

Je Woche

19. Jahrgang  
ISSN 1862 - 1996



# Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



**Ausgabe 04**  
vom 22. - 28. Januar 2023

## Inhalt

- Wie steigende Baustoffkosten zu höheren Immobilienpreisen führen
- Revitalisierung der 1906 erbauten Kuvertfabrik in München

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie

Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

### Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass  
Postfach 90 06 08  
60446 Frankfurt am Main  
mobil +49 (0)179 8767690

[www.kulturexpress.de](http://www.kulturexpress.de)  
[www.kulturexpress.info](http://www.kulturexpress.info)  
[www.svenska.kulturexpress.info](http://www.svenska.kulturexpress.info)  
[www.engl.kulturexpress.info](http://www.engl.kulturexpress.info)

Finanzamt IV Frankfurt a/M  
USt-idNr.: DE249774430  
[redaktion@kulturexpress.de](mailto:redaktion@kulturexpress.de)

Kulturexpress in gedruckter Form  
erscheint wöchentlich

# Wie steigende Baustoffkosten zu höheren Immobilienpreisen führen



Martin Sessler

Martin Sessler ist Experte für Immobilien. Er betreibt zwei Von Poll-Immobilienbüros in Böblingen und Herrenberg. Nach seiner Überzeugung führen die steigenden Baustoffkosten langfristig zu mangelndem Wohnraum. Somit steigen die Preise für Mieten und Eigentum. Eine Besserung ist aktuell nicht in Aussicht, da der Bau neuer Immobilien schleppend voran geht.

Da Wohnraum aktuell ohnehin schon knapp und schwer bezahlbar ist, stehen Wirtschaft und Politik vor einer großen Herausforderung. Gerade städtische Gebiete leiden unter der Situation, doch ländliche Regionen (in die immer mehr Menschen ausweichen) sind auch betroffen. In diesem exklusiven Gastbeitrag erklärt Martin Sessler die Situation bei den Baustoffen

und gibt einen Ausblick auf die kommende Entwicklung.

## Neubau von Wohnungseinheiten besonders betroffen

Das Coronavirus führte im vergangenen Jahr zur Holzkrise. Holz wurde zu einem knappen und teuren Rohstoff. Auch Entwässerungsanlagen und die Arbeiten von Dachdecker:innen und Klempner:innen waren von Knappheit und Preisanstieg betroffen. Durch steigende

Rohstoffpreise, wie zum Beispiel Erdöl- und Erdgas um 50 Prozent, erhöhten sich die Neubaupreise um 9,1 Prozent. An der US-Börse Nasdaq stiegen die Holzpreise im Februar um 34 Prozent. Somit wurde ein Hausbau im Jahr 2021 zu einer deutlich größeren Investition als im Vorjahr. Da die vorher geschickten Angebote der Unternehmen bereits rechtlich bindend waren, konnten die Mehrkosten nicht mehr auf die Kund:innen übertragen werden. Dies war ein großer Faktor für den Anstieg der Immobilienpreise.

## Bereits 2022 weniger Neubauten

Das Versprechen der Bundesregierung, bis 2022 rund 400.000 Neubauwohnungen fertigzustellen, konnte nicht eingehalten werden. Expert:innen konnten bisher nur über 200.000 neu errichtete Wohnungen berichten. So ist von einem Marktversagen im Bereich stadtnahen und bezahlbaren Immobilien die Rede. Inflation und höhere Kosten machen das entwickeln von



Baustoff: Poroton, Planziegel, Foto (c) Kulturexpress

neuem Wohnraum zu einem teuren Vorhaben, was viele Projekte unrentabel gemacht hat. Die Konsequenz: die ausbleibende Bautätigkeit wird sich mittelfristig in steigenden Preisen niederschlagen. Baustellen sind oftmals unbesetzt. Bauprojekte verzögern sich.

## Mehr Menschen bevorzugen Bestandsimmobilien

Durch den Mangel an Neubauwohnungen und die Zunahme der Stadtflucht sind die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland seit Beginn des Jahres 2000 um durchschnittlich 12 Prozent gestiegen. Der Anstieg bei Einfamilienhäusern auf dem Land liegt sogar noch höher.

Der Kaufpreis von bereits restaurierten Bauten ist noch höher, da die Kosten der Restaurierung umgelegt werden. Auch 2021 wurde zum finanziellen Rückschlag: Konstruktionsvollholz stieg um 77,3 Prozent, Dachlatten um 65,1 Prozent. Auch andere wichtige Rohstoffe erhöhten sich. Kupfer beispielsweise um 27 Prozent, Bitumen um 36 Prozent.

### Fazit

Die steigenden Baustoffkosten führten zu höheren Immobilienpreisen. Insbesondere Neubauten waren betroffen. Somit wird das umsetzen von bezahlbarem Wohnraum zur Herausforderung. Doch auch bestehende Immobilien schlugen die höheren Sanierungs- und Modernisierungskosten zu Buche. Es ist abzusehen, nachhaltiges Bauen und der effiziente Einsatz von Baumaterialien in naher Zukunft ein immer größeres Thema spielen wird. Dieses Umdenken der gesamten Baubranche wird immer wichtiger und kann mit innovativen Lösungen zu einer Verbesserung der Situation am Markt beitragen.

Meldung: MXlogitcon GmbH, Enspel

## Neue Arbeitswelten in historischem Fabrikdenkmal

### Revitalisierung der 1906 erbauten Kuvertfabrik in München

Rund drei Jahre nach dem Start der umfassenden Revitalisierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Kuvertfabrik im Münchner Stadtteil Pasing hat der Projektentwickler Bauwerk diese jetzt abgeschlossen. Die KUPA, wie sie von den Pasingern genannt wird, ist das Herzstück und die Namensgeberin des Wohn- und Geschäftsquartiers „kupa – Quartier Kuvertfabrik Pasing“, das Bauwerk seit Anfang 2018 an der Landsberger Straße 440-446 entwickelt hat. Das Ende der Arbeiten an der KUPA



Ein neues urbanes Wohnquartier und sein historisches Zentrum: die Kuvertfabrik Pasing © Bauwerk

markiert zugleich den Abschluss dieses Gesamtprojektes. „Die Revitalisierung der Kuvertfabrik war weit mehr als der Erhalt eines historischen Gebäudes. Denn wir haben insbesondere die komplette Gebäudehülle in ihren architektonischen Ursprung zurückgeführt. Zudem gab es, wie üblich beim Bauen im Bestand, immer wieder neue Erkenntnisse, auf die wir flexibel reagieren mussten. Auch deshalb ist es etwas ganz Besonderes, dieses Gebäude für den Münchner Westen als ein wieder erstrahltes Schmuckstück gestaltet zu haben“, erläutert Prokurist und Projektleiter Christian Schulz von Bauwerk.

### **Zuckerfabrik, Kuvertfabrik, innovatives Bürogebäude**

Der Bau aus dem Jahr 1906 war ursprünglich als Zuckerfabrik errichtet worden. Ab 1909 diente er dann bis in die 1990er-Jahre als Fabrik zur Herstellung von Briefkuverts. Über eine anschließende Zwischennutzung waren bis 2015 Ateliers und Werkstätten für Künstler und Hand-

werksbetriebe in den historischen Mauern untergebracht. Trotz seiner einstigen Symbolkraft als Wirtschaftsmotor des Stadtteils stand das über einhundert Jahre alte Gebäude anschließend leer. Anfang 2019 startete Bauwerk mit den Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen. Im Juli 2019 begannen die Rohbauarbeiten an den fünf Wohnneubauten des Quartiers. Im Sommer 2020 folgte der Startschuss für die Rohbauarbeiten in der Kuvertfabrik mit dem Ziel, ihren

unternehmerischen Geist an dem historischen Standort wiederzubeleben.

## Herausforderung Tiefgarage

Im Zuge der Arbeiten erwiesen sich einige der geplanten Maßnahmen als besonders herausfordernd. Dazu zählte zum Beispiel der Bau der eingeschossigen Tiefgarage, die sich mit Ausnahme der Grundfläche der KUPA über das gesamte Quartiersgrundstück erstreckt. Direkt darunter werden künftig zwei Tunnelröhren für die Verlängerung der U-Bahn-Linie U5 errichtet. „Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz mussten alle statischen Eingriffe daher sorgfältig und vorausschauend geplant werden, um spätere Setzungen des Gebäudes durch die Tunnelbaustelle zu vermeiden“, sagt Christian Schulz.

## Mehr als moderne Arbeitsräume

Die KUPA selbst wurde Stück für Stück behutsam saniert. Denn über die vergangenen Jahrzehnte waren an dem Gebäude verschiedene Umbaumaßnahmen im Inneren und an der Fassade vorgenommen worden. Die Vision von Bauwerk war es, der Kuvertfabrik ihr Original-Antlitz zurückzugeben. Gleichzeitig soll das Gebäude- und Denkmal seinen künftigen Nutzern auf etwa 4.405 Quadratmeter Bruttogrundfläche weit mehr bieten als bis zu 250 moderne Arbeitsplätze.

So wurden im Erd- sowie im Dachgeschoss eindrucksvolle Galerien eingefügt. Dadurch sind helle, offene Räume entstanden, die Platz für Kommunikation und zum Netzwerken bieten, während der Blick durch die historischen Fenster



*Helle, offene Büros bieten Raum für Kommunikation, Innovation und Kreativität und laden zum Netzwerken ein © Bauwerk*



*Die Geschichte der KUPA ist allgegenwärtig: Das historische Jugendstil-Geländer im alten Treppenraum wurde restauriert*

ein neues Stadtquartier mit viel Potenzial zeigt. Das Einsetzen eines zweiten Treppenraumes inklusive Personenaufzug ermöglicht zudem eine barrierefreie Erschließung. Im ehemaligen Kesselhaus sind ebenfalls Büroflächen geplant. Durch eine durchdachte Vorrüstung der Haustechnik kann hier künftig auch eine Gastronomie betrieben werden.

Zusätzlich zur modernen Ausstattung ist die Geschichte in sämtlichen Räumen des Gebäudes allgegenwärtig. So wurde das historische Jugendstil-Geländer im alten Treppenraum restauriert. Ebenso wurden die denkmalgeschützten Wandfliesen aufbereitet und wieder angebracht. Alle Original-Fenster, die erhalten wer-

den konnten, wurden saniert. Dort, wo dies nicht mehr möglich war, wurden die Fenster rekonstruiert. Und auch der historische Schriftzug „Kuvertfabrik Pasing“ wurde erneuert und über dem Eingang an der Südfassade montiert. Christian Schulz: „Durch neue und historische Elemente entsteht in den Mietflächen ein einzigartiger Charme, der in dieser Form in Neubauten nicht erreicht werden kann. Das macht die KUPA zu einem besonderen und identitätsstiftenden Ort – nicht nur für die Menschen, die hier künftig arbeiten werden, sondern auch für die Bewohner in unseren fünf Neubauten.“

## **Die Zukunft der Kuvertfabrik**

Bestens angebunden an die Innenstadt ist nun ein modernes, urbanes Quartier im Münchner Westen entstanden, das vielfältigen Lebensraum schafft. Sein Zentrum bildet die Kuvertfabrik, die auf ihre eigene sympathische Weise Macher, Denker und Treiber zu Kreativität und Innovation anregt.

Mit dem Abschluss der Arbeiten an der KUPA geht auch der vollständige Verkauf aller 167 Einheiten der fünf Wohnneubauten einher. Die Kuvertfabrik selbst wurde bereits im Sommer 2019 von der Stadtsparkasse München im Rahmen eines Forward-Deals erworben und wird Ende Januar 2023 an den künftigen Eigentümer übergeben.

„Wir freuen uns, dass wir dazu beigetragen haben, dieses historische Gebäude zu erhalten und damit die Identität von Pasing zu stärken“, sagt Michael Rubenbauer, Direktor Immobilienmanagement der Stadtsparkasse München. „Diese hochwertigen Büro- und Gastronomieflächen in einem außergewöhnlichen Ambiente bieten wir nun zur Miete an.“

Meldung: Anschütz + Company, Public Relations,  
München