

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „EIN SEHR POSITIVER JAHRESSTART“

ERFOLGSGESCHICHTEN

BAHNREISEN
NEU GEDACHT

ENGAGEMENT

SEGRO UNTERSTÜTZT
BALKONKRAFTWERKE



MEILENSTEINE

EIN TRAGWERK GANZ AUS HOLZ

Die Holzbauweise des SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf sorgt für eine angenehme Atmosphäre und spart reichlich CO₂.

OPTIMISTISCHER START IN DAS JAHR 2025

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, berichtet, wie SEGRO mit Flexibilität, Teamgeist und Nachhaltigkeit stark aufgestellt ist.



2025 hat begonnen: Wie entwickelt sich der Markt, und welche Perspektiven sehen Sie für die kommenden Monate?

Im Bereich Light Industrial erleben wir eine starke Nachfrage und schließen noch in diesem Jahr drei große Bauprojekte mit einer Fläche von insgesamt 67.000 Quadratmetern ab: Der SEGRO Park Frechen direkt vor den Toren Kölns soll im Juli fertig werden, der Gewerbepark in Düsseldorf-Flingern und eine weitere Phase im Airport Park Berlin im Dezember. Wir erleben hier also einen sehr positiven Jahresstart. Im Bereich Logistik ist der Markt herausfordernder, aber wir bleiben optimistisch. Schließlich präsentieren wir uns mit sehr attraktiven, modernen und marktfähigen Immobilien. In Neu Wulmstorf bei Hamburg haben wir beispielsweise unser erstes Projekt in Holzrahmenbauweise abgeschlossen – es setzt neue Standards in puncto ESG-Kriterien.

SEGRO ist derzeit insbesondere in Deutschland stark aufgestellt. Woran liegt das?

Das verdanken wir vor allem unserem starken Team aus sehr erfahrenen, kompetenten und motivierten Menschen. Sie haben viel Spaß an ihrer Arbeit und helfen sich gegenseitig. Weil wir alle schon seit Jahren zusammenarbeiten und gleiche Werte haben, ist auch die Kommunikation optimal, wie in einem gut eingespielten Sport-Team. Weiterhin hilft uns, dass wir in Deutschland beide Anlageklassen bedienen: Light Industrial und Logistik. Wenn ein Markt leicht rückläufig ist, kann der andere das ausgleichen.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei den aktuellen Neubauprojekten?

Ich denke, dass Nachhaltigkeit eine kontinuierliche Reise ist. Die Möglichkeiten und Erkenntnisse in diesem Bereich entwickeln sich ständig weiter, und wir lernen mit jedem Projekt dazu. Mein Anspruch ist, dass wir immer an die Grenzen gehen und diese Grenzen damit immer wieder neu verschieben – um kontinuierlich Schritte nach vorn zu machen. Das erfordert langfristiges Denken, Innovationskraft und auch finanzielle Stärke. Gerade neue Technologien sind am Anfang oft teurer: So lagen etwa die Kosten für Photovoltaikanlagen vor zehn Jahren noch deutlich höher als heute. Wir haben damals trotzdem investiert, weil wir langfristig gedacht haben – und konnten schon entsprechend länger als andere Erfahrungen damit sammeln. Für unsere Mieter sind die Vorteile klar: Moderne, nachhaltig gebaute Immobilien sparen Energie und damit Betriebskosten, der CO₂-Fußabdruck des Unternehmens verkleinert sich. ○

IDEEN FÜR MEHR KOMFORT IM ZUG

Die DB Regio AG zeigt in ihrem IdeenzugShowroom im SEGRO Park Frankfurt City, wie Regionalbahnen sich verändern können.

Im IdeenzugShowroom im SEGRO Park Frankfurt City stehen Regionalzüge, in denen zahlreiche Ideen für mehr Komfort und Reisefreude zum Leben erwachen: von der Napping-Area für ein bequemes Nickerchen bis zum Mini-Büro mit verschließbarer Tür. Die Sitze sind höher angebracht, damit große Taschen darunter Platz finden, und eine frühere Version des Ideenzugs verfügte sogar über ein kleines Fitnessstudio. „Wir haben Fahrgäste befragt, was sie sich wünschen, und viele sagten, dass sie die Zeit unterwegs gern für Sport nutzen würden“, erklärt Christian Schaalo, Leiter der Initiative „Zukunft Nahverkehr“ in der Abteilung Marktstrategie und Branchenkommunikation der DB Regio AG. „In den Ideenzügen haben wir diesen und viele weitere Ansätze verwirklicht, um zu zeigen, wie Komfort und Kundenzufriedenheit im öffentlichen Personennahverkehr wachsen können.“

KONKURRENZFÄHIG BLEIBEN

Dabei sind Innovationen nicht ganz einfach umzusetzen. Bei Ausschreibungen für den Bau neuer Fahrzeuge entscheiden vor allem die Kosten. „Gleichzeitig wollen wir aber auch konkurrenzfähig bleiben – nicht nur mit anderen Bahngesellschaften, sondern vor allem

auch mit dem Auto“, so Schaalo. Er verweist auf die starken Entwicklungen im Automobilbereich, vor allem was den individuellen Komfort betrifft: „Wenn wir es ernst meinen mit der Verkehrswende und mehr Menschen in die Züge locken wollen, müssen wir mit den rasanten Entwicklungen des Individualverkehrs mithalten.“ Verkehrsverträge laufen oft über zwei Jahrzehnte. „Entsprechend viel Zeit geht ins Land, bis Veränderungen umgesetzt werden können. Umso toller also, dass wir trotzdem schon so viel geschafft haben! Wir konnten deutschlandweit bereits mehrere Ideen in die Praxis umsetzen und damit einen aktiven Beitrag zu mehr Fahrgastkomfort leisten.“

„Wir wollen mit den Entwicklungen des Individualverkehrs mithalten.“

Christian Schaalo

Leiter der Initiative „Zukunft Nahverkehr“



KUNDENTESTS UND WORKSHOPS

Der Showroom befindet sich im SEGRO Park Frankfurt City. „Wir stellen die Züge hier nicht nur aus, sondern entwickeln sie auch weiter und führen Kundentests durch“, erklärt Schaalo. Bei der Anmietung war ihm und seinem Team wichtig, dass die Räume mehrere Funktionen zulassen – so sollten etwa auch Workshops und Events stattfinden können – und dass sie gut mit dem ÖPNV erreichbar sind. „Das war hier alles optimal gegeben.“ SEGRO ermöglichte noch die Einrichtung einer Call-a-Bike-Station vor dem Gebäude sowie einer zusätzlichen Küche und eines Besprechungsraums. „Wir sind sehr zufrieden und verzeichnen auch einen guten Zulauf am Standort“, freut sich Schaalo. ○



Die Zugwaggons sind so groß wie das Original, man kann sie begehen und alles ausprobieren.



DIE BAUWEISE DER ZUKUNFT

Das SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf ist besonders nachhaltig: Es wird komplett von Holz getragen. Mit dem Projekt beweist das Unternehmen erneut seine Innovationskraft.

Wer das neue SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf betritt, sieht nicht nur sofort, was diese Halle einmalig macht, sondern nimmt es auch mit der Nase wahr: Der Duft von Fichtenholz liegt in der Luft. Denn das Tragwerk dieses Gebäudes und das Zwischengeschoss sind komplett aus Holz gebaut. 1.550 Kubikmeter des natürlichen Werkstoffs wurden genutzt. Er riecht gut, schafft ein gutes Raumklima und sorgt für eine warme, fast wohnliche Atmosphäre. Vor allem aber spart diese Bauweise jede Menge CO₂: Wäre dieses Tragwerk aus Beton gebaut worden, wären darin rund 2.100 Tonnen Kohlenstoffdioxid gebunden, mit Holz ist es nur die Hälfte. Mit dem Projekt gestaltet SEGRO also die Zukunft des Bauens mit.

Das Material spart reichlich CO₂ und ist leichter zu transportieren und zu installieren als Beton.



Das Fichtenholz des Tragwerks ist attraktiv und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

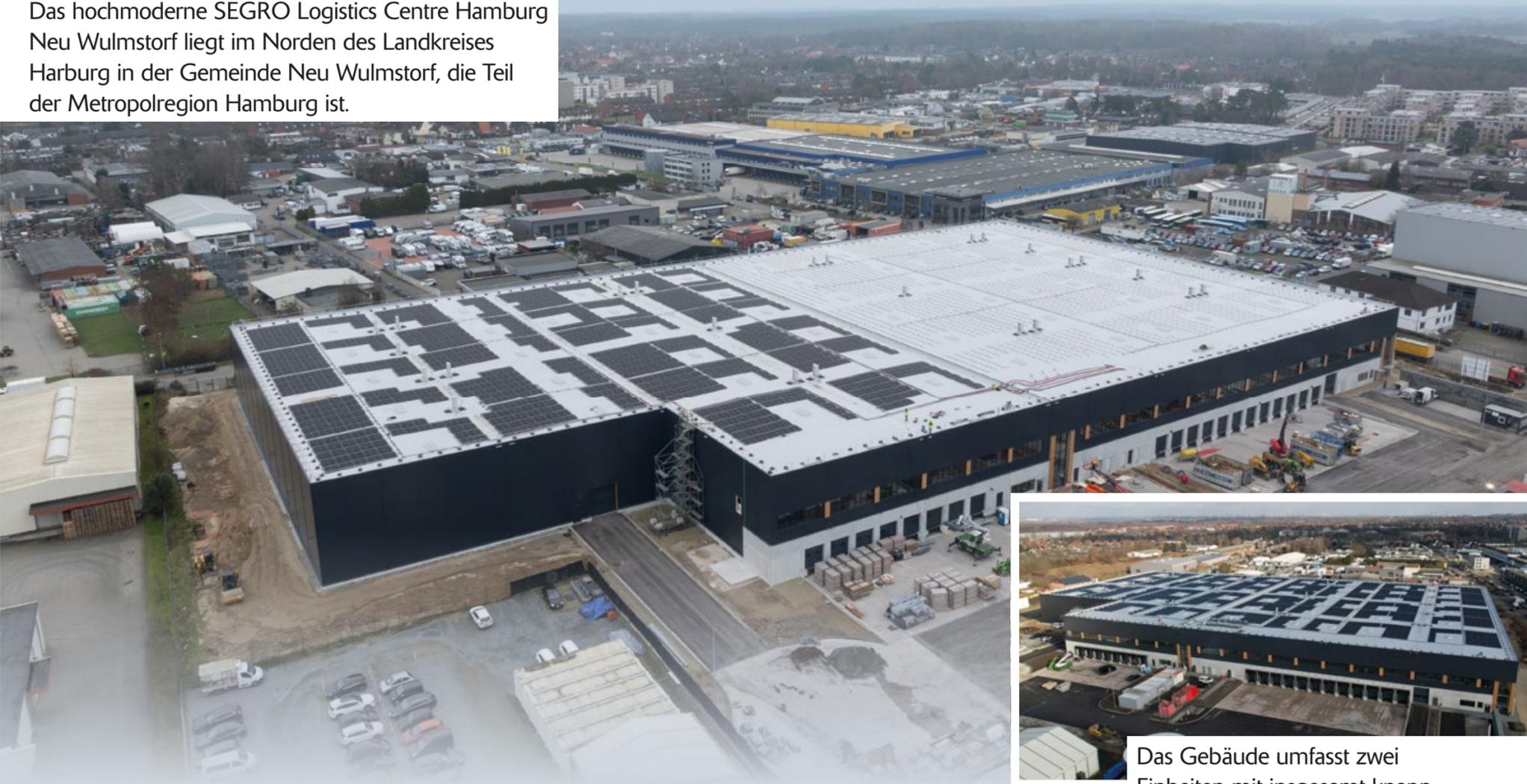
Das Unternehmen hat sich selbst die Verpflichtung auferlegt, bei neuen Immobilien nicht mehr als 320 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter zu verursachen. „In Neu Wulmstorf liegt der Wert bei 235 Kilogramm – das ist zusätzlich zum Holz auch dem nachhaltigeren, CO₂-reduzierten Beton zu verdanken, den wir für die Bodenplatte eingesetzt haben“, sagt Benedikt Meyer zu Borgsen, Associate Director Technical Development bei SEGRO.

TECHNISCH GUT UMSETZBAR

Beton ist der klassische Werkstoff für den Bau von großen Logistikhallen. „Er trägt viel Gewicht, ist sehr stabil und seit langer Zeit der Standard. Mit dem Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit suchen wir aber natürlich Alternativen und haben entschieden, das Tragwerk in Holz umzusetzen“, so Meyer zu Borgsen. „Bei diesem ersten Projekt waren die Kosten noch minimal höher, zwischen zwei und drei Prozent. Aber rein technisch ließen sich die großen Tragweiten im Dach mit Holz gut umsetzen. Und in puncto Nachhaltigkeit bietet das Material einfach deutliche Vorteile.“ Zudem sei Holz ja ein klassischer Baustoff, aus dem auch ganze Häuser gebaut würden.

Die Köster GmbH hat das Projekt als Generalunternehmer realisiert. Tobias Pohler, Bereichsleiter und Prokurist des dortigen Kompetenz-Centers Logistikimmobilien, →

Das hochmoderne SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf liegt im Norden des Landkreises Harburg in der Gemeinde Neu Wulmstorf, die Teil der Metropolregion Hamburg ist.



Das Gebäude umfasst zwei Einheiten mit insgesamt knapp 32.000 Quadratmeter Fläche.

erklärt: „Wir haben in der Vergangenheit schon mit einer Holz-Hybrid-Bauweise gearbeitet, bei der das Dachtragwerk aus Holz bestand und die Stützen aus Beton. Hier in Neu Wulmstorf haben wir uns der Herausforderung gestellt, auch die Stützen aus Holz umzusetzen. Für einzelne Details mussten wir dabei neue Lösungen finden.“ Dazu gehört der Anprallschutz: Da ist Holz schwächer als Beton. Daher hat Pohlers Team die Holzstützen auf einen Betonsockel gesetzt und zudem die Querschnitte der Stützbalken auf ein Maß optimiert, das beinahe identisch mit Betonstützen ist. „Wir mussten ein bisschen tüfteln, bis wir die beste Lösung hatten“, erinnert sich Pohler. „Zwar hatten wir Erfahrungswerte, aber es waren trotzdem noch individuelle Anpassungen nötig.“

EINFACHERE UND SCHNELLERE INSTALLATION

Dafür hat das Holz an anderen Stellen Zeit gespart. „Es ist viel einfacher und schneller zu installieren. Und wegen des niedrigeren Gewichts ist der Transport günstiger. Man kann sechsmal so viel Material auf einen Lkw laden wie bei Betonfertigteilen“, so Pohler. Auch große, unflexible Krane braucht man nicht, für den Aufbau reichen kleine Mobilkrane aus, die leichter zu handhaben sind und schneller arbeiten. Die Holzteile sind alle „nur“ verschraubt – so wäre es sogar möglich, sie eines Tages zu demontieren und an anderer Stelle wieder aufzubauen.

Das Holz in Neu Wulmstorf stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft, die Bäume standen in Deutschland und Österreich. In einer Pflanz-Aktion mit der Aufforstungsinitiative PLANT-MY-TREE® haben die Teams von SEGRO und Köster zudem in der Nähe von Itzehoe neue Bäume in die Erde gebracht. Mindestens so viele Stämme, wie für den Bau verbraucht wurden,

wachsen also auch wieder neu. Die Baustelle war ein Vorzeigeprojekt: Sowohl zeitlich als auch finanziell blieb es im angesetzten Rahmen. Die technische Umsetzung lief also optimal – und das, obwohl es ein innovatives Projekt ist. „Da wir bei SEGRO unsere Immobilien halten und selbst betreiben, also langfristig denken, wollen wir hohe Qualität sichern und auch immer wieder Innovationen umsetzen“, sagt Benedikt Meyer zu Borgsen. „Mit dem Einsatz von Holz haben wir in Neu Wulmstorf Erfahrungen gesammelt, die wir wieder in weiteren Projekten umsetzen können.“

HYBRIDE BAUWEISE ALS ZUKÜNFTIGER STANDARD?

Ganz konkret wird in einem neuen Objekt der Holzanteil noch höher sein. „Perspektivisch sehe ich eine hybride Bauweise als Standard, die die Vorteile von Holz, Stahl und Beton gut kombiniert“, sagt Meyer zu Borgsen. Limitierungen gäbe es beispielsweise, wenn Gefahrstoffe gelagert werden müssten – dann muss die Feuerwiderstandsfähigkeit entsprechend hoch sein: „Das kann man mit Holz auch realisieren, aber es ist schwer, dabei wirtschaftlich zu bleiben.“ Zudem würde eine zu große Nachfrage nach Holz den Rohstoff wieder verknappen. Auch Tobias Pohler ist überzeugt: „Holz wird die anderen Baustoffe nicht ersetzen, aber ein wichtiger Mitspieler werden.“

Das Interesse an der Fläche im SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf ist groß – vor allem von Unternehmen, denen Nachhaltigkeit besonders wichtig ist. „Es gibt viele Firmen, für die eine Standardimmobilie nicht infrage kommt“, so Meyer zu Borgsen. „Auch ihnen wollen wir in Zukunft gute Optionen bieten.“ ○



Balkonkraftwerke sind besonders leicht und schnell installiert.

Das neue SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf steht mit seinem Tragwerk aus Holz ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit. Auch in der Region rund um den Park fördert SEGRO den Klimaschutz: So unterstützt das Unternehmen sechs Balkonkraftwerke, die das KlimaForum Neu Wulmstorf an Gebäuden installiert. Den Anfang machten die örtliche Kirche und ein Gerätehaus des Friedhofs, es folgten ein Sportverein und das Maschinenhaus eines Freibads. So fließt nun kostenloser Strom vom eigenen Dach an diese Institutionen.

LOKALER KLIMASCHUTZ

Balkonkraftwerke sind kleine Photovoltaikanlagen, die an Steckdosen angeschlossen werden können. Beim KlimaForum Neu Wulmstorf engagiert sich ein eigenes „SolarTeam“ speziell für diese Form der Energieerzeugung. SEGRO wollte gemeinsam mit der Initiative ein Zeichen für nachhaltige Energie und lokalen Klimaschutz setzen und finanzierte die sechs Kraftwerke. Das KlimaForum organisierte Einkauf, Transport und Deponierung vor Ort.

Der Community-Investment-Plan von SEGRO unterstützt das Engagement: SEGRO will mit seinen Parkprojekten

nicht nur Raum für Unternehmen und deren Mitarbeitende schaffen, sondern sich auch aktiv für die Kommunen der Standorte einsetzen. Dabei kooperiert das Unternehmen meist mit lokalen Hilfsorganisationen und unterstützt vielfältige Projekte, nicht nur für Klimaschutz, sondern etwa auch im Bereich Bildung, berufliche Weiterentwicklung oder Soziales.

SOLARSTROM DIREKT FÜR DIE STECKDOSE

Im Rahmen seines Community-Investment-Plans unterstützt SEGRO in Neu Wulmstorf das lokale KlimaForum dabei, Balkonkraftwerke zu installieren.

der unter anderem ein Mehrgenerationenhaus betreibt, erhält ebenfalls Geldspenden. Zudem haben die Teams von SEGRO und der Köster GmbH, Generalunternehmer des Bauprojekts, gemeinsam im Hamburger Umland Bäume gepflanzt. Diese Aktion war eine Kooperation mit der Initiative PLANT-MY-TREE®, die eigene Aufforstungsflächen betreibt und pflegt – für langfristigen, nachhaltigen Umweltschutz. ◉

LANGFRISTIGER UMWELTSCHUTZ

In der Region um das Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf hat SEGRO auch weitere Projekte unterstützt: Beim Abriss des alten Gebäudes auf dem Baugrundstück gingen Sachspenden an lokale Vereine und Einrichtungen, darunter neuwertige Küchengeräte und Mobiliar. Der örtliche Verein Courage,



SEGRO PARK INGOLSTADT VOLL VERMIETET

Mit der Übernahme der beiden letzten verfügbaren Einheiten durch ein Unternehmen aus der Modebranche ist der SEGRO Park Ingolstadt voll vermietet. Dieser erste urbane SEGRO Multi-Tenant-Park in Süddeutschland umfasst drei Hallenkomplexe mit einer Mietfläche von insgesamt 30.600 Quadratmetern. Er wird modernen Standards für nachhaltiges, ökologisches und energiebewusstes Bauen gerecht: Neben Gründächern wurden Ladestationen für E-Fahrzeuge, Photovoltaikanlagen für grünen Strom und intelligente LED-Beleuchtungssysteme installiert. Mit seinen flexiblen Flächen bietet der Park ideale Bedingungen für Unternehmen aus Logistik, Handel und Industrie. Die Lage ist hervorragend: optimal an die Bundesstraße B16a und die Bundesautobahn A9 angeschlossen – und damit an den Großraum München und den Automobilstandort Ingolstadt. ○

NEUE PV-ANLAGEN AN ACHT STANDORTEN

Den nachhaltigen Bau und Betrieb von Logistikimmobilien zu fördern, ist eins der wichtigsten Unternehmensziele von SEGRO. Eine der neuesten Maßnahmen auf dem Weg zu diesem Ziel ist die Investition in den weiteren Ausbau der Photovoltaik an acht Standorten: Dachflächen zwischen 5.000 und 50.000 Quadratmetern erhalten PV-Anlagen mit einer Leistung zwischen 230 und 3.250 Kilowatt Peak. Sie sollen jedes Jahr 11 Millionen Kilowattstunden grünen Strom erzeugen und 5.500 Tonnen CO₂ einsparen. Die Projekte setzt SEGRO in Kooperation mit ENVIRIA um: Das Unternehmen ist spezialisiert auf Solarlösungen für Unternehmen und realisiert den gesamten Prozess von der Finanzierung über Planung und Installation bis zum Betrieb einer Anlage. ○



SEGRO AUF DER TRANSPORT LOGISTIC

Das SEGRO-Team ist auch in diesem Jahr wieder auf der transport logistic in München anzutreffen. Die weltweite Leitmesse für Logistik, Mobilität, IT und Supply Chain Management findet vom 2. bis zum 6. Juni 2025 statt – Sie finden uns in Halle B5 an Stand 127. Terminanfragen können Sie gern an germany@segro.com richten. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen! ○

Zu den freien Mietflächen:

