

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „STABIL
DURCH DIE KRISE“

BESTANDSKUNDEN

VERTRAUEN
ÜBER JAHRZEHNTE HINWEG

SOZIALES ENGAGEMENT

MEHR ALS 30 PROJEKTE
IM JAHR 2025



ERFOLGSGESCHICHTEN

DOPPELT SO GROSS BIS 2030

Der SEGRO Park Berlin Airport wächst kontinuierlich –
2026 kommen besonders vielfältige Einheiten dazu.

„STABIL DURCH DIE KRISE“

Jim Hartley, Managing Director Germany and Netherlands bei SEGRO, spricht über die Erfolge im aktuellen Marktumfeld, über Wachstum und neue nachhaltige Projekte.



Wie schätzen Sie die aktuelle Marktsituation in Deutschland ein, und wie erleben Sie sie als Unternehmen?

Die Situation ist herausfordernd. Der Markt bewegt sich deutlich langsamer, und viele unserer Aktivitäten brauchen heute mehr Zeit, Ausdauer und Energie. Trotz der allgemein angespannten Lage haben wir aber einige sehr gute Erfolge erzielt und konnten neue Verträge abschließen. Unsere Leerstandsquote ist niedrig. Bei den meisten unserer aktuellen Entwicklungsprojekte haben wir bereits vor Fertigstellung eine Vorvermietung von 40 Prozent – mehr, als wir selbst erwartet haben. Ich denke, die hervorragenden Standorte unserer Immobilien sowie die Qualität – vor allem in puncto Nachhaltigkeit – führen dazu, dass die Interessierten auch bei weniger Anfragen auf dem Markt zu uns finden.

Wie gut gelingt Ihnen die zeitnahe Weitervermietung zurückgegebener Flächen?

Sehr gut – allerdings betrifft uns dieses Thema vergleichsweise selten. Viele unserer Kunden bleiben uns langfristig treu und wachsen mit uns weiter. Ein Beispiel ist ein Unternehmen im SEGRO Park Düsseldorf Süd: Nach Auslaufen seines Mietvertrags haben wir ein neues Gebäude für den Kunden realisiert. Die zuvor genutzte Fläche modernisieren wir und werden sie im Anschluss erneut vergeben. Solche Fälle werden wir 2026 mehrfach erleben, da sich weitere Kunden mit uns vergrößern. Auch unsere Kundenzufriedenheitsumfragen bestätigen die enge Zusammenarbeit: Sie zeigen erneut hervorragende Ergebnisse. Das verdanken wir vor allem unseren Teams im Asset und Property Management, die kontinuierlich mit den Kunden im Austausch stehen und gemeinsam Wege entwickeln, damit diese in bestehenden oder neuen Parks wachsen können.

SEGRO steht für Nachhaltigkeit. In diesem Jahr haben Sie das SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf fertiggestellt, dessen Tragwerk vollständig aus Holz besteht. Sind weitere Projekte dieser Art geplant?

Ja, wir haben schon eine Baugenehmigung für einen weiteren Holzbau in Mönchengladbach, ein Gebäude in ähnlicher Größe. Auch im Bereich Light Industrial setzen wir zunehmend auf Holzbauweise und werden mehr dieser Projekte durchführen.

Was erwarten Sie für 2026?

Es besteht begründete Hoffnung, dass sich der Markt 2026 erholen wird. Ich hoffe, dass das Vertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung wieder wächst und Entscheidungsprozesse weniger langwierig werden. Dann sind wir sehr gut aufgestellt, um für die Projekte, an denen wir derzeit arbeiten, hohe Vermietungsquoten zu erzielen. ○



BERLIN WÄCHST WEITER

Mit dem SEGRO Park Berlin Airport hat sich ein vielfältiger Standort in der Hauptstadt etabliert, der kontinuierlich ausgebaut wird.

Mit dem Park ist nahe dem Flughafen Berlin Brandenburg ein relevanter Standort für Light Industrial und Urban Logistics entstanden.

2026 wird ein besonders spannendes Jahr für den SEGRO Park Berlin Airport: Im Januar werden 20 neue Light-Industrial- und Urban-Logistics-Einheiten fertiggestellt – mit Flächen von 1.000 bis 2.400 Quadratmetern. Mitte des Jahres werden zwei weitere Logistik-Einheiten mit 18.500 Quadratmeter Fläche bezugsfertig sein. Und es folgen weitere, bewusst klein geplante Einheiten mit rund 800 Quadratmeter, die komplett aus Holz und mit Recycling-Fassade gebaut werden. Sie haben keine Lkw-Ladetore, sondern können mit Lieferwagen angefahren werden – ideal zum Beispiel für Handwerksbetriebe und kleinere produzierende Unternehmen oder Dienstleister, die moderne, gut nutzbare Flächen brauchen, aber keinen großen Warenumschat haben.

LEBENDIGE VIELFALT

Die Vielfalt zeigt, wie lebendig der Park ist. Tim Rosenbohm, Director of Light Industrial bei SEGRO, erklärt: „Der SEGRO Park Berlin Airport wächst



„Bis 2030 wird der Park seine Größe im Bereich Light Industrial noch einmal verdoppeln.“

Tim Rosenbohm

Director of Light Industrial bei SEGRO

**„Alle unsere Flächen
sind Orte, an die man
gerne Kunden einlädt.“**

Tim Rosenbohm



Die Gebäude haben ein modernes Design – großzügige Fensterfronten lassen viel natürliches Licht herein.

ständig weiter – bis 2030 wird er seine Größe im Bereich Light Industrial sogar noch einmal verdoppeln auf dann rund 230.000 Quadratmeter. Er hat eine eigene Identität entwickelt, was für die ansässigen Unternehmen deutlich spürbar ist: Die Teams arbeiten nicht in einer Gewerbehalle auf der grünen Wiese, sondern an einem gewachsenen Standort.“ Dabei stehen Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit im Fokus: Auch bei den neuen Gebäuden setzt SEGRO auf moderne Architektur, individuelle Grundrisse sowie eine ökologisch effiziente Ausstattung mit Dachbindern aus Holz, moderner LED-Beleuchtung, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und begrünten Dächern. In den aktuellen Bauabschnitten werden Photovoltaikanlagen mit einer Spitzenleistung von jeweils fast einem Megawatt auf den Dächern installiert. Den grünen Strom können die Kunden direkt nutzen. Weiterhin gibt es großzügige Artenschutzflächen im Park: Bienenstöcke, Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vögel fördern ein gesundes Ökosystem.

Der Standort überzeugt mit weiteren Details, die in klassischen Gewerbegebieten selten sind. So gibt es gepflegte Grünflächen und hochwertige Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten sowie rad- und fußgängerfreundlichen Wegen. Auch Anwohnerinnen und Anwohner können diese nutzen – und tun dies auch: Viele Menschen aus der Umgebung gehen hier spazieren oder treiben Sport.

NEUE GASTRONOMISCHE ANGEBOTE

Für 2026 sind auch gastronomische Angebote geplant, um die Mitarbeitenden der ansässigen Unternehmen in der Mittagspause zu versorgen. „Wir bekommen immer wieder sehr positives Feedback von unseren Kunden zur Aufenthaltsqualität in unseren Parks“, so Rosenbohm. „Wir investieren hier bewusst, um ein hochwertiges Arbeitsumfeld zu bieten. Denn das ist für unsere Kunden auch immer wichtiger, um Mitarbeitende zu finden und zu binden.“ Der Park ist gut an das Berliner Zentrum angebunden und gleichzeitig so gelegen, dass er nicht direkt mit der starken Verkehrsdichte der Innenstadt konfrontiert ist.

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist in der Hauptstadtregion derzeit sehr anspruchsvoll: Unternehmen, die Flächen suchen, sind sehr kostensensibel – das gilt insbesondere für kleinere und mittelständische Akteure. „Sie sind die wichtigste Zielgruppe unserer Gewerbeparks, und wir nehmen wahr, dass sie Entscheidungen zunehmend bedachter treffen und die Prozesse entsprechend länger dauern“, sagt Tim Rosenbohm. „Aber die Nachfrage bei uns ist weiterhin konstant stark.“ Gespräche mit Interessierten zeigen immer wieder, dass sie bei einer Betriebsverlagerung an Standorte gehen wollen, die langfristige Perspektiven bieten: „Sie achten stärker auf Immobilien, die dauerhaft funktional, für Mitarbeitende attraktiv und auch repräsentativ für Kunden sind.“ Gerade wenn die Unternehmer aus älteren Gewerbehöfen in der Innenstadt kommen, die kaum noch instand gehalten wurden, wissen sie zu schätzen, was moderne Flächen wie die im SEGRO Park Berlin Airport alles bieten. „In einigen der Objekte gibt es sogar eigene Showrooms“, erklärt Tim Rosenbohm. „Alle unsere Flächen sind aber Orte, an die man gerne Kunden einlädt.“ ○



Parkplätze, Ladesäulen, Grünflächen: SEGRO investiert auch bewusst in die Außenflächen seiner Parks.

VERTRAUEN ÜBER JAHRZEHNTE HINWEG

Die Bestandskunden von SEGRO genießen eine hohe Aufmerksamkeit: Das Unternehmen setzt auf langfristige Bindungen und pflegt diese unter anderem durch Qualität im Bau und gute Kommunikation.

Eine starke Kundenbindung ist ein zentraler Erfolgsfaktor für SEGRO. „In Deutschland haben sich in diesem Jahr bislang 84 Prozent unserer Kunden entschieden, ihren Mietvertrag zu verlängern – dies spiegelt das Vertrauen wider, das unsere Kunden uns über viele Jahre oder sogar Jahrzehnte hinweg schenken, und passt sehr gut zu unserem langfristigen strategischen Ansatz als Unternehmen insgesamt“, sagt Sebastian Hofer, Director Asset Management bei SEGRO Deutschland. „Und das auch in einem eher unsicheren Marktumfeld derzeit, in dem es durchaus Alternativen gäbe.“ Dies liegt darin begründet, dass SEGRO das Bestandsmanagement seit jeher ernst genommen und zum strategischen Schwerpunkt gemacht hat.

digitalen Tools. Durch den engen Kontakt kann SEGRO auch früh auf neue Anforderungen reagieren, etwa wenn sich ein Unternehmen vergrößern will oder seine Flächen anpassen muss. „Wenn die Immobilie nicht mehr zum Kunden passt, finden wir in der Regel immer Alternativen in unserem Portfolio“, erklärt Sebastian Hofer.

FLÄCHEN NAHEZU VERDOPPELT

So war es auch bei UNITAX-Pharmalogistik: Das Familienunternehmen aus Berlin, das Arzneimittel und Medizinprodukte liefert, hat seine im Logistics Park Berlin Schönefeld gemietete Fläche jüngst fast verdoppelt. Geschäftsführer Bernd Schmider sagt:



„Pro Jahr werden weniger als **5 %** der vermieteten Flächen an uns zurückgegeben.“

Sebastian Hofer
Director Asset Management bei SEGRO Deutschland

PARTNER AUF AUGENHÖHE

SEGRO legt großen Wert auf gute Beziehungen zu den Unternehmen in seinen Parks. „Wir wollen langfristig mit ihnen zusammenarbeiten und sehen sie als Partner auf Augenhöhe“, so Hofer. Das Unternehmen betreibt seine Immobilien selbst – und setzt entsprechend stark auf Qualität. Das gilt nicht nur bei Neuverträgen, sondern über den gesamten Lebenszyklus hinweg: Die Parks werden stetig weiterentwickelt und modernisiert. Laut Hofer überzeugt SEGRO im Markt vor allem mit der Kombination aus hervorragenden Lagen, einem hohen Gebäudestandard, ökologischer Effizienz – und guter Kommunikation: Das eigene Asset und Property Management umfasst 17 Kolleginnen und Kollegen, die direkt ansprechbar sind und Aufgaben schnell angehen können, unterstützt von modernen

„Wir haben in SEGRO schon vor vielen Jahren einen zuverlässigen Partner gefunden, der wie wir Wert auf höchste Standards in allen Bereichen legt.“ Die Produkte, die UNITAX bewegt, retten Leben. „Dabei sind jahrzehntelange Erfahrung, zertifizierte Qualität und modernste Logistik entscheidend – Anforderungen, die wir auch an unsere Flächen stellen.“ Auch der Stahlmöbelhersteller Lüllmann, seit 2015 in Krefeld ansässig, hat seine Fläche im SEGRO Logistics Park Krefeld Süd jetzt nahezu verdoppelt. Sebastian Hofer erklärt: „Die Werte, für die SEGRO steht – wie klare Kommunikation, Partnerschaft, Beharrlichkeit und Effizienz – leben wir wirklich. Bei uns passen Anspruch und Realität zusammen. Diese Verlässlichkeit ist einer der Gründe dafür, dass unsere Kunden viele Jahre bleiben.“ ○

SEGRO STÄRKT SEIN SOZIALES ENGAGEMENT

Mit vielfältigen Aktionen, Projekten und Ideen unterstützt SEGRO die Communitys seiner Standorte bei Themen wie Bildung, Klimaschutz und Soziales.



MEHR ALS

30

PROJEKTE IN GANZ DEUTSCHLAND

ÜBER

1.300

SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER HAT SEGRO IN BILDUNGSPROJEKTEN ERREICHT

Vom Bepflanzen von Hochbeeten bis zur beruflichen Orientierung für Jugendliche: SEGRO zeigt im Rahmen seines Community-Investment-Plans, was unternehmerisches Engagement bewirken kann.

Berufliche Orientierung für Jugendliche, Umweltförderung oder die Unterstützung sozialer Einrichtungen: SEGRO hat 2025 sein Engagement für die Communitys seiner Standorte weiter ausgebaut. Mehr als 30 Projekte in ganz Deutschland förderten Bildung, soziale Teilhabe und nachhaltige Stadtentwicklung. „Dank der Unterstützung unserer Partner und des SEGRO-Teams konnten wir 2025 mehr bewegen und neue Kontakte knüpfen“, sagt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. „Wir freuen uns auf alles, was 2026 möglich wird!“

BILDUNG UND BIODIVERSITÄT FÖRDERN

15 Kunden von SEGRO, 11 Lieferanten und die IHK haben im zurückliegenden Jahr Aktionen begleitet, zum Beispiel im Rahmen des „Day of Logistics“, der als Teil des landesweiten Tags der Logistik in NRW von der Region Niederrhein organisiert wurde, mit Unternehmensbesichtigungen etwa bei deineTorte.de im SEGRO Park Köln City oder einem Berufsorientierungstag im SEGRO Park Düsseldorf City. Die SEGRO-Teams selbst beteiligten sich rund 90 Mal an Aktionen – und erreichten damit im Laufe des Jahres unter anderem mehr als 1.300 Schülerinnen und Schüler.

Um die Umwelt zu schützen und Klimaresilienz zu fördern, wurden beispielsweise in Kooperation mit der Organisation PLANT-MY-TREE® Bäume gepflanzt. Im Frühjahr nahmen Schülerinnen und Schüler der Tages-

und Abendschule Köln an Imker-Workshops teil und erfuhren, wie Bienen die Biodiversität in Städten fördern. Bei Workshops zum Thema Forstwirtschaft mit Schulen wie der Realschule Benrath lernten Jugendliche mehr über den Lebensraum Wald.

PARTNERSCHAFTEN FÜR MEHR WIRKUNG

Mehrere langfristige Kooperationen konzentrieren sich auf den Bereich Bildung: Im Rahmen eines Mentoring-Programms in Zusammenarbeit mit der Initiative „Hispi – Hilfe bei der sprachlichen Integration“ vermitteln SEGRO-Mitarbeitende geflüchteten Menschen digitale Kompetenzen, damit diese sich auf dem Arbeitsmarkt besser behaupten können. Gemeinsam mit dem Bildungs- und Sozialunternehmen CJD ermöglicht SEGRO unter anderem Lernhilfen in Mathematik oder Geschenk-Aktionen für geflüchtete Menschen in der Weihnachtszeit.

Auch Tafel Deutschland e. V. steht regelmäßig im Fokus, zum Beispiel im Rahmen des „SEGRO Day of Giving“: An diesem Tag engagieren sich Mitarbeitende von SEGRO persönlich in Projekten. Mit Ackerhelden e. V. pflanzen sie Hochbeete, zum Beispiel in Wohnheimen der Diakonien. „Unser Community-Investment-Plan zeigt, wie wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftliche Verantwortung zusammenwirken“, so Tanja van Drunen. „Wir wollen vor Ort präsent sein, Partnerschaften stärken und Projekte umsetzen, die Bildung, Teilhabe und Nachhaltigkeit fördern.“ ○

VERLÄNGERUNGEN IM SEGRO LOGISTICS PARK KREFELD SÜD

Im Logistics Park Krefeld Süd setzt SEGRO seine Partnerschaften mit Lüllmann und Norm Fasteners fort: Insgesamt 17.402 Quadratmeter Fläche haben diese Kunden wieder beziehungsweise neu gemietet. Lüllmann, Hersteller hochwertiger Stahlmöbel, erweitert seine bestehenden Flächen. Das Unternehmen beliefert Fachhandelspartner für Industrie und Büro. Auch Norm Fasteners bleibt dem Standort treu. Das Unternehmen zählt zu den führenden Herstellern von Verbindungselementen weltweit. SEGRO stärkt mit langjähriger Zusammenarbeit wie dieser die Kontinuität am etablierten Standort in Krefeld und unterstreicht die Attraktivität des Parks. ○



SEGRO ERÖFFNET NEUES BÜRO IN MÜNCHEN

Mit der Eröffnung eines neuen Büros in München schafft SEGRO mehr als zehn Jahre nach dem Start am Standort zusätzlichen Raum für Wachstum und gute Zusammenarbeit. In den Räumen arbeiten künftig Expertinnen und Experten aus Asset Management, Development, Investment und Property Management unter einem Dach. Das Team vor Ort – Christopher Gigl, Denis Muminovic, Maximilian Droste, Maximilian Henniges und Robert Lilie – kennt die Projekte in der Region im Detail und steht in engem Austausch mit Kunden und Partnern. Die Adresse lautet: Karlstraße 36, 80333 München. ○

BAUSTART FÜR LOGISTIK-FLÄCHEN IN BERLIN

Der SEGRO Park Berlin Airport geht in die nächste Wachstumsphase: Zwei neue Einheiten mit 18.500 Quadratmeter zusätzlicher Logistikfläche werden entstehen. Sie ergänzen die bestehenden rund 72.500 Quadratmeter aus den ersten drei Logistikphasen. Die Fertigstellung ist für Juli 2026 geplant. SEGRO setzt auch diesen Bauabschnitt spekulativ um und orientiert sich an den höchsten Standards in Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit. Der SEGRO Park Berlin Airport liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen BER und ist über die B96a sowie die Autobahnen A113 und A117 optimal angebunden. Er wird modernsten logistischen Anforderungen gerecht – mit leistungsfähiger Stromversorgung, digitaler Konnektivität, automatisierungsfreundlichen Grundrissen und konsequenter Nachhaltigkeit. ○

NEUER MIETER IN SACHSENHEIM

Die Credenza d'Italia GmbH ist auf den Import von und Großhandel mit italienischer Feinkost spezialisiert. Nun treibt sie ihr Wachstum auch vom SEGRO Park Sachsenheim aus voran: Dort bezieht das Unternehmen rund 2.072 Quadratmeter moderne Light-Industrial-Fläche, die ideale Voraussetzungen für Produktion und Logistik bietet. Der SEGRO Park Sachsenheim überzeugt mit seiner Nähe zu Stuttgart und Karlsruhe und einer hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A8 und A81, flexibel nutzbaren Einheiten ab 1.390 Quadratmetern und einem nachhaltigen, DGNB-Gold-zertifizierten Gebäudestandard. ○

**Zu den freien
Mietflächen:**

