

Wohnpark Thalgau (A)

Praktisch alles aus einer Hand

Beim Bau ihrer Gebäude aus Massivholz (MHM) überlässt die österreichische SIGES Immobilien GmbH nichts dem Zufall. Und sie bietet fast alle Leistungen rund um die Wohnimmobilie aus eigener Hand.

Der zunehmende Anteil an Großprojekten hat den Holzbau verändert. In vielen Unternehmen wurden zum Beispiel neue Planungs- und Projektierungskapazitäten geschaffen, um bereits in einer frühen Projektphase die Weichen in Richtung Holzbau zu stellen. Dies ermöglicht reibungslose Abläufe in der Abwicklung, schlanke Kostenstrukturen und ein besseres Qualitätsmanagement.

Es bietet sich an, diesen Entwicklungsprozess noch weiter zu denken und zu sehen, welche weiteren Leistungen rund um das Bauen Verbesserungen für den Projektablauf möglich machen. So entstehen Geschäftsmodelle wie das der SIGES Immobilien GmbH im österreichischen Niedersill, die nicht nur die Projektierung, die Planung, die Fertigung und den Bau, sondern auch die Vermarktung, die Finanzierung,

die Energie- und Förderberatung und die Hausverwaltung der fertigen Immobilie anbietet.

Viele Gesellschafter, viele Kompetenzen

SIGES ist überwiegend in Stadt und Land Salzburg aktiv, wo das Unternehmen mit verschiedenen Töchtern jährlich rund 3000 m³ Massivholz-Mauer (MHM) und 3500 m³



PROJEKT 1 // WOHNPAK THALGAU (A)

Praktisch alles aus einer Hand	10
Steckbrief	14
Interview Finanzierung	15
Interview Wohngesundheit	16
Kann ich das auch?	17

▲ Der Wohnpark Thalgau: Das jüngste Projekt des Unternehmens umfasst 70 Eigentums- und zehn Mietwohnungen

Brettspertholz (BSP) produziert und verarbeitet. Das Gros der 50 bis 60 Projekte im Jahr stellen schlüsselfertige Wohnanlagen. Daneben produziert man in Niedersill Einfamilienhäuser (in Österreich ein um 30 bis 50 Prozent geschrumpfter Markt) und übernimmt auch kleinere Projekte wie Tiny Houses, Anbauten oder Aufstockungen. Selbsterklärtes Ziel: hochwertigen, ökologischen, wohngesunden und dabei „leistbaren“ Wohnraum in Holzgebäuden schaffen.

Dass man unternehmerisch außergewöhnlich breit aufgestellt ist, hängt mit der Firmengeschichte zusammen: Geschäftsführer Josef Meissnitzer, der das Unternehmen 2013 mit den beiden Mitgesellschaftern Stefan Pfisterer und Christian Plaickner gegründet hat, stammt wie seine Schwester und vierte Mitgründerin Christine Meissnitzer aus einer Familie, die in der Wald- und Forstwirtschaft verwurzelt ist. Als

Keimzelle des heutigen Unternehmens könnte man ein Sägewerk betrachten, das der Vater 1990 erwarb.

Josef Meissnitzer machte dementsprechend seine erste Ausbildung an einem Holztechnikum, ging danach aber in die Finanzbranche, wo er sich das Wissen aneignete, das er heute bei der kaufmännischen Planung neuer Projekte einsetzt. Es folgten ein gemeinsames Forschungsprojekt mit der Universität Innsbruck zu Themen wie Schallschutz und Bauphysik oder auch eine Tätigkeit im österreichischen Normeninstitut.

Christian Plaickner ist als Finanzspezialist für die Finanzierungsberatung der Kunden zuständig, Christine Meissnitzer als Ärztin mit Zusatzausbildung in Umweltmedizin für alle Fragen rund um die Wohn-gesundheit, Stefan Pfisterer ist bei der gesamten Projektentwicklung, von der Planung über die Abwicklung bis zur Entscheidung der Energiekonzepte, federführend.

Alle Gewerke in die Projektierung einbezogen

So kommt eine Fülle von Kenntnissen im Unternehmen zusammen, die den Projektlauf entscheidend prägen und gravierende Einflüsse auf das Endergebnis nehmen. Dies beginnt schon vor dem eigentlichen Projektstart, wenn man ein infrage kommendes Grundstück umfassend bewertet. Kern dieser Bewertung ist eine fundierte Marktanalyse für die betreffende Region, in die Daten wie der Wohnungsbedarf und die durchschnittlichen Wohnungspreise eingehen. Auch die lokalen Fördermöglichkeiten – in Österreich ist die Wohnbauförderung Landessache – werden bereits mit einbezogen.

Passt alles zusammen – insbesondere die anvisierten Verkaufspreise und der regionale Durchschnittspreis –, kauft das Unternehmen das Grundstück an. Josef Meissnitzer: „Wir betrachten das ganze Projekt also zuerst



▲ Die Wohnungen haben zwischen 52 und 107 m² Wohnfläche, die verschiedenen Häuser bis zu vier Holzgeschosse



SIGES/MEISSNITZER

▼ Alle Hölzer sind PEFC-zertifiziert, in Thalgau wurde erstmals in Österreich der gesamte Holzbau einer Wohnanlage in die Zertifizierung einbezogen

▼ Die MHM-Elemente punkten im Geschosswohnungsbau auch mit ihren Brandschutzeigenschaften

von der kaufmännischen Seite her und gestalten es durch unser Konzept und das Zusammenwirken aller Firmenteile so, dass wir es später wie ein Produkt verkaufen können.“

In dieses Produkt fließen in der anschließenden Projektierungsphase alle Kompetenzen im Unternehmen zusammen, um Synergien zu nutzen, Kollisionen zu vermeiden und spätere Änderungen zu minimieren.

So werden die Wohnungsschnitte in einer Wohnanlage zum Beispiel an die lokalen Förderrichtlinien angepasst – ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu „leistbarem“ Wohnraum: Das Land Salzburg fördert Einzelpersonen mit bis zu 46 000, einen Zweipersonenhaushalt mit bis zu 63 700 und eine Jungfamilie mit bis zu 70 000 Euro nicht rückzahlbarem Zuschuss, billigt ihnen aber als Voraussetzung

für die Förderung nur einen gewissen Maximalpreis pro Quadratmeter Wohnfläche zu.

Auch die zur SIGES gehörende Hausverwaltung sitzt bereits in der Planungsphase mit am Tisch und macht Vorschläge zur Senkung der laufenden Kosten. Dabei geht es zum Beispiel darum, pflege- und kostenintensive Allgemeinflächen möglichst klein zu halten.



SIGES/MEISSNITZER



◀ Anspruchsvolle Komplettleistungen in Massiv-Holz bieten (v.l.n.r.) Stefan Pfisterer, Christian Plaickner, Christine Meissnitzer, Josef Meissnitzer

Die Abläufe: standardisiert und rationalisiert

Bei Ingenieurleistungen wie Statik, Brand- und Schallschutz arbeitet das Immobilienunternehmen in dieser Phase mit engen Partnern zusammen. Das gibt dem Betrieb die Möglichkeit, auch die Projektierung weitgehend zu standardisieren und zu rationalisieren. Voraussetzung dafür ist unter anderem ein umfassender Detailkatalog für den Holzbau, auf den die Ingenieurbüros aufbauen können. Konstruktiv kommen in der Regel MHM-Außenwände und BSP-Decken zum Einsatz, Innenwände plant man je nach Anforderungen.

Sämtliche Bauteile werden vom Partnerunternehmen Holz Meissnitzer GmbH produziert und vom dazugehörigen Holzbauunternehmen, der MHM Massivholzbau GmbH, montiert. Das Holz wird im firmeneigenen Sägewerk verarbeitet und stammt zum Großteil aus der eigenen Forstwirtschaft und von privaten Waldbauern, sodass man den Holzbau überwiegend aus eigenen Ressourcen produzieren kann. „So vermeiden wir von der Planung bis zur Abwicklung Kosten, die den Holzbau anderswo teuer machen“, sagt Josef Meissnitzer.

Ein weiterer wichtiger Kostenfaktor ist die Vergabe von Einzelgewerken. Auch hier hat das Unternehmen das Heft selbst in der Hand und kann auf Qualität und Preise Einfluss nehmen. Dabei arbeitet man in Niederschall meist mit bewährten Partnern zusammen, um die Abläufe in Planung und Ausführung zu optimieren.

Stefan Pfisterer erstellt in der Projektierungsphase ein individuell auf das Projekt und seinen Standort zugeschnittenes Energiekonzept: „Je nach Platzangebot und Rahmenbedingungen kann sich zum Beispiel eine Holzpelletsheizung, eine dezentrale Wärmeerzeugung in den Wohnungen, eine Erdwärmepumpe oder ein Fernwärmeanschluss als optimal erweisen.“

Massivholzgebäude mit Energiekonzept nach Maß

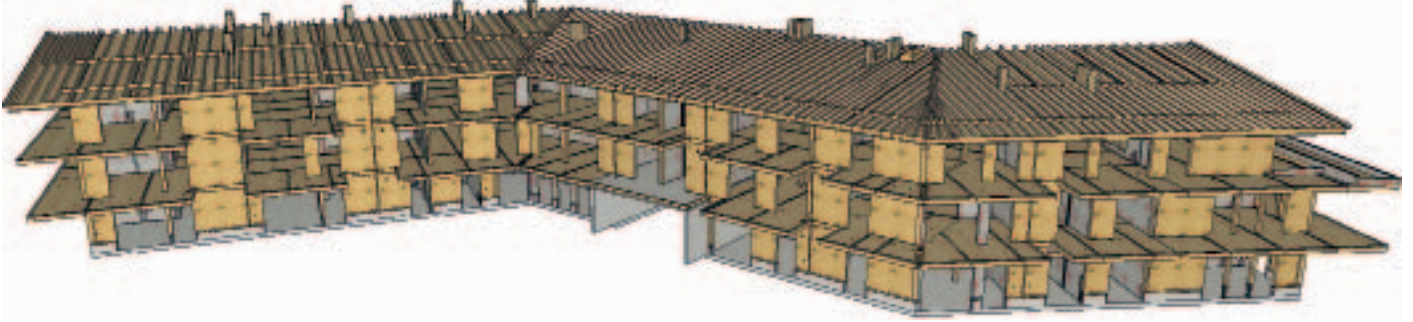
Auch der Wohnpark Thalgau, der sich gerade in der fortgeschrittenen Vermarktungsphase befindet, erhielt ein individuelles Energiekonzept. Es umfasst 70 Eigentums- und zehn Mietwohnungen zwischen 52 und 107 m² Wohnfläche in mehreren Gebäuden mit bis zu vier Holzgeschossen. Den provisionsfreien Vertrieb übernimmt wie üblich die zur Firmengruppe



EIN MEILENSTEIN AN EFFIZIENZ

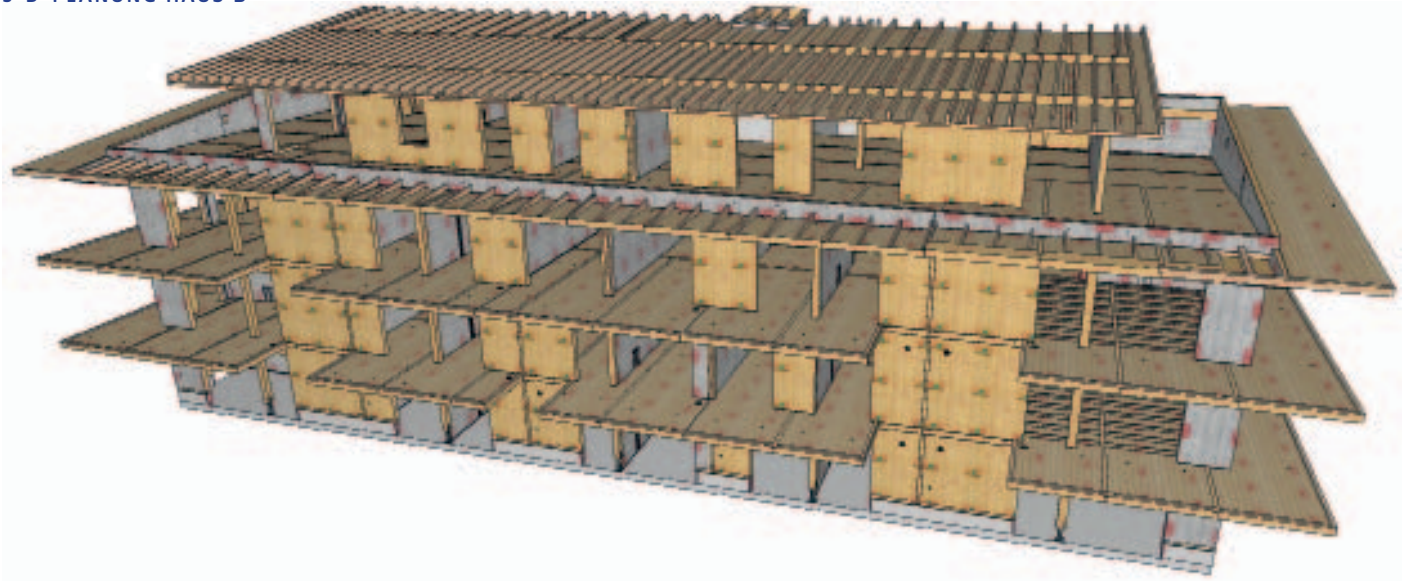
- > Hohe Deckkraft
- > Extrem kurze Trocknungszeit
- > Keine Grundierung
- > Spritzbar
- > Für Kindergärten & Kinderspielplätze geeignet

3-D-PLANUNG HAUS A



SIGES

3-D-PLANUNG HAUS B



SIGES

STECK
BRIEF

PROJEKT: „Wohnen am Sagergut“ Thalgau | www.siges.at

BAUZEIT: März 2022 bis April 2024

WOHNFLÄCHE: 5894 m²

BAUWEISE: Massiv-Holz-Mauer (MHM)

BAUHERR: SIGES Salzburger GesmbH | A-5722 Niedernsill | www.siges.at

ARCHITEKT: Carma Projekte GmbH | A-6380 St. Johan (Tirol) | www.carma.world

BAULEITUNG: SIGES Salzburger GesmbH | Lukas Moser | www.siges.at

HOLZBAU: MHM Massiv-Holzbau GmbH | A-5722 Niedernsill | www.meissnitzer.at

HOLZBAU-STATIK: Schrentewein & Partner GmbH Srl. | I-39100 Bozen | www.lignaconsult.net

PLANUNG: Carma Projekte GmbH | Dominik Hagn | www.carma.world

gehörende Vermarktungsabteilung. Anfangs mit einer Holzpelletsheizung geplant, wird die Wohnanlage heute über einen Nahwärmeanschluss beheizt. „Das liegt daran, dass wir in Verhandlungen mit der Gemeinde und dem lokalen Nahwärmeerzeuger eine Erweiterung der Leitungskapazität und einen Anschluss unseres Wohnparks erreichen konnten“, erinnert sich Stefan Pfisterer. „So konnten wir unserer Philosophie folgen, lokale Unternehmen in unsere Projekte einzubinden und damit einen Nutzen für die Region zu generieren.“

In Thalgau wurde die Nahwärme mit einem Puffervolumen von 20000 l kombiniert, sodass man darauf hoffen kann, im laufenden Betrieb über

Heizstäbe 75 Prozent der auf den Dächern erzeugten PV-Energie direkt in der Wohnanlage zu nutzen. Photovoltaik und die flexible, schnelle Fernwärme sind für Stefan Pfisterer auch unter diesem Aspekt „eine Superkombination“.

Für einen niedrigen Heizwärmebedarf sorgen in Thalgau 200 mm starke MHM-Außenwände mit 120 mm Holzweichfaserdämmung. Damit erreicht man einen U-Wert von 0,19 W/(m²K), der aus Sicht von Stefan Pfisterer alle Voraussetzungen für einen minimalen Energieverbrauch bietet: „Nach unserer Erfahrung bewirken die guten Eigenschaften von MHM, dass sich die Bewohner auch bei etwas niedrigeren Raumtemperaturen behaglich wohlfühlen. Die Beheizung ist in unseren Wohnanlagen deshalb nicht das große Thema, eine viel größere Rolle spielt der Warmwasserbedarf.“

Auch Josef Meissnitzer ist von MHM überzeugt: „Die massiven Gebäude sind im Winter behaglich warm und im Sommer angenehm kühl, man muss hier nur die Nettogrundfläche heizen und nicht die Außenwand. Auf der Baustelle ist das Bausystem unproblematisch, es gibt zum Beispiel keine Dampfbremse, die man beschädigen könnte. Hinzu kommt, dass es absolut zuverlässig ist: Bei der großen Zahl der von uns seit 2014 abgewickelten Projekte gab es in puncto Holzbau praktisch keine Reklamation.“

Bausystem mit guten Eigenschaften

Vorteile bietet das MassivHolz-Mauer-System auch in puncto Baubiologie, Ökologie, Statik, Brand- und Schallschutz. Zuständig für das gesamte Themenfeld „Baubiologie“ ist bei SIGES Christine Meissnitzer (siehe Interview Seite 16).

Die Allgemeinärztin und Neurologin mit zusätzlichem Diplom in Umweltmedizin schätzt an den leimfreien Massivholz-Elementen vor allem den niedrigen Verarbeitungsgrad des Holzes: „Je natürlicher und unbehandelter der Rohstoff Holz ist, desto besser für die Gesundheit.“

Finanzierung

„Hochwertigen Wohnraum günstig finanzieren“

Der Wohnbau stellt in Österreich die gleichen Kosten-Aufgaben wie in Deutschland. *mikado* sprach darüber mit Christian Plaickner, Finanzierungsberater bei der SIGES GmbH.

***mikado:* Neben der hohen Qualität steht bei Ihnen die Bezahlbarkeit von Wohnraum im Fokus. Was tragen Sie dazu bei?**

Plaickner: Hier sollte man zunächst erwähnen, dass die Banken beim sehr guten ESG-Rating unserer hochqualitativen Holz-Immobilien von einer positiven Wertentwicklung ausgehen. Das allein öffnet uns bei der Finanzierung schon Türen zu besseren Konditionen. Ein zweiter wichtiger Aspekt ist der Einbezug von Fördergeldern. Hier bieten unsere Immobilien alle Voraussetzungen, um unsere Kunden durch Förderung finanziell zu entlasten. Sie ist deshalb Teil des Finanzierungskonzepts.

Welchen Stellenwert nimmt denn bei Ihnen momentan die Finanzierung von Einfamilienhäusern ein?

In Österreich haben wir hier einen Einbruch von bis zu 50 Prozent. Der Einzelne kann sich bei den momentanen Preisen und Zinsen ein Einfamilienhaus kaum noch leisten. Deshalb stehen die Großprojekte klar im Vordergrund.

Kommen Sie deshalb auch als Großkunde in den Genuss besserer Konditionen?

Nein, das spielt eigentlich keine Rolle, wir arbeiten ja mit mehreren Banken zusammen, auf die sich das Gesamtvolumen verteilt. Andererseits weiß ich aber auch, bei welcher dieser Banken ich gerade auf Sonderkontingente zugreifen kann, um die Finanzierungskosten zu senken.

Haben Ihre Kunden noch weitere Vorteile von der bankenunabhängigen Beratung?



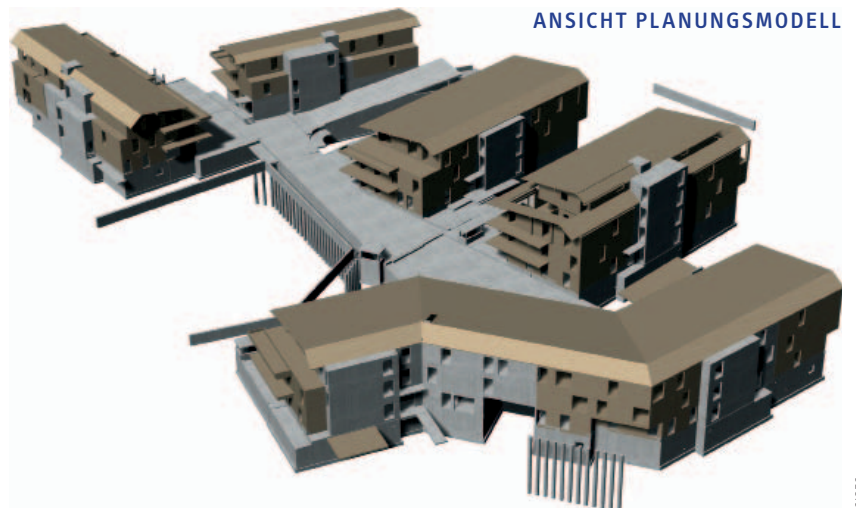
▲ Christian Plaickner ist Finanzierungsberater bei der SIGES GmbH

Nun, nehmen Sie zum Beispiel die strenge Kreditimmobilienmaßnahmen-Verordnung (KIM-V), die seit dem 1. August 2022 Immobilienfinanzierungen in Österreich erheblich erschwert. Hier kann ich in schwierigen Fällen auf Kreditinstitute in Deutschland ausweichen. Ein Privatmann, der diese Möglichkeit nicht kennt, würde nach Ablehnung durch seine Hausbank oft auf den Immobilienkauf verzichten.“

Herr Plaickner, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Ökologisch punkten mit kurzen Lieferwegen

Ökologisch punktet der massive Baustoff mit seinen kurzen Lieferwegen und als nachhaltiger und effizienter CO₂-Speicher. Konsequenterweise nutzt die Holz Meissnitzer GmbH für ihre Projekte neben der eigenen Forstwirtschaft auch das Holz von Anbietern am Projektstandort – so auch beim Wohnpark Thalgau. Alle Hölzer sind PEFC-zertifiziert, in Thalgau wurde erstmals in Österreich der gesamte Holzbau einer Wohnanlage in die Zertifizierung einbezogen.



ANSICHT PLANUNGSMODELL

SIGES

Wohngesundheit

„Je natürlicher, desto besser“

Natürliche Wohnmaterialien, ein optimales Raumklima, angenehme Akustik – darauf legen viele Bauherren und Wohnungskäufer Wert. **mikado** sprach mit Umweltmedizinerin Christine Meissnitzer, wie sich Ökologie und Wohngesundheit technisch umsetzen und vermarkten lassen.

mikado: Frau Meissnitzer, Holz hat in Ihrer Familie ja eine lange Tradition ...

Meissnitzer: Ja, es hat schon unsere Kindheit geprägt. Danach ist jeder von uns

seinen eigenen Weg gegangen, am Ende sind mein Bruder und ich aber zum Holz zurückgekommen.

Und dabei haben Sie sich besonders dem Aspekt „Holz als Baustoff“ gewidmet.

Meissnitzer: Sehen Sie, wenn Sie sich mit dem Thema Umweltmedizin beschäftigen, stoßen Sie irgendwann zwangsläufig darauf, welchen Einfluss unsere gebaute Umwelt auf die Gesundheit hat. Vor allem im Zeitalter absolut dichter Gebäude. Wir wohnen in solchen Gebäuden und wir arbeiten darin, weshalb man als Faustregel formulieren könnte: Je natürlicher und unbehandelter, desto besser für die Gesundheit. Diese Regel passt natürlich hervorragend zu einem leimfreien Bausystem wie MHM, der Weg zurück zum Holz war für mich als Umweltmedizinerin also quasi vorprogrammiert.

Wie sehen Sie denn Ihren Aufgabenbereich bei SIGES?

Meissnitzer: Nun, zum einen bin ich in Fragen der Konstruktion eingebunden – hier

favorisiere ich starke MHM-Formate mit einer Holzfaserver-Außendämmung –, zum anderen bauen wir ja auch mit anderen Stoffen wie zum Beispiel BSP. Da gilt es dann, geprüfte Leime mit hohen ökologischen Standards auszuwählen. Und dann gibt es ja auch beim Innenausbau eine breite Palette von Möglichkeiten.

Worauf ist hier aus baubiologischer Sicht zu achten?

Meissnitzer: Vor allem auf natürliche Wohnmaterialien, die ein optimales Raumklima und eine angenehme Akustik gewährleisten. Diese Themen bringe ich schon in die Projektierung ein, sodass die Verwendung entsprechender Materialien bei uns Standard ist. Für Kunden, die noch einen Schritt weiter gehen möchten, bieten wir im Einzelfall eine baubiologische Beratung und verschiedene Sonderausstattungen an, etwa Holzschalungen der Innenwände, Kalk- oder Lehmputz.

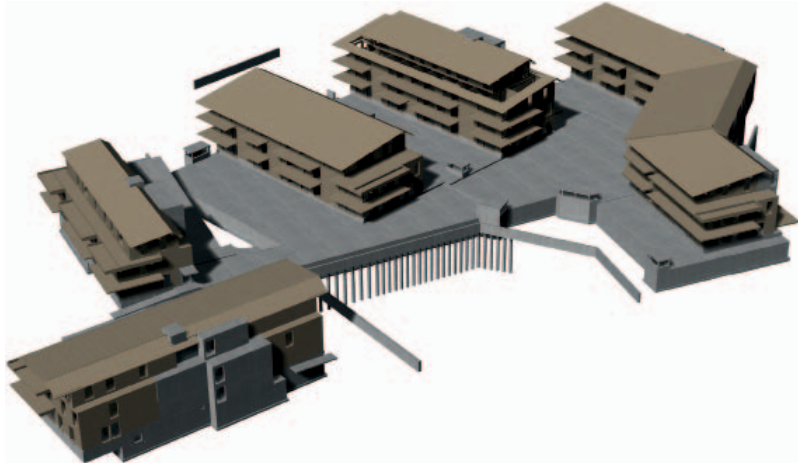
Frau Meissnitzer, wir danken Ihnen für das Gespräch.



SIGES/MEISSNITZER

▲ Christine Meissnitzer kümmert sich bei SIGES um Ökologie und Wohngesundheit

ANSICHT PLANUNGSMODELL



SIGES

Statisch tragen die scheibenförmigen MHM-Wandelemente bei den maximal viergeschossigen Wohngebäuden in Thalgau problemlos alle anfallenden Lasten ab. Die 3D-Darstellungen der Konstruktion zeigen, dass man nur an Problemstellen wie Balkon- oder Dachauflagern über großen Fensteröffnungen GLVL Träger einsetzen musste. Für SIGES die Lösung der Wahl, passen die verklebten Furnierschichtholz-Träger doch hervorragend in ein Holzgebäude, zumal sie im Gegensatz zu Stahl keine Wärmebrücke in der Außenhülle bilden.

Ein Großteil der tragenden Innenstruktur wurde mit BSP-Wänden ausgeführt, um durch die schlanken Querschnitte das Brutto-Netto-Flächenverhältnis in den Wohnungen

zu verbessern. Die gesamte Holzkonstruktion trägt sich selbst, die Treppenhäuser wurden nur aus Schall- und Brandschutzgründen in Stahlbeton ausgeführt.

Bausystem mit guten Brandschutzeigenschaften

Mehrere Prüfungen von MHM-Elementen belegen, dass sich die Massiv-Holz-Mauer bezüglich ihrer Brandschutzeigenschaften sehr gut für den Geschosswohnungsbau eignet. Auch erhöhte Brandschutzanforderungen für mechanische Beanspruchungen lassen sich problemlos mit dem Bausystem umsetzen.

Sämtliche Ergebnisse der Brandschutzversuche sind gut dokumentiert und können bei der

Massiv-Holz-Mauer Entwicklungs GmbH abgerufen werden.

Zuverlässiger Schallschutz

Auch die sehr guten Schallschutzeigenschaften des Systems sind in einer Broschüre dokumentiert. Zu bemerken wäre hier, dass das System bei Bauschallmessungen die Rechenwerte in der Regel übertrifft. Laut Rainer König, Geschäftsführer der Massiv-Holz-Mauer Entwicklungs GmbH, liegt dies am Konstruktionsprinzip: „Dank der Vernagelung der Holzschichten haben wir es hier mit einem weichen System zu tun, das Schallwellen im Bereich des Direktschalls und der Nebenwege dämpft.“

Hochwertig und bezahlbar

Preislich liegen MHM-Gebäude oft über den günstigsten Angeboten des konventionellen Massivbaus. Das Know-how des Salzburger Holzbaugeneralisten lässt die Kosten allerdings erheblich sinken. Dies bezieht sich auch auf die Finanzierung über die Baufirma. Hier profitieren Kunden zunächst vom guten ESG-Rating ihrer Immobilie. Vorteile bringt den Kunden auch eine professionelle und bankenunabhängige Beratung (siehe Interview Seite 16). Auch sie trägt in der Gruppe dazu bei, Wohnraum in hochwertigen Holzgebäuden bezahlbar zu machen.

Dr. Joachim Mohr, Tübingen ■



SIGES/MEISSNITZER

KANN ICH DAS AUCH?

Hochwertig und bezahlbar

Das Bausystem Massiv-Holz-Mauer (MHM) eignet sich sehr gut für den Geschosswohnungsbau, als reines MHM System oder als Hybridbau. Deshalb können auch die meisten kleineren Zimmereien gut mit dem Bausystem umgehen. Bei Projekten wie dem Wohnpark Thalgau kann durch das umfassende Know-how eines Holzbaugeneralisten und ausgeklügelten Rohstoffeinsatz (MHM Außenwand, Treppenhaus Beton und Decken BSP) ein großer Teil der Kosten deutlich reduziert werden, sodass man preislich in die Liga des günstigeren konventionellen Massivbaus kommt.