

# What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „WIR INVESTIEREN IN QUALITÄT“

MIETER

ONTARO BIETET VOLLEN SERVICE BIS ZUM VERSAND

COMMUNITY INVESTMENT

ENGAGEMENT FÜR UMWELT, BILDUNG UND ARBEITSPLATZSUCHE



SEGRO LOGISTICS PARK OBERHAUSEN

NEU!



PV-Anlage



Wärmepumpe

ZUKUNFT

Bodenbeschichtung

## NACHHALTIG UND EFFIZIENT BLEIBEN

SEGRO passt auch seine Bestandsimmobilien immer wieder an modernste Standards an.

# LANGFRISTIG QUALITÄT SICHERN

**Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, erklärt, wie SEGRO auch seine Bestandsimmobilien modern hält – und wie er sich persönlich am liebsten engagiert.**



**SEGRO baut Objekte nach neuesten Standards, vor allem auch aus ökologischer Sicht. Wie gehen Sie diesbezüglich mit Bestandsimmobilien um?**

Wir sanieren sie fortlaufend und halten sie modern, beispielsweise indem wir LED-Beleuchtung einbauen. Im SEGRO Logistics Park Oberhausen nutzen wir gerade die Lücke zwischen zwei Vermietungen, um 40.000 Quadratmeter Fläche umfassend zu erneuern, und stellen unter anderem das Heizsystem von Gas auf Luftwärmepumpen um, die sowohl heizen als auch kühlen können. Sie werden mit grünem Strom betrieben, der tagsüber aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach kommt. Da wir kein kurzfristiges Entwicklungs- und Verkaufsmodell praktizieren, sondern langfristig planen und unsere Immobilien selbst betreiben, investieren wir bewusst in Qualität. Das sichert ihren Wert und ein nachhaltiges Mietprofil.

**Im Rahmen Ihres hauseigenen Community-Investment-Plans verstärken Sie die Zusammenarbeit mit Mietern, Dienstleistern und Partnern und setzen sich gemeinsam mit ihnen für die Gemeinden ein, in denen die SEGRO Parks beheimatet sind. Wie engagieren Sie sich persönlich am liebsten?**

Mir macht zum Beispiel das Pflanzen von Bäumen im Rahmen der Aktionen von PLANT-MY-TREE® großen Spaß, weil ich es liebe, draußen zu sein. Aber es gibt viele andere Möglichkeiten, etwas für die Natur, die Gemeinschaft oder die Gesellschaft zu tun. Wir sind alle viel beschäftigt, aber unser jährlicher „Day of Giving“ ist ein fester Termin im Kalender. Er stärkt auch immer den Teamgeist und ist für alle ein tolles Erlebnis. Gemeinschaft ist generell ein ganz wichtiges Thema für uns: die Gemeinschaft von uns als SEGRO mit unseren Kunden, das Miteinander unserer Mieter in den Parks und auch die Kooperation mit den zugehörigen Gemeinden.

**2024 gibt es SEGRO in Deutschland seit 50 Jahren. Dieses Jubiläum haben Sie im Sommer groß gefeiert. Wie war die Party?**

Es war großartig, mit Kolleginnen und Kollegen, Kunden und Lieferanten zusammenzukommen und zu feiern. Mir persönlich ist auch noch einmal bewusst geworden, wie beeindruckend diese Zahl ist: fünf Jahrzehnte! Nicht viele Unternehmen schaffen das. Es ist großartig, 50 Jahre Erfolg feiern zu können – und es ist auch großartig, nach vorne zu schauen, was die nächsten 50 Jahre bringen werden. Die Welt verändert sich ständig, und wir wollen weiterhin sicherstellen, dass wir SEGRO als Unternehmen immer noch stärker machen. ○



Als eine große Fläche im Logistics Park Oberhausen frei wurde, nutzte SEGRO die Chance, sie umfassend zu sanieren.

## AUCH DER BESTAND BLEIBT MODERN

**SEGRO optimiert nicht nur seine Neubauprojekte in puncto Umweltschutz, sondern behält auch bestehende Parks im Blick.**

Auf die Außenbereiche seiner Parks legt das Unternehmen besonderen Wert.



SEGRO baut seine Logistik- und Gewerbeparks nach neuesten Standards in Sachen Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Umweltschutz. Aber wie sieht es mit dem Bestandsportfolio aus? Auch das wird fortlaufend modernisiert. So tauscht SEGRO Heizungsanlagen aus, installiert LED-Beleuchtung oder rüstet Photovoltaikanlagen nach. Letztere Maßnahmen erfordern die Prüfung der Leitungskapazitäten sowie der Dachstatik: Wenn genug Dachlastreserven vorhanden und die Leitungskapazitäten verfügbar sind oder nachgerüstet werden können, werden die Anlagen installiert.

### **GUTE ZUSAMMENARBEIT MIT MIETERN**

Da die Objekte in der Regel voll vermietet sind, finden solche Arbeiten während des laufenden Betriebs statt. Das ist aufwendiger, als wenn das Objekt leer steht, aber bei guter Absprache mit den Mietern machbar. Bei Gewerbeparks sind in der Regel viele Mieter involviert. Dann ist der Abstimmungsaufwand etwas höher, aber auch das hat SEGRO in der Vergangenheit bereits bewältigt.

Im Logistics Park Oberhausen ergab sich in diesem Sommer eine perfekte Gelegenheit für eine umfassende Sanierung: Zwischen zwei Vermietungen modernisierte SEGRO eine 40.000 Quadratmeter große Fläche von Grund auf. Sie erhielt eine neue Bodenbeschichtung, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und eine neue Heizungsanlage – statt gasbetriebener Dunkelfeldstrahler sind jetzt



Wärmepumpen im Einsatz. In der Regel sind die Flächen langfristig vermietet und werden nahtlos wieder vergeben. Als diese große Fläche frei wurde, nutzte SEGRO die Chance, sie zu renovieren. Jetzt entspricht sie dem aktuellen Neubaustandard.

### AUF DEM MARKT TUT SICH VIEL

Die Fläche ist sogar noch relativ jung: 2018 wurde sie an den ersten Mieter übergeben, der dort sechs Jahre lang Paketdienstleistungen abwickelte. Das ist noch nicht lange her, aber damals waren Wärmepumpen oder Solaranlagen bei Weitem noch kein Standard – nicht mal für SEGRO, obwohl das Unternehmen solche Innovationen immer früh integriert, vor allem wenn es um Nachhaltigkeit geht. Der jüngste Bauabschnitt des Parks, der 2022 fertiggestellt wurde, entspricht dem Standard des Zertifikats „Platin“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Arbeiten in Oberhausen begannen direkt nach dem Auszug des Mieters Ende Juni.

Besonders aufwendig war der Boden, der komplett neu versiegelt wurde: Der Vormieter hatte ein Regalsystem installiert, das mit Tausenden Schrauben fest verankert war. Von den vielen Löchern ist jetzt nichts mehr zu sehen. Das Objekt überzeugt mit einem guten Schnitt: Die Grundfläche ist rechteckig und lässt sich in vier gleich große Einheiten teilen. Der Park bietet viele Stellplätze für Lkw und Pkw sowie für 66 Wechselbrücken und verfügt jetzt auch über ausreichend E-Ladesäulen. Der Standort liegt direkt am Autobahnkreuz Oberhausen (A2/A3) und nur 20 Minuten von Europas größtem Binnenhafen in Duisburg entfernt. Die Stadt Oberhausen hat eine Umgehungsstraße gebaut, sodass der Lkw-Verkehr von Logistikdienstleistern die Anwohnenden nicht

beeinträchtigt. Eine Besonderheit des Parks ist ein Fitnessbereich auf der Außenfläche: Vielseitige Geräte zur Bewegung an der frischen Luft können kostenfrei genutzt werden.

### AMBITIONIERTE NACHHALTIGKEITSZIELE

In seiner ESG-Strategie hat sich SEGRO bereits 2021 vorgenommen, langfristig klimaneutral zu werden. Schon seit Jahren erhält jeder neue Park das Gold- oder gar Platin-Zertifikat der DGNB. Mit vielfältigen Maßnahmen reduziert SEGRO die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Neuentwicklungen und beim Betrieb der bestehenden Gebäude – oder vermeidet sie ganz, wo immer es möglich ist. Dabei helfen etwa nachhaltige Materialien wie Holzleimbinder statt klassischer Betonsträger.

Im SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf besteht das komplette Tragwerk aus Holz – was im Vergleich zur konventionellen Bauweise bis zu 14 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen kann. Es ist die erste Logistikimmobilie dieser Bauart im Portfolio von SEGRO sowie in ganz Norddeutschland. Auch dieser neue Park, der Anfang 2025 fertiggestellt werden soll, hat selbstverständlich eine PV-Anlage auf dem Dach – mit 1,96 Megawatt Peak Leistung – und verfügt über ein Wärmepumpensystem. Um die Biodiversität zu fördern, installiert SEGRO Bienenstöcke, Insektenhotels und Nisthöhlen für Vögel. Das Unternehmen versucht immer, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, und setzt moderne Baumaterialien, Methoden und Ausstattungsmöglichkeiten ein. Das reicht bis zur Mini-Windkraftanlage, die an Gebäuden oder in Kreisverkehren installiert werden kann und regenerativen Strom erzeugt – SEGRO bleibt in Bewegung! ○



# VOLLER SERVICE BIS ZUM VERSAND

**Ontaro bietet maßgeschneiderte  
Fulfillment-Lösungen für  
E-Commerce-Unternehmen. Auch  
kleine Start-ups sind willkommen.**

Kurze Entscheidungswege, individuelle Kundenkonzepte und eine familiäre Atmosphäre in der Belegschaft: Fulfillment-Dienstleister Ontaro lebt typische Werte eines mittelständischen Unternehmens. „Meine Tür ist immer offen, ich möchte für alle Mitarbeitenden ansprechbar sein, genau wie für die Kunden“, erklärt Geschäftsführer Achim Gallmann, der die Firma seit elf Jahren mitprägt. Ontaro wurde 1955 in Köln gegründet, hat heute mehr als 100 Angestellte und betreibt vier Standorte – einen davon auf 22.000 Quadratmetern im SEGRO Logistics Park Krefeld Süd.

## **EIGENES KONZEPT FÜR JEDEN KUNDEN**

„Wir bieten den vollen Service von der Warenvereinnehmung über die Lagerung, Kommissionierung und Konfektionierung bis zum weltweiten Versand“, erklärt Gallmann. Ontaro hat keine Standardlösungen, sondern erstellt für jeden Kunden ein eigenes Konzept. „Wir versprechen keine Wunder, sondern zeigen, wie sich Qualitätsansprüche in die Realität umsetzen lassen.“ Entsprechend flexibel muss Ontaro auch selbst als Dienstleister sein: „Wir sind persönlich ansprechbar und reagieren direkt auf alle Fragen. Wenn ein Kunde beispielsweise seinen Sendungen kurzfristig einen neuen Flyer beilegen will, dann organisieren wir das.“ Wie groß die Kundenunternehmen sind, spielt keine Rolle – Ontaro arbeitet auch mit kleinen Start-ups. „Wir lassen uns gern auf gute Ideen ein“, so Gallmann. „Einige Labels sind bei uns mit nur fünf, sechs Sendungen täglich gestartet. Umso mehr freuen wir uns dann mit ihnen, wenn sie wachsen.“

In seiner knapp 70-jährigen Geschichte hat sich das Unternehmen stark weiterentwickelt. Lange war es auf Komplett- und Teilladungstransporte spezialisiert und agierte als Lagerhalter für große Industriekunden. „Den Boom im E-Commerce haben wir dann schnell erkannt und uns komplett darauf ausgerichtet“, so Gallmann.

„Das war für uns ein nicht unerheblicher Sprung, aber wir haben ihn früh gemacht und entsprechend viel Know-how aufgebaut.“ Seit acht Jahren engagiert sich Ontaro nun intensiv im Fulfillment-Bereich und betreibt die Online-Shops von rund 120 Kunden.

**„Den Boom im E-Commerce  
haben wir schnell erkannt  
und uns komplett  
darauf ausgerichtet.“**

**Achim Gallmann**  
Geschäftsführer von Ontaro



## **EXTRA SPRINKLERANLAGE FÜR BETTWARENANBIETER**

In der Krefelder Immobilie verpackt und versendet Ontaro Matratzen und Bettwaren eines großen Online-Anbieters. Weil in den hohen Räumen für diese Produkte besondere Brandschutzanforderungen gelten, hat SEGRO vor dem Einzug 2021 eine zusätzliche Sprinkleranlage installiert. Die Qualität der Immobilie überzeugte rundum, erinnert sich Gallmann: „Als wir gemeinsam mit unserem Kunden den perfekten Standort suchten, fiel die Wahl schnell auf den SEGRO Logistics Park Krefeld Süd mit seinen neuen, hochwertigen Räumen. Die Anbindung ist hervorragend, sowohl an die Autobahn und die Depots von Paketdienstleistern als auch an den Hafen mit seiner Verbindung nach Rotterdam.“ Ihm sei vor allem wichtig, dass er auch bei SEGRO immer einen Ansprechpartner findet: „Wenn etwas hakt, brauchen wir schnell Hilfe, um den täglichen Betrieb sicherzustellen. Ein Vermieter muss entsprechend gut kommunizieren und aktiv werden. Das klappt hier einwandfrei.“ ○

# GEMEINSAM ENGAGIEREN

**SEGRO organisiert Aktionen für Umwelt, Bildung und Arbeitsplatzsuche, bei denen auch Geschäftspartner wie Kunden und Lieferanten mit anpacken können.**



In Kooperation mit PLANT-MY-TREE® finden Baumpflanz-Aktionen statt.

Bäume pflanzen, einen Bolzplatz herrichten oder mit Kindern Gemüsebeete anlegen: Es tut einfach gut, Gutes zu tun. Um das mit seinen Geschäftspartnern zu teilen, lädt SEGRO sie dazu ein, sich gemeinsam zu engagieren. „Es ist uns ein ganz wichtiges Anliegen, Gemeinschaften zu stärken, und das möchten wir auf vielen Ebenen tun“, erklärt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. „Deshalb setzen wir mit Mietern, Dienstleistern und weiteren Partnern Aktionen um, die Menschen oder der Umwelt helfen.“

## MIT WERKZEUGEN UND WISSEN NEUES SCHAFFEN

Engagement gehört für SEGRO schon lange zur Firmenphilosophie, die Mitarbeitenden spenden zum Beispiel beim jährlichen „Day of Giving“ ihre Zeit und Kraft für den guten Zweck. Im Rahmen seines Community-Investment-Plans engagiert sich das Unternehmen kontinuierlich für Kommunen und unterstützt überall, wo die Gewerbe- und Logistikparks von SEGRO ansässig sind, lokale Projekte und Initiativen in den Bereichen Umwelt, Bildung

Bei Tagen der offenen Tür können Schülerinnen und Schüler die Unternehmen in den SEGRO Parks kennenlernen.



und Arbeitsplatzsuche. Das Team von Ruhrgold, der Kreativ- und Werbeagentur von SEGRO, hat beim „Day of Giving“ den Willkommenstag des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschlands in Essen unterstützt. Sevan Kartun, Inhaber von Ruhrgold, sagt: „Es wird viel geschrieben über Corporate Governance und Social Responsibility – aber mal live dabei zu sein und zu erleben, wie stark der Zusammenhalt zwischen Unternehmen und Organisationen an so einem Tag sein kann, war eine wertvolle Bereicherung für uns.“ Die Aktionen wirken ganzheitlich: Beim Pflanzen von Bäumen – in Kooperation mit der Aufforstungsinitiative PLANT-MY-TREE® – lernen die Teilnehmenden mehr über Natur, Wald und Klimaschutz. Die Gemüsebeete, die SEGRO gemeinsam mit einem Dienstleister und der Initiative „Ackerhelden“ angelegt hat, zeigen Schülerinnen und Schülern ganz praktisch, wie man Lebensmittel anbauen kann. Um jungen Menschen Einblicke in die Arbeitswelt zu geben und gemeinsam mit seinen Mietern aktiv etwas gegen den Fachkräftemangel zu tun, veranstaltet SEGRO auch Tage der offenen Tür für Schülerinnen und Schüler. Mehr als 500 Jugendliche waren bereits in Düsseldorf, Berlin und Köln dabei: Sie konnten bei Unternehmen in den Parks in zahlreiche Berufe hineinschnuppern.

## IMPULSE FÜR MEHR ENGAGEMENT

„Wenn unsere Geschäftspartner sich mit uns engagieren, können wir die Begeisterung für das Helfen mit ihnen teilen und uns auch gegenseitig besser kennenlernen“, sagt Tanja van Drunen. „Wir verstehen uns zudem als Impulsgeber dafür, wie so ein Engagement aussehen kann und wie Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsziele erreichen können. Die Möglichkeiten reichen etwa bis zur Pro-bono-Arbeit, bei der Architekten die Sanierung eines Bolzplatzes planen. „Unsere Aktionen sind immer wieder ein besonderes Erlebnis. Weil alle dabei spüren, welches Potenzial in Teamarbeit liegt und wie bereichernd es ist, Verantwortung zu übernehmen“, so van Drunen. „Sie schweißen zusammen und bieten eine intensive Zeit abseits des üblichen Arbeitsalltags.“ ◦



## ERWEITERUNG DES SEGRO PARKS BERLIN AIRPORT

Der SEGRO Park Berlin Airport wächst weiter: Mit der siebten Bauphase entstehen 27.500 Quadratmeter moderne und flexible Gewerbeflächen für Light Industrial und Urban Logistics. Insgesamt 20 Einheiten werden Unternehmen eine moderne Infrastruktur inmitten nachhaltiger Bauweise bieten. Für sie strebt SEGRO die DGNB-Zertifizierung in Platin an – mit begrünten Dächern, Holzbindern und Ladestationen für E-Mobilität. Eine Photovoltaikanlage mit fast einem Megawatt Spitzenleistung liefert grünen Strom und unterstreicht SEGROs Fokus auf Klimaschutz. Nachdem die ersten sechs Bauphasen komplett vermietet sind, hat das Unternehmen auf die große Nachfrage reagiert und ist in die siebte gestartet. Die Fertigstellung ist bereits für Dezember 2025 geplant. ○



## SEGRO UND KÖSTER PFLANZEN 1.000 BÄUME

Im Rahmen des jährlich stattfindenden „Day of Giving“ hat SEGRO mit einem seiner Generalunternehmer, der Köster GmbH, in Itzehoe 1.000 Bäume gepflanzt – unter anderem Douglasien, Eichen und Lärchen. Die Aktion fand in Kooperation mit der Aufforstungsinitiative PLANT-MY-TREE® statt. Im Rahmen seines Community-Investment-Plans veranstaltet SEGRO regelmäßig solche Einsätze, die den Gemeinden rund um die Parks zugutekommen, der Umwelt helfen oder Bildungsprojekte unterstützen. Mit Köster baut SEGRO derzeit auch in Neu Wulmstorf bei Hamburg die erste Logistikkimmobilie Norddeutschlands mit einem Tragwerk aus Holz. Auf diese Weise verkleinert sich der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Gebäudes im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen. ○



## JUBILÄUMSPARTY

50 Jahre SEGRO Deutschland – dieses Jubiläum wurde 2024 kräftig gefeiert! Zum krönenden Abschluss kam das SEGRO-Team mit knapp 200 Gästen aus Kunden- und Partnerunternehmen diesen Sommer bei einem großen Fest zusammen. Nach einleitenden Worten von CEO David Sleath und Jim Hartley, Managing Director Germany and Netherlands, konnten sie sich austauschen und mithilfe von VR-Brillen einen virtuellen Rundgang durch die bisherige Geschichte und das aktuelle Portfolio von SEGRO Germany erleben. Die Goodie-Bags zum Abschied waren gut gefüllt mit Produkten von SEGRO-Kunden und Community-Investment-Partnern. ○

**Zu den freien Mietflächen:**

