



# Marktstudie Holz als Baustoff im Neubau

Quelle: BUWOG Bauträger GmbH



Sven Carstensen  
Parlamentarische Fachtagung  
Berlin, 18.09.2023

# Sponsoren der Marktstudie

**AON**

**eid**

 **INCEPT**  
A ZIEGERT Group Company

 **SWISS KRONO**

 **timpla**  
by Renggli

**BUWOG**

**IMM** | **PRINZIP**

 **MDL**module®  
international partner for modular timber building construction

**Terhalle**

  
**ZIEGLER**GROUP®

# Inhalt und Struktur der Marktstudie

## Teil 1: Theorie und Praxis

- Darstellung der Holzbauarten
- Preisentwicklung der Baustoffe
- Vor- und Nachteile des Bauens mit Holz
- Bauvorschriften für Holzbauten

## Teil 2: Projektentwicklungslandschaft für Holzbauten

- Auswertung von fast 500 Holzbauprojekten in Deutschland
- Marktanteil in den jeweiligen Nutzungsarten
- Wer baut was, wieviel und wo?

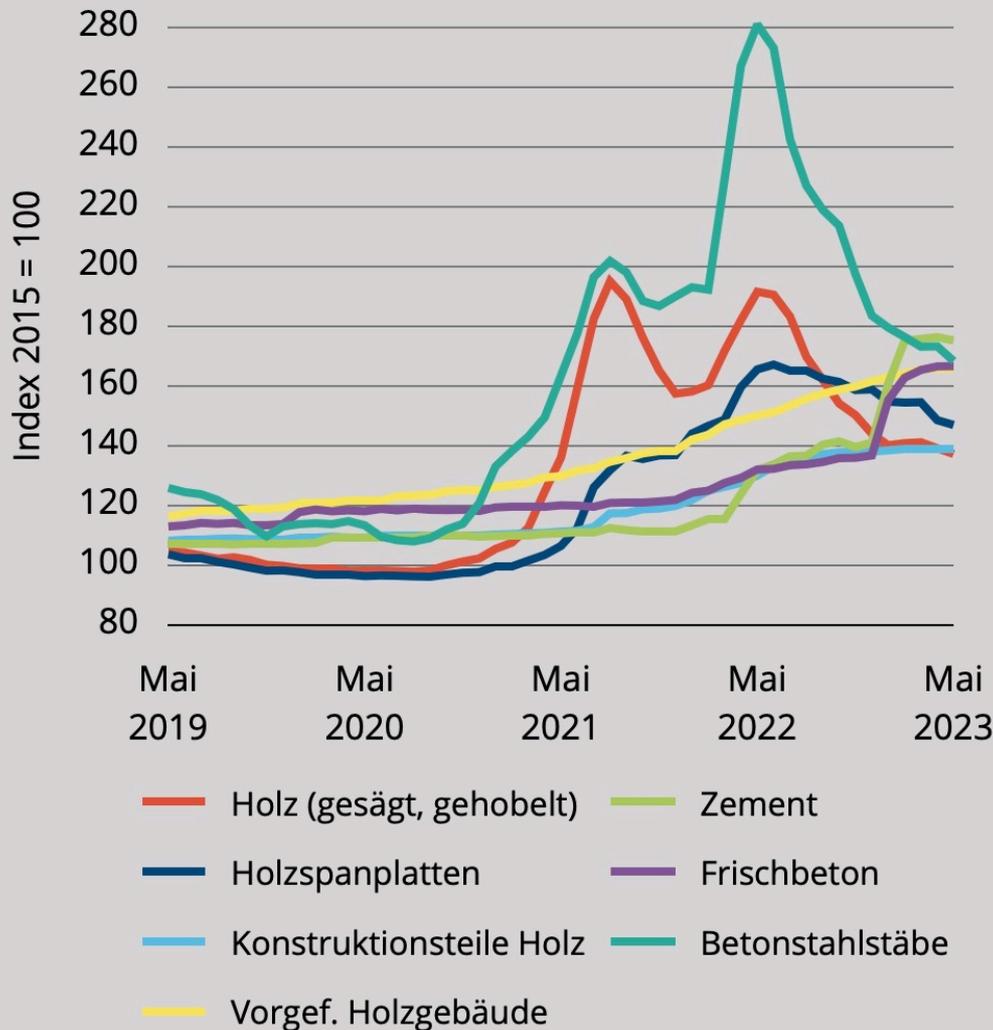
## Teil 3: Befragung zum Thema „Holz als Baustoff im Neubau“

- Befragung von 1.350 Branchenvertretern mit einer Rücklaufquote von ca. 10 %
- Struktur der Ausführungsarten
- Abfrage von Pro- und Kontra-Argumenten für das Bauen mit Holz



Quelle: SEMODU AG

## Entwicklung Erzeugerpreisindize (Auswahl)



Quelle: Statistisches Bundesamt

© bulwiengesa infografik

## Holzbaumaterialien mit geringeren Preissteigerungen als herkömmliche Baustoffe

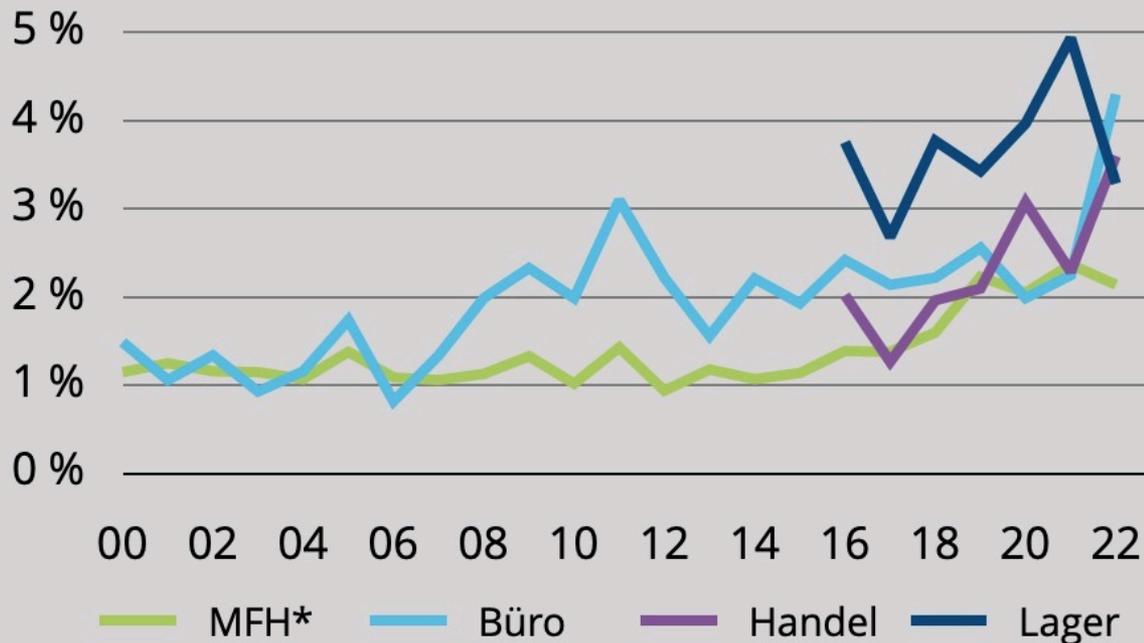
### Vorteile von Holzbau

- Nachwachsender Rohstoff, geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Höhere Kreislauffähigkeit, bessere Recyclebarkeit
- Leichter Baustoff
- Hoher Vorfertigungsgrad und Lego-Prinzip möglich
- Kürzere Bauzeiten, schnellere Vermietung und höherer Cash-Flow
- Bauen zum Festpreis
- Weniger Lärm und Feinstaub
- Angenehmeres Raumklima

# Holzbauquote von fertiggestellten Mehrfamilienhäusern liegt Ende 2022 bei 2,1 %

## Holzbauanteil fertiggestellter Gebäude

Deutschland, umbauter Raum in 1.000 cbm, 2000 bis 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt; \*MFH: Mehrfamilienhaus mit min. drei Wohnungen; Daten für Handels- und Lagergebäude erst ab 2016 getrennt vorhanden

© bulwiengesa infografik



Genehmigungen von Holzbauten steigen, Quote nur bei Lagergebäuden erneut leicht rückläufig

