

VIELFÄLTIG
&
VIELSEITIG

Leserthema: „Firmengruppe Robert Decker“

Holzbau immer stärker gefragt

Serieller Holz-Massivbau macht kostengünstige Sozialwohnungen möglich

Geht nicht, gibt's nicht“, so das Credo des Generalunternehmers Robert Decker. Dieses Statement hat die Firmengruppe mit der Fertigstellung des sozialen Wohnraums in Eiselting bewiesen. Selbst Bürgermeister Georg Reinhaller war begeistert in nur 14 Monaten und in umweltfreundlicher Bauweise, nachhaltige Wohnungen kostengünstig übernehmen zu können.

**1.800 Euro pro m²
Wohnfläche möglich**

Die Kosten für den energieeffizienten Holzbau konnten signifikant durch eine KfW 40 Plus-Förderung gesenkt werden. Zudem erhielt die Gemeinde Eiselting eine Förderung der Baukosten vom Freistaat Bayern, welche mit 30 Prozent zu Buche schlug. Durch die Kombination der Fördergelder in Verbindung mit dem industri-



Symbolisch übergibt Bauräger Robert Decker (li.) den Schlüssel für die neuen Sozialwohnungen in Eiselting an Bürgermeister Georg Reinhaller.

riellen Produktionsprozess konnten die Gesamtherstellkosten je m² Wohnfläche auf sensationelle 1.800 Euro pro Quadratmeter gesenkt werden.

Wie in vielen Gemeinden ist auch der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Eiselting stark angespannt. Jedoch ermöglichten die niedrigen Baukosten einen

attraktiven Mietpreis von 9,50 Euro/m², ohne dass die Gemeinde subventionieren musste.

Zudem wurden die Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen an das Nahwärmenetz der Firma HeimatEnergie+ angeschlossen. Durch die sehr gute Isolierung geht auch weniger Energie verloren, was im Angesicht der



Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun in Holzmassiv-Bauweise geschaffenen Wohnungen in der Gemeinde Eiselting.

aktuellen Situation besonders wichtig ist.

Günstiger Strom durch Mieterstrommodell

Die Stromkosten konnten gesenkt werden, denn eine Photovoltaikanlage trägt zur Stromerzeugung bei, welche im Mieterstrommodell wei-

tergegeben wird. Für die Bewohner heißt das, der Strom wird auf dem Dach mit einer Photovoltaikanlage erzeugt, ebenfalls in der Batterie gespeichert und überwiegend im Haus wieder verbraucht. Das schont das öffentliche Netz und der Mieter erhält den Strom vergünstigt.

So freut es Robert Decker umso mehr, dass durch die-

se Maßnahmen und dem Holzbau der ökologische Fußabdruck so gering wie möglich gehalten wurde.

Wenn wir günstigen Wohnraum schaffen wollen, müssen alle Beteiligten ihre Stärken einbringen: Kommunen durch die Schaffung von Baurecht und Unternehmer mit optimierten, wirtschaftlichen Lösungsansätzen.

2022 keine Heizkosten

Eigentümer und Mieter profitieren vom höchsten Baustandard



Holz-Hybrid-Bauweise in der Zinniengasse, Dorfen: Die KfW 40 Plus-Bauweise macht extreme Energieeinsparung möglich.

Während andere nicht wissen, wie sie ihre Heizkosten bezahlen sollen, kommt bei den Bewohnern der Wohnungen der Firma Decker ein ganz anderes Ergebnis heraus.

Das KfW 40 Plus-Effizienzhaus in der Zinniengasse in Dorfen ist vor vier Jahren in Holz-Beton-Hybridbauweise finalisiert worden. Errichtet wurde es mit einem 43 cm starken Wandaufbau in Massivholz und Dämmung. Zusätzlich baute man eine Lüftungsanlage mit 90 Prozent Wärmerückgewinnung ein, denn die größten Wärmeverluste hat man heute nicht mehr über die hervorragende Gebäudehülle, sondern durch das Lüften. Das Ergebnis ist beachtlich, aber nicht überraschend.

Die Heizkosten betragen für alle Wohnungen durchschnittlich gerade mal 0,44 Euro pro Quadratmeter monatlich.

**Monatlich nur 24,64 €
Heizkosten in einer
Wohnung mit 56 m²**

Somit belaufen sich die monatlichen Heizkosten bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit 56 m² auf 24,64 Euro. Die einmalige Energiepauschale von 300 Euro abgezogen, kommt der Bewohner der Wohnung in 2022 auf 0 Euro Heizkosten. Noch günstiger wird die Abrechnung im Jahr 2023, denn dann greift die Mehrwertsteuer-Senkung von 19 auf 7%.

Gemeinsam statt gar nicht

Der kommunale Wohnungsbau muss sich wandeln

Kommunen müssen bauen. Das ist kein neues Thema, jedoch gelten heute in fast allen Gemeinden und Städten Standards – sogenannte Sozialquoten, die es zwischen 10 und 30 Prozent umzusetzen gilt. „Häufig ist es aus Kostengründen für Kommunen aber nicht machbar, den sozialen Wohnungsbau voranzutreiben“, so Thomas Leitner, Projektentwickler bei der Firmengruppe Robert Decker.

Mit transparenten finanziellen Kostenlösungen kann man als Generalunternehmer den Herausforderungen am Bau Paroli bieten.



Mit KfW-Förderung und einem Zuschuss des Landes Bayern gut realisierbar: Sozialer Wohnungsbau kostengünstig und ökologisch.

Durch ökologische Bauweise in der Quartiersentwicklung, wie es bei der Holzmassivbauweise, dem

Holz-Beton-Hybrid- oder dem Holzmodulbau möglich ist, entstehen große Vorteile für Kommunen: KfW 40 NH-

Bauweise, niedrige Heizkosten, kurze Bauzeit, hohe Qualität, Kostensicherheit und maximale Förderungen.

Die Firmengruppe Decker bietet transparente finanzielle Kostenlösungen für die Kommunen an. Hierbei tritt die Firma Decker als Projektentwickler in Zusammenarbeit mit Kommunen für den Wohnungsbereich, Gewerbe- und Einzelhandelsbereich auf.

„Wir stehen auch für sehr große Grundstücke und Flächen als Ansprechpartner zur Verfügung, um diese zu entwickeln“, so Thomas Leitner.

„LandStadt“: Dorfen erhält Zuschlag

Das ehemalige Meindl-Gelände entwickelt sich weiter. Timber Town Dorfen – ein neuer zukunftsorientierter Stadtteil ganz aus Holz entsteht

Als eines von zehn ausgewählten Förderprojekten in Bayern konnte sich die Robert Decker Immobilien mit dem Konversionsgelände „ehemalige Ziegelei Meindl“ erfolgreich bewerben. Der LandStadt-Wettbewerb des Freistaates Bayern bietet die Chance, innovative Konzepte bei der Entwicklung von Wohnungsbau mit 90 Prozent bei den Planungskosten fördern zu lassen.

Das Förderprogramm ermöglicht, zukunfts-fähige Quartiere zu entwickeln

Speziell auf dem ehemaligen „Meindl-Gelände“ soll der Schwerpunkt serieller und bezahlbarer Wohnraum im Speckgürtel von München umgesetzt werden. Ein städtebaulicher Wettbewerb



Der neue DHL-Zustellstützpunkt wurde in Holzbauweise errichtet. Auch Gewerbebauten sind kostengünstig und schnell in Holz zu realisieren.

mit maximal 15 beteiligten Architekturbüros startet im ersten Quartal 2023. Insgesamt sollen von den 21 Hektar Konversionsgelände sieben Hektar Gewerbegrund bleiben und vierzehn Hektar in Wohnbau umgewandelt werden.

Nachdem das Ziegeleigebäude größtenteils nicht

gematerial für Holzvergasung und Hackschnitzelheizung verwendet, und das in Kombination mit Photovoltaik und Wärmenetz durch die beauftragte Firma HeimatEnergie+.

Aktuell werden auf dem Timber Town Gelände bereits ein DHL Stützpunkt, das temporäre Holzmodulgebäude der Hochschule der Sozialverwaltung Bayerns, das Studentenwohnheim Timber Campus Dorfen, der Montessori Kindergarten und verschiedene Büroeinheiten genutzt.

Weitere Büroflächen, ein Hotel, Produktionsflächen für Ceraflex – Europas größter Großkeramik-Verarbeiter – und eine Bäderausstellung von Richter & Frenzel werden in einem der größten Holzgebäude Bayerns mit 12.000 m² Nutzfläche 2023 fertiggestellt.

IN 2022

Trotz schwierigem Umfeld im Jahr 2022 stellte die Robert Decker Firmengruppe über 400 Wohnungen und Häuser fertig:



36 Mitarbeiterwohnungen BMW, Ammerwald



10 Doppelhaushälften Bergham



9 Sozialwohnungen Eiselting



6 Doppelhaushälften Geiselhöring



7 Doppelhaushälften Sauerlach



174 Wohnungen in Modulbauweise, Straubing



160 Wohnungen Waldkraiburg



Montessori Kinderhaus Dorfen



Kinderkrippe Eiselting



Kindergarten Lengdorf

**NACHHALTIG
BAUEN MIT HOLZ**

Wir sind Holzbau- und Fenster-Partner der Timber Homes GmbH & Co. KG und der Firmengruppe Robert Decker!

Huber-sohn
BACHMEHRING

Wasserburger Str. 4 • 83549 Eiselting
www.huber-sohn.de

Wir wünschen der Firmengruppe Decker als langjährigen Partner weiterhin viel Erfolg!

**VERGLEICHEN.
SPAREN.
BETREUEN.**

...unsere Unabhängigkeit ist Ihr Vorteil!

Dorfer Versicherungsmakler

08081 93 55 93 • www.vm-dorfen.de

HOME
IMMOBILIENVERWALTUNG

Als modernes Hausverwaltungsunternehmen mit Sitz in Dorfen kümmern wir uns mit hoher fachlicher Kompetenz um die uns anvertrauten Immobilien.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir Dich (M/W/D)!

WEG VERWALTER / OBJEKTMANAGER
in Vollzeit (weitere Infos unter www.home-iv.de)

Wir freuen uns auf Deine Bewerbungsunterlagen per Mail an: Frau Stiller unter jobs@home-iv.de

HOME Immobilienverwaltung GmbH
Am Stadtpark 6 | 84405 Dorfen | www.home-iv.de

ROBERT DECKER
Immobilien Bauräger

Bereit für eine neue Herausforderung?

WIR SUCHEN VERSTÄRKUNG

Architekt (m/w/d)

**Steuerfachangestellter/
Steuerfachwirt** (m/w/d)

Weitere Stellenangebote & Infos unter www.rdecker.de/jobs

Robert Decker Immobilien • Am Stadtpark 6 • 84405 Dorfen
info@rdecker.de • Tel.: 0 80 81 / 93 90 0 • www.rdecker.de

HeimatEnergie+

Ihr aktiver Beitrag zur Energiewende!

Wir suchen Mechatroniker (m/w/d)

Wärmecontracting und Mieterstrommodelle (vergünstigte Ökostromtarife)

HeimatEnergie+ GmbH & Co. KG, Isener Straße 4, 84405 Dorfen
08081/6049355, www.heimatenergieplus.de

VIELFÄLTIG
&
VIELSEITIG

Leserthema: „Firmengruppe Robert Decker“

Bauen geht seriell: Holzmodulbau

Immer mehr Bauherren erkennen die Vorteile des industriellen Ansatzes

Timber Homes aus Dorfen gehört zu den Unternehmen, die sich dem Holzmodulbau verschrieben haben und auf ein breites Spektrum unterschiedlichster Projekte blicken können.

Die Timber Homes-Module werden aus Massivholzwänden sowie Brettsperrholz-Decken und -Böden gefertigt. Die massive Holz Ausführung der Wände erfüllt dabei nicht nur statische und bauphysikalische Aufgaben, sondern ermöglicht durch das geringe Gewicht die Umsetzung im industriellen Maßstab.



Holz-Modulbauweise: Die Raummodule für den Kindergarten in Lengdorf wurden innerhalb von einer Woche gefertigt und anschließend direkt auf der Baustelle montiert.

„Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der für ein unglaublich angenehmes Raumklima sorgt“, so Decker. „Besonders aber ist die Eigenschaft von Holz, CO₂ zu speichern. In jedem Kubikmeter Holz steckt ca. eine Tonne Kohlenstoff.“

Das Unternehmen hat hochgerechnet, wie viel Kohlenstoff im Projekt Studentenwohnheim Timber Students Dorfen gespeichert ist und kam auf 1.340.000 kg CO₂. Das entspricht etwa dem Treibstoffverbrauch von 800 Pkw im Jahr.

BMW setzt auf Megatrend Modulbau

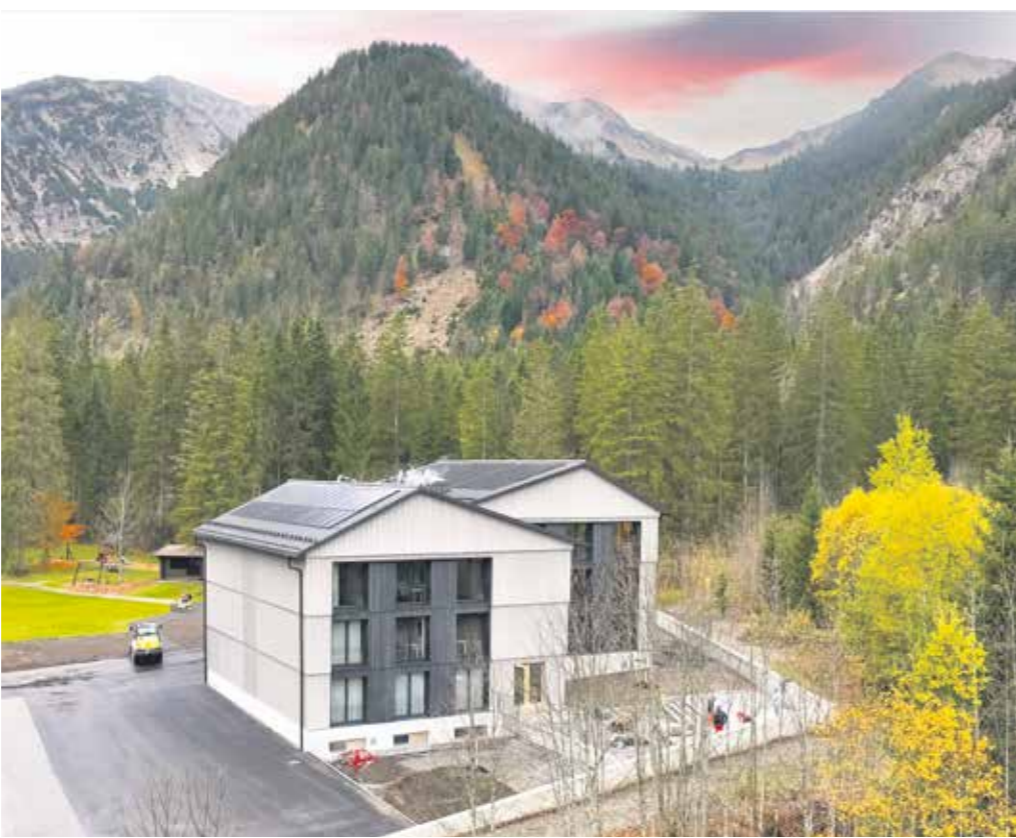
Timber Homes in der Ausschreibung wieder erfolgreich

Gerade im Hinblick auf den Fachkräftemangel sind bezahlbare Personalwohnungen immer mehr gefragt. Firmen wie BMW, die vermehrt Wohnraum zur Mitarbeitergewinnung anbieten, haben deshalb einen klaren Wettbewerbsvorteil.

Im idyllischen Ammerwald bei Reutte in Tirol betreibt BMW seit Jahrzehnten ein traumhaftes Hotel. Im neuen Personalhaus wurde jetzt Platz für 36 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnungen sind mit Badezimmer, eigener Kochnische, passendem Mobiliar und moderner Technik ausgestattet.

Rekordbauzeit von nur sechs Monaten

In einer Arbeitsgemeinschaft erstellten die Firmen Timber Homes und Robert Decker Schlüsselfertigbau das ambitionierte Projekt. Die Basis bildet eine industriell vorge-



Cooler Kulisse und tolle Architektur: Die neuen BMW-Personalwohnungen in Ammerwald.

fertigte Struktur mit offenen Räumen.

Da der Winter auf 1.100 Meter Höhe häufig schon im Oktober beginnt und bis weit in den April andauert, konnte nur mit einer kurzen Bauphase geplant werden. Die effiziente und kostengünstige Holzmodulbauweise ermöglichte, den Fertigstellungstermin innerhalb von nur sechs Monaten inklusive Keller und Außenanlagen einzuhalten.

Extrem kurze Bauphase durch maximal vorgefertigte Holz-Raummodule

Bei der Anlieferung waren Mobiliar, Vorhänge und Bodenbeläge schon vollständig eingebaut.

Timber Homes konnte trotz des knappen Slots pünktlich schlüsselfertig die Personalwohnungen übergeben.

In Straubing entsteht ein ganzer Stadtteil aus Holz

Über 250 Wohnungen und Häuser entlasten den angespannten Markt

In der Stadt Straubing wurden ebenfalls mehrere Projekte realisiert. Die Tochterfirma Timber Homes konnte dort in kurzer Bauzeit Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sowie Apartments in Holzmodulbauweise fertigstellen.

Wir bauen, um Wünsche zu realisieren

Die KfW 40-Häuser sind ein zukunftsorientiertes Quartier: nachhaltig, komfortabel und barrierefrei. 123 fertig möblierte Studentenwohnungen wurden gebaut und sind bereits bewohnt. Dank der natürlichen Eigenschaften des



Studentenwohnheim mit 123 Apartments.



Überzeugend: Ausstattungsdetails und Qualität.



Hier möchte man Student sein.



52 Wohnungen mit 2, 3 oder 4 Zimmern werden gerade vermietet.

Holzes wird ein Raumklima geschaffen, das die Bewohner mit einem angenehmen Ambiente in den eigenen vier Wänden verwöhnt.

Null-Emissionsquartier

Ein eigenes Wärmenetz macht das Null-Emissionsquartier unabhängig von fossilen Brennstoffen.

In Kürze entstehen auf dem Gelände Doppelhaushälften, die im Jahr 2023 in den Verkauf gehen werden. Die Häuser in Holzbauweise überzeugen gleich mehrfach: Familienfreundliche Grundrisse, ansprechende Architektur und hochwertige Ausstattung.

INTERVIEW



Geschäftsführer Robert Decker blickt auf über 30 Jahre Erfahrung in der Immobilien-Branche zurück. Für ihn würde die Baubranche mit den gegenwärtigen Problemen nicht in einer Krise stecken, wenn der Mut für neue Bautechniken größer wäre.

Herr Decker, jeder spricht davon, dass die Immobilienpreise nächstes Jahr fallen werden. Sehen Sie eine ähnliche Entwicklung?

Das sehe ich nicht so. Dieser seit 2008 laufende Immobilienzyklus wurde nicht durch ein typisches Überangebot zum Ende eines Zyklus beendet, sondern durch den Krieg. Außerdem gibt es keine Leerstände – aber einen hohen Bedarf nach Immobilien. Vor diesem Hintergrund werden auch in Zukunft die Preise nicht fallen. In wenigen Einzelsituationen kann es, wo es vorher Übertreibungen nach oben gab, zu Korrekturen kommen.

Steigende Baukosten und steigende Zinsen – wie wird sich das auswirken?

Hatten wir in Deutschland im letzten Jahr noch Baufertigstellungen von über 300.000 Wohneinheiten, werden sie im nächsten Jahr zurückgehen. Der Markt wird sich auf nahe 200.000, also einem niedrigeren Mengenvolumen, neu einstellen. Geringere Nachfrage trifft auf geringeres Angebot. Das Preisniveau wird sich daher wenig verändern.

Wie sehen Sie die Entwicklung bei den Mieten?

Durch das Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren, insbesondere im letzten Jahr, haben wir eine große Nachfrage nach Wohnraum. Auf der Angebotsseite haben wir durch die höheren Baukosten und höheren Zinsen ein signifikant reduziertes Angebot. Beides wird dazu führen, dass die Mietpreise sich nochmals deutlich nach oben bewegen werden.

Das hört sich nach einer Hiobsbotschaft für Verbraucher an. Kann denn gar nicht gegengesteuert werden?

Die Welt des Bauens ist heute immer noch eine Welt der Prototypen. Und Prototypen sind bekanntlich nicht günstig. Wir müssen Bauen neu denken. Wir müssen seriell und industriell Wohnungen erstellen. Durch die Skalierungseffekte können wir zu einer merklichen Reduktion der Baukosten und damit zu einer Reduzierung der Mietpreise kommen.

Kindergarten Lengdorf

Kosten durch Modulbauweise fast halbiert



Kindergarten Lengdorf: Die Atmosphäre in den Holzraummodulen ist für die Entwicklung der Kleinsten ideal.

Zwei weitere Kommunen konnten durch die schnell realisierbare Holzmodulbauweise, die auch für Kindergärten gut umzusetzen ist, begeistert werden.

Der Gemeinde Lengdorf, welche den Kindergarten in modularer Holzbauweise durch Timber Homes zusammen mit der Firma Holzbau Gaigl bauen ließ, ist Flexibilität wichtig. Bei Bedarf kann ohne Probleme aufgestockt oder angebaut werden. Reibungslos könnte sogar der ganze Kindergarten umgedeutelt werden. Zufrieden ist die Kommune auch mit dem

Preis. Die Bruttokosten betragen ab Fundamente nur ca. 700.000 Euro.

Die zwei vorhandenen Kindergärten sind zu klein, das hatte auch der Gemeinderat in Eiselfing erkannt. Deshalb musste eine schnelle Lösung her, um das Platzproblem zu bewerkstelligen.

Auch hier konnte Timber Homes in Zusammenarbeit mit Huber & Sohn eine kompetente Lösung zur Erweiterung anbieten.

In einer Rekordbauzeit von vier Wochen wurde die fertige Kinderkrippe in Modulbau an die Gemeinde Eiselfing übergeben.

HOLZBAU GAIGL
gesund und natürlich bauen!

Massivholzbau • Holzständerbau
Aufstockungen • Gewerbebau
Modernisierung • Restaurierung

Tel. 0 8124 - 10 53
info@gaigl-holzbau.de
www.holzbau-gaigl.de

ROBERT DECKER
Immobilien Bauträger

Dorfen: Reihenmittelhaus NEUBAU

ca. 112 m² Wfl., 147 m² Grfl.

797.500,- €

- ✓ Bahnhof und Autobahn schnell erreichbar
- ✓ West-Terrasse

Dorfen: Doppelhaushälfte NEUBAU

ca. 108 m² Wfl., 214 m² Grfl.

799.500,- €

- ✓ Nahwärmeversorgung
- ✓ Kontr. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Bergham: Doppelhaushälfte NEUBAU

ca. 143 m² Wfl., 205 m² Grfl.

652.100,- €

- ✓ Pelletheizung, Eicheparkettboden
- ✓ Holzmassivbauweise

Im Einkauf liegt der Gewinn!

Unser Nullemissionsquartier in Geiselhöring:

WERTBESTÄNDIG und NACHHALTIG!

Geiselhöring: Doppelhaushälfte NEUBAU

ca. 132 m² Wfl., 186 m² Grfl.

429.000,- €

- ✓ Heizen ohne Gas und Öl
- ✓ Kontr. Wohnraumlüftung
- ✓ Holzmassivbauweise

Geiselhöring: Mehrfamilienhaus NEUBAU

z.B. 2-Zimmer, 62 m² Wfl., 1. OG

ab 289.900,- €

- ✓ Beste Vermietbarkeit
- ✓ Wohnungsmix für JUNG & ALT
- ✓ Holzmassivbauweise

WIR SUCHEN: Baugrundstücke für Wohnungen und Häuser, Bauerwartungsland sowie Gebrauchimmobilien und Mietobjekte für unsere vorgemerkten Kunden.

Am Stadtpark 6 • 84405 Dorfen

www.rdecker.de

info@rdecker.de • Tel.: 0 80 81 / 93 90-0

TIMBER HOMES
Raummodule

In unserer neuen modernen Produktionsstätte in Dorfen werden qualitativ hochwertige und nachhaltige Raummodule in Massivholzbauweise gefertigt.

Zur Verstärkung unseres jungen und motivierten Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin

Installateur (m/w/d)

Ihre Aufgabe:

- Montage von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärkomponenten am Holzraummodul in unserer Produktionshalle

Was wir von Ihnen erwarten:

- Abgeschlossene Ausbildung zum Installateur, gute Fachkenntnisse
- Bereitschaft, sich in anderen Gewerken einzuarbeiten

Fragen und Bewerbungen richten Sie bitte an Frau Barbara Markus unter Telefon oder Whatsapp Tel. 08081-95 583-103 oder per E-Mail an: jobs@timber-homes.de
Ort: Ring 1 | 84405 Dorfen | www.timber-homes.de