

Projekt „Walden 48“
Architektur: Scharabi
Foto: Jan Bitter



Wohnungsbau in Holz

WIRTSCHAFTLICH PLANEN,
SCHNELL REALISIEREN, FLEXIBEL BLEIBEN

Orientierung und Praxisbeispiele aus Berlin und Brandenburg



Projekt „Walden 48“
Architektur: Scharabi
Foto: Jan Bitter

IMPRESSUM

Herausgeber

Landesbeirat Holz
Berlin-Brandenburg e.V.
Chausseestraße 99
10115 Berlin
www.lbholzbb.de
info@lbholzbb.de

Vereinsregister

Eingetragen im Vereinsregister
Amtsgericht Charlottenburg
VR 39371 B

Verantwortlich für den Inhalt

Dr. Denny Ohnesorge, Vorsitzender
Thomas Rintsch, stellv. Vorsitzender
Landesbeirat Holz
Berlin-Brandenburg e.V.

Redaktion

Michel Reckhaus
Annemarie Klein

Gestaltung und Layout

Grips Design GmbH, Wetzlar

Bildnachweise

Titel + S. 2: Projekt „Walden 48“, Architektur: Scharabi, Fotograf: Jan Bitter; S. 4-5: Projekt: „Aufstockung Franz-Schmidt-Straße“, Architektur: B&O und S&P, Fotograf: B&O Bau und Gebäudetechnik & Co. KG; S. 8-9: Michel Reckhaus, Belight/stock.adobe.com; S. 11: Projekt: „Leben in Fläming“, Architektur: Praeger Richter Architekten, Fotograf: Andreas Friedel; S. 12-13: Sebastian Schels; S. 14-15: B&O Bau und Gebäudetechnik & Co. KG; S. 16-17: Jan Bitter; S. 18-19: Marcus Bredt; S. 20-21: Jan Bitter; S. 22-23: aktivhaus; S. 24-25: Sebastian Schels; S. 26-27: Thomas Bruns; S. 28-29: Andrea Kroth; S. 30-31: Andreas Friedel; S. 32-33: Projekt: Haus im Park, Architektur: Modersohn & Freileben Architekten PartmbB, Foto: Sebastian Schels; S. 34-35: Annemarie Klein; S. 36: Michel Reckhaus; S. 39: Belight/stock.adobe.com; S. 40: Projekt „Quartier WIR“, Architektur: Deimel Oelschläger Architekten, Fotograf: Andrea Kroth

Zitate

Die kurzen, mit Anführungszeichen markierten Texte fassen konzeptionelle Vorteile beispielhaft aus Bauherrensicht zusammen.

Förderung

Diese Publikation wurde gefördert durch das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg.

Nachhaltigkeit

Das verwendete Papier ist PEFC-zertifiziert und stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern.

Erscheinungsjahr

2026 © Landesbeirat Holz
Berlin-Brandenburg e.V.

Inhalt

4

Wohnungsbau neu denken

8

Hätten Sie es gewusst?

10

Auswahl von
Holzbauprojekten

aus den Einreichungen des Holzbaupreises
Berlin-Brandenburg 2025

32

Holz schafft Wohnqualität,
die man spürt

34

Glossar

36

Hilfe für Kommunen

38

Ansprechpartner*innen

Wohnungsbau neu denken

Berlin und Brandenburg brauchen Wohnraum. Schnell, bezahlbar, für Generationen. Allein in Berlin werden jährlich rund 20.000 neue Wohnungen benötigt, in Potsdam etwa 1.500. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Klimabilanz, Förderfähigkeit, Genehmigungssicherheit und Quartiersverträglichkeit. Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Bauherren stehen damit unter doppeltem Druck: mehr bauen, schneller bauen und das mit knappen Budgets und sinkenden Subventionsspielräumen.

Holzbau kann Wohnraum schneller bezugsfertig machen, Lebenszykluskosten senken, Förderzugänge öffnen und im Bestand neue Räume schaffen, wo herkömmliche Bauweisen an Grenzen stoßen. Holzbau kann für ein konkretes Projekt die wirtschaftlichste, schnellste und förderfähigste Bauweise darstellen. Holzbau ist schadstoffarm, fördert die Wohngesundheits durch Feuchtigkeitsregulierung und wirkt antibakteriell.

Diese Broschüre richtet sich an Vorstände, technische Leiter:innen und Projektverantwortliche in der Wohnungswirtschaft. Sie liefert realistische Einschätzungen zu Wirtschaftlichkeit, Genehmigung, Brand- und Schallschutz, praxiserprobte Lösungen aus realisierten Projekten in Berlin und Brandenburg sowie konkrete Hinweise zu Förderung und Vergabe. Sie zeigt, wo Holzbau im Wohnungsbau heute schon trägt und wo Bauherren früh die richtigen Weichen stellen müssen, damit ein Projekt gelingt.



Projekt: Aufstockung Franz-Schmidt-Straße
Architektur: B&O und S&P
Foto: B&O Bau und Gebäudetechnik & Co. KG

Was vorgefertigter Holzbau im Wohnungsbau leistet

1.

Tempo durch Vorfertigung – schnellere Vermietung

Vorgefertigte Wand-, Decken- und Raumelemente verkürzen die Rohbauzeit deutlich und reduzieren Witterungsabhängigkeit. Realisierte Projekte in Berlin zeigen Rohbauzeiten von wenigen Monaten auch bei mehrgeschossigen Wohnbauten. Für die Bauherrenschaft bedeutet das: frühere Bezugsfertigkeit, frühere Mieteinnahmen, geringere Zwischenfinanzierungskosten und in dicht bebauten Quartieren spürbar weniger Lärm- und Verkehrsbelastung für Nachbarschaften.

2.

Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus

Im reinen Rohbauvergleich kann Holzbau eventuell geringfügig teurer ausfallen als konventionelle Bauweisen. Entscheidend ist jedoch der Lebenszyklus: kürzere Bauzeit, weniger Bauabfälle, geringere Betriebskosten durch hochdämmende Holzkonstruktionen, längere Nutzungsdauer (das BBSR hat 2025 seine Nutzungsdauertabellen entsprechend angepasst) und bessere Förderfähigkeit. Wer Bau-, Betriebs- und Lebenszykluskosten gemeinsam betrachtet, kommt häufig zu einem anderen Ergebnis als beim alleinigen Blick auf den Rohbaupreis.

3.

Förderfähigkeit und Klimabilanz

Holzbau erleichtert das Erreichen anspruchsvoller Effizienz- und Nachhaltigkeitsstandards wie KfN (Klimafreundlicher Neubau) sowie der QNG-Stufen Plus und Premium. Das gespeicherte CO₂ in Form von Kohlenstoff und der geringere Anteil energieintensiver Baustoffe verbessern die Ökobilanz messbar, ein Pluspunkt für förderpolitische Bewertungen, ESG-Berichterstattung und kommunale Klimaziele. Wichtig: Die Klimabilanz muss durchgängig gedacht werden, unnötige Verkleidungen oder überdimensionierte Bauteile können den Vorteil schmälern.

4.

Stärke im Bestand - Aufstockung und Nachverdichtung

Hier ist Holzbau oft konkurrenzlos. Sein geringes Eigengewicht – etwa ein Drittel einer vergleichbaren Stahlbetonkonstruktion – ermöglicht Aufstockungen ohne aufwändige Verstärkung der bestehenden Statik. Ergänzungsbauten lassen sich modular in vorhandene Quartiere einfügen, mit kurzen Bauzeiten und geringer Belastung der Mieterschaft. Für Wohnungsunternehmen liegt hier ein erheblicher, oft unterschätzter Wohnraumhebel ohne Flächenneuversiegelung.

5.

Regionale Wertschöpfung

Brandenburgs Wälder liefern jährlich rund 5,8 Millionen Kubikmeter Holz, mehr als genug, um den Holzbau in der Region deutlich auszubauen. Eine konsequente Nutzung regionaler Holz- und Vorfertigungsbetriebe stärkt lokale Wirtschaft, kürzt Lieferketten und reduziert Transportemissionen. Für öffentliche und kommunale Bauherren ist das auch politisch bedeutsam: Wohnungsbau in Holz ist messbare Wirtschaftsförderung in der Region und unabhängig von internationalen Rohstoffrouten.

Voraussetzungen schaffen

Ob ein Wohnungsbauprojekt in Holz wirtschaftlich, termingerecht und genehmigungssicher umgesetzt werden kann, entscheidet sich nicht erst auf der Baustelle, sondern in den ersten Wochen der Projektentwicklung. Wer Förderlogik, Baurecht, Brand- und Schallschutz sowie Konstruktionsdetails früh integriert betrachtet, vermeidet die typischen Hürden, an denen Holzbauvorhaben heute am häufigsten scheitern.

2.

Genehmigungsweg klären

Mit der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL) sind Holzkonstruktionen heute bis zur Hochhausgrenze grundsätzlich möglich. Die Bauordnungen von Berlin und Brandenburg sind entsprechend angepasst. Mit holzbaugerechter Planung, einem guten Planungsteam oder einer Typengenehmigung lässt sich zügig eine Baugenehmigung für seriell gefertigte, auf den Ort angepasste Gebäude erlangen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Bauaufsicht und Brandschutz-Sachverständigen entlastet das Projekt erheblich.

4.

Konstruktion realistisch dimensionieren

Holzbauten haben in einigen Bauteilen größere Wand- und Deckenstärken als Stahlbetonbauten. In Verbindung mit Abstandsflächen und Geschosshöhen kann das städtebaulich relevant werden. Frühe Abstimmung mit der Bauaufsicht, idealerweise unter Anerkennung städtebaulicher Boni für klimafreundliches Bauen, hilft, das nutzbare Bauvolumen abzusichern. Diese Klärung gehört in die ersten Planungswochen, nicht in die Bauantragsphase.

1.

Förderlogik früh einbeziehen

Holzbau und konventionelle Bauweisen sind grundsätzlich gleichermaßen förderfähig. Den Unterschied machen die Nachhaltigkeitsstandards: Programme wie KfN (KfW) und das QNG-Siegel honorieren niedrige graue Energie und CO₂-Reduktion. Auf Landesebene ergänzen IBB (Berlin) und ILB (Brandenburg) mit Wohnraumförderung und Effizienz-Programmen. Wichtig ist die Kombinationslogik: Bundes- und Landesmittel lassen sich oft stapeln, wenn das Projekt frühzeitig auf die jeweiligen Anforderungen ausgerichtet wird.

3.

Brand- und Schallschutz projektgerecht lösen

Mehrgeschossiger Holzbau erfüllt heute alle Anforderungen an Brand- und Schallschutz, wenn die Lösung früh in den Entwurf integriert wird. Holz-Beton-Verbund-Decken (HBV) decken die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 zuverlässig ab. Beim Brandschutz gilt: Verkohlungsreserven bei Massivholz und geprüfte Wand- und Deckenaufbauten ermöglichen oft sichtbares Holz im Innenraum. Wichtig ist, Schutzanforderungen nicht durch unnötige Verkleidungen zu „übererfüllen“ – das schmälert die Klimabilanz und erhöht die Kosten.

5.

Holzbaukompetenz früh einbinden

Der häufigste Grund, warum Holzbauprojekte teurer oder langsamer werden als geplant, ist die zu späte Einbindung von Holzbau-Erfahrung. Architektur, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz und Holzbau sollten ab Leistungsphase 1-2 gemeinsam denken: Konstruktion, Vorfertigung, Lieferketten, Schnittstellen, Montagereihenfolge. Wohnungsunternehmen ohne eigene Holzbauerfahrung profitieren von externen Beratungsangeboten wie dem Landesbeirat Holz Berlin-Brandenburg.

Vergabe & Beschaffung

Die Besonderheit der Vergabe im Holzbau liegt in der Planungslogik: Vorfertigung, digitale Werkstattplanung und integrierte Bauteile schaffen Effizienzpotenziale, die klassische Vergabestrukturen nicht automatisch heben. Eine bewusst gewählte Vergabestrategie ist deshalb keine Formalie, sondern ein Hebel für Qualität, Wirtschaftlichkeit und Liefersicherheit.

1. Funktionale Leistungsbeschreibung nutzen

Klassische Leistungsverzeichnisse beschreiben jedes Bauteil im Detail. Holzbau lebt jedoch von systemischen Lösungen, die je Holzbau-Hersteller ganz unterschiedlich sein können. Die Funktionale LB ermöglicht daher eine systemoffene holzbaufreundliche Ausschreibung und Vergabe: Werkstattplanung, vorgefertigte Module, integrierte Installationsebenen. Eine funktionale Leistungsbeschreibung lässt unterschiedliche technische Systeme zu, integriert die Werkstattplanung sinnvoll und stärkt zugleich Wettbewerb und Innovation.

2. Losbildung mit Augenmaß

Holzbau ist in der Regel vorgefertigtes Bauen – und vorgefertigtes Bauen braucht eine andere Ausschreibungslogik. Module, Wand- und Deckenelemente werden werkseitig als System gefertigt; klassische Fachlosvergaben passen dazu oft nicht. Eine Bündelung von Losen ist vergaberechtlich mit entsprechender Begründung problemlos möglich – etwa um durchgängige digitale Planung sicherzustellen, Schnittstellen bei der Vorfertigung zu reduzieren oder Termine abzusichern. Wie das rechtssicher gelingt, zeigen einschlägige Leitfäden – Hinweise dazu finden Sie auf S. 37.

3. Serielles Bauen als Fast Track nutzen

Für kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften bietet das serielle und modulare Bauen einen erprobten Weg: Städtebau und Architektur profitieren von Lösungen, die aus dem Ort heraus entwickelt werden und zugleich die Vorteile industrieller Vorfertigung nutzen. Auf diese Weise lassen sich kostengünstige, funktionale, langlebige und anpassungsfähige Gebäude realisieren, die über ihren gesamten Lebenszyklus überzeugen. Weitere Informationen auf S. 37.

4. Nachhaltigkeit nachweisbar verankern

Wer Holzbau ausschreibt, sollte den Nachweis nachhaltiger Holzherkunft als Mindestanforderung in das Leistungsverzeichnis aufnehmen. Etabliert ist hierfür das Zertifikat des PEFC, des in Deutschland am weitesten verbreiteten Standards für nachhaltige Waldwirtschaft, der über die gesamte Lieferkette die legale und nachhaltige Herkunft des Holzes dokumentiert. Vergleichbare anerkannte Zertifikate können nach gängiger Vergabep Praxis als gleichwertig akzeptiert werden. Entscheidend ist die klare Formulierung der Anforderung.

5. Regionale Wertschöpfung sichern

In der Leistungsbeschreibung kann zugleich die regionale Herkunft als ergänzendes Zuschlagskriterium gewichtet werden, nicht als Ausschlusskriterium, sondern als positiv bewerteter Aspekt etwa der Klimabilanz (kurze Transportwege) oder der Wertschöpfung. Brandenburgs Wald- und Holzwirtschaft sowie etablierte Vorfertigungsbetriebe in der Region machen diesen Hebel realistisch nutzbar.

Der entscheidende erste Schritt:

Holzbau-Kompetenz früh einbinden, in der Planung, nicht erst in der Ausschreibung. Mit klarer Zieldefinition, durchdachter Vergabestrategie und realistischer Einschätzung der Rahmenbedingungen entstehen Wohngebäude, die wirtschaftlich, planbar und zukunftsfähig sind. Holzbau ist eine erprobte Bauweise, die im Wohnungsbau heute ihren festen Platz hat.

Hätten Sie es gewusst?

Weisen Holzhäuser ein besonderes Brandrisiko auf?

► **NEIN.** Das Risiko, dass ein Brand entsteht, ist in allen Gebäuden grundsätzlich gleich. Es hängt nicht vom Baustoff der Tragkonstruktion ab, sondern vor allem von der Innenausstattung, der Elektroinstallation, dem Alter des Gebäudes und dem Verhalten der Bewohner. Im Brandfall verhält sich Holz sogar günstiger, als viele vermuten. Holz verkohlt an der Oberfläche, wodurch sich eine schützende Schicht bildet. Dadurch bleibt die Tragfähigkeit der Konstruktion oft länger erhalten als bei ungeschützten Stahlbauteilen. Zudem besitzt Holz eine geringe Wärmeleitfähigkeit, sodass sich Hitze langsamer in der Konstruktion ausbreitet. Stahl hingegen verliert bei hohen Temperaturen schnell an Festigkeit, beginnt sich auszudehnen und kann dadurch seine statische Tragfähigkeit früher einbüßen.

Sind Holzhäuser günstiger oder teurer als andere Bauweisen?

► **WEDER NOCH!** Die Herstellungskosten eines Gebäudes hängen nicht in erster Linie von der Baukonstruktion ab, sondern von vielen weiteren Faktoren wie Vergabe- und Planungsprozessen, dem Ausstattungsstandard und dem Umfang der Haustechnik. Neben den reinen Herstellungskosten sollten auch Bauzeit und langfristige Betriebskosten berücksichtigt werden. Ein wesentlicher Vorteil der vorgefertigten Holzbauweise ist die kürzere Bauzeit: Sie kann die Gesamtbaukosten reduzieren und ermöglicht eine frühere Nutzung oder Vermietung des Gebäudes.



Halten Holzhäuser wirklich lange?

► **JA.** Die Langlebigkeit von Holzbau wird oft unterschätzt. Viele Fachwerkhäuser in Europa sind über 300 Jahre alt. Entscheidend ist der sogenannte konstruktive Holzschutz: Durch gute Planung, Dachüberstände, hinterlüftete Fassaden und trockene Konstruktionen bleibt Holz dauerhaft geschützt – meist ganz ohne chemische Behandlung. Auch moderne Forschung bestätigt die Dauerhaftigkeit heutiger Bauprodukte. So hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2025 seine Nutzungsdauertabellen aktualisiert und für verschiedene Bauteile längere Lebensdauern angesetzt. Damit werden Holzbauteile heute vergleichbar mit anderen Bauweisen bewertet. Moderne Holzgebäude sind daher langlebig und lassen sich zudem besonders gut umbauen und weiter nutzen.

Reicht das Holz für mehr Holzbau?

► **JA.** Die Wälder in Brandenburg liefern nachhaltig genügend Holz, um den Holzbau deutlich auszubauen. Bei einem durchschnittlichen Einsatz von etwa 30 m³ Bauholz je 100 m² Wohnfläche würden für den Neubau der jährlich benötigten 20.000 Berliner Wohnungen lediglich rund 20 Prozent des jährlich verfügbaren Waldholzaufkommens in Berlin-Brandenburg von etwa 5,8 Millionen Kubikmetern benötigt werden. Auch der Blick auf Potsdam zeigt die Größenordnung: Der Holzbedarf für die rund 1.500 Wohnungen, die dort jedes Jahr neu gebaut werden, wächst innerhalb von nur etwa 4,5 Tagen in Brandenburgs Wäldern nach. Damit zeigt sich: Mehr Holzbau ist möglich, ohne die Wälder zu übernutzen – vorausgesetzt, die nachhaltige Waldbewirtschaftung bleibt erhalten und regionale Wertschöpfungsketten werden weiter gestärkt.

Projektübersicht

Zehn realisierte Projekte aus Berlin und Brandenburg – von der Nachverdichtung bis zum ganzen Quartier

Projekt	Bauweise	Bauherr*in	Seite
AUFSTOCKUNG/NACHVERDICHTUNG			
Am Omnibushof	Holz-Hybridbau	degewo 6 Wohnen GmbH & Co. KG	12
Franz-Schmidt-Straße	Holz-Hybridbau	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	14
Li.18	Holz-Hybridbau	Lindower Straße 18 GmbH	16
Wassertorstraße	Massivholzbauweise	GbR Bauherrengemeinschaft Wassertorstraße	18
GESCHOSSWOHNUNGSBAU			
Walden 48	Holz-Hybridbau	Planungsgemeinschaft Walden 48 GbR	20
Aktivhaus Potsdam Wieselkiez	Holzmodulbau (Raummodule in Holzrahmenbau)	ProPotsdam GmbH	22
Haus im Park	Holz-Hybridbau	 Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. Berlin	24
QUARTIER			
Junges Wohnen in Berlin-Marzahn	Modularer Holz-Hybridbau	degewo AG	26
Quartier WIR	Holz-Hybridbau	Baugenossenschaft Besser	28
Leben in Fläming	Holzrahmenbau	 Genossenschaft LIF	30

Diese Broschüre zeigt:

- ▶ gebaute Beispiele aus der Region
- ▶ Wohnbauprojekte in unterschiedlichsten Maßstäben
- ▶ Neubau und Bestand
- ▶ modulare, hybride und serielle Lösungen



Alle Projekte wurden realisiert.

Sie zeigen, dass Holzbau im Wohnungssektor praktikabel, wirtschaftlich und skalierbar ist.

Am Omnibushof

📍 Berlin-Spandau ⌚ 14 Monate Bauzeit 💰 1.412 € pro BGF



Holz-Hybrid für geförderten Wohnungsbau

Wände aus CLT & schallisolierende Betondecken

Lärm- und störungsarme Baustelle

Ansprechpartner: Stefan Anders
s.anders@bo-bau.de

Fotos:
Sebastian Schels



AUFGABE

Im Berliner Bezirk Spandau sollte auf einem Bestandsareal eine behutsame, aber effiziente Nachverdichtung realisiert werden, ohne wertvolle Grün- und Erholungsflächen des Quartiers zu opfern. Die Herausforderung für den Bauherr bestand darin, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: 74 % der 38 neuen Wohnungen (in zwei freistehenden, viergeschossigen Gebäuden) mussten den Budget- und Flächenvorgaben des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Zudem war ein hoher Anteil barrierefreien Wohnraums gefordert, und die Bauphase musste für Anwohner:innen der umliegenden Bestandsgebäude lärm- und störungsarm ablaufen.

LÖSUNG IN HOLZ

Um die Kosten- und Zeitpläne im sozialen Wohnungsbau zu halten, wurde eine rationelle Holz-Hybrid-Bauweise gewählt. Diese Konstruktion vereint das Tempo des Holzbaus und die statische sowie akustische Robustheit von Betonfertigteilen.

► **EFFIZIENTER MATERIALMIX:** Die Tragstruktur besteht aus einem massiven Treppenhauskern (Beton) zur Aussteifung und Entfluchtung sowie Spannbeton-Hohlkammerdecken. Diese sichern den Schallschutz zwischen den Etagen bei großen Spannweiten und ermöglichen stützenfreie Grundrisse.

► **LEISE UND SCHNELLE BAUSTELLE:** Tragende Außen- und Innen-

wände wurden aus vorgefertigten Brettsperrholzelementen (CLT) gefertigt. Die Montage vor Ort reduzierte die Bauzeit deutlich und verringerte Lärm, Schmutz und Verkehrsbelastung im Quartier.

► **WIRTSCHAFTLICHE FASSADE:** Das Erdgeschoss wurde mit pflegeleichtem, hellem Putz versehen, während die oberen Stockwerke eine vertikal strukturierte, vorgehängte Holzfassade erhielten.

► **HOHE FÖRDERFÄHIGKEIT:** Durch die guten Dämmeigenschaften der Holzbauweise in Kombination mit Fernwärme erreichen die Gebäude mühelos den KfW-55-Standard.



Planungsbeteiligte

GÜ - B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG / Freie Architektin Susann Wötzel

Bauherr

degewo 6 Wohnen GmbH & Co. KG

Adresse

Am Omnibushof 2 und 12, 13593 Berlin

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
14 Monate	Mai 2023	2.513,80 m²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.412 Euro (netto)



„Die vorelementierte Bauweise aus Brettsperrholz ermöglichte uns eine behutsame, lärmreduzierte und zeitoptimierte Nachverdichtung im bestehenden städtischen Quartier.“

Franz-Schmidt-Straße

📍 Berlin-Buch ⌚ 20 Monate Bauzeit 💰 1.887 € pro BGF



3-geschossige Aufstockung auf Plattenbau

Bauen im bewohnten Zustand

Holz-Hybrid mit Spannbetondecken

Ansprechpartner: Stefan Anders
s.anders@bo-bau.de

Fotos: B&O Bau und Gebäudetechnik & Co. KG



AUFGABE

Viele kommunale Wohnungsbaugesellschaften stehen vor dem Problem, dass dringend neuer Wohnraum benötigt wird, aber keine unversiegelten Flächen mehr bebaut werden dürfen. In Berlin-Buch sollte die HOWOGE gemeinsam mit der B&O Bau im Rahmen eines Pilotprojekts zeigen, wie urbane Nachverdichtung vertikal funktionieren kann. Die Aufgabe: Ein bewohnter fünfgeschossiger DDR-Plattenbau (Typ WBS 70) sollte um drei Geschosse aufgestockt werden, um 22 barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Die größte Herausforderung bestand darin, die Bauphase für die Mieter:innen im Bestand störungsfrei und leise zu gestalten und das Fundament des alten Plattenbaus statisch nicht zu überlasten.

LÖSUNG IN HOLZ

Um diese bauphysikalischen und statischen Hürden zu meistern, entschied man sich für eine Hybrid-Konstruktion mit hohem Holzanteil. Die leichte Holzbauweise machte die dreigeschossige Aufstockung des Altbaus überhaupt erst wirtschaftlich und statisch realisierbar.

► **LEICHTBAU RETTET DIE STATIK:** Holz wiegt deutlich weniger als Beton oder Mauerwerk. Nur durch das geringe Eigengewicht der neuen Holz-Wandelemente konnte das Fundament des WBS-70-Baus die zusätzliche Last von drei Stockwerken sicher tragen.

► **BAUEN IM BEWOHNTE ZUSTAND:** Durch hohen Vorfertigungsgrad und die trockene Bauweise wurde die Bauzeit auf dem Dach stark verkürzt.

Für die Mieter:innen bedeutete das weniger Lärm, keinen Schmutz durch nasse Baustoffe und schnellere Ruhe.

► **DER HYBRID-VORTEIL:** Wände und Dach wurden in Holz ausgeführt. Für die Zwischendecken kamen Spannbeton-Hohlkammerdecken zum Einsatz, um Schallschutz und Baugeschwindigkeit zu kombinieren.

► **GRAUE ENERGIE NUTZEN:** Statt Abriss und Neubau wurde die bestehende Bausubstanz weiterverwendet. Das spart große Mengen CO₂ und Ressourcen.



Planungsbeteiligte

Ü - B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG / S&P Architekten & Ingenieure

Bauherr

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Adresse

Franz-Schmidt-Straße 11-17,
13125 Berlin-Buch

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
20 Monate	September 2022	2.089 m ²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.887 Euro (netto)



„Durch die Bauweise und die hohe Vorfertigung der Holzelemente konnten wir die Belastung für die Bestandsmieter bei dieser Aufstockung deutlich reduzieren.“

Li.18

 Berlin-Wedding  30 Monate Bauzeit  3.552 € pro BGF



Holz-Hybridbau für urbane Nachverdichtung
Flexible Grundrisse für Wohnen & Gewerbe
Holz und Low-Tech-Energiekonzept

Ansprechpartnerin: Andrea Zickhardt
zickhardt@holzerkobler.com
Fotos: Jan Bitter



AUFGABE

Im Berliner Stadtteil Wedding sollten bestehende Gewerbehöfe an der Lindower Straße durch neue Wohn- und Gewerbeeinheiten nachverdichtet und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die Herausforderung bestand darin, den historischen, industriell geprägten Bestand sensibel zu ergänzen und zugleich eine eigenständige architektonische Setzung zu formulieren. Gefordert war ein nachhaltiges, flexibel nutzbares Gebäudeensemble, das sich in die Blockrandstruktur einfügt, unterschiedliche Nutzungen ermöglicht und zugleich den Anspruch an zeitgemäße, ökologische Bauweisen erfüllt

LÖSUNG IN HOLZ

Das Projekt wurde als Holz-Hybridbau realisiert, bei dem Unter- und Erdgeschoss sowie das Treppenhaus in Stahlbeton ausgeführt sind, während die Obergeschosse und die Aufstockung aus massiven Holzelementen bestehen. Ein siebengeschossiger, turmartiger Neubau ergänzt den Bestand und bildet gemeinsam mit der pavillonartigen Aufstockung eine gestalterische Einheit.

- **SICHTBARE EINHEIT:** Die eingefärbte Sichtholzfassade verbindet Neubau und Bestand zu einem harmonischen Ensemble und tritt gleichzeitig als eigenständige Ergänzung in Erscheinung.
- **FLEXIBLE STRUKTUREN:** Ein einheitlicher Grundriss mit zentralem

Servicekern ermöglicht vielfältige Nutzungen für Wohnen und wohnähnliches Gewerbe.

- **NACHHALTIGE MATERIALITÄT:** Im Inneren bleibt das Holz weitgehend sichtbar, ergänzt durch Lehmputz in den Wohneinheiten – ressourcenschonend und atmosphärisch zugleich.
- **ROBUSTE FASSADE:** Eine vertikale Holzlattung mit langlebiger, ökologischer Beschichtung schützt das Gebäude dauerhaft.
- **LOW-TECH & ENERGIE:** Natürliche Belüftung und Nachtkühlung reduzieren den technischen Aufwand, während Photovoltaik und Fernwärme den Energiebedarf effizient decken.



Planungsbeteiligte Holzer Kobler Architekturen / zweikant architekturen / Fuks & Wagner / Nolte Gehrke / Lichtvision Design Berlin		
Bauherr Lindower Straße 18 GmbH		
Adresse Lindower Str. 18, 13347 Berlin		
Bauzeit 30 Monate	Fertigstellung 2020	BGF 2.590 m2
Kosten (300+400) pro m² BGF 3.552 Euro (netto)		



„Mit der Holz-Hybridbauweise konnten wir den industriell geprägten Bestand nachhaltig weiterentwickeln und flexible, atmosphärische Räume schaffen.“

Wassertorstraße

📍 Berlin-Kreuzberg

🕒 12 Monate Bauzeit

💰 1.568 € pro BGF



Ökonomisches Bauen
m. vorgefertigten Teilen

Holztragwerk als
Gestaltungselement

Viel Wohnqualität auf
wenig Grundfläche

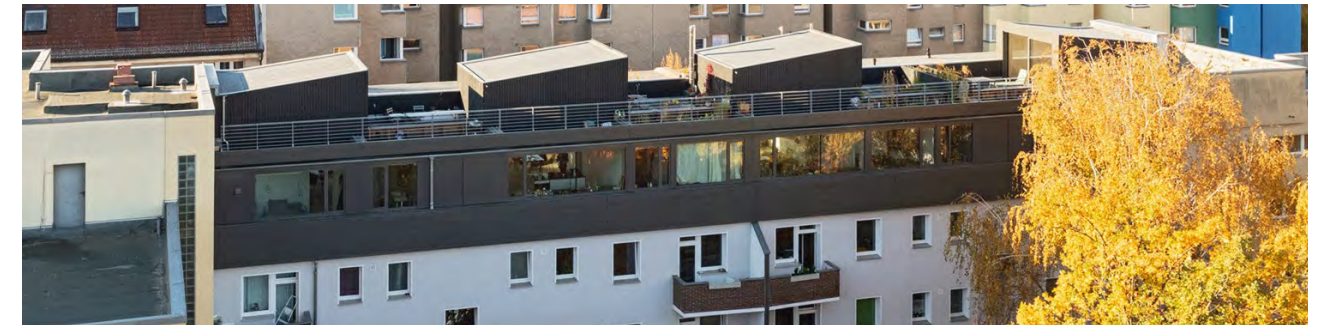
Ansprechpartnerinnen:

Birgit Buchner-Wienke · office@buchnerundwienke.de
Martina Trixner · mail@martina-trixner.de

Fotos:

Marcus Bredt

HOLZBAUPREIS BERLIN-BRANDENBURG 2025 // KATEGORIE NEUBAU



AUFGABE

Für ein gemeinschaftliches Bauprojekt sollte in innerstädtischer Lage in Berlin neuer Wohnraum geschaffen werden – jedoch ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. In einem Flächensanierungsgebiet der 1970er Jahre im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg galt es, die vorhandene Zeilenbebauung sensibel weiterzuentwickeln und die Qualitäten des Standorts mit seinem hohen Grünanteil zu bewahren. Die Herausforderung bestand darin, auf dem Bestand zusätzlichen Wohnraum für eine Baugruppe zu realisieren, der vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllt und zugleich eine hohe räumliche Qualität sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.

LÖSUNG IN HOLZ

Die Nachverdichtung wurde als Dachaufstockung in Holzbauweise umgesetzt und schafft ca. 390 m² NGF zusätzlichen Wohnraum. Tragwerk und Gebäudehülle bestehen aus Brettschichtholz- und Massivholzelementen sowie Holzständerwänden, was eine leichte und ressourcenschonende Bauweise ermöglicht.

► **VIelfältige RAUMKONZEPTE:** Kompakte Grundrisse, eingehängte Galerien, Schiebetüren und frei eingestellte Elemente schaffen flexible, individuell nutzbare Wohnräume.

► **RÄUMLICHE QUALITÄT:** Abgestufte Raumhöhen ermöglichen zusätzliche Emporen und Dachterrassenzugänge, während die Wohnungen von

natürlicher Belichtung aus mehreren Richtungen profitieren.

► **SICHTBARE MATERIALITÄT:** Hölzerne Tragstrukturen und Oberflächen bleiben sichtbar und prägen eine warme, charakterstarke Atmosphäre.

► **ZURÜCKHALTENDE ERWEITERUNG:** Die Aufstockung setzt sich mit einer dunklen, horizontal gegliederten Glas-/Metallfassade bewusst vom Bestandsgebäude ab und ergänzt es in ruhiger Formensprache.

► **NACHHALTIGE NACHVERDICHTUNG:** Die Aufstockung schafft neuen Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Ein ressourcenschonender Beitrag zur innerstädtischen Entwicklung.



Planungsbeteiligte

buchner + wienke architekten mit Architektur-
büro Martina Trixner / Niehues Winkler
Ingenieure / Kontec Holzbau

Bauherr

GbR Bauherrengemeinschaft
Wassertorstraße

Adresse

Wassertorstraße 12/13,
10969 Berlin-Kreuzberg

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
12 Monate	2017	600 m ²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.568 Euro (netto)



Die leichte Holzbauweise ermöglichte trotz modularer Bauweise individuell gestaltete Grundrisse von hoher räumlicher Qualität mit atmosphärischen Dachgärten.

Walden 48

📍 Berlin-Friedrichshain ⌚ 28 Monate Bauzeit 💰 1.333 € pro BGF



7-geschossiger
Massivholzbau (GK 5)

Lärmschutz-Lüftung
gegen Straßenlärm

Holz-Beton-
Verbunddecken

Ansprechpartnerin: Susanne Scharabi
kontakt@scharabi.de

Fotos:
Jan Bitter

HOLZBAUPREIS BERLIN-BRANDENBURG 2025 // KATEGORIE NEUBAU



AUFGABE

In dicht bebauten und verkehrsreichen städtischen Lagen ist die Schaffung von neuem, leisem Wohnraum eine Herausforderung. An der stark befahrenen Landsberger Allee in Berlin galt es, ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus für eine Baugemeinschaft (43 Wohnungen) zu realisieren. Die Hürden für dieses Nachverdichtungsprojekt waren immens: Einerseits verlangte der Standort massive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm. Andererseits musste straßenseitig eine denkmalgeschützte Friedhofsmauer direkt in die neue Gebäudestruktur integriert werden. Gefordert war zudem ein zukunftsweisendes, KfW-55-förderfähiges Konzept mit wirtschaftlichen Baukosten.

LÖSUNG IN HOLZ

Das Projekt zeigt, dass mehrgeschossiger Massivholzbau im urbanen Raum nicht nur architektonisch, sondern mit Baukosten von 1.500 €/m² (KG 300, 400) auch finanziell effizient ist.

► **DER DECKEN-JOKER (HBV):** Um stützenfreie Spannweiten (7,20 m) für flexible Grundrisse und den geforderten Trittschallschutz im Geschosswohnungsbau zu erreichen, wurden die Zwischendecken als Holz-Beton-Verbundkonstruktion (HBV) ausgeführt.

► **MAXIMALER HOLZEINSATZ (GK 5):** Nicht nur die tragenden Wände, sondern auch Treppenhaus und Aufzugsschacht wurden ressourcenschonend und bauzeitverkürzend aus Brettspertholz (CLT) vorgefertigt.

► **LÄRMSCHUTZ & ENERGIEEFFIZIENZ:** Eine hochwärmedämmende Außenwand in Holztafelbauweise (mit Holzfaserdämmung) schirmt das Gebäude ab. Gegen den Straßenlärm hilft eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. So können die straßenseitigen Fenster geschlossen bleiben, und der Heizbedarf wird parallel drastisch gesenkt.

► **KONTEXTBEZOGENE FASSADEN:** Zur lauten, urbanen Straße hin schützt eine extrem widerstandsfähige, mineralische Schieferbekleidung das Holzgebäude. Zum ruhigen, parkähnlichen Innenhof zeigt das Gebäude seine natürliche Seite mit einer unbehandelten Lärchenholzschalung und tiefen Loggien.



Planungsbeteiligte

ARGE Scharabi Architekten | Anne Raupach
/ ifb Frohloff Staffa Kühl Ecker / Rubner
Holzbau GmbH

Bauherr

Planungsgemeinschaft Walden 48 GbR

Adresse

Landsberger Allee 48,
10249 Berlin-Friedrichshain

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
28 Monate	Mai 2020	7.350 m ²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.333 Euro (netto)



“Das Projekt Walden ist eine Symbiose aus Stadt und Natur.”

Aktivhaus Potsdam Wieselkiez

📍 Potsdam ⌚ 16 Monate Bauzeit 💰 1.543 € pro BGF



60 % geringeres Gewicht als Massivbau

72 Tage Produktionszeit der Module

98 % recycel- und demontierbar

Ansprechpartner:
info@ah-aktivhaus.com

Fotos:
aktivhaus



AUFGABE

In Potsdam lag die Leerstandsquote Ende 2022 bei 0,3 Prozent. Die Stadt musste schnell bezahlbaren Wohnraum für geflüchtete und wohnungslose Menschen schaffen. Im Stadtteil Schlaatz (Großwohnsiedlung der 1980er-Jahre) wurde ein Nachverdichtungskonzept auf einem ehemaligen Garagengrundstück entwickelt. Der Neubau sollte in Rekordzeit bezugsfertig sein, strenge Nachhaltigkeitskriterien (QNG-Plus und DGNB Gold) erfüllen und 50 barrierefreie Wohnungen für verschiedene Haushaltstypen bieten.

LÖSUNG IN HOLZ

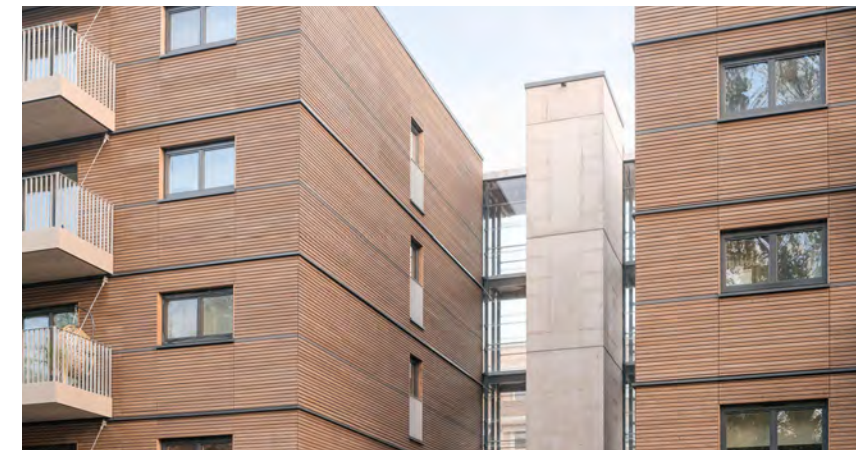
Um den Zeitdruck zu bewältigen, entschied sich die Bauherrschaft für serielles Holzmodulbau (Raumzellen). Diese Bauweise erwies sich als Problemlöser für die urbane Nachverdichtung.

► **BAUZEIT HALBIERT:** Die 90 Raummodule wurden witterungsunabhängig in 72 Tagen im Werk vorproduziert. Die Montage auf der Baustelle dauerte zwei Wochen. Das minimierte die Bauzeit um rund 50 % und ersparte der Nachbarschaft Baustellenlärm und Straßensperrungen.

► **LEICHTBAU SPART FUNDAMENTKOSTEN:** Durch die Holzständerbauweise in den Modulen wiegt das Gebäude rund 60 % weniger als ein Massivbau. Diese Gewichtsreduktion spart

Kosten und CO₂ beim Betonfundament. ► **MAXIMALE FLEXIBILITÄT & ZIRKULARITÄT:** Das Gebäude ist kein starrer Block. Die Module sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf im Ganzen abtransportiert und an anderer Stelle neu aufgestellt werden können. Am Ende der Lebensdauer lassen sie sich zerstörungsfrei demontieren und zu 98 % recyceln.

► **FÖRDERMITTEL-GARANTIE:** Der Einsatz von Holz als CO₂-Speicher, kombiniert mit Fernwärme, PV-Anlagen und Retentions-Gründächern, ermöglichte den EH40 NH Standard. Dies sichert der Kommune günstige Förderkredite. Dank der Holzraummodule konnte die Bauzeit halbiert und sozialer Wohnraum in Rekordzeit bereitgestellt werden.



Planungsbeteiligte

AH Aktiv-Haus GmbH / Werner Sobek AG / Unihouse SA

Bauherr

ProPotsdam GmbH

Adresse

Wieselkiez 1a, 14478 Potsdam

Bauzeit

16 Monate

Fertigstellung

März 2024

BGF

6.805 m²

Kosten (300+400) pro m² BGF

1.543 Euro (netto)



„Dank der komplett ausgestatteten Holzraummodule konnten wir die Bauzeit halbieren und dringend benötigten sozialen Wohnraum in Rekordzeit bereitstellen.“

Haus im Park



📍 Berlin-Pankow

🕒 21 Monate Bauzeit

💰 2.133 € pro BGF



Barrierefreier Hybridbau (EG massiv)

Vormontage inkl. Brandschutzbeplankung

Seriell gefertigte Industrieprodukte

Ansprechpartnerin: Sophia Grabow
s.grabow@mofrei.de

Fotos:
Sebastian Schels



AUFGABE

In Berlin-Pankow sollte ein neues Wohnheim des Sozialdienstes katholischer Frauen für 21 Bewohner:innen und 22 Tagesgäste mit geistiger und körperlicher Behinderung entstehen. Die Herausforderung für den Bauherrn bestand darin, die funktionalen und barrierefreien Vorgaben des Wohnteilhabe-gesetzes (u.a. Pflegebäder, Snoezelraum etc.) umzusetzen. Gleichzeitig musste sich der Neubau in ein sensibles, park-artiges Grundstück einfügen, umgeben von denkmalgeschützten Villen – was Abstimmungen mit dem Denkmalschutz erforderte. Gefordert war ein Gebäude, das den getrennten Betrieb von Wohn- und Tagespflege ermöglicht und dauerhaft niedrige Betriebskosten sichert.

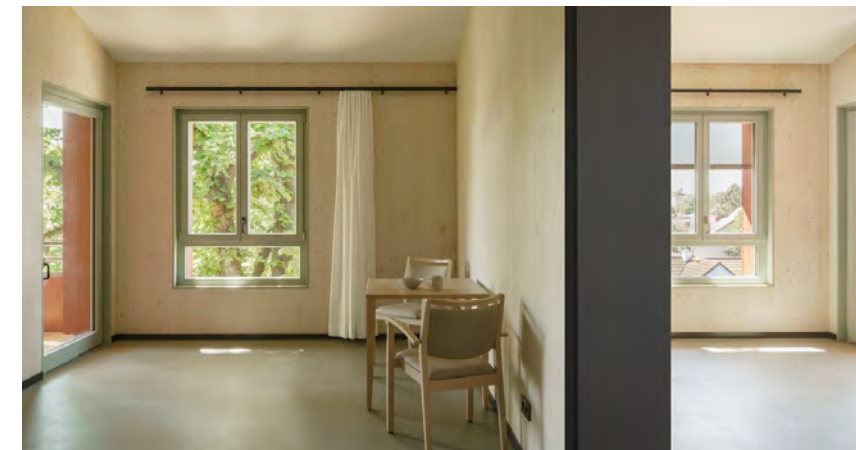
LÖSUNG IN HOLZ

Um den Anforderungen an Nutzung und Budget gerecht zu werden, wurde ein Hybridbau gewählt: Ein massives Erdgeschoss als Sockel für den Tagesbe-trieb, darüber drei Wohngeschosse aus Brettschichtholz (CLT).
► TEMPO UND KOSTENSICHERHEIT DURCH VORFERTIGUNG: Die Holz-Wand- und Deckenelemente wurden mit hohem Vorfertigungsgrad geliefert. Fenster, Holzverkleidung und Brandschutzbeplankung waren bereits ab Werk montiert, was die Bauzeit vor Ort verkürzte.
► SERIELLES BAUEN STATT SONDERLÖSUNGEN: Im geförderten Wohn- und Sozialbau (2.233 €/m² netto) wurden ausschließlich zertifizierte seri-

elle Industrieprodukte verwendet, ohne teure Sonderanfertigungen.

► CLEVERER BRANDSCHUTZ: Die Fassade ist so gegliedert, dass schräg aus-gestellte Schürzen aus Wellzement und Blech nicht nur Sonnenschutz, sondern auch bauliche Brandschutzriegel sind.

► ENERGIEAUTARKIE: Dank der Holzdämmung erreicht das Gebäude den Effizienzhaus-55-Standard. In Kombina-tion mit Geothermie (inkl. passiver Küh-lung) und Photovoltaik kann es energie-autark betrieben werden – ein Vorteil für die Betriebskosten sozialer Träger.



Planungsbeteiligte

Modersohn & Freiesleben Architekten
PartmbB / Niehues Winkler Ingenieure
GmbH / Karl Hoffmeister GmbH

Bauherr

Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. Berlin

Adresse

Nordendstraße 2-3, 13158 Berlin-Pankow

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
21 Monate	April 2024	2.541 m²

Kosten (300+400) pro m² BGF
2.133 Euro (netto)



“Die Verwendung vorge-fertigter Holzbauelemente und serieller Industrie-produkte ermöglicht eine effiziente Umsetzung.

Junges Wohnen in Berlin-Marzahn

📍 Berlin-Marzahn-Hellersdorf ⌚ 33 Monate Bauzeit 💰 1.319 € pro BGF



Tragendes Beton-Skelett

Vorgefertigte Holzfassade inkl. Fenster

Platzsparendes Doppelhelix-Treppenhaus

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Hermann Thoma
sek@thoma-architekten.de

Fotos:
Thomas Bruns

HOLZBAUPREIS BERLIN-BRANDENBURG 2025 // KATEGORIE NEUBAU



AUFGABE

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sollte ein großvolumiges Wohnquartier mit 255 Wohneinheiten in fünf Gebäuden entstehen. Die Herausforderung für die Projektentwickler bestand darin, bezahlbaren Wohnraum für soziale Durchmischung zu schaffen – von der Erweiterung eines Altenwohnheims über geförderten Wohnungsbau bis zu kompakten „Variowohnungen“ für Studierende und Auszubildende. Zentrale Vorgabe war Zukunftssicherheit. Die Grundrisse mussten flexibel sein, sodass Wohnungen bei demografischen Veränderungen zusammengelegt oder getrennt werden können. Zudem waren eine schnelle, wirtschaftliche Bauweise und ein hoher Anteil barrierefreier Wohnungen gefordert.

LÖSUNG IN HOLZ

Um diese Vorgaben wirtschaftlich zu erfüllen, wurde eine modulare Holz-Hybridbauweise gewählt. Das Tragwerk der Gebäude besteht aus einem platzsparenden Stahlbeton-Skelett (Decken, Stützen und Kern). Die Gebäudehülle wurde in Holzbauweise realisiert.

► **EXTREMER BAUZEIT-VORTEIL:** Die Außenwände wurden als vorgefertigte Holzrahmenkonstruktion inklusive ab Werk eingebauter Fenster geliefert. Dadurch konnte die Gebäudehülle schnell witterungsdicht geschlossen werden, was den Innenausbau beschleunigte.

► **MAXIMALE GRUNDRISS-FLEXIBILITÄT:** Da Holzfassade und Trockenbau-Innenwände nicht statisch tragen,

können die Geschosse auch langfristig mit geringem Aufwand umgenutzt oder neu aufgeteilt werden.

► **FLÄCHENEFFIZIENZ DURCH DOPPELHELIX:** Statt zweier Treppenhäuser sorgt ein zentrales Treppenhaus in Form einer „Doppelhelix“ für beide Rettungswege.

► **WARTUNGSARM UND BETRIEBSKOSTEN-OPTIMIERT:** Die Holzfassade ist durch Faserzementtafeln geschützt. Ein Gamification-Konzept im Foyer motiviert die Mieterschaft zusätzlich zum Energiesparen.



Planungsbeteiligte

thoma architekten / CSZ Ingenieurconsult GmbH & Co. KG / Zimmermeister Karsten Jantzen GmbH

Bauherr

degewo AG

Adresse

Ludwig-Renn-Straße 56 - 64, 12687 Berlin

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
33 Monate	Februar 2021	18.803 m²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.319 Euro (netto)



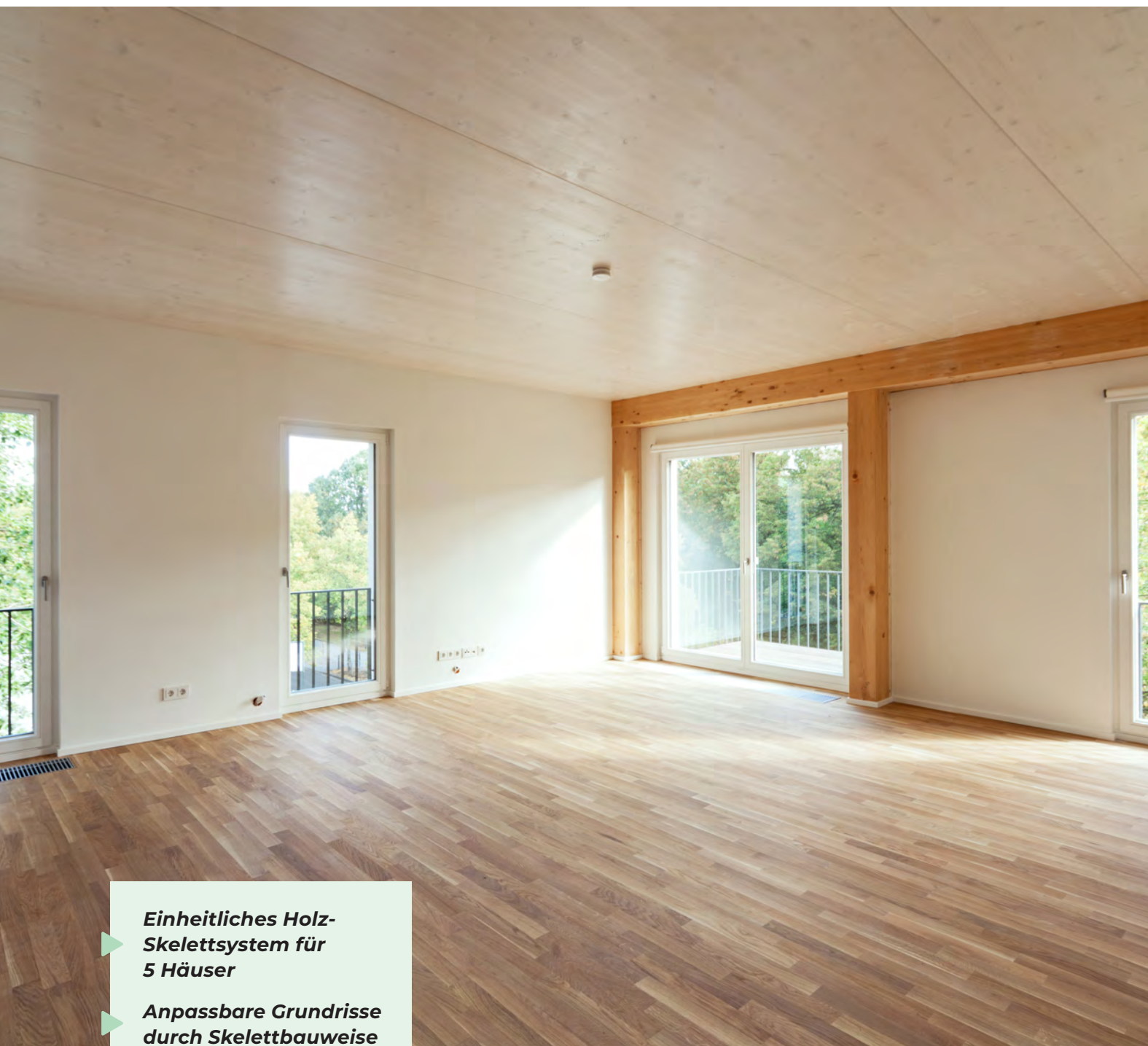
„Indem wir das Betonskelett mit hochgradig vorgefertigten Holzfassaden kombinierten, war der Großbau extrem schnell witterungsdicht und bereit für den Innenausbau.“

Quartier WIR

📍 Berlin-Weißensee

🕒 25 Monate Bauzeit

💰 1.403 € pro BGF



➤ **Einheitliches Holz-Skelettsystem für 5 Häuser**

➤ **Anpassbare Grundrisse durch Skelettbauweise**

➤ **KfW-40-Standard**

Ansprechpartnerin: Dip. Arch. Iris Oelschläger
info@deimeloelschlaeger.de

Fotos:
Andrea Kroth

HOLZBAUPREIS BERLIN-BRANDENBURG 2025 // KATEGORIE NEUBAU



AUFGABE

Auf der ehemaligen Erweiterungsfläche des jüdischen Friedhofs in Berlin-Weißensee sollte nicht nur ein Wohnhaus entstehen, sondern ein sozial funktionierendes Stadtquartier. Die anspruchsvolle Aufgabe: Wohnraum für rund 250 Menschen mit maximaler sozialer Durchmischung – von Eigentumswohnungen über geförderten Sozialbau bis zu genossenschaftlichen Clusterwohnungen (Demenz-WGs, Flüchtlinge und Jugendhilfe). Die Projektentwicklung musste dieses Nutzungskonzept inklusive sozialer Infrastruktur (Schwimmbad, Kita, Ausbildungsrestaurant) wirtschaftlich tragfähig umsetzen und gleichzeitig höchste Klimastandards (KfW 40) erfüllen.

LÖSUNG IN HOLZ

Um all diese unterschiedlichen Wohn- und Lebenskonzepte unter ein Dach zu bringen, wurde eine modulare Holz-Hybridbauweise als standardisierte Basis für alle fünf Gebäude des Quartiers gewählt.

➤ **HOHE STANDARDISIERUNG SENKT BAUKOSTEN:** Das Tragwerk aller Gebäude basiert auf einem einheitlichen Stützensystem mit Brettsperrholzdecken (CLT). Diese Standardisierung in Produktion und Montage führte zu günstigen Herstellungskosten und ermöglicht wirtschaftlichen sozialen Wohnungsbau.

➤ **MAXIMALE UMNUTZBARKEIT FÜR DIE ZUKUNFT:** Als Skelettbau

mit Trockenbau-Innenwänden lassen sich Grundrisse flexibel anpassen. Demenz-WGs können später zu Familienwohnungen werden; auch Holzfassaden sind demontierbar.

➤ **GERINGE NEBENKOSTEN:** Die gedämmte Holztafelbauweise mit Zellulosefüllung und dezentrale Lüftung mit 85 % Wärmerückgewinnung ermöglicht den KfW-40-Standard und senkt Betriebskosten.

➤ **MESSBARER KLIMASCHUTZ:** Das verbaute Holz speichert rund 6.000 Tonnen CO₂. Dachbegrünung nach dem Schwammstadt-Prinzip unterstützt das Regenwassermanagement und Mikroklima.



Planungsbeteiligte

Deimel Oelschläger Architekten /
bauart Konstruktions GmbH & Co. /
Terhalle Holzbau GmbH

Bauherr

Baugenossenschaft Besser genossenschaftlich Wohnen von 2016 „BeGeno 16“ /
UTB Construction & Development GmbH

Adresse

Wittlicher Str. 14, 13088 Berlin-Weißensee

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
25 Monate	2020	15.627 m ²

Kosten (300+400) pro m² BGF
1.403 Euro (netto)



“Die Holz-Skelettbauweise garantiert uns, dass wir nicht nur schnell bauen, sondern die Wohnungen in Zukunft jederzeit flexibel umbauen und neu aufteilen können.”

Leben in Fläming



📍 Bad Belzig

🕒 29 Monate Bauzeit

💰 2.094 € pro BGF



30 % Flächensparnis durch Verdichtung

Externe Stahl-Veranda als Fluchtweg

Zweischalige Holz-wände für Schallschutz

Ansprechpartnerin: Christin Repp
mail@praegerrichter.de

Fotos:
Andreas Friedel



AUFGABE

In vorstädtischen Gebieten wie am Stadtrand von Bad Belzig stehen Kommunen vor dem Problem: Einfamilienhaussiedlungen verbrauchen viel Fläche und fördern Zersiedlung. Für eine Wohnbaugenossenschaft sollte auf einem Grundstück ein Gegenentwurf entstehen – ein verdichtetes, ressourcenschonendes Quartier für rund 100 Menschen in allen Lebensphasen. Die Verwaltung forderte ein Konzept, das bei hoher Dichte maximale Wohnqualität bietet, dauerhaft bezahlbare Mieten (ca. 13,30 €/m² inkl. Gemeinschaftsflächen) ermöglicht und höchste Nachhaltigkeits- und Förderstandards (KfW 40 NH, DGNB Gold) erfüllt, um zinsgünstige Kredite zu sichern.

LÖSUNG IN HOLZ

Das Ergebnis ist eine neue, flächensparende Typologie: Vier Wohngebäude als wirtschaftlicher Holzrahmenbau mit Brettsperholzdecken. Durch die mehrgeschossige Bauweise wurde die Grundstücksausnutzung im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten deutlich erhöht (ca. 30 % Flächensparnis).

► **CLEVERER BRANDSCHUTZ SPART KOSTEN:** Die Wohnungen werden über eine vorgestellte, offene „Veranda“ aus Stahl erschlossen. Diese externe Konstruktion sichert den ersten Rettungsweg, wodurch das Holzgebäude mit geringeren brandschutztechnischen Auflagen auskommt.

► **PRAGMATISCHER SCHALLSCHUTZ:** Die Wohnungstrennwände sind zweischalig konstruiert, sodass Einheiten statisch und akustisch getrennt nebeneinanderstehen.

► **WOHNGESUNDHEIT & KREISLAUFWIRTSCHAFT:** Innen kommen recycelbare, wohngesunde Materialien wie Echtholz und Lehm zum Einsatz; der Ausbau bleibt rückbaubar.

► **FOSSILFREIER BETRIEB & WASSERSCHUTZ:** Geothermie und PV versorgen die Gebäude, Heiz- und Kühldecken sorgen für Komfort. Eine Pflanzenkläranlage spart Trinkwasser.



Planungsbeteiligte

Praeger Richter Architekten / Projekt Bau Kluge UG / Landhaus-Bau Glinstedt GmbH

Bauherr

Genossenschaft LIF „Leben in Fläming“ e.G.

Adresse

An der Rummel 1-7, 14806 Bad Belzig

Bauzeit	Fertigstellung	BGF
29 Monate	2025	5.300 m²

Kosten (300+400) pro m² BGF
2.094 Euro (netto)



Die Erschließung über die Stahl-Veranda sicherte den Rettungsweg und machte eine einfache, ressourcenschonende Holzbauweise der Wohngebäude möglich.

FAKTENCHECK WOHNQUALITÄT

Holz schafft Wohnqualität, die man spürt

Gutes Wohnen lässt sich nicht nur messen. Man erlebt es. Wohnqualität zeigt sich in Wärme, Licht, Ruhe, Luft und Material. Holz kann dazu einen spürbaren Beitrag leisten.

Behaglichkeit entsteht über Temperatur und Strahlung

Entscheidend ist nicht nur die Lufttemperatur. Auch die Temperatur von Wänden, Decken und Fenstern prägt das Wärmeempfinden. Holzoberflächen werden oft als angenehm temperiert wahrgenommen und unterstützen eine behagliche Raumwirkung.

Licht, Farbe und Material prägen die Stimmung

Helle Holzoberflächen reflektieren Tageslicht weich und bringen warme Farbtöne in den Raum. Dadurch wirken Wohnungen oft freundlicher, heller und natürlicher. Sichtbares Holz wird von vielen Menschen als ruhig, wertig und wohnlich wahrgenommen.

Präzise Konstruktion hält Zugluft klein

Komfort hängt auch von der Luftbewegung ab. Gut gedämmte und präzise ausgeführte Holz- und Holzhybrid-Konstruktionen können unkontrollierte Luftströme begrenzen. In Verbindung mit passenden Fenstern und einem abgestimmten Lüftungskonzept entsteht ein ruhigeres Raumgefühl.

Feuchte bleibt besser im Gleichgewicht

Holz und andere biobasierte Materialien können Feuchte aufnehmen und wieder abgeben. Das kann Schwankungen der relativen Luftfeuchte abmildern und zu einem ausgeglicheneren Raumklima beitragen. Gute Lüftung und Feuchteschutz bleiben dabei entscheidend.

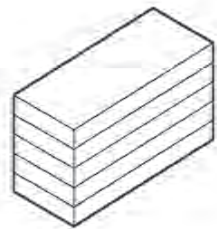
„Behaglichkeit entsteht im Zusammenspiel von Temperatur, Luft, Feuchte, Licht, Akustik und Material.“

Für weitere Informationen zur Forschung zu Behaglichkeit und Raumklima kontaktieren Sie gerne
Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schwarz | Professur für Gestaltung, Konstruktion und Herstellung von Produkten aus Holz
Ulrich.Schwarz@hnee.de | Tel. +49 3334 657-374

Glossar

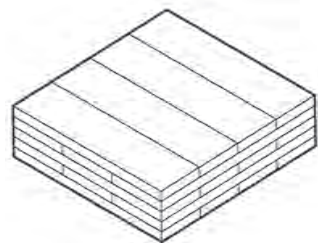
Für Planer und Bauämter:
Die wichtigsten Fachbegriffe
im Überblick

HOLZWERKSTOFFE



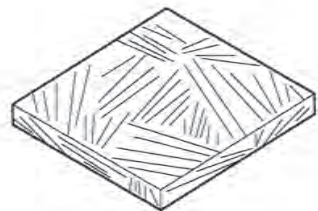
BSH (Brettschichtholz oder Brettstapelholz) VOLLHOLZPRODUKT

Massivholzbauteile, die aus mehreren in Faserrichtung flach aufeinander verleimten Brettern (Brettstapelholz) oder Brettlamellen (Brettschichtholz) bestehen. Stützen, Träger aber auch flächige Bauteile werden aus BSH hergestellt.



CLT (Cross-laminated Timber) / BSP (Brettsperrholz) LAGENWERKSTOFF

Massivholztafeln, die aus mehreren über Kreuz flach aufeinander verleimten Brettlagen bestehen. Bei CLT/BSP handelt es sich immer um flächige Bauteile.



OSB (Oriented Strand Board) SPANWERKSTOFF

Holzspanplatten, die aus langen schlanken Spänen hergestellt werden. Bei CLT/BSP handelt es sich immer um flächige Bauteile. OSB ist ein eher kostengünstiger Baustoff und wird oft zur Aussteifung im Holztafelbau eingesetzt.

HOLZBAUELEMENTE

Brettstapelholzelement

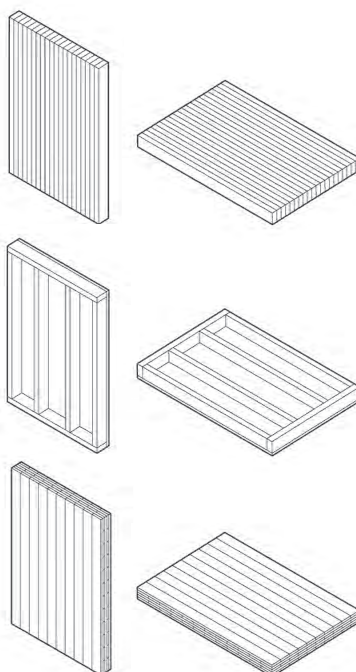
Brettstapelelemente sind flächige Bauteile und bestehen aus massiven, hochkant nebeneinanderstehenden Holzquerschnitten, die nachgiebig über Nägel, Hartholzdübel oder Verklebung miteinander verbunden sind.

Tafelbauelement

Tafelbauelemente sind flächige Bauteile und bestehen aus Holzrahmen (Vollholz), die beidseitig mit Holzwerkstoffplatten beplankt werden. Dämmung und ggf. Installationen werden integriert..

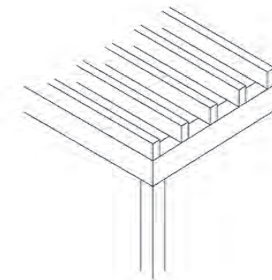
Funierschichtholzelement

Furnierschichtholzelemente sind flächige Bauteile und bestehen aus vielen kreuzweise oder parallel verleimten dünnen Holzfurnierschichten.



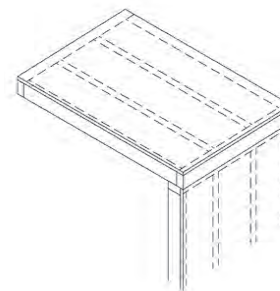
HOLZBAUWEISEN

Holz-Skelettbau

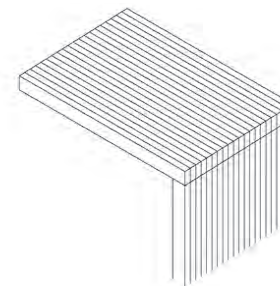


Der Holzskelettbau ist eine Bauweise, bei der die Lasten eines Gebäudes von einem tragenden Gerüst aus Stützen und Trägern aus Holz aufgenommen werden. Die Wände werden überwiegend nicht tragend, als ausfachende, raumabschließende Elemente ausgeführt.

Holzrahmenbau / Holzständerbau / Holztafelbau



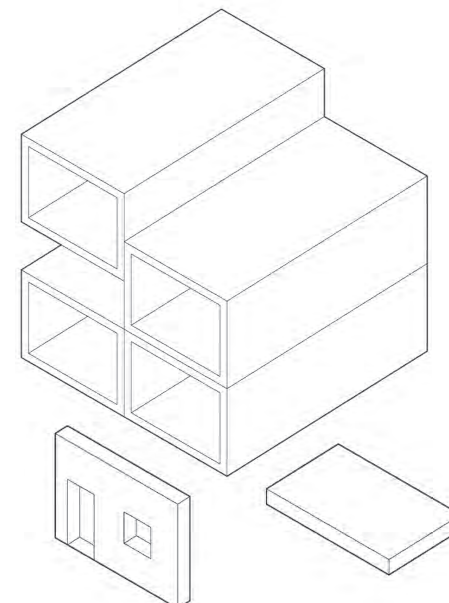
Der Holztafelbau ist eine Bauweise, bei der tragende, großformatige Wand-, Decken- und Dachelemente aus einem Holzrahmen mit beidseitiger Beplankung und dazwischenliegender Dämmung meist industriell vorgefertigt und auf der Baustelle montiert werden. Der Holzrahmenbau (oder Holzständerbau) unterscheidet sich im Grad der Vorfertigung. Während Holztafelbauelemente meist komplett vorgefertigt sind, werden Holzrahmenbauten auf der Baustelle zusammengesetzt.



Massivholzbau

Der Massivholzbau ist eine Bauweise, bei der tragende Bauteile wie Wände, Decken und Dächer aus massiven Holzelementen (z. B. Brettsperrholz, Brettstapel- oder Furnierschichtholzelementen) bestehen und die Lasten überwiegend flächig abtragen.

Seriell, modulares Bauen



Serielle, modulare und systemische Bauweisen (auch SMS-Bauweisen) sind grundsätzlich solche, bei denen großteilige Wand-, Decken-, Boden-, Dach-, Fassadenelemente oder raumbildende Module bzw. Raumzellen werkseitig vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt oder montiert werden. Die Vorfertigung zeichnet sich durch standardisierte, (teil-)automatisierte und/oder serielle (wiederholbare) Fertigungsschritte aus, die güteüberwacht sind. Sie findet in der Regel gewerkeübergreifend statt. Den Bauweisen liegen digitalisierte und integrierte Planungs- und Fertigungsprozesse zugrunde.

Weiterführende Informationen



FÖRDERMITTEL & FINANZIERUNG

KfW

Die KfW ist der wichtigste Förderpartner für klimafreundlichen Wohnungsbau. Über Programme wie „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) werden Bauprojekte mit zinsgünstigen Krediten gefördert, die hohe Nachhaltigkeitsstandards (wie das QNG-Siegel) erreichen. Durch die hervorragende Ökobilanz und Dämmwirkung des Baustoffs Holz lassen sich diese strengen Kriterien für den mehrgeschossigen Wohnungsbau besonders effizient erfüllen.

➤ [kfw.de](https://www.kfw.de)

Investitionsbanken der Länder (IBB & ILB)

Die Förderbanken für Berlin und Brandenburg bieten maßgeschneiderte Programme zur Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum (Wohnraumförderung). Diese Landesmittel lassen sich oft optimal mit den Nachhaltigkeits-Programmen des Bundes kombinieren, insbesondere wenn durch den Holzbau zusätzliche ökologische Standards umgesetzt werden.

➤ [ibb.de](https://www.ibb.de)

➤ [ilb.de](https://www.ilb.de)



➤ [lbholzbb.de/fachberater](https://www.lbholzbb.de/fachberater)

PRAXISHILFEN FÜR VERGABE & PLANUNG

GdW – Serielles und modulares Bauen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) bietet mit seiner aktuellen Rahmenvereinbarung einen Katalog vorgeprüfter Gebäudekonzepte. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften können hier ohne eigene europaweite Ausschreibung direkt auf fertige, ressourcenschonende Holz- und Holzhybrid-Bausysteme zugreifen. Das beschleunigt die Schaffung von neuem Wohnraum massiv.

➤ serieller-wohnungsbau.de

FNR – Leitfäden für den mehrgeschossigen Holzbau

Die Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. bietet exzellente Hilfestellungen speziell für den großvolumigen Wohnungsbau. Neben Handreichungen zur rechtssicheren Bauvergabe finden öffentliche Bauherren hier wertvolle Publikationen und praxisnahe Forschungsergebnisse zum mehrgeschossigen Holzbau, zu Aufstockungen und zur Nachverdichtung in urbanen Quartieren.

➤ [fnr.de](https://www.fnr.de)

PD – Berater der öffentlichen Hand

Der Leitfaden „Holzbauprojekte erfolgreich anbahnen und planen“ richtet sich explizit an kommunale Entscheider:innen. Er hilft bei der strategischen Frühphase von Bauvorhaben und zeigt, wie öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen ihre Projekte beschaffungsrechtlich sauber und verfahrenssicher auf den Weg bringen.

➤ [pd-g.de](https://www.pd-g.de)

Informationsdienst Holz

Ein unverzichtbares Nachschlagewerk für die Umsetzungspraxis. Hier finden Planungs- und Bauämter kostenfreie Fachbroschüren und Planungshilfen (wie die „Planungshilfe mehrgeschossiger Wohnungsbau“), die konkreten, geprüften baulichen Standardlösungen für die hohen Brandschutz- und Schallschutzanforderungen im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau liefern.

➤ [informationsdienst-holz.de](https://www.informationsdienst-holz.de)

Ansprechpartner*innen in der Region Berlin/Brandenburg

Landesbeirat Holz Berlin-Brandenburg e. V.

Haus des Holzes
Chausseestr. 99
10115 Berlin

Tel.: +49 30 398 872 465
E-Mail: info@lbholzbb.de
www.lbholzbb.de

Wir unterstützen Sie bei ersten Fragen, vermitteln Ansprechpartner*innen und vernetzen mit realisierten Projekten.

Die aufgeführten Unternehmen sind Partner im Holzbaucoluster Berlin-Brandenburg. Die Planungsbüros haben Erfahrung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau in Holzbaweise.

HOLZBAUPLANUNGSBÜROS

Architekten für Baudurchführung Klaus Kiek GmbH	↗ afbberlin.com
Architekturbüro Gross	↗ architekt-gross.com
Architektenbüro Wegner Architekten	↗ wegner-architekten.de
buchner + wienke Architekten	↗ buchnerundwienke.de
Büro 213 Architekten	↗ 213.archi
cubus plan GmbH	↗ cubus-plan.com
Deimel Oelschläger Architekten	↗ deimeloelschlaeger.de
Freie Architektin Susann Wötzel	
Holzer Kobler Architekturen	↗ holzerkobler.com
HS Architekten	↗ hsarchitekten.com
Hüls Ingenieure	↗ huels-ingenieure.de
Modersohn & Freiesleben Architekten Part. mbB	↗ mofrei.de
Praeger Richter Architekten	↗ praegerrichter.de
q:arc Jakubeit & Rapp Partner Architekten mbB	↗ qarc.de
Reinhard Eberl-Pacan – brandschutz plus GmbH	↗ brandschutzplus.de
Scharabi Architekten PartGmbH	↗ scharabi.de
S&P Architekten & Ingenieure	↗ sup-gruppe.com
thoma architekten	↗ thoma-architekten.com
weberbrunner pischetsrieder architektur	↗ weberbrunner.eu
ZRS Architekten Ingenieure	↗ zrs.berlin

BAU & REALISIERUNG

	Arche Naturhaus	Ökologischer Holzhausbau	↗ arche-naturhaus.de	
	B&O Bau	Serieller Sanieren, Holz-Hybrid-Bau	↗ buo.de/bau	
	CLT Hoock Holzba	Montage, Zimmerei & Ingenieurholzba	↗ clt-holzba-hoock.de	
	MAX Holzba	Zimmerei & Ingenieurba	↗ max-holzba.com	
	Mohrmann Bau GmbH	Ingenieurholzba & Zimmerei	↗ mohrmann-bau.de	
	Schrobsdorff Bau AG	Bauunternehmung & Generalunternehmer	↗ schrobsdorff.ag	

INDUSTRIE & PRODUKTSYSTEME

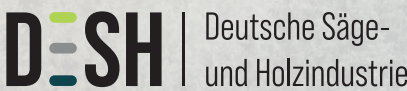
	3B TEC Magnumboard	Systemanbieter für massive Holzwände	↗ magnum-board.de	
	EGGER	Holzwerkstoffe für Dach, Wand & Decke	↗ egger.com	
	HBS Berga	CLT & Massivholzelemente	↗ hbs-berga.de	
	Sto	Fassadendämmsysteme & Beschichtungen	↗ sto.de	
	Stora Enso	Globaler Hersteller von CLT & Holzprodukten	↗ storaenso.com/de-de	
	superwood	Dänischer Hersteller für vollimprägnierte Holzfassaden	↗ superwood.de	

HANDEL & DIENSTLEISTUNG

	Enno Roggemann	Holzgroßhandel & Importeur	↗ roggemann.de	
	Kurz KG	Holzhandel & Logistik	↗ kurzkg.de	

Vielen Dank an unsere Sponsoren und PLUSPartner, die diese Broschüre möglich gemacht haben.

Gefördert durch das Land Brandenburg



Projekt: Quartier WIR
Architektur: Deimel Oelschläger Architekten
Foto: Andrea Kroth



**Holzbau ist
die zeitgemäße
Antwort auf
Wohnungsbau-
projekte.**