

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

NACHGEFRAGT

**VIELE HERAUSFORDERUNGEN
UND TROTZDEM EIN GUTES JAHR**

DAY OF GIVING

**SEGRO SETZT AUF
GRÜNES WACHSTUM**

NEWS

**DHL GLOBAL FORWARDING BEZIEHT
SEGRO PARK AMSTERDAM AIRPORT**



NACHHALTIGKEIT

DEN GRÜNEN STROM SELBST NUTZEN

Auf den Dächern von Gewerbeimmobilien ist viel Platz für Photovoltaikanlagen. SEGRO will seinen Mietern die volle Nutzung des damit erzeugten grünen Stroms ermöglichen.

Viele Herausforderungen und trotzdem ein gutes Jahr

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Northern Europe, blickt auf die Erfolge von SEGRO im Jahr 2022 zurück, gibt einen Ausblick auf die kommenden zwölf Monate – und erzählt, warum er jetzt so oft Zug fährt.



Wie blicken Sie auf 2022 zurück?

Es war ein außergewöhnliches Jahr. Wir haben eine sehr große Nachfrage erlebt: Der Leerstand in unserem Portfolio liegt unter einem Prozent. Gleichzeitig sehen wir eine starke Volatilität im Investitionsmarkt mit Inflation und steigenden Zinssätzen. Trotz dieser Ungewissheiten konnten wir weiter Grundstücke kaufen und neue Projekte planen. Dazu gehören sehr große Akquisitionen und Brownfields, die wir langfristig sanieren werden. In bestimmten Märkten sehen wir eine sehr große Nachfrage, deshalb versuchen wir, dort mehr neue Produkte zu realisieren. Der SEGRO Park Berlin Airport ist mit seiner großen Erweiterung ein perfektes Beispiel dafür, die neueste Phase dort schließen wir im März 2023 ab. In Ingolstadt haben wir ebenfalls gerade den Bau unseres ersten Gewerbeparks in Süddeutschland finalisiert.

Was war für Sie das wichtigste Projekt in diesem Jahr?

Im Bereich Logistik stach der SEGRO Logistics Park Oberhausen hervor: Wir haben den dritten Bauabschnitt fertiggestellt – ein Gebäude, das bereits nach einem Jahr klimapositiv sein wird. Damit streben wir die BREEAM-Zertifizierung in Platin an. Die Planungen für dieses Projekt haben Ende 2018 begonnen, und es macht mich auch persönlich stolz, jetzt das Ergebnis zu sehen. Ebenfalls wichtig im Jahr 2022 war unser bisher größtes Projekt, der SEGRO Logistics Park Leipzig-Airport, in den der Online-Händler Relaxdays eingezogen ist. Wir konnten es pünktlich fertigstellen, der Kunde ist sehr zufrieden, und es war großartig, im September die Gebäudeeröffnung feiern zu können.

Worauf wir zurückblickend auch sehr stolz sind, ist, dass wir mit dem Thema Photovoltaik vorankommen: Wir haben unser erstes Projekt in Tilburg in den Niederlanden eingeweiht und installieren Paneele auf unseren Dächern in Bischofsheim, Alzenau, Oberhausen, Leipzig und Frankfurt. Sie werden Anfang 2023 in Betrieb gehen und viel grünen Strom produzieren.



„Unsere Teams packen an und pflanzen mit.“

**Das entspricht Ihrer Strategie „Responsible SEGRO“.
Was passiert in diesem Bereich derzeit noch?**

Verantwortung gehört zum Selbstverständnis von SEGRO. Und wir tun beispielsweise sehr viel dafür, dass unsere Gebäude so ressourcenschonend wie möglich gebaut und betrieben werden. Photovoltaik kann den Ausstoß an CO₂ deutlich reduzieren: Man nutzt die Dachflächen, und es entstehen große Mengen an grüner Energie, die wir den Mietern zur Verfügung stellen oder ins Netz einspeisen können. Eine weitere – kleine, aber sehr schöne – Maßnahme ist das Projekt, das wir mit der Initiative PLANT-MY-TREE® umsetzen: Dort werden viele Tausend Bäume gepflanzt, um die deutschen Wälder wieder aufzuforsten. Unsere Teams packen an und pflanzen mit.

„Ich denke, es ist sehr wichtig, sich des eigenen CO₂-Fußabdrucks bewusst zu sein.“

Sie selbst leisten auch einen ganz persönlichen Beitrag und vermeiden seit einiger Zeit Reisen mit dem Flugzeug. Stattdessen nutzen Sie den europäischen Hochgeschwindigkeitszug Thalys, um zum Beispiel zwischen Paris und Düsseldorf zu fahren. Wie funktioniert das?

Sehr gut. Ich denke, es ist sehr wichtig, sich des eigenen CO₂-Fußabdrucks bewusst zu sein. Und wenn wir alle bei uns selbst im Kleinen etwas verändern können, ergibt das zusammen eine große Veränderung. Ganz praktisch muss ich durch die Zugfahrten meinen Terminkalender ein bisschen anders organisieren, weil ich dafür mehr Zeit einplanen muss. Dafür kann ich unterwegs drei Stunden lang ungestört gut arbeiten. Es ist eine sehr effiziente Art, von Stadtzentrum zu Stadtzentrum zu reisen, und ich kann sagen, dass es mir auch Spaß macht und ich froh bin, mich dafür entschieden zu haben.

Was erwarten Sie für 2023, und welche Ziele setzen Sie sich?

Ich denke, die Nachfrage nach Flächen wird anhalten, auch wenn sie angesichts steigender Kosten vielleicht nicht mehr so stark steigen wird wie bisher. Trotz der Unsicherheiten, die mit der Inflation verbunden sind, bin ich zuversichtlich, dass wir auch 2023 unsere Pipeline für Entwicklungen weiter ausbauen und Grundstücke an verschiedenen Standorten in ertragbringende Produkte umwandeln können. Wir werden zahlreiche Bestandsobjekte modernisieren, aber auch mit neuen Flächen weiter wachsen, die 2023 oder Anfang 2024 fertiggestellt werden. Wir beobachten immer sehr genau, wie sich unser bestehender Kundenstamm entwickelt und ob beispielsweise Mietverträge verlängert werden. So halten wir den Leerstand auf einem gesunden Niveau und platzieren nicht zu viele Produkte in einer Region.



Welche Gedanken bewegen Sie zum Jahresende noch?

Ich möchte sehr gerne ein großes Dankeschön an unsere Kunden aussprechen für ihre anhaltende Unterstützung und unsere gute Zusammenarbeit, genauso wie an die Unternehmen, die uns beliefern. Ich bin auch meinem gesamten Team sehr dankbar, ohne dessen Engagement SEGRO nicht das wäre, was es heute ist. Wir haben neue Beschäftigte eingestellt, und es gab Beförderungen – was großartig ist, wenn man sieht, wie Menschen sich im Unternehmen weiterentwickeln. Trotz all der vielen Herausforderungen und Unsicherheiten war es ein sehr gutes Jahr für uns alle. ○



DEN GRÜNEN STROM SELBST NUTZEN

Dächer von Gewerbeimmobilien bieten viel Platz für Photovoltaikanlagen. SEGRO will seinen Mietern ermöglichen, den damit erzeugten grünen Strom voll zu nutzen. In Multi-Tenant-Objekten ist es jedoch eine Herausforderung, ihn gerecht und flexibel zu verteilen.

Im Wohnimmobiliensektor erlebt die Photovoltaik (PV) in Zeiten explodierender Energiepreise gerade einen regelrechten Boom. Auch Gewerbeimmobilien bieten auf Lager- oder Produktionshallen ideale Voraussetzungen. Die Nutzer der vergleichsweise groß dimensionierten Anlagen profitieren dabei von erheblichen Skaleneffekten. Doch auch wenn diese Argumente überzeugen und die gesetzlichen Grundlagen geschaffen sind, sind bisher nur wenige Objekte in Deutschland mit den grauen Platten ausgestattet.

ZWEI GROSSE HERAUSFORDERUNGEN

Das hat vor allem zwei Gründe: Zum einen fehlen Dienstleister für die Installation und Zertifizierung der Hardware – Bauherren müssen bis zu ein Jahr Wartezeit in Kauf nehmen. Die zweite Herausforderung liegt in der Abrechnung: Gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) muss SEGRO seinen Mietern ermöglichen, die erforderlichen Reststrommengen diskriminierungsfrei am Strommarkt einzukaufen. Zusätzlich möchte SEGRO den gewonnenen PV-Strom innerhalb der jeweiligen Liegenschaft gerecht nach dem Gesamtstromverbrauch der Mieter verteilen. Hier ist ein flexibles Mess- und Berechnungsmodell notwendig,

Auf dem Dach des SEGRO Logistics Centre Tilburg I in den Niederlanden wurde eine Solaranlage mit 12.000 Modulen und einer Größe von fast sieben Fußballfeldern installiert.

um die Gesamtstromverbräuche zu ermitteln, denn der Verbrauch der Mieter in Multi-Tenant-Immobilien ist in der Regel variabel – ihr Bedarf schwankt je nach Tageszeit und Businessmodell. Mithilfe eines Mess- und Berechnungskonzepts, das durch einen wettbewerblichen Messstellenbetreiber (wMSB) erstellt und geführt wird, lässt sich der Gesamtstrombedarf jede Viertelstunde genau erfassen – und die Strommenge, die mit der PV-Anlage gewonnen wird, kann mittels virtueller Zählpunkte gerecht und flexibel an alle Mieter verteilt werden.

„Die Mieter haben das Recht, ihren Stromverbrauch aufzuschlüsseln und plausibilisieren zu lassen.“

Raoul Malong

Associate Director Technical Development



In dem Konzept ist eine projektspezifische Formel hinterlegt, die jeweils die erforderliche Reststrommenge für jeden Mieter berechnet und über den wettbewerblichen Messstellenbetreiber sternförmig an alle relevanten Teilnehmer im Strommarkt kommuniziert. „Die Netzbetreiber haben jedoch Bedenken gegen diese Konzepte, weil sie laut eigenen Aussagen die Plausibilität der Berechnung nur mit erhöhtem Aufwand nachvollziehen können und ihrer Erfahrung nach die Verlässlichkeit eines wettbewerblichen Messstellenbetreibers nicht zu 100 Prozent gegeben sein kann“, erklärt Raoul Malong, Associate Director Technical Development bei SEGRO Germany.





SEGRO sucht nach Lösungen: „Wir wollen unseren Mietern ermöglichen, den auf dem Dach der Immobilie erzeugten Strom bestmöglich und zu einem fairen Preis zu nutzen, um ihre Nachhaltigkeitsstrategien zu unterstützen“, so Malong. Es gibt Beispiele aus der Praxis, in denen das bereits funktioniert. Dafür müssen Verteilnetzbetreiber das entsprechende Mess- und Berechnungsmodell akzeptieren – doch dazu sind viele nicht bereit. „Die Mieter haben das Recht, ihren Stromverbrauch aufschlüsseln und plausibilisieren zu lassen – das bedeutet aber einen Mehraufwand für die Verteilnetzbetreiber, den diese vermeiden wollen. Viele scheuen bereits den Aufwand, die Möglichkeit überhaupt zu prüfen.“

RESTSTROM VON EXTERN ZUKAUFEN

Nicht nur der Stromverbrauch der Mieter schwankt, sondern auch die Menge an Energie, die eine PV-Anlage bereitstellen kann: Nachts oder wenn im Winter die Sonne kaum scheint, produziert sie weniger oder teilweise gar keinen Strom. Deshalb muss der Mieter den sogenannten Reststrom gemäß Energiewirtschaftsgesetz am Markt frei zukaufen können. „Wenn der Vermieter dies bei Gewerbeimmobilien entsprechend dem Mieterstrommodell übernimmt, das für den Wohnungsbau zugelassen und im Erneuerbare-Energien-Gesetz beschrieben ist, ist der Preis dafür in der Regel jedoch höher, als wenn die Mieter einen eigenen Stromliefervertrag abschließen“, erklärt Raoul Malong.

SEGRO stattet bereits Parks in ganz Deutschland mit Photovoltaikanlagen aus: unter anderem in Oberhausen, Berlin, Alzenau, Bischofsheim und Krefeld. Sie produzieren rund 15 Megawatt Peak grünen Strom, der direkt den Mietern zur Verfügung gestellt werden kann. Auch für SEGRO ist das ein weiterer Meilenstein bei der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie: Bis 2030 will das Unternehmen in der Entwicklung und im Betrieb seiner Immobilien CO₂-neutral sein. ○

Installation der PV-Anlage mit einer Höchstleistung von 4,43 Megawatt Peak im SEGRO Logistics Park Oberhausen. Unten: SEGRO hat sich das Ziel gesetzt, jeden fünften Parkplatz mit E-Ladesäulen auszustatten, wie hier im SEGRO Park Düsseldorf City.

Wie kann Strom aus Photovoltaikanlagen in Gewerbeimmobilien direkt nutzbar werden? Lösungsvorschläge von Raoul Malong, Associate Director Technical Development bei SEGRO Germany:

- 1** Für die Plausibilisierung des Stromverbrauchs müsste ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der den zusätzlichen Aufwand der Verteilnetzbetreiber (VNB) vergütet. Zurzeit werden VNB über das Energiewirtschaftsgesetz (Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung; EnWG) und das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) reguliert – und die regeln vorrangig die Abrechnung des Stromverbrauchs von Privathaushalten und Kleinbetrieben mit Standard-Zählern.
- 2** Die Bundesnetzagentur könnte die Vergütungsregelungen anpassen und damit finanzielle Erleichterung schaffen.
- 3** Die Vermieter sollten den Netzgesellschaften so gut wie möglich entgegenkommen und auf deren Bedenken eingehen.
- 4** Gleichzeitig muss die Politik die Grundlagen dafür schaffen, dass auch zukünftig Photovoltaikstrom günstiger verkauft werden kann als konventionelle Energie – denn wenn den Mietern der Strom vom Hallendach zu teuer wird, sind alle anderen Überlegungen und Anstrengungen hinfällig.

SEGRO setzt auf grünes Wachstum

Wälder sorgen für gute Luft und schützen das Klima: SEGRO engagiert sich in der Aufforstung und pflegt eine Klimapartnerschaft mit der Initiative PLANT-MY-TREE®.

50.000 Bäume in fünf Jahren: Das SEGRO-Team forstet deutsche Wälder auf. Als einer der größten Entwickler, Verwalter und Eigentümer von Logistik- und Gewerbeimmobilien in Europa kann das Unternehmen viel für deren ressourcenschonenden Bau und Betrieb tun – unter anderem indem es moderne Baustoffe nutzt sowie stromsparende LED-Leuchten und luftbetriebene Wärmepumpen einsetzt. Das Engagement für eine lebenswerte Umwelt und nachhaltigen Klimaschutz geht aber darüber hinaus: SEGRO hat eine Klimaschutzpartnerschaft mit PLANT-MY-TREE® begründet und will damit einen entscheidenden Beitrag zur Aufforstung leisten.

BÄUME PFLANZEN AM „DAY OF GIVING“

Zwei Wälder in Düsseldorf und im Südhaz werden fachgerecht vergrößert: In Düsseldorf werden jährlich 2.000, im Südhaz 8.000 Bäume gesetzt. Sie können langfristig CO₂-Emissionen kompensieren.

Ausgerüstet mit Spaten, Arbeitshandschuhen und guter Laune machte sich das SEGRO-Team in einem Waldstück in Düsseldorf-Angermund ans Werk, um die Setzlinge zu pflanzen.


Bis 2030 will SEGRO selbst ein klimaneutrales Unternehmen sein: Dies ist ein Ziel im Rahmen der „Responsible SEGRO“-Strategie. Ein fester Bestandteil dieser Strategie ist der jährliche „Day of Giving“: Das gesamte deutsche Team nimmt sich einen Tag frei, um sich für gemeinnützige Projekte zu engagieren, etwa für ältere Menschen, Geflüchtete oder Obdachlose. 2021 gab es die erste Pflanz-Aktion: Mit 1.430 neuen Bäumen unterstützten die Beschäftigten ein Aufforstungsprojekt in Lüdenscheid. Auch 2022 wurden wieder Bäume gepflanzt. Der „Day of Giving“ kann damit langfristig für mehr frische Luft und Nachhaltigkeit sorgen.

PATENSCHAFTEN UND PFLANZAKTIONEN

Die Organisation PLANT-MY-TREE® unterstützt Unternehmen und Organisationen, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Unter dem Motto „Besser als das gut Gedachte ist immer noch das gut Gemachte“ bietet sie Baumpatenschaften und Pflanzaktionen an. Jede Kooperation ist „ein messbarer, zählbarer, nachhaltiger, aktiver Beitrag zum Klimaschutz in Deutschland“, so die Initiative. Sie betreibt rund 100 eigene Flächen, auf denen der Baumbestand wieder kontrolliert wachsen kann – und auf denen auch gesichert ist, dass die Bäume dauerhaft wachsen können und nicht industriell verwertet werden. ○




DHL ZIEHT NACH AMSTERDAM

DHL Global Forwarding zieht mit einem neuen Lager und seiner niederländischen Hauptverwaltung in den SEGRO Park Amsterdam Airport am Flughafen Schiphol. Das neue Gebäude soll 2024 bezugsfertig sein. Es wird nach dem BREEAM-Nachhaltigkeitsstandard „Excellent“ gebaut; gasfrei, vollständig isoliert und mit einer nachhaltigen Holzverkleidung versehen sein sowie über Photovoltaik mit Strom versorgt werden. DHL wird dort 23.000 Quadratmeter und 38 Docks nutzen. Es wird spezielle Einrichtungen für den Transport von Gefahrgut, verderblichen Waren und Life-Science-Gütern geben – und eine 3.600 Quadratmeter große, moderne Bürofläche. 




IN DEN BERUFSALLTAG HINEINSCHNUPPERN

Wie sieht der Arbeitsalltag bei einem Paketdienstleister oder einem E-Commerce-Unternehmen aus? Das konnten rund 120 Schülerinnen und Schüler der Maria-Montessori-Gesamtschule Düsseldorf beim Tag der offenen Tür im SEGRO Park Düsseldorf City erfahren. Sie blickten hinter die Kulissen von fünf dort ansässigen Unternehmen: DHL, Sonepar, Shop LC GmbH, World Courier und Weinaffin. 

VORVERMIETUNGEN IN KÖLN UND INGOLSTADT

Viele Flächen in den SEGRO Parks werden bereits vor der Fertigstellung vermietet. So hat sich der Lieferdienst Flaschenpost zum Beispiel 9.550 Quadratmeter Gewerbefläche im SEGRO Park Köln City gesichert und kann dort voraussichtlich im dritten Quartal 2023 einziehen. Mit diesem Abschluss sind bereits drei Viertel der letzten Erweiterungsphase des Parks vergeben. Das gesamte Areal wird nach Fertigstellung 55.000 Quadratmeter Gewerbefläche umfassen.

Im SEGRO Park Ingolstadt hat ein Autohersteller noch vor der Fertigstellung des Objekts 4.500 Quadratmeter Hallenfläche gemietet: Er kann voraussichtlich Anfang 2023 einziehen. Der urbane Multi-Tenant-Park umfasst insgesamt 30.650 Quadratmeter sehr flexible Mietfläche in Hallenkomplexen. Er ist nachhaltig konzipiert und gebaut und überzeugt durch seine Lage mit direktem Anschluss an die B16a und die A9. 



Zu den freien Mietflächen:

