

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „DER **BOOM IM E-COMMERCE** WIRD ANHALTEN“

CITYPARK KÖLN

IDEALE BEDINGUNGEN FÜR PRODUKTION UND LOGISTIK

NEWS

ERSTER URBANER **MULTI-TENANT-PARK** IN INGOLSTADT



ERFOLGSGESCHICHTEN

RAUM FÜR DIGITALE IDEEN

Im SEGRO CityPark Köln können Unternehmen wie Shirtee, Kapten & Son und deineTorte.de ihre Produkte herstellen und vertreiben – citynah, auf hochwertigen Flächen und komplett flexibel.

AKTUELLE VAKANZEN

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

Berlin-Schönefeld
800–15.000 m²
AB OKTOBER 2021

Düsseldorf-Flingern
491 m²
AB JULI 2021

Düsseldorf-Benrath
765–7.670 m²
SOFORT

Köln
800–9.700 m²
AB OKTOBER 2021

Ingolstadt
1.100–30.600 m²
AB JUNI 2022

Krefeld
10.000–32.000 m²
AB OKTOBER 2021

Leipzig
11.748 m²
AB AUGUST 2021

Leipzig
12.081 m²
AB JULI 2022

Leipzig
8.356 m²
AUF ANFRAGE

Oberhausen
8.000–51.680 m²
AUF ANFRAGE

„SPÜRBAR MEHR NACHFRAGE“

Jim Hartley, SEGRO Business Unit Director Northern Europe, erläutert, wie er den E-Commerce-Boom erlebt und was SEGRO CityParks nachhaltig macht.

Die Corona-Pandemie hat dem E-Commerce noch mal einen besonders kräftigen Schub gegeben. Wie beurteilen Sie die Entwicklungen, und welche Perspektiven sehen Sie hier?

In der Pandemie haben wir so gut wie alle – generationenübergreifend – mehr Dinge online geregelt, und der Einzelhandel musste sich daran anpassen. Das wird sicher auch erhalten bleiben: Die Menschen gewöhnen sich schnell an die Vorzüge des Digitalen und wollen so viel freie Zeit wie möglich haben, um Dinge zu tun, die ihnen Spaß machen. Der wöchentliche Lebensmitteleinkauf steht dabei sicher nicht ganz oben auf der Wunschliste. Bei SEGRO ist die Nachfrage nach passenden Logistikflächen spürbar gestiegen: sowohl nach sehr großen Hallen in den Logistikparks als auch nach kleinen Hubs in den Innenstädten.

Die SEGRO CityParks sind mit ihrer Flexibilität und der Anbindung an die Innenstädte perfekt für E-Commerce-Unternehmen. Was macht dieses Erfolgskonzept noch aus?

Von so einem Standort aus können Unternehmen sehr kurze Lieferzeiten möglich machen. Sie finden leichter Arbeitskräfte, weil die mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen können. Auch der Mietermix ist attraktiv: Ein Unternehmen, das Schmuck vertreibt, hat in unseren Räumen ein eigenes Fotostudio, in dem die Produkte fotografiert werden. Bestellungen gehen über den DHL-Hub nebenan an die Kundinnen und Kunden raus. Da so ein Hub relativ viel Verkehr verursacht, kombinieren wir solche Mieter mit anderen, die wenig Verkehr produzieren. Wir fördern den Einsatz von Elektroautos, indem wir Ladestationen einrichten. Und nicht zuletzt ist uns wichtig, dass unsere Parks attraktive Orte für Mieter, Nutzer und Anwohner sind. Die Gebäude haben eine hohe Qualität, und wir investieren in Begrünung.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in den CityParks?

Die spielt eine große Rolle, nicht zuletzt, weil wir ja Eigentümer der Parks bleiben und entsprechend langfristig planen. Mit einer ganzen Reihe von Maßnahmen sorgen wir für eine hohe Nachhaltigkeit der Gebäude, von der Wahl der Baumaterialien bis zum Einsatz von Solarpaneelen auf den Dächern. In den Innenstädten bauen wir neue Projekte in der Regel auf Brownfields. Es werden also keine Flächen versiegelt, sondern wir bereiten alte Brachflächen auf, sanieren den Boden und schaffen neue Arbeitsplätze. 

HIER KÖNNEN DIGITALE IDEEN WACHSEN

Im SEGRO CityPark Köln finden E-Commerce-Unternehmen ideale Bedingungen: Auf den hochwertigen Flächen können sie Logistik, Büros und Produktion miteinander verbinden.

Beim Lebensmittel-Großhändler Delicato im SEGRO CityPark Köln können nur Gewerbekunden einkaufen. Doch das hauseigene Restaurant „Kitchen Bar“ ist für jedermann zugänglich.



Im SEGRO CityPark Köln liegt reichlich digitaler Unternehmergeist in der Luft: Brillen von Kapten & Son, Kuchen von deineTorte.de oder bedruckte Shirts von Shirtee werden hier produziert und können online bestellt werden. Die E-Commerce-Unternehmen vereinen Produktion und Logistik an einem Ort – nur knapp fünf Kilometer vom Kölner Dom entfernt. Dass so viele Online-Händler den Standort nutzen, ist kein Zufall, meint Simon Czerwinski, SEGRO Development Manager Light Industrial. „Wir können optimale Bedingungen bieten: Flexibilität und hochwertige Flächen, auf denen man viel mehr umsetzen kann als reine Logistik.“

Shirtee hat beispielsweise einen kompletten Zyklus von Warenein- bis -ausgang in der Halle installiert. Dazu gehören Förderbänder, die zum Lager und an die Druckmaschinen führen. Ein großer Office-Bereich verschmilzt mit einem Lager, in dem ein robotisiertes System direkt auf Bestellungen reagiert. Das Unternehmen konnte die Halle bei der Anmietung nach den eigenen Anforderungen gestalten. Drinnen fällt die gute Stimmung auf: Alle duzen sich, aus Boxen spielt Musik, es wird auch mal laut gelacht. „Uns ist wichtig, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gern zur Arbeit kommen“, sagt Co-Founder und CEO Philipp Beutel. ➔



SEGRO legt großen Wert auf hochwertige Architektur: Mit ihrem ästhetischen Design fügen sich die Logistik- und Gewerbeimmobilien harmonisch in ihre Umgebung ein.

Klassische Lagerlogistik ist auf den Flächen genauso möglich wie beispielsweise die Errichtung moderner Büroflächen.

ALLE SCHREIBEN ERFOLGSGESCHICHTEN Das unterschreibt auch Dr. Alexander Schulz, Geschäftsführer von deineTorte.de. Die Firma produziert und versendet Torten und kleine Backwaren. Obwohl sie bereits zu einem kleinen mittelständischen Unternehmen gewachsen ist, behält sie bewusst eine gewisse Start-up-Mentalität bei. „Gerade wenn es darum geht, neue Ideen umzusetzen, versuchen wir immer, diese sehr schnell auf die Straße zu bekommen, statt uns in langen Projekten zu verstricken“, so Schulz.

Die Mieter im CityPark Köln schreiben alle Erfolgsgeschichten: deineTorte.de wurde Mitte 2020 von Dr. Oetker übernommen. Kapten & Son will den Bereich der Korrekturbrillen, die er hier in einer Art Manufaktur produziert, stark ausbauen. Und Shirtee hat seine Volumina in rund sechs Jahren verzehnfacht.

Bei Shirtee werden Textilien und Accessoires bedruckt oder bestickt – dank digitaler Technik können einzelne Stücke auf Bestellung produziert werden.



„ES GIBT NICHTS VERGLEICHBARES“ Erfolge brauchen Fläche, manchmal auch kurzfristig. Simon Czerwinski bleibt mit den Mieterinnen und Mietern im Gespräch, um deren Bedarfe zu kennen: „Wir können Hallen verbinden und so den Raum verdoppeln. Und wir halten auch mal Nachbargebäude frei, wenn wir wissen, dass bei einem Unternehmen eine Vergrößerung ansteht.“ Die Nähe des Parks zur City sei unschlagbar: „In Köln gibt es nichts Vergleichbares.“ Das gilt auch in Bezug auf die Architektur, die für ein Logistik- und Gewerbegebäude einzigartig ist. Und ein Neubau bietet viele Vorteile, etwa hinsichtlich der Energieeffizienz. „Überladebrücken und ebenerdige Tore findet man in alten Logistikparks in der Regel auch nicht – bei uns ist die Kombination Standard“, so Czerwinski. Ihm gefällt am SEGRO CityPark Köln besonders gut, dass er keinen Branchenschwerpunkt hat: „Die Vielfalt der Unternehmen, die sich hier angesiedelt haben, ist lebendig und inspirierend für alle.“ →

KAPTEN & SON



GEGRÜNDET 2014 in Münster

IDEE Accessoires wie Rucksäcke, Uhren, Koffer sowie Korrektur- und Sonnenbrillen für Global Citizens: unabhängige, abenteuerlustige Menschen mit Sinn für schönes Design

ERFOLGSREZEPT modernes Design und Influencer-Marketing

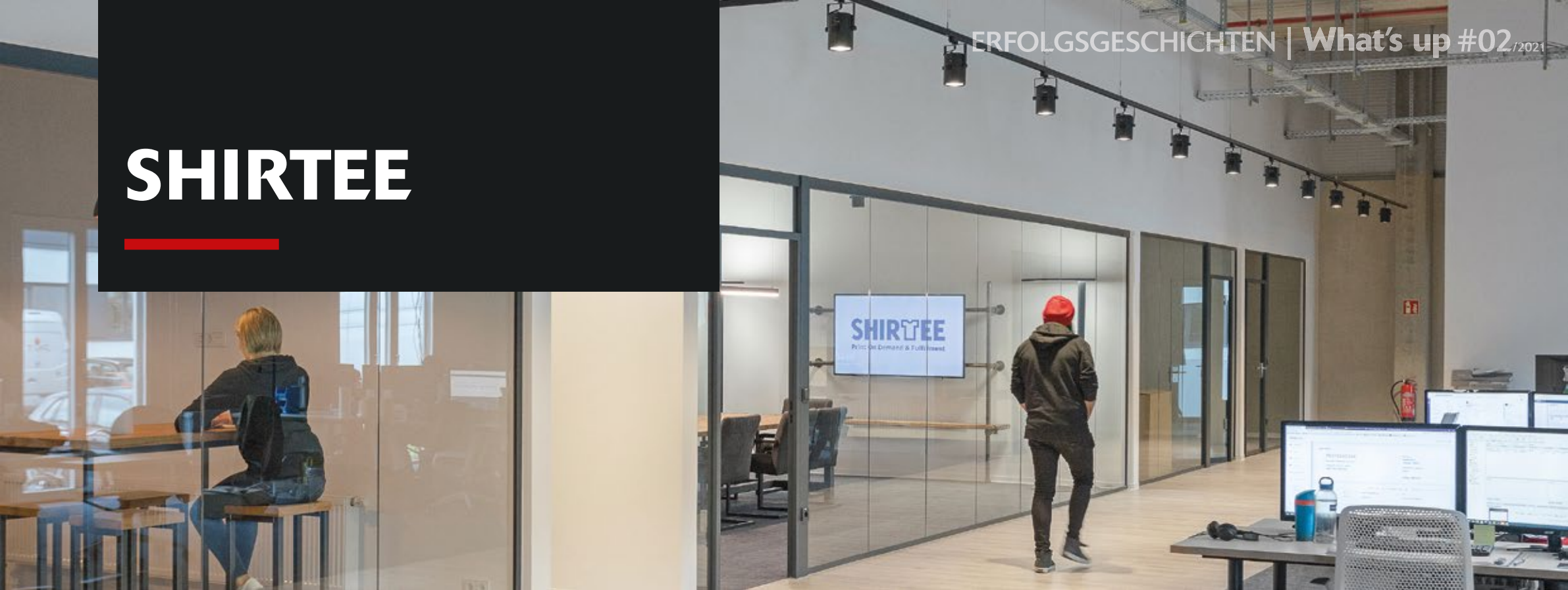


RÄUME Die Flächen umfassen einen Logistikbereich, in dem kommissioniert und verpackt wird, sowie den Optikbereich, in dem unter wachsamer Aufsicht von Optikermeisterinnen und -meistern die Korrekturgläser gefertigt werden. Sauberkeit spielt bei der Herstellung der medizinischen Produkte eine wichtige Rolle – und damit waren auch die Anforderungen an die Qualität der Halle hoch.

GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG die Produktion der Korrekturbrillen selbst übernehmen, eine professionelle Manufaktur aufbauen, Know-how aneignen

IN 5 JAHREN ... soll Kapten & Son weiterhin eine Marke sein, die sich direkt an den Endkunden wendet und ihm mit Lifestyle-Accessoires einen echten Mehrwert bietet. →

SHIRTEE



IDEE T-Shirts, Tassen, Fußmatten und Co. individuell bedrucken, ab Losgröße 1. Shirtee fertigt die Teile erst nach einer Bestellung per Print-on-Demand und verschickt sie.

GEGRÜNDET 2015. Einzelne Textilien zu bedrucken, war bis dahin praktisch nur per Siebdruck möglich – damit sind jedoch Einzelstücke nicht rentabel. Mit digitalem Direktdruck (DTG) konnten die Gründer als Underdogs den Markt in diesem Bereich revolutionieren.

ERFOLGSREZEPT individuelle, personalisierte Textilien mit Bildern und witzigen Sprüchen

RÄUME Seit Herbst 2020 nutzt Shirtee 3.111 Quadratmeter im SEGRO CityPark Köln.

GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG Abhängigkeit vom Saisonsgeschäft: Der größte Teil der Bestellungen geht zur Weihnachtszeit ein.

IN 5 JAHREN Bisher kam Shirtee ohne Marketing aus – da gibt es also viel Potenzial. Europa ist auch ein Ziel, die Website ist schon in rund ein Dutzend Sprachen übersetzt.

DEINETORTE.DE



IDEE frisch gebackene (Motiv-)Torten, Muffins, Cupcakes, Cakepops und Kekse per Paket verschicken – kurz: „das Amazon der Torten“

GEGRÜNDET 2006. Die Gründer Alexander Weinzetl und Henrik Svensson wollten damals eigentlich Drucker vertreiben, mit denen man Torten verzieren kann. Dann entschieden sie, die Werke gleich selbst zu backen und zu versenden.

ERFOLGSREZEPT Ein Torten-E-Commerce hatte sich vorher niemand zugetraut: deineTorte.de war der First Mover. Inzwischen kann das Unternehmen auf viel Erfahrung, ein starkes Team und eine gute Unternehmenskultur bauen.

RÄUME Vorne sind auf zwei Stockwerken Büros untergebracht, im hinteren Teil die Produktion. Beim Kundensupport im Erdgeschoss kann man bestellte Torten auch selbst abholen.

GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG Komplexität bewältigen: Die Produkte sollen eine hohe Qualität haben, gut schmecken, haltbar sein, schön aussehen, heil ankommen und zum Wunschtermin geliefert werden – und das auch noch mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

IN 5 JAHREN Ziel ist, europaweit die Nummer eins unter den Tortenversendern zu werden. 



SEGRO LOGISTICS CENTRE SCHIPHOL VOLL VERMIETET

9.700 Quadratmeter Fläche hat sich der britische Logistikdienstleister RIF im SEGRO Logistics Centre Schiphol nahe dem Amsterdamer Flughafen gesichert. Damit ist das Objekt, das 2020 fertiggestellt wurde, langfristig voll vermietet. RIF zieht in ein Gebäude, das das BREEAM-Zertifikat „Excellent“ trägt. ○

SPEKULATIVER LOGISTIK- UND GEWERBEPARK IN INGOLSTADT

Mit dem SEGRO Park Ingolstadt entsteht der erste urbane Multi-Tenant-Park des Unternehmens in Süddeutschland. Auf einem zuvor landwirtschaftlich genutzten Grundstück sollen ab Sommer 2022 30.650 Quadratmeter Mietfläche bereitstehen. Das Areal wird aus zwei Hallen für urbane Logistiklösungen mit acht Meter Höhe und einer Gewerbeimmobilie mit 6,5 Meter hohen Hallen sowie einem größeren Anteil von Büro- und Serviceflächen bestehen. Sie eignen sich für die Nutzung als Produktions- oder Lagerflächen ebenso wie als Showrooms oder für Freizeit Zwecke. Der Park liegt am Nicolaus-Otto-Ring in Großmehring, nahe dem Industriegebiet „InterPark“ mit direktem Anschluss an die B16a und die Autobahn A9. ○

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR LIGHT INDUSTRIAL

REGION NORD-OST/SÜD



Tim Rosenbohm
Director,
Light Industrial, Germany
T +49 (0)211 497 65 105
M +49 (0)151 790 73 15
tim.rosenbohm@segro.com



Christina Schultz
Associate Director,
Development
T +49 (0)211 497 65 161
M +49 (0)172 286 54 97
christina.schultz@segro.com



Maximilian Droste
Manager, Development
T +49 (0)211 497 65 110
M +49 (0)151 135 43 83
maximilian.droste@segro.com

REGION WEST



Oliver Kuropka
Associate Director,
Development
T +49 (0)211 497 65 170
M +49 (0)172 837 25 66
oliver.kuropka@segro.com



Sophia Bernabei
Development &
Leasing Manager
T +49 (0)211 497 65 106
M +49 (0)172 725 98 74
sophia.bernabei@segro.com



Simon Czerwinski
Manager, Development
T +49 (0)211 497 65 105
M +49 (0)151 790 73 15
simon.czerwinski@segro.com



Janina Kaya
Associate Director,
Development
T +49 (0)211 497 65 340
M +49 (0)171 221 25 31
janina.kaya@segro.com