

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

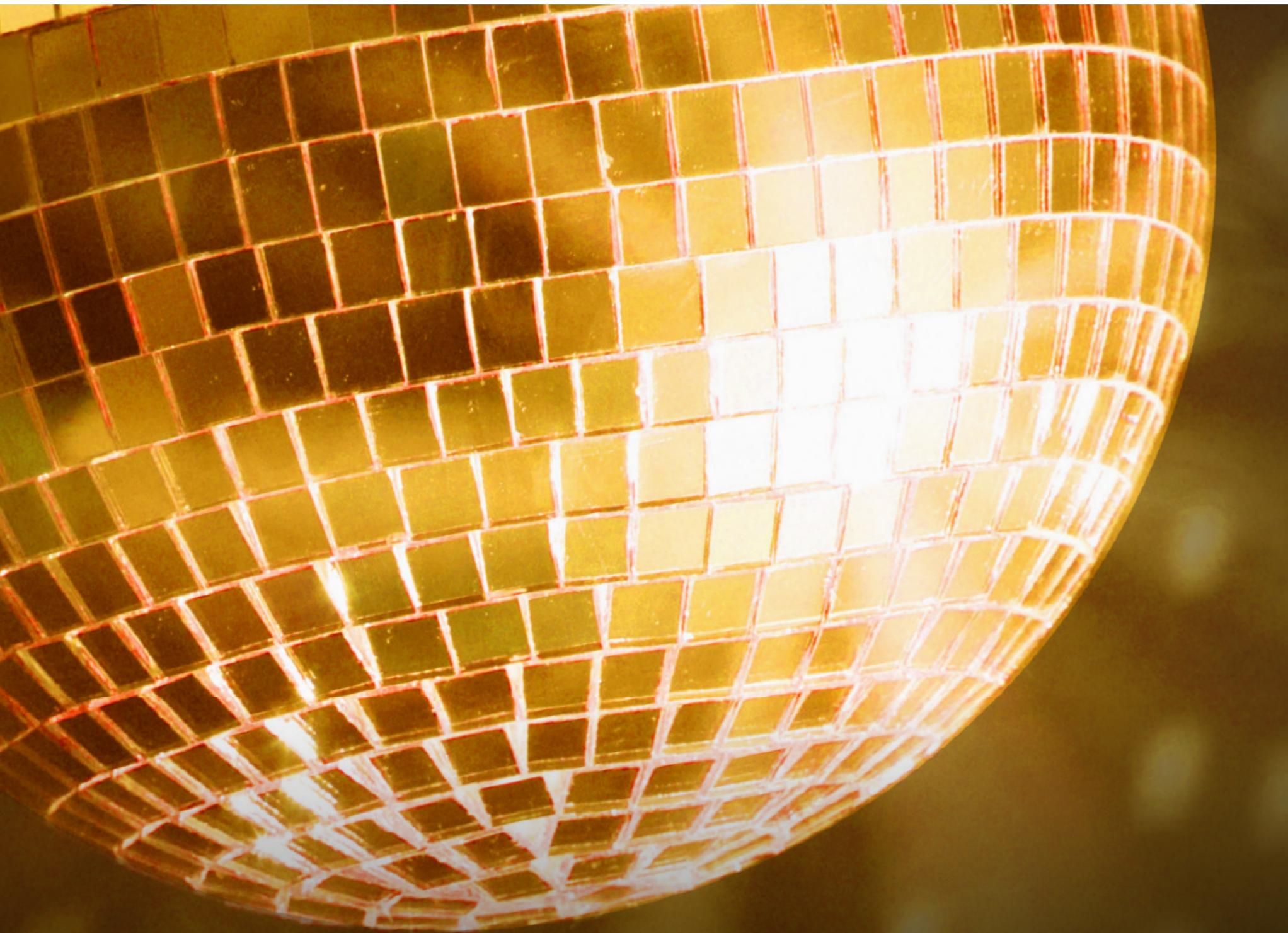
JIM HARTLEY: „**WIR DENKEN
IMMER VORAUSS**“

HISTORIE

GROSSE MEILENSTEINE
SEIT 1974

TESTIMONIALS

STIMMEN
ZUM JUBILÄUM



JUBILÄUM

50 JAHRE SEGRO IN DEUTSCHLAND

Mit dem Bau von hochwertigen Gewerbeparks hat sich SEGRO fest auf dem deutschen Markt etabliert. 2024 wird das gefeiert!

„WIR DENKEN IMMER VORAUS“

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, erläutert, wie sich SEGRO in den letzten 50 Jahren verändert hat und welche Strategien das Unternehmen heute verfolgt.



50 Jahre SEGRO in Deutschland: Auf welche Erfolge schauen Sie besonders gern zurück?

In den zwei Klassen, in denen wir Assets entwickelt haben – Light Industrial und Logistik –, konnten wir immer wieder neue Marktstandards setzen. Unsere SEGRO Parks in ganz Deutschland dienen als Infrastrukturknotenpunkte und schaffen neue Arbeitsplätze. Darüber hinaus ist SEGRO seit 50 Jahren Vorreiter beim Design von Logistik- und Gewerbeimmobilien sowie ihrer Benutzerfreundlichkeit. Wir haben Qualität immer priorisiert.

Gibt es Projekte, auf die Sie besonders stolz sind?

Beim SEGRO Logistics Park Krefeld Süd, unserem größten Logistikpark, war ich ab dem Start der Realisierung im Jahr 2010 an der Entwicklung beteiligt. Dort habe ich miterlebt, wie stark das Engagement für Qualität bei SEGRO ist. Im Bereich Light Industrial finde ich den SEGRO Park Köln City besonders: Die vielfältigen Mieter dort haben eine lebendige Community geschaffen. Der Park ist auf dem Gelände einer ehemaligen Lackfabrik entstanden und steht damit für eine unserer größten Stärken: SEGRO hat viel Erfahrung darin, Industriebrachen erfolgreich zu revitalisieren und moderne Gewerbearchitektur in ein urbanes Umfeld zu integrieren.

Wie haben sich die Bedürfnisse der Kunden verändert?

Sie setzen mehr automatisierte Prozesse in ihren Arbeitsabläufen ein und haben daher einen größeren Energiebedarf. Gleichzeitig wollen sie nachhaltiger arbeiten, sodass die Gebäude die höchsten ESG-Standards, also in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance, erfüllen müssen. Wir suchen dafür stets nach neuen Lösungen, denken immer voraus und möchten die Bedürfnisse unserer Kunden nicht nur erfüllen, sondern ihnen zuvorkommen.

Welche Ziele setzen Sie sich für die nächsten Jahrzehnte?

Die aktuellen Ziele unserer „Responsible SEGRO“-Strategie wollen wir nicht nur erreichen, sondern übertreffen. Wir werden uns auf Dekarbonisierung konzentrieren und hier ebenfalls einen hohen Standard in der Branche setzen. In Light Industrial und Logistik expandieren wir weiter, und wir denken darüber nach, mit Rechenzentren eine neue Klasse aufzunehmen, um der zunehmenden Digitalisierung gerecht zu werden. ○

2024

2024

50-jähriges Firmenjubiläum
SEGRO Germany

2022

Kauf von Grundstücken in
Düsseldorf, Berlin, Mörfelden
und Neu Wulmstorf

2021

Büroeröffnungen
in Berlin

2017

Kauf des Grundstücks
in Oberhausen

2015 – 2017

Büroeröffnungen in
Frankfurt und München

2014

Kauf des Köln-City-
Grundstücks

2008

Kauf des Düsseldorf-
City-Grundstücks

2008

Gründung der SEGRO Germany
GmbH und Eröffnung des neuen
Büros in Düsseldorf

2007

Kauf des Düsseldorf-
Süd-Grundstücks

1990 – 2006

Entwicklung von Gewerbeparks
in Deutschland, u. a. in Krefeld,
Willich, Neuss, Hamburg,
Ratingen und Frankfurt a. M.

1989

Gründung von Slough
Commercial Properties GmbH
mit Sitz in Düsseldorf

1974

1974

Erste Akquisition in Deutschland
in Köln-Porz unter dem Namen
SLOUGH Investments Ltd.



Hier geht es direkt zum
Video **50 Jahre SEGRO
Deutschland:**

... UND DIE REISE GEHT WEITER!

SEGRO setzt auch in Zukunft auf Innovation, Nachhaltigkeit und starke Partnerschaften.

Im Lauf von 50 Jahren Unternehmensgeschichte in Deutschland stand SEGRO nie still, sondern hat sich immer weiterentwickelt. Diesen Kurs will das Team natürlich auch in Zukunft fortsetzen, die Stärken von SEGRO ausbauen und neue Ideen anstoßen.

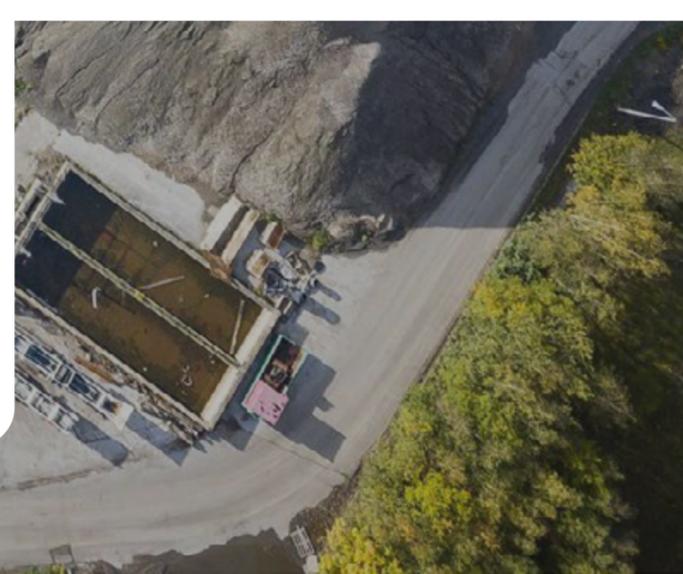
Die folgenden vier Bereiche stehen im Fokus:

REVITALISIERUNG

NEUER RAUM AUF ALTEN FLÄCHEN

Die Revitalisierung von Brownfields ist ein Gewinn für alle Beteiligten: Ungenutzte Areale in oft sehr guter Lage bekommen neues Leben eingehaucht, es entstehen – wieder – Arbeitsplätze, und belastete Böden werden aufbereitet. SEGRO hat sich früh auf die Revitalisierung von Brownfields spezialisiert, ein entsprechend starkes Netzwerk mit professionellen Partnern aufgebaut sowie reichlich Fachwissen und Erfahrung gesammelt. Das Unternehmen kennt die Herausforderungen solcher Projekte und bringt auch finanziell einen langen Atem mit, um sie zu meistern.

Mit dem SEGRO Park Dortmund entsteht beispielsweise ein hochmoderner Gewerbe- und Logistikpark auf dem Gelände des ehemaligen Steinkohlekraftwerks Gustav Knepper. Es ist eines der größten Revitalisierungsprojekte in Deutschland auf einer Fläche von rund 595.000 Quadratmetern – so viel wie etwa 93 Fußballfelder. Der Park wird höchsten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Effizienz, Infrastruktur und Ästhetik gerecht. Im Osten des Ruhrgebiets gelegen und direkt an das Autobahndreieck Dortmund-Bodenschwingh angebunden, kann der Standort Fachkräften der Region spannende Arbeitsplätze bieten.



NACHHALTIGKEIT**ENERGIE DER ZUKUNFT**

SEGRO legt großen Wert auf Nachhaltigkeit: Das Unternehmen arbeitet mit innovativen Materialien, plant Grünflächen ein, installiert Photovoltaikanlagen, stattet neue Projekte mit LED-Beleuchtung aus und rüstet alte entsprechend um. Die Mieter wollen und müssen Energie sparen. SEGRO unterstützt sie dabei mit der passenden Infrastruktur. In Deutschland und den Niederlanden betreibt das Unternehmen beispielsweise derzeit 15 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 35 Megawatt Peak, die jährlich 20.000 Tonnen CO₂ einsparen. Auch die Integration von Windkraft wird geprüft, um die Energiewende aktiv mitzugestalten.

Das Tragwerk im neuen Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf besteht zum Beispiel komplett aus Holz: ein nachwachsender Rohstoff, der insbesondere im Vergleich zur Stahlherstellung viel CO₂ spart. Das Gebäude soll nach DGNB-Standard „Klimapositiv“ mehr treibhausgasfreie Energie produzieren können, als es verbraucht. Es wird mit Wärmepumpe, LED-Beleuchtung, Photovoltaik-Paneele und Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.



Bei den Neubauprojekten von SEGRO sind bereits jetzt 20 Prozent der Parkplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet. Auch die Bestandsimmobilien sind bereits oder werden gerade mit Ladestationen nachgerüstet.



KUNDENBEZIEHUNGEN

LANGFRISTIGE PARTNERSCHAFTEN

Ein Schlüssel zum Erfolg von SEGRO sind auch die starken und langfristigen Beziehungen zu den Mietern. Da das Unternehmen nicht als Investor auftritt, sondern die Immobilien langfristig selbst hält und betreibt, übernimmt es entsprechend dauerhaft Verantwortung für seine Objekte, deren Betrieb und Zukunftsfähigkeit. SEGRO bietet den Mietern maßgeschneiderte Lösungen, die ihren spezifischen Bedürfnissen entsprechen, und unterstützt sie individuell dabei, ihre Geschäftsziele zu erreichen.

Im SEGRO Logistics Park Krefeld Süd zum Beispiel ist bereits 2014 die Sportmarke Asics eingezogen, um von dort das Europa-Geschäft im E-Commerce zu steuern. In sechs Hallen schlägt das Unternehmen jährlich rund 25 Millionen Teile um. Den Mietvertrag über 72.900 Quadratmeter hat es 2023 um zwölf Jahre verlängert – ein klares Bekenntnis zum Standort und zu SEGRO. Asics will in Krefeld die Automatisierung und Effizienz seiner Prozesse weiter optimieren und entsprechend langfristig planen. Zudem bietet der Park ideale Bedingungen für die Teams des Unternehmens: Es gibt dort unter anderem einen Fitnessraum und einen gut ausgebauten Sanitärbereich, und die hauseigene Kantine wird mit frischem Essen beliefert.



COMMUNITY-INVESTMENT

SOZIALES ENGAGEMENT UND BILDUNG

SEGRO schafft mit seinen Projekten nicht nur Arbeitsplätze und hilft den Mietern, ihre Ideen erfolgreich zu verwirklichen. Darüber hinaus hat das Unternehmen auch die Umgebung seiner Standorte im Blick, um den Gemeinden, in denen die SEGRO Parks ein Zuhause finden, etwas zurückzugeben. Im Rahmen des Konzepts „Responsible SEGRO“ setzte man dazu einen Community-Investment-Plan auf: In Kooperation mit lokalen Hilfsorganisationen engagiert sich SEGRO dort, wo dringend Unterstützung gebraucht wird.



Das Unternehmen bringt sich unter anderem in Bildungsprojekte wie Berufsvorbereitungskurse an Schulen und Sprachkurse ein, um die soziale Integration und persönliche Weiterentwicklung von Menschen in den Gemeinden zu fördern. SEGRO-Mitarbeitende begleiten Schulprojekte, geben ehrenamtlich PC-Kurse oder helfen in Wohnheimen für Seniorinnen und Senioren. Sie unterstützen Vereine wie die Tafeln und die Düsseldorfer „Arche“, die warme Mahlzeiten für Kinder, Hausaufgabenhilfe und Freizeitaktivitäten anbietet.



Beim jährlich stattfindenden „SEGRO Day of Giving“ packen die Mitarbeitenden bei Baumpflanz-Aktionen oder der Gestaltung von Grünflächen an, um den Umweltschutz zu fördern. So nützen die Aktivitäten nicht nur der Gesellschaft, sondern stärken auch den Teamgeist und das Gemeinschaftsgefühl der Engagierten.



Mit Maßnahmen wie diesen gestaltet SEGRO eine nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Zukunft mit. Auch dadurch versprechen die nächsten 50 Jahre ebenso spannend und richtungsweisend zu werden wie die letzten fünf Jahrzehnte!

“

Mit SEGRO haben wir seit vielen Jahren einen kompetenten und verlässlichen Partner an unserer Seite, der auch bereit war, auf Veränderungen und Herausforderungen in einer neuen Arbeitswelt zu reagieren und gemeinsam mit uns ein besonderes Bauprojekt zu realisieren!

Thorsten Dachrodt

Niederlassungsleiter
Rollon GmbH



“

Wir sind dankbar, dass wir in den letzten Jahren so viele erfolgreiche Projekte gemeinsam umsetzen konnten. Eure Innovationskraft und euer Engagement für nachhaltige Lösungen haben unsere Zusammenarbeit nicht nur bereichert, sondern auch zu beeindruckenden Ergebnissen geführt.

Wir freuen uns auf viele weitere Jahre der Zusammenarbeit und spannende Projekte. Auf eine weiterhin erfolgreiche und freundschaftliche Partnerschaft!

**Nils Dörpinghaus**

Partner | Dipl.-Ing.
ddp – dörpinghaus divisek und
partner Beratende Ingenieure für
Bauwesen PartG mbB

“

Herzlichen Glückwunsch zum 50-jährigen Jubiläum in Deutschland, SEGRO! Wir schätzen die hervorragende Zusammenarbeit mit dem engagierten Team und die angenehme Partnerschaft über alle Bereiche hinweg. Der rege Austausch und die enge Kooperation, auch mit den Kollegen aus London, machen unsere gemeinsame Arbeit zu etwas Besonderem.

Das Team der

ECOVIS KSO
Steuerberater + Rechtsanwälte



“

Bereits seit über 20 Jahren arbeite ich für SEGRO in verschiedenen Rollen und konnte so einen großen Teil des Wachstums in Deutschland begleiten. Besonders schätze ich die kontinuierliche Innovationsbereitschaft und den starken Teamgeist innerhalb des Unternehmens. Diese Aspekte haben nicht nur zu unserem Erfolg beigetragen, sondern auch meine persönliche und berufliche Entwicklung maßgeblich geprägt.

“

Seit vielen Jahren dürfen wir als Werbeagentur mit SEGRO Germany zusammenarbeiten und gemeinsam Großes erreichen. Zum 50-jährigen Jubiläum in Deutschland gratulieren wir von Herzen und wünschen euch viele weitere innovative und erfolgreiche Jahre. Danke für euer Vertrauen!

Das Team von
RUHRGOLD



“

Die s+v gmbh arbeitet seit 2009 erfolgreich partnerschaftlich mit SEGRO zusammen. Es wurden viele gemeinsame Projekte in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt erfolgreich realisiert. Wir gratulieren SEGRO sehr herzlich zum Jubiläum und freuen uns auf eine weitere gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

**Björn Holzendorf**

Senior-Projektleiter, Berlin
stahl + verbundbau gmbh

**Nicole Elegien**

Procurement Manager
SEGRO Germany

SEGRO AUF DER EXPO REAL 2024

SEGRO freut sich auf die EXPO REAL 2024 vom 7. bis zum 9. Oktober in der Messe München: Das Team ist natürlich wieder mit einem Stand vertreten und erwartet wie immer spannenden Input und Austausch. Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, die als Europas größtes Immobiliennetzwerk gilt, bildet alle Asset-Klassen und die komplette Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab – von der Entwicklung über die Finanzierung bis zur Realisierung. Sie präsentiert aktuelle Entwicklungen, Themen, Innovationen und Lösungen und gibt damit auch wichtige Orientierung in einer Zeit der Umbrüche. 2024 widmet sich unter dem Motto „Transform & Beyond by EXPO REAL“ ein Bereich in Halle A3 zum ersten Mal ganz den Zukunfts- und Transformationsthemen der Branche.

Sie finden SEGRO am Stand der Stadt Düsseldorf in Halle B1, Stand 210. Senden Sie Terminanfragen bitte an germany@segro.com. 



STREETBALL-COURT IM SEGRO PARK KÖLN CITY

Ein neuer Basketball-Court, den SEGRO im Park Köln City installiert hat, steht nicht nur Mitarbeitenden aus dem Park offen, sondern auch der Öffentlichkeit. Die Vereine *Körbe für Köln* und Spieler der *Rheinstars* haben das Eröffnungsereignis begleitet. Zur Einweihung konnten Schülerinnen und Schüler der Tages- und Abendschule Köln bei einem Korbwurf-Wettbewerb Preise der Mieter Kaptan & Son, Flaschenpost, Unterhaltungsfernsehen Ehrenfeld, Juwelier Kraemer und deineTorte.de gewinnen. „Mit dem Streetball-Court wollen wir im Rahmen unserer Community-Investment-Initiativen einen positiven sozialen Beitrag leisten“, sagt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. *Körbe für Köln* und die Tages- und Abendschule werden den Platz künftig regelmäßig für Sportangebote nutzen. 

STARKES ERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR 2024

SEGRO hat sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 weiter stark entwickelt. In dieser Zeit wurden neue Hauptmietverträge in Höhe von 56,6 Millionen Euro unterzeichnet – im Vorjahreszeitraum waren es 51,9 Millionen. Die Nettomieteinnahmen sind um sieben Prozent gestiegen auf 361,1 Millionen Euro. Der bereinigte Gewinn vor Steuern stieg damit um 14,6 Prozent auf 267,9 Millionen Euro gegenüber dem ersten Halbjahr 2023. Das Unternehmen hat Kapitalinvestitionen in Höhe von 473,2 Millionen Euro getätigt. Durch die Fertigstellung von Erschließungsprojekten erzielte SEGRO 31,9 Millionen Pfund an potenziellen neuen Spitzenmieten, was einer Kostenrendite von sieben Prozent entspricht. 78 Prozent davon wurden vermietet, und 96 Prozent wurden oder werden voraussichtlich mindestens mit dem BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat „Excellent“ oder einem gleichwertigen Siegel ausgezeichnet. Weitere 57,8 Millionen Pfund umfassen die potenziellen Mieten aus Entwicklungsprojekten. 

Zu den freien Mietflächen:

