

What's up

AUSSERGEWÖHNLICHE GESCHICHTEN VON DEN IMMOBILIENEXPERTEN

EDITORIAL

JIM HARTLEY: „DIE KRAFT VON SONNE UND WIND NUTZEN“

COMMUNITY-INVESTMENT

GEMEINSAM STRUKTUREN SCHAFFEN

ENERGIEGEWINNUNG

GRÜNER STROM: SO VIEL WIE MÖGLICH



ERFOLGSGESCHICHTEN

SCHWEDENS BEAUTY-PLAYER EROBERT DEUTSCHLAND

Mit Lyko zieht ein E-Commerce-Unternehmen in den SEGRO Park Berlin Airport ein, das auf dem nordischen Markt bereits eine erfolgreiche Größe ist.

DIE KRAFT VON SONNE UND WIND NUTZEN

Jim Hartley, SEGRO Managing Director Germany and Netherlands, pflanzt mit seinem Düsseldorfer Team Bäume, fördert Solarstrom und sogar die Gewinnung von Windenergie.



In dieser Ausgabe von „What's up“ beleuchten wir das Engagement von SEGRO für Photovoltaik. Warum ist Ihnen das Thema wichtig?

Die Dächer unserer Immobilien bieten viel Fläche, und mit Photovoltaik können wir günstige Energie ins Netz einspeisen, die unsere Mieter auch selbst nutzen können. Das sind Potenziale, die wir ausschöpfen wollen. Wir bauen unsere Gebäude sehr nachhaltig, nach Standards der DGNB sowie von BREEAM, und mit Solarstrom verkleinern wir ihren CO₂-Fußabdruck zusätzlich. Photovoltaik ist damit ein ganz wichtiger Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir behalten aber auch andere Technologien im Blick und wollen zum Beispiel Windkraft nutzen. In einigen unserer großen Logistikzentren mit viel Freifläche ist das möglich. Neben freistehenden Windrädern gibt es auch Anlagen, die am Gebäude fest verbaut werden. Beide Varianten prüfen wir intensiv.

Schauen wir auf ein konkretes Projekt: den SEGRO Park Berlin Airport, der fast vollständig vermietet ist. Was sind dort die nächsten Schritte?

Die jüngste Phase steht kurz vor dem Abschluss, und wir warten auf die Baugenehmigung für die siebte Phase in diesem Light-Industrial-Projekt. Wir rechnen damit, dass wir in der zweiten Jahreshälfte mit dem Bau beginnen können. Und wir möchten diesen Park weiter wachsen lassen; elf bis zwölf Phasen sind möglich. In anderen Projekten liegen die Genehmigungen für die nächsten Schritte bereits vor: Wir können im SEGRO Park Dortmund starten – dort entstehen nun rund 50.000 Quadratmeter Logistikfläche – und in unserem Park Düsseldorf Flingern.

Ein wichtiger Termin in Ihrem Jahreskalender ist der „SEGRO Day of Giving“. Wie haben Sie ihn diesmal mit dem Düsseldorfer Team erlebt, und was gefällt Ihnen an dem Projekt?

Wir haben bei herrlichem Sonnenschein mit rund 30 Kolleginnen und Kollegen Bäume gepflanzt, gemeinsam gegraben und uns ausgetauscht. Im Rahmen unserer Partnerschaft mit PLANT-MY-TREE® haben wir uns dazu verpflichtet, jedes Jahr 10.000 neue Bäume zu setzen. Wir haben die Aktion auch auf lokale Schulen ausgeweitet, die Schülerinnen und Schüler helfen uns. Für sie heißt das: Sie kommen aus dem Klassenzimmer heraus, lernen mehr über die Natur und den Schutz des Planeten. Es ist für uns alle ein tolles Gefühl, daran mitwirken zu dürfen, den Wald zu regenerieren und gleichzeitig die Region aufzuwerten, in der Menschen spazieren gehen, Rad fahren oder joggen können. ○

VOM FRISEURSALON ZUM BEAUTY-RIESEN

Mit Lyko zieht ein E-Commerce-Unternehmen in den SEGRO Park Berlin Airport ein, das auf dem nordischen Markt bereits eine erfolgreiche Größe ist.

Das schwedische Unternehmen Lyko agiert nun auch aus Berlin.

Im SEGRO Park Berlin Airport zieht Schönheit ein: Das schwedische Unternehmen Lyko versendet von dort aus Beauty-Produkte an Kundinnen und Kunden in Deutschland, Polen und den Niederlanden. In Schweden ist der Name bereits sehr bekannt: Die Gründerfamilie Lyko ist dort zur festen E-Commerce-Größe avanciert. Ursprünglich führte sie Friseursalons, in denen sie auch Profi-Pflegeprodukte verkaufte. Wenn Kundinnen und Kunden wegzogen, ließen sie sich diese häufig per Paket nachsenden. Die Entwicklung des Internets in den frühen 2000er-Jahren nutzten die Lykos und verkauften fortan online – neben Haarpflege auch Kosmetik und Parfüm. Mit großem Erfolg: Lyko ist auf dem nordeuropäischen Markt heute einer der erfolgreichsten Akteure.

NÄHE ZUR CITY ERMÖGLICHT SAME-DAY DELIVERY

Ende 2021 entschied sich das Team für den Markteintritt in Mitteleuropa und zog nach Berlin, zuerst als Untermieter auf den Flächen eines schwedischen Paketdienstleisters nahe dem SEGRO Park Berlin Airport. Mehr Platz und eine dauerhafte Lösung fand Lyko dann bei SEGRO direkt. „Dass unsere neuen Räume so nah an unserem bisherigen Standort liegen, macht nicht nur den Umzug einfacher, es ist vor allem gut für unsere Mitarbeitenden, da sich ihr Arbeitsweg kaum ändert“, sagt Tobias Tscherning, European Warehouse and External Logistics Manager bei Lyko. Die Nähe zur

City hat aber noch einen Vorteil: Bestellungen aus der Hauptstadt lassen sich oftmals noch am selben Tag zustellen. „Ganz Polen können wir zudem schon am nächsten Tag beliefern“, so Tscherning.

HIER BLEIBEN KAUM WÜNSCHE OFFEN

Wichtigste Anforderung an die neue Fläche waren ausreichend hohe Decken: Die Lagerautomaten bei Lyko sind 7,50 Meter hoch. Rund 4.500 Produkte rotieren dort, werden bei Bedarf ausgegeben und dann automatisch verpackt. So kann Lyko in nur 15 Minuten rund 40 Bestellungen zusammenstellen. „Die hohe Automatisierung entlastet unser Team“,

erklärt Tscherning. Ihm gefällt an der Immobilie auch, dass man ebenerdig und an der Rampe laden kann: „Damit sind wir für alle Dienstleister flexibel.“

Und noch etwas fällt ihm positiv auf: SEGRO agiert nicht als Investor, sondern hält die Parks selbst. „So haben wir immer direkt eine Anlaufstelle bei Fragen, alle übernehmen Verantwortung. Zudem ist die Infrastruktur sehr gut: Ein Glasfaseranschluss etwa ist längst nicht bei allen Neubauprojekten Standard.“

In Städten wie Stockholm, Oslo und Helsinki führt Lyko unter dem Claim „Your Beauty Playground“ große, bunte Flagship-Stores, in denen Kundinnen und Kunden alles ausprobieren, sich schminken lassen und Düfte testen können. So ein Store soll bald auch in Berlin eröffnen – die Planungen laufen. ◦





SO VIEL GRÜNER STROM WIE MÖGLICH

Photovoltaikanlagen sind ein wichtiger Baustein in der Nachhaltigkeitsstrategie von SEGRO: So viel Dachfläche wie möglich soll mit Paneelen ausgestattet werden, um grünen Strom zu gewinnen.

SEGRO betreibt in Deutschland und den Niederlanden derzeit 15 Photovoltaikanlagen auf den Dächern seiner Parks. Sie umfassen 74.000 Paneele auf einer Fläche, die der Größe von 15 Fußballfeldern entspricht. Mit einer Leistung von 35 Megawatt Peak können sie bereits 20.000 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen. Und es geht weiter: Allein 2024 kommen sechs weitere Anlagen hinzu – und damit sieben Megawatt Peak. Die Vorteile liegen auf der Hand: Der Solarstrom ist grün und günstig, mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach kann man die Kosten für einen Teil des eigenen Stromverbrauchs sicher kalkulieren, und die nachhaltigen Gebäude zahlen positiv auf die CO₂-Bilanz ihrer Mieter ein.

STÄNDIGE WEITERENTWICKLUNG

Raoul Malong, Associate Director Technical Development bei SEGRO, hat das Thema im Unternehmen vorangetrieben: „Das Potenzial von Photovoltaik haben wir früh gesehen, allerdings gab es lange Zeit viele Hürden für die Umsetzung“, berichtet er. „Es ist bei Weitem nicht so, dass man mal eben PV-Platten aufs Dach legt, und los geht es. Wir sind mit fünf Pilot-Standorten gestartet und haben dabei viel gelernt.“ Das Team musste unter anderem versierte Gutachterinnen und Gutachter finden, Blitzschutz

ist ein großes Thema, die Netzgesellschaften ziehen noch nicht hundertprozentig mit, und die politischen Regularien zur Photovoltaik in Deutschland sind anspruchsvoll: Bundesnetzagentur, Erneuerbare-Energien-Gesetz und das jüngst verabschiedete Solarpaket 1 geben wechselnde Anforderungen vor. „Die ständige Weiterentwicklung macht es aber natürlich auch spannend, wir sind da ganz nah an der Berliner Politik“, so Malong.

Gemeinsam mit seinem Team wünscht er sich trotzdem noch mehr Unterstützung: „Für eine gelingende Energiewende brauchen wir vor allem auf politischer Ebene noch mehr Flexibilität.“ Auch die Nutzer müssten noch stärker für das Thema sensibilisiert werden. „Viele haben sich bisher kaum mit ihrer Stromrechnung beschäftigt, verstehen ihre Verbräuche nicht. Wir sind außerdem mit Mietern im Gespräch, inwieweit sie bereit sind, mit in die Technologie zu investieren, die ihnen in Zukunft CO₂-neutralen Strom liefern wird.“

SELBST VIEL KOMPETENZ AUFGEBAUT

SEGRO hat sehr gute Partner gefunden, die alle Schritte von der Planung über die Installation bis zum Betrieb der Anlagen mit gleich hohen Ansprüchen an Qualität, Sicherheit und Nachhaltigkeit umsetzen. →

Das Unternehmen hat aber auch selbst viel Wissen und Kompetenz aufgebaut. Mit Hans Roth hat es sich zum Beispiel einen ausgewiesenen Experten für Photovoltaik als weiteren Associate Director Technical Development ins Haus geholt. Roth kann vor allem beim Thema Netzeinspeisung unterstützen, wie er selbst erklärt: „SEGRO will den Strom seinen Mietern möglichst direkt zugänglich machen, und wir legen die Anlagen entsprechend aus. Zurzeit beschäftigen wir uns auch mit Batteriespeicherkapazitäten, denn wir können so große Flächen bespielen, dass wir diesen Strom speichern könnten, um ihn unseren Mietern auch nachts und bei schlechtem Wetter zur Verfügung zu stellen.“

Roth vertritt die Überzeugung, dass grundsätzlich keine Anlagen auf Freiflächen gebaut werden sollten, bevor jedes dafür geeignete Dach mit Photovoltaik ausgestattet ist. In allen Neubauprojekten plant SEGRO so, dass die Dächer ausreichend belastbar sind und vollflächig mit Photovoltaik-Paneelen versehen werden können. Auch für Bestandsimmobilien findet SEGRO Lösungen: „Bei einer Halle im Logistics Park Krefeld Süd konnten wir beispielsweise über allen Dachträgern Platten verlegen“, sagt Hans Roth. „So lassen sich dort 1,8 Megawatt Leistung erzielen.“

TECHNOLOGIE ENTWICKELT SICH WEITER

Auch für die anderen Hallen des Logistics Parks Krefeld Süd sucht SEGRO nach einem Weg, das volle Potenzial an Solarstrom auszuschöpfen. „Dort

könnten wir fünf Megawatt Peak installieren, aber der Netzanschluss ist noch nicht darauf ausgelegt“, so Raoul Malong. Im SEGRO Logistics Park Oberhausen ist bereits eine Photovoltaikanlage im Einsatz – dort will das Unternehmen nun die Wärmeversorgung auf Wärmepumpen umstellen und die Chance nutzen, in diesem Bauprozess weitere Hallen mit Solarpaneelen zu belegen. Die Technologie entwickelt sich auch kontinuierlich weiter. „Sie wird immer effizienter, und die Leistung der einzelnen Module steigt kontinuierlich, sodass wir jedes Jahr mehr Leistung auf den Dächern installieren können“, berichtet Malong.

Und er sieht noch weiteres Potenzial: „Wenn ich allein an unsere Parkplätze denke, bieten die so viel Fläche, die man überdachen könnte.“ SEGRO bleibt auch bei weiteren Nachhaltigkeitsmaßnahmen am Ball. „Wir wollen 20 Prozent aller Pkw-Stellplätze elektrifizieren und haben dieses Jahr bereits alle Bestandsgebäude, in denen noch keine LED-Technik genutzt wurde, nachgerüstet. Grundsätzlich gehen wir weg von fossilen Energieträgern: Alle Neubauten kommen ohne aus, wir arbeiten mit Wärmepumpensystemen und rüsten auch da Bestandsgebäude nach und nach um.“ Für den Standort Oberhausen gab es den Vorschlag, so umzubauen, dass 65 Prozent Gas eingespart werden. „Wir haben dann aber entschieden, dass wir das Gas komplett ersetzen“, sagt Malong. „SEGRO steht für konsequentes Handeln im Sinne der Nachhaltigkeit.“ ○



Ingolstadt



Krefeld

Auf vielen Dächern der SEGRO Parks sind bereits großflächig Photovoltaikanlagen installiert. Neue Projekte plant das Unternehmen so, dass die Dächer ausreichend belastbar sind und komplett belegt werden können.



Leipzig

GEMEINSAM STRUKTUREN SCHAFFEN

SEGRO engagiert sich in den Kommunen, in denen seine Parks beheimatet sind: In Düsseldorf unterstützt das Unternehmen beispielsweise die „franzfreunde“, die Menschen in Notlagen helfen.

Die franzfreunde bieten Wohnungslosen und älteren Menschen eine Anlaufstelle: So finden fast 500 Personen ohne Wohnung sowie 300 Seniorinnen und Senioren eine Unterkunft – in einer der drei Notschlafstellen, bei stationärer Betreuung in sechs Einrichtungen oder im betreuten Wohnen. Die Initiative will den Wohnungslosen auch helfen, wieder in Beschäftigung zu kommen. SEGRO unterstützt sie dabei: Gemeinsam mit den franzfreunden hat das Unternehmen eine Werkstatt aufgebaut. Dort lernen die Nutzerinnen und Nutzer, wie man mit Holz arbeitet und Möbel restauriert. Die Ergebnisse dieser Arbeit werden in einem gemeinnützigen Kaufhaus verkauft.

COMPUTERSTATIONEN UND SCHREINEREI

Die Schreinerei ist nur eins von vielen Projekten, bei denen SEGRO und die franzfreunde zusammenarbeiten. „Unsere Partnerschaft begann 2021: Damals spendeten wir mit einem Covid-Notfallfonds Geld für Obdachlose“, erklärt Tanja van Drunen, Partnership Development Manager bei SEGRO. Ab 2022 installierte ihr Team auch Computerstationen und Internetzugänge in fünf stationären Pflegeeinrichtungen, um die Arbeitssuche

Die restaurierten Möbel können im Sozialkaufhaus erworben werden.



In der Tischlerei werden unter anderem diese Holzschlüssel hergestellt, mit denen SEGRO symbolisch neue Mieter begrüßt.

und die dauerhafte Unterbringung zu unterstützen. Dieses Engagement ist Teil des Community-Investment-Plans des Unternehmens: SEGRO schafft mit seinen Parks nicht nur Raum für Unternehmen und deren Mitarbeitende, sondern setzt sich auch für die umliegenden Kommunen ein.

In Kooperation mit lokalen Hilfsorganisationen unterstützt SEGRO vielfältige Projekte, etwa im Bereich Bildung und Umweltschutz. „Bei der Zusammenarbeit mit den franzfreunden haben wir uns zunehmend auf die Berufsbildung konzentriert“, so Tanja van Drunen. „Nach mehreren Besuchen in den Einrichtungen hatten wir das Gefühl, dass dieser Bereich mehr Aufmerksamkeit benötigt.“ Insbesondere langzeitarbeitslose Menschen, die zuvor obdachlos waren, können in den stationären Einrichtungen lernen, in ein geregeltes Leben zurückzufinden. Sie können beispielsweise in dem Sozialkaufhaus arbeiten, Möbel restaurieren, Maler- und Lackierarbeiten ausführen oder Gartenarbeit leisten. Für die SEGRO-Parks selbst entstehen hier Igelhäuser, Vogelnistkästen und Willkommenschlüssel.

SELBSTBEWUSSTSEIN STÄRKEN

SEGRO investierte 30.000 Euro in die Schreinerei, die noch mehr Möglichkeiten schafft: 25 Personen können dort pro Jahr arbeiten, weitere 230 erhalten Zugang. „Die Arbeit kann für die Teilnehmenden eine Beschäftigung bedeuten, die ihren Tag strukturiert; die Tätigkeit fordert Kreativität und Geschick heraus und weckt vielleicht das Interesse am Tischlerberuf. Dass die fertigen Stücke verkauft werden, kann zusätzlich ihr Selbstbewusstsein stärken.“ Ganz neu ist ein kleines Gartencafé auf dem Gelände der franzfreunde, in dem Arbeitslose lernen, wie man in der Gastronomie arbeitet und wie man backt. SEGRO unterstützte die große Eröffnung mit weiteren 9.000 Euro. Bei der Eröffnung konnte Tanja van Drunen den Kuchen testen und mit den Teilnehmenden ins Gespräch kommen. Sie sagt: „Es ist ein gutes Gefühl, persönlich zu erleben, welche großen Veränderungen wir mit Spendengeldern bewirken können.“ ◉

FLEXIBILITÄT AUF MEHREREN ETAGEN

In London entsteht mit dem SEGRO V-Park Grand Union ein neuer Maßstab für moderne Industrieflächen. Der mehrstöckige Bau bietet Einheiten von 1.696 bis 32.368 Quadratmetern für verschiedene Nutzungen und mit hoher Flexibilität: Alle Flächen lassen sich individuell vergrößern, verkleinern oder anpassen. Der Park wird nachhaltig gebaut, um Energiekosten und CO₂-Bilanz zu optimieren. Mit seiner Lage im West-Londoner Royal Park ist er günstig an Wembley sowie das Stadtzentrum angebunden und Teil eines lebendigen Viertels mit viel Raum für Wohnen und vielfältigen Freizeiteinrichtungen. SEGRO bietet den Mietern umfangreiche Vor-Ort-Services inklusive Sicherheit, Management und Support, außerdem Gemeinschaftsbereiche wie Pausenräume und buchbare Besprechungsräume sowie eine Dachterrasse. ○

„SEGRO DAY OF GIVING“ IN DÜSSELDORF

1.000 Bäume pflanzte das Düsseldorfer SEGRO-Team beim diesjährigen „Day of Giving“ – und 1.000 weitere folgten durch die Unterstützung lokaler Partnerschulen. SEGRO kooperiert seit 2021 mit der Aufforstungsinitiative PLANT-MY-TREE® und leistet so im Sinne seines Community-Investment-Plans einen bedeutsamen Beitrag dazu, die Umwelt zu schützen und die Waldbestände wiederherzustellen. Als Klimaschutzpartner sorgt SEGRO zudem dafür, dass 2024 deutschlandweit 10.000 Bäume gepflanzt werden, und hat Mitte Mai am Nachhaltigkeitsforum im Wald von PLANT-MY-TREE® teilgenommen. Beim Arbeitseinsatz packten 35 engagierte Kolleginnen und Kollegen in Ratingen an – der „SEGRO Day of Giving“ ist nicht nur symbolisches Engagement, sondern eine greifbare Investition in eine grünere Zukunft für die nachfolgenden Generationen. ○



Spatenstich in Neu Wulmstorf: (v. li.) Benedikt Meyer zu Borgsen (SEGRO), Tobias Handtke (Bürgermeister), Melanie Merholz (SEGRO), Tobias Pohler (Firma Köster) sowie Carsten Lümekemann und Julian Kux (beide SEGRO)

SPATENSTICH IN NEU WULMSTORF BEI HAMBURG

Ende Mai hat der Bau des SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf begonnen. Im Südwesten der Metropolregion Hamburg entsteht ein hochmodernes Logistikzentrum mit einer Gesamtmietfläche von 21.734 Quadratmetern, die voraussichtlich ab dem ersten Quartal 2025 verfügbar sein werden. Der Park ist hervorragend zu erreichen: nahe an A1 und A26 gelegen und mit guter Anbindung zum Hamburger Hafen und Flughafen. Nachhaltigkeit steht klar im Fokus: Das Projekt ist die erste Logistik-Entwicklung von SEGRO, bei der das gesamte Tragwerk aus Holz konstruiert wird. Über eine eigene Photovoltaikanlage können die Mieter grünen Strom beziehen, eine Luftwärmepumpe wird installiert, und rund 20 Prozent der Pkw-Stellplätze sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet. SEGRO strebt die DGNB-Zertifikate „Platin“ und „Klimapositiv“ an. ○

Zu den freien Mietflächen:

