

## PRESSEMITTEILUNG

Frankfurt a. M., 14. April 2022

OFB Projektentwicklung GmbH  
Speicherstraße 55  
60327 Frankfurt am Main

**Von der OFB unterstützte Studie zeigt:  
Holzhybridbauweise ist im aktuellen Marktumfeld für  
Projektentwickler wirtschaftlich**

PRESSEKONTAKT:  
Yvonne Gornik  
OFB Projektentwicklung GmbH  
T +49 69 91732-116  
yvonne.gornik@ofb.de

Für Immobilienentwickler ist die Entwicklung von Gewerbeimmobilien in Holzhybridbauweise im aktuellen Marktumfeld wirtschaftlich. Der durchschnittliche Trading-Profit für Holzhybridgebäude fällt in der Wirtschaftlichkeitsanalyse mit 15,1 % höher aus als für konventionelle Objekte (13,1 %). Das zeigt eine durch die OFB Projektentwicklung (OFB) unterstützte Untersuchung der Technischen Universität Darmstadt und der Technischen Universität Kaiserslautern. Im Rahmen von 30 Experteninterviews wurden dabei die Erfolgspotenziale der Holzhybridbauweise in der Projektentwicklung aus Sicht der gesamten Wertschöpfungskette beleuchtet. Insbesondere für die First-Mover unter den Projektentwicklern sieht die Untersuchung wirtschaftliche Vorteile. Ob die Holzhybridbauweise auch langfristig für Entwickler attraktiv bleibt, hängt neben der Zahlungsbereitschaft der Nutzer vor allem von der weiteren Entwicklung der Baukosten ab.

### **Höheren Herstellungskosten steht hohe Nachfrage gegenüber**

Die Baukosten für die Hybridbauweise liegen den Experten zufolge um 6 bis 25 % über den Kosten für die traditionelle Betonbauweise. Die Befragten führen das unter anderem auf längere und komplexere Planungsprozesse sowie die aufwendigere Bauweise und den hohen Holzpreis zurück. Aktuell werden zudem keine Kostensenkungspotenziale aus der Vorfertigung von Bauteilen gesehen. Diesen Faktoren stehen die hohe Nachfrage für nachhaltige Gebäude und der Imagegewinn durch die Holzhybridbauweise bei Investoren, Nutzern und Projektentwicklern gegenüber. Als Haupttreiber werden der Megatrend Nachhaltigkeit und damit einhergehende regulatorische Vorschriften, beispielsweise durch die EU-Taxonomie identifiziert. Investoren sind bereit, etwa 10 % höhere Kaufpreise zu zahlen. Bei den Nutzern ist die Zahlungsbereitschaft insgesamt weniger stark ausgeprägt. In der Spitze beläuft sich der Aufschlag auf rund 5 % für die oberirdischen Büroflächen.

Auch aus Sicht der Investoren zeigt sich die Holzhybridbauweise bei einem Kaufpreisaufschlag von 10 % im Vergleich zu Stahlbeton wettbewerbsfähig: Die VOFI-Eigenkapitalrendite der Holzhybridbauweise fällt bei einer zehnjährigen Haltedauer der

Investitionen rund 0,5 Prozentpunkte höher aus als bei einem vergleichbaren Stahlbetongebäude. Bei der Cash-on-Cash-Rendite ohne Exit ergeben sich nur marginale Unterschiede.

### **Imagesteigerung und Wohlbefinden sprechen für Holzhybrid**

Auch aus Sicht der Nutzer fällt die langfristige Bewertung positiv aus. Neben dem Imagegewinn durch eine ökologisch nachhaltigere Bauweise gehören der Beitrag zu den eigenen Nachhaltigkeitszielen, eine höhere Arbeitsproduktivität und positive Effekte auf das Employer Branding zu den wichtigsten Argumenten für die Holzhybridbauweise. Ob sich die angenommenen Mehrkosten von 4,6 % auf die Gesamtnettomiete wirtschaftlich auszahlen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Denkbar wäre beispielsweise eine höhere Arbeitsproduktivität durch mehr Aufenthaltsqualität und eine geringere Mitarbeiterfluktuation.

„Insbesondere vonseiten der öffentlichen Hand besteht eine hohe Nachfrage nach Holzhybridgebäuden. Man möchte vielerorts durch nachhaltiges Bauen eine Vorbildwirkung erzielen“, erklärt Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB. „Ein außergewöhnliches Büro mit hoher Aufenthaltsqualität ist im Wettbewerb um die besten Arbeitskräfte zudem ein relevanter Vorteil. Für Unternehmen wird das Büro vermehrt zu einem Ort, der Identität stiftet.“

### **Nutzer und Baukosten entscheiden über Wirtschaftlichkeit**

Ob die Holzhybridbauweise ihre wirtschaftlichen Vorteile langfristig behaupten kann, hängt erheblich von der Zahlungsbereitschaft der Nutzer und Investoren sowie der weiteren Baukostenentwicklung ab. Schnelle und effizientere Prozesse könnten die Mehrkosten gegenüber der konventionellen Bauweise in Zukunft reduzieren. Abhängig von den Baukosten und den Einsatzmöglichkeiten des Baustoffes Holz schätzen die befragten Experten die Neubauquote an Holzhybridbürogebäuden in den kommenden Jahren auf 5 bis 10 %.

Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der Technischen Universität Darmstadt, sagt: „Generell zeigen die Nutzer aktuell noch eine vergleichsweise geringe Zahlungsbereitschaft für einen höheren Nachhaltigkeitsstandard. Die aktuellen Spitzenmieten und Verkaufspreise für Holzhybridgebäude gehen wohl in erster Linie auf den Vorzeigecharakter des jeweiligen Projektes und den hohen Investitionsdruck für nachhaltige Immobilien zurück. Im aktuellen Marktumfeld bedeutet das einen Vorteil für Projektentwickler, die bereits frühzeitig Erfahrung mit der hybriden Bauweise sammeln können. Wenn eine gewisse Marktdurchdringung erreicht ist, könnte sich die Zahlungsbereitschaft bei Investoren und Nutzern normalisieren.“

OFB Projektentwicklung GmbH  
Speicherstraße 55  
60327 Frankfurt am Main

PRESSEKONTAKT:  
Yvonne Gornik  
OFB Projektentwicklung GmbH  
T +49 69 91732-116  
yvonne.gornik@ofb.de

### **Holzhybridbauweise als ein Baustein für mehr Nachhaltigkeit**

Mit Blick auf die Reduzierung des „Global Warming Potential“ eines Neubaus bescheinigt die Untersuchung der Holzhybridbauweise gute Möglichkeiten. Der Vorteil der Holzhybridbauweise mit Blick auf CO<sub>2</sub>-Einsparungen liegt den befragten Experten zufolge in einem Korridor von 25 bis 50 %. Da auch bei der Holzhybridbauweise Untergeschosse und Treppenhauskerne aus Stahlbeton hergestellt werden, sind die tatsächlichen Einsparungen oftmals geringer. Die Einsparungen finden dabei in der Bauphase statt, da der Betrieb vor allem durch die Energieeffizienz eines Gebäudes bestimmt wird. Dabei ist allerdings zu beachten, dass thermisch aktivierte Stahlbetondecken hier im Betrieb Vorteile haben, weshalb eine Gesamtbetrachtung wichtig ist. Erwartungsgemäß weisen Vollholz-Konstruktionen hinsichtlich der „Grauen Energie“ das größte CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial auf. „Ein einseitiger Fokus auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz unterschlägt jedoch den vergleichsweise hohen Materialaufwand“, bemerkt Prof. Dr.-Ing. Christian Glock, Leiter des Fachgebiets Massivbau und Baukonstruktion an der Technischen Universität Kaiserslautern. „Die Nachfrage nach Holz als Baustoff steigt weltweit an. Der Ressourceneffizienz kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Holz-Beton-Verbunddecken können vor diesem Hintergrund beispielsweise die nachhaltigere Wahl sein. Aber auch die klassische Stahlbetonbauweise hat Vorteile. Zudem gibt es in Sachen Ressourceneffizienz und Klimaschutz noch ungenutztes Optimierungspotenzial. So könnten statt der üblichen Stahlbetonflachdecke vermehrt Deckensysteme mit Hohlkörpern und Vorspannung zum Einsatz kommen. Auch die bewährte Rippendecke spart Material, und wir arbeiten an innovativen neuen Systemen aus Beton und Holz-Beton-Verbundstoffen.“

**Die Kurzfassung des Ergebnisberichtes des Arbeitspapiers finden Sie [hier](#).**

OFB: WIR ENTWICKELN WEITER.

Die OFB Projektentwicklung GmbH ist seit über 60 Jahren im Immobiliengeschäft. Und immer noch so engagiert wie am ersten Tag. Als Tochterunternehmen der Landesbank Hessen-Thüringen und Teil der Helaba Immobiliengruppe sind hochwertige und nachhaltige Großimmobilien unsere Leidenschaft. Projektentwicklung, Projektmanagement und Real Estate Management unsere Passion.

An unserem Hauptsitz in Frankfurt am Main sowie in unseren Niederlassungen in Berlin, Erfurt, München, Düsseldorf und Leipzig realisieren rund 140 Mitarbeiter deutschlandweit erfolgreiche Immobilienprojekte. Dabei wollen wir mehr leisten als andere – und berücksichtigen daher bereits bei der Planung unserer Projekte das Zusammenwirken von ökonomischen, ökologischen und sozialen Komponenten. Das Ziel: Unsere Projekte weiterzuentwickeln, und auch uns selbst.

[www.ofb.de](http://www.ofb.de)

OFB Projektentwicklung GmbH  
Speicherstraße 55  
60327 Frankfurt am Main

PRESSEKONTAKT:  
Yvonne Gornik  
OFB Projektentwicklung GmbH  
T +49 69 91732-116  
[yvonne.gornik@ofb.de](mailto:yvonne.gornik@ofb.de)