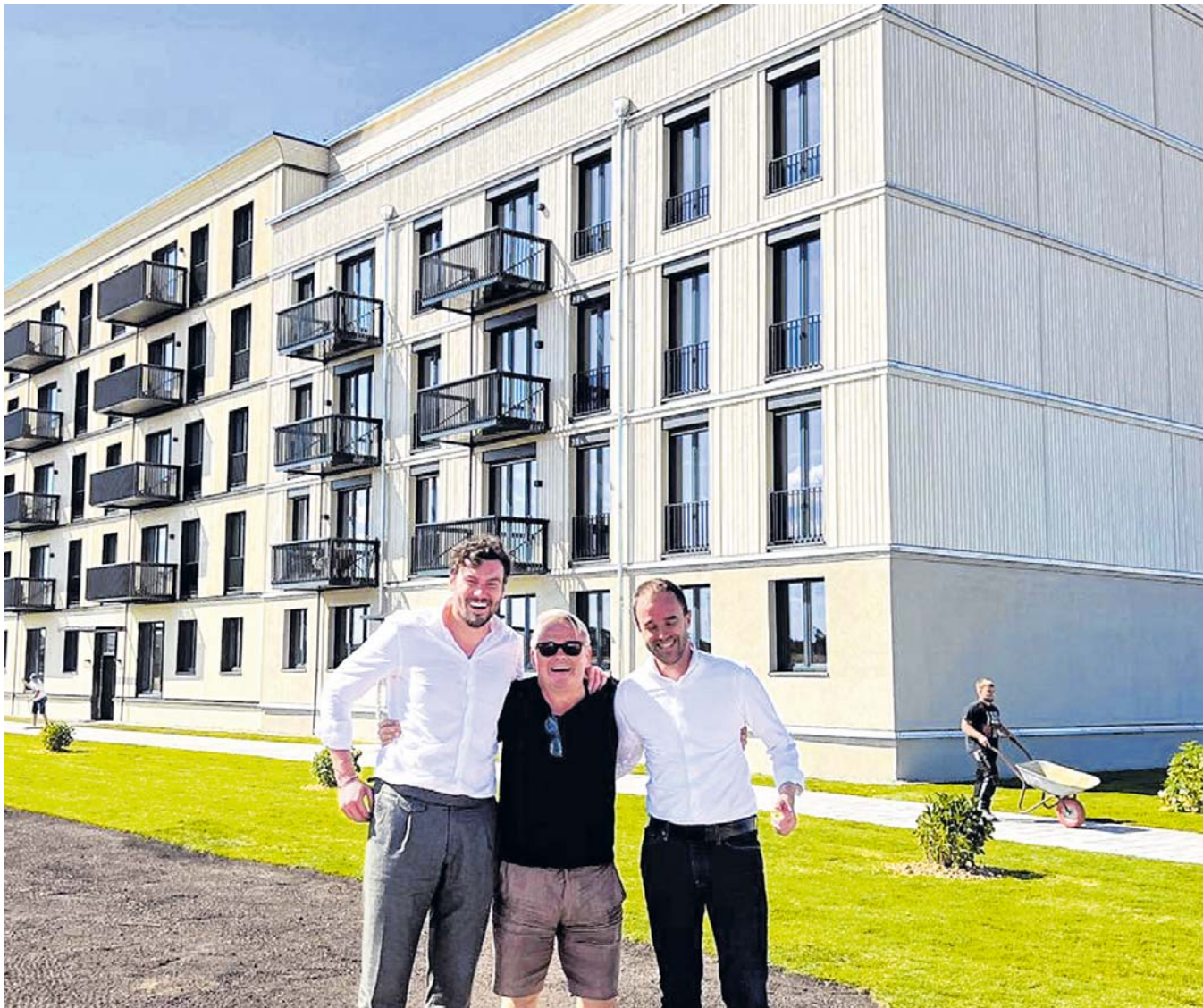


Norbert Ketterer

Bezahlbare Wohnungen vom Fließband

Das Schweizer Einhorn Nokera sammelt 200 Millionen Euro frisches Kapital ein. Mit dem Geld sollen Mietshäuser nach Methoden aus dem Auto- und Schiffsbau entstehen.



Jakob Blume Stegelitz, Zürich

Norbert Ketterer lässt lieber Taten als Worte sprechen. Statt Präsentationen über das von ihm in der Schweiz gegründete Start-up Nokera zu halten, zieht es der erfahrene Immobilienunternehmer vor, Fachleute, Politiker oder Investoren ins Industriegebiet Stegelitz bei Magdeburg einzuladen. Dort hat Nokera die nach eigenen Angaben weltgrößte Fabrik für seriellen Wohnungsbau errichtet.

Nokera verspricht, im Akkord Mehrfamilienhäuser in Holz-Hybridbauweise für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu produzieren, die später für sechs bis neun Euro pro Quadratmeter vermietet werden können. Die Nachfrage sei groß, sagt Ketterer im Gespräch mit dem Handelsblatt: „Der herkömmliche Wohnungsbau findet aktuell gar nicht mehr statt.“

Schon im kommenden Jahr könnten 700.000 Wohnungen in Deutschland fehlen, erwartet der Unternehmer. Geschlossen werden könne diese Lücke nur durch serielle Fertigung und den Einsatz alternativer Materialien. Daher ist Ketterer überzeugt: „Holz ist der Baustoff dieses Jahrhunderts.“

In diesen Tagen ist Ketterer besonders oft vor Ort, um Delegationen von Wohnungsbaukonzernen oder aus der Politik durch die Werkshallen zu führen. Auch Bundesbauministerin Klara Geywitz kam schon zur Besichtigung. Die über 700 Meter langen und 150 Meter breiten Produktionshallen hatte Nokera in hohem Tempo hochgezogen. Markus Lechner, Produktchef von Nokera, sagt: „Im Februar 2022 standen hier noch

Schafe auf der Weide.“ Bis August soll die gesamte Anlage hochgefahren sein.

In Zukunft sollen pro Jahr 10.000 Wohnungen vom Band laufen. Dazu kommen noch Außenwände, mit denen weitere 20.000 Wohnungen energetisch saniert werden können. Die „serielle Sanierung“ soll ein weiteres wichtiges Geschäftsfeld von Nokera werden.

Mehr als eine halbe Milliarde Euro hat Nokera in den Aufbau der Unternehmensgruppe bislang investiert. Um die gesamte Wertschöpfungskette abzubilden, hat Nokera mehrere Unternehmen übernommen und weitere Beteiligungen an Lieferanten aufgebaut. Dazu zählen ein Ingenieur- und Planungsbüro in Leipzig, eine Holzbaufirma in Burg bei Magdeburg sowie ein Betonwerk in Erfurt. Der Großteil der Investitionssumme kommt aus dem Privatvermögen von Ketterer, der als Projektentwickler und Immobilienfinanzierer reich geworden ist.

Seit Kurzem sind nach Handelsblatt-Informationen zwei externe Investoren an Bord. Sie haben knapp 200 Millionen Euro investiert und bewerten das Unternehmen mit Hauptsitz in Rüslikon bei Zürich mit 1,1 Milliarden Euro, wie Ketterer bestätigt. Nokera gilt damit etwas mehr als zwei Jahre nach der Gründung als „Einhorn“ in der Start-up-Szene. Bei den Investoren soll es sich um die Vermögensverwaltung der Unternehmerfamilie Strüngmann handeln, bekannt unter anderem als frühe Investoren von Biontech. Zudem hat sich das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein beteiligt.

Derzeit können Start-ups, die den Bau digitalisieren wollen, viel Risikokapital bekommen.

Finanzvorstand Jan Hedding, Gründer Norbert Ketterer, Produktchef Markus Lechner (v.l.): Ihre Mietshäuser können dank vorproduzierter Fertigteile in einem Vierteljahr errichtet werden.

”

Bei jahrelang steigenden Immobilienpreisen hatte die Branche gar keinen Druck, die Produktivität zu steigern.

Jan Hedding
Nokera-Finanzvorstand

Zu Beginn des Jahres ist der Wohnungsbaukonzern Vonovia mit 100 Millionen Euro beim Prop-Tech-Start-up Gropyus eingestiegen. Das von Seriengründer Markus Fuhrmann gestartete Unternehmen will ebenfalls Mehrfamilienhäuser aus Holz automatisiert produzieren.

Für Nokera ist die jüngste Kapitalerhöhung der vorläufige Höhepunkt einer Idee, die bei einem Glas Weißwein entstanden sei, wie Ketterer erzählt. Der Unternehmer beobachtet seit Jahren, dass sich der Neubau fast ausschließlich auf Luxuswohnungen konzentriert. Bezahlbarer Wohnraum entstehe kaum noch. „Dagegen wollten wir etwas tun“, sagt Ketterer.

Die Zinswende und die gestiegenen Baukosten haben den Trend noch verschärft: Das von Bauministerin Geywitz ausgegebene Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen in Deutschland zu schaffen, rückt in weite Ferne. Hinzu kommen Probleme, die die Branche seit jeher plagen. Als Projektentwickler und Finanzier habe er stets die gleichen Erfahrungen gemacht, sagt Ketterer: „Die Projekte haben immer länger gedauert als geplant. Sie haben mehr gekostet, und bei der Qualität gab es Abstriche.“

„Digitaler Zwilling“ hilft bei der Planung

Schon 2017 hat das McKinsey Global Institute festgestellt, dass anders als in vielen anderen Branchen die Produktivität in der Bauindustrie in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur minimal zugelegt hat. Nokera-Finanzvorstand Jan Hedding sagt: „Bei jahrelang steigenden Immobilienpreisen hatte die Branche gar keinen Druck, die Produktivität zu steigern.“ Dem stellt Nokera eine voll automatisierte Fertigung der wichtigsten Bauteile entgegen. Das Werk in Stegelitz setzt Kanthölzer, Holzplatten und Dämmstoffe zu fertigen Innen- und Außenwänden zusammen – ohne dass der Mensch eingreifen muss.

An 18 verschiedenen Stationen sägen Roboter die Hölzer und Platten zurecht, befestigen die Bauteile mit Nägeln und Schrauben und befüllen die Wände mit Dämm- und Brandschutzmaterial. Das Endprodukt sind bis zu 13 Meter lange und knapp drei Meter hohe Multi-Holzdecken, die direkt auf die Baustelle geliefert werden können. In einem Betonwerk in Erfurt stellt Nokera die Erschließungskerne her, also Treppenhaus und Fahrstuhlschacht. Die Badezimmer liefert ein Unternehmen, das auf den Innenausbau von Kreuzfahrtschiffen spezialisiert ist.

Auf der Baustelle werden die fertigen Komponenten schließlich nur noch zusammengesteckt und die Außenwände verputzt. Auf diese Weise will Nokera in maximal drei Monaten ein Haus für bis zu 20 Familien bauen können. Um die kurze Bauzeit zu erreichen, ist eine umfassende Planung erforderlich. Nokera legt für jedes Bauprojekt einen „digitalen Zwilling“ an. Das Unternehmen hat ein halbes Dutzend verschiedene Häusertypen bis zur letzten Schraube digital vorgeplant. Diese Typen werden für jedes größere Projekt neu kombiniert.

Am Ende des Planungsprozesses stehen ein 3D-Modell des Bauprojekts sowie umfassende Datensätze über alle benötigten Materialien und Bauteile. Das Vorbild sei dabei die Automobilindustrie, so Produktchef Lechner. Die auf Zeiterparnis und Kosteneffizienz getrimmte Produktion sieht man den fertigen Häusern nicht an. Die Wohnungen fallen mit 90 Quadratmetern und Deckenhöhen von 2,65 Metern großzügig aus. Gründer Ketterer versichert: „Wir machen keinen Unterschied zwischen gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau.“ Mitarbeit: Arno Schütze