

PB3C News (35. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 26.08.2025

KOMMENTAR

Tragende Entscheidung



Carsten Lümekemann
SEGRO

Warum Vollholztragwerke im Logistikbau immer relevanter werden – und „voll“ auf die Themen ESG-Tauglichkeit und Klimapositivität einzahlen.

Feingliedrigere Supply-Chains, neue Formen der Intralogistik und vor allem ESG-Vorgaben seitens der Nutzer und Eigentümer verändern den Markt für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien. Entsprechend wandelt sich auch die Bauweise. Neben Gebäudetechnik, Flächenkonfiguration und Fassadengestaltung betrifft dies vor allem das Tragwerk. Während Beton und Stahl jahrzehntelang gesetzt waren, steigt die Zahl an Projekten, die konsequent auf Holztragwerke setzen. Dennoch wird auch Kritik laut: Sind Holztragwerke nicht zu teuer, zu kurzlebig oder zu aufwendig in der Umsetzung? Dabei ist moderner Holzbau weit mehr als Symbolik – wenn er richtig geplant und umgesetzt wird.

Holz ist nicht gleich Holz

Holzbau in der Entwicklung von Gewerbe- und Logistikimmobilien ist kein neues Thema. Doch bisher handelte es sich bei entsprechenden Projekten vorwiegend um sogenannte Holzhybride, bei denen das tragende System letztlich auf konventionellen Materialien

beruht. Diese Hybride bieten verglichen mit einer klassischen Stahlbetonweise nur geringe ökologische Vorteile.

Anders bei Projekten mit konsequent holzbasiertem Primärtragwerk, bei denen Stützen, Binder und Pfetten vollständig aus Brettschichtholz (BSH) gefertigt werden – ergänzt höchstens um punktuelle Bauteile wie Anprallschutzsockel aus Stahlbeton. Diese Konstruktionen senken die „graue Energie“, also CO₂-Emissionen aus Herstellung, Transport und Einbau der Materialien, erheblich. Eine von SEGRO entwickelte Immobilie in Neu Wulmstorf zeigt: Bei einer Gebäudefläche von rund 22.000 Quadratmetern ergibt sich gegenüber konventionellen Lösungen eine CO₂-Einsparung von bis zu 1.850 Tonnen – das entspricht rund 15 Millionen Pkw-Kilometern. Erst im Zusammenspiel mit Photovoltaik, Wärmepumpe, LED-Tageslichtsteuerung und digitalem Energiemanagement wird das Nachhaltigkeitspotenzial vollständig ausgeschöpft.

Nutzungsperspektive: langlebig, wartungsarm, belastbar

Ebenfalls häufig geäußert wird die Frage, ob Holz wirklich robust genug für großflächige, hoch frequentierte Logistikknutzung sei. Die Antwort lautet: Ja, bei professioneller Planung und Ausführung. Tragwerke aus Brettschichtholz sind äußerst tragfähig, formstabil und in geprüften Feuchteklassen (Nutzungsklasse 1 nach DIN EN 1995) für trockene Innenbereiche über Jahrzehnte einsetzbar. Die tragenden Elemente sind konstruktiv so entkoppelt, dass sie nicht mit Feuchtigkeit oder Witterung in Berührung kommen. Bei intakter Gebäudehülle liegt die technische Lebensdauer bei mindestens 50 Jahren, dies ist also vergleichbar mit Beton oder Stahl. Regelmäßige Erneuerungen sind nicht erforderlich, einzelne Bauteile lassen sich bei Bedarf modular austauschen. Für Nutzer bedeutet das: eine stabile Tragstruktur mit langfristig kalkulierbaren Betriebskosten.

Entsorgung und Rückbau: Was passiert am Ende des Lebenszyklus‘?

Auch zum Thema Entsorgung kursieren kritische Stimmen. Doch Holztragwerke aus Vollholz lassen sich – sortenrein rückgebaut – stofflich oder thermisch verwerten. Bei BSH ist die thermische Verwertung der Standard. Zwar sind die eingesetzten Klebstoffe im BSH nicht biologisch abbaubar, doch der Werkstoff gilt gemäß dem Europäischen Abfallverzeichnis (AVV) als nicht gefährlich und kann thermisch verwertet werden. Entscheidend ist die Modularität: Bei rückbaufreundlicher Planung lassen sich die Bauteile separat entnehmen und verwerten. Erste Pilotprojekte zur Wiederverwendung ganzer Holztragwerke sind bereits in Entwicklung.

Standortfaktor: ESG wird zur Flächenentscheidung

In der Praxis zeigt sich, dass Projekte mit Vollholztragwerken besonders dort realisiert werden, wo ESG-Anforderungen, technologische Komplexität und unternehmensstrategische Überlegungen zusammenkommen. Logistikimmobilien werden vermehrt als Teil der Markenidentität gesehen, etwa durch transparente Bauweise,

sichtbare Holzelemente oder externe Nachhaltigkeitszertifikate. Immer mehr Nutzer bewerten Flächen nicht nur nach Quadratmetermiete, sondern nach ESG-Tauglichkeit und Klimapositivität.

Wenn ein Gebäude über den gesamten Lebenszyklus hinweg weniger CO₂-Emissionen verursachen soll, als es durch Energieerzeugung und Bauweise kompensiert, ist ein geringer ökologischer Fußabdruck bei der grauen Energie unumgänglich. Projekte mit Holztragwerk, Grünstromproduktion und fossilfreier Wärmeversorgung können diesen Anspruch in der Praxis abbilden und dabei nicht nur regulatorische, sondern auch wirtschaftliche Anforderungen erfüllen.

Preisfrage: noch teuer – aber zunehmend wirtschaftlich

Holz ist kein Billigmaterial. Je nach Marktphase liegen die Baukosten bei Tragwerken aus BSH rund 5 bis 10 Prozent über konventionellen Lösungen. Das kann abschreckend wirken, relativiert sich jedoch bei ganzheitlicher Betrachtung. Denn: Die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks verbessert ESG-Scores, steigert die Drittverwendungsfähigkeit und erschließt neue Nutzergruppen. Die höhere Investition amortisiert sich also mittelbar über geringere Leerstandrisiken, bessere Finanzierung und langfristige Wertstabilität. Zudem dürfte sich das Preisdelta aufgrund von Skaleneffekten verringern, je mehr Vollholztragwerke umgesetzt werden.

Perspektive: vom Ausnahmefall zum Standard?

Noch ist Holzbau im Logistiksektor eher die Ausnahme. Die größten Hürden liegen aktuell bei Produktionskapazitäten, regionaler Materialverfügbarkeit und Know-how. Doch diese Engpässe beginnen sich aufzulösen. Zahlreiche Holzbauunternehmen investieren in neue Fertigungslinien, und auch die Nachfrage steigt.

Während Holzbauten in urbanen, gemischt genutzten Gewerbeparks längst etabliert sind, entdeckt die Logistik ihr Potenzial gerade erst. Experten erwarten, dass sich der Anteil holzbasierter Hallenprojekte im mittleren Größensegment (10.000 bis 30.000 m² Nutzfläche) bis 2030 deutlich erhöhen wird. Entscheidend wird sein, dass Entwickler, Nutzer, Behörden und Planer frühzeitig an einem Strang ziehen – und Holz nicht nur als Baustoff, sondern als Ressource für resiliente, nachhaltige Infrastruktur verstehen.

Dieser Beitrag erschien am 12.08.2025 auf move4zero.de.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

„Gesund investieren“ – geht das überhaupt?

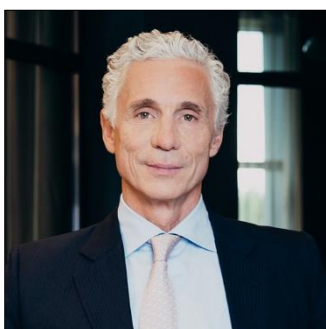


Malte Thies

alphahill

Zumindest kann man in Gesundheitsimmobilien investieren und dabei stark vom Megatrend „demografische Entwicklung“ profitieren. Allerdings sind Gesundheitsimmobilien nicht trivial. Einen erfahrenen und kompetenten Partner sollte man an seiner Seite haben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Zwischenbilanz 2025: Klare Strategie. Führend am Markt.



Matthias Calice

ELK KAMPA GROUP

Die Märkte kommen in Schwung: Mit der Stabilisierung der Zinsen hat sich in Österreich der Wohnbau wieder Luft verschafft. Viele Familien können jetzt endlich ihre Wohnträume realisieren. Unsere drei neuen Hauslinien NOW, NEXT und VISION geben diesem Aufbruch ein Zuhause – für den nächsten Schritt in die Zukunft. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neuer Mieter im SHED: TK Elevator Deutschland zieht nach Berlin-Neukölln



Klingsöhr Unternehmensgruppe

Die Klingsöhr Unternehmensgruppe hat rund 1.700 m² Bürofläche im SHED an TK Elevator vermietet. Zusätzlich sichert sich das global tätige Unternehmen 35 Pkw-Stellplätze. Der Bezug ist für das zweite Quartal 2026 geplant und der Mieterausbau erfolgt durch uns. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der wahre Treiber hinter energetischen Sanierungen



Tholl Gruppe

ESG steht politisch unter Beobachtung, und die künftigen Rahmenbedingungen sind ungewiss. Für die energetische Sanierung von Immobilien hat diese Unsicherheit jedoch nach unserer Erfahrung kaum Auswirkungen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Navigieren mit Expertise durch volatile Märkte am 24. November 2025



RICS in Deutschland

In Zeiten erhöhter Marktvolatilität sind verlässliche Bewertungsstrategien und ein klarer Kompass unerlässlich. Die Immobilienmärkte verändern sich rasant, Nutzeranforderungen wandeln sich, und Investoren agieren zunehmend zurückhaltend. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

ZAM LIFE – 100 % erfolgreich erstvermietet!



ROSA-ALSCHER Group

Ein echter Meilenstein: Alle 138 Wohnungen im ZAM LIFE, von den smarten und möblierten 1-Zimmer-Apartments bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung, sind erstvermietet. Das zeigt: Das ZAM bietet Raum für vielfältige Lebensstile und jede Lebensphase. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neuzugang bei der OFB: Marc Wittke leitet den neuen Bereich Transaktion



OFB Projektentwicklung

Willkommen im Team, Marc Wittke! Mit der neu geschaffenen Position Bereichsleiter Transaktion bündeln wir Akquisition und Verkauf in einer Organisationseinheit. Für noch fokussiertere Prozesse, klare Verantwortlichkeiten und schnelle Entscheidungen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Nachhaltige Investitionen mit ganzheitlichem Blick!



FRANK

Unser Asset & Portfolio Management ist deshalb so stark, weil wir die Investitionen unserer Kunden managen, als wären sie unsere eigenen, und gleichzeitig die Erfahrung aus unserem Family Office einbringen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

„Jedes Projekt ist anders, das macht die Arbeit so spannend.“



IPH Gruppe

Seit 2017 ist Stefan Steurer Teil der IPH und erlebt täglich, wie vielfältig und dynamisch die Arbeit rund um Handels- und Nahversorgungsimmobilien sein kann. Unterschiedliche Projekte und wechselnde Anforderungen sorgen dafür, dass keine eintönige Routine aufkommt, sondern stetig neue Entwicklungsmöglichkeiten entstehen, sowohl fachlich als auch persönlich. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der „Pott“ liebt Pommes Schranke – wir lieben Makler mit Gewerbegrundstücken



Peters Development

Denn bei der Peters Development GmbH haben wir uns ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Wir wollen 100 Hanse Gewerbehöfe nach DGNB-Gold-Standard in den nächsten Jahren bauen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.