

Nokera errichtet riesiges Werk für Holzbau

Möckern. Was für Grünheide bei Berlin die Tesla-Gigafactory ist, soll für Möckern nahe Magdeburg die Green-Construction-Factory von Nokera werden: In der gigantischen Halle im Industriegebiet des Ortsteils Stegelitz soll der Löwenanteil von jährlich 20.000 Wohnungen entstehen, die Nokera in serieller Holzbauweise errichten will.

Nicht mehr und nicht weniger als eine „Revolution der Bauwirtschaft“ will Nokera mit dem Werk in Sachsen-Anhalt vorantreiben. Vor gerade einmal zwei Jahren haben Norbert Ketterer, Gründer und Verwaltungsratspräsident von Nokera, und seine Mitsstreiter die Idee entwickelt, standardisierte Produktionsprozesse aus der Automobilindustrie in das Bauwesen zu übertragen. In der Halle in Möckern, die bis Ende des Jahres auf einer Grundfläche so groß wie siebzehn Fußballfelder gebaut wird, werden vier Produktionslinien installiert. In ihnen wird von der ersten Skizze bis zu den fertigen Bauteilen jeder einzelne Arbeitsschritt digital erfasst und gesteuert.

Nokeras selbstgestecktes Ziel lautet: Klimaschonenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und zwar schnell. Für ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 20 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen veranschlagt das

Unternehmen eine Bauzeit von etwa drei Monaten. Möglich wird das durch ein Baukastenprinzip, das Nokera bis ins Detail auf seine Musterhäuser angewandt hat. Die industriell vorgefertigten Baukomponenten werden auf dem jeweiligen Grundstück nur noch montiert. Durch die digitale Prozesssteuerung sollen Schwierigkeiten auf der Baustelle von Beginn an minimiert werden. Dazu trägt auch der hohe Grad der Eigenfertigung von 83% bei. Denn Nokera produziert neben den Wandmodulen auch Bäder, Küchen, Fußböden und Treppenhäuser in Eigenregie.

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein immer wieder neu angewandter und leicht zu variierender Produktionsprozess Kostenvorteile mit sich bringt: Architektur- und Planungskosten entfallen nahezu vollständig, ebenso die Abstimmung verschiedener Ge-



Die Fabrik entsteht auf einer Fläche so groß wie siebzehn Fußballfelder und ist damit weltweit Spitzenreiter. Quelle: Nokera

Klares Bekenntnis zum Baustoff Holz

werke oder Baufirmen auf der Baustelle. Nicht zuletzt erhöht die standardisierte Vorproduktion die Planungs- und Kostensicherheit. Insgesamt schätzt Nokera das Potenzial der Effizienzsteigerung über den gesamten Wertschöpfungsprozess auf etwa 50% bis 60%. Dieser Produktivitätsgewinn mache kostengünstiges und zügiges Bauen auch in Zukunft möglich.

Zweite Säule der Nokera-Philosophie ist das Bekenntnis zum Baustoff Holz. Markus

Lechner, gelernter Zimmermann und als Chief Product Officer der Holzbauparte im Unternehmen, schwört auf das einfach zu verarbeitende und vielfach modifizierbare Material. „Holz ist ein Wunderwerk der Natur, das niemand besser hätte erfinden können“, sagt er. Als nachwachsender und recyclingfähiger Rohstoff sei es ressourceneffizienter als jeder andere Baustoff. Wenn sich Nokera Nachhaltigkeit auf die Fahnen schreibe, dann sei es selbstverständlich, dass sämtliches verwendetes Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft stamme und PEFC-zertifiziert sei, so Lechner. Jährlich wüchsen in Deutschland 120.000 Kubikmeter Holz nach, von denen etwa 65.000 Kubikmeter geerntet würden. Langfristig wolle Nokera durch seine Kooperationen auch dazu beitragen, den Waldumbau in Deutschland voranzutreiben, um ihn den sich verändernden Klimabedingungen anzupassen.

Alle Musterhäuser von Nokera sind zudem darauf ausgerichtet, dass auf ihnen Photovoltaik-Anlagen installiert werden. In

diesem Kontext will Nokera nicht nur als Bauherr, sondern perspektivisch auch als Dienstleister auftreten. „Über Mieterstrom-Modelle wollen wir sicherstellen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eines Gebäudes den auf dem Dach produzierten Strom selbst nutzen können“, sagt Lechner. Darüber hinaus wird die Energieversorgung in den Wohnhäusern über Nahwärmenetze, Blockheizkraftwerke und Geothermie abgesichert.

Auch beim Bau der Green-Construction-Factory versucht Nokera in Sachen Nachhaltigkeit Maßstäbe zu setzen. Das in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer-Institut entwickelte Energiekonzept sieht zur Stromerzeugung Solarpaneele auf dem Dach vor. „Überschüssige Energie wollen wir zwischenspeichern und entwickeln dazu eine Wasserstoff-Strategie“, sagt Jan Hedding, als Chief Financial Officer für die betriebswirtschaftlichen Belange des Unternehmens zuständig. Zudem werden Holzabfälle in einem Blockheizkraftwerk vor Ort energetisch verwertet. Ziel ist, eine klimaneutrale Produktion zu gewährleisten, wenn möglich sogar eine klimapositive.

Nicht zuletzt schafft Nokera in der Region neue Arbeitsplätze. Schon jetzt arbeiten 200 Beschäftigte im Schwesterwerk Wood Factory im nahen Burg, das nach Zukauf zur Nokera-Gruppe gehört. Hier werden in kleinerem Maßstab bereits die Produktionsprozesse angewandt, die in der aktuell entstehenden Halle auf deutlich höherem Niveau intensiviert werden sollen. Am neuen Produktionsstandort sind 400-500 Vollzeitstellen vorgesehen.

Damit ist die Ansiedlung auch ein wichtiger Impuls für die noch immer strukturschwache Region. Kommune, Landkreis und das Land Sachsen-Anhalt haben bei der Baugenehmigung für die Fabrik intensiv zusammengearbeitet – sie lag nach gerade mal dreieinhalb Monaten vor. Ein Beleg dafür, so Firmenchef Ketterer, dass in Deutschland

rasche und zielorientierte Genehmigungsverfahren möglich seien, wenn alle an einem Strang zögen.

Nun gelte es, auch die Baugenehmigungen für Wohnhäuser in serieller Holzbauweise zu beschleunigen und bundesweit zu harmonisieren. Ketterer verwies auf sechzehn bestehende Landesbauordnungen, in denen im Detail viele unterschiedliche Anforderungen an den Brandschutz, Türen- und Fenstergrößen oder Raumzuschnitte formuliert werden. Ganz zu schweigen von deutlich divergierenden Förderrichtlinien für den öffentlichen Wohnungsbau. An die Adresse der Bundesbauministerin richtete er den dringenden Appell, sich für bundesweit geltende Vorschriften einzusetzen oder sich zumindest für eine Ausweitung von Typengenehmigungen einzusetzen.

Bundesweit einheitliche Bauvorschriften gefordert

Geywitz entgegnete, sich für eine Musterbauordnung stark machen zu wollen, die deutschlandweit weitestgehend einheitliche Bedingungen für das Bauen festschreibe. Trotz eines klaren Bekenntnisses zu den föderalen Strukturen der Bundesrepublik sei nicht einzusehen, warum ein Typenhaus, das etwa in Hamburg funktioniere, nicht auch in Hessen möglich sein solle. Grundsätzlich sei das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen nur zu erreichen, wenn das Tempo auf allen Ebenen anziehe.

Sollte der Wohnungsbau in serieller Holzbauweise in den nächsten Jahren tatsächlich an Fahrt zunehmen, hat Nokera am neuen Standort übrigens bereits vorgesorgt. Das erworbene Grundstück ist so groß, dass sich in der Verlängerung der jetzt entstehenden Fabrikhalle noch einmal eine genauso große Halle errichten ließe.

Klaus Grimberg



Nokera-Chef Norbert Ketterer im Gespräch mit Bundesbauministerin Klara Geywitz und Ministerpräsident Reiner Haseloff. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Klaus Grimberg

Deutsche Investment erwirbt Wohnanlage

Berlin. 99 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten in zwei Wohn- und Geschäftshäusern am Kaiserdamm in Berlin-Charlottenburg hat Deutsche Investment erworben. Die beiden Gebäude verfügen über eine Gesamtmietsfläche von 7.000 qm und sind nahezu vollvermietet. Das Ensemble Kaiserdamm 25/25a, Ecke Königin-Elisabeth-Straße ist architekturhistorisch von Bedeutung, denn es zählt zu den frühen Arbeiten von Hans Scharoun. Es wurde 1929 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Der Architekt wurde in der Nachkriegszeit insbesondere durch die Entwürfe für die Berliner Philharmonie, den Kammermusiksaal und die Staatsbibliothek im Tiergarten weltberühmt. **Klaus Grimberg**

Gewobag vermietet Bürogebäude

Berlin. Ihr Bürohaus mit 2.000 qm Mietfläche in der Schwedter Straße 9b im Bezirk Prenzlauer Berg hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag vollständig neu vermietet. Das Gebäude ist Teil eines Bürohaus- und Hostel-Ensembles und liegt inmitten des Szeneviertels unweit der Schönhauser Allee und des Kollwitzplatzes. Neue Mieter auf jeweils rund 600 qm Fläche sind das Consulting- und Dienstleistungsunternehmen Hoteloffice24, der Anbieter von flexiblen Büros Teamz und der inklusive Ausbildungsbereich Berlin Beta Work des Deutschen Roten Kreuzes Berlin. **Klaus Grimberg**

Domicil verkauft 180 Wohnungen

Erfurt/Gotha. 180 Wohn- und 14 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtfläche von 12.935 qm hat Domicil in den thüringischen Städten Erfurt und Gotha veräußert. Das größere der beiden Objekte mit 123 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rund 8.900 qm befindet sich in Erfurt in unmittelbarer Nähe zur Universität. Das Gebäude in Gotha verfügt über 57 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 4.000 qm und ist ebenfalls zentral in der Nähe des Schlossparks gelegen. **Klaus Grimberg**

Garbe baut bei Jena ein Logistikzentrum

Jena. Auf einem 65.000 qm großen Grundstück in Bollberg bei Jena errichtet Garbe Industrial Real Estate ein Logistikzentrum mit einer Gesamtfläche von 35.500 qm. Im Dezember 2022 soll mit dem Bau begonnen werden. Garbe investiert ca. 48 Mio. Euro. Das Grundstück ist 7 km vom Hermsdorfer Kreuz entfernt. Damit ist der Standort an die Autobahnen A 4 (Bad Hersfeld - Dresden) und die A 9 (Berlin - München) angeschlossen. Neben der Verkehrsanbindung spielte die Nähe zu Jena beim Grundstückskauf eine Rolle. Entstehen soll ein Multi-User-Logistikzentrum mit einer Hallenfläche von 31.500 qm, die in Einheiten ab 10.000 qm geteilt werden kann. Hinzu kommen 1.400 qm für Büros und Sozialräume, 2.500 qm Mezzaninfläche und 30 Überladebrücken. **Sabine Gottschalk**

In Dresden werden die Büros knapp

Dresden. Der Büromarkt in Dresden hat nach Analysen von Aengevelt Research im ersten Halbjahr 2022 einen Flächenumsatz von 28.000 qm verzeichnet. Das schließt auch die Eigennutzung ein. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Umsatz um 17% gestiegen.

In den Jahren 2012 bis 2021 wurden auf dem Dresdner Büromarkt in den Monaten Januar bis Juni durchschnittlich 31.600 qm Fläche umgesetzt. Aengevelt Research zeichnet für das erste Quartal dieses Jahres einen Büroflächenumsatz von 10.000 qm. Im Jahr 2021 waren es 10.400 qm. Im zweiten

Quartal wurden 18.000 qm umgesetzt, hier waren es 2021 nur 13.600 qm. Das Dekadennittel beträgt für dieses Quartal 16.000 qm.

In der zweiten Jahreshälfte nimmt das Marktgeschehen am Dresdner Büromarkt laut Aengevelt traditionell zu. Von 2012 bis 2021 wurden zwischen Juli und Dezember im

Schnitt 60.700 qm umgesetzt. Daraus hat Aengevelt Research für das Gesamtjahr 2022 einen möglichen Büroflächenumsatz von 90.000 qm errechnet. Im Vorjahr waren es 120.000 qm. Das Dekadennittel liegt bei 92.000 pro Jahr. „Zwar ist die Nachfrage in Dresden zur Zeit ungebrochen hoch. Sie trifft aber auf ein noch zu geringes Flächenangebot. Das wirkt sich hemmend auf die Flächenumsätze aus“, erklärt Anett Richter von Aengevelt Dresden. Die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve sei seit 2008 kontinuierlich von 340.000 qm auf 80.000 qm Ende 2021 gesunken und der Trend setze sich fort. Die Angebotsreserve habe Ende Juni bei nur noch 74.000 qm gelegen. Entsprechend habe sich auch die Leerstandsquote binnen eines Jahres bei einem Büroflächenbestand von aktuell 2,5 Mio. qm von 4,2% auf 2,8% reduziert. Gleichzeitig zeigen die Spitzenmietpreise mit 16,70 Euro/qm eine Tendenz nach oben an. **Sabine Gottschalk**



Dresden ist als Wirtschaftsstandort beliebt und braucht dringend mehr Büroflächen. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Sabine Gottschalk