

Das Unternehmernesspräch: Michael Regnauer, Geschäftsführer des gleichnamigen Fertighausherstellers

„Für unsere Häuser holen wir die Baustelle ins Werk“

Schnell und günstig, das sagt man über Fertighäuser. Regnauer kann damit nicht viel anfangen. Er spricht von Wohngesundheit.

SEEBRUCK, 16. September. Schimmerndes Wasser, blaue Silhouetten, ein Bootsteg und dahinter eine Zwiebelturmkirche. Seebruck am Chiemsee entspricht dem Klischee bayerischer Ferienorte wie kaum ein anderes Örtchen in Oberbayern. Am Nordufer weitet sich das Panorama bis zu den Alpen, doch mitten im Ortskern, direkt neben der Kirche, stört eine riesige Baugrube die Postkartenidylle. Auf der Fläche, groß wie ein Fußballfeld, soll ein neues Rathaus gebaut werden, und das schon seit drei Jahren. Das Vorhaben hat sich nicht nur deshalb mehrfach verzögert, weil laut Denkmalschutzkartierung auf dem Gelände noch mit Teilen einer Römersiedlung zu rechnen ist und deshalb das Grundstück archäologisch untersucht werden muss. Schon das Genehmigungsverfahren und die öffentliche Ausschreibung dauerten sehr lange, und vom Rohbau, der eigentlich im Sommer 2016 beginnen sollte, ist immer noch nichts zu sehen. Dafür liegt der neue Kostenvoranschlag nun um 750 000 Euro höher, bei jetzt 5,7 Millionen Euro. Ursprünglich ging man in der 4500-Einwohner-Gemeinde von 4,2 Millionen Euro aus.

„Wenn wir Glück haben, steht das Rathaus Ende kommenden Jahres, nach dann fünf Jahren Bauzeit“, sagt Michael Regnauer, der Mitglied des Gemeinderats ist. Regnauer ist aber vor allem Bauunternehmer. Seit Jahrzehnten baut das Familienunternehmen neben Privathäusern auch Gewerbeimmobilien in industrieller Vorfertigung. Über das neue Rathaus schüttelt er nur noch mit dem Kopf. Hätte Regnauer den Zuschlag bekommen, wäre es anders gelaufen, sagt der 54 Jahre alte Unternehmer selbstbewusst: „Es wäre längst fertig und wahrscheinlich eine Million Euro billiger geworden.“

Keine Zeit- und Kostenüberschreitungen, hohe Fertigungsqualität eines „Alles-aus-einer-Hand“-Angebots, das sind aus Sicht von Regnauer die Stärken der Fertighausbauer. Vom Entwurf über den Bauantrag und die Genehmigungsphase kann ein neues Gebäude binnen sechs Monaten fertiggestellt werden, sagt der studierte Bauingenieur. Dass seine Kunden aber doch beinahe so lange warten müssen wie auf ein individuell geplantes und gemauertes Einfamilienhaus, hat einen anderen Grund: Die Auftragsbücher sind randvoll. Der Bauboom in Deutschland und Österreich, den wichtigsten Märkten, hat Regnauer voll erfasst.

Die idyllisch gelegene Fabrik mit Alpenpanorama im Hintergrund, die Regnauers Vater Engelbert in den siebziger Jahren an den Ortsrand von Seebruck verlegte, ist eigentlich zu klein. Dabei bietet sie eine Kapazität für 50 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Umgerechnet sind das 350 Privat- oder 40 Bürogebäude. „Die Fläche für eine Erweiterung ist da“, sagt Regnauer, „aber unser Ansatz ist es, mit demselben Personal mehr rauszubringen.“ 80 Mitarbeiter arbeiten im Ein-Schicht-Betrieb, dank einer versetzten Schicht läuft der Betrieb von 5 bis 23 Uhr.

Die Produktion beginnt mit Gipsplatten. Fein säuberlich gestapelt, werden sie der Reihe nach entnommen und maschinell auf einen Fachwerkrahmen genietet: zwölf Klammern in der Sekunde. Wie am Fließband entsteht so Hauswand für Hauswand. An den zweischaligen Wandsystemen wird gehämmert, gesägt und gefräst, alles mit Maschinen. Es riecht nach frischem Holz wie in einer Tischlerei. „Alles Tragende ist aus Holz“, erklärt Regnauer. Neben an verputzten mehreren Mitarbeiter die Außenwände, und an manchen Rückseiten sind bereits die Fliesen und Duscharmaturen für das Badezimmer angebracht. Auf einem Hausdach fehlen noch die Ziegel, aber der Schornstein ist schon montiert. Wie Dominosteine stehen die Wände aufgereiht in der Halle, bevor sie verladen werden. Ein normales Einfamilienhaus passt auf vier Lastwagen. Regnauer klopft gegen eine Gipswand. Es klingt ein wenig hohl. „Es klingt gut“, korrigiert er.

Ja, es gibt sie noch, die Vorurteile gegenüber Fertighäusern. Nicht individuell genug seien die Häuser von der Stange, nicht so langlebig und auch nicht so wertstabil. Dabei setzen die Banken heute den Wiederverkaufswert eines Fertighauses in der Finanzierung genauso hoch an wie den eines Massivhauses. Und auch der Entwurf eines Fertighauses lässt sich individuell gestalten – ein bisschen jedenfalls. Die Vorurteile hätten abgenommen, heißt es in der Branche. Zugenommen hat nach Angaben des Bundesverbands Deutscher Fertigbau (BDF) die Bedeutung der Fertigbauhäuser im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser: Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Fertigbau in Deutschland auf 20 104. Bei insgesamt 101 899 Baugenehmigungen kommen die Fertighäuser auf einen Anteil von 19,7 Prozent – ein Rekordwert, wie der BDF auf Basis von Daten der Statistischen Landesämter feststellt. Damit ist jedes fünfte neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhaus ein Fertighaus. Vor zehn Jahren lag der Anteil noch unter 15 Prozent und vor 20 Jahren bei gerade einmal 12 Prozent.

Der Trend hat Gründe: Die hohe Nachfrage und die niedrigen Zinsen treiben die Preise, und zwar nicht nur in den Ballungsräumen der Großstädte, sondern auch im Umland. Gute Handwerker seien rar, beklagen etwa viele Bauherren im Raum München. So entstehen Baumän-



Foto Jan Roderer

Das Unternehmen

Die **Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG** hat ihren Unternehmenssitz in Seebruck am Chiemsee. In der Branche heißt es, Regnauer sei der schönstegelegene Fertighaushersteller, und wer einmal dort war, wird kaum widersprechen. Den Eigentümern ist allerdings wichtiger, dass Regnauer zu den Erfolgreichen der Branche gehört. „Schlüsselfertig“ sind die Holzhäuser, und zwar sowohl im Gewerbe- wie im Privathausbau. Der Umsatz soll 2018 die 50-Millionen-Euro-Marke überschreiten. Die Auftragsbücher sind voll, auf ein Regnauer-Haus warten Kunden deshalb ein Jahr.

gel, so kommt es auf den Baustellen zu Verzögerungen, und am Ende wird der Neubau immer teurer. Regnauer garantiert dagegen Budget- und Terminalsicherheit: „Wir holen die Baustelle ins Werk.“ Dort sind die Planungsprozesse bis ins kleinste Detail optimiert, werden alle Bauteile vorgefertigt, so dass sie innerhalb weniger Tage vor Ort zu einem fertigen Haus montiert werden können.

Regnauer belässt es nicht bei diesen Vorteilen. „Unsere Häuser sind vital“, sagt der Chef und meint das ernst. In der Werbung für den Holzfertigbau wird das

Thema Gesundheit hervorgehoben. „Wohngesund“ heißt der ungelenke Begriff. Und bei Regnauer sind es „Vitalhäuser“, die ein besonderes Wohngefühl vermitteln sollen.

Es ist heiß an diesem Nachmittag in Seebruck am Chiemsee, doch im Foyer der Unternehmenszentrale lässt es sich aushalten. Regnauer bückt sich, berührt mit der Hand das Parkett und beschwört die gute Raumtemperatur, die dank der Holzbauweise und dem wassergekühlten Boden ganz ohne Klimaanlage auskommt. Auch die moderne Regnauer-

Der Unternehmer

Michael Regnauer ist seit dem Jahr 1993 geschäftsführender Gesellschafter des gleichnamigen Familienunternehmens, das stetig wächst und heute 240 Mitarbeiter beschäftigt. Der 54 Jahre alte Regnauer verkörpert die dritte Generation: Sein Großvater Engelbert senior begann 1929 mit einer Schreinerei, Vater Engelbert junior forcierte in den sechziger Jahren den Wandel zum Fertighausbauer. Mit den drei Töchtern, die derzeit noch in der Aus- und Fortbildung sind, steht die vierte Regnauer-Generation bereits in den Startlöchern.

Verwaltung – ein „Vitalgebäude fürs Business“ – ist letztlich ein Holzhaus. Zu sehen ist das nicht, denn außen verkleiden weiße Zementplatten die Fassade. Von einer „auskragenden Fassadenlandschaft“ ist in der Werbebroschüre die Rede, mit der sich das Unternehmen an andere Unternehmen wendet, die Bauabsichten haben. Wichtiger als die Designmerkmale sind Regnauer die ökologischen und wirtschaftlichen Effekte: So würden 50 Prozent weniger Energie benötigt, als es die Energieeinsparverordnung gestattet. Die Büros für die Mitarbeiter sind Regnauer

zufolge „für die Arbeitswelten 4.0“ ausgelegt. Das Design der Inneneinrichtung stammt von seiner Frau Silvia. Ein Mittelständler sei von der Regnauer-Zentrale so begeistert gewesen, dass sie nun fast baugleich in einem Gewerbegebiet in Berlin steht.

Auch im Objektbau kann sich Regnauer nicht über zu wenig Aufträge beklagen, zumal es dort nicht so sehr an Grundstücken mangle. An öffentlichen Ausschreibungen für Rathäuser oder andere Verwaltungsgebäude beteiligt sich Regnauer nicht mehr. HENNING PEITSMEIER