

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „**WIR STREBEN AN, DIE BESTEN ZU SEIN.**“

MEILENSTEINE

DAS GRUNDSTÜCK FÜR DEN **SEGRO PARK DORTMUND** IST BAUREIF

SOZIALE PROJEKTE

SEGRO-BESCHÄFTIGTE **SPENDEN IHRE ZEIT**

ERFOLGSGESCHICHTEN

GESUNDHEIT GEHT IN DIE VERLÄNGERUNG

Asics, seit 2014 Mieter im SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd, mietet für zwölf weitere Jahre und freut sich über Sicherheit für seine Automatisierungspläne.



50 JAHRE SEGRO GERMANY

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Northern Europe, erzählt von den nächsten Schritten in Dortmund und berichtet, was es für ihn persönlich bedeutet, die Entwicklung von SEGRO zu begleiten.

Beim Brownfield-Projekt in Dortmund wurde im August mit der offiziellen Übergabe der Fläche durch die Hagedorn-Gruppe ein Meilenstein erreicht. Wie geht es nun weiter?

Auf dem Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks im Dortmunder Stadtbezirk Mengede entwickeln wir einen Gewerbe- und Logistikpark. Wir wollen bald mit der Errichtung der ersten beiden Gebäude anfangen.



Sobald wir die Baugenehmigungen haben, können wir beginnen – und wir hoffen, dass wir die Gebäude im ersten Halbjahr 2025 fertigstellen können. Das wäre ein toller Start für dieses aufregende, langfristig angelegte Gesamtprojekt, bei dem knapp 200.000 Quadratmeter Fläche entstehen werden. In dieser „What's up“-Ausgabe erzählen wir mehr darüber. Wir freuen uns einfach, dass wir die Fläche nun endlich in die Hände bekommen haben und das tun können, was wir am besten können: Logistik- und Gewerbe-Parks bauen!

2024 wird es einen Grund mehr zum Feiern geben: das 50-jährige Bestehen von SEGRO Germany. Was bedeutet Ihnen das persönlich?

Es bedeutet mir viel. SEGRO hat ja in Großbritannien mehr als 100 Jahre Geschichte, der Eintritt in den deutschen Markt erfolgte 1974, und das ist auf jeden Fall ein Anlass zum Feiern. Es zeigt, wie langfristig SEGRO als Unternehmen agiert und Bestand hat. Mich persönlich erinnert das Jubiläum daran, dass wir diese Entwicklung begleiten und bewahren und die Zeit, in der wir hier tätig sind, nutzen wollen, um uns und SEGRO weiterzuentwickeln. Ich denke bei diesem Ereignis vor allem auch an die vielen Menschen, die in den vergangenen 50 Jahren so viel geleistet und dazu beigetragen haben, dass SEGRO zu dem Unternehmen werden konnte, das es heute ist.

Sie sprechen intern von dem Ziel „To be the Best“ – was hat es damit auf sich?

Unser Ziel ist, dass wir als SEGRO Räume schaffen, in denen außergewöhnliche Dinge geschehen können. Das kommunizieren wir nach außen, dafür stehen wir. Intern drücken wir unsere Ambition darüber aus, dass wir sagen, wir streben an, die Besten zu sein. Wir behaupten nicht, dass wir das sind, sondern nutzen die Energie, die daraus wächst: Alles, worüber wir bei SEGRO nachdenken und was wir tun, soll dem Ziel dienen, uns stetig zu verbessern. Wir haben den Ehrgeiz, das beste Immobilienunternehmen zu sein – das treibt uns an und hilft uns, eine Kultur zu schaffen, mit der wir große Ziele erreichen. Es heißt ja zu Recht: „Kultur frisst Strategie zum Frühstück.“ Man kann die beste Strategie der Welt haben: Ohne die passende Kultur im Unternehmen wird sie sich nicht umsetzen lassen. Ich bin überzeugt, dass unsere Kultur bei SEGRO sehr gut ist, dass wir unsere Werte pflegen und in Möglichkeiten denken. So können wir noch sehr viel erreichen. ○

GESUNDHEIT GEHT IN DIE VERLÄNGERUNG

ASICS, seit 2014 Mieter im SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd, mietet für zwölf weitere Jahre und freut sich über die Sicherheit für die eigenen Automatisierungspläne.



Sport hält den Körper fit und entspannt – „anima sana in corpore sana“ heißt dieses Prinzip dem römischen Dichter Juvenal nach. Die Sportmarke ASICS hat aus den Anfangsbuchstaben ihren Firmennamen gemacht. Das japanische Unternehmen steuert sein Europa-Geschäft unter anderem von Krefeld aus: 2014 ist es in den SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd eingezogen und hat nun den Mietvertrag über 72.900 Quadratmeter um weitere zwölf Jahre verlängert. „Wir freuen uns, dass wir bis mindestens 2035 hier am Standort bleiben können und damit langfristige Planungssicherheit haben“, sagt Andreas van Wasen, Head of European Distribution Center der ASICS Europe B.V. „Unsere höchste Priorität ist die Automatisierung unserer Prozesse.“

E-COMMERCE-GESCHÄFT FÜR GANZ EUROPA

Rund 25 Millionen Artikel werden in den sechs Hallen jährlich umgeschlagen – vor allem Sportschuhe, aber auch Bekleidung wie Laufhosen und -shirts. „Wir bedienen von hier aus den nordeuropäischen Markt für unsere B2B- und Wholesale-Partner, vom großen Kaufhaus bis zum kleinen Einzelhändler“, so van Wasen. „Weiterhin haben wir eigene Stores in ganz Europa.“ Ein Zweitlager im französischen Montpellier hilft bei der Belieferung. Das komplette E-Commerce-Geschäft bedient ASICS aus Krefeld: Alles, was Einzelpersonen auf Asics.com kaufen, geht direkt von hier aus auf die Reise.

„Der Standort liegt zentral in Europa, das ist optimal für unser Geschäft“, erläutert Andreas van Wasen. „Zudem haben wir mit SEGRO einen starken Partner, der uns perfekt zugeschnittene Flächen angeboten hat und mit dem wir unsere Ziele für die kommenden

Jahre sicher gut umsetzen können.“ Automatisierung bei ASICS heißt, dass die Pakete den Mitarbeitenden im Lager über individuell zugeschnittene Maschinen automatisch zugeführt werden sollen – diese müssen sie dann nicht mehr einzeln abholen und können sie schneller und leichter befüllen sowie labeln. Diese Effizienz ist mit Blick auf die wachsenden Anforderungen im E-Commerce-Geschäft auch nötig: Lieferzeiten verkürzen sich immer mehr, und Partner-Stores bestellen kleinere Mengen in höherer Frequenz. „Mit den Automatisierungsmaßnahmen entlasten wir unsere Teams und optimieren den Service für unsere Kundinnen und Kunden“, fasst van Wasen zusammen. Das hilft vor allem in den heißen Phasen, die das Jahr prägen – im Januar und Februar und dann noch einmal im Juni und Juli verdoppelt sich der Absatz für Sportbekleidung im Vergleich zu den übrigen Monaten, und rund um den Black Friday im Herbst ist das Tagesvolumen an Bestellungen teilweise zehnmal so hoch wie üblich.

FITNESSRAUM UND ONLINE-YOGA

Das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mitarbeitenden spielen bei ASICS eine wichtige Rolle. Im SEGRO Logistics Park Krefeld-Süd gibt es einen Fitnessraum und Yoga-Kurse per Video. Darüber hinaus gibt es einen gut ausgebauten Sanitärbereich. Zudem wird die hauseigene Kantine mit frischem Essen beliefert. Als Marke engagiert sich ASICS sowohl für das wettkampforientierte Training als auch für mentale Gesundheit. „Wir sehen Sport als sehr wichtigen Faktor, damit Menschen mit sich selbst im Gleichgewicht sind“, sagt van Wasen. „Deshalb werden wir in den nächsten Jahren weiter intensiv daran arbeiten, diese Philosophie noch stärker in unsere Gesellschaft zu tragen.“ ◦

GROSSE PLÄNE FÜR DORTMUND

SEGRO entwickelt auf dem Gelände des ehemaligen Steinkohlekraftwerks im Dortmunder Stadtbezirk Mengede an der Stadtgrenze zu Castrop-Rauxel einen modernen Gewerbe- und Logistikpark. Das Grundstück ist jetzt baureif, die Arbeit am größten Revitalisierungsprojekt Deutschlands kann in die nächste Phase gehen.

595.000 Quadratmeter umfasst die Fläche des ehemaligen Steinkohlekraftwerks zwischen Castrop-Rauxel und Dortmund – so viel wie 93 Fußballfelder. SEGRO hat die große Aufgabe angenommen, dieses Gebiet völlig neu zu erschaffen, und baut dort den SEGRO Park Dortmund: einen modernen Gewerbe- und Logistikpark mit Mietobjekten von 10.000 bis rund 85.000 Quadratmeter Größe. Bei dem Projekt ist ein weiterer Meilenstein gesetzt: Im September 2023 konnte die Unternehmensgruppe Hagedorn, mit der SEGRO hier kooperiert hat, die baureife Fläche nach vier Jahren intensiver Vorarbeit übergeben.

ÄSTHETISCH, NACHHALTIG UND EFFIZIENT

Die symbolische Schlüsselübergabe markiert einen großen Schritt für eines der größten Revitalisierungsprojekte in Deutschland. Sobald die Bauanträge genehmigt sind, kann der Hochbau

beginnen und parallel dazu die Erschließungsarbeiten. Geplant sind insgesamt 200.000 Quadratmeter Logistik- und Gewerbefläche. Die ersten Hallen sind Teil des Lärmschutzkonzepts und sollen entsprechend schnell fertiggestellt werden. Sie umfassen 18.600 und 37.200 Quadratmeter und werden spekulativ gebaut – wer sie später mieten wird, steht noch nicht fest. Aber sobald Interessenten sich für die Objekte entscheiden, sind individuelle Anpassungen möglich. In mehreren folgenden Bauphasen wird ein Park mit moderner Architektur entstehen, der höchsten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Effizienz, Infrastruktur, Flexibilität und Ästhetik gerecht wird.

Das Ruhrgebiet ist eines der wichtigsten logistischen Drehkreuze in ganz Europa. Moderne Gewerbeflächen sind dort jedoch rar geworden: Freie Grundstücke gibt es so gut wie nicht mehr. Die Revitalisierung von Brownfields ist deshalb umso wichtiger. SEGRO hat sich schon vor langer Zeit auf diese anspruchsvollen Projekte spezialisiert und bringt entsprechend viel Erfahrung, Know-how und finanzielle Stärke mit. Oft müssen beispielsweise die Böden umfangreich aufgearbeitet und von Belastungen befreit werden – das ist schwer planbar und erfordert einen entsprechend langen Atem. Den hat SEGRO unter anderem bei der Entwicklung des SEGRO Logistics Parks Oberhausen bewiesen, für den ein altes Zechengelände umgestaltet wurde, und beim SEGRO Park Frankfurt City, dessen Grundstück zuvor lange vom US-Militär genutzt worden war. Die Umnutzung unterstützt auch das Thema Nachhaltigkeit: Auf alten, ungenutzten und zuvor oftmals emissionsintensiven Flächen entstehen moderne und nachhaltige Gebäude.

NACHHALTIGKEIT DURCH PV UND GRÜNE DÄCHER

Wie bei allen anderen neuen Entwicklungen gibt SEGRO auch in Dortmund dem Thema Klimaschutz Priorität. Auf den Dächern werden in großem Umfang Photovoltaikanlagen installiert – Ziel ist, →



Brownfields wie das Industriegelände in Dortmund bieten viele Chancen, sind aber auch komplexe Projekte, für die man Erfahrung und Know-how braucht.



Im Jahr 2019 wurde das ehemalige Steinkohlekraftwerk gesprengt, um das Gelände im Dortmunder Stadtbezirk Mengede für die neue Nutzung frei zu machen.

im Park zehn Megawatt Peak Strom erzeugen zu können. Beim Bau wird Beton eingesetzt, der 40 Prozent weniger CO₂ produziert als herkömmliches Material. Biodiversität ist hier ein weiterer Baustein für Nachhaltigkeit: Im SEGRO Park Dortmund ist viel Raum für Artenschutz vorgesehen, unter anderem in Form von Nistflächen für den Flussregenpfeifer und für Insektenhotels. Weiterhin soll ein bereits vorhandener Fledermausbunker erhalten werden. Die Dächer werden begrünt – das fördert die Artenvielfalt und schützt das Areal vor zu starker Erhitzung. Dieses Ziel unterstützen auch die ausschließlich hellen Straßenbeläge, die Sonnenlicht reflektieren.

Die Lage des Grundstücks ist ideal: Es ist optimal an das Autobahndreieck Dortmund-Bodenschwingh angebunden, das die A42 und die A45 verbindet – vom Park dorthin sind es nur drei Minuten Fahrt. Die bestehenden Autobahnverbindungen sollen dennoch zusätzlich erweitert werden, die Zufahrt Bodenschwingh wird ausgebaut. Innerhalb von nur 45 Minuten lassen sich vom SEGRO Park Dortmund aus 4,5 Millionen Menschen aus 2,3 Millionen Haushalten in der Region erreichen. Auch wenn künftige Mieter einen

Gleisanschluss wünschen, lässt sich das umsetzen. Für Lkw sind 35 Stellplätze geplant, außerdem entstehen hochwertige Aufenthaltsräume mit modernen sanitären Anlagen für die Fahrerinnen und Fahrer. Die Anwohnenden werden damit nicht durch parkende Schwerlastfahrzeuge gestört, und die Fahrerinnen und Fahrer finden einen angenehmen Rückzugsraum.

REGION BIETET VIELE ARBEITSKRÄFTE

Im Osten des Ruhrgebiets haben sich viele große Logistikunternehmen niedergelassen, die Infrastruktur ist entsprechend gut ausgebaut. Und die Region bietet viele Arbeitskräfte. Alles in allem also ideale Bedingungen für die zukünftigen Nutzer des Parks, die dort ihre ganz eigenen Visionen umsetzen können. SEGRO will genau das möglich machen: Mit seinen vielfältigen Immobilien bietet das Unternehmen Raum für Ideen und erfindet unter anderem Orte neu, die zuletzt ungenutzt waren. Auch im SEGRO Park Dortmund werden sich Mieter aus verschiedensten Branchen ansiedeln und mit ihren Produkten und Dienstleistungen das Ruhrgebiet, Deutschland, Europa oder die ganze Welt beliefern – ökologisch nachhaltig und mit besten Bedingungen für ihre Arbeit und ihre Teams. ○

Auf dem Gelände entsteht ein moderner, nachhaltig gebauter Gewerbe- und Logistikpark.



ENGAGEMENT IN DER REGION

SEGROs Community-Investment-Plan ermöglicht vielfältige Unterstützung in den lokalen Gemeinschaften der SEGRO Parks. Ein Überblick über aktuelle Projekte.

SEGRO übernimmt weit über seine Immobilien hinaus Verantwortung in den Kommunen, in denen die Logistik- und Gewerbeparks des Unternehmens ein Zuhause finden: Im Rahmen des Konzepts „Responsible SEGRO“ und in Kooperation mit lokalen Hilfsorganisationen engagiert es sich dort, wo wirklich dringend Unterstützung gebraucht wird – finanziell, persönlich und mit ganz viel Herzblut.

BERUFLICHER ERFOLG UND SOZIALE INTEGRATION

Für ein neues Sprachförderungsprogramm der Jugendberufshilfe Düsseldorf übernimmt SEGRO beispielsweise die Schirmherrschaft – um Migrantinnen und Migranten, die in Ausbildung sind, zu unterstützen. Das Albrecht-Dürer-Berufskolleg Düsseldorf und das Institut für Interkulturelle Kommunikation helfen Auszubildenden, ihre Sprachkenntnisse zu verbessern, weil sie den Ausbildungs- und Prüfungsanforderungen zunehmend nicht gewachsen sind. Die zunächst 25 Azubis in der Gastronomie erlernen in einer Reihe von Kursen aber auch wichtige berufliche Fähigkeiten. „Bildung ist die Basis für beruflichen Erfolg und soziale Integration“, sagt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. „Deshalb freuen wir uns, dass wir das Programm im Rahmen unseres Community-Investment-Plans unterstützen können.“ Die Anschubfinanzierung von SEGRO hat unter anderem

Für soziale Projekte geben SEGRO-Beschäftigte nicht nur ihre Zeit, sondern auch viel Herz.



ermöglicht, dass ausreichend Ressourcen für Hospitation, Fortbildung und fachliche Einarbeitung der Lehrkräfte sowie für die didaktische Aufbereitung der Lehrwerke und Unterrichtsmaterialien zur Verfügung stehen.

Damit geflüchtete Menschen bessere Chancen haben, eine berufliche Tätigkeit aufzunehmen, hilft ihnen die Düsseldorfer Organisation „Hispi“ mit Sprachkursen: Der Name steht für „Hilfe bei der sprachlichen Integration“. Das Programm „Hispi LAB“ wird von SEGRO nicht nur finanziell unterstützt: Ein Mitarbeiter von SEGRO gibt in seiner Freizeit ehrenamtlich Unterricht, und andere Kolleginnen und Kollegen vermittelten PC-Kenntnisse in einem Lehrgang, der in diesem Sommer angeboten wurde.

SEGRO unterstützt lokale Initiativen wie die Tafeln.



BESCHÄFTIGTE SPENDEN IHRE ZEIT

Neben den ehrenamtlichen Tätigkeiten bei der „Hispi“ setzen sich Mitarbeitende das ganze Jahr über ein und spenden ihre Zeit. Sie helfen unter anderem in diversen Städten bei der Tafel, haben mit einem Seniorenheim einen Ausflug organisiert, für eine Jugendwohngruppe ein Gartenhaus gebaut und Bäume gepflanzt. Weiterhin begleiten sie Schulprojekte zu Themen wie Biodiversität, indem sie zum Beispiel Schülerinnen und Schüler der Maria-Montessori-Gesamtschule in Düsseldorf zu „Imkerhelden“ ausbilden. ○

23-KÖPFIGES TEAM AUF DER EXPO REAL

Welche Schlüsselrolle SEGRO Germany bei Entwicklungen rund um die Immobilien- und Logistikbranche spielt, zeigte sich wieder einmal auf der EXPO REAL im Oktober in München. SEGRO war als Premium-Partner der Stadt Düsseldorf mit einem Counter vertreten, 23 Kolleginnen und Kollegen aus dem deutschen sowie dem niederländischen Team waren vor Ort. Für SEGRO ist die Messe eine großartige Plattform, um innovative Projekte vorzustellen, Netzwerke zu knüpfen, Partnerschaften zu stärken und selbst Einblicke in die Branche zu gewinnen. Schwerpunkt waren die ESG-Themen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie „Responsible SEGRO“: Darüber kam das Team mit vielen Stakeholdern ins Gespräch. ○



VOLLVERMIETUNG IN LEIPZIG

Der SEGRO Logistics Park Leipzig Airport ist fertiggestellt, und die gesamten 216.000 Quadratmeter sind voll vermietet. Zuletzt hat ein neuer Mieter 4.300 Quadratmeter Fläche bezogen, der dort bis zu 37 neue Arbeitsplätze schafft. Weiterhin hat ein Bestandsmieter um 8.749 Quadratmeter erweitert. Der Park wurde mit der Erweiterung noch nachhaltiger: Es wurden unter anderem eine Luftwärmepumpe installiert und weitere E-Ladesäulen aufgestellt. 15 Prozent der Dachfläche bestehen aus Lichtkuppeln, zehn Prozent der Fassade aus Lichtbändern – Letztere sparen Energie für künstliches Licht und sorgen für mehr Wohlbefinden bei den Mitarbeitenden. Mit den Maßnahmen strebt SEGRO das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold für den Standort an. ○



SEGRO GROUP CONFERENCE 2023

„To be the Best“: Unter diesem Motto trafen sich im September über 400 internationale SEGRO-Kolleginnen und -Kollegen in Amsterdam zur Group Conference. Die Veranstaltung konnte nach fünf Jahren Pause erstmals wieder stattfinden. Im Talkshow-Stil unterhielten sich Mitglieder des Upper Managements über Transformation, Innovation, Ambitionen und Firmenkultur. ○

Zu den freien Mietflächen:

