

# What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „ERFOLGREICH  
BROWNFIELDS ENTWICKELN“

MEILENSTEINE

GEWERBE  
MITTEN IN DER CITY

COMMUNITY INVESTMENT

BERUFSBILDER  
ENTDECKEN



ERFOLGSGESCHICHTEN

## NACHHALTIGER NEUANFANG

SEGRO hat mit dem Park Köln City ein altes Industrie-  
gebiet als modernen Gewerbepark neu erfunden.

# NEUE STANDORTE ERSCHLIESSEN

**Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, berichtet, was die Fertigstellung des SEGRO Parks Köln City für ihn bedeutet und welche neuen Projekte geplant sind.**



## **SEGRO schreibt seine Erfolgsgeschichte fort: Der Park Köln City ist fertig – damit ist ein weiteres komplexes Brownfield-Projekt abgeschlossen. Was bedeutet das für Ihr Unternehmen?**

Das Projekt ist ein weiterer Beleg dafür, dass wir in der Entwicklung von Brownfields erfolgreich sind, und zeigt den Gemeinden sowie unseren Kunden, wie gut wir diese Art der Sanierung beherrschen. Als Unternehmen ist es uns wichtig, dass wir den Gemeinden etwas zurückgeben: In Köln haben wir auf dem alten, stark kontaminierten Gelände einer ehemaligen Lackfabrik ein neues, modernes Gewerbegebiet mit einer diversen Mieterschaft errichtet und damit rund 1.000 Arbeitsplätze geschaffen. Ich persönlich bin stolz darauf, dass ich zu dem Team gehöre, das solche Dinge möglich macht. Erfolge wie dieser geben uns die Energie, weitere neue Projekte anzuschieben.

## **Das Portfolio von SEGRO ist fast vollständig vermietet. Was bedeutet das für das Asset Management?**

Das Team hat umso mehr zu tun: Bei rund 99 Prozent Auslastung unserer Parks gibt es immer Verträge, die bald auslaufen, und unser Asset Management versucht natürlich, die Kunden als Mieter zu halten. 85 bis 90 Prozent behalten wir in der Regel pro Jahr auch, was zeigt, dass unser Engagement für eine starke Kundenbindung wirkt. Für uns bedeutet die hohe Auslastung auch, dass wir weitere neue Standorte erschließen können und wollen. Zum Beispiel haben wir den Bau eines neuen Parks bei Köln begonnen: Der SEGRO Park Frechen wird 30.000 Quadratmeter Fläche für Gewerbe und Büro umfassen. So können wir ab Ende 2024 wieder ganz neue Produkte anbieten.

## **Welche Pläne und Erwartungen haben Sie für die kommenden Monate?**

Wir haben Entwicklungsprojekte an mehreren Standorten in ganz Deutschland, bei denen wir auf die Baugenehmigungen warten und hoffen, dass wir dort zeitnah mit dem Bau neuer SEGRO Parks beginnen können. Natürlich haben wir die makroökonomische Lage dabei immer im Blick: Wir wägen sehr genau ab, welche Flächen wir spekulativ entwickeln. Für mich hat Priorität, die Entwicklungspipeline so überlegt wie möglich abzuarbeiten und weiterhin großartige Brachflächen aus alten Kraftwerken und ähnlichen Objekten zu entwickeln – so wie jetzt in Köln. ◉



# MEDIAFIX



## ERINNERUNGEN DIGITALISIEREN

**MEDIAFIX digitalisiert analoge Fotos, Dias oder Filme und bewahrt die alten Schätze so für die Ewigkeit. Im SEGRO Park Köln City findet das Unternehmen genug Raum mit Wachstumspotenzial.**

„Wir retten Erinnerungen“, erklärt Hans-Günter Herrmann, einer der Gründer der Kölner MEDIAFIX GmbH, sein Geschäftsmodell. „Wir digitalisieren analoge Medien wie alte Fotos, Dias oder Filme.“ In der Pandemie, als viele Menschen lange verborgene Schätze aus Kellern und Schubladen holten, erlebte die Nachfrage nach dieser Dienstleistung einen enormen Schub. Danach folgte die Internationalisierung in inzwischen sieben Länder. Das Unternehmen brauchte entsprechend mehr Raum, den es im SEGRO Park Köln City fand: 2022 zog MEDIAFIX dort ein.

### GERÄTE AUS EIGENER HERSTELLUNG

Herrmann und sein Team freuen sich über einen nachhaltigen und sehr professionellen Standort. SEGRO hat die Flächen individuell auf die

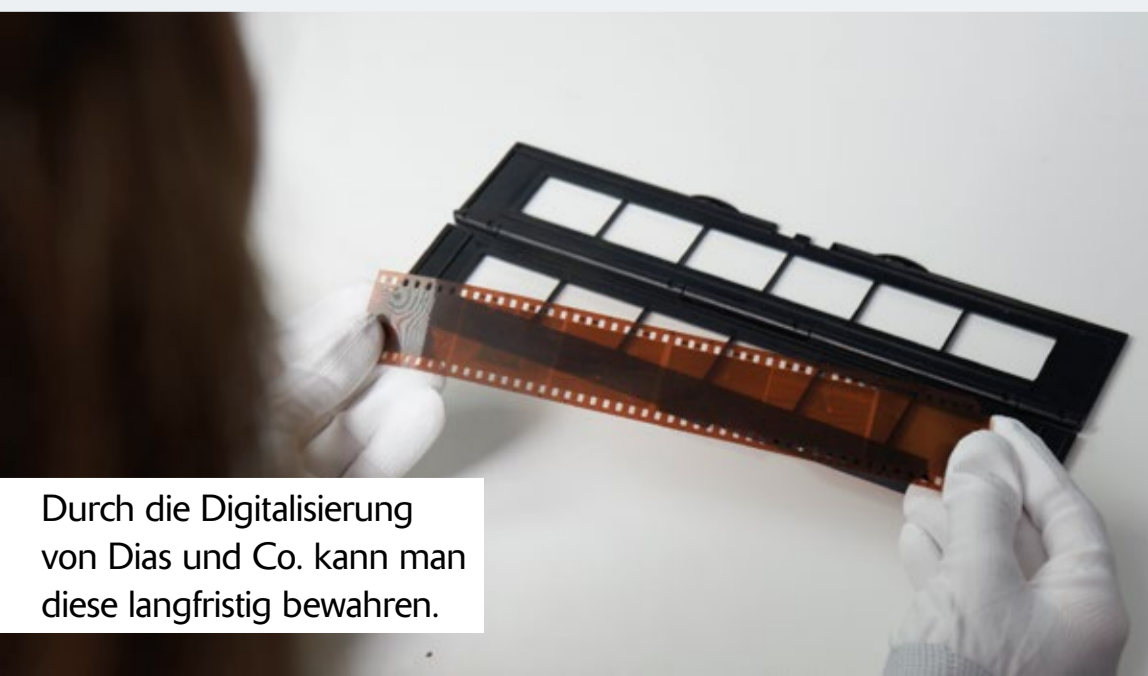


Christoph Kind (l.) und Hans-Günter Herrmann haben MEDIAFIX 2011 gegründet.

Anforderungen von MEDIAFIX zugeschnitten: Rund ein Drittel nehmen Büroflächen ein, den Rest teilen sich Lager, Produktion und Technik. „Wir stellen die Geräte zur Digitalisierung selbst her, weil es nur wenig gute Modelle am Markt gibt – und auch, um ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis für unsere Kundinnen und Kunden zu erzielen“, so Herrmann. Die Räume haben zudem weiteres Wachstumspotenzial. „Seit unserer Gründung 2012 sind wir bereits dreimal umgezogen. Hier im SEGRO Park Köln City haben wir nun vorsorglich mehr Quadratmeter angemietet, als wir derzeit brauchen. Das gibt uns eine langfristige Perspektive.“

### EXPANSION NACH GROSSBRITANNIEN

Anfang 2024 erreichte das Unternehmen einen Meilenstein: Mehr als 200 Millionen Bilder und Filmminuten hatte MEDIAFIX bis dahin digitalisiert, alte Dias und Videokassetten sind die Bestseller. Die Kundinnen und Kunden können sie bei einer der 26 Annahmestellen des Unternehmens deutschlandweit abgeben oder per Post an MEDIAFIX schicken. Der Dienstleister hat auch bereits in andere europäische Länder expandiert, unter anderem in die Schweiz, nach Frankreich und in die Benelux-Länder. 2024 soll Großbritannien folgen. ○



Durch die Digitalisierung von Dias und Co. kann man diese langfristig bewahren.

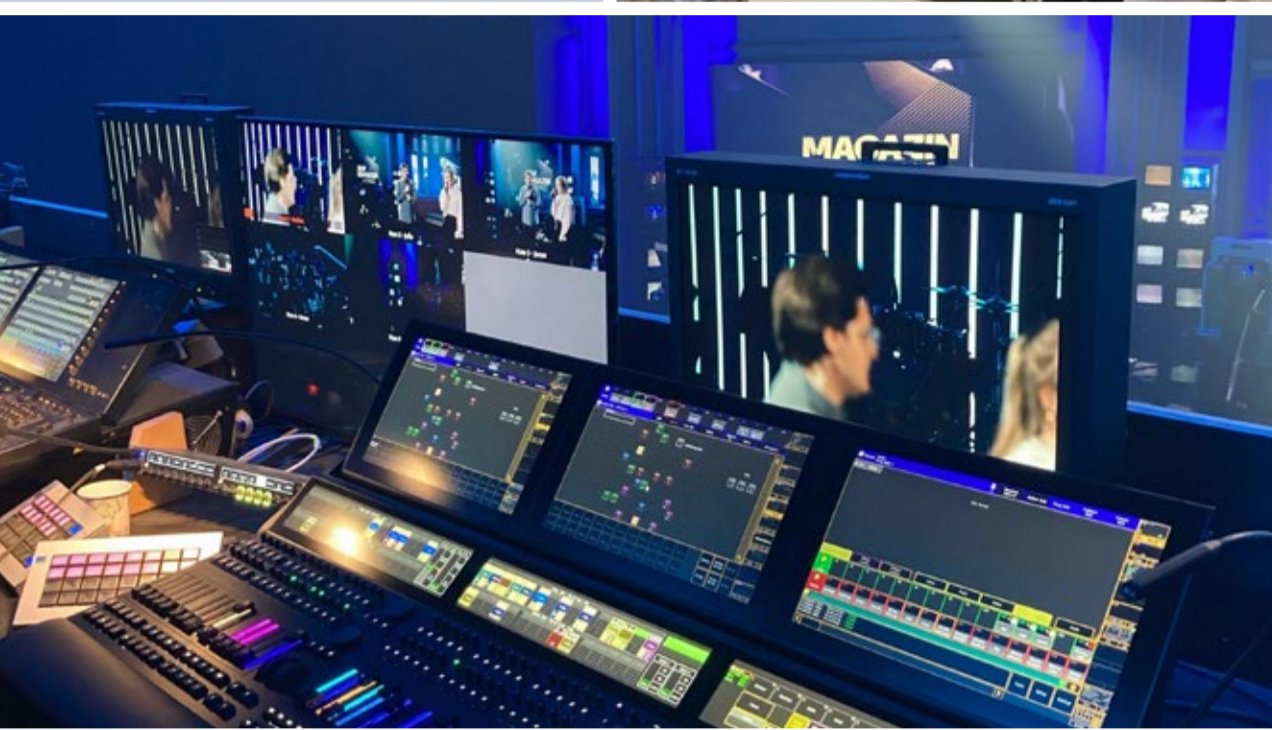
# GEWERBE MITTEN IN DER CITY

**Im SEGRO Park Köln City sind alle Flächen vermietet. Die Revitalisierung einer alten Lackfabrik bereichert die Innenstadt mit einem vielfältigen Branchenmix, Nachhaltigkeit und ästhetischem Design.**

Von Torten bis Lamborghini – im SEGRO Park Köln City gibt es das alles. Das Revitalisierungsprojekt ist fertiggestellt, voll vermietet und bietet nun Unternehmen aus verschiedensten Branchen moderne Flächen für ihren Erfolg. SEGRO hat an diesem Standort Außergewöhnliches geschaffen: Auf dem Gelände waren zuvor mehr als 100 Jahre lang Farben und Lacke produziert worden, verbunden mit entsprechend hohen Belastungen der Bevölkerung. Nach dem Kauf des elf Hektar großen Geländes im Jahr 2014 wurden in einem aufwendigen Prozess die alten Gebäude abgerissen, der Boden fachgerecht aufbereitet und wieder nutzbar gemacht. →

2014 vs. 2024:  
Das alte Industriegelände hat sich zum hochmodernen Gewerbepark gewandelt, der sich optimal in die City einfügt.





Von Fernsehformaten über die Produktion von Torten und T-Shirts bis zum Restaurant: Der SEGRO Park Köln City bietet einer Vielfalt an Unternehmen den Raum für ihren Erfolg.

So wandelte sich die ehemals industrielle Nutzung mit hohen Emissionen zu einem Projekt, das Raum für unterschiedlichste Gewerbebetriebe eröffnet, über 1.000 Arbeitsplätze geschaffen und schweren Lkw-Verkehr durch umweltschonende Logistik auf der letzten Meile ersetzt hat. „Wir konnten das Areal von den Belastungen alter Industrie befreien und zu einem multifunktionalen Gewerbepark entwickeln, der modernen Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht wird“, sagt Tim Rosenbohm, Director of Light Industrial Germany bei SEGRO. „Entstanden ist ein effizienter und städtebaulich ansprechender Gewerbepark, der neues Leben auf das Grundstück bringt.“

### OFFENER RAUM

Das Projekt ist ideal angeschlossen und leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Und das Gelände hat sich geöffnet: Wo vorher ein geschlossenes Werk mitten in der Stadt beheimatet war, ist jetzt ein offener Raum entstanden. Neben den Angestellten der Mieter kommen regelmäßig Gäste zu Aufnahmen ins TV-Studio des Unterhaltungsfernsehens Ehrenfeld in den Park oder in das Restaurant von Delicato, Kundinnen und Kunden holen ihre Bestellungen beim Kuchenhersteller deineTorte.de oder dem Digitalisierungsdienstleister MEDIAFIX ab oder interessieren sich für die Autos bei Moll Sportwagen Köln. Vom Postverteilzentrum im Park aus werden Briefe und Pakete in die Stadt zugestellt, Flaschenpost liefert innerhalb von zwei Stunden Lebensmittel und

Getränke. Auch die Mieter untereinander sind vernetzt, helfen sich gegenseitig mit Materialien und Technik oder nutzen Delicato als Kantine.

### STÄDTE POSITIV MITGESTALTEN

Die Mauern, die das Gelände einst umschlossen, wurden abgerissen, es gibt keine Schranken mehr, der Park ist jetzt öffentlich zugänglich. Der Standort ist deutlich lebendiger und grüner geworden und bereichert damit die Rheinmetropole. „Die Vitalisstraße ist wieder eine bekannte Adresse in Köln – mit entsprechend hoher Anziehungskraft für Unternehmen wie auch ihre Kundinnen und Kunden“, erklärt Simon Czerwinski, Associate Director Development Light Industrial bei SEGRO. „Der vielfältige Branchenmix im Park spiegelt die hohe Flexibilität der Mietflächen von SEGRO wider und zeigt, was dort alles stattfinden kann. Wir können so gut wie jede Nutzungsart abbilden.“ An diesem Standort gab es Beschränkungen wie Lärmschutzvorgaben oder den Wunsch der Stadt, den Lkw-Verkehr zum Park gering zu halten. „Wir haben die Herausforderung angenommen und beispielsweise gezielt passende Mieter ausgewählt, die tagsüber die Infrastruktur eines Industriegebiets brauchen, aber keinen Nachtbetrieb haben“, so Czerwinski. Der Park ist ein ideales Beispiel dafür, was hochwertige moderne Light-Industrial-Immobilien leisten können: „Sie sind eben nicht die grauen Klötze an der Autobahn, sondern können sich organisch in Städte einfügen und einen Mehrwert für die Stadtentwicklung bieten.“ ○

# BERUFSBILDER ENTDECKEN

**Mit vielen Projekten und Initiativen ist SEGRO an Schulen aktiv, unterstützt Jugendliche auf dem Weg in ihr Berufsleben und sensibilisiert für das Thema Umweltschutz.**

Eine frühzeitige Berufsorientierung und die Förderung übergreifender Schlüsselkompetenzen helfen jungen Menschen beim Übergang von der Schule in den Beruf. SEGRO möchte sie dabei unterstützen, ihnen früh Einblicke ins Berufsleben geben und sie motivieren, ihren Interessen zu folgen. Gemeinsam mit einem Netzwerk an Firmen, die sich in den SEGRO Gewerbeparks niedergelassen haben, veranstaltet das Unternehmen unter anderem Tage der offenen Tür, Führungen und Karriereberatungen. Das breite Feld der Mieterschaft bietet eine Vielzahl an Berufen aus verschiedensten Branchen sowie direkte Ansprechpersonen für spätere Bewerbungen – und das alles im direkten Umfeld der Schulen.

## **AKTIV NACHWUCHS GEWINNEN**

„Es ist Teil unser ‚Responsible SEGRO‘-Strategie, die Städte und Gemeinden, in denen unsere Parks liegen, mit konkreten Projekten zu begleiten“, erklärt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. „Unsere Mieterschaft bekommt dabei die Chance, Nachwuchskräfte zu gewinnen und aktiv

etwas gegen den Fachkräftemangel zu tun.“ Neben der Berufsorientierung stehen Naturschutz und der Abbau von Sprachbarrieren im Fokus. So unterstützt ein neues Programm der Jugendberufshilfe Düsseldorf und des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge Auszubildende am Albrecht-Dürer-Berufskolleg, für die es aufgrund eines erhöhten Sprachförderbedarfs besonders herausfordernd ist, ihre Ausbildung und Prüfungen zu schaffen – ermöglicht durch eine Schirmherrschaft von SEGRO.

## **IMKER-WORKSHOPS UND BAUSTELLENBESUCH**

Biodiversität, gesunde Ernährung und Bewegung sind für Schulen wichtige Themen. Hier unterstützt SEGRO gemeinsam mit dem Düsseldorfer Imker Dieter Weinkauf und durch die Klimaschutzpartnerschaft mit PLANT-MY-TREE®. Für das Frühjahr ist eine Baumpflanz-Aktion geplant, bei der das Team gemeinsam mit Düsseldorfer Schulklassen im Umland 1.000 Bäume pflanzt. Der Imker zeigt die Bienenstöcke in den SEGRO Parks Düsseldorf City und Süd und erklärt, wie Bienen Honig produzieren und wie dieser den Weg ins Glas findet. Im Januar wurde eine weitere Partnerschaft vereinbart, diesmal mit dem Wim-Wenders-Gymnasium der Stadt. „Die Jugendlichen können zum Beispiel den SEGRO Park Düsseldorf Flingern besuchen, ein Revitalisierungsprojekt im Bau, und dort an der Stadtplanung und dem Bau teilhaben“, so van Drunen. „Sie lernen, was es bedeutet, Materialien zu recyceln, Kreislaufwirtschaft zu betreiben und CO<sub>2</sub>-neutral zu bauen.“ ○



An Tagen der offenen Tür können Jugendliche die SEGRO-Mieter kennenlernen.

## DYNAMIK HÄLT AN

SEGRO ist auch im vergangenen Jahr auf Wachstumskurs geblieben: Laut dem Report 2023 konnte das Unternehmen neue Nominalmieten in Höhe von 101 Millionen Euro (2022: 113 Millionen Euro) verzeichnen, einschließlich neuer Vorvermietungsverträge in Höhe von 31 Millionen Euro. Der durchschnittliche Anstieg bei Mietüberprüfungen und -verlängerungen lag bei 31 Prozent. Die Nettomieteinnahmen stiegen um 12,5 Prozent auf 675 Millionen Euro (2022: 600 Millionen Euro). Der bereinigte Gewinn vor Steuern betrug 470 Millionen Euro – 6,0 Prozent mehr als im Vorjahr. 1.071 Millionen Euro investierte SEGRO in die Erschließung von Grundstücken und den Kauf neuer Flächen. Die Dynamik wird weiter anhalten: 623.900 Quadratmeter sind im Bau oder die Projekte in fortgeschrittenen Verhandlungen. Das bedeutet ein Mietpotenzial von 82 Millionen Euro; 73 Prozent davon sind bereits oder werden voraussichtlich vorvermietet. ○



## NEUE ROLLEN FÜR KUX UND HOFER

Julian Kux und Sebastian Hofer haben seit Januar neue Führungspositionen bei SEGRO. Kux ist als Director Logistics für Vermietung und Grundstücksakquisition sowie für den Ausbau des Logistikimmobilien-Portfolios verantwortlich. Hofer bekleidet die neue Funktion des Director Asset Management, die geschaffen wurde, um den gestiegenen Anforderungen des Immobilien-Portfolios gerecht zu werden. Jim Hartley, Managing Director Germany and Netherlands, sagt: „Die Beförderungen von Julian und Sebastian spiegeln unser Bestreben wider, interne Talente zu fördern. Ihre beeindruckende Erfahrung wird eine Schlüsselrolle bei unserem weiteren Wachstum spielen.“ ○

## STARTSCHUSS FÜR DAS SEGRO CENTRE PARIS LES GOBELINS

In Paris baut SEGRO mit dem Centre Paris Les Gobelins einen einzigartigen urbanen Logistik-Hub. Dazu saniert es den ehemaligen U-Bahnhof Les Gobelins und macht daraus einen innovativen, nachhaltigen Raum, der moderne Lösungen für Logistik auf der letzten Meile in die Metropole bringt. Beste Logistiktechnologie soll die Effizienz der Dienstleistungen steigern, während die Belastungen für die Umwelt drastisch minimiert werden. Das Projekt wird eine Gesamtfläche von 75.000 Quadratmetern auf zwei Ebenen haben. Die Einweihung ist für 2025 geplant. ○

**Zu den freien  
Mietflächen:**

