

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

NACHGEFRAGT

SEGRO DIGITALISIERT
WEITERE PROZESSE

THEMEN & TRENDS

NULL PROZENT LEERSTAND
UND **VIELE PLÄNE**

NEWS

ZWEITES TV-STUDIO
IM SEGRO PARK KÖLN CITY



ERFOLGSGESCHICHTEN

MEHR GESCHMACK IM GLAS

Der französische Sirup-Hersteller Monin etabliert im SEGRO Logistics Centre Krefeld II sein erstes Lager für den deutschen Vertrieb.

Digitalisierung ist kein Sprint, sondern ein Marathon

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Northern Europe, berichtet über die digitale Transformation bei SEGRO und das Engagement des Unternehmens für die Gemeinden seiner Park-Standorte.



Welche Schritte stehen für SEGRO in den kommenden Monaten an?

Wir digitalisieren viele Prozesse im Unternehmen, von der Entwicklungspipeline für Baugenehmigungen über die Vermietung bis zu Personal- und Finanzthemen. Wir haben bereits sehr gute und gründliche Prozesse, wollen aber sicherstellen, dass sie auf dem neuesten Stand der Technik sind, und den Fortschritt in der Immobilienbranche insgesamt mitgestalten. Ein einfaches Beispiel: Digitale Unterschriften helfen, Verfahren zu beschleunigen, und sparen nebenbei viel Papier. Aber die digitale Transformation geht viel tiefer und sie wird die kontinuierliche Optimierung unserer Leistungen weiter begleiten.

Was gefällt Ihnen persönlich an dieser Entwicklung?

Ich freue mich einfach, dass wir jetzt umsetzen können, woran wir schon länger arbeiten. Wir haben in den vergangenen Jahren bereits viele kleinere Schritte gemacht und drucken beispielsweise keine Broschüren mehr, das Marketing von SEGRO ist bereits sehr digital. Nun gilt es, die Transformation in alle Bereiche des Unternehmens zu tragen.

Mit „Responsible SEGRO“ haben Sie sich einer ehrgeizigen Nachhaltigkeitsstrategie verschrieben. Mit einer neu geschaffenen Stelle, dem Partnership Development Manager Germany, stärken Sie nun Ihr Engagement für Gemeinden. Was genau steckt dahinter?

Im Rahmen unserer ESG-Strategie „Responsible SEGRO“ und unseres Community-Investment-Plans arbeiten wir seit langer Zeit mit den lokalen Behörden und Gemeinden an unseren Standorten zusammen. Und wir haben erkannt, dass wir diese Rolle mit entsprechenden Ressourcen ausstatten müssen, um noch mehr bewirken zu können. Tanja van Drunen, unsere langjährige Managerin Marketing & Communications Northern Europe, wird die neue Position übernehmen. Mit ihrer Hilfe wollen wir Partnerschaften wie die mit der Stadt Düsseldorf ausbauen.

Was haben Sie in der Vergangenheit in diesen Bereichen schon erreicht?

Welchen Beitrag wir für Gemeinden leisten, können wir mit vielen Beispielen belegen. So setzen wir etwa ein Bildungsprogramm für Schulkinder um, das ihnen spannende Arbeitsplätze in der Industrie näherbringt. Wenn das eine oder andere Kind dann später Elektroingenieurin oder Elektroingenieur bei einem unserer Kunden wird, wäre das doch fantastisch. Deshalb wollen wir solche Aktivitäten ausbauen. ○

Gestern fossile Energie, morgen grüner Strom vom Dach

Zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel realisiert SEGRO derzeit sein größtes Brownfield-Projekt: Das ehemalige Steinkohlekraftwerk weicht einem modernen Logistik- und Gewerbepark.



SEGRO strebt für das Objekt den DGNB-Nachhaltigkeitsstandard „Platin“ an, Dächer werden begrünt oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Wo bis vor rund zehn Jahren im Steinkohlekraftwerk zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel noch Strom aus fossilen Energieträgern gewonnen wurde, entsteht auf rund 595.000 Quadratmeter Fläche die derzeit größte Gewerbe- und Logistikentwicklung Deutschlands. SEGRO hat die Herausforderung angenommen, das Gelände zu revitalisieren und dort moderne, klimaschonende Gewerbe- und

Logistikimmobilien zu errichten. „Wir sind stolz, dass wir mit dieser Entwicklung den Strukturwandel im Ruhrgebiet aktiv mitgestalten können“, erklärt Julian Kux, SEGRO Associate Director Development Logistics. „Unsere hohen Ansprüche an klimafreundliches Bauen und einen ressourcenschonenden Betrieb der Gebäude schaffen ebenso eine zukunftsfähige Perspektive wie die neuen Arbeitsplätze, die am Standort entstehen werden.“ Für künftige Mieter ist zudem die Lage sehr interessant: Der Park liegt an der Nord-Süd-Achse des Ruhrgebiets und ist perfekt angebunden. Dank der Lage inmitten einer der bevölkerungsreichsten Regionen Europas sind die rund 14 Millionen potenziellen Endkundinnen und Endkunden schnell erreichbar.

FLÄCHE IST BERÄUMT UND BEREIT FÜR BEBAUUNG

Einst standen auf dem Gelände riesige Kühltürme, ein großes Kesselhaus sowie ein 210 Meter hoher Schornstein. Diese Anlagen wurden nach dem Erwerb des Grundstücks im Jahr 2018 in Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Hagedorn abgerissen. „Hier entsteht an einem optimal angebundenen Hotspot ein State-of-the-Art-Logistikpark mit rund 220.000 Quadratmeter Gebäudefläche, die sich aufteilt in einen Logistikbereich mit Einheiten ab einer Größe von 10.000 Quadratmetern und entsprechender Gebäudehöhe sowie einen Gewerbeanteil mit relativ kleinen Flächen ab 2.500 Quadratmeter für mittelständische Unternehmen“, so Kux.

BROWNFIELDS SIND IMMER EINZIGARTIG

Das Grundstück ist ein klassisches Brownfield mit allen Risiken, aber auch Chancen: „Brownfield-Projekte sind immer einzigartig“, erklärt Julian Kux. „Jedes Grundstück stellt uns mit seiner Geschichte vor individuelle Herausforderungen. Genau das trauen wir uns zu und zeigen immer wieder, dass wir solche Vorhaben stemmen können.“ Der 32-Jährige ist seit Oktober 2021 Teil des SEGRO-Teams. „Für mich persönlich ist es natürlich spannend, ein Projekt dieser Größenordnung begleiten zu dürfen“, sagt er. Eine seiner ersten Aufgaben im Unternehmen war es, ein Grundstück in der Umgebung von Hamburg zu suchen. Er hat es in Form eines ehemaligen fleischverarbeitenden Betriebs gefunden – ein weiteres Brownfield-Projekt, auf dessen Entwicklung er sich in Zukunft freuen kann. ○





Im Januar 2023 wurden die Solarpaneele in Oberhausen installiert.

NULL PROZENT LEERSTAND UND VIELE PLÄNE

Philipp Oevermann, SEGRO Director Logistics, erklärt aktuelle Entwicklungen in der Logistikbranche – und warum seine Aufgaben ihm trotz aller Herausforderungen so viel Spaß machen.

Wie schätzen Sie die aktuelle Lage auf dem Logistikimmobilienmarkt ein?

Der Boom der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass Flächen in neuen, modernen Logistikimmobilien derzeit äußerst knapp sind. Wir selbst verzeichnen im Logistikportfolio bei SEGRO derzeit null Prozent Leerstand – ein Rekordergebnis, das wir vorher so noch nicht erreicht haben. Mit der letzten Vermietung im SEGRO Logistics Park Krefeld sind wirklich alle Flächen belegt. Im SEGRO Logistics Park Oberhausen, den wir spekulativ gebaut haben, konnten wir beispielsweise alle Flächen in der finalen Bauphase – also noch vor der Fertigstellung – vermieten. Dieser Trend wird sich 2023 vermutlich fortsetzen.

Der Bedarf der Unternehmen im Markt ist nach wie vor hoch, aber es ist für sie äußerst schwierig und teuer geworden, passende Flächen zu finden. In den Metropolen sind die Preise im Jahr 2022 teilweise um 20 bis 25 Prozent gestiegen. Ich gehe davon aus, dass sich diese Entwicklung 2023 etwas abschwächen wird, aber die Steigerungen werden sich sicher

noch im mittleren bis oberen einstelligen Prozentbereich bewegen. Auch der Investmentmarkt und Grundstückspreise sind sehr herausfordernd: Vor allem Anfang 2022 lagen die Werte auf einem unglaublich hohen Niveau, derzeit normalisieren sie sich wieder. Wir selbst nehmen eine eher abwartende Haltung ein und hoffen, dass sich Käufer- und Verkäuferseite bis Mitte des Jahres noch stärker annähern. Diese Zurückhaltung beobachten wir auch bei vielen anderen Akteuren im Markt, denn natürlich will niemand zu einem Preis kaufen, der sich langfristig nicht rechnet.

„Unternehmen müssen flexibler sein als in der Vergangenheit.“

Philipp Oevermann
SEGRO Director Logistics



Was bedeutet diese Situation für Unternehmen, die nach Logistikflächen suchen?

Sie müssen flexibler sein als in der Vergangenheit. Vor fünf Jahren konnte man sich kaum vorstellen, dass an Standorten jenseits der Metropolen Logistikimmobilien entwickelt und direkt voll vermietet werden. An diese Metropolen denken die meisten Unternehmen, wenn sie neue Flächen suchen. Hier gilt es, sich auf die neuen Gegebenheiten einzustellen und vielleicht auch Kompromisse einzugehen. Die Flächen in sehr beliebten Lagen werden entsprechend rar bleiben und kaum den kompletten Bedarf decken können. →

Wenn Sie neue Grundstücke suchen, welche Rolle spielen dann Brownfields?

Viele Entwickler scheuen diese Grundstücke, weil sie im Ankauf und in der Abwicklung diverse Probleme mit sich bringen können. Wir haben uns frühzeitig auf sie spezialisiert und können viele gelungene Projekte vorweisen. SEGRO hat viel Erfahrung mit Brownfields, etwa mit dem SEGRO CityPark Köln, der auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik für Lacke und Farben entstanden ist, oder auch mit dem Knepper-Projekt in Dortmund und dem Düsseldorfer Areal von thyssenkrupp. Wir verfügen über das Wissen, die technische Ausstattung und auch den finanziellen Background, um solche Projekte zum Erfolg zu führen.

Nachhaltigkeit ist ebenfalls ein wichtiges Thema für SEGRO, genau wie für Mieter. Wie erleben Sie hier die Zusammenarbeit?

SEGRO will bis 2030 klimaneutral werden, entsprechend nachhaltig bauen wir neue Projekte und rüsten den Bestand Stück für Stück nach. Diesen Weg gehen wir schon gemeinsam mit vielen Kunden. Es fehlt teilweise jedoch noch das Bewusstsein, dass diese Maßnahmen Kosten bedeuten – die wir als Entwickler nicht allein tragen können. Zumal beispielsweise die Preise für regenerative Heizsysteme aufgrund der hohen Nachfrage enorm gestiegen sind. Das Logistikgeschäft ist natürlich sehr margengetrieben, und ein Kontraktlogistiker, der einen Mietvertrag für drei Jahre unterschreibt, setzt wahrscheinlich eher auf eine möglichst günstige Miete. Aber wenn Unternehmen in Zukunft für ihren konkreten CO₂-Ausstoß bezahlen müssen, wird ihnen bewusst werden, dass sich die Investition in eine nachhaltige Immobilie auszahlt.

Im SEGRO Logistics Centre Leipzig wurde die Beleuchtung der Flächen mit energiesparenden LED-Leuchten modernisiert. Mehr als 75 Prozent der Hallenflächen im deutschen Logistikportfolio von SEGRO sind mittlerweile auf LED umgestellt, bis Anfang 2024 soll die Modernisierung auf allen Flächen abgeschlossen sein.

Wie sieht die konkret bei SEGRO aus?

Wir streben für alle neuen Projekte das DGNB-Zertifikat „Platin“ an. Dazu installieren wir Photovoltaikanlagen auf Dächern, nutzen alternative Wärmesysteme und besonders starke Dämmung. Das Objekt in Oberhausen ist nach KfW-40-Standard gedämmt, was für eine Logistikimmobilie außerordentlich viel ist. In Neubauten setzen wir zu 100 Prozent auf LED-Beleuchtung, im Bestand sind deutschlandweit bereits 75 Prozent umgestellt, 2023 wollen wir 90 Prozent erreichen. Wir bauen smarte Systeme mit Bewegungsmeldern, die wesentlich weniger Energie verbrauchen.

„Wir haben 2022 gemeinsam zum erfolgreichsten Jahr der Unternehmensgeschichte gemacht.“

Philipp Oevermann
SEGRO Director Logistics

Was macht Ihnen ganz persönlich derzeit, trotz aller Herausforderungen, am meisten Spaß an Ihrem Job?

Das ist zum einen das herausragende Team bei SEGRO. Wir haben 2022 gemeinsam zum erfolgreichsten Jahr der Unternehmensgeschichte gemacht und unglaublich viel geschaffen. Weiterhin spornt es mich an, wie wir uns bei SEGRO immer wieder der Veränderung stellen und uns selbst herausfordern: Nach jedem Projekt besprechen wir gemeinsam, was gut lief und was wir noch besser machen wollen, wo wir noch Dinge optimieren und Innovationen umsetzen können. Das macht mir großen Spaß und gibt mir sehr viel Energie. ○



Mehr Geschmack im Glas

Das französische Traditionshaus Monin etabliert mit rund 3.000 Quadratmeter Logistikfläche im SEGRO Logistics Centre Krefeld II sein erstes Lager in Deutschland.

Cappuccino mit Haselnuss-Aroma, ein grüner Smoothie mit Limetten-Note oder ein Cocktail mit Rose und Hibiskus auf Sekt: Mit den Sirupen des französischen Traditionshauses Monin kreieren Bartender und Baristi weltweit hochwertige Getränke und Kaffeespezialitäten. Die markanten Flaschen mit der Aufschrift „Le Sirop de Monin“ werden jetzt auch von Krefeld aus vertrieben: Monin zieht ins SEGRO Logistics Centre Krefeld II. Dort hat das Unternehmen gut 3.000 Quadratmeter Fläche gemietet, auf denen es sein erstes Lager in Deutschland einrichten wird.

IN MEHR ALS 150 LÄNDERN VERTRIEBEN

Monin, 1912 im französischen Bourges gegründet, führt heute sieben Produktionsstätten weltweit, Monin Sirup wird in 150 Ländern vertrieben. Die Produkte werden vorrangig an professionelle Kunden verkauft und in Hotels, Bars oder Cafés eingesetzt.

Der Handel spielt nur eine kleine Rolle – außer in Deutschland, wo Monin seit 30 Jahren mit einem Generalimporteur zusammenarbeitet: Über ihn gelangen rund 50 Prozent der Ware in die Regale von hiesigen Einzelhandelsgeschäften. „Wir sehen viel Potenzial in Deutschland und wollen deshalb hier von Krefeld aus eine eigene Vertriebsstruktur aufbauen“, erklärt Nina Willamowski, Country Director Germany der Monin Deutschland GmbH. Nordrhein-Westfalen sei der ideale Standort dafür, da viele Key Accounts des Unternehmens ebenfalls dort ansässig sind. Zudem führt Monin in Düsseldorf ein Büro für Sales und Marketing mit Studio und Showroom.

ANGENEHMES ARBEITSKLIMA

Für die neue Immobilie hat sich das Team ein modernes Gebäude mit hochwertigen Räumen für sein Backoffice gewünscht. Willamowski sagt: „Wir möchten ein angenehmes Arbeitsklima für unsere Mitarbeitenden schaffen.“ Für die sind auch die hervorragende Anbindung und Infrastruktur des Krefelder Parks attraktiv. Den Kundinnen und Kunden gegenüber will Monin vor allem schneller werden, den Service optimieren und die Marke stärken: „Aus unserer Produktionsstätte in Frankreich werden täglich Lkw nach Krefeld fahren – so können wir direkter reagieren und die Lieferzeiten deutlich verkürzen.“ Was gleich bleibt, ist die Qualität der Produkte. „Als einziger Hersteller haben wir unser komplettes Portfolio mit mehr als 150 Sirupen auf natürliche Farb- und Geschmacksstoffe umgestellt“, erklärt Nina Willamowski. „Zudem betreiben wir eigene Bio-Plantagen und können beispielsweise exklusiv die Yuzu, eine japanische Zitrusfrucht, außerhalb von Asien anbauen – so sparen wir lange Transportwege und damit reichlich CO₂-Emissionen ein.“ ○



BÖHMI BRUTZELT AB JETZT IN KÖLN

Von 800 auf 3.500 Quadratmeter hat sich die Produktionsfirma Unterhaltungsfernsehen Ehrenfeld UE GmbH (UE GmbH) im SEGRO Park Köln City vergrößert: Anfang 2023 hat sie dort ein zweites TV-Studio eröffnet, in dem Programme für das öffentlich-rechtliche Fernsehen produziert werden sollen. Schon seit 2022 wird im ersten Studio eine TV-Show produziert. Nun sollen hier auch die Aufzeichnungen des Wissenschaftstalks „Scobel“ für 3sat sowie das ZDF-Kochformat „Böhmi brutzelt“ entstehen. Der innovative Technologiepark in Köln-Bickendorf ist für die Gäste der Shows sehr gut erreichbar. In dem Areal haben unter anderem auch die Deutsche Post, Delicato Foodservice, TIER Mobility und der Online-Händler Kapten & Son Flächen gemietet. ○

WEITERE FLÄCHEN IN BERLIN VERMIETET

Mit der Quadriga Service GmbH und der JFC Deutschland GmbH ziehen zwei neue Unternehmen in den SEGRO Park Berlin Airport. Sie nutzen insgesamt 2.800 Quadratmeter. Der Großhändler JFC, der auf den Vertrieb von Lebensmitteln aus Japan und weiteren Teilen Asiens spezialisiert ist, ist Bestandsmieter und vergrößert sich deutlich. Quadriga bezieht neu 550 Quadratmeter – das Unternehmen erbringt Handwerksleistungen im Bereich Wohnungssanierung und Ausbau von Gewerbe- und Büroeinheiten sowie Kundendienstaufträge. Der Park trägt das DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat „Gold“. Es wurden unter anderem Holzbinder statt Betonträger genutzt, und SEGRO will eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa einem Megawatt Peak errichten. ○



VERSTÄRKUNG IM SEGRO-TEAM

SEGRO hat in München Denis Muminovic (26) als Associate Director Investment und Robert Lilie (32) als Manager Property Management Logistics gewonnen. Muminovic wird im Investment-Team von Christopher Gigl die Umsetzung der Investitionspläne von SEGRO in Deutschland unterstützen. Im Property-Management-Team von Sebastian Hofer wird Robert Lilie die Logistik-Assets von SEGRO in Süddeutschland verwalten. ○

8.600 QUADRATMETER FÜR L.I.T. IN LEIPZIG

SEGRO hat 8.600 Quadratmeter Logistikfläche im SEGRO Logistics Centre Leipzig an den Logistikdienstleister L.I.T. vermietet, der vor Ort rund 50 Arbeitsplätze plant. Die L.I.T. Gruppe ist im Dezember 2022 eingezogen – zuvor waren auf den Flächen energiesparende LED-Leuchten installiert worden. Damit verfügen nun mehr als 75 Prozent der Hallenflächen im deutschen Logistikportfolio von SEGRO über diese umweltfreundliche Beleuchtung. Das SEGRO Logistics Centre Leipzig umfasst insgesamt mehr als 53.000 Quadratmeter moderne Logistik- und Gewerbeflächen. Nach dem Einzug von L.I.T. ist das Centre voll vermietet. ○

**Zu den freien
Mietflächen:**

