



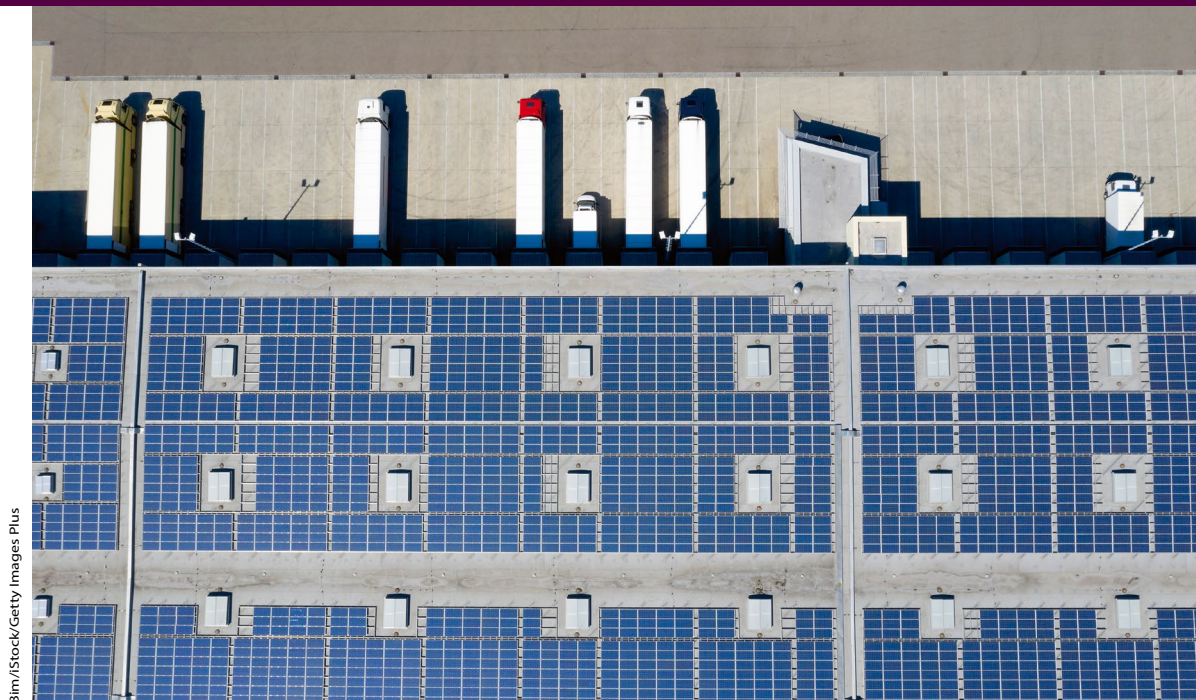
## Auf dem Weg zur Energiewende

Trends, neue Projekte und Marktanalysen  
aus der Welt der Logistikimmobilien



# Logistikimmobilien- Spezial

Themenspezial  
VerkehrsRundschau 19 | 2023



Bim/Stock/Getty Images Plus

## Zwei Fliegen mit einer Klappe

DER VON DER EU AUSGERUFENE GREEN DEAL gibt als Ziele eine Emissionsreduzierung um 55 Prozent bis 2030 sowie Klimaneutralität bis 2050 vor. Deutschland will sogar bis 2045 treibhausgas-neutral werden. Auf dem Weg dahin wird auch der Logistiksektor in die Pflicht genommen – man denke nur an den CO<sub>2</sub>-Aufschlag auf die Lkw-Maut, der die Mautsätze ab Dezember für die allermeisten Nutzfahrzeuge auf der Straße massiv verteuern wird. Die Senkung der unmittelbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen ist das eine; ein weiterer Baustein zur Klimawende ist der Ausbau der erneuerbaren Energien. Bis 2030 soll deren Anteil am Bruttostromverbrauch hierzulande auf mindestens 80 Prozent steigen.

