nehmen zu, dies spiegelt sich zunehmend in politischen Entscheidungen und Wahlergebnissen wieder. Was für London gut ist, ist nicht automatisch auch für die Bevölkerung im übrigen England die naheliegende Lösung. Was ist aber unter diesen Voraussetzungen die erfolgreichste Gesellschaftsform?
Treten wir in das Zeitalter der Stadtstaaten wie Luxemburg, Monaco oder Singapur ein und zieht sich im Gegenzug die Gesellschaft aus der Infrastrukturversorgung (Schulen, Ärzte, öffentlicher Nahverkehr ...) der ländlichen Flächen zurück?

1.4. Klimawandel

Die aktuellen Gesetze sind selbst in den willigen Ländern weit davon entfernt, die von Wissenschaftlern geforderte Erderwärmung um max. 2 Grad zu erreichen. Aktuell sagen Wissenschaftler eine Erderwärmung um 3,4°C bis 2100 voraus. Selbst die aktuellen Versprechungen verbessern diesen Wert nur um 0,2°C auf 3,2 °C. Was dies für die Weltwirtschaft für Folgen hat, kann in den seit 1990 regelmäßig erscheinenden Studien des IPCC – zuletzt der Climate Change 2014: Synthesis Report – nachgelesen werden.
Um das geplante Wirtschaftswachstum zu kompensieren, müsste eine Reduzierung des CO2 Ausstoßes / BIP um mehr als 90% gelingen, um das 2 Grad Ziel zu erreichen. Zusätzlich setzen aber ab 2 Grad Erwärmung «Positive Feedback Effekte» aus der Natur ein. Ist der Klimawandel realistisch noch zu stoppen?
Wenn man den Stadtgesprächen über den fantastischen Sommer und Herbst 2018 in Deutschland lauscht, hat man das Gefühl, zumindest in Deutschland hat eigentlich niemand etwas gegen den Klimawandel. Wir werden sehen, wie die Menschen in Afrika und in den Küstenregionen Europas das in Zukunft beurteilen werden.

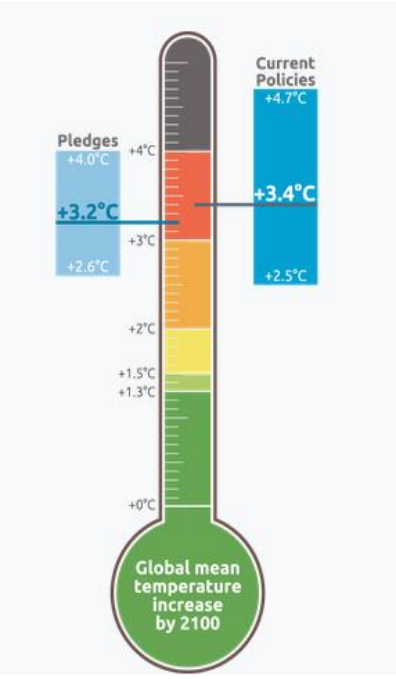

Abbildung 5: Estimated global mean temperature increase
Quelle: Climate Action Tracker

2. Lokales Marktumfeld

Wüest Partner beobachtet seit den 1980er Jahren die Immobilienmärkte in der Schweiz, in Deutschland, in Österreich und in vielen weiteren Ländern dieser Welt. Die aktuelle Wohnungsmarktstudie Süddeutschland (siehe https://www.wuestpartner.com/de/publikationen) ist eine datenorientierte Analyse der Wohnungsmärkte für zwanzig süddeutsche Städte. Es werden zukunftsfähige Märkte aus Investorensicht identifiziert und die bisherige Entwicklung der ausgewählten Städte im Vergleich dargestellt.

2.1. Renditen

B-Städte holen auf. Der größte Anstieg der Kaufpreise in den vergangenen 10 Jahren wurde mit +132% in München beobachtet. Jedoch sind in 50% der analysierten Städte die Kaufpreise in den vergangenen 5 Jahren stärker gestiegen als in München. Noch positiver als in Deutschland haben sich die Hauspreise in der Schweiz und in Österreich in den letzten 10 Jahren entwickelt. Insgesamt erwarten wir weiterhin stabile bzw. steigende Kaufpreise.

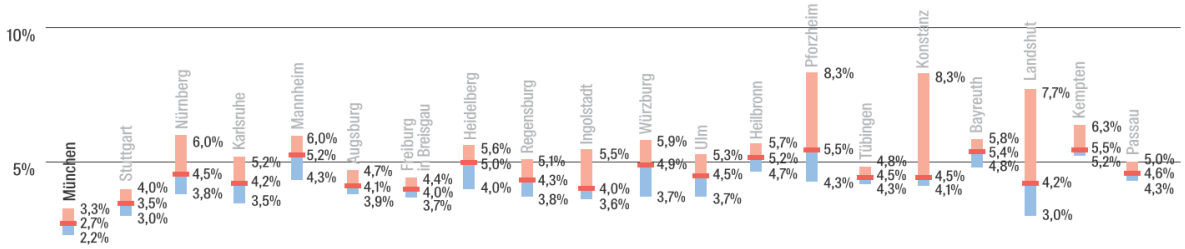

Abbildung 6: Bandbreite Brutto-Renditen, Quelle : Wüest & Partner, Süddeutsche Wohnungsmärkte 2018

Durchschnittliche Brutto-Faktoren (Mietpreis-Vervielfältiger) liegen häufig zwischen dem 19- und 23-fachen (Rendite von 4,3-5,2%), München liegt mit einem durchschnittlichen Brutto-Faktor von 36,7 an der Spitze (Rendite 2,7%).

2.2. Kapazitätsgrenzen

Die Baufertigstellung bleibt derzeit fast überall in Süddeutschland deutlich hinter dem Neubaubedarf zurück. In Mannheim, Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart und Pforzheim sind die Baufertigstellungen im Verhältnis zum Bedarf noch geringer als in München, wo die Quote der Baufertigstellungen zum Neubaubedarf zuletzt bei nur 42,4% lag.
Die Schere zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellung geht damit also weiter auf. Haben Sie in letzter Zeit versucht, zeitnah einen Handwerker zu bekommen?
Des Weiteren ist die Zurverfügungstellung von Bauland in den nachgefragten Metropolen zunehmend ein Problem, welches sich zusätzlich negativ auf die Angebotsseite auswirkt.

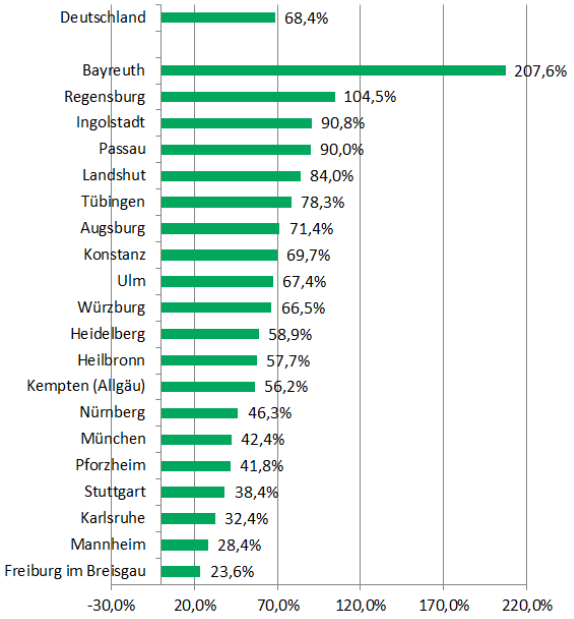

Abbildung 7: Baufertigstellung in % vom Neubaubedarf
Quelle: Wüest Partner Deutschland, IW Köln

2.3. Absturzgefahr?

München wird derzeit gemäß RICS Global Property Monitor Q1 – 2018 von 90% der weltweit befragten RICS Mitgliedern auf dem Zenit der Marktpreisentwicklung gesehen. Vom Zenit aus geht es bekannter Weise nur in eine Richtung weiter.
Niedrige Zinsen, sinkende Leerstände, zu geringe Neubautätigkeit sowie mangelnde alternative Anlagemöglichkeiten sprechen allerdings auch weiterhin für stabile bis steigende Preise.

3. Aktuell: Bedeutung von Holz als Baustoff

Verstärkt machen in der letzten Zeit große, mehrgeschossige Holzneubauten in der Schweiz von sich reden, so z.B. das inzwischen fertiggestellte Wohn- und Gewerbeprojekt «Sue & Til» in Winterthur. Bei der sechsgeschossigen Überbauung mit rund 300 Wohnungen wurden etwa 10 000 Kubikmeter Holz verbaut.

Abbildung 9: «sue&til» in Winterthur-Neuhegi
Quelle: Holzbauaustria.at, Copyright Implenia

Und auch im größten bewohnten 2000-Watt-Areal der Schweiz – im Züricher Freilager – wurde Holz als Baustoff breit eingesetzt: Hier sind drei Riegelbauten mit 185 Wohnungen, Erschließungskerne ausgenommen, komplett aus Holz konstruiert.

Abbildung 10: Langhäuser in Holzsystembau aus Schweizer Holz im Freilager Zürich, Quelle: renggli.swiss

Es stellt sich nun die Frage, ob diese vielbeachteten Projekte als Vorboten eines Revivals von Holz als Baustoff gesehen werden können oder ob es sich «nur» um vereinzelte Leuchttürme handelt.

3.1. Einsatz bei Tragkonstruktionen zunehmend

Das größte Investitionsvolumen im Holzbau wird durch Tragkonstruktionen ausgelöst. Während der letzten zehn Jahre pendelte der Marktanteil der Tragkonstruktionen aus Holz beim Neubau zwischen fünf und sieben Prozent. Ein markanter Anstieg des Marktanteils dieses Baustoffs lässt sich aus der Perspektive des gesamten Hochbaus noch nicht beobachten: Nach wie vor machen Beton und Mauerwerk rund 85 Prozent aus. Interessant ist jedoch der langsam, aber stetig steigende Marktanteil von Mehrfamilienhäusern mit einer Tragkonstruktion aus Holz: 2008 waren es noch 1.7 Prozent, 2017 bereits knapp 5.4 Prozent.

Im Nichtwohnbereich (Geschäfts-, Gewerbe- und Infrastrukturbauten) ist die Entwicklung der Marktanteile von Tragkonstruktionen aus Holz volatiler: 2017 lag hier der Anteil mit 7.3 Prozent leicht höher als 2008, in den Jahren 2012 und 2013 jedoch auch schon über 10%. Auch hier spielt das positive Image von Holz eine wichtige Rolle.

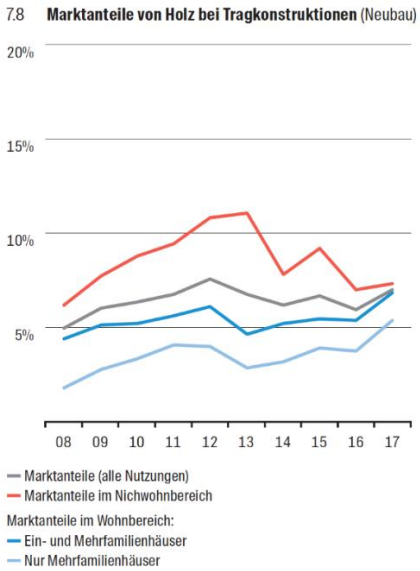

Abbildung 11: Marktanteile von Holz bei Tragkonstruktionen
Quelle: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner ImmoMonitoring 2018-2

3.2. Verbreitet bei Böden und Fenstern

Noch beliebter als bei den Tragkonstruktionen ist Holz bei anderen Bauteilen. Den höchsten Marktanteil erreicht es mit aktuell 50 Prozent bei den Fußböden. Auch bei den Fenstern bleibt Holz ein zentraler Baustoff. Zwar fällt der Marktanteil von reinen Holzfenstern in der Schweiz seit Jahren kontinuierlich und liegt mittlerweile bei unter 10 Prozent. Im Gegenzug haben jedoch im gleichen Zeitraum kombinierte Holz-Alu- Fenster ihren Marktanteil von 32 auf 47 Prozent gesteigert.

Auch Holzfassaden werden immer beliebter: Ihr Marktanteil, der 2008 noch bei 11.3 Prozent lag, ist mittlerweile auf 15.1 Prozent geklettert. Interessant ist, dass die Marktanteile von Holzfassaden höher sind als jene der Tragkonstruktionen aus Holz. Dies deutet darauf hin, dass Gebäude, die nicht aus Holz gebaut sind, häufig mit Holz verpackt werden. Aber auch das Gegenteil kommt vor: Gebäude mit einer Tragkonstruktion aus Holz erhalten eine Fassade aus einem anderen Material; dieser Fall ist jedoch deutlich seltener anzutreffen.

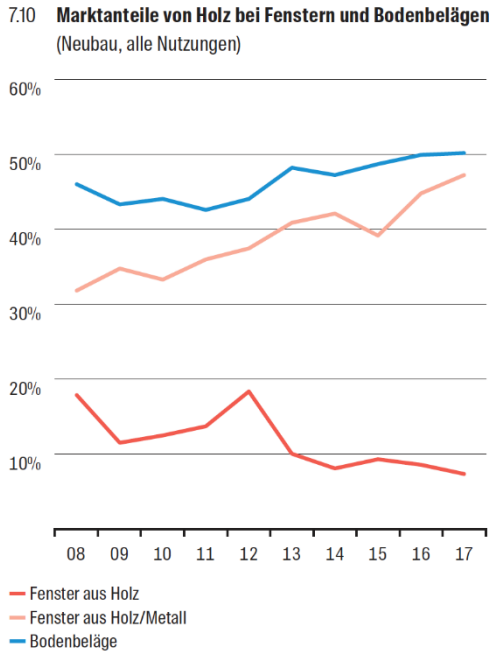

Abbildung 12: Marktanteile von Holz bei Fenstern und Bodenbelägen
Quelle: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner ImmoMonitoring 2018-2

4. Holz in der Stadt

Mit Blick auf die globalen Rahmenbedingungen Urbanisierung und Klimawandel, bei gleichzeitiger Erwartung weiterer Zuwanderung in den mitteleuropäischen Raum, stellt sich uns die Frage, wie die zukünftig hieraus resultieren Bauaufgaben in unseren Städten nachhaltig gelöst werden können?

Wüest Partner richtet den Blick in der in 2016 lancierte Veranstaltungsreihe «Stadt aus Holz» in die Zukunft. Über drei Jahre werden Megatrends thematisiert und die Chancen und Potenziale von Holzbauten im urbanen Raum von renommierten internationalen und Schweizer Fachpersonen analysiert. Im diesjährigen Immo-Monitoring 2018/2 von Wüest Partner werden die Entwicklung sowie die Vorteile des Holzbaus wie folgt beschrieben.

4.1. Rechtliche Veränderungen fördern den Einsatz von Holz

Dass bei Tragkonstruktionen im urbanen Raum mehr und mehr Holz eingesetzt wird, lässt sich auch anhand der Größe der Bauprojekte illustrieren: Bauprojekte, die für die Tragkonstruktion den Baustoff Holz verwenden, weisen heute ein durchschnittliches Investitionsvolumen auf, das rund ein Viertel größer ist als noch zu Beginn des Jahrtausends. Gleichzeitig bleibt die durchschnittliche Größe der übrigen Bauprojekte relativ konstant.

Durch die Erforschung neuer Bauweisen und Produkte kann Holz heute nicht mehr nur bei niedrigen Gebäuden eingesetzt werden, sondern es eignet sich inzwischen auch für mehrgeschossige Bauten. Neu entwickelte industrielle Produktionstechniken ermöglichen zudem einen hohen Vorfertigungsgrad und eine kurze Bauzeit vor Ort. Eine weitere Ursache für die steigende Bedeutung von Holz beim mehrgeschossigen Hochbau ist die Revision der Brandschutzvorschriften. Seit 2015 können Holzbauten in allen Gebäudekategorien errichtet werden.

4.2. Mit ganzheitlicher Betrachtungsweise dem künftigen Potenzial auf der Spur

Der Blick in die Baugesuche und Baubewilligungen zeigt, dass Holz als Baustoff tatsächlich auf dem Vormarsch ist. Ein Revival als dominanter Baustoff lässt sich aber im Vergleich zu den anderen Baumaterialien noch nicht konstatieren. In Anbetracht der jüngsten Entwicklung scheint dies auch kurz- und mittelfristig nicht realistisch zu sein. Nichtsdestotrotz dürfte Holz im Schweizer Hochbau künftig immer häufiger zum Einsatz kommen; dies vor allem dann, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Konkurrenzfähige Erstellungskosten: In der Vergangenheit waren Holzbauten gemäß verschiedenen Studien rund fünf bis zehn Prozent teurer als Massivbauten. Allerdings sind diese Daten nicht qualitätsbereinigt. Zukünftig wird der Holzbau Marktanteile gewinnen, wenn das Potenzial der frühzeitig mit der Fertigung abgestimmten Planungsprozesse und der industriellen Fertigung voll genutzt wird.
- Image- und Ertragsvorteile: Noch ist der Holzbau ein Differenzierungsmerkmal, das nicht nur bei der Vermarktung einen Pluspunkt darstellt, sondern auch eine positive Wirkung auf das Image des Investors haben kann. So ist die Nutzerzufriedenheit in Holzbauten gemäß Umfragen höher. Außerdem bietet der Holzbau an ertragsstarken Lagen wirtschaftliche Vorteile, da die aufgrund der Vorfertigung um bis zu 50 Prozent verkürzte Bauzeit frühere Ertragseingänge ermöglicht. Wichtig ist dabei, Holz als Baustoff von Anfang in die Konzeption miteinzubeziehen, da eine Umplanung von Massiv- zu Holzbau teuer ist.
- Ökologische Vorzüge: Besonders beim verdichteten Bauen in urbanen Gebieten gewinnen ökologische Faktoren und eine ganzheitliche Betrachtung weiter an Bedeutung. Holz ist der einzige nachwachsende Baustoff und bietet bezogen auf die graue Energie enorme Vorteile, was gerade bei der Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden (SIA-Effizienzpfad, Minergie ECO, SNBS) und für 2000-Watt-Areale eine große Rolle spielt. In Bezug auf die selektive Rückbaubarkeit und die kaskadische Materialnutzung hat Holz den großen Vorteil, dass es nicht nur als Baustoff, sondern auch als Energieträger wiederverwendet werden kann und damit teure Deponiekosten entfallen.
- Gewichtsvorteile: Für Aufstockungen von Bestandsgebäuden sowie auf wenig tragfähigem Baugrund ist Holz aufgrund seines geringen Gewichts konkurrenzlos.

Abbildung 8: Holz als Baustoff, Quelle: Wüest Partner Immo-Monitoring 2018-2

5. Fazit

Das Bauen mit Holz könnte also bei den drängen Themen der Zukunft eine zentrale Rolle spielen. Nicht zuletzt war es die Forstwirtschaft selbst, die bereits im Jahre 1713 aus der Erkenntnis heraus, dass Bäume nachgepflanzt werden müssen um sie in Zukunft als Baumaterial und Brennstoff zur Verfügung zu haben, den Begriff der Nachhaltigkeit erfunden hat.

Wie wir uns die Vorteile des Holzbaus im heutigen Marktumfeld zunutze machen können, zeigen die vorgestellten Projekte. An Nachfrage nach Wohnraum, sowie an der Zurverfügungstellung von Kapital mangelt es derzeit in unseren Märkten sicherlich nicht.