

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „UNSERE KUNDEN
WACHSEN MIT UNS“

ERFOLGSGESCHICHTEN

SCAN GLOBAL SICHERT
SICH NACHHALTIGE FLÄCHE

ENGAGEMENT

RAUM FÜR
PERSPEKTIVEN



THEMA

DIE URBANE REVOLUTION DER LOGISTIK

Die citynahen Gewerbeparks von SEGRO bieten Unternehmen zahlreiche Möglichkeiten und enormes Entwicklungspotenzial.

„UNSERE KUNDEN WACHSEN MIT UNS“

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, über wirtschaftliche Herausforderungen, die Zukunft nachhaltiger Gewerbeimmobilien – und Vertrauen.



Die wirtschaftliche Lage bleibt volatil, politische Rahmenbedingungen verändern sich. Wie wirkt sich das bei SEGRO auf die Strategie für Neubauten, Investitionen und Mietverträge aus?

Es ist derzeit schwer, verlässliche Prognosen zu treffen. Die extrem dynamische makroökonomische Situation stellt unsere Kunden vor große Herausforderungen. Unser Anspruch ist, in einer langfristigen Partnerschaft tragfähige Antworten zu liefern – sowohl für geplante Bauprojekte als auch für bestehende Vertragsverhältnisse. Besonders gut entwickeln sich derzeit unsere Projekte im Bereich Light Industrial und urbane Logistik. Wir sehen eine starke Nachfrage, unter anderem von Anbietern, die Lebensmittel liefern. Das zeigt, wie wichtig gute Standorte und hochwertige Gebäude gerade jetzt sind.

Wie verändert der technologische und strukturelle Wandel in Schlüsselbranchen – etwa in der Elektromobilität oder im E-Commerce – die Anforderungen Ihrer Kunden? Und wie reagiert SEGRO mit neuen Konzepten oder Standortstrategien darauf?

Für uns ist es essenziell, ganz nah an unseren Kunden zu bleiben. Dank unserer flexiblen Bauweise können wir schnell auf neue Anforderungen reagieren, unsere Immobilien lassen sich gut an unterschiedliche Nutzungen anpassen. Das ist besonders wichtig für Branchen im Wandel. Wir erhalten derzeit vermehrt Anfragen von Bestandskunden, die in anderen Ländern mit uns zusammenarbeiten möchten. Da ist das Stichwort Vertrauen: Sie kennen und schätzen uns und fragen uns gezielt nach Flächen in Spanien, Großbritannien oder den Niederlanden. Unsere Kunden wissen, dass sie sich auf unsere Qualität verlassen können und die Möglichkeit haben, mit uns zu wachsen.

Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit vor diesem Hintergrund – und gibt es dazu neue Entwicklungen bei SEGRO?

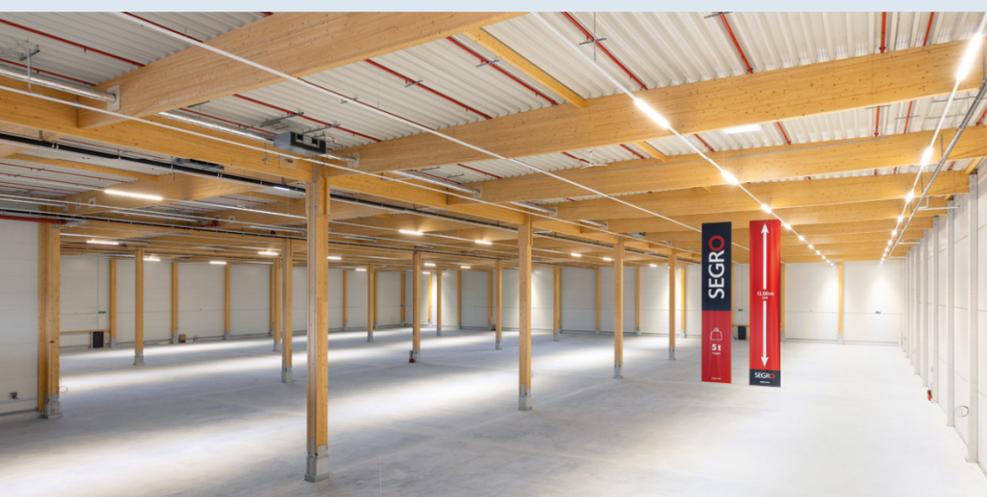
Nachhaltigkeit spielt für unsere Kunden eine immer größere Rolle. Themen wie ESG, die Einhaltung des Pariser Klimaabkommens oder Zertifizierungen wie die der DGNB geben immer häufiger den Ausschlag für die Wahl eines Gebäudes. Besonders relevant ist das Thema Heizung: In unseren Neubauten setzen wir auf Luft- oder Erdwärmepumpen. Gleichzeitig entwickeln wir kontinuierlich neue Lösungen, haben beispielsweise in Neu Wulmstorf bei Hamburg unsere erste Logistikimmobilie mit einem Vollholz-Tragwerk fertiggestellt. Im Park Düsseldorf Flingern bauen wir zurzeit ebenfalls hölzerne Einheiten, die mit rund 500 Quadratmeter Fläche kleiner sind – ideal für wachsende Unternehmen, die noch keine große Produktionshalle benötigen. ○



KLIMAFREUNDLICH BIS INS TRAGWERK

Die Scan Global Logistics Group hat sich im SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf eine besonders nachhaltige Logistikfläche gesichert – mit Holzkonstruktion, Wärmepumpen, PV-Anlage und einem Biodiversitätskonzept.

Das SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf, im Frühjahr 2025 fertiggestellt, setzt neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit: Das Tragwerk der Immobilie ist komplett aus Holz gebaut, was im Vergleich zu herkömmlicher Bauweise bis zu 14 Prozent der CO₂-Emissionen einspart. Die dänische Scan Global Logistics Group hat die rund 22.000 Quadratmeter große Fläche angemietet. „Als global agierender Logistikdienstleister mit Schwerpunkt auf Luft- und Seefracht sind wir uns der Verantwortung bewusst, die wir im Hinblick auf die Reduzierung von Treibhausgasemissionen tragen“, sagt Sven Schoon, Geschäftsführer der Scan Global Logistics GmbH. „Deshalb setzen wir gezielt auf nachhaltige Lösungen, um die Dekarbonisierung von Lieferketten voranzutreiben – schnell und im großen Maßstab.“



Die Holzkonstruktion spart bis zu 14 Prozent CO₂ gegenüber herkömmlicher Bauweise.

GRÜNER STROM VOM DACH

Nicht nur das hölzerne Tragwerk steigert die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Auf dem Dach installierte SEGRO auch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 1,96 Megawatt Peak – den grünen Strom kann Scan Global direkt nutzen. Beheizt werden die Hallen- und Büroflächen mit einem Wärmepumpensystem. Die konsequent auf Klimaschutz ausgerichtete Bauweise ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von SEGRO, die unter anderem auf kohlenstoffarmes Wachstum und Biodiversität setzt. So wurden in Kooperation mit dem Klimaforum Neu Wulmstorf auch Maßnahmen umgesetzt, die die Artenvielfalt fördern: naturnahe Grünflächen, Insektenhotels und Nisthöhlen für heimische Vogelarten. SEGRO strebt mit all dem die DGNB-Nachhaltigkeitszertifikate „Platin“ und „Klimapositiv“ an.

BALD ANBINDUNG AN DIE A26

Für SEGRO zeigt der Standort, wie nachhaltige Entwicklung, wirtschaftlicher Nutzen und regionale Verbundenheit Hand in Hand gehen. „Nachdem das Grundstück zuvor einem großen lokalen Arbeitgeber gehört hatte, der leider in Konkurs ging, sind wir stolz darauf, dass wir mit Scan Global ein lokales Unternehmen gefunden haben, das zudem unsere Nachhaltigkeitswerte teilt“, sagt Julian Kux, Director Logistics Germany bei SEGRO. „Wir haben umfangreich in die Brachfläche investiert und so hochwertige, moderne und nachhaltige Logistikflächen geschaffen.“ Scan Global kannte den Standort bereits und schätzt dessen Vorteile. „Wir sind seit über zehn Jahren in Neu Wulmstorf in der Logistik tätig und fühlen uns der Region eng verbunden“, betont Sven Schoon. „Mit der zukünftigen Anbindung an die Autobahn A26 wird der Zugang zum Hamburger Hafen noch effizienter – ein klarer logistischer Vorteil für unsere Seefracht-Aktivitäten.“ ○



HIER WIRD ZUKUNFT GEBAUT

SEGRO wächst weiter – gemeinsam mit seinen Kunden. Vor allem die Gewerbeparks verzeichnen eine starke Nachfrage, unter anderem von E-Commerce- und Last-Mile-Delivery-Unternehmen.

Die wirtschaftliche Lage in Europa und der Welt bleibt angespannt. Doch SEGRO wächst weiter – gemeinsam mit seinen Kunden. „Wir erleben nach wie vor eine hohe Nachfrage nach unseren Flächen, insbesondere bei den Gewerbeparks“, sagt Tim Rosenbohm, Director Development Light Industrial bei SEGRO Germany. „Die Kunden sind durchaus vorsichtiger geworden, Anmietungen dauern etwas länger – aber gerade kleine und mittelständische Unternehmen behaupten sich und finden bei uns den passenden Raum für ihre Anforderungen.“ SEGRO kombiniert Büro-, Service- und Produktionsflächen. „Eine hohe Gebäudequalität ist heute ein wichtiger Wettbewerbsfaktor – auch um Fachkräfte zu gewinnen und zu halten“, so Rosenbohm. Vor allem die modularen Einheiten, die SEGRO entwickelt, seien ein Pluspunkt: „Unsere Flexibilität ermöglicht gerade Unternehmen im Wachstum, mit uns größer zu werden.“ Die Branchenvielfalt seiner Kunden macht SEGRO wiederum resilient.



Die Gewerbeparks von SEGRO sind stark nachgefragt – sie überzeugen mit bester Anbindung, Nachhaltigkeit und modernem Design.

HÖCHSTWERTE IN DER KUNDENZUFRIEDENHEIT

Ein Unternehmen auf Wachstumskurs ist Coolblue: Der niederländische Elektronikhändler überzeugt seine Kundinnen und Kunden mit Service und einer besonders starken Firmenkultur. „Wir liefern große Haushaltsgeräte mit unseren eigenen Teams – freundlich, pünktlich, hilfsbereit und auf Wunsch am nächsten Tag“, erklärt Urs Möller, Coolblue Country Manager für Deutschland.

„Auf dieser hochwertigen Fläche können wir unsere Servicekultur bis ins Detail leben.“

Urs Möller

Coolblue Country Manager für Deutschland



„Alles für ein Lächeln“ hat sich das Unternehmen als Firmenslogan auf die Fahnen geschrieben – und daran richten sich sämtliche Aktivitäten aus. „Bei Coolblue haben wir nur ein Ziel: rundum zufriedene Kunden“, so Möller. Die Unternehmenskultur wird aktiv gelebt: Neue Mitarbeitende werden intensiv geschult, das Team agiert freundschaftlich und engagiert. Die Zufriedenheit der Kundinnen und Kunden erreicht entsprechende Höchstwerte im Branchenvergleich. →



Picnic betreibt die ganze Supply Chain selbst: Der Lebensmittellieferdienst führt ein eigenes Zentral- und Umschlaglager und setzt auf eigenes Personal in der Auslieferung.

Seit 2021 betreibt Coolblue eines seiner zentralen Lieferdepots im SEGRO Park Düsseldorf Süd. Der Park wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Papierfabrik gebaut und ist ein Beispiel für die gelungene Revitalisierung von Industrieflächen. „Die Fläche ist hochwertig, hervorragend angebunden und ermöglicht uns, unsere Servicekultur bis ins Detail zu leben“, erklärt Möller. Das Unternehmen wächst stark: Nach Düsseldorf, Dortmund, Essen und Frankfurt am Main eröffnet Coolblue in den kommenden Monaten auch Filialen in Hamburg, Hannover und Münster. Insgesamt 38 Stores und 11 Lieferdepots in Deutschland sind bis 2029 geplant, 1.500 neue Mitarbeitende sollen hinzukommen.



„Wir sind sehr froh, dass wir diese Fläche gefunden haben und mit SEGRO einen langfristigen Mietvertrag schließen konnten.“

Niklas Brouns

Team Lead Real Estate für die Expansion in Deutschland bei Picnic

LIEFERUNG AUF INTELLIGENT GEPLANTEN ROUTEN

Mit seinen Gewerbeparks zieht SEGRO solche ambitionierte Akteure an. „Allein die Standortvorteile, die wir mit unseren Parks bieten können, sind für ein sehr großes Kundenspektrum attraktiv, unter anderem im Bereich E-Commerce und Last Mile Delivery“, so Tim Rosenbohm. Auch der Online-Lebensmittelhändler Picnic ist Kunde von SEGRO – im SEGRO Park Düsseldorf Flingern. Der Lieferdienst führt keine eigenen Märkte, sondern bringt die Ware frisch aus seinen Depots zu den Kundinnen und Kunden: mit elektrisch betriebenen Lieferfahrzeugen, auf intelligent geplanten Routen und ohne Liefergebühr. „Wir betreiben die ganze Supply Chain selbst – mit eigenem Zentral-

und Umschlaglager sowie eigenem Personal in der Auslieferung“, erklärt Niklas Brouns, Team Lead Real Estate für die Expansion in Deutschland bei Picnic.

Seine Anforderungen an neue Standorte sind hoch: Diese müssen innerstädtisch gelegen, gut erreichbar und technisch gerüstet sein – insbesondere mit Blick auf die E-Mobilität. Der Bedarf an Strom ist fünf- bis sechsmal so hoch wie bei herkömmlichen Nutzern. Hinzu kommt der Wunsch nach Sozialräumen und einer ÖPNV-Anbindung vor allem für studentische und nebenberufliche Mitarbeitende – und das alles auf 1.500 bis 2.000 Quadratmetern Logistikfläche mit 40 bis 50 Stellplätzen. „Das ist nicht ganz einfach zu finden“, so Brouns. Der SEGRO Park Düsseldorf Flingern war aber ein „Perfect Match“: „Wir sind sehr froh, dass wir diese Fläche gefunden haben und mit SEGRO einen langfristigen Mietvertrag schließen konnten.“ Picnic verfolgt ambitionierte Wachstumspläne: Mittelfristig will man mindestens jeden zweiten Haushalt in Deutschland beliefern.

GUTE ZUSAMMENARBEIT MIT DER KOMMUNE

Der SEGRO Park Düsseldorf Flingern entsteht auf einem ehemaligen Industriegebiet von thyssenkrupp, das umfassend revitalisiert wurde. Die 19-Hektar-Fläche wird Stück für Stück entwickelt, es wird drei Gebäudetypen mit Flächen von rund 400 bis zu mehr als 3.000 Quadratmetern geben. Der hochmoderne Gewerbepark habe eine „Lage, wie sie besser nicht sein könnte: urban, in einer gewachsenen Stadt, mit der entsprechenden Infrastruktur“, erklärt Tim Rosenbohm. „Die Immobilie ist über mehrere Verkehrsachsen an das Stadtgebiet angebunden, und in der direkten Umgebung leben viele Menschen – es gibt also viele potenzielle Kundinnen und Kunden.“ Über seinen Community-Investment-Plan investiert SEGRO aktiv in eine gute Kooperation mit der Nachbarschaft und unterstützt unter anderem soziale Projekte. Auch in Flingern habe man die Kommune früh einbezogen, so Rosenbohm: „Wir standen von Anfang an im engen Austausch darüber, wie und was hier entwickelt werden soll – das hat eine besonders konstruktive Zusammenarbeit ermöglicht.“

Der innenstadtnahe SEGRO Park Düsseldorf Süd bietet flexible und kleinteilige Einheiten und ermöglicht Mietern ein flexibles Wachstum.



SEGRO hat Jugendlichen aus Düsseldorf berufliche Chancen aufgezeigt und sie in eine Baumpflanz-Aktion eingebunden.

RAUM FÜR PERSPEKTIVEN

SEGRO wächst nicht nur mit seinen Immobilienprojekten, das Unternehmen baut auch im Rahmen seines Community-Investment-Plans (CIP) sein ehrenamtliches Engagement aus. Es fördert insbesondere in Deutschland Initiativen, die soziale Teilhabe, Chancengerechtigkeit und Umweltbildung unterstützen. „Unsere Parks sind Teil lebendiger Stadtgesellschaften“, erklärt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO Germany. „Wir möchten als Unternehmen Verantwortung übernehmen: direkt vor Ort, ganz konkret – und mit Blick auf die nächste Generation.“

BERUFSORIENTIERUNGSTAGE MIT EINER REALSCHULE

Ein Schwerpunkt des CIP von SEGRO liegt auf Programmen zur Berufsorientierung. So war beispielsweise vor Kurzem eine Klasse aus der benachbarten Realschule Benrath im SEGRO Park Düsseldorf Süd zu Gast. Die Jugendlichen konnten Unternehmen wie den E-Commerce-Händler Coolblue, die Papierfabrik JungPapier oder das Maschinenbau-Unternehmen Rollon kennenlernen. Sie erfuhren, welche Berufe die Mitarbeitenden dort haben, stellten Fragen und schauten in Werkshallen. Zudem lernten sie, wie moderne Logistik funktioniert – von der Kommissionierung bis zur Auslieferung. Am Folgetag konnten sie in Kooperation mit der IHK Düsseldorf Vorstellungsgespräche üben und Bewerbungsunterlagen erstellen. Diese Berufsorientierungstage waren Teil einer

Im Rahmen seines Community-Investment-Plans engagiert sich SEGRO unter anderem für die Berufsorientierung von Jugendlichen und die Integration von geflüchteten Menschen.

Lernpatenschaft, die SEGRO seit Ende 2023 mit der Schule führt.

Auch an den Baumpflanz-Aktionen von SEGRO nahmen rund 40 Schülerinnen und Schüler der Realschule teil: Gemeinsam mit ebenso vielen Mitarbeitenden von SEGRO pflanzten sie 2.000 Bäume. Das Unternehmen engagiert sich mit Unterstützung der Organisation PLANT-MY-TREE® seit 2022 für die nachhaltige Aufforstung in der Region um Düsseldorf. Bis Ende 2024 wurden bereits stolze 30.000 Bäume gepflanzt.

MENTORING FÜR GEFLÜCHTETE

Ein weiteres Beispiel für die Hilfen, die SEGRO bei der Berufsorientierung anbietet, ist die Zusammenarbeit mit der Initiative „Hispi – Hilfe bei der sprachlichen Integration“. Mit dem „Hispi Lab“ helfen SEGRO-Mitarbeitende im Rahmen eines PC-Kurses Geflüchteten, grundlegende digitale Kompetenzen zu erwerben. Das Ziel: bessere Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Weiterhin widmet sich ein neues Mentoring-Programm dem kulturellen Austausch und der Förderung von Sprachkenntnissen: Dabei tauschen sich SEGRO-Mitarbeitende 1:1 mit Geflüchteten aus.

Die Aktionen im Rahmen des CIP werden kontinuierlich erweitert. „Wir realisieren unter anderem auch Formate zum Thema Klimaschutz und Biodiversität für Kinder und Jugendliche“, so Tanja van Drunen. „Denn wir möchten Zukunft gestalten – in der Nachbarschaft und in den Regionen, in denen unsere Parks liegen.“ ◦



BAUSTART IN DORTMUND

Auf dem rund 60 Hektar großen Gelände eines ehemaligen Kraftwerks hat der Bau des SEGRO Parks Dortmund begonnen. Bis April 2026 entwickelt SEGRO im ersten Bauabschnitt spekulativ zwei moderne Gebäude mit 56.000 Quadratmeter Logistikflächen. „Dieses Projekt setzt neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit und Arbeitsplatzqualität“, sagt Julian Kux, Director Logistics Germany bei SEGRO. Dächer und Fassaden werden begrünt, und der Park erhält eine zehn Megawatt Peak starke Photovoltaikanlage sowie Wärmepumpen. Weiterhin sind Bereiche zur Erholung und hochwertige Aufenthaltsräume für Mitarbeitende geplant. ○

PHASE 7 IM SEGRO PARK BERLIN AIRPORT

Die Entwicklung des SEGRO Parks Berlin Airport geht mit großen Schritten voran: In Phase 7 werden rund 27.500 Quadratmeter Mietfläche für Urban Logistics und Light Industrial gebaut, die ab Dezember 2025 zur Verfügung stehen. Nachhaltigkeit steht dabei klar im Fokus: SEGRO strebt die DGNB-Zertifizierung „Platin“ an und integriert dafür unter anderem Gründächer, eine Photovoltaikanlage mit einem Megawatt Peak Leistung, 58 Ladesäulen für E-Autos, ein nachhaltiges Bepflanzungskonzept sowie Lade- und Reparaturstationen für Fahrräder. Die verkehrsgünstige Lage des Parks bietet beste Voraussetzungen für Unternehmen aller Branchen – das Projekt liegt nur 2,6 Kilometer vom Flughafen BER entfernt und bietet eine optimale Anbindung an A113, A117 und B96a. ○

BRANDSCHUTZTRAINING IM SEGRO PARK BERLIN AIRPORT

Sicherheit am Arbeitsplatz ist kein Selbstläufer – sie braucht Wissen, Übung und regelmäßige Auffrischung. Bei einem Brandschutztraining im SEGRO Park Berlin Airport nutzten mehr als 60 Teilnehmende aus elf ansässigen Unternehmen die Gelegenheit, sich mit dem richtigen Verhalten im Ernstfall vertraut zu machen. Sie konnten unter Anleitung von Brandschutzprofis echte Löschübungen durchführen und wertvolles Wissen rund um das Thema sammeln. Zwischen den Trainingseinheiten gab es kleine Pausen mit Kaffee und Waffeln. ○



Zu den freien Mietflächen:

