



Was Sie
schon immer
über **Holzbau**
wissen wollten

Holz ist der Baustoff des 21. Jahrhunderts.



Thomas G. Winkler
CEO, UBM Development AG

Holz ist der Baustoff des 21. Jahrhunderts. Einerseits, weil er für ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima sorgt. Andererseits, weil er die Bau- und Immobilienbranche voranbringt – sowohl in puncto Effizienz als auch im Hinblick auf die notwendige Dekarbonisierung. Auch wenn der Holzbau infolge des aktuellen Booms in aller Munde ist, so sehen wir im täglichen Umgang mit unseren Kunden, dass diese nachhaltige Bauweise bei vielen Fragen aufwirft. Mit dieser kleinen Holzbaufibel wollen wir die häufigsten Fragen rund um den modernen Holzbau beantworten.



Besteht in einem
mehrgeschossigen
Holzbau eine
höhere Brandgefahr
als in einem
herkömmlichen
Gebäude?

Nein.

Das Brandentstehungsrisiko geht nicht von den eingesetzten Baustoffen aus, sondern in den meisten Fällen von menschlichem Fehlverhalten, wie der berüchtigten Zigarette im Bett. Sollte in einem Holzbau dennoch ein Feuer ausbrechen, helfen neben dem wesentlich kontrollierteren Abbrennen auch die strengen Auflagen der Brandschutzbehörde dabei, ein Ausbreiten des Feuers zu erschweren und so das Leben der Menschen zu retten.



Was passiert bei einem Wasserschaden im Holzbau?

Ein mehrgeschossiger Holz-Hybrid-Bau verfügt über eine **eigene Alarmanlage für Wasserschäden**, das sogenannte **Feuchtemonitoringsystem**. Mithilfe von Sensoren, die unterhalb von sensiblen Bauteilen angebracht sind, können **mögliche Schäden** durch Feuchtigkeitsentwicklung **rasch erkannt** und frühzeitig behoben werden.



Was ist, wenn Schädlinge die Holzkonstruktion befallen?

Die technischen Innovationen und Entwicklungen im Holzbau in den letzten Jahrzehnten haben dazu geführt, dass einstige Nachteile dieser Bauweise beseitigt wurden. Durch die technische Trocknung des Holzes vor der Verarbeitung werden alle Insekten und Eier abgetötet, die sich möglicherweise im Holz befinden. Bauliche Maßnahmen sorgen dafür, dass es zu keinem Schädlingsbefall von außen kommt.



Sind Holzbauten besonders anfällig für Schimmel?

Nein,

denn der konstruktive Holzschutz, der von Anfang an mitgedacht wird, schützt den Naturbaustoff vor Wasser und Feuchtigkeit. Erprobte Ausführungsdetails und die hohe Qualität der Vorfertigung sichern die Wertbeständigkeit des Materials. Holz, das vor Witterung geschützt ist, hält mehrere hundert Jahre.



Sind
Massivholzbauteile
schalldurchlässiger
als herkömmliches
Mauerwerk?

Nein.

Alle Decken und Wohnungstrennwände im mehrgeschossigen Holzbau müssen dieselben Schallschutzanforderungen erfüllen wie konventionell ausgeführte Bauteile. Eigens durchgeführte Versuche belegen den nötigen Schallschutz anhand realer Messdaten.

A close-up photograph of a wooden beam, showing its natural grain and texture. A small, dark crack is visible on the surface of the beam, which is the subject of the text. The beam is positioned diagonally across the frame.

Was ist, wenn das Holz Risse bekommt?

Holz ist ein natürlicher Baustoff, der auf die klimatischen Bedingungen seiner Umgebung reagiert. Durch das Quell- und Schwindverhalten könnten in den sichtbaren Holzbauteilen Risse im Millimeterbereich entstehen. Sie gehören zur Ästhetik des Holzes und haben nichts mit der Statik zu tun. Bei Bedarf lassen sich diese Risse sehr einfach kitten.

A close-up photograph of a light-colored wooden surface, likely a door or panel, showing a prominent knot hole. The wood grain is vertical and runs from top to bottom. The lighting is soft, highlighting the texture of the wood. The knot hole is located in the lower right quadrant of the image.

Wie lange bleibt das Holz schön?

Genauso wie unsere Haut reagiert Holz auf Sonneneinstrahlung. Je nach Holzart verblasst die Oberfläche etwas oder dunkelt nach. Um dieser Farbveränderung entgegenzuwirken, sind die sichtbaren Holzoberflächen mit einer weiß-transparenten Lasur behandelt. Schön bleibt das Holz immer, genauso wie ein alter Dielenboden nichts von seiner Ästhetik einbüßt.



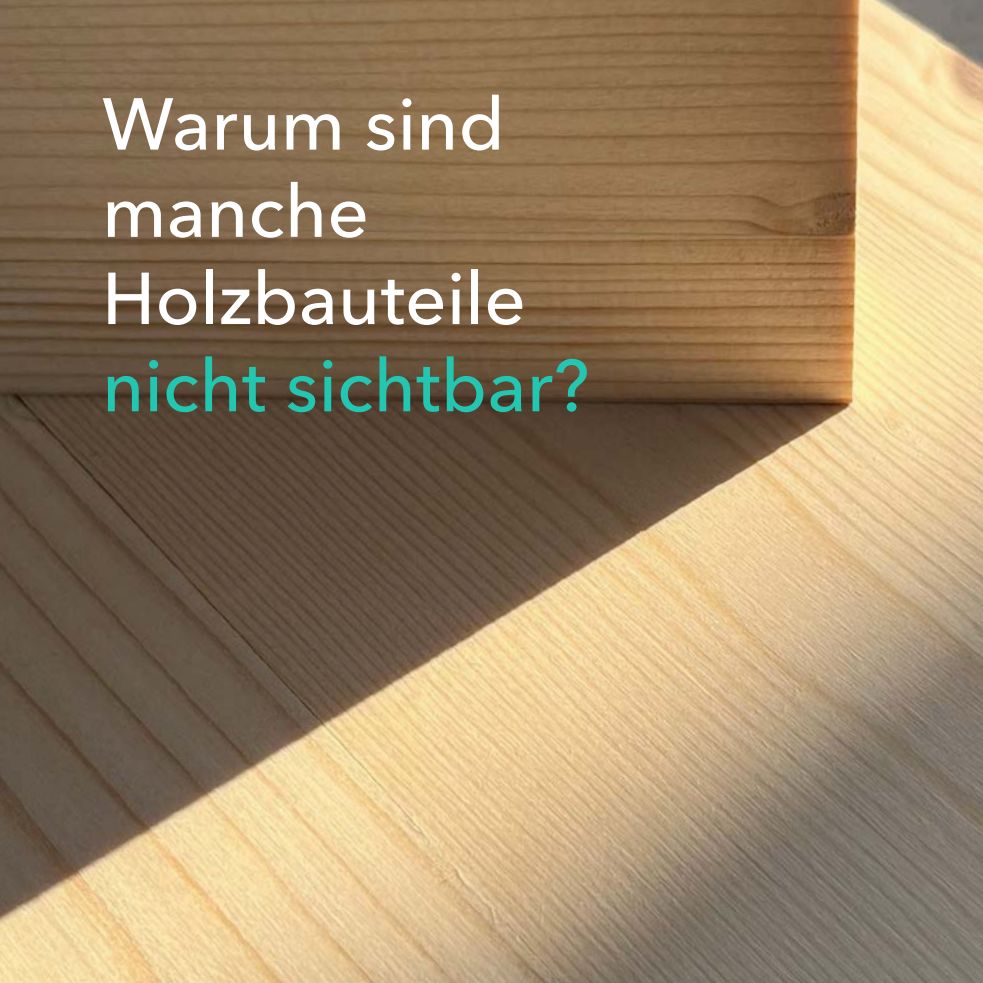
Können Holzoberflächen übermalt werden?

Sichtbare Holzbauteile werden werkseitig mit einer **edlen Oberfläche** in geschliffener Wohnsichtqualität gefertigt. Eine weiß-transparente Lasur sorgt für Farbbeständigkeit und lässt das Holz weiterhin „atmen“. Ein **Anstrich mit deckender Farbe** ist möglich, **nimmt dem Holz** aber seinen **Duft** und seine **klimaregulierende Wirkung**.

Von welcher Lebensdauer kann man bei Holz-Hybrid- Bauten ausgehen?

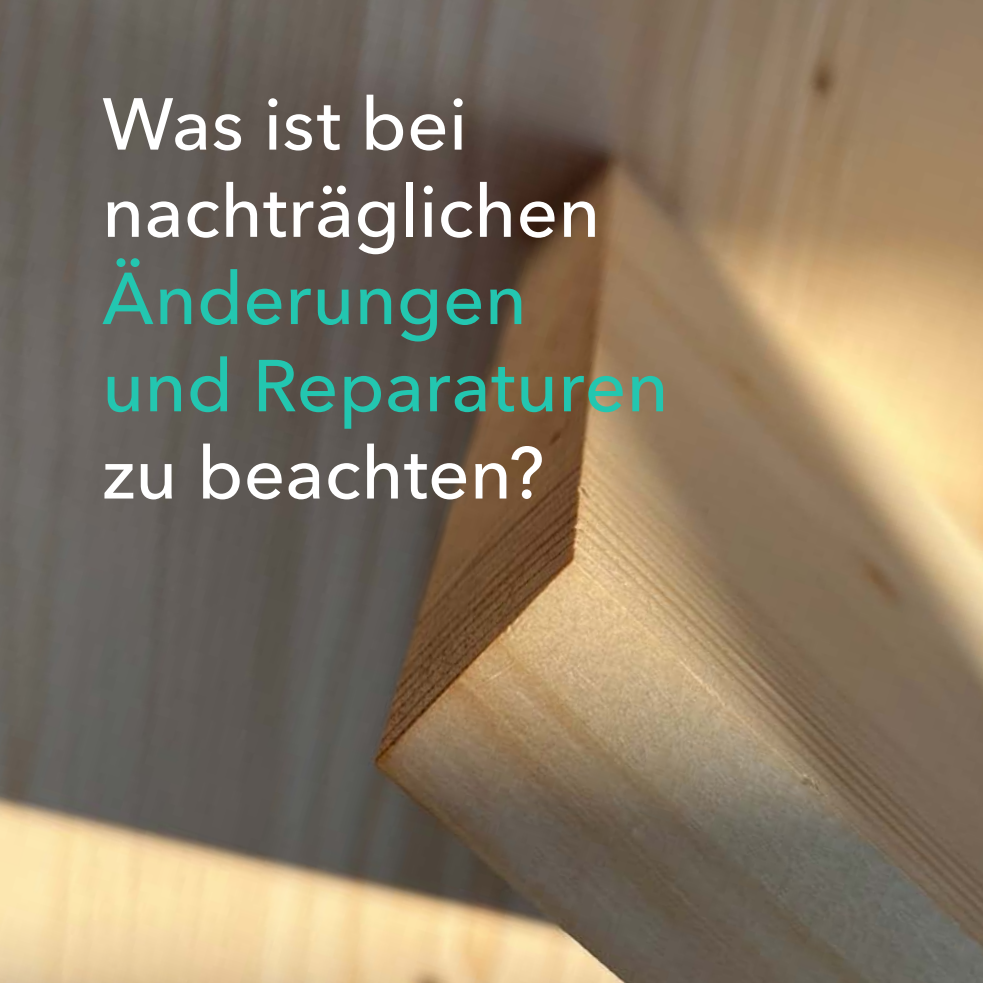


Die gesetzliche Nutzungsdauer bei mehr-geschossigen Holz-Hybrid-Gebäuden ist gleich geregelt wie bei konventionellen Bauten. Die hohe Planungs- und Ausführungsqualität im modernen Holzbau verlängert die Lebensdauer, ebenso wie eine sorgsame Wartung durch die Nutzer. Wie alt Holzbauten werden können, zeigen die rund tausend Jahre alten Stabkirchen in Norwegen.



Warum sind manche Holzbauteile nicht sichtbar?

In vielen Fällen müssen Holzwände im Inneren – zum Beispiel aus brandschutztechnischen Gründen – mit Vorsatzschalen verkleidet werden. Da ein Mix von Holzwänden und gemalten Oberflächen nicht immer den ästhetischen Ansprüchen entspricht, sind die Wände meist einheitlich ausgeführt. Das Holztragwerk kommt dennoch allen zugute – in Form eines geringen ökologischen Fußabdrucks und einer Wertsicherung auf lange Zeit.

A close-up photograph of a wooden beam corner, showing the grain and texture of the wood. The beam is light-colored and has a smooth finish. The corner is sharp and well-defined.

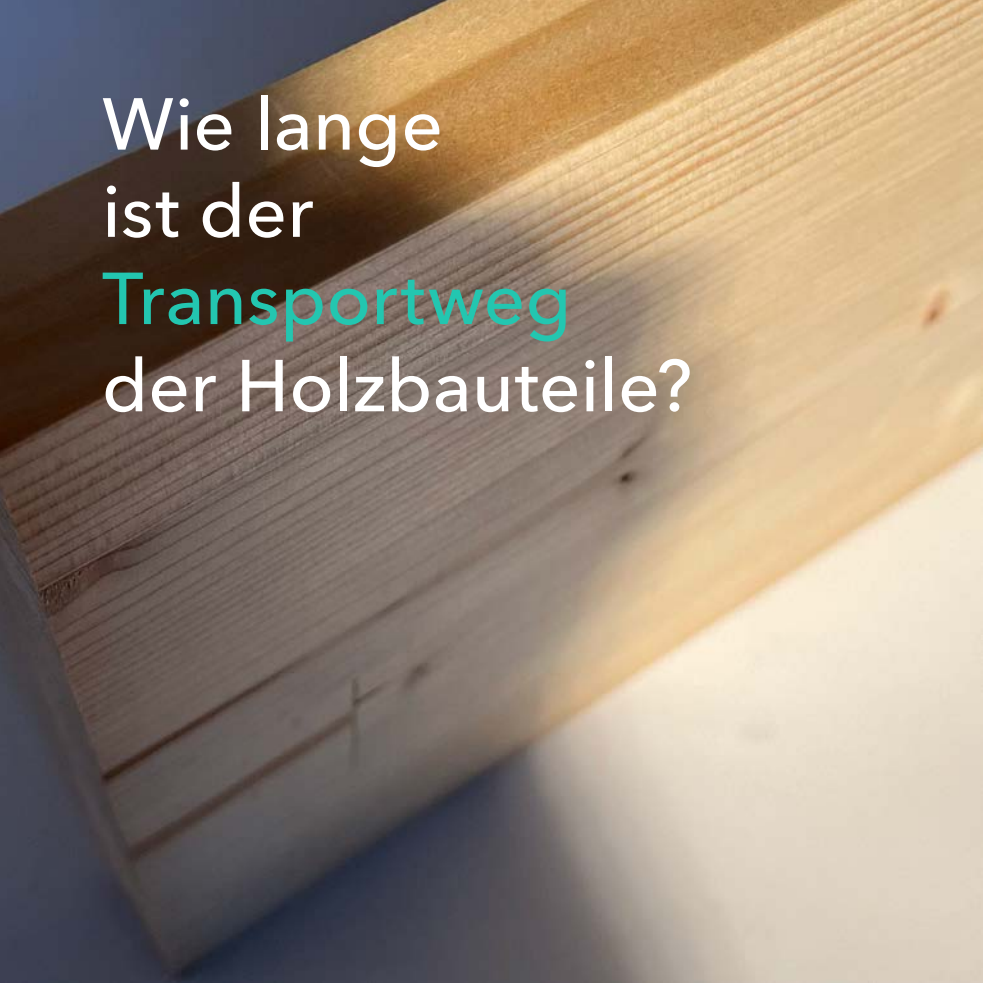
Was ist bei nachträglichen Änderungen und Reparaturen zu beachten?

Bei Änderungs- und Reparaturarbeiten besteht **kein wesentlicher Unterschied** zu konventionell hergestellten Gebäuden. Lediglich bei nachträglichen **Installationen in der Vorsatzschale** von Außenwänden müssen **brandschutztechnische Auflagen** erfüllt werden, über die **jeder qualifizierte Fachbetrieb** Bescheid weiß.

Woher stammt das Holz?

A close-up photograph of a wooden beam, likely part of a hybrid construction. The beam is light-colored wood with a visible grain. It is joined to another piece of wood, and the joint is visible. The background is dark and out of focus.

In allen Holz-Hybrid-Bauten von UBM Development ist ausschließlich FSC- oder PEFC-zertifiziertes Holz verbaut, das aus nachhaltigen Forstwirtschaften in Mitteleuropa stammt. Das Unternehmen verpflichtet sich dazu, nur Holz zu verwenden, das in einem Umkreis von maximal 500 Kilometern geerntet wurde.

A close-up photograph of a light-colored wooden beam, showing its grain and texture. A pencil has been used to draw a cross on the beam's surface. The text is overlaid on the left side of the image.

Wie lange ist der Transportweg der Holzbauteile?

Das nachhaltig geerntete Holz, das in den Gebäuden von UBM Development zum Einsatz kommt, wird möglichst regional weiterverarbeitet. Dadurch ergibt sich für die Bauteile ein sehr geringer CO₂-Fußabdruck, der die Umwelt schont und regionale Wertschöpfungsketten stärkt.



Welche Vorteile bringt der Holzbau für den Kunden?

Holz ist ein natürlicher und lebendiger Baustoff, der zu einem behaglichen und gesunden Wohnumfeld beiträgt. Durch die hohe Vorfertigung entstehen Häuser nach Maß, deren hohe Ausführungsqualität den Wert der Immobilie auf lange Zeit sichert. Nicht zuletzt leistet die Holzbauweise einen positiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, denn in einem Kubikmeter Holz ist rund eine Tonne CO₂ langfristig gespeichert.



Wie kommt der Preis zustande?

Der moderne Holzbau basiert auf einer voll digitalisierten Planung, die sehr hochwertige Immobilien entstehen lässt. Neben dieser außerordentlichen Qualität wirken sich auch die Lage und die Zinsentwicklung der letzten Jahre auf die Preisgestaltung aus. Diese liegt auf einem Niveau, das mit ähnlichen Projekten in konventioneller Bauweise vergleichbar ist.



Ist eine Immobilie in Holzbauweise eine gute Investition?

Immobilien von UBM Development in Holz-Hybrid-Bauweise sind rundum nachhaltig geplant und daher eine Investition in die Zukunft.

Die lokale Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie Geothermie und Photovoltaik macht unabhängig von fossilen Energieträgern und von Preisschwankungen auf den Energiemärkten. Langfristig wird der Wert von nachhaltigen Gebäuden im Vergleich zu solchen, die das Klima schädigen, steigen.

A close-up photograph of several wooden planks, likely from a construction site, showing the natural grain and texture of the wood. The planks are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective.

Welche Erfahrungen hat UBM Development im Holzbau?

UBM Development hat über 150 Jahre Erfahrung in der Planung und Vermarktung von Immobilien. Mit einem Projektvolumen von 300.000 Quadratmetern in Holz-Hybrid-Bauweise ist das Unternehmen einer der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa. In den vergangenen Jahren hat UBM ein eigenes Holzbau-Kompetenzzentrum aufgebaut, in dem führende Fachleute aus der Branche vertreten sind.

Die häufigsten Fragen zum modernen Holzbau im Überblick:

Brandgefahr	6
Wasserschaden	8
Schädlinge	10
Schimmel	12
Schallschutz	14
Rissbildung	16

Farbveränderung	18
Übermalen	20
Lebensdauer	22
Verkleidung	24
Reparaturen	26
Forstwirtschaft	28
Transportweg	30
Kundenvorteile	32
Preisbildung	34
Investitionswert	36
Erfahrungen	38



UBM Development ist einer der führenden Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa. Der strategische Fokus liegt auf Green and Smart Building in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Das Platin-Rating von EcoVadis sowie der Prime-Status von ISS ESG bestätigen die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Mit mehr als 150 Jahren Erfahrung bietet UBM von der Planung bis zur Vermarktung alle Development-Leistungen aus einer Hand an. Die Aktien sind im Prime Market der Wiener Börse gelistet, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen.

Impressum

UBM Development Österreich GmbH
Laaer-Berg-Straße 43
A-1100 Wien
www.ubm-development.com
Sitz Wien FN 255167x, Handelsgericht Wien
UID-Nr. ATU 61446055
1. Auflage, Stand: Oktober 2024

Creative Direction: Christine Eisl
Fotos: Christine Eisl, Philipp Horak
Text: Gertraud Gerst
Producer: Michael Schmid
Druck: Gerin Druck GmbH, Wolkersdorf
Gedruckt auf Magno Silk

BUCHSYNERGIE.AT 





www.ubm-development.com