

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „DAS **KOMMENDE JAHR** SIEHT GUT AUS“

E-COMMERCE

RELAXDAYS MIETET SEGROS GRÖSSTES PROJEKT 2021 IN LEIPZIG

NEWS

VIELE ERWEITERUNGEN WERDEN **VOR FERTIGSTELLUNG** VERMIETET

ERFOLGSGESCHICHTEN

KNAPPE FLÄCHEN – HOHE NACHFRAGE

Mit viel Kompetenz in Sachen Brownfields realisiert SEGRO neue Projekte – wie das Kraftwerk Knepper in Dortmund und Castrop-Rauxel.

AKTUELLE VAKANZEN

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

Berlin-Schönefeld

587 m²
SOFORT

709 m²

AB MÄRZ 2022

1.119–11.000 m²

AB FEBRUAR 2022

Düsseldorf-Benrath

765–7.670 m²
SOFORT

Frankfurt

1.060–4.240 m²

AB JUNI 2022

Ingolstadt

1.140–30.600 m²
AB Q3/2022

Köln

800–9.700 m²

AB OKTOBER 2021

Neuss

21.205 m²
AB MÄRZ 2022

3.284 m²

AB Q3/2022

Oberhausen

8.000–51.680 m²
AUF ANFRAGE

Stuttgart

1.522 m²

AB JANUAR 2022

Amsterdam

1.396–3.267 m²
SOFORT

Venray

43.500 m²

AB FEBRUAR 2022

„WIR HABEN VIELE WEITERE GRUNDSTÜCKE GEKAUFT“

Jim Hartley, SEGRO Business Unit Director Northern Europe, spricht über die Logistikimmobilien-Trends in Europa, gibt einen Ausblick auf das Jahr 2022 und erklärt, wie der Weg zurück in die Büros aussehen kann.

Wie geht es aus Ihrer Perspektive dem europäischen Markt der Logistikimmobilien 2021, von welchen Trends wird er bestimmt?

Der Markt ist sehr stark, das kann man auch an unseren Ergebnissen aus den ersten sechs Monaten sehen. Es war für SEGRO das beste erste Halbjahr in der 100-jährigen Firmengeschichte. Die Nachfrage nach Flächen ist hoch, wir können frei werdende Objekte sehr schnell wieder vermieten, und spekulativ gebaute Parks sind zunehmend bereits vor der Eröffnung vollständig vermietet. Der sicher wichtigste Trend ist der E-Commerce, der in allen europäischen Ländern für mehr Nachfrage nach Logistikflächen sorgt. Wir entwickeln eine Menge neue Projekte, haben viele weitere Grundstücke gekauft. Dabei halten wir uns selbstverständlich an die Nachhaltigkeitsstrategie, der wir uns Anfang 2021 verschrieben haben, und setzen auf besonders umweltschonendes Bauen sowie energieeffiziente Gebäude.

Welche Entwicklungen erwarten Sie 2022?

Das kommende Jahr sieht ebenfalls gut aus, wir haben sehr gute Projekte in Arbeit, die wir Anfang bis Mitte nächsten Jahres fertigstellen. Auch bei diesen rechnen wir durchaus damit, dass wir sie noch vor Abschluss des Baus vermieten können. Und wir füllen unsere Angebotspipeline stetig mit neuen Entwicklungen – sowohl im Rahmen von Vorvermietungen als auch spekulativ.

In der Corona-Pandemie haben sich viele Menschen daran gewöhnt, im Homeoffice zu arbeiten. Wie sieht es bei SEGRO aus – kommen jetzt alle wieder ins Büro? Wie sieht Ihr Konzept für flexibles Arbeiten aus?

Wir haben im September 2020 eine Richtlinie für flexibles Arbeiten bei SEGRO verabschiedet, die seitdem gilt. Als neuen Standard haben wir eine flexible Regelung, bei der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zwei bis drei Tage pro Woche im Büro sind. In den vergangenen Monaten war das jedoch aufgrund der jeweils aktuellen Regelungen oft noch nicht möglich. Nun arbeiten wir seit einer Weile mit „Team Days“, an denen die Mitglieder eines Teams alle zur gleichen Zeit im Office sind, um sich persönlich treffen und abstimmen zu können. Und wir hoffen, dass wir das bald ausbauen können. Aber wir haben in der Pandemie auch gesehen, dass unsere Beschäftigten aus der Ferne ebenfalls effizient und gut arbeiten und miteinander kommunizieren können. 



BROWNFIELDS BRAUCHEN LANGEN ATEM

Flächen sind knapp, die Anforderungen der Kommunen steigen: Philipp Oevermann, Director Logistics bei SEGRO, erklärt, wie das Unternehmen darauf antworten kann.

In einem Joint Venture mit der Unternehmensgruppe Hagedorn revitalisierte SEGRO die Fläche eines Kohlekraftwerks.

Während die Nachfrage nach Logistikimmobilien enorm hoch ist, sind geeignete Flächen knapp – wie kam es zu diesem Engpass?

Mit der Corona-Pandemie und dem hohen Bedarf an Logistikimmobilien geht einher, dass neue Player dazugekommen sind. Diese interessieren sich allesamt für die wenigen Grundstücke, die neu auf den Markt kommen. Die starke Flächenversiegelung in Deutschland spielt mit hinein, und es gibt immer weniger Greenfield-Projekte. Die sind am einfachsten zu bebauen, aber oftmals weit von Ballungsgebieten entfernt, für viele Mieter nicht attraktiv und somit nicht das, was SEGRO sucht. Wir konzentrieren uns eher auf Brownfield-Grundstücke: ungenutzte Industrie-Areale, die wir wiederbeleben und einer höherwertigen Nutzung zuführen. Doch auch diese Flächen sind rar. Und die Städte oder Kommunen werden immer konservativer, was das Thema Logistik angeht.

Wie können Sie sich da positionieren?

Bei SEGRO haben wir den Vorteil, dass wir verschiedene Produkte abbilden und großflächige Logistik mit Urban Logistics und Light Industrial kombinieren können. Zudem ist ein offener Dialog mit der Kommune wichtig, um realistische Ansiedlungspotenziale aufzuzeigen: In eher schlecht erschlossener Lage werden sich keine großen Unternehmen ansiedeln; es sei denn, sie würden stark subventioniert werden. Stattdessen sehe ich es als unsere Aufgabe, gemeinsam mit den Kommunalvertretern die Eckpunkte zu erarbeiten – und anschließend mit einer modernen Flächenstrategie das optimale Ergebnis zu erzielen. Zudem muss ein großer, prominenter Einzelmietter gar nicht die beste Lösung sein. Oft ist es eigentlich besser, viele verschiedene Mieter ansiedeln zu können. Das gibt der lokalen Wirtschaft auch Expansionsflächen, die meist dringend benötigt werden. ➔



Was spricht dafür, mit SEGRO zusammenzuarbeiten?

Wir sind vor allem ein langfristiger Partner. Wir halten alle unsere Projekte im eigenen Bestand, für mindestens 20 bis 30 Jahre. Viele Projekte im Markt werden entwickelt und an Immobilienfonds übergeben, die sie dann einige Jahre später weiterverkaufen. Für die Städte bedeutet das ständig wechselnde Ansprechpartner. Mit SEGRO ist das anders, wir setzen auf langfristige Zusammenarbeit. Und wir möchten ein vertrauensvolles Verhältnis aufbauen, sodass sich die Kommunen genauso wohlfühlen wie unsere Kunden. Ein starkes Argument ist, dass wir Arbeitsplätze schaffen – und zwar auf unterschiedlichsten Lohnniveaus und mit verschiedenen Spezialisierungen. Mit der zunehmenden Automation der Lager braucht man auch die hoch qualifizierten Fachkräfte, die diese steuern und betreuen können.

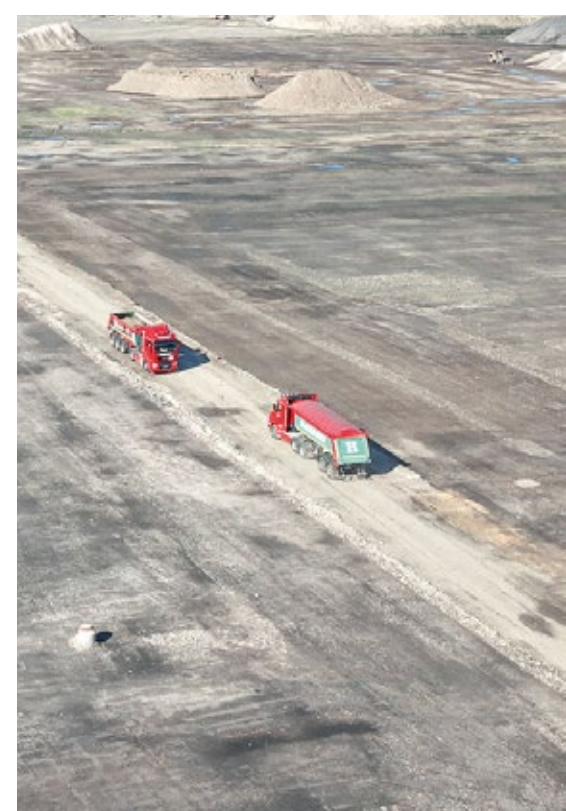
SEGRO hat viel Erfahrung mit Brownfields. Welche aktuellen Projekte realisieren Sie auf solchen Flächen?

Brownfields machen mittlerweile 80 bis 90 Prozent unserer Arbeit aus, und das wird auch in Zukunft so bleiben. Zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel ist beispielsweise ein großes Projekt in Arbeit: Dort entwickeln wir gemeinsam mit der Hagedorn-Gruppe das ehemalige Kohlekraftwerk Knepper neu. Wo 2019 die alten Gebäude abgerissen wurden, entstehen jetzt in enger Abstimmung mit der Kommune nachhaltige Gewerbe- und Logistikimmobilien, bei denen wir Fotovoltaikanlagen installieren und die Dachflächen großzügig begrünen werden. So kann aus einem alten Kohlekraftwerk eine CO₂-arme Immobilie entstehen.

Ein steiniger Weg: der Rückbau des Kohlekraftwerks Knepper in Castrop-Rauxel bis zur grünen Wiese

Solche Projekte sind immer ein Wagnis – wie stemmt SEGRO das Risiko?

Inzwischen haben wir bereits mehrere Projekte dieser Art erfolgreich realisiert – das Wissen, das wir dabei gewonnen haben, kommt uns für neue Brownfield-Revitalisierungen zugute. Dennoch müssen wir eine Due-Diligence-Prüfung durchführen, zu der eine Boden- und Schadstoffuntersuchung genauso gehört wie eine Aufarbeitung beispielsweise von juristischen Verpflichtungen. Zudem recherchieren wir, wie das Areal ursprünglich errichtet wurde und welches produzierende Gewerbe dort tätig war. Auch für den Abriss sollte man Erfahrung mitbringen, es ist alles komplexer als bei einem Greenfield-Projekt. →





Der Logistik Park Oberhausen setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Eine hauseigene Solaranlage produziert Strom, die Gebäudehülle wird nach neuestem Standard gedämmt.

Sie selbst sind seit 2018 im Unternehmen. Wie haben Sie die vergangenen drei Jahre erlebt?

Ich habe im Asset Management angefangen und im August 2020 die Rolle des Director Logistics übernommen – erst interimswise, dann im April 2021 offiziell. Seit 2018 ist viel passiert: Wir alle im Unternehmen haben uns weiterentwickelt, haben viel gemeinsam erreicht. Die Abteilungen arbeiten jetzt noch besser und effizienter zusammen. Zu meinem Team gehören neben den Kolleginnen und Kollegen aus dem Asset und Property Management auch Melanie Merholz und Christopher Gigl aus dem Bereich Leasing und Development, die seit September von Stefanie Vedder verstärkt werden – sie übernimmt die Vermarktung in Oberhausen. Derzeit sind es insgesamt sieben Mitarbeiter, die in diesem Jahr weitere Verstärkung bekommen sollen. Unsere Erfolge sind allein das Verdienst dieser starken Teams: Wir denken alle ähnlich und teilen die gleichen hohen Ansprüche – es macht wirklich Spaß, sich gemeinsam Ziele zu setzen und sie zu erreichen.

Nachhaltigkeit spielt eine immer größere Rolle – auch bei den Anforderungen, die Kommunen an Logistikentwickler stellen.

Die immer höheren Standards in Sachen Environment, Social, Governance (ESG) und auch die komplexeren Vorgaben der Kommunen sind uns nicht neu. Häufig beziehen sie sich auf Dachbegrünungen, Dämmung oder auch auf Entwässerungskonzepte. Doch wir prüfen stets auch, was wir über die Vorgaben hinaus realisieren können, um einen Mehrwert für Umwelt und Klima zu erzielen. Bei dem Projekt auf dem ehemaligen Gelände des Kohlekraftwerks Knepper stattdessen wir beispielsweise die gesamte Dachfläche mit Solarpaneelen aus. Zudem gibt es noch die Herausforderung, dass das Grundstück auf der Stadtgrenze zwischen Castrop-Rauxel und Dortmund liegt und die beiden Kommunen teilweise unterschiedliche Anforderungen haben. In puncto Nachhaltigkeit sind diese aber nahezu deckungsgleich. Wir bei SEGRO sehen uns dem



Phillip Oevermann, Director Logistics

absolut gewachsen – und gehen sogar noch einen Schritt weiter: In Oberhausen, das ist ebenfalls ein Revitalisierungsprojekt im Bereich Bergbau, bei dem weder Stadt noch Land entsprechende Anforderungen stellen, planen wir ein Leuchtturmprojekt, das als Net-Zero-Carbon-Immobilie mit dem DGNB-Siegel „Klimapositiv“ ausgezeichnet werden soll. Dort setzen wir auf Fotovoltaik, spezielle Dämmung sowie nachhaltige Baumaterialien und ermöglichen den Nutzern somit einen CO₂-freien Betrieb.

Mit der Pandemie hat sich die Dynamik im Markt noch stärker erhöht. Was macht SEGRO in Ihren Augen zukunftsfähig?

Indem wir unsere Projekte nicht verkaufen, sondern im Bestand halten, haben wir immer Mieteinnahmen. Selbst bei weiteren möglichen Krisen sind wir mit unserem resilienten Portfolio gut aufgestellt. Zudem verfügt SEGRO über eine hohe Eigenkapitalquote. Wir sind finanziell stabil und können deshalb Projekte langfristig planen. Das Projekt Knepper haben wir beispielsweise 2018 in Partnerschaft mit der Hagedorn Unternehmensgruppe eingekauft, Baurecht werden wir erst 2022 bekommen. Bis wir dort gebaut und den ersten Cashflow aus dem Projekt haben, ist es wahrscheinlich bereits 2023 oder 2024 – wir sprechen also von einer Spanne von vier bis sechs Jahren, in der wir mehrere Millionen Euro zwischenfinanziert haben. Dieser lange Atem ist ein Pluspunkt, den SEGRO hat. Genau wie der gute Zusammenhalt im Team. ○



FITNESSRAUM UND EVENTKÜCHE

Der mitteldeutsche E-Commerce-Händler Relaxdays schreibt eine erstaunliche Erfolgsgeschichte. Im SEGRO Logistics Park Leipzig Airport hat das Unternehmen optimale Bedingungen für sein neues Logistikzentrum gefunden.

Bei Relaxdays, dem neuen Mieter im SEGRO Logistics Park Leipzig Airport, sieht man auf den ersten Blick, wie wichtig dem Unternehmen die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind: Das 50.000 Quadratmeter große Logistikzentrum hat einen Fitness- und Yoga-Raum, auf der Dachterrasse findet man eine Lounge, und die Kantine beheimatet eine offene Eventküche. Ein großzügiger Parkplatz mit 600 Stellflächen ist über eine Sky Bridge mit dem Logistikzentrum verbunden. Dank der sehr guten Anbindung an die S-Bahn ist es aber auch für Beschäftigte ohne Auto optimal zu erreichen. „Diese Immobilie gibt uns nicht nur die Möglichkeit, eine angenehme Arbeitsatmosphäre für unsere Teams zu schaffen. Sie bietet uns auch alles, was wir brauchen, um unsere Logistikmaßnahmen zu digitalisieren und effizienter zu gestalten“, erklärt Martin Menz, Gründer und CEO des Unternehmens.

Das Gebäude, das in den Unternehmensfarben von Relaxdays gestaltet wurde, ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold ausgezeichnet. Es bietet Platz für 150.000 Paletten und ist das größte Projekt, das SEGRO im Jahr 2021 fertigstellt. Der zweite Abschnitt ist derzeit im Bau: Bis zum Frühjahr 2022 kommen noch einmal 36.000 Quadratmeter hinzu. Dann wird der SEGRO Logistics Park Leipzig Airport, der nah am Flughafen sowie der B6, A9 und A14 liegt, insgesamt 190.500 Quadratmeter umfassen. Das voll vermietete Areal bietet jedoch noch Erweiterungsflächen für zusätzliche 19.000 Quadratmeter.

Relaxdays ist heute der größte E-Commerce-Player Mitteldeutschlands. Mit dem Verkauf von „Creative Goods“ – vom Gartenstuhl über den Koffer bis zum Wäscheständer – macht das Unternehmen rund 50 Millionen Euro Umsatz im Jahr. Die erstaunliche Erfolgsgeschichte begann 2006 – Rückblick: Der damals 20 Jahre alte Martin Menz aus Halle/Saale in Sachsen-Anhalt hat einen Traum, er will Millionär werden. Er leiht sich 2.000 Euro von seinem Bruder, und dieses Investment will er jedes Jahr verdoppeln – dann wäre das mit der Million in zehn Jahren geschafft.



„Diese Immobilie bietet uns alles, was wir brauchen, um unsere Logistikmaßnahmen zu digitalisieren und effizienter zu gestalten.“

Martin Menz

Gründer und CEO, Relaxdays

Als Menz beginnt, Kopfmassagegeräte bei Ebay zu verkaufen, ist das die Geburtsstunde von Relaxdays. Heute zählt das Unternehmen 490 Beschäftigte und versendet 20.000 unterschiedliche Produkte an sieben Millionen Kunden in Europa. Es will sich zum Tech-Unternehmen weiterentwickeln: Relaxdays baut seine IT komplett inhouse und plant alle Logistikprozesse selbst. Das diverse Team arbeitet an der „Zukunft des Handels in Europa“, wie Menz es beschreibt: „Toleranz, Offenheit und Fairness werden uns gemeinsam mit Mut und Fleiß – den Werten meiner Jugend – menschlich und wirtschaftlich weiter wachsen lassen.“ ●

SCHON WÄHREND DES BAUS VERMIETET

Der SEGRO Airport Park Berlin wird derzeit um 15.000 Quadratmeter erweitert. Noch während der Bauphase konnten 4.700 Quadratmeter an drei Unternehmen vermietet werden. Fünf der sechs Einheiten des Gebäudes sind damit vergeben, 10.000 weitere Quadratmeter stehen noch zur Verfügung. Nach Fertigstellung wird der Gewerbeteil des SEGRO Airport Park Berlin insgesamt ca. 82.000 Quadratmeter umfassen. Die 72.500 Quadratmeter Mietfläche im Logistikteil sind vollständig vermietet. Sämtliche Flächen verfügen über eine DGNB-Gold-Zertifizierung. 

INDIVIDUELLE PLANUNG

SEGRO erweitert seinen CityPark Frankfurt um drei Gebäude mit zusammen 20.600 Quadratmeter Gewerbefläche auf insgesamt 35.000 Quadratmeter. Bereits vor Baustart konnten mehr als 80 Prozent der Flächen vermietet und die Planungen individuell mit den Kunden abgestimmt werden. 13.700 Quadratmeter der Erweiterung hat sich jetzt ein Online-Lebensmittelhändler gesichert: Mit den Built-to-suit-Flächen können seine Anforderungen an Logistikflächen für die letzte Meile optimal erfüllt werden. 

UNSER TEAM BEI DER EXPO REAL 2021 VOM 11. BIS ZUM 13. OKTOBER IN MÜNCHEN



Philipp Oevermann
Director Logistics

+49 (0)211 497 65 250
philipp.oevermann@segro.com



Stefanie Vedder
Associate Director,
Development, Logistics

T +49 (0)211 497 65 114
stefanie.vedder@segro.com



Christopher Gigl
Associate Director,
Development, Logistics

+49 (0)211 497 65 370
christopher.gigl@segro.com



Melanie Merholz
Manager, Development,
Logistics

+49 (0)211 497 65 199
melanie.merholz@segro.com



Maximilian Droste
Manager, Development,
Light Industrial

+49 (0)211 497 65 110
maximilian.droste@segro.com



Simon Czerwinski
Manager, Development,
Light Industrial

+49 (0)211 497 65 147
simon.czerwinski@segro.com



Sophia Bernabei
Manager, Development,
Light Industrial

+49 (0)211 497 65 106
sophia.bernabei@segro.com



Fabian Bongartz
Associate Director,
Investment

+49 (0)211 497 65 151
fabian.bongartz@segro.com