



20250328 FAZ, Chrisrtian Hunziger

## Bauen mit Holz kommt voran

Das Baumaterial Holz ist schwer angesagt. Für manche Vorhaben eignet sich der Baustoff der Zukunft besser..  
Aber ist Bauen mit Holz noch teurer?



**Auf Holz gebaut:** So sollen die Holzhäuser von Ville Campus (oben) in der Nähe Kölns einmal aussehen. Schon fertig sind die Holzhochhäuser „Roots“ (rechts) in Hamburg und „Hoho“ (unten) in Wien.

Visualisierung Green Architects

Fotos Daniel Pilar, Mauritius

**Kommunikationsdaten:** Glienicker Straße 36, 14109 Berlin, Telefon: +49 30 805 54 63; info@errichtungsstiftung-bauakademie.de; www.errichtungsstiftung-bauakademie.de; **Bankverbindung:** Weberbank AG, Berlin; IBAN: DE12 1012 0100 1800 0017 42, BIC: WELADED1WBB; **Steuer-Nr.** 27/642/07138 Finanzamt für Körperschaften I, Berlin; **Vorstand:** Prof. Dr.-Ing. Willi Hasselmann, Dipl.-Ing. Gerhard Hoya, Prof. Dipl.-Kfm. Prof. Kai Kummert, Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Wolfgang Schoele; **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Peter Elsner, Dr. Benedikt Goebel, Dipl.-Ing. Peter Klein (Vorsitzender), Dr. Peter Lemburg, **Kuratorium:** Michael S. Cullen, RA Jürgen Klemann (Vorsitzender), Prof. Dr. Manfred Klinkott, RA Michael Knipper; Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer, Dr. Helmut Maier, Dipl.-Ing. Florian Mausbach, Prof. Dr. Wolfgang Schäche, Dipl.-Phil. Anneliese Schäfer-Junker; **Trägerin und Kooperationspartnerin:** Fördergemeinschaft Bauwesen e.V., c/o Berliner Hochschule für Technik, Dekanat FB IV



20250328 Seite 2 Bauen mit Holz kommt voran

Für Erftstadt ist es ein gewaltiges Projekt. In der knapp 50.000 Einwohner zählenden Kommune in der Nähe von Köln ist im März der erste Spatenstich für den Ville Campus gesetzt worden, ein aus drei Gebäuden bestehendes Ensemble mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 30.000 Quadratmeter.

Zahlreiche Seminarräume sowie 530 Apartments für Studierende entstehen hier – und zwar zum größten Teil aus Holz. Diese Bauweise hat nach Ansicht von Marc Böhnke, dem geschäftsführenden Gesellschafter des für den Ville Campus verantwortlichen Architekturbüros Green Architects, eine Reihe von Vorteilen:

Holz ist nach seinen Worten einfach zu verarbeiten, hat ein geringes Gewicht,

speichert dauerhaft Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)

und ist zudem der einzige konstruktive Baustoff, der nachwächst. Das hebt auch Nordrhein-Westfalens Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) hervor, wenn sie festhält: „Als nachwachsender Rohstoff leistet Holz einen wegweisenden Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Bauwesens.“

Von diesen Argumenten lassen sich immer mehr Bauherren überzeugen. Landauf, landab nehmen derzeit Gebäude aus Holz Gestalt an – und zwar nicht nur Einfamilienhäuser, bei denen hölzerne Fertighäuser seit jeher einen hohen Marktanteil haben, sondern auch Mehrfamilienhäuser, mehrgeschossige Bürogebäude und Spezialimmobilien wie Schulen. Matthias Schmidt, Chef der Projektentwick-

lungssparte von Swiss Life Asset Managers in Deutschland, nennt neben der günstigen CO<sub>2</sub>-Bilanz, dem hohen Vor fertigungsgrad und dem angenehmen Raum klima vor allem einen Grund für die Verwendung von Holz: Mit Blick auf die Nutzer stelle das Material ein Alleinstellungsmerkmal in der Vermarktung dar.

Im Portfolio von Swiss Life Asset Managers finden sich mehrere Holzbauprojekte in unterschiedlichen Assetklassen, darunter zwei Wohngebäude in Bad Tölz, die gewerblich genutzte Werkhalle Rheinhöfe in Düsseldorf und der Büro neubau Syn in Garching bei München. Das bedeutet jedoch nicht, dass der Immobilienarm des Versicherungskonzerns Swiss Life zukünftig immer mit Holz bauen wird. „Bei jedem Projekt setzen wir unterschiedliche Prioritäten in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen und planen entsprechend“, sagt Schmidt. „Aufgrund der Anforderungen des jeweiligen Projekts entscheiden wir uns für eine konventionelle, eine Holz-Hybrid oder eine reine Holzbauweise.“ Holz Hybrid-Bauweise bedeutet, dass Holz mit anderen Werkstoffen wie Stahl und Beton kombiniert wird.

Einen Nachteil hat die Holzbauweise laut Matthias Schmidt allerdings: „Sie ist teurer als die konventionelle Bauweise.“ Schmidt beziffert die Mehrkosten im Wohnungsbau auf rund fünf Prozent und im Bürosegment (bezogen auf den Rohbau) auf zehn bis 20 Prozent. Auf der anderen Seite wirkt es sich nach seinen

Marktanteil von Holz trotz der wachsenden Zahl entsprechender Projekte noch immer gering. Nach Angaben des Bundes Deutscher Zimmermeister konnte der Holzbau zwar seine Quote bei Mehrfamilienhäusern im ersten Halbjahr 2024 steigen, erreichte aber trotzdem nur einen Marktanteil von 7,5 Prozent. Laut einer Studie des Analysehauses Bulwiengesa, die von der Koalition für Holzbau in Auftrag gegeben wurde, machen Holzbauprojekte sogar nur 3,3 Prozent aller bis 2028 in unterschiedlichen Assetklassen geplanten Neubauten aus.

Grenzen gesetzt sind dem Einsatz von Holz auch aus bautechnischen Gründen. Das betrifft – für den Laien vielleicht überraschend – nicht so sehr den Brandschutz. Der ist zumindest nach Einschät

zung von Matthias Schmidt von Swiss Life in den Landesbauordnungen mittlerweile so geregelt, dass er „keine Schwierigkeiten mehr macht“.

Als „riesige Herausforderung“ bezeichnet Schmidt hingegen den Schallschutz. „Die Physik kann man nicht aushebeln“, sagt Architekt Böhnke. „Ein leichter Baustoff wie Holz leitet den Schall nun einmal gut.“ Decken bestehen deshalb in der Regel aus einer Kombination von Holz mit einem schwereren Baustoff. Und dann gibt es noch eine Herausforderung, die für professionelle Projektentwickler relevant ist und auf die ebenfalls Matthias Schmidt hinweist: „Bei Investoren sehen wir noch keine Bereitschaft, die Holzbauweise finanziell zu honorieren.“

Worten wirtschaftlich vorteilhaft aus, dass Wände aus Holz dünner sind als solche aus Ziegeln oder Beton, weshalb bei gleicher Gebäudekubatur mehr vermietbare Fläche entsteht.

Dass Bauen mit Holz grundsätzlich mit Mehrkosten verbunden ist, wollen Anhänger dieser Bauweise so nicht stehen lassen. „Wenn man im Holzbau erfahrene Architekten und Planer beauftragt, ist die Holzbauweise bei gleicher Qualität nicht teurer als die konventionelle Bauweise“, sagt Marc Böhnke, der Architekt des Ville Campus in Erftstadt. Dazu trägt nach seinen Worten bei, dass der Markt für Holzbau wächst, was zu einem scharfen Konkurrenzkampf und damit zu wettbewerbsfähigen Preisen führt.

Noch weiter geht Stefan Anderl, Geschäftsführer des österreichischen Holzbauunternehmens Elk Tech, das auch in Deutschland tätig ist. „Bei guter Planung sind wir in der Regel günstiger, als wenn man mineralisch bauen würde“, sagt er. Voraussetzung dafür sei aber, die Holzbauweise in einem frühen Stadium mitzudenken – spätestens von der Leistungsphase 2 an. „Wenn das nicht der Fall ist, kann das Bauen mit Holzmodulen auch teurer sein.“

Elk Tech ist eines von mittlerweile zahlreichen Unternehmen, die mit im Werk vorgefertigten Holzmodulen arbeiten. Das habe vor allem drei Vorteile, betont Geschäftsführer Anderl: Geschwindigkeit, Planbarkeit und Qualität. „Die Bauzeit lässt sich gegenüber der konventionellen Bauweise um 40 bis 50 Prozent reduzieren, was eine schnellere Vermarktung ermöglicht sowie Zinszahlungen und Risiken verringert“, sagt er.

Skeptisch äußert sich Anderl hingegen zu Hochhäusern aus Holz wie dem 84 Meter hohen Hoho in Wien oder dem vor Kurzem fertig gestellten, 65 Meter hohen Roots in Hamburg. „Bei Holzhochhäusern stellt sich die Frage, wie skalierbar solche Leuchtturmprojekte sind“, sagt er.

Sein Unternehmen wolle den Holzbau in die Breite bringen, weshalb an der Hochhausgrenze Schluss sei. Denn bei Hochhäusern müsse aus Gründen des Brandschutzes und der Statik fast immer in Holz-Hybrid-Bauweise gearbeitet werden, gibt Anderl zu bedenken. Der Fokus von Elk Tech liege hingegen auf Projekten, die zu mindestens 85 Prozent in Holz umgesetzt würden, da sich so der Planungsprozess vereinfachen und ein hoher Vorfertigungsgrad erreichen lasse.

Auch für Architekt Marc Böhnke hängt die Frage, ob sich Holz als Baumaterial eignet, von der Gebäudegröße ab. „Ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus kann man, abgesehen vom Betonfundament, vollständig aus Holz errichten“, sagt er. Wenn es aber in höhere Gebäudeklassen gehe, sei in den meisten Fällen eine hybride Konstruktion mit Beton erforderlich. Dabei arbeitet Böhnkes Büro wenn immer möglich mit reinen Konstruktionen und nicht mit Holzbetonverbunddecken oder anderen Verbundkonstruktionen. „Wir wollen vermeiden, dass Baustoffe sich später nur schwer trennen lassen.“

„Grundsätzlich geht es nicht darum, Holz als einzigen Baustoff für alle Anwendungsbereiche zu promoten“, sagt Architekt Böhnke. Ohnehin ist der

# ERRICHTUNGSSTIFTUNG BAUAKADEMIE

BAUAKADEMIE: INTERNATIONALES SCHINKEL-FORUM FÜR DIE NACHHALTIGE GESTALTUNG VON LEBENS RÄUMEN



20250328 Seite 3 Bauen mit Holz kommt voran