Was Logistikimmobilien mit all dem zu tun haben? Einiges! Alleine das Energieerzeugungs-Potenzial, das durch Photovoltaik auf den großflächigen Dächern der Anlagen gehoben werden kann, ist beachtlich. Entwickler und Investoren legen bei ihren Neubau-Projekten denn auch unübersehbar den Fokus auf erneuerbare Energien – übrigens nicht nur vor dem Hintergrund der allgegenwärtigen ESG-Anforderungen (Umwelt, Soziales und

Unternehmensführung), sondern auch im Sinne der Nutzer. Diese schlagen mit einer nachhaltigen und energieeffizienten Lagerhaltung gleich zwei Fliegen mit einer Klappe: In Zeiten hoher Energiepreise bleiben die Betriebskosten niedrig und der im Zeitalter der Nachhaltigkeits-Berichterstattung zunehmend wichtiger werdende CO<sub>2</sub>-Abdruck gerät kleiner.

Es geht aber nicht nur um die Frage, wie Logistiker mit selbst erzeugtem Grünstrom den eigenen Bedarf decken können, etwa um klima- und kostengünstig ihre Stapler, Lagertechnik oder künftig auch Elektro-Lkw zu laden. Vermehrt wird diskutiert, wie Logistikimmobilien auch als Nahversorger überschüssige Energie an die direkte Nachbarschaft liefern könnten. Für die unbürokratische Umsetzung dieser Vision ist nun der Gesetzgeber gefragt – Ideen und Motivation seitens der Logistikimmobilien-Branche sind jedenfalls reichlich vorhanden. Diese und weitere Trends beleuchten wir in der ersten Ausgabe unseres neuen Logistikimmobilien-Spezial.

Viel Vergnügen bei der Lektüre, Ihre Redaktion

# Logistikimmobilien

Themenspezial

VerkehrsRundschau 19 | 2023

VerkehrsRundschau/Mareike Haus



8

#### 4 Logistikimmobilien als Energie-Hub

Die Nutzung erneuerbarer Energien senkt nicht nur die Nebenkosten-Abrechnung, sondern könnte künftig zu einem wichtigen Baustein der Energiewende werden

#### 8 Interview mit Kuno Neumeier

Der Sprecher des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien zieht eine erste Zwischenbilanz zur Initiative „Power of Logistics“

#### 10 Vorbericht Expo Real

Vom 4. bis 6. Oktober trifft sich die Immobilienbranche in München

#### 11 Neues Projekt

Verdion entwickelt einen Industrie- und Logistikpark auf einem Brownfield bei Berlin

#### 12 Garbe Industrial Real Estate

Neuer Trend: Logistikimmobilien werden zu Infrastruktur-Hubs

#### 14 LIP Invest

Sale & Lease-Back-Transaktion: Logistiker profitieren vom Verkauf und der Rückmietung einer Immobilie

#### 16 Segro Germany

Gewerbe-Standorte mit Wohlfühl-Charakter: Moderne und nachhaltige Gewerbeflächen im Ruhrgebiet sind gefragt

#### 19 Thirteen Seven

Bezahlbare Mieten, flexible Einheiten und Arbeitskräfte: ein Traum für Logistiker in Norddeutschland

Garbe



12

Segro



16

#### Impressum:

**Verlag:** TECVIA GmbH, Verlag Heinrich Vogel,  
Corporate Publishing, Aschauer Straße 30,  
81549 München  
Telefon: +49 (0) 89/20 30 43-2102  
**Redaktion:** Gerhard Grünig (verantwortlich),  
Mareike Haus

**Projektkoordination:** Andrea Volz

**Layout:** Sabine Spanner, Dierk Naumann

**Titelfotos:** Bim/istock/Getty Images Plus (groß); Garbe;  
Mareike Haus/VerkehrsRundschau; Segro (klein v.l.)

**Druck:** F&W Druck- und Medientcenter GmbH, Holzhauser  
Feld 2, 83361 Kienberg

Nachdruck, auch auszugsweise, und elektronische Verarbeitung nur mit ausdrücklicher Genehmigung der TECVIA GmbH.

Für unverlangt eingesendete Manuskripte und Bilder übernimmt die

Redaktion keine Haftung. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Diese muss nicht mit der Auffassung der Redaktion übereinstimmen. Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.



# Die Logistikimmobilie

PV-Anlagen, Wärmepumpe und Co. werden immer häufiger in modernen Logistikimmobilien verbaut. Das senkt nicht nur die Nebenkosten-Abrechnung für die Mieter, sondern könnte künftig zu einem wichtigen Baustein der Energiewende werden.

**DAS ZIEL DER** Bundesregierung ist ehrgeizig: Bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 80 Prozent steigen. Der Weg dahin dürfte allerdings lang werden: Trotz Steigerung gegenüber dem Vorjahr lag der Anteil der erneuerbaren Energien 2022 laut Umweltbundesamt (UBA) hierzulande bei 46,2 Prozent des Bruttostromverbrauchs.

Auch auf Logistikimmobilien ist immer öfter eine Photovoltaik (PV)-Anlage zu sehen – deren Potenzial, einen wichtigen Beitrag zur Energiewende zu leisten, wird aber noch lange nicht ausgenutzt: „Wir haben in Deutschland schätzungsweise 400 Millionen Quadratmeter Dachflächen und davon sind schätzungsweise gerade einmal rund zehn Prozent mit PV-Anlagen ausgerüstet“, sagt Kuno Neumeier,

CEO von Logivest und Sprecher des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien. Desse Initiative „Power of Logistics“ will aufzeigen, dass die Logistik durch PV, Block-Heizkraftwerke, Wasser-Wärmepumpen und Windkraft nicht nur den eigenen Strombedarf decken kann, sondern sich perspektivisch auch als Versorger von nachhaltiger Energie etablieren könnte (siehe auch Interview auf S. 8).

Entwickler und Investoren legen bei ihren Neubau-Projekten tatsächlich verstärkter Fokus auf erneuerbare Energien – nicht nur vor dem Hintergrund der allgegenwärtigen ESG-Anforderungen, sondern natürlich auch im Sinne des Mieters: „Bei der Anmietung einer modernen Logistikimmobilie erwarten Unternehmen heute eine solche Ausstattung, denn

die Senkung der Betriebskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein klarer Wettbewerbsvorteil“, stellt Patrick Frank, Country Director Deutschland bei GLP, fest.

## PHOTOVOLTAIK ALS WICHTIGSTER TREIBER

Der dominierende Baustein ist dabei PV. „Zu diesem Zweck haben wir eigens ein weiteres Unternehmen gegründet, die AvanLog Solar“, sagt etwa Bodo Hollung, Geschäftsführer von LIP Invest. Seit 2021 habe man insgesamt 182.000 Quadratmeter PV-Anlagen installiert und derzeit mehr als 100.000 Quadratmeter im Auftragsbestand. „Unsere PV-Aufdach-Anlagen werden als Direktstrom-Anlagen konzipiert, sodass die Nutzer der Logistikimmobilien den produzierten Strom direkt zu günstigen Konditionen beziehen



# als Kraftwerk

Dächer von Logistikimmobilien sind prädestiniert für die PV-Anlagen-Nutzung – hier das Goodman Logistics Centre in Marl

können“, so Hollung. GLP setzt dort an, „wo der Energiebedarf unserer Kunden hoch ist“, wie Patrick Frank betont: bei der Heizung und der Kühlung sowie der Aufbereitung von Warmwasser. So würden in Neubauten ausschließlich Wärmepumpen eingebaut, die in Kombination mit regenerativen Energiequellen besonders umweltfreundlich seien. „Deshalb rüsten wir die Dächer unserer Neuentwicklungen grundsätzlich für die Installation von PV-Anlagen zur Erzeugung von sauberem Solarstrom vor“, so Frank. Künftig werde man noch weitere Möglichkeiten wie lokale Energiespeicher in Betracht ziehen.

#### NUTZERNACHFRAGE IST VORHANDEN

„Das Interesse an einer autarken Energieversorgung ist da“, betont auch Sönke

Kewitz. „Wir haben Kunden, die uns vertraglich dazu verpflichten, eine PV-Anlage zu betreiben oder an PV-Anlagenbetreiber zu vermieten, sodass sie günstigen Solarstrom beziehen können. Oder sie treten selbst als Betreiber auf, um den Strom für ihre Anlage nutzen zu können“, sagt der Geschäftsführer von P3 Logistic Parks Deutschland.

Der Entwickler baut standardmäßig PV-bereit, bei ausgewählten Projekten aber auch von Haus aus mit PV-Anlagen. Aktuell werden am JadeWeserPort spekulativ drei Logistikhallen entwickelt. Im gesamten Park werden rund 47.000 Quadratmeter der Hallendächer mit PV-Anlagen ausgestattet mit einer voraussichtlichen Leistung von rund neun Megawatt peak (MWp). Die Inbetriebnahme der Anlage ▶



Segro

„DIE NUTZUNG VON WINDENERGIE MIT TURBINEN AUF DÄCHERN IST NACH ERSTEN ERKENNTNISSEN INNERHALB DEUTSCHLANDS WOHL NUR IN DEN KÜSTENREGIONEN WIRTSCHAFTLICH UMSETZBAR.“

Carsten Lümekemann,  
Director Technical Development Segro

## Abrechnung von Ladevorgängen betriebsfremder Lkw

Die Eigennutzung von Solarstrom ist für Logistiker hochinteressant, insbesondere beim Laden von Elektrofahrzeugen. Betriebsfremde Elektro-Lkw an der eigenen Ladesäule gegen Gebühr (zwischen-)laden zu lassen, ist dagegen nicht unkompliziert. Adler Smart Solutions, Spezialist für Projektentwicklung und Betrieb von Energie- und Mobilitätslösungen, erklärt, worauf zu achten ist: Demnach dürfte technisch der Einbau von Stromzählern erforderlich sein, um die etwa an die Subunternehmer gelieferten Strommengen abgrenzen zu können. Abgegrenzt werden müssen diese Strommengen aus den folgenden Gründen:

### Zivilrechtliche Gründe:

- Die Strommengen müssen abgerechnet werden. Um ordnungsgemäße Rechnungen schreiben zu können, werden die Daten aus den Stromzählern benötigt.
- Grundsätzlich ist auch der Abschluss von Strom-Lieferverträgen notwendig; dies macht aber wegen des Aufwandes nur Sinn, wenn es um kontinuierliche und größere Stromlieferungen geht.

### Stromsteuerrechtliche Gründe:

Bei PV-Dachanlagen (grundsätzlich PV-Anlagen bis zu zwei MW) fällt keine Stromsteuer an.

- Dies gilt aber nur für die Lieferung zwischen Erzeuger (Contractor) und Verbraucher. Leitet der Verbraucher die Strommengen an einen Dritten weiter, fällt die Stromsteuer an. Dies bedeutet, dass für die Stromlieferung von dem Mieter an den Subunternehmer die Stromsteuer zu zahlen ist.
- Dies bedeutet wiederum, dass das gesamte PV-Projekt in dem Gebäude den Steuerbehörden gemeldet werden muss. Der Stromzähler, der die Mengen des Stroms misst, der an den Subunternehmer geliefert wird, gerät somit unter „steuerliche Aufsicht“.

auf der ersten Halle ist ab April 2024 geplant, die volle Leistung im gesamten Park wird voraussichtlich ab 2026 gegeben sein. „Aktuell wird noch ausgelotet, ob wir selbst als Investor auftreten oder das Dach an einen externen Betreiber vermieten“, erläutert Kewitz.

### MINI-WINDANLAGEN WENIG WIRTSCHAFTLICH

Während Windkraft-Anlagen an Land und auf See in Deutschland den größten Beitrag zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien leisten, sind sie an und auf Logistikimmobilien noch ein Experimentierfeld. „Für klassische Windkraft-Anlagen fehlt auf den allermeisten Logistik-Grundstücken schlichtweg der Platz“, so Hollung von LIP Invest. Es gebe aber bereits Pilotprojekte mit Micro-Windanlagen auf der Freifläche oder kleine Windturbinen, die an der Attika, also dem Dachrand, errichtet werden. Hieraus ergebe sich durchaus nutzbares Potenzial. „Wie wirtschaftlich das Ganze letztendlich ist, insbesondere die Attika-Lösung, das kann man momentan noch schwer abschätzen“, meint Hollung.

Christof Prange, Geschäftsführer von Goodman Germany, bezeichnet den Fortschritt im Bereich Windenergie derweil als rasant: „Mittlerweile gibt es ja leistungsfähige vertikale Windturbinen für die Dachmontage. Wir sehen das als

interessanten Ansatz, den wir besonders in Norddeutschland testen werden.“

Auch Segro untersucht die Nutzung von Windenergie mit Turbinen auf Dächern. Nach ersten Erkenntnissen sei dies allerdings innerhalb Deutschlands wohl nur in den Küstenregionen wirtschaftlich umsetzbar, sagt Carsten Lümekemann, Director Technical Development bei Segro in Deutschland. „Leider sind die Windkräfte in einer Höhe von 15 Metern auf den Dächern unserer Logistikimmobilien im Binnenland nicht groß genug, um damit wettbewerbsfähigen Strom zu erzeