

NEWSLETTER

EIN INFO-SERVICE DES VERBANDES ÖSTERREICHISCHER ZIEGELWERKE

AUSGABE 1/2000

Expertenroundtable

Wertbeständigkeit

Langlebigkeit

Erhaltungsaufwand



Baustoffdiskussion im Wohnbau:

Wer massiv baut, geht auf Nummer sicher

In den letzten Jahren ist in Österreich ein gewisser Trend zur Holz-Leichtbauweise zu beobachten. Neuerdings steht Holz auch als Baustoff für den mehrgeschoßigen Wohnbau verstärkt in Diskussion. Ziel des ersten VÖZ-Experten-Roundtables war es, Vor- und Nachteile der Massivbauweise versus Holz-Leichtbauweise – vor allem auch im Hinblick auf mittel- und langfristige Parameter wie Wertbeständigkeit, Langlebigkeit und Erhaltungsaufwand – auszuloten sowie mögliche künftige Entwicklungen zu skizzieren. Ausgegangen wurde dabei von einer Studie, in deren Rahmen der deutsche Wissenschaftler Prof. Ohler die Wertentwicklung von Ziegel-Massivhäusern und Holz-Fertigteilhäusern miteinander verglichen hatte.

Teilnehmer der Roundtable-Diskussion waren:

- Prof. Dr. Ing. Armin **OHLER**, Beratender Ingenieur für Bauwesen und Sachverständiger für die Wertermittlung von Gebäuden
- Mag. Arch. Ing. Helmut **DEUBNER**, Architekt und Präsident des Österreichischen Institutes für Baubiologie und -ökologie
- Dir. Rudolf **ERTLER**, Vorsitzender der Berufsgruppe Immobilienmakler in der Bundesinnung Immobilien und Geschäftsführer der Krefina Immobilien GmbH
- Dir. Ing. Johannes **GEIGER**, Geschäftsführer der GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen G m b H./Steiermark
- Ing. Franz **KAINZ**, Hauptverband der allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Steiermark und Kärnten
- Mag. Thomas **KLEIBL**, Wienerberger Ziegelindustrie AG, Geschäftsleitung Österreich
- Dipl.-Ing. Michael **KOGLER**, Wienerberger Ziegelindustrie AG, Produkttechnik Österreich
- Ing. Max **REINTHALER**, Tondach Gleinstätten AG, Verkauf
- Dr. Silvia **RENEZEDER**, Geschäftsführerin der SEG – Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsges. m.b.H./Wien

Die Diskussionsleitung übernahm Dipl.-Ing. Gerhard **KOCH**, Geschäftsführer des Verbandes Österreichischer Ziegelwerke

Liebe Leserin!
Lieber Leser!

Die Ziegelindustrie war und ist ein wesentlicher Faktor der österreichischen Baubranche. Seit jeher bedeutet dies für uns nicht nur wirtschaftlichen Erfolg, sondern darüber hinaus auch eine große Verantwortung. Ökologisches Bewusstsein und technische Innovation liegen uns dabei ebenso am Herzen wie der konstruktive Dialog innerhalb der Branche und mit der breiten Öffentlichkeit.

In diesem Sinne hat der Verband Österreichischer Ziegelwerke nun ein neues Instrument entwickelt, um Diskussion und Kommunikation noch stärker zu fördern. Zu ausgewählten Schwerpunkten des Themenfeldes „Wohnbau“ werden in Hinkunft regelmäßig Experten-Roundtables stattfinden, die drei Zielsetzungen verfolgen: 1. aktuelle Problemstellungen zu analysieren, 2. gemeinsame Lösungsansätze zu erarbeiten sowie 3. künftige Szenarien zu entwickeln. Zur Diskussion gebeten werden Fachleute aus den verschiedensten Bereichen mit unterschiedlichsten Zugängen zur Thematik.

Die Diskussionsergebnisse werden jeweils in einem NEWSLETTER zusammengefasst und an interessierte Branchenangehörige sowie an die (Fach)Medien versendet.

Der erste VÖZ-Roundtable dieser Art beschäftigte sich mit dem Thema „Wertbeständigkeit/Langlebigkeit/Erhaltungsaufwand“, wobei angesichts neuester Trends dem mehrgeschößigen Wohnbau besondere Beachtung geschenkt wurde. Eine spannende Diskussion mit äußerst interessanten Ergebnissen. Aber lesen Sie doch einfach selbst.

Auf das nächste Mal freut sich

Ihr

Gerhard Koch

Ziegel massiv: höhere Wertbeständigkeit und längere Lebensdauer als Holzständerbau

Prof. Armin Ohler präsentierte eine Studie, die er im Auftrag der DACH-Kooperation (Zusammenarbeit der Interessenverbände der Ziegelindustrie aus Deutschland, Österreich und der Schweiz) vor rund zwei Jahren durchgeführt hatte. Verglichen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser in Ziegel-Massivbauweise mit solchen in Holz-Leichtbauweise.

„Ziel unserer Studie war es, dem Hausbauer wissenschaftlich fundierte Entscheidungshilfen für die Auswahl des Baustoffes bzw. der Bauweise an die Hand zu geben. Dabei wollten wir vor allem auch längerfristig interessante Faktoren wie Werterhaltung und Lebensdauer verifizieren“, erläuterte Prof. Ohler die Schwerpunkte seines Forschungsprojektes.

Die zentralen Ergebnisse der Studie lauteten:

- Durch bautechnische und ausstattungsbezogene Weiterentwicklungen haben sich die Herstellungskosten der beiden Bauweisen mittlerweile weitgehend angeglichen.
- Mit fortschreitendem Alter des Hauses steigt die Wertdifferenz (Unterschied im Sachwert als Basis für die Schätzung des Verkehrswertes) zugunsten des Ziegel-Massivhauses. Bei gleichen Errichtungsbedingungen liegt laut Studie der Restwert nach 70 Jahren bei Holz-Fertigteilhäusern bei 0 %, hingegen bei Massivhäusern immerhin noch bei 50 % der Errichtungskosten.

- Zusätzlich ist bei Fertigteilhäusern in Holz-Leichtbauweise mit einer bis zu 15%igen Wertminderung durch reduzierte Marktakzeptanz zu rechnen.
- Massive Ziegel-Häuser gewährleisten eine um 20 bis 30 Jahre längere Lebensdauer als Holz-Fertighäuser.

Keine allgemein gültigen Resultate konnten, bedauerte Ohler, hinsichtlich der Schadensanfälligkeit bzw. des Instandhaltungsaufwandes erzielt werden. Diesen Fragenkomplex müsse man in weiteren Untersuchungen noch näher evaluieren.

Gleiche Herstellungskosten – eine Frage von Qualität und Rahmenbedingungen

Die Aussage der Ohler-Studie, die Herstellungskosten von Zie-



gel-Massivbauweise und Holz-Leichtbauweise hätten sich in den letzten Jahren so gut wie angeglichen, ließen die anderen Diskussionsteilnehmer nicht unwidersprochen. Hier müsse man – meinten einige – differenzieren.

So vertrat zum Beispiel Architekt Deubner die Auffassung, dass man Niedrigenergiehausstandard im Wege der Holzbauweise leichter und daher günstiger erreichen kann als durch zweischaliges Ziegelmauerwerk.



Grundsätzlich stimmte Deubner Ohlers Aussage jedoch insoweit zu, als traditionelle Bauten unter der Bedingung gleich hoher Qualität auch gleich hohe Baukosten verursachen. Dies entspreche – wie Deubner bestätigte – auch seinen Erfahrungen.

Über die Situation in der Steiermark, wo der mehrgeschoßige Wohnbau in Holz-Leichtbauweise zur Zeit eine intensive Förderung durch neue rechtliche Regelungen erfährt, berichtete Dir. Geiger als Geschäftsführer eines dort ansässigen gemeinnützigen Bauträgers: „Auf dem Sektor der Massivbauweise gibt es bei uns rund 300 Baufirmen, im Bereich der Holzbauweise sind es nur drei oder vier Anbieter, die – aus technologischer wie qualitativer Sicht – für den Großwohnbau in Betracht kommen. In Holz zu bauen, ist daher derzeit um einiges teurer als der Massivbau.“

Holz im mehrgeschoßigen Wohnbau – bisher nur punktuelle Erfahrungen

Angesichts der neuen Rahmenbedingungen in der Steiermark konnte GWS-Dir. Geiger, der üblicherweise vorwiegend in Ziegel baut, bereits vereinzelte Erfahrungen mit dem Baustoff Holz sammeln. Als wesentlichsten Vorteil der Holz-Fertigbauweise beurteilte Geiger die Möglichkeit industrieller Vorfertigung und rascher Montage. Bauen mit Ziegel sei

demgegenüber witterungsabhängiger. Bauzeiten würden sich durch die erforderliche Austrocknungszeit verlängern.

Andererseits hätte der Ziegel, so Geiger, zwei wesentliche Argumente auf seiner Seite: die hohe Marktakzeptanz

und die spezifische Wohnbehaglichkeit. Außerdem sei die Ziegel-Massivbauweise – jedenfalls zur Zeit – deutlich kostengünstiger als die Holzbauweise.

Auch Dr. Silvia Renezeder stützt sich u.a. auf Kostenargumente, wenn sie begründet, warum bei der SEG bisher nicht in Holz gebaut wurde: „Im Wiener Raum existiert kein einziges Unternehmen, das im Hinblick auf Baukosten und Bauausführung mit der Massivbauweise konkurrieren könnte. Außerdem müssten die Brandschutzbestimmungen in Wien erleichtert werden. Bauen mit Holz ist daher für uns zur Zeit kein Thema.“

Schlüsselfertige Ziegel-Massivhäuser: Baumeister stellen sich der Fertigteilhausindustrie

Als wesentliche Gründe für den Erfolg des Holz-Fertigteilhauses in Österreich nannte Dr. Renezeder die Aspekte kürzere Bauzeit und umfassendere Kundenbetreuung.

Dipl.-Ing. Koch und Mag. Kleibl/Wienerberger pflichteten dem grundsätzlich bei („Kein Bauherr will bauen, er will wohnen!“), wiesen jedoch darauf hin, dass heute bereits eine Vielzahl an Baumeistern in ganz Österreich das „Ziegel-Kompletthaus“ als Full-Service-Package von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Hauses anbieten. Dieses Angebot, das auch eine Bau-

zeit- und Fixpreisgarantie des Baumeisters beinhaltet, wird auch von der Ziegelindustrie bei der Vermarktung kräftig unterstützt – z. B. von der Firma Wienerberger unter dem Markennamen „MassivWertHaus“.

Ziegel-Massivhäuser: bessere Position am Sekundärmarkt

Der Wiederverkaufswert von Gebäuden hängt primär von der Marktakzeptanz ab, die – wie Immobilienexperte Rudolf Ertler ausführte – geographischen bzw. regionalen Schwankungen unterworfen ist. Als Beispiel nannte Ertler den nordamerikanischen Raum, wo das Fertigteilhaus in Holz-Leichtbauweise die Regel, das massiv gebaute Haus hingegen die Ausnahme darstellt. Daher könne man auf dem US-amerikanischen Markt für ein Massivhaus im Wiederverkauf nur einen geringfügig höheren Erlös erwarten.

Anders jedoch die Situation in Österreich: Das ausgeprägte Qualitätsbewusstsein des Österreichers und seine traditionelle Verbundenheit mit dem Baustoff Ziegel bestimmt Marktakzeptanz und Marktwert eines Hauses im Wiederverkaufsprozess. Besonders im Osten Österreichs müsse man – so Ertler – mit einem Abschlag von bis zu 10 % des Liegenschafts(!)wertes rechnen, wenn man ein Holz-Fertigteilhaus verkaufen möchte.

„Pro Ziegel“-Argument der Zukunft: Flexibilität in der Nutzung

Laut Einschätzung der Experten des VÖZ-Roundtables sind heute primär die Baukosten, die Bauzeit und der gewünschte Umfang an Eigenleistungen ausschlaggebend für die Auswahl des Baustoffes bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Im mehrgeschoßigen Wohnbau ent-



scheiden Wohnungsinteressenten vor allem anhand von Quadratmeterpreisen und Ausstattung. Mit dem Faktor der Lebensdauer eines Gebäudes scheinen sich Häuslbauer eher zu beschäftigen als Wohnungskäufer.

In diesem Zusammenhang urgierte Prof. Ohler eine exakte Definition der verwendeten Begriffe. Man müsse die technische Lebensdauer von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unterscheiden, wobei die technische Lebensdauer eines Bauwerks dann endet, wenn tragende Teile ausgetauscht werden müssen.

Wie Ing. Franz Kainz vom Sachverständigenverband aus seiner Erfahrung berichtete, werden Einfamilienhäuser durchschnittlich alle 20 bis 25 Jahre umgebaut. Nach dem dritten Umbau handle es sich dann, erläuterte Kainz, in der Regel um ein anderes Objekt als das ursprünglich gebaute. Unter diesem Gesichtspunkt müsse man einerseits die herrschende Bewertungspraxis der Sachverständigen überdenken. Andererseits spreche diese Tatsache für die Ziegelbauweise, da bei Fertigteilhäusern bekanntlich nur unter schwierigen Umständen um- oder zugebaut werden kann. Hier sieht Kainz einen wichtigen Faktor der Marktakzeptanz. Dass aufgrund sich rasch wandelnder und individuell betonter Lebensführung

des modernen Menschen Flexibilität in der Planung, die spätere Umbauten von vornherein berücksichtigt, auch im mehr-



geschoßigen Wohnbau eine wachsende Bedeutung einnimmt, bestätigten Dr. Renezer und Dir. Geiger. Auch aus Sicht des Bauträgers sei dies daher ein Bewertungs- und Marktakzeptanzfaktor.

Neben Investitionskosten auch Erhaltungsaufwand berücksichtigen

„Wer sich heute ein Auto anschafft, trifft seine Entscheidung nicht nur anhand des Kaufpreises, sondern auch – und oft sogar primär – im Hinblick auf den Erhaltungsaufwand. Solche Überlegungen sollten sinnvollerweise auch bei der Errichtung von Gebäuden angestellt werden. Tatsache ist, dass Holz-Fertigteilhäuser deutlich höhere Instandhaltungskosten verursachen als Massivbauten“, plädierte Dir. Geiger dafür, die Baukosten nicht als allein entscheidendes Kriterium heranzuziehen.

Dipl.-Ing. Kogler, Produkttechniker bei Wienerberger, wies in diesem Zusammenhang auf den Witterungsschutz hin, den Holzfassaden in der Regel erfordern. Als einzige Alternative zum

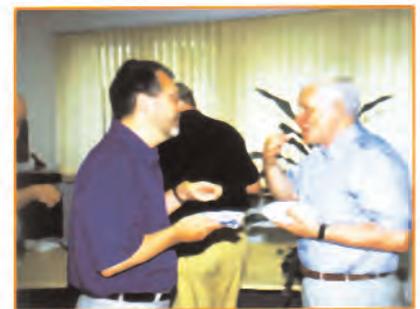
Holzschutz könne man Holz unbehandelt belassen – eine aus ökologischer Sicht wünschenswerte, aus ästhetischen Gründen jedoch selten akzeptierte Vorgangsweise. Dazu Dir. Geiger: „Wir streichen unsere Holzfassaden ca. alle fünf Jahre, was einen großen Erhaltungsaufwand verursacht.“

Wettbewerbsgleichheit für alle Bauweisen

Angesichts der neuen Tendenzen in den Bauordnungen warnte Dipl.-Ing. Koch vor Wettbewerbsverzerrungen zugunsten des Baustoffs Holz.

„Wir haben in Österreich viel mehr Holz als wir verbrauchen. Der politische Druck wird daher noch weiter wachsen“, gab Dir. Ertler in diesem Zusammenhang zu bedenken.

Von den Politikern forderte der VÖZ-Geschäftsführer daher Chancengleichheit für alle Baustoffe: „Mehr Markt und mehr Wettbewerb im Wohnbau sind Entwicklungen, die wir grundsätzlich begrüßen. Ein fairer Wettbewerb kann jedoch nur unter gleichen Wettbewerbsbedingungen stattfinden. Wenn solche Rahmenbedingungen herrschen und es der Ziegel-



industrie gelingt, optimierte mehrschalige Wandsysteme anzubieten sowie einen höheren Vorfertigungsgrad zu erreichen, so sehe ich auch im mehrgeschoßigen Wohnbau eine positive Zukunft für den Ziegel.“

Impressum

VERFASSGEBER: Verband Österreichischer Ziegelwerke, A-1040 Wien, Fürstbismarckgasse 4/1A, Tel.: 01/587 33 46 0, Fax: 01/587 33 46 11
 E-Mail: verband@ziegel.at, FÜR DEN NACHHALTIGKEIT VERANTWORTLICH: Dipl.-Ing. Gerhard Koch, KONZEPTION & REDAKTION: Agentur BPR
 Beis. Public Relations GmbH, A-1180 Wien, Halzingerstraße 13/11, Telefon: 01/479 25 60 0, GRAFIK & SATZ: Gerda Auer, tsvöz