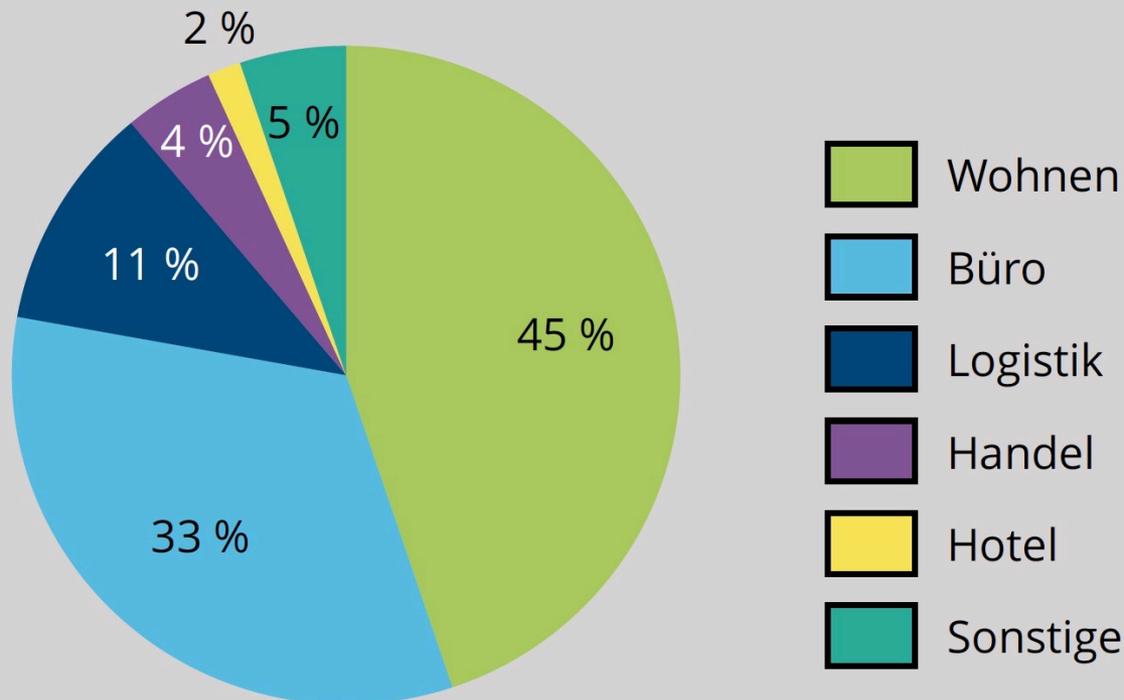


Holzbauquote in fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 22 %

# Wohn- und Büroprojekte dominieren zu fast vier Fünfteln

## Holzbauprojekte nach Segment

nach qm Wohn-/Nutzfläche



Quelle: bulwiengesa AG, Stand: Juli 2023, n = 478

© bulwiengesa infografik

# 4,65

Mio. qm Fläche in  
478 Projekten  
analysiert

# 36 %

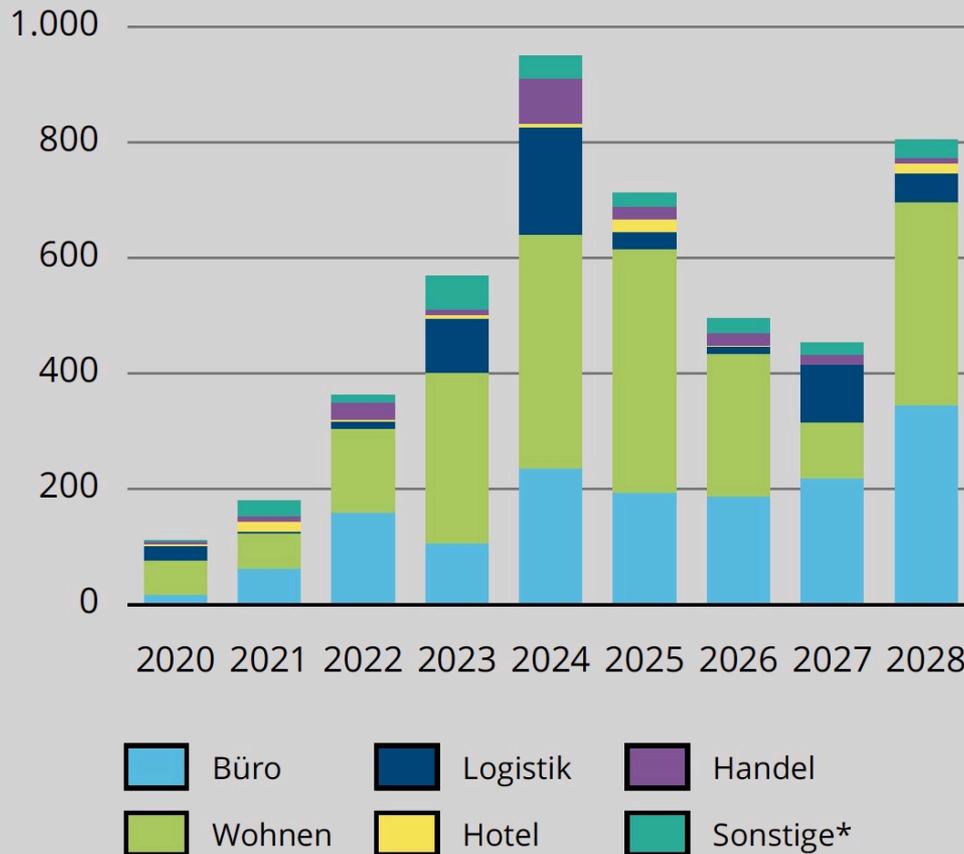
in Bau  
(1,68 Mio. qm)

# 48 %

in konkreter Planung  
(2,22 Mio. qm)

## Holzbauprojekte nach Segment

Fertigstellungen, in Tsd. qm Wohn-/Nutzfläche, Deutschland



Quelle: bulwiengesa AG, Stand: Juli 2023, n = 478

\*Sonstige: Senioren, Kindertagesstätten, Schulen, Universitäten, Gesundheitsimmobilien, Forschung, Infrastruktur etc.

© bulwiengesa infografik

Holzbauquote mit rund 2,5 %\* sehr gering, aber steigend auf 3,3 % bei geplanten Projekten



2024 Fertigstellungshoch erwartet



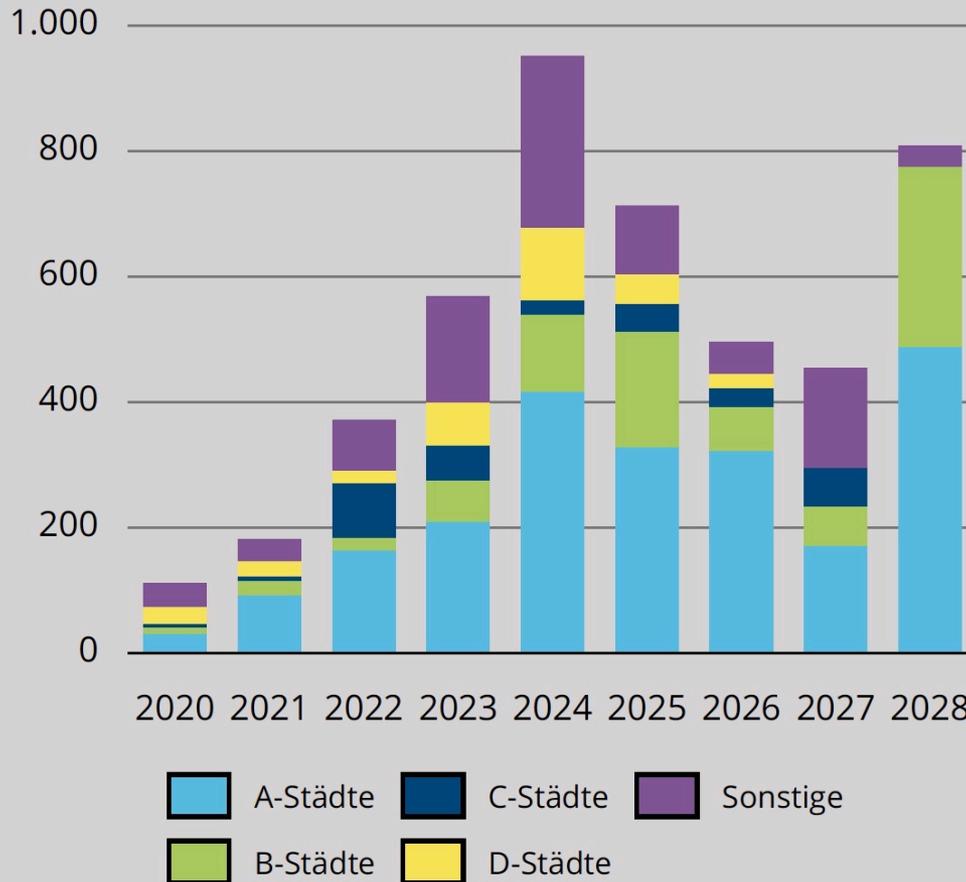
Vor allem Wohn- und Büroprojekte sowie vereinzelt großvolumige Logistikprojekte



Holz hat wichtige Rolle im Schul- und Kitabau

## Holzbauprojekte in Deutschland

Fertigstellungen, in Tsd. qm Wohn-/Nutzfläche



Quelle: bulwiengesa AG, Stand: Juli 2023, n = 478

© bulwiengesa infografik

## Rund die Hälfte (2,24 Mio. qm) des Projektvolumens in A- Städten

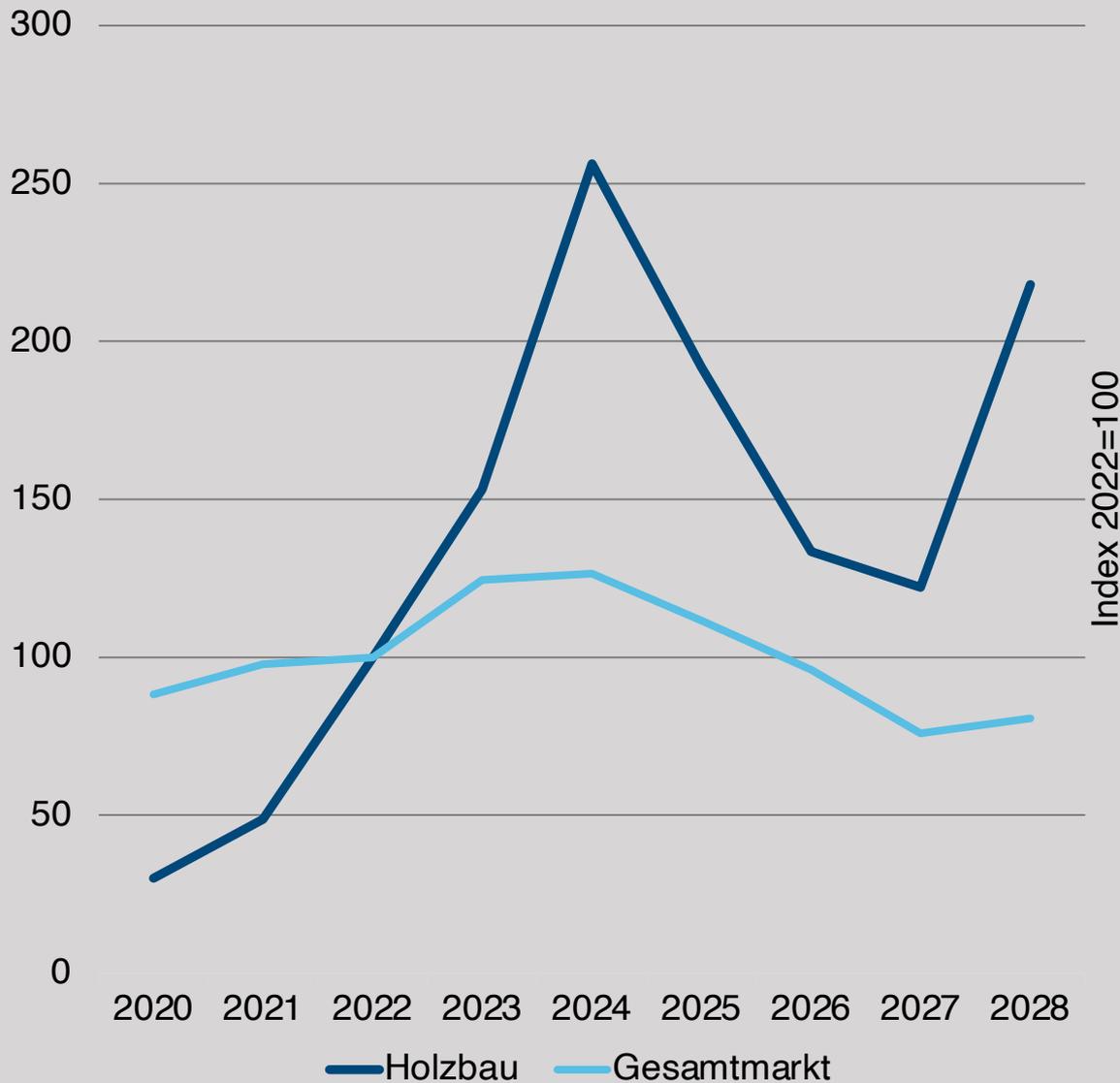


Vor allem in A-Städten Interesse von institutionellen Investoren nach ESG-konformen Immobilien hoch



Erhöhtes Volumen in sonstigen Städten durch Logistikprojekte auf der „grünen Wiese“

## Indexierte Projektpipeline



Höhere Dynamik als im Gesamtmarkt erwartet

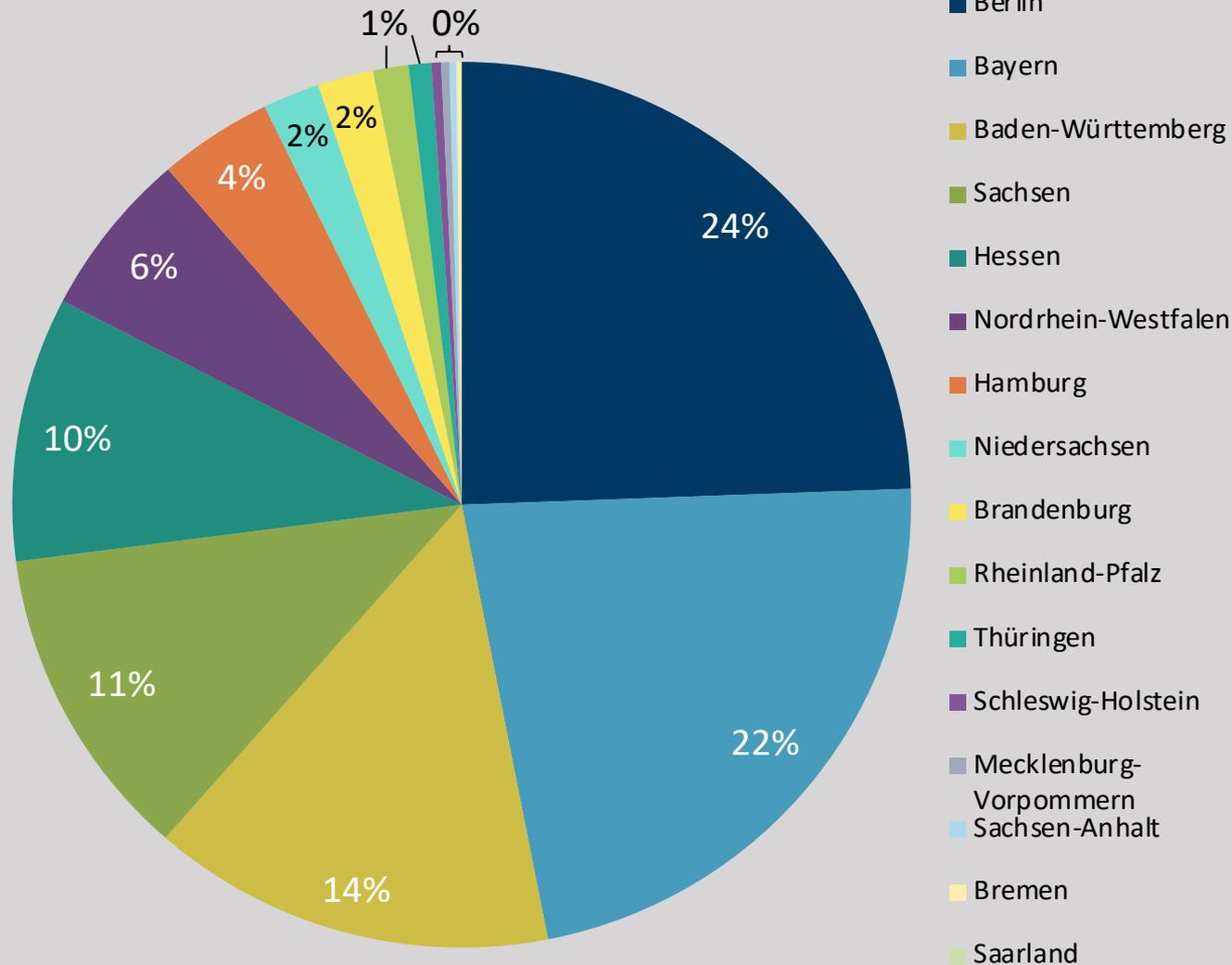


Vom sehr niedrigem Niveau kommend werden in den kommenden Jahren höhere Steigerungsraten beim Projektvolumen als im Gesamtmarkt erwartet



Allerdings: das aktuelle Marktumfeld verringert oft die Wahrscheinlichkeit der Realisierung

## Holzbauquote in den Bundesländern



## Berlin und Bayern dominieren



Baden-Württemberg auf Platz 3



Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Bremen und Saarland bei 0 % Holzbauquote

# Berlin ist Spitzenreiter im absoluten Zahlen, aber geringstes Volumen je Einwohner

## Top-10 Städte mit Holzbauprojekte

nach qm Wohn-/Nutzfläche

Nr.	Stadt	Volumen in qm	Städte- kategorie	Volumen qm/Einwohner
1	Berlin	1.125.473	A-Stadt	0,29
2	München	440.155	A-Stadt	0,71
3	Leipzig	322.881	B-Stadt	1,80
4	Frankfurt/Main	235.804	A-Stadt	1,46
5	Hamburg	189.234	A-Stadt	0,59
6	Dresden	163.090	B-Stadt	1,98
7	Mannheim	112.243	B-Stadt	3,57
8	Ludwigsburg	109.690	Sonstige	11,95
9	Stuttgart	99.168	A-Stadt	1,78
10	Marktredwitz	95.000	Sonstige	65,41
<b>Gesamt</b>		<b>2.892.738</b>		

Quelle: bulwiengesa AG, Stand: Juli 2023, n = 478



In Marktredwitz  
aktuell größtes  
Holzbauprojekt in  
Deutschland:  
Edeka Logistik-  
zentrum (Tragwerk  
komplett aus Holz)



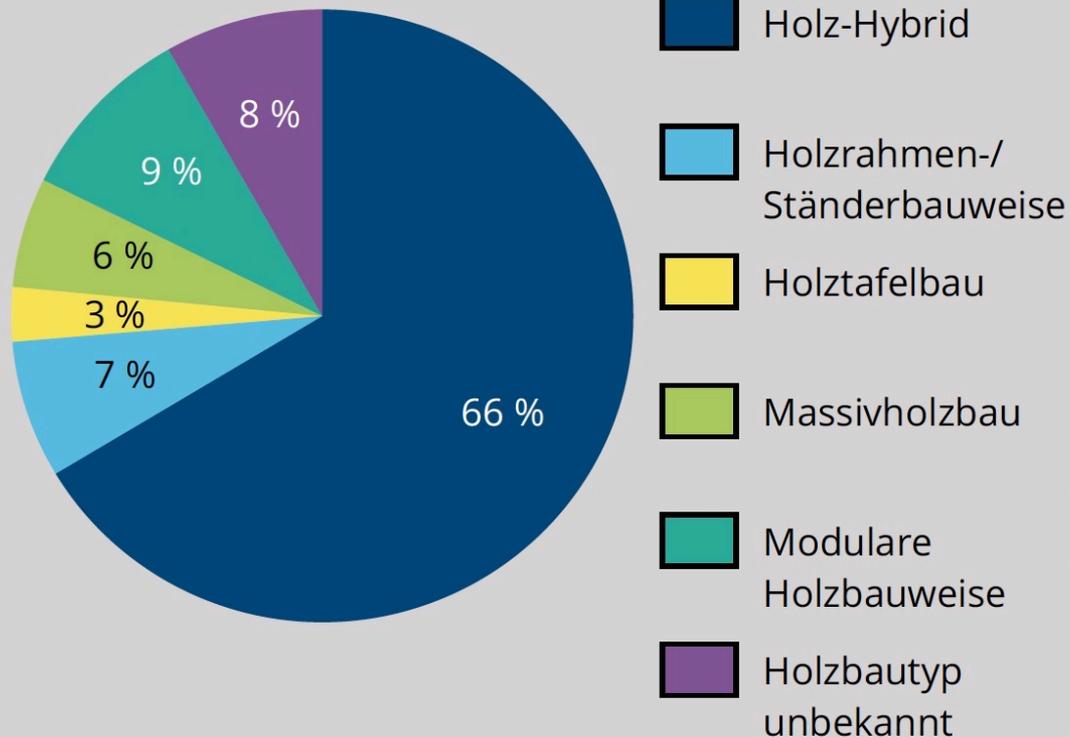
Förderungen für  
Holzbauten in  
einzelnen Regionen  
möglich:

NRW, Bayern, BW,  
Hamburg, München

# Holz-Hybrid-Bauweise zu zwei Dritteln dominierend

## Holzbauarten der Projekte

nach qm Wohn-/Nutzfläche



Quelle: bulwiengesa AG, Stand: Juli 2023, n = 478

© bulwiengesa infografik



Besonders Quartiersentwicklungen und Bürovorhaben in Holz-Hybrid-Bauweise



Vor allem private Projektentwickler bauen mit Holz (79 %; Gesamtmarkt: 45 %)

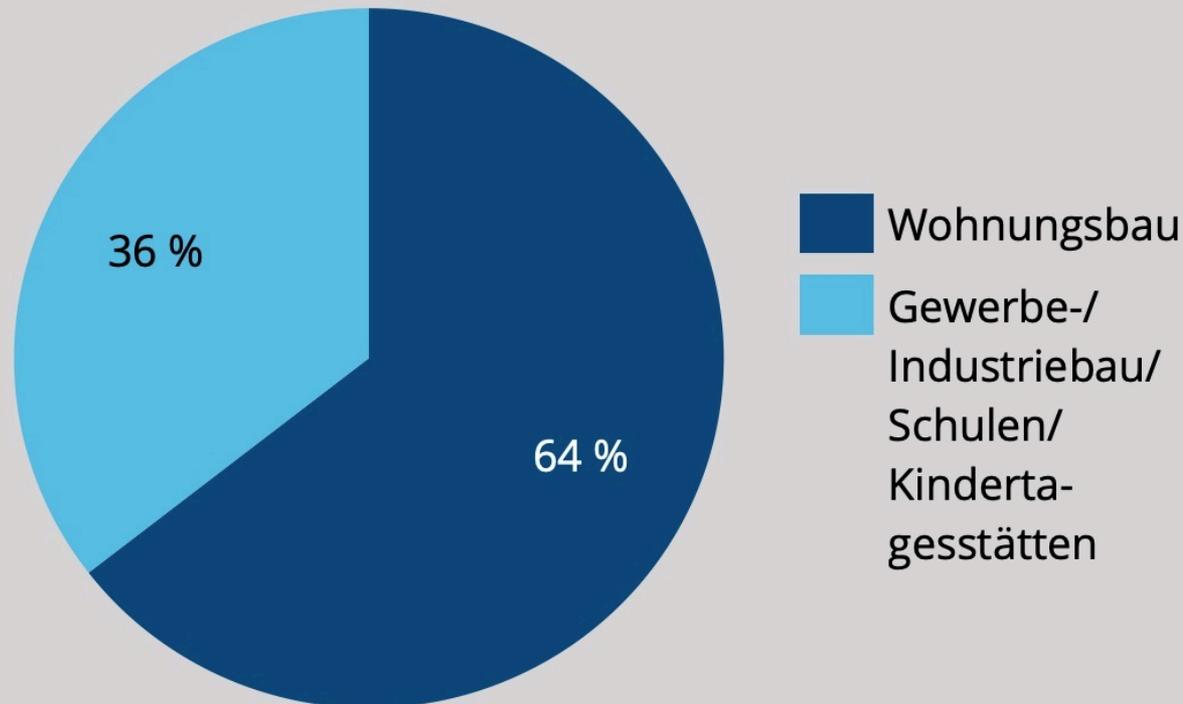


Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften nur zu 14 % (Gesamtmarkt: 55 %)

# Zwei Drittel der Teilnehmer sind eher Wohnungsbauer

## Teilnehmerstruktur

nach Anzahl der Teilnehmenden



Quelle: bulwiengesa AG, n = 138, Befragungszeitraum: 06.06. bis 12.07.2023

© bulwiengesa infografik

# 138

holzbauaffine Teilnehmer

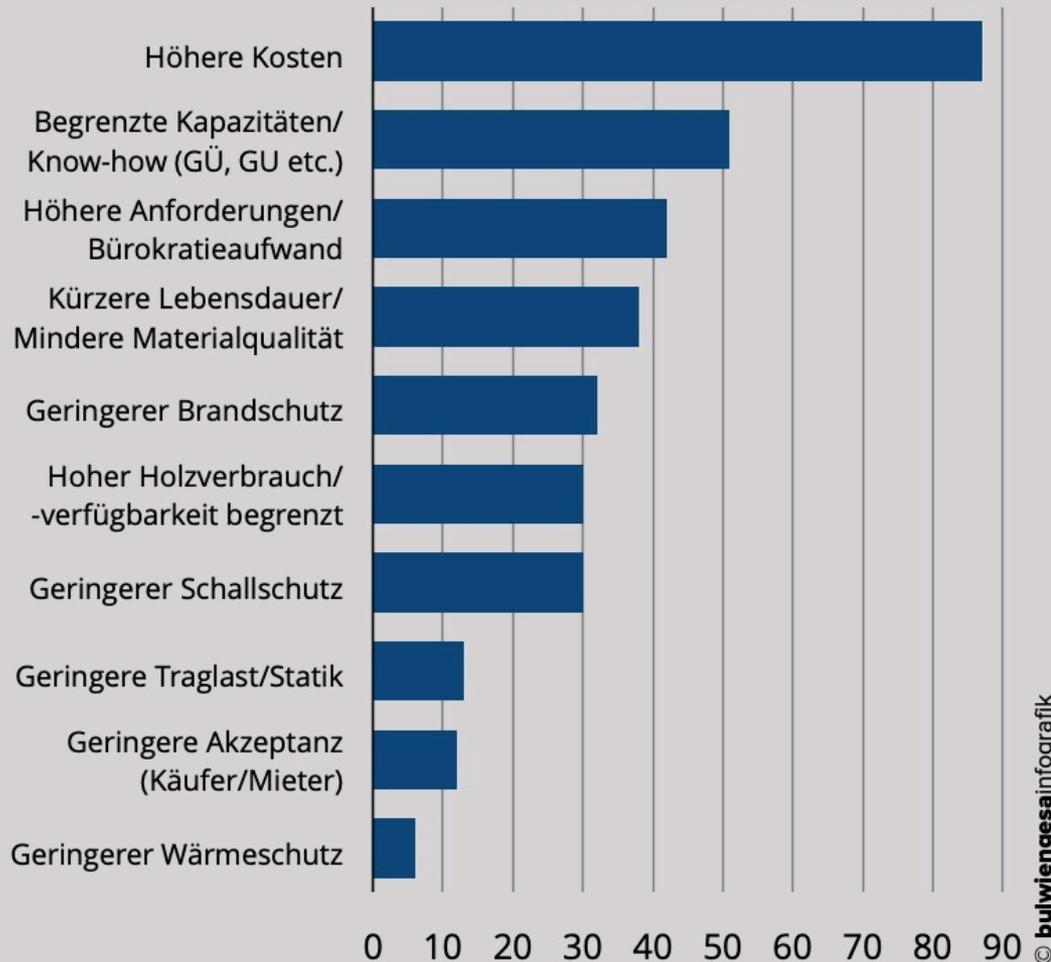
# 2/3

des Flächenvolumens der Befragungsteilnehmer noch in der Planungsphase

Modularer Holzbau und Holzrahmen-/Ständerbau gewinnen an Bedeutung

## Kontra-Argumente Holzbauweise

nach Anzahl der Antworten



Quelle: bulwiengesa AG, n = 341, Befragungszeitraum: 06.06. bis 12.07.2023

## Höhere Kosten sind größtes Hindernis beim Holzbau



Fehlende Fachkräfte bzw. Handwerker sowie fehlendes Know-how bei Unternehmen sind bremsend



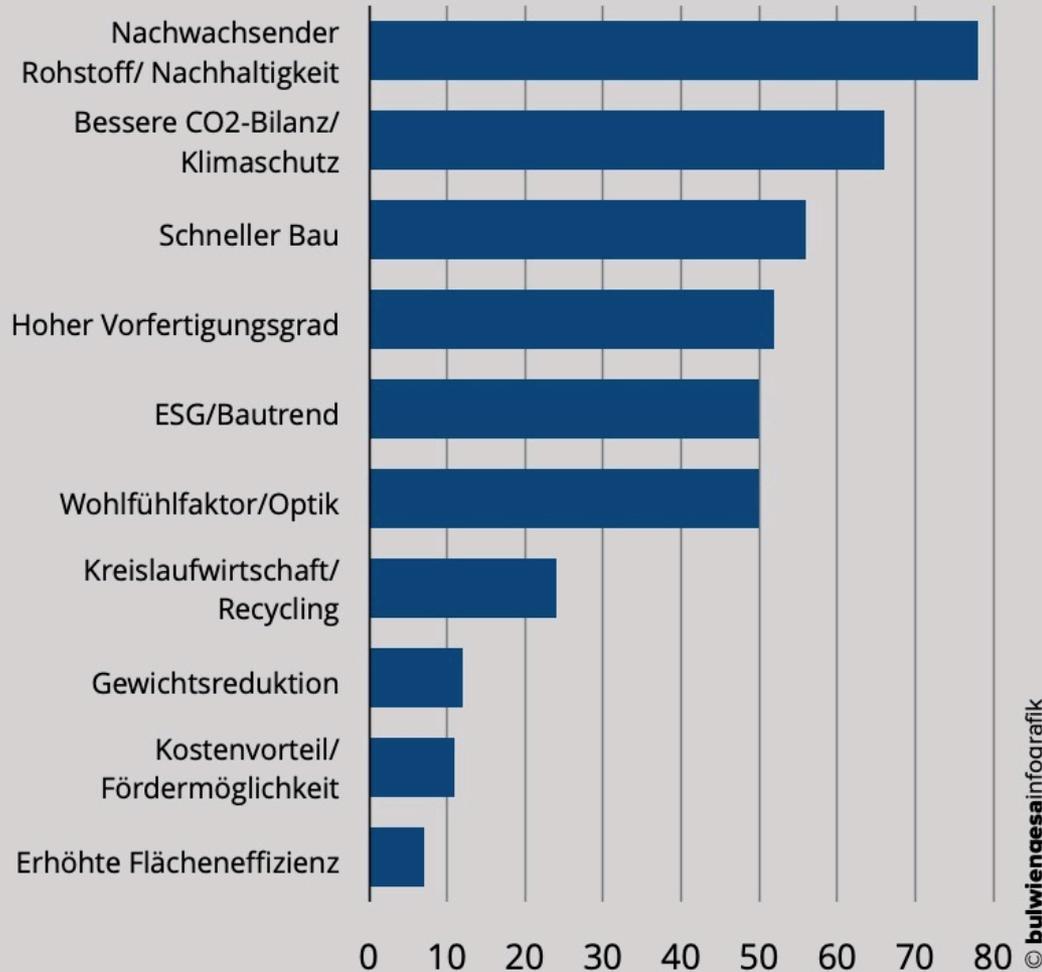
Strengere sowie längere Planungs- und Genehmigungsverfahren sind weitere wichtige Gegenargumente



Kürzere Lebensdauer und geringere Haltbarkeit von Holz werden vermutet

## Pro-Argumente Holzbauweise

nach Anzahl der Antworten



Quelle: bulwiengesa AG, n = 406, Befragungszeitraum: 06.06. bis 12.07.2023

## Nachhaltigkeit des Baustoffes als TOP-Argument für den Holzbau



Förderung von Klimaschutz durch bessere CO2-Bilanz auf Platz 2



Schnelleres Bauen als wichtiges Argument



ESG-Anforderungen bei vielen Teilnehmern als Beweggrund

# Zusammenfassung der Marktstudie

- Holzbaumaterialien mit geringeren Preissteigerungen als herkömmliche Baustoffe
- Genehmigungen und Fertigstellungen von Holzbauten steigen
- Holzbauquote jedoch sehr gering, aber steigend bei geplanten Projekten  
→ in 2024 Fertigstellungshoch erwartet
- Entwicklung des Holzbauprojektvolumens dynamischer als der Trend des Gesamtmarktes
- Hohes Volumen in A-Städten → Nachfrage von inst. Investoren nach ESG-Produkten
- Erhöhtes Volumen in sonstigen Städten durch Logistikprojekte „auf der grünen Wiese“
- Holz-Hybrid-Bauweise bei Projektentwicklungen dominierend; vermehrte Umsetzung bei Quartiersentwicklungen und gewerblichen Vorhaben
- Vor allem private Projektentwickler bauen in Holzbauweise; kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften eher untergeordnet
- Befragungsergebnis: Nachhaltigkeit des Baustoffes größtes Pro-Argument und höhere Kosten größtes Hindernis für die Teilnehmer beim Holzbau

## bulwiengesa AG

Wallstraße 61  
10179 Berlin

Telefon +49 30 278768-0  
Fax +49 30 278768-68

info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, der 18. September 2023

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.