

Beim Bauen schon an Abriss denken

FORTSETZUNG VON SEITE 39

ministerin arbeitet an einem „Gebäude-Ressourcenpass“, mit dem die verwendeten Baustoffe in Altbauten aufgelistet werden sollen. Ein solcher Pass oder ein QNG-Siegel könnten bald so selbstverständlich sein wie ein Energieausweis und damit den Wert eines Hauses mit beeinflussen.

Bauherren sollten aber nicht nur die Anschaffungskosten vergleichen, „sondern auch die Qualitätsvorteile nachwachsender Rohstoffe in ihre Überlegung mit einbeziehen“, sagt Baustoffexperte Mau. „Hanf, Heu und Stroh liefern einen besonders guten Schall- und Hitzeschutz.“ Zudem sorgten sie für ein „gesundes Wohnklima, in dem sie Feuchtigkeit aus der Raumluft aufnehmen“. Und spätestens bei Abriss oder Umbau, etwa wenn eine Fassadensanierung ansteht, kommen wieder die Kosten zum Tragen. „Dämmstoffe aus Styropor, die mit dem Flammschutzmittel HBCD behandelt sind, müssen Hausbesitzer als Sondermüll entsorgen“, sagt Mau. Das koste „einige Hundert Euro je Tonne“. Angesichts steigender Preise und knapper Ressourcen unter anderem in den Deponien sind das keine guten Aussichten.

Ursprünglich wurden Öko-Baustoffe nur von spezialisierten Herstellern angeboten. Inzwischen sind auch die großen Produzenten in diesem Marktsegment eingestiegen. Beispielsweise die europaweit tätige Sievert SE. Das Unternehmen in Osnabrück hat mit seiner „Green Line“ eine ganze Produktlinie aus nachhaltigen Baustoffen aufgelegt. Dazu gehören nicht nur Materialien aus nachwachsenden Rohstoffen, sondern auch besonders langlebige Produkte wie ein sulfatbeständiger Fugenmörtel oder zementfreier Grundputz – beides nicht aus der Natur, aber dafür besonders lange haltbar.

Die Herausforderung für die Hersteller liege in der „Komplexität ökologischer Baustoffe“, sagt Carsten Zilg,



KILOMETERWEITE TRANSPORTE BEDEUTEN WEITERE CO₂-EMISSIONEN

CARSTEN HILG, Entwickler beim Baustoffhersteller Sievert

Leiter Forschung & Entwicklung bei Sievert. „Nicht nur der CO₂-Fußabdruck ist relevant, auch die Kreislauffähigkeit sowie die Effizienz der eingesetzten Baustoffe sind entscheidende Faktoren.“ Wird ein Gebäude abgerissen, war es bislang üblich, Mauerteile, Treppen und Dach wie Abfall zu behandeln. Alles wurde auf Deponien gebracht. Bestenfalls wurden Dachpfannen zermahlen und als minderwertiger Füllstoff im Straßenbau verwendet.

Heute sehen Architekten, Ingenieure und Baustoffproduzenten darin eine Verschwendung. Angestrebt wird eine Kreislaufwirtschaft. Doch ausgerech-

geblasen, lassen sie sich später auch wieder gut trennen. „Die sortenreine Trennbarkeit und Wiederaufbereitung von Baustoffen ist ein größerer Hebel, um das verbrauchte CO₂ effizient im Kreislauf zu halten“, sagt Sievert-Experte Zilg.

Leichter wiederverwendbar als komplexe Dämmplatten sind reine Naturbaustoffe. Lignum, der Dachverband der Schweizer Holzwirtschaft, bietet etwa mit der Produktreihe Lignatech wiederverwertbares Bauholz an. Mitgliedsunternehmen exportieren dieses auch nach Deutschland. „Vollholz eignet sich in besonderem Maße zur Wiederverwertung“, sagt Lignum-Sprecher Michael Meuter. Das heißt: Ein Holzbalken kann in einem Altbau und ein zweites Mal in einem Neubau eine Decke tragen.

Ein dritter Faktor, der künftig das Abschneiden eines Gebäudes in Sachen QNG-Zertifikat oder Ressourcenpass beeinflussen könnte, ist die Herkunft des Materials. „Kilometerweite Transporte bedeuten weitere CO₂-Emissionen“, sagt Sievert-Experte Zilg. Um dies zu verhindern, müsse man Produktionsstätten dort errichten, wo die Rohstoffe abgebaut werden – so wie Sievert, das ein Trockenmörtelwerk in Mamming gebaut habe, weil der Hauptrohstoff Sand aus einem benachbarten Kieswerk bezogen werden könne.

Die Münchener Bauingenieurin Heil ist davon überzeugt, dass man im Zuge des demografischen Wandels und einer mobileren Gesellschaft auch an den finanziellen Aufwand bei Umbau oder gar Abriss denken muss. „Die Entsorgung eines fünf Kubikmeter großen Containers mit Bauschutt kostet bis zu 400 Euro“, sagt sie. Ein Weiterverkauf bringe hingegen Geld ein. „Im Durchschnitt erzielen Dachziegel 50 Cent pro Stück“, sagt die Bauingenieurin. „Aufbereiteter Betonbruch schlägt mit 8,50 Euro pro Kubikmeter zu Buche, ein Kilogramm Stahlschrott ist etwa 20 bis 30 Cent wert.“ Bauschutt ist künftig also ein echter Wirtschaftsfaktor.



Stroh ist nicht nur nachhaltig, es liefert auch guten Schall- und Hitzeschutz

net mit Öko-Baustoffen ist dieses Vorhaben manchmal extra kompliziert. So werden beim Pressen von Dämmplatten aus nachwachsenden Rohstoffen zum Teil Kunststoffe mit verwendet, die die Platten zusammenhalten. „Dies erschwert den Recyclingprozess“, sagt Zilg. Denn Hanf, Heu oder Stroh müssen dann erst aufwendig von allem anderen getrennt werden.

Also kommt es auch auf die Bautechnik an. Werden Naturstoffe beispielsweise zwischen Wand und Fassade nur ein-

Neue Hoffnung für Eigenheimkäufer

Für alle, die von Immobilieneigentum träumen, könnte die Zeit des Wartens bald ein Ende haben. Mehr als ein Jahr lang haben die Preise nur wenig auf die 2022 abrupt gestiegenen Bauzinsen reagiert. Wohneigentum war damit kaum noch erschwinglich, jedenfalls für jene Kaufinteressenten, die keine sechsstelligen Ersparnisse als Eigenkapital zur Verfügung hatten. Jetzt scheint sich die Lage etwas aufzuheben. Denn einerseits gab es zuletzt teils deutliche Preisnachlässe. Andererseits zeichnet sich leichte Entspannung bei den Zinsen ab.

VON MICHAEL FABRICIUS

Die Profis am Immobilienmarkt jedenfalls bereiten sich schon auf eine neue Marktphase vor. Das wurde bei der Immobilienmesse Expo Real diese Woche in München deutlich. „Die Preiskorrektur ist überwiegend abgeschlossen und aktuell etabliert sich wieder ein attraktives Einstiegsniveau am Markt“, sagt Felix von Saucken, Geschäftsführer Wohnimmobilien beim Immobiliendienstleister Colliers. „Wir sehen zum Ende des dritten Quartals ein spürbar korrigiertes Preisniveau.“

Laut den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse habe es in den Top-7-Städten bereits einen Rückgang um 25 Prozent gegeben. Die Rendite, also das Verhältnis von Kaufpreis zu Ertrag, sei „stabil“ und „untermauert die Bodenbildung“. Sprich: Die Preise sind so weit gesunken, dass sich Profi-Investoren wieder nach Einstiegsmöglichkeiten umschauen.

Wo diese vorangehen, ändert sich mit Verzögerung auch die Lage für private Immobilienkäufer. „Die Interessenten stehen bereit“, sagt Sascha Nöske, Vorstand des Wohnimmobilien-Anbieters Strategis. „Sobald sich etwas an den Preisen ändert, finden auch wieder Abschlüsse statt“, so Nöske weiter. Auf eine Prozentzahl möchte er sich nicht festlegen lassen. Doch im „zweistelligen

Bereich“ könne es wieder interessant werden.

Das Immobilienportal ImmoWelt, das wie WELT AM SONNTAG zu Axel Springer gehört, verzeichnete von Juli bis Oktober in den 14 größten Städten noch einmal um 1,3 Prozent gefallene Angebotspreise, basierend auf ausgewerteten Inseraten auf der eigenen Plattform. Verglichen mit dem Vorjahr seien die Kaufpreise um 6,4 Prozent gesunken. „Zur Preisspitze, die im Mai 2022 erreicht wurde, beträgt der Unterschied gar minus 9,4 Prozent“, meldet ImmoWelt, und weiter: „Bereits die aktuelle Situation am Immobilienmarkt bietet für potenzielle Käufer auch Chancen.“

Auffällig ist der Unterschied zu den 25 Prozent Preisnachlass, die Colliers beobachtet hat. Doch das liegt einerseits daran, dass Colliers Profi-Portfolios im Blick hat, die meist extra teuer waren. Andererseits handelt es sich bei ImmoWelt um Angebotspreise – also die Vorstellungen und Wünsche der Verkäufer. Ob sich diese erfüllen, ist oft eine ganz andere Frage. Denn viele Verkäufer warten immer länger auf einen Käufer. „Neben den sinkenden Preisen ist das Angebot an Immobilien, die sich derzeit auf dem Markt befinden, so groß wie lange nicht und hat sich rapide vergrößert“, meldet das Portal.

Jetzt entsteht sogar Hoffnung am Zinshorizont. Auf der Branchenmesse in München machten Meldungen über eine langfristige Entspannung bei den Bauzinsen die Runde. „Die Marktentwicklung deutet auf leicht fallende Zinsen hin“, sagt Jan Linsin, Chefanalyst des Dienstleisters CBRE. „Forward Rates liegen für Oktober 2024 rund 60 Basispunkte unter dem aktuellen Niveau von gut vier Prozent. Richtung drei Prozent geht es dann erst 2025“, so Linsin in Anspielung auf spezielle Wertpapierrenditen, mit denen Anleger auf die Zukunft wetten. „Die Investoren erwarten also offenbar, dass das aktuelle Zinsniveau nicht von Dauer sein wird.“ Die Eigenheimfinanzierung rückt in greifbare Nähe.

ANZEIGEN-SONDERVERÖFFENTLICHUNG

RUND UMS HAUS

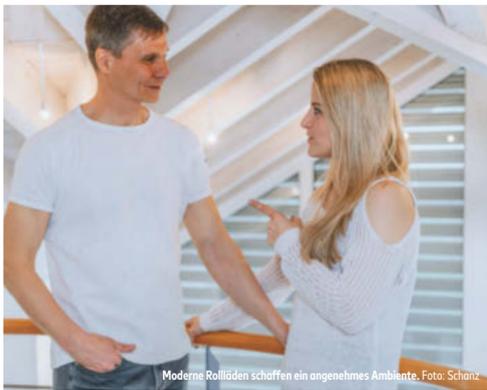
SCHUTZ VOR HELLIGKEIT UND HITZESTAU

HERRLICH ENTSPANNT

Gesunder Schlaf ist wichtig. Nur wenn wir nachts zur Ruhe kommen, kann sich unser Körper regenerieren, um am nächsten Tag wieder fit und leistungsfähig zu sein.

Im Sommer gelingt das nicht immer, denn die eigenen vier Wände heizen sich mit der Zeit auf und schon am frühen Morgen scheint das Sonnenlicht ins Schlafzimmer. Die Lösung: Aluminium-Rollläden von Schanz. Sie reflektieren bis zu 92 Prozent der Sonnenstrahlen, noch bevor diese auf die Fensterscheibe treffen und schützen so nicht nur vor zu viel Helligkeit, sondern auch vor Hitzestau. Dank der Beschattungshelfer „made in Germany“ bleibt es auch unter dem Dach und im Wintergarten angenehm kühl.

In der kalten Jahreszeit funktioniert das Ganze genau umgekehrt: Dann sorgt die isolierende Luftschicht, die sich zwischen dem geschlossenen Rollladenpanzer und der Fensterscheibe bildet, dafür, dass kostbare Heizwärme nicht entweichen kann. Zudem



Moderne Rollläden schaffen ein angenehmes Ambiente. Foto: Schanz

erzeugen die Select-Profil-Lichtschienen ein tolles Streulicht und verhindern Reflexionen auf Laptop, Tablet & Co. Ein weiteres Plus: Die Aluminium-Rollläden sind in allen RAL-Farben erhältlich und werden auf Maß gefertigt. So passen sie sich jeder Fensterform optimal an. www.rollladen.de



www.rollladen.de

Gut beschattet!

Schrägrölläden von Schanz sind wahre Alleskönner!

Fenster und Wintergärten prägen entscheidend das äußere Erscheinungsbild einer Immobilie und gelten als „Visitenkarte des Hauses“. Passen sie nicht zur Architektur, können sie das Aussehen nachhaltig verunstalten und das ästhetische Empfinden des Betrachters erheblich stören.

Schrägrölläden & Wintergarten-Rollläden
Schanz Rollladensysteme - Beratung, Aufmaß, Produktion, Montage und Service aus einer Hand
Gebührenfrei anrufen: 0800/ 900 50 55



INNOVATIVER TERRASSENKAMIN

Wenn die Abende kühler werden, verlängert ein schönes Feuer auf der Terrasse die Freiluftsaison.

Der rollbare Gey-Terrassenkamin bringt Wärme und Gemütlichkeit auf die Terrasse. Dabei sorgt die tief angelegte Brennplatte dafür, dass die Wärme auch im Fußraum ankommt. Die halbrunde, offene Formge-



Der Kamin sorgt für wohlig Wärme. Foto: Leo Gey



www.hey-terrassenkamin.de
rollbar aus Edelstahl ☎ 04206/96 36

bung bewirkt eine breitflächige Abstrahlung, so dass die gesamte Sitzgruppe erfasst wird. Der formschöne Kamin ist absolut witterungsfest. Gebaut aus V4A-Edelstahl, Kupfer und Gusseisen, eignet er sich nicht nur zum Heizen – er ist auch perfekt zum Grillen. www.hey-terrassenkamin.de

Exklusive KfW 40 Neubauten in Garding vor den Toren von St. Peter-Ording



VERKAUFS-START
14.10.2023
JETZT TERMIN VEREINBAREN

Massivbau, Energieeffizienz KfW 40, Luft-/Wasserpumpe inkl. Fußbodenheizung, typischer Friesenwall, Außenanlagen und mindestens 2 PKW-Stellplätze inklusive, ausbaufertig oder schlüsselfertig (ohne Einbauküchen)

12 Doppelhaushälften unter Reet, Massivbau, Energieeffizienz KfW 40, Luft-/Wasserpumpe inkl. Fußbodenheizung, ausgebauter Dachboden, offenes Wohnkonzept, typischer Friesenwall und Außenanlage inklusive, ausbaufertig oder schlüsselfertig (ohne Einbauküchen)

Kaufpreis ab **949.000,00 €***

* zzgl. Käufercourtage i.H.v. 2,98 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

Reethälften ab **913.000,00 €***

* zzgl. Käufercourtage i.H.v. 2,98 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

4 verschiedene Haustypen

ZIMMER	4-7
WOHNFLÄCHE	131-179 m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	442-819 m ²
PKW-STELLPLÄTZE	2-4

ANGABEN LAUT EnEV: Ein Energieausweis liegt seitens des Bauträgers noch nicht vor. Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

WOHNFLÄCHE

WOHNFLÄCHE	112 m ² oder 126 m ²
GRUNDSTÜCK	348 m ² bis 470 m ²
ZIMMER	3 oder 4
SCHLAFZIMMER	2 oder 3
DUSCHBÄDER	2
STELLPLATZ	1

ANGABEN LAUT EnEV: Ein Energieausweis liegt seitens des Bauträgers noch nicht vor. Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

Ihre Ansprechpartner:



Björn Hinrichs

Tel. 0151 12100821 • nospa.de/immobilien



DAVID GROß
IMMOBILIEN

Tel. 0171 7663802 • davidgross.immo