

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

**WELLBEING FUND ALS
DANKESCHÖN FÜR BESCHÄFTIGTE**

BERLIN

**AIRPORT PARK DER HAUPTSTADT
WÄCHST UM 63 HEKTAR**

MULTI-LEVEL

**SEGRO BAUT IN LONDON
SIEBEN STOCKWERKE HOCH**



ZUKÄUFE

NEUE FLÄCHEN FINDEN

Der Markt ist umkämpft, aber SEGRO hat sich wieder gute Grundstücke gesichert. Wie das gelingt, erklärt Tim Rosenbohm, SEGRO Director of Light Industrial.

Engagierte Arbeit wird belohnt

SEGROs Business Unit Northern Europe blickt auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2021 mit starken Zuwächsen zurück. Den Mitarbeitenden gegenüber drückt das Unternehmen seine Wertschätzung unter anderem mit einem „Wellbeing Fund“ aus. Worauf es dabei ankommt, erläutert Jim Hartley, Managing Director Northern Europe.



Wenn Sie auf das Jahr 2021 zurückschauen: Was hat SEGROs Business Unit Northern Europe alles erreicht – und wie geht es 2022 weiter?

Es war eine herausfordernde, aber auch sehr erfolgreiche Zeit. Der Bruttovermögenswert des nordeuropäischen SEGRO-Portfolios ist 2021 gegenüber dem Vorjahr um 33 Prozent gestiegen – auf 3,5 Milliarden Euro. Wir konnten sieben weitere Projekte abschließen, mit 130.331 Quadratmeter Fläche, und haben 45 neue Mietverträge unterzeichnet. Wir hoffen nun, dass wir in die „neue Normalität“ kommen – ein Leben mit dem Virus, wie immer das aussehen mag. Viele Kolleginnen und Kollegen gehen zurück in die Büros, um wieder mehr soziales Miteinander zu erleben und sich stärker persönlich auszutauschen. Bei physischen Treffen lassen sich oft einfacher neue Ideen entwickeln.

Die Mitarbeitenden im ganzen Unternehmen können sich auch über eine besondere Aktion freuen: Im Rahmen des „Wellbeing Fund“ dürfen sie jeweils 500 Euro für Dinge ausgeben, die ihnen guttun. Was möchten Sie damit erreichen?

Es soll zum Wohlbefinden aller Menschen bei SEGRO beitragen, denn ihnen verdanken wir unseren Erfolg. Das Geld soll etwas Erholung ermöglichen und daran erinnern, wie wichtig Pausen sind. Die Mitarbeitenden können frei darüber verfügen, ob sie nun Sportgeräte kaufen oder Bücher, Massagen buchen oder Tickets fürs Kino, Theater oder Museum – alles, was ihnen Spaß macht und wodurch sie sich besser fühlen. Ich selbst werde mir wahrscheinlich ein Fahrrad kaufen, mit dem ich ins Büro fahren kann.

Sie motivieren Ihre Teams in Deutschland und den Niederlanden auch dazu, in Bewegung zu kommen.

Ja, sie können sich für unsere Fitness-Challenge anmelden, dann werden acht Wochen lang die Schritte gezählt, die alle täglich gehen. Wir haben das vor einem Jahr schon einmal gemacht und hatten viel Spaß daran, uns darüber auszutauschen und gegenseitig herauszufordern. Am Ende können wir ausrechnen, ob wir beispielsweise gemeinsam die Distanz zwischen unseren Büros in Düsseldorf und Amsterdam gelaufen sind. ○

„WIR WOLLEN AUCH 2022 WEITERE GRUNDSTÜCKE ZUKAUFEN“



Tim Rosenbohm, SEGRO Director of Light Industrial

Gewerbe- und Logistikimmobilien sind gefragter denn je, doch Flächen sind rar. SEGRO hat sich dennoch wieder gute Grundstücke gesichert. Mit welchen Argumenten das Unternehmen überzeugt und wie es sich auf dem angespannten Markt behauptet, erklärt Tim Rosenbohm, SEGRO Director of Light Industrial.

Als Director of Light Industrial verantworten Sie den Bereich der Gewerbeparks, die SEGRO in Deutschland baut und vermietet. Wie erleben Sie den Markt derzeit?

Wir haben bei SEGRO zwei erfolgreiche Jahre hinter uns, und die Tendenz geht weiterhin nach oben. Unser starkes Mieterportfolio ist gut durch diese wirtschaftlich schwierige Zeit gekommen. Die Nachfrage nach Flächen für Lager und Logistik ist groß, weil der E-Commerce weiterhin so stark wächst. Viele Unternehmen wollen sich in modernen Gewerbeparks ansiedeln, die zentral liegen und damit für Mitarbeitende und Kunden einfach zu erreichen sind. Genau das bieten unsere Parks.

Aber Grundstücke für neue Projekte sind rar.

Ja, man kann derzeit kaum noch zu vernünftigen Preisen kaufen, der Wettbewerbsdruck ist extrem groß geworden. Die am Markt verfügbaren Grundstücke treffen auf eine große Nachfrage und sind heiß umkämpft. Die wachsende Zahl von Wettbewerbern in unserer Asset-Klasse verschärft diese Situation zunehmend. Diese hohe Nachfrage bringt viel Unruhe in den Markt. Dazu kommt, dass Genehmigungen und Bau viel Zeit brauchen, denn die Pandemie hat Verzögerungen mit sich gebracht.

Wie stark ist SEGROs Position auf diesem Markt?

Unsere Erfahrung und unser Standing in der Branche haben eine starke Ausstrahlung. Ich denke, unser gesamtes Team hat es über die vergangenen Jahre hinweg geschafft, sich mit viel Professionalität und guter Vernetzung einen sehr guten Ruf zu erarbeiten. Wir konnten den Kommunen, in denen wir Parks bauen und betreiben, unsere Stärken beweisen. Und diese Projekte, die sich alle gut entwickeln, sind Referenzen für neue Vorhaben. Unsere Partner schätzen es sehr, dass wir die Parks nicht nur bauen, sondern auch langfristig im eigenen Bestand halten und mit hohem Aufwand bewirtschaften. →

SEGRO beweist Verantwortung:
Die „Responsible SEGRO“-Strategie umfasst unter anderem, dass Dächer mit Fotovoltaik-Anlagen ausgestattet und in den Parks Elektroladesäulen installiert werden.



Mit SEGRO hat man mehrere Jahrzehnte Planungssicherheit: Wir bleiben vor Ort, sind verantwortlich und ansprechbar. Das ist einer unserer wichtigsten Wettbewerbsvorteile, gerade wenn es um Grundstücksakquisition und Genehmigungen geht.

Trotz großer Nachfrage auf dem Markt haben Sie es geschafft, im zweiten Halbjahr 2021 drei Grundstücke zu kaufen: mehr als 30 Hektar Bauland in Berlin, fünf Hektar in Frechen und in Mörfelden weitere 20.000 Quadratmeter. Was haben Sie dort vor?

Das sind sehr verschiedene Grundstücke in räumlich unterschiedlichen Lagen mit jeweils großem Potenzial. Berlin ist sicherlich das Flaggschiff, weil wir dort die Größe unseres schon bestehenden Parks noch verdoppeln können. Diese Fläche für den SEGRO Park Berlin Airport wird die Erfolgsgeschichte des Projekts fortschreiben: Wir entwickeln dort einen Mix aus Einheiten für Urban Logistics und Light Industrial. Frechen ist ein spannendes Grundstück in einer vorgelagerten, sehr verkehrsgünstigen Lage bei Köln – in einem gewachsenen Gewerbegebiet, also genau die Art von Lage, die wir präferieren. Mörfelden haben wir für eine mittelfristige Entwicklung eingekauft, weil wir auch in Frankfurt unser Netzwerk mit den drei dort bereits bestehenden Parks rund um die Stadt erweitern wollen. Wir planen dort sehr flexible Flächen für Unternehmen, die die verkehrsgünstige Lage schätzen.

Welche Ziele haben Sie sich noch für 2022 gesetzt?

Wir werden alle Flächenreserven mobilisieren. Das betrifft vor allem die Standorte Düsseldorf, Köln und Berlin. Im süddeutschen Raum wird unser Park in Ingolstadt fertig. Natürlich möchten wir weitere Grundstücke zukaufen, denn wir wollen ein langfristiges, kontinuierliches Wachstum vorbereiten. Wir sind immer sehr offen für Brownfield-Projekte, weil wir jede Menge Erfahrung und Kompetenz gesammelt haben und diese gerne ausspielen. Derzeit drängen viele

kleine Wettbewerber auf den Markt. Als großes, starkes und sehr stabiles Unternehmen müssen wir zeigen, dass wir ihre Flexibilität und Schnelligkeit ebenfalls bieten. Nicht zuletzt ist es eine Kernaufgabe derzeit, weiterhin möglichst viele Nachhaltigkeitsmaßnahmen in den bestehenden Parks wie auch bei neuen Entwicklungen umzusetzen.

Was steht da im Fokus?

Im Rahmen unserer „Responsible SEGRO“-Strategie haben wir beschlossen, sehr umfangreiche Investitionen in Nachhaltigkeitsmaßnahmen verschiedenster Art zu tätigen. Diese umfassen neben der Energieeffizienz unserer Gebäude, Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen und Ladesäulen zur Stärkung der E-Mobilität unserer Kunden auch Maßnahmen im Bereich Biodiversität und Naturschutz. Im Bereich der E-Mobilität werden künftig Ladesäulen als Standard für alle Neuentwicklungen von Gewerbeparks vorgesehen sein. Die „Responsible SEGRO“-Strategie umfasst darüber hinaus aber auch umfangreiche Investitionen für soziale und wohltätige Zwecke, weil wir davon überzeugt sind, dass unser Engagement in den Kommunen über die reine Entwicklung unserer Gewerbeparks hinausgehen sollte. ◉

ZUR PERSON

Tim Rosenbohm ist seit 2019 SEGRO Director of Light Industrial für Deutschland. Er verantwortet die Entwicklung von Gewerbeparks, speziell der urbanen SEGRO Parks. Zuvor war er seit 2006 für den Flächenentwickler RAG Montan Immobilien GmbH tätig und seit 2017 Managing Director beim Projektentwickler GP+Q GmbH – Gesellschaft für Projekt- und Quartiersentwicklung.

63 HEKTAR IN BERLIN

Den SEGRO Park Berlin Airport am neuen Hauptstadtflughafen BER kann SEGRO in den kommenden Jahren kräftig erweitern: Das Unternehmen hat sich dort ein 63 Hektar großes Grundstück gesichert.

Mit einem 63 Hektar großen Areal am neuen Hauptstadtflughafen BER hat sich SEGRO ein einmaliges Objekt gesichert: Ganze 31 Hektar warten dort – nur 30 Autominuten vom Brandenburger Tor entfernt – darauf, neu bebaut zu werden. Die übrigen 32 Hektar werden als Ausgleichsflächen begrünt, SEGRO übernimmt dauerhaft die Pflege. Zudem baut das Unternehmen eine öffentliche Erschließungsstraße, die das Areal abschließend an das Verkehrsnetz anbindet und nach Fertigstellung an das Land übertragen wird. Denn SEGRO tritt bei diesem Projekt als Partner des Landes Berlin in den städtebaulichen Vertrag ein, der für diese Region vorgesehen ist, und löst damit den Flughafen in dieser Rolle ab.



MIT ERFAHRUNG ÜBERZEUGT „Dass wir den Zuschlag bekommen haben, ist natürlich ein großer Erfolg für uns. Wir freuen uns, dass wir das Vertrauen von Land und Flughafengesellschaft gewinnen konnten“, erklärt Sophia Bernabei, Development Manager Light Industrial bei SEGRO. Die Zusammenarbeit lief sehr partnerschaftlich und recht schnell. SEGRO konnte mit einem herausragenden Konzept und viel Erfahrung mit ähnlichen Projekten überzeugen. „Wir sind bereits seit rund zehn Jahren am Standort, und wir sind ein bonitätsstarker und verlässlicher Partner“, so Bernabei. „Hier zeigen wir seit Langem ein Gesicht, und das wird wahrgenommen und wertgeschätzt.“

NEUE ACHSE ZWISCHEN AIRPORT UND CITY

SEGRO hat am Flughafen bereits mehr als 140.000 Quadratmeter Fläche für Logistik und Light Industrial entwickelt. Das neue Grundstück erweitert den Park Berlin Airport, in dem um die 70 Unternehmen schon erfolgreich ihre Geschichten fortschreiben, also um rund 310.000 Quadratmeter. Der Airport Park Berlin ist perfekt geeignet für Mittelständler – von produzierenden Unternehmen über Handelsunternehmen bis zu Dienstleistern –, aber auch für klassische Logistiker. Die bisher ansässigen Unternehmen schätzen nicht nur die Nähe zum Flughafen, sondern auch die zur Berliner Innenstadt. „Seit der Eröffnung des Flughafen BER im Jahr 2020 entsteht hier eine wichtige Achse zwischen dem Airport und dem Berliner Zentrum – mit sehr viel Entwicklungspotenzial“, ist Sophia Bernabei überzeugt. „Neben Logistik und Gewerbeflächen in unserem unmittelbaren Entwicklungsgebiet entsteht rund um den neuen BER unter anderem ein völlig neues Quartier für Büro-, Hotel- sowie Versorgungseinrichtungen, und weitere Infrastrukturen werden die gesamte Region beleben. Hier ist viel in Bewegung, und das ist immer spannend.“

Mit dem Zukauf des neuen Grundstücks kann SEGRO am Standort Berlin den Airport Park erweitern und wird dauerhaft die Pflege der grünen Ausgleichsflächen übernehmen.



„Es gibt kein vergleichbares Grundstück auf dem Markt“

SEGRO hat das Grundstück von dem Flughafenbetreiber Flughafen Berlin Brandenburg GmbH gekauft. Dessen Real Estate Developer Torsten Schinzel berichtet im Interview, was er sich für die Flächen wünscht.

Welche Verbindung haben Sie zum SEGRO Park Berlin Airport?

Ich habe den gesamten Business Park hier vor rund 16 Jahren als reines Greenfield übernommen. Schon das erste Teilstück, das wir verkauft haben, ging an SEGRO – bereits damals lief die Zusammenarbeit sehr gut. Und auch jetzt wieder, im Bieterverfahren, war die gesamte Kommunikation angenehm, es wurden alle Fristen eingehalten, und die Verhandlungen waren sehr fair. Für eine Transaktion dieser Größe ist das außergewöhnlich. Ich glaube, es hat während des gesamten Prozesses allen viel Sicherheit gegeben: Wir konnten darauf vertrauen, dass wir immer eine gemeinsame Lösung finden.

Was macht das Projekt für Sie persönlich aus?

Im Flughafenumfeld ist kein vergleichbares Grundstück auf dem Markt. Die meisten Flächen in diesem Gebiet sind für Büros, Hotels und ähnliche Nutzungen vorgesehen. Große Gewerbeflächen sind sehr rar – vor allem mit so einer optimalen Anbindung. Sie können von hier zum BER schauen, eine Autobahnausfahrt weiter sind Sie am Flughafen. Und die Innenstadt ist ebenfalls gut erreichbar.

Welches Potenzial sehen Sie für die Region?

Der gesamte Süd-Ost-Raum von Berlin boomt: Da gibt es Adlershof, die Wissenschaftsstadt. Das Projekt „Mediaspree“ ist ein Zuhause für viele Medien- und Kommunikationsunternehmen. Die „Giga Factory“ von Tesla hat mit der Produktion ihrer Elektrofahrzeuge begonnen – das lässt weitere Impulse erwarten. Der Flughafen ist der drittstärkste seiner Art in Deutschland, und mit Abflauen der Pandemie wird der Flugverkehr hier sicher wieder stark zunehmen, das wird auch einen Beitrag zum Erfolg der Region leisten. Das alles wird den Standort weiter stärken. ○





SIEBEN STOCKWERKE FÜR GEWERBE

In London baut SEGRO ab 2023 eine sieben Stockwerke hohe Gewerbeimmobilie. Das urbane Hochhausprojekt SEGRO V-Park Leigh Road entsteht im Slough Trading Estate, Europas größtem Gewerbegebiet in Privatbesitz. Auf 10.900 Quadratmetern entstehen hochwertige Werkstatt- und Studioflächen mit rund 400 Arbeitsplätzen für 50 bis 70 kleine und mittelständische Unternehmen. Das Gebäude wird unter anderem mit einer Dachbegrünung und Solarpaneelen ausgestattet. Eine weitere mehrstöckige urbane Industrieimmobilie entwickelt SEGRO in London gemeinsam mit St George, Entwickler gemischt genutzter Quartiere und Mitglied der Berkeley Group. Es wird die erste städtische Industrieimmobilie im Vereinigten Königreich: Auf sechs Etagen werden 12.500 Quadratmeter Platz für flexible Gewerbeflächen und bis zu 500 Arbeits- und Ausbildungsplätze bieten. ○

UNGEBREMSTE NACHFRAGE IN KÖLN

In seinem SEGRO Park Köln City hat SEGRO jüngst weitere 8.650 Quadratmeter an fünf Unternehmen vermietet. Die Nachfrage nach den modernen Gewerbeflächen am Standort ist ungebremst hoch. Neu einziehen werden unter anderem der Engineering- und IT-Dienstleister FERCHAU GmbH sowie das auf die Digitalisierung analoger Medien spezialisierte Unternehmen MEDIAFIX GmbH. Mit emTransit, bekannt unter der E-Scooter-Betreiber-Marke Dott, und dem digitalen Fulfillment-Dienstleister Easy Fulfillment erweitern Bestandsmieter ihre Flächen. ○

CEVA LOGISTICS MIETET KOMPLETTES LOGISTIKZENTRUM IN DEN NIEDERLANDEN

Das SEGRO Logistics Centre Venray ist vollständig an den Logistikdienstleister CEVA Logistics Netherlands vermietet. „Mit diesen hochmodernen Flächen werden wir unser Wachstum in den Benelux-Ländern in verschiedenen Sektoren vorantreiben können“, sagt Jan de Breet, Head of Real Estate, Facility and Procurement Benelux & Switzerland bei CEVA Logistics. Das SEGRO Logistics Centre Venray umfasst 42.800 Quadratmeter und wird das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Outstanding“ erhalten. ○

AKTUELLE VAKANZEN

Weitere Infos finden Sie auf: www.SEGRO.com/vakanzen

Berlin-Schönefeld

587 m²

SOFORT

1.119–4.309 m²

SOFORT

1.616–18.500 m²

AB Q1/2023

Frechen

3.158–13.323 m²

AB Q4/2023

Ingolstadt

1.140–30.600 m²

AB Q3/2022

Leipzig

8.356 m²

AUF ANFRAGE

12.081 m²

AB AUGUST 2022

Oberhausen

50.177 m²

AB AUGUST 2022

Köln

807–3.250 m²

SOFORT

Stuttgart

1.522 m²

SOFORT