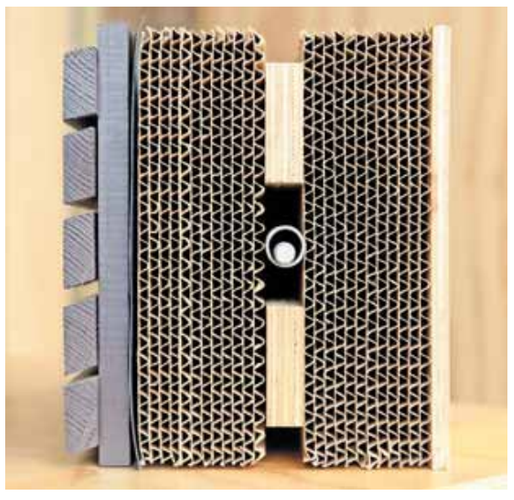
Das Wikkelhouse wird aus klimaschonenden Materialien gebaut und ist voll zerlegbar. Die Wände werden in einem ausgeklügelten Schichtsystem gefertigt (kleines Foto links unten).

FOTOS: YVONNE WITTE / WIKKELHOUSE



Haus aus Pappe

Günstig, flexibel, umweltfreundlich: Ein niederländisches Team errichtet Gebäude aus Karton. Auch Regen ist kein größeres Problem mehr

VON EVELYN PSCHAK VON REBAY

Jeder mag das Wikkelhouse“, sagt Oep Schilling lachend. Der Holländer weiß, dass seine Pappmaché-Version eines Tiny-House in allen Punkten dem Zeitgeist entspricht: Das Wikkelhouse besteht aus umweltfreundlichen Materialien, ist es doch vorwiegend aus Pappe, Holz und Flachs erbaut. Außerdem lassen sich sämtliche Bausegmente zerlegen und zu 100 Prozent wiederverwerten. Das Häuschen kann zudem innerhalb eines Tages aufgebaut werden – und ist so leicht, dass die Konstruktion nicht einmal ein Fundament benötigt.

Sein geringes Gewicht verdankt das Wikkelhouse dem Umstand, dass es eben vornehmlich aus Pappe ist – die Wände sind aus 24 Schichten davon, um genau zu sein. Diese werden – der Name verrät es bereits – in einer großen Spule der Amsterdamer Manufaktur Schillings eng um eine Form gewickelt, verklebt, mit einer wasserdichten, atmungsaktiven Membran versehen und zuletzt innen wie außen mit Holz verkleidet.

2015 realisierte Oep Schilling seinen ersten Prototypen. Doch bereits davor habe er viel mit Pappe gearbeitet, sagt der 57-Jährige, der 1989 nach Abschluss der Schauspielschule die Firma Fiction Factory gegründet hatte, um sich auf Kulissenbau zu spezialisieren und bald die Filmindustrie, Designer, Museen und Messen belieferte. Gerade für letztere habe man Pappkarton gerne genutzt, weiß der Unternehmer: „Pappe ist ein Leichtgewicht. Aber in der Sandwichbauweise wird es zu einem Produkt, dessen Stabilität sich immens erhöht – ohne, dass es signifikant an Gewicht zunimmt.“

Ersonnen hat das Pappmaché-Häuschen aber ein anderer niederländischer Unternehmer, René Snel. Aber dessen Umsetzung vor etwa 20 Jahren sei erfolglos geblieben, sagt Schilling: „Er war kein Designer, es schaute einfach nicht gut aus. Und außerdem nutzte er viel chemischen Kleber, denn eigentlich wollte er nur beweisen, wie stark Pappe war.“

Als Schilling 2012 auf Snels Erfindung stieß, sei der Anspruch ans Bauen jedoch bereits ein anderer gewesen, erinnert sich der Amsterdamer. Vor allem die 2006 erschienene Dokumentation „Eine unbequeme Wahrheit“ mit dem ehemaligen US-Vizepräsidenten Al Gore über die globale Erwärmung habe den Klimaaktivismus beflügelt, so Schilling. Und habe schlussendlich auch ihn bewogen, die Möglichkeiten eines Pappmaché-Hauses neu auszutarieren.

Vier Jahre lang feilten Schilling und sein Team am Wikkelhouse, immer in den freien Stunden: „Ich glaubte persönlich sehr an das Projekt. Meine Angestellten zogen mich zur jährlichen Weihnachtsfeier regelmäßig damit auf“, erzählt er. Doch als er 2016 den ersten Wikkelhouse-Werbefilm ins Netz setzte, seien eben tatsächlich binnen kürzester Zeit Anfragen aus der ganzen Welt in Amsterdam-Nord eingegangen.

Inzwischen sind Team und Maschinerie so eingespielt, dass drei Wikkelhouses im Monat gebaut werden können. Etwa acht Monate braucht der Betrieb für die Fertigstellung eines Häuschens. Dessen kleinste Version ist 15 Quadratmeter groß und besteht aus drei Segmenten von jeweils 3,50 Meter Höhe, 4,60 Meter Breite und 1,20 Meter Länge. Die Module lassen sich beliebig aneinanderreihen, so misst das größte Wikkelhouse, das Oep Schilling bisher gebaut hat, 60 Quadratmeter. Auch der Einbau von Küche, Dusche oder Bad ist möglich. Der Preis beginnt bei 30 000 Euro, da sind die Kosten für Verschiffung und Aufbau allerdings noch nicht dabei.

In der Wahl seiner Zulieferer sei er sehr penibel, so Schilling: „Wir können zwar die Forstwirtschaft nicht kontrollieren, wählen jedoch die Leute, mit denen wir zusammenarbeiten, sehr genau aus. Das Sperrholz kommt vom Holzwerkstoffkonzern Arauco aus Chile, erzählt er: „Das sind Hauptakteure der Holzindustrie, die betreiben ihre eigene Forstwirtschaft – wir dagegen sind eine klitzekleine Firma.“ Schilling, der 75 Mitarbeiter beschäftigt, fügt sogleich an: „Man muss aber auch gar nicht groß sein, um die Aufmerksamkeit der Menschen zu bekommen.“

Das Wikkelhouse öffne Türen, ist sich Schilling sicher, „weil das Publikum intuitiv versteht, dass sich Dinge ändern müssen“. So habe selbst Aracau für das Wikkelhouse einen umweltverträglicheren Kleber entwickelt oder nach Wegen gesucht, das Holz mit umweltzertifizierten Schiffen nach Europa zu überführen. So motiviere man sich gegenseitig.

Außerdem sei seine Manufaktur inzwischen unterstützend an der Gründung einer kleinen Wikkelhouse-Werkstatt in Chile beteiligt. „Das Produkt sieht ganz genauso aus wie unseres, wird allerdings mit den vor Ort vorherrschenden Materialien gebaut, so benutzen sie dort Schafwolle für die Isolierung und nicht Flachs wie wir. Es ist ein anderes System, aber genauso nachhaltig wie unsere Papphäuser.“

Bautechnisch sei anfangs seine größte Sorge gewesen, dass die Pappe bei Regen nass werden oder an Stabilität verlieren könnte, erklärt Schilling, „doch sie ist so beständig wie ein Fels, solange die regensichere Membran ihren Job erledigt.“ Diese Folie wird durch die hölzerne Verkleidung darüber geschützt. Regnet es, fließen die Tropfen durch das Holz, treffen auf die Folie und gleiten an ihr hinunter zur Hausbodenkante, dem baulich kritischsten Part der Konstruktion: „Hier bleibt das Holz oft über einen längeren Zeitraum nass, bevor die Sonne es wieder trocknen kann.“

„Wir kommen aus dem Kulissenbau“, sagt der Wikkelhouse-Gründer, „das kann man als Schwäche sehen – oder als unsere Stärke.“

Das Problem, so der Niederländer, sei also weder die Pappe noch die Folie, sondern das Holz an der unteren Hauskante: „Das können wir allerdings sehr leicht ersetzen, und das tun wir auch für die Kunden.“

Aber natürlich ist das keine Lösung auf Dauer. Und so bauen sie die Wickelhäuser inzwischen aus thermisch modifiziertem Holz. Dieses Thermoholz wird durch Erhitzen bei gleichzeitigem Sauerstoffmangel chemisch verändert, wodurch es eine höhere Fäulnisresistenz erlangt und im Außen- und Nassbereich vielfältiger eingesetzt werden kann.

„Bei den älteren Häusern haben wir noch mit gebeiztem Holz gearbeitet, doch die neuen Häuser sind alle aus diesem modifizierten Holz gebaut, was erstens längere Haltbarkeit verspricht und wodurch wir zweitens den Einsatz von Holzbeize umgehen – wodurch die Konstruktion noch nachhaltiger wird.“

Bis heute hat Schillings Werkstatt mehr als 100 solcher Wikkelhouses gebaut. Die meisten davon werden privat genutzt, aber über die Wikkelhouse-Webseite findet man auch einige, in die man sich für ein paar Urlaubstage einmieten kann. Das erste aller Wickelhäuser nutze einer seiner Partner inzwischen in seinem Garten als Akupunkturstudio, erzählt Schilling: „So können wir genau verfolgen, wie es altert und daran unsere Verbesserungen entwickeln.“

Flexibel und doch solide, das ist nicht die schlechteste aller Eigenschaftspaarungen, die man sich vom Pappmaterial abgucken kann, um ein Unternehmen zu führen: „Wir kommen aus dem Kulissenbau“, sagt der Wikkelhouse-Gründer, „das kann man als Schwäche sehen – oder eben auch als unsere Stärke. Denn wir arbeiten mit offenem Geist und bleiben kreativ.“ Man kann also ein Haus aus Pappe bauen, wenn man daran glaubt und sich anstrengt, schlussfolgert Oep Schilling: „Man stelle sich vor, was noch alles möglich sein könnte!“

Kleine Delle

Anleger setzen auch in Corona-Zeiten auf Immobilienfonds. Deren Renditen sind kaum gesunken – auch dank neuer Strategien

Die Corona-Pandemie hat manche Branchen zum Teil schwer getroffen: Geschlossene Hotels und Geschäfte generieren keine Einkünfte und die Betreiber sind nicht mehr in der Lage, die Mieten zu bezahlen. Firmen kündigten Büroflächen, weil sie wegen des weithin verordneten Home-Office nicht mehr so viele Flächen brauchen. Das bekommen auch die Immobilienfonds zu spüren. Wegen rückläufiger Mieteinnahmen mussten einige schon Wertberichtigungen vornehmen. Das drückt auf die Renditen und führt dazu, dass manche Anleger sich um die Sicherheit ihrer Investitionen sorgen – viele erinnern sich daran, dass im Zuge der Finanzkrise vor gut zehn Jahren eine ganze Reihe offener Immobilienfonds liquidiert wurde.

Fondsanbieter entdecken den Wohnungsmarkt, aus mehreren Gründen

Diese Sorge scheint bislang jedoch unbegründet, vor allem aus zwei Gründen: Zum einen wurde nach der Finanzkrise per Gesetz eine bestimmte Haltedauer und Kündigungsfrist festgelegt, sodass niemand mehr kurzfristig seine Mittel aus einem Fonds abziehen und ihn damit in finanzielle Schwierigkeiten bringen kann. Zum anderen achten viele große Immobilienfonds seit Längerem darauf, dass sie in unterschiedliche Assetklassen investieren und damit das Risiko streuen. Diese Strategie hat denn auch in der Corona-Krise dazu geführt, dass die Fonds zwar rückläufige, aber nur selten negative Renditen auswiesen. „Wir sehen jetzt sinkende Renditen, weil Mieten ausgefallen sind und Mieten in der Nachvermietung gesenkt werden. Aber solange die Produkte breit diversifiziert sind, eine entsprechende Größe und ein professionelles Management haben, sind negative Renditen aktuell unwahrscheinlich“, sagt Sonja Knorr, Leiterin Alternative Investments bei der auf Fondsbewertungen spezialisierten Firma Scope Analysis. Viele Anbieter versuchten, das Renditeniveau über 1,5 Prozent zu halten. Das sei zwar nicht viel, aber angesichts üblicherweise längerer Haltezeiten von mehreren Jahren sei es auch kein Unglück, wenn ein Jahr mal etwas schlechter ausfalle.

Viele Fondsanbieter sehen das ähnlich. Corona verursacht eine Delle, die schnell überwunden wird, sobald das Virus besiegt ist, so die häufig zu hörende Expertenmeinung. Denn anders als bei konjunkturellen Krisen rechnet man damit, dass das Wirtschaftsgeschehen schnell wieder zügig an Fahrt gewinnt, Hotels wieder belegt, Geschäfte wieder besucht werden und die Menschen wieder in die Büros zurückkehren werden.

„Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von weniger als 1,5 Prozent des Fondsvermögens vorgenommen. Gerade im Einzelhandel gibt es Objekte, die davon betroffen sind“, sagt Mario Schüttauf, Fondsmanager von Hausinvest der Commerz Real, der mit einem Volumen von mehr als 16 Milliarden Euro zu den größten Publikumsfonds zählt. Mit Mietern, die nicht zahlen konnten, habe man teilweise Stundungen vereinbart oder man habe bei ihnen die Umsatzmietkomponente verstärkt. „Wir helfen damit dem Mieter, aber gleichzeitig haben wir die Möglichkeit, von wieder anziehenden Umsätzen nach der Krise zu profitieren“, sagt Schüttauf. Diese Schritte haben dazu geführt, dass Hausinvest im Geschäftsjahr 2020/21 (31. März) eine Rendite von zwei Prozent ausweisen konnte, nach 2,2 Prozent im Vorjahr. Ein weiterer Grund für das vergleichsweise gute Abschneiden dürfte darin liegen, dass Hausinvest seit 2019 auch in das Immobiliensegment Wohnen investiert. Mittlerweile entfallen sechs Prozent des Immobilienbestandes auf Wohnungen, immerhin 1600. „Wir wollen Wohnen weiter ausbauen und in den nächsten zehn Jahren bis zu 20 Prozent Wohnen in unserem Immobilienbestand haben“, erklärt Schüttauf.

Wohnen galt für viele offene Immobilienfonds lang als wenig attraktiv, weshalb sie auch kaum darin investiert haben. Die Preisentwicklungen sind dort moderater als bei Gewerbeimmobilien, es gibt hier weniger zu verdienen. In einer Krise wie der aktuellen fällt aber der große Vorteil dieser Nutzungsart ins Auge: Die Einnahmen sind stetig und das Investment ist damit vergleichsweise sicher, denn die Menschen brauchen überall und jederzeit ein Dach über dem Kopf.

Das mag eines der Argumente gewesen sein, die auch den Vermögensverwalter Swiss Life Asset Managers dazu bewogen hat, 2017 einen Fonds mit hohem Wohn-Anteil aufzulegen. Der „Living & Working“ hat inzwischen ein Fondsvolumen von rund 950 Millionen Euro und konzentriert sich neben dem Wohnen auf Immobilien der Nahversorgung, also auf Lebensmittelmärkte und andere Geschäfte, in denen man für den täglichen Bedarf einkauft. „Wir wollten von Anfang an eine risikoarme Aufstellung. Wir wollen etwas anbieten, das zwar keine sehr hohen Renditen bringt, das aber auch in schwierigen Zeiten nicht über die Maßen leidet. Das hat in der Pandemie bisher funktioniert“, sagt Christine Bernhofer, Mitglied der Geschäftsführung von Swiss Life Asset Managers.

Noch mehr Wohnungen: Die Manager von Immobilienfonds kaufen mehr Mietshäuser, dafür weniger Hotels oder Bürotürme. FOTO: JULIAN STRATENSCHULTE/DPA

Wohin mit dem Geld der Sparer? Die Nachfrage nach Objekten übertrifft das Angebot bei Weitem

Der Bereich Wohnen dürfte künftig noch aus einem weiteren Grund gefragt sein: Seit Anfang März gilt die Offenlegungsverordnung der EU. Danach müssen viele Finanzdienstleister, darunter auch Immobilienfonds, angeben, wie nachhaltig ihre Investments sind. Um sich als nachhaltig zu zeigen – das Schlagwort lautet hier ESG (Environmental, Social & Governance) - schauen einige Fonds dabei auf den Bereich sozialgeförderter Wohnungsbau. Der galt wegen der staatlichen Reglementierung bisher als unattraktiv. „Mit Investitionen in gefördertes Wohnen kann der soziale Aspekt des ESG bedient werden“, erklärt Knorr von Scope Analysis.

Bisher scheint die Pandemie die Anleger nicht zu schrecken. Die Kündigungen, die es gab, führen die Fondsmanager meist darauf zurück, dass Anleger Mittel für lange geplante Ausgaben abziehen, etwa zur Endtilgung eines Hauskredites. Es gab aber auch in der Krise Mittelzuflüsse. Für Knorr ist das nicht überraschend: „Es gibt ja kaum Alternativen. Offene Immobilienfonds werden vor allem von konservativen Privatanlegern gewählt, weil die Fonds ein niedriges Risikoprofil haben und immer noch ein Renditepremium im Vergleich zu anderen Anlageformen bieten.“

Tatsächlich setzen die stetigen Mittelzuflüsse die Publikumsfonds unter Anlagedruck. Am Markt sind einfach nicht genügend Objekte, die große Nachfrage führt zu immer höheren Preisen. Mancher stellt sich hier die Frage, ob solche Objekte dann noch rentabel sind. „Die Nachfrage nach Objekten fast aller Nutzungsarten und Größenordnungen ist riesig“, sagt Bernhofer. Wie andere Kaufinteressenten auch, steigt Swiss Live Asset Managers mittlerweile auch vermehrt bei Projektentwicklungen ein.

Das erste Corona-Jahr haben die Immobilienfonds zumeist noch ganz passabel überstanden. Für das zweite rechnen die Manager mit weiter sinkenden Renditen. Da die Corona-Krise noch nicht vorbei ist, werde es weitere Mietausfälle geben. „Eine Lehre aus der Krise ist es, einem Portfolio Immobiliensegmente wie Wohnen oder Nahversorgung beizumischen, denn sie wirken stabilisierend“, sagt Knorr.

BÄRBEL BROCKMANN

DIZdigital: Alle Rechte vorbehalten – Süddeutsche Zeitung GmbH, München
Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über www.sz-content.de
KliemannE
SZ20210508S7952831