

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

NACHGEFRAGT

PROGNOSE FÜR 2021:
JIM HARTLEY IM GESPRÄCH

TRENDS & THEMEN

KOMMUNEN BRAUCHEN LOGISTIK –
UND LOGISTIKIMMOBILIEN

FOKUS MIETER

ONLINE-SHOP **GALAXUS** SETZT
AUF LOGISTIKZENTRUM IN KREFELD

ZUKUNFT

GRÜNER BAUEN

Mit umweltfreundlichen Materialien wie Holz statt Beton kann SEGRO seine Parks nachhaltiger bauen. Das Ziel lautet: CO₂-Neutralität.

AKTUELLE VAKANZEN

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

Berlin-Schönefeld
800–15.000 m²
OKTOBER 2021

Grevenbroich
2.700–12.200 m²
SOFORT

Köln
800–10.500 m²
OKTOBER 2021

Leipzig
8.200–18.900 m²
AUF ANFRAGE

Amsterdam
1.650 m²
SOFORT

Düsseldorf-Benrath
765–11.200 m²
SOFORT

Krefeld
10.000–32.000 m²
OKTOBER 2021

Oberhausen
8.000–51.680 m²
AUF ANFRAGE

Venray
43.500 m²
JANUAR 2022



„2020 HAT DEN TEAMGEIST ENORM GESTÄRKT“

Jim Hartley, SEGRO Business Unit Director Northern Europe, zieht ein Resümee des Corona-Jahres – und erläutert aktuelle Trends und Entwicklungen.

2020 war geprägt von der Corona-Pandemie.

Wie hat SEGRO das Jahr erlebt?

Bei uns im Unternehmen hat diese Krise einen noch stärkeren Teamgeist geschaffen: Wir haben immer an einem Strang gezogen, sehr gut kommuniziert und dadurch auch tolle Ergebnisse erzielt. Ich denke, anfangs waren alle ein wenig schockiert. Niemand wusste, wie sich alles weiterentwickeln würde, und auch wir waren mit Entscheidungen zurückhaltend. Bis irgendwann klar war, dass es so schnell keinen Weg zurück zur Normalität geben wird. Dann konnten wir und unsere Kunden Entscheidungen treffen – und das hat uns einen sehr positiven Herbst beschert. Wir konnten das Jahr stark beenden und diese Energie ins Jahr 2021 mitnehmen.

Was erwarten Sie für die kommenden Monate?

Die Nachfrage nach Flächen ist stark gestiegen. Insbesondere in der Logistik haben viele erkannt, dass sie ihre Lieferketten anpassen müssen. Einige Kunden brauchen jetzt mehr Platz, weil sie eine Produktionsanlage aus Fernost nach Europa verlagern wollen – um schneller beim Empfänger zu sein. Neue Immobilien werden aber nicht in einem Monat gebaut: Das Zögern im vergangenen Jahr hat einen kleinen Stau verursacht, sodass das Angebot derzeit gering ist. Das reduziert aber den Leerstand.

Was bedeutet diese globale Krise für die Mieter?

Ich denke, es gibt – abhängig von der Branche – Gewinner und Verlierer. Wer etwa in der Luftfahrt, in der Gastronomie oder im Kulturbetrieb tätig ist, erlebt gerade eine sehr schwere Zeit. Solche Mieter haben wir unterstützt und individuelle Lösungen gefunden. Für andere Unternehmen sieht es deutlich besser aus. Spannend ist, dass durch den viel geringeren Bedarf an Büroflächen vor allem unsere Logistikimmobilien nachgefragt sind, in denen Produktion und professionelle Büros kombiniert sind. Ich denke, dass sich dieses Modell in Zukunft noch stärker durchsetzen kann: Die Teams arbeiten dann an einigen Tagen im Homeoffice, an anderen sind sie nah an der Produktion. 

HOLZ STATT BETON

Nachhaltige Entscheidungen sind für SEGRO selbstverständlich. CO₂-Neutralität will das Unternehmen unter anderem dadurch erreichen, dass es gezielt umweltfreundliche Materialien einsetzt – das ist aber nur eine von vielen Maßnahmen.

Sie sind stark, attraktiv – und sparen reichlich CO₂: Wenn man beim Bau von Logistikhallen Holzleimbinder statt Betonträgern einsetzt, bedeutet das eine bessere CO₂-Bilanz. Denn das Holz speichert in der Wachstumsphase mehr CO₂, als die Produktion verbraucht. Details wie diese leisten einen wichtigen Beitrag dazu, einen Meilenstein zu erreichen: die CO₂-Neutralität bis 2030. Für SEGRO ist sie ein ganz selbstverständliches Ziel und elementarer Baustein der ESG-Strategie des Unternehmens. „SEGRO ist seit 100 Jahren am Markt“, sagt Carsten Lümekemann, Director Technical Development bei SEGRO Germany „Wir treffen schon immer möglichst nachhaltige Entscheidungen, verbinden Beständigkeit mit Innovation. Das Engagement für Gesellschaft und Umwelt hat dabei für uns eine hohe Priorität.“

ÖKOSTROM UND FOTOVOLTAIK Um Logistikimmobilien CO₂-neutral zu gestalten, kann man bei den Baumaterialien anfangen: Zement, der für die Herstellung von Beton benötigt wird, ist beispielsweise ein echter Umweltsünder – seine Herstellung verbraucht sehr viel Energie und setzt dabei viel Kohlendioxid frei. Wählt man Zementsorten mit geringem Kalksteinanteil, kann man die Emissionen um bis zu 70 Prozent senken. SEGRO setzt noch auf viele weitere umweltfreundliche Maßnahmen: Auf den Dächern vieler Parks sind Fotovoltaikanlagen installiert, es wird häufig Ökostrom genutzt, bei Leuchtmitteln kommen bevorzugt langlebige LED zum Einsatz, und geheizt wird nach Möglichkeit mit grünen Alternativen.



„Wir treffen schon immer möglichst nachhaltige Entscheidungen, verbinden Beständigkeit mit Innovation. Das Engagement für Gesellschaft und Umwelt hat für uns eine hohe Priorität.“

Carsten Lümekemann

Director Technical Development bei SEGRO Germany

NEUE TECHNOLOGIEN EINBINDEN „Um die CO₂-Neutralität bis 2030 zu erreichen, haben wir uns anspruchsvolle Ziele gesetzt und prüfen jährlich unsere Fortschritte“, so Lümekemann. „Wir passen die Ziele an neue Entwicklungen an und berücksichtigen natürlich auch innovative Technologien.“ Das alles wird möglich, weil die Umweltziele fest in alle Planungen integriert sind und SEGRO die passenden Strukturen geschaffen hat: „Wir werden unsere Ziele erreichen, indem wir uns auf unser Fachwissen, auf unsere starken Beziehungen zu Investoren, Kunden und Lieferanten sowie auf die guten Ideen und die Entschlossenheit unserer Beschäftigten stützen.“

GEMEINSAM LÖSUNGEN FINDEN

Für eine belastbare Infrastruktur in Kommunen ist Logistik essenziell: SEGRO bietet mit modernen Logistik- und Gewerbeparks sowie viel Erfahrung und Know-how optimale Lösungen für den urbanen Raum.

Kommunen brauchen Logistik: Damit die Supermarktregale immer gefüllt sind und die Bürgerinnen und Bürger daheim Paketsendungen empfangen können, müssen die entsprechenden Dienstleister sowie deren Lager, Hubs und Distributionszentren verfügbar sein. Gleichzeitig sind verfügbare Flächen rar, vor allem in Metropolregionen. „Ein Mangel an Logistikflächen wirkt sich letztlich negativ auf die urbane Lebensqualität aus“, erklärt Philipp Oevermann, Director Logistics, SEGRO Germany. „Unsere Logistik- und Gewerbeparks sichern die lokale und regionale Infrastruktur, sie schaffen Arbeitsplätze und bringen den Kommunen Erträge durch Gewerbesteuer. Wir können brachliegende Industrieareale fachgerecht aufbereiten und damit bisher ungenutzte Flächen revitalisieren.“

VIELSEITIGES JOBANGEBOT So wurde beispielsweise der hochmoderne SEGRO Logistics Park Oberhausen auf einem ehemaligen Zechengelände gebaut. Mit 130.000 Quadratmeter Fläche und direkter Anbindung an das Autobahnkreuz Oberhausen ist er ein idealer Standort für produzierendes Gewerbe sowie den Bereich Distribution und Fulfillment. „Wir planen unsere Projekte sehr verantwortungsvoll und berücksichtigen dabei die Bedürfnisse aller Akteure“, so Oevermann. „Die Kommunen müssen gerade in Zeiten der Reurbanisierung, in denen die Städte immer weiter organisch wachsen, viele wegweisende Entscheidungen treffen. Wir gehen offen und transparent mit ihnen ins Gespräch, bieten unsere Erfahrung, unser Wissen und Know-how an und finden gemeinsam Lösungen, von denen vor →



„Ein Mangel an Logistikflächen wirkt sich negativ auf die urbane Lebensqualität aus.“

Philipp Oevermann
Director Logistics, SEGRO Germany

Ort alle profitieren können.“ Vor allem gemischt genutzte Parks mit einem Mieterbesatz aus zahlreichen Branchen können für ein vielseitiges Jobangebot sorgen und sich nach außen öffnen – zum Beispiel mit allgemein zugänglichen Freizeitmöglichkeiten.

FLÄCHEN SIND RAR Laut der Studie „Logistik in der Kommune“ des Deutschen Städte- und Gemeindebunds werden für Kommunen eine ausreichende Diversifizierung ihrer lokalen Wirtschaft sowie ein höherer Grad an Wertschöpfung immer relevanter – auch angesichts der Tatsache, dass durch die Corona-Pandemie mit der Schließung von bis zu 50.000 Einzelhandelsgeschäften deutschlandweit zu rechnen ist. „Eine umfangreichere Einbindung des E-Commerce in den lokalen Handel könnte die lokale Wirtschaft stärken“, konstatiert das Autorenteam. „Gerade im ländlichen Raum muss die Logistik von den Kommunen stärker bedacht werden, da sich für viele Logistikunternehmen die Lieferung auf der letzte Meile in dünn besiedelten

Gebieten kaum rechnet. Notwendig sind hier innovative und partnerschaftliche Konzepte, sowohl bei der Ansiedlung von Logistikimmobilien als auch bei der Konzeption von Lieferung und Zustellung.“

DURCHDACHTE MOBILITÄTSKONZEPTE Anwohnerinnen und Anwohner haben häufig Sorge, dass ein Logistikprojekt direkt vor ihrer Haustür viel Lieferverkehr und damit Lärm mit sich bringt und die Umwelt belastet. „Neben gut durchdachten Mobilitätskonzepten können wir beispielsweise eine für alle zugängliche Elektro-Infrastruktur installieren und einen Mehrwert schaffen“, so Oevermann. Auch beim Bau und bei der Ausstattung der Immobilie selbst hat Nachhaltigkeit Priorität: Der Park in Oberhausen ist beispielsweise wie viele andere Parks von SEGRO gemäß DGNB-Gold-Zertifizierung nachhaltig gebaut. Und nicht zuletzt können die Parks auch sehr attraktiv aussehen: Das Unternehmen setzt auf ein modernes, ansprechendes Design, das sich auch optisch bestens in die Umgebung einfügt. ○



„FAST ALLES FÜR FAST JEDEN“

Der Online-Shop Galaxus will hoch hinaus – mit einem Logistikzentrum im SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd.

Robert Brohl,
Head of Operations
bei Galaxus Deutschland,
berichtet, was das
Unternehmen plant.

„Piratisch“ wollen die Mitarbeiter des Online-Kaufhauses Digitec Galaxus sein, das bedeutet für sie: „mutige Entscheidungen treffen“ und durch „ehrliche Inhalte“ überzeugen. Es ist einer von fünf Werten, die sich das Unternehmen auf die Fahnen geschrieben hat. Die drei Schweizer Gründer waren im Jahr 2000 furchtlos und gewitzt: Statt weiterhin viel Geld für Gaming-PCs auszugeben, bauten sie sie kurzerhand selbst. Freunde und Bekannte wollten auch welche, das Unternehmen war geboren.

„Unser strategisches Ziel ist es, in Deutschland in die Top 5 der E-Commerce-Unternehmen aufzusteigen.“

Robert Brohl

Head of Operations, Galaxus Deutschland

EINKAUFSERLEBNIS Heute kann man auf Galaxus.de unter dem Slogan „Fast alles für fast jeden“ mehr als 500.000 Produkte aus Technik, Haushalt oder Garten shoppen. Dabei soll das Einkaufserlebnis aus dem Fachhandel transferiert werden – mit konsequent unabhängigen Produktrezensionen im Magazin der Website, einer starken Community und schnell erreichbarem Kundenservice. In Deutschland versendet Galaxus vom SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd aus: Dort hat das Unternehmen eine 5.500 Quadratmeter große Lagerhalle als Dreh- und Angelpunkt seiner Logistik eingerichtet. Geliefert wird jeweils am Folgetag, wenn bis 14 Uhr bestellt ist.

UMSATZZIELE ÜBERTROFFEN 2020 erzielte die Digitec Galaxus AG einen Plattformumsatz von 1,826 Milliarden Franken (1,654 Milliarden Euro), 59 Prozent mehr als im Jahr zuvor – auch, aber nicht nur durch einen kräftigen Push in der Corona-Zeit. „In den vergangenen Jahren haben wir auch in Deutschland unsere Umsatzziele immer deutlich überboten“, sagt Robert Brohl, Head of Operations Galaxus Deutschland. „Unser strategisches Ziel ist es, in Deutschland in die Top 5 der E-Commerce-Unternehmen aufzusteigen.“ Krefeld sei dafür wichtig: „Wir wollen nach Westeuropa expandieren, dafür ist die Lage optimal.“ Zudem gebe es in der Region viele Arbeitskräfte. Diese träfen auf sehr kooperative und ambitionierte Führungskräfte – „piratisch“ eben! ○





LONDONS GRÜNSTE GEWERBEIMMOBILIE

Mit begrünten Außenwänden, Fotovoltaik-Panee-len, Ladestationen für E-Fahrzeuge und vielen weiteren umweltschonenden Details baut SEGRO den bisher grünsten Logistik- und Gewerbepark von London. Die Planungsgenehmigung für die spekulative Entwicklung des Null-Energie-Objekts ist erteilt: Der 17.700 Quadratmeter große SEGRO Park Tottenham soll neue Standards für nachhaltige Gewerbeimmobilien und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz setzen. Angestrebt wird das BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat „Outstanding“. Für das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer sollen viel natürliches Licht auf dem Gelände, Sitzgelegenheiten im Freien, eine hohe Luftqualität sowie Lärmreduzierung sorgen. Mit einem Qualifizierungs- und Schulungsprogramm für Arbeitskräfte aus der direkten Umgebung fördert SEGRO die soziale Nachhaltigkeit. ○

WEITERER STANDORT FÜR XPO LOGISTICS

Seit März belegt der Logistikdienstleister XPO rund 19.000 Quadratmeter im SEGRO Park Amsterdam Airport in Hoofddorp. Das Gebäude ist mit dem BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat „Excellent“ ausgezeichnet. Zudem spielte die Nähe zum Flughafen Schiphol eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung, die Fläche anzumieten. SEGRO arbeitet zurzeit an den Entwicklungsplänen für die zweite Phase des Parks: Sie schafft neue Möglichkeiten für eine Kombination von Logistikimmobilien und urbanen Gewerbeeinheiten. ○

SEGRO ERWIRBT PARISER SOFIBUS PATRIMOINE

SEGRO kauft für 178,6 Millionen Euro weitere 74,9 Prozent von Sofibus Patrimoine: Nachdem man 2018 bereits 19,5 Prozent des französischen Immobilienunternehmens übernommen hatte, liegt der Anteil dann bei 94,4 Prozent. Nach Abschluss der Transaktion wird SEGRO in Paris über rund 500.000 Quadratmeter Logistikflächen verfügen. Die wichtigste Immobilie von Sofibus ist „PAPC“, ein 149.900 Quadratmeter großer städtischer Logistikpark in Bonneuil-sur-Marne in unmittelbarer Nähe des Pariser Zentrums. ○

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR BIG BOX LOGISTICS



Philipp Oevermann
Director Logistics

T +49 (0)211 497 65 250
M +49 (0)162 214 68 20
philipp.oevermann@segro.com



Melanie Merholz
Manager, Development, Logistics

T +49 (0)211 497 65 199
M +49 (0)151 54 45 53 60
melanie.merholz@segro.com



Christopher Gigl
Associate Director,
Development, Logistics
T +49 (0)211 497 65 370
M +49 (0)151 23 81 80 20
christopher.gigl@segro.com