

# What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

„**DER BOOM HÄLT AN**“: SEGRO SUCHT WEITER NEUE FLÄCHEN

NURTURING TALENTS

NACHHALTIGKEIT UMFASST AUCH DIE **FÖRDERUNG VON TALENTEN**

INGOLSTADT

**ERSTER GEWERBEPARK** VON SEGRO IN SÜDDEUTSCHLAND



ERWEITERUNGEN

## GRÜNE ENERGIE TANKEN

SEGRO bietet nachhaltige Gebäude und Services – das zieht junge und innovative Unternehmen an.

SEGRO  
WE KEEP  
YOU MOBILE!

# „DER BOOM HÄLT AN“

**Jim Hartley, SEGRO Managing Director Northern Europe, setzt auf neue Grundstückskäufe und Nachhaltigkeit, um das Unternehmen auch weiterhin erfolgreich zu führen.**



## **Wie erleben Sie das laufende Geschäftsjahr?**

Wir rechnen damit, dass 2022 alle unsere bisherigen Ergebnisse übertreffen wird. Wir haben unsere größte Vorvermietung mit 85.520 Quadratmetern an Relaxdays in Leipzig abgeschlossen und werden unser größtes spekulatives Projekt in Oberhausen fertigstellen – mit mehr als 50.000 Quadratmetern. Unsere Leerstandsquote ist weiter gesunken; wir erwarten, dass sie Mitte des Jahres unter einem Prozent liegt. Zudem freuen wir uns auf die Fertigstellung unserer Parks in Ingolstadt sowie in Berlin und auf weitere Produkte im ersten Quartal 2023. Die Nachfrage der Nutzer nach unseren Flächen hält an, sei es für Logistik, Light Industrial oder die letzte Meile.

## **Welche Ziele setzen Sie sich für die nächsten Monate?**

Wir wollen uns immer weiter entwickeln und haben ehrgeizige Wachstumsziele für die nächsten fünf bis sieben Jahre. Um unsere Pipeline gut zu füllen, suchen wir die passenden Grundstücke. Dabei setzen wir auf den offenen Markt genauso wie auf unser starkes Netzwerk mit Menschen, die uns bereits als vertrauenswürdigen Investor kennen.

## **Was ist Ihnen im Bereich Nachhaltigkeit derzeit besonders wichtig?**

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie „Responsible SEGRO“ ist das Thema fest in allen Abläufen verankert, und wir denken sehr langfristig. Derzeit schauen wir verstärkt darauf, wie wir die Menge an gebundenem Kohlenstoffdioxid in unseren Gebäuden senken können, zum Beispiel mit CO<sub>2</sub>-reduziertem Zement. Um die Menge an Kohlenstoffdioxid zu minimieren, das beim Betrieb der Immobilien entsteht, installieren wir Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Bei neuen Projekten planen wir mehr Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ein und rüsten sie bei Bestandsimmobilien nach – mindestens 20 Prozent unserer Parkplätze sollen elektrifiziert werden. Ganz wichtig ist auch das Thema Beleuchtung: Wir senken den Energieverbrauch durch besonders effiziente LED-Beleuchtung. Hier sprechen wir auch mit Nutzern, ob sie umrüsten und einen grünen Energietarif abschließen wollen, und unterstützen sie dabei. Für 2021 hatten wir uns das Ziel gesetzt, dass alle innerhalb des Jahres entwickelten Projekte weniger als 400 Kilogramm gebundenes CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter verursachen. Das haben wir erreicht – und wir wollen den Wert kontinuierlich weiter senken, um unser nächstes Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2030 zu erreichen. ●

# SELBSTBESTIMMT, FLEXIBEL UND VIELFÄLTIG

Wer seine Talente leben kann, ist nicht nur leistungsfähiger im Beruf, sondern auch persönlich zufriedener. Für SEGRO bedeutet Verantwortung deshalb auch: „Nurturing Talents“. Drei Mitarbeiterinnen berichten von ihren Erfahrungen im Unternehmen und in der Branche.



**DAS ERGEBNIS ZÄHLT** Für Janina Kaya, Associate Director Development Light Industrial, ist SEGRO ein Arbeitgeber, der selbstbestimmtes Arbeiten ermöglicht und seinen Angestellten viel Vertrauen entgegenbringt.

„Die eigene Entscheidung und das unternehmerische Denken zählen bei uns.

Außerdem erleben wir eine angenehme Atmosphäre. Es gibt keine Ellenbogenmentalität, für alle zählt wirklich das Ergebnis.“ Ihr gefällt, dass ihre Arbeit flexibel, umfangreich und sehr individuell auf die Mieter ausgerichtet ist und diese persönlich vor Ort betreut werden: „Da entsteht ein schöner Austausch, und man bekommt immer einen kleinen Einblick in jede Firma.“

**VONEINANDER LERNEN** Technical Development Manager Özge Baskin

ist seit Juni 2021 Teil des Teams in Düsseldorf und unter anderem für die Entwicklung und den Ausbau von Light-Industrial- und Logistikimmobilien verantwortlich. Sie liebt ihren Beruf dafür, dass er sehr abwechslungsreich ist: „Man ist viel unterwegs, und kein Tag ist wie der andere. Alles zu koordinieren und abzustimmen sowie am Ende das Ergebnis

zu sehen, ist wahnsinnig erfüllend.“ An der Arbeit bei SEGRO gefällt Özge Baskin besonders, wie nachhaltig die Immobilien sind – und dass das Unternehmen so viel Innovationskraft

hat. „Daraus ergibt sich technisch und planerisch eine hohe Intensität. Ein Ziel, das sich auch technisch auswirkt, ist die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.“ In ihrem Bereich arbeiten neben ihr vor allem Männer: „Wir lernen jeden Tag gegenseitig auf der Baustelle voneinander.“

**OHNE DIVERSITÄT KEIN ERFOLG**



Stefanie Vedder, Associate Director Development Logistics, arbeitet als studierte Architektin und Real Estate Asset Manager in der Projektentwicklung: „Neues auszuprobieren, reizt mich beruflich grundsätzlich. Außerdem denke ich, dass wir Architekten mit unserer technischen und baurechtlichen

Ausbildung gute Projektentwickler sein können. Auch bei Gewerbe- und Logistikimmobilien geht es um Ganzheitlichkeit: Design, Funktion, Nutzung und Wirtschaftlichkeit müssen zusammenpassen.“ Ihre Vision für SEGRO ist vor allem nachhaltiges Wachstum in Form von erfolgreichen Grundstücksakquisitionen in besten Lagen – „Green Buildings“, die immer mehr Nachhaltigkeit ermöglichen. Berufsanfängerinnen rät sie: „Diese Branche ist immer noch sehr männlich, das sollte man als Einsteigerin wissen. Aber Frauen sollten sich davon nicht abschrecken lassen, sondern kontinuierlich an einer gesunden Diversität mitarbeiten. Meine klare Überzeugung ist, dass nur gemischte Teams wirklich erfolgreiche Teams sein können!“ ○

# GRÜNE FLÄCHEN FÜR INNOVATIVE UNTERNEHMEN

Die Biodiversität rund um die Parks fördert SEGRO unter anderem mit Bienenstöcken.

**In SEGRO Parks siedeln sich viele innovative Unternehmen an: In Köln und Düsseldorf sind unter anderem die Produktionsfirma Unterhaltungsfernsehen Ehrenfeld UE GmbH, MEDIAFIX und der E-Scooter-Verleiher TIER eingezogen.**

Im SEGRO Park Köln City ziehen gleich mehrere Unternehmen aus der Kölner Medienbranche ein. So verlegt unter anderem die Produktionsfirma Unterhaltungsfernsehen Ehrenfeld UE GmbH ihren Firmensitz auf eine Fläche von 2.650 Quadratmetern in den modernen Gewerbepark und betreibt dort ein TV-Studio. Dank der Nähe zur City und der hervorragenden Anbindung können das Produktionsteam und das Studiopublikum bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Simon Czerwinski, Associate Director Development Light Industrial bei SEGRO, erklärt: „Bereits vor dieser Anmietung haben wir gesehen, dass die

Kölner Medienbranche sehr an unseren Flächen interessiert ist – insbesondere die moderne Gestaltung des Parks und die Kombination aus Hallen- und Büroflächen schafft für sie ein attraktives Umfeld.“ So hat auch die MEDIAFIX GmbH langfristig 3.150 Quadratmeter angemietet. Das Unternehmen ist auf die Digitalisierung von analogen Medien wie Dias und VHS-Kassetten spezialisiert. Mit der NULL ZWO ZWO EINS MEDIA GmbH ist darüber hinaus ein inhabergeführter Medienproduktionspartner eingezogen, der Rundfunk- und TV-Übertragungen mit Technik und Servicedienstleistungen unterstützt.

**OPTIMALE ANBINDUNG** Der Park ist besonders nachhaltig: Die Dächer sind begrünt, und es wurden Bienenstöcke, Insektenhotels und Nistkästen installiert, um die Biodiversität zu fördern. Intelligente Systeme minimieren den Energieverbrauch der Gebäude, eine Photovoltaikanlage ist geplant, und in einigen Monaten werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Betrieb genommen. Nicht nur die Anbindung an das Autobahnnetz mit der A1 und der A57 ist optimal, sondern auch an die S-Bahnen und Regionalbahnen. Vor Ort entwickelt SEGRO auch noch weitere Gewerbeflächen – bis 2023 sollen knapp 14.000 Quadratmeter Nutzfläche entstehen. →

Die Unterhaltungsfernsehen Ehrenfeld UE GmbH produziert in Köln mehrere Sendungen für das öffentlich-rechtliche Fernsehen.



Die E-Scooter von TIER sind in vielen Städten beliebte Fortbewegungsmittel: Man kann sie schnell und einfach mieten und damit emissionsfrei fahren.



Im SEGRO Park Düsseldorf-Süd, der rund 55.000 Quadratmeter Mietfläche umfasst, ist einer der jüngsten Mieter TIER Mobility, Verleiher von E-Scootern, E-Mopeds und E-Bikes. Auf rund 800 Quadratmeter Gewerbefläche hat das Unternehmen hier eine Werkstatt eingerichtet, in der die Scooter repariert und instandgehalten werden. „Fahrzeuge, die eine Reparatur, Wartung oder sonstige Pflege brauchen, sammelt unser Team in ganz Düsseldorf und in den umliegenden Städten wie Mönchengladbach, Neuss oder Solingen ein und übergibt sie hier an unsere Mechaniker“, erklärt Adelina Halilaj, Operations Manager bei TIER in der Region Düsseldorf. „Der Park ist mit seiner citynahen Lage ein idealer Standort für uns: Dank kurzer Wege sind unsere Scooter schnell wieder auf der Straße.“ TIER hatte sich eine gute technische Ausstattung mit entsprechenden Kapazitäten an Strom, Licht sowie Kabelkanälen für die Immobilie gewünscht, außerdem gute Sanitäreinrichtungen sowie eine Teeküche für

**„Nachhaltigkeit ist für uns ein enorm wichtiges Thema. Dank SEGRO unterstützt uns auch die Immobilie am neuen Standort in Düsseldorf bei unseren Aktivitäten in diesem Bereich.“**

**Adelina Halilaj**  
Operations Manager bei TIER



die Fahrer. „Das wurde alles hervorragend umgesetzt. Uns gefällt außerdem, dass SEGRO Wallboxen installiert hat, mit denen wir unsere elektrisch angetriebenen Fahrzeuge laden können“, so Halilaj. TIER weitet sein Geschäft aus und hat vor Kurzem den Fahrradverleiher nextbike übernommen – dieses Unternehmen ist bereits Mieter bei SEGRO in Köln.

**NACHHALTIGE BAUWEISE** Für den SEGRO Park Düsseldorf-Süd wurden Industrieflächen revitalisiert. Auf dem ehemaligen Gelände einer großen Papierfabrik entstand nach modernen Standards nachhaltig, ökologisch und energiebewusst das neue Gewerbegebiet. Für die Leimbinder in den Hallen wurde Holz aus der Region verwendet. LED-Beleuchtung spart langfristig Energie, sie wird über Bewegungsmelder optimiert gesteuert. Zudem ist das Gebäude so angelegt, dass möglichst viel Tageslicht in die Halle fällt. Auch hier gibt es Parkplätze mit Ladesäulen, und es wurden Bienenstöcke, Insektenhotels und Nistkästen installiert. Zudem gibt es – wie auch in Köln – Sitzbänke, auf denen man sich an frischer Luft entspannen kann.

Der Park liegt nur rund zehn Kilometer von der Düsseldorfer Innenstadt entfernt und ist sowohl an das Autobahnnetz als auch an den Flughafen optimal angebunden. Direkt vor dem Gelände liegt eine Straßenbahnhaltestelle. 



# VIEL MEHR ALS AUTOMOTIVE

**Mit dem SEGRO Park Ingolstadt hat SEGRO seinen ersten Gewerbepark im Süden Deutschlands entwickelt. Ab August 2022 wird er bezugsfertig sein. Maximilian Droste, Development Manager Light Industrial bei SEGRO, stellt das Projekt im Interview vor.**



**Maximilian Droste**

Development Manager Light Industrial

## Was macht den SEGRO Park Ingolstadt aus?

Zum einen seine enorme Flexibilität: Er umfasst drei Gebäudeteile und zwölf Mietbereiche, die man kombinieren kann. Die kleinste Light-Industrial-Einheit umfasst gut 1.150 Quadratmeter, die Decken sind dort 6,50 Meter hoch. Die größte zusammenhängende Einheit ist 13.200 Quadratmeter groß – bei acht Meter Deckenhöhe. Wenn man beide Gebäude kombiniert, sind 25.000 Quadratmeter möglich. Wir sind äußerst flexibel, was den Flächenbedarf und auch die Anpassung an individuelle Spezifikationen betrifft, beispielsweise lässt sich mit einer zusätzlichen Mezzaninfläche noch mehr Raum schaffen. In der Vermarktung sehen wir, dass die Anforderungen von potenziellen Mietern wirklich sehr verschieden sind. Das zeigt uns, dass wir mit dem Produkt am Puls der Zeit sind.

## Wen spricht der neue Park an?

Beispielsweise Unternehmen, die passende Mietflächen für ihre leichte Produktion und die damit verbundenen Dienstleistungen suchen. Dabei sind insbesondere unsere Serviceflächen von

großem Vorteil. Es kann aber auch der klassische Lagerist sein, der sich über acht Meter Höhe freut und von der Anzahl an Lkw-Ladetoren profitiert. Wenn Firmen beispielsweise zusätzliche Schulungsflächen im Erdgeschoss brauchen, ist das ebenfalls problemlos möglich: Wir können die Serviceflächen entsprechend ausbauen, da diese über Fensterbänder verfügen und somit viel natürliches Licht hereinlassen.

## Was macht den Standort und die Region aus?

Ingolstadt ist ja ein international bedeutender Automotive-Standort. Uns fragen aber nicht nur Unternehmen aus diesem Bereich an, ganz im Gegenteil: Wir sehen, dass sich hier auch viele Firmen aus anderen Branchen und Regionen ansiedeln wollen, unter anderem aufgrund der hervorragenden Lage. Die A9 – die Verbindungsstraße zwischen München und Ingolstadt sowie München und Nürnberg – ist ganz nah. Damit ist Ingolstadt auch strategisch gesehen ein superattraktiver und bereits etablierter Standort. Viele Unternehmen in der Region wollen sich derzeit vergrößern, der Markt ist also sehr vielfältig. ○



Der neue Park bietet moderne und flexible Flächen, eine hervorragende Anbindung, eine nachhaltige Ausstattung und begrünte Bürodächer sowie Ladesäulen für E-Fahrzeuge. SEGRO erwartet einen spannenden Mietermix, der Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen zusammenbringt und neue Synergien ermöglicht.



## MEHR PHOTOVOLTAIK AUF LOGISTIK- UND GEWERBEHALLEN

SEGRO und BayWa r.e. installieren gemeinsam Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Logistik- und Gewerbehallen von SEGRO in Deutschland. Die Kooperation beginnt mit Anlagen im SEGRO Logistics Park Oberhausen, im SEGRO Logistics Park Bischofsheim und im SEGRO Logistics Park Leipzig Airport. Das entspricht im Jahr etwa so viel Strom, wie 2.500 Haushalte mit drei oder mehr Personen verbrauchen. Der Baubeginn sämtlicher oben genannter Projekte ist noch in 2022. SEGRO wird als Betreibergesellschaft den Strom direkt an die Mieter verkaufen, Überschüsse werden ins Netz eingespeist. Gemeinsam mit BayWa sind weitere Photovoltaikanlagen an sieben weiteren SEGRO-Standorten geplant. Laut Raoul Malong, Associate Director Technical Development bei SEGRO in Deutschland, ein weiterer Meilenstein für die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens: „Bis 2030 wollen wir in der Entwicklung und im Betrieb der Immobilien CO<sub>2</sub>-neutral sein.“

## MODERNER BETON SPART 30 PROZENT CO<sub>2</sub>

Um modern zu bauen, behält das Team von SEGRO kontinuierlich die Entwicklungen auf dem Markt nachhaltiger Materialien und Bauweisen im Blick. Im SEGRO Logistics Park Oberhausen kommt in Phase 3 der Entwicklung zum ersten Mal „ECOPact Beton“ von Holcim Germany zum Einsatz: Die innovative Betonsorte spart rund 30 Prozent CO<sub>2</sub> im Vergleich zu herkömmlichen Rezepturen oder Sorten. Bei diesem Projekt sind es umgerechnet rund 825 Tonnen. Für den Park strebt SEGRO das DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat „Platin“ und die Auszeichnung „Klimapositiv“ an.

## 24.500 QUADRATMETER AN OFFERGELD LOGISTIK IN NEUSS VERMIETET

SEGRO und Offergeld Logistik haben einen neuen und langjährigen Mietvertrag für das SEGRO Logistics Centre Neuss abgeschlossen. Dieser umfasst Bestandsflächen von insgesamt 21.200 Quadratmetern sowie eine geplante Erweiterung von knapp 3.300 Quadratmetern, die ab Ende 2022 bezugsfertig sein wird. Das Unternehmen ist europaweit aktiv, mit Standorten unter anderem in Frankreich und Großbritannien. Es bietet vielfältige Leistungen von Services für die FMCG-Industrie über Automotive-Dienstleistungen bis zu Spezialtransporten. In Neuss wickelt das Unternehmen das Logistikgeschäft eines Kunden aus der Automotive-Branche ab.

## AKTUELLE VAKANZEN

Weitere Infos finden Sie auf: [www.SEGRO.com/vakanzen](http://www.SEGRO.com/vakanzen)

### Berlin-Schönefeld

1.616–18.500 m<sup>2</sup>

AB Q1/2023

### Düsseldorf

795–4.569 m<sup>2</sup>

AUF ANFRAGE

### Frechen

3.158–13.323 m<sup>2</sup>

AB Q4/2023

### Ingolstadt

1.140–30.600 m<sup>2</sup>

AUGUST 2022

### Köln

ca. 1.616–13.720 m<sup>2</sup>

AB Q3/2023

### Krefeld

3.040 m<sup>2</sup>

AUF ANFRAGE

### Leipzig

8.356 m<sup>2</sup>

AUF ANFRAGE

8.600 m<sup>2</sup>

OKTOBER 2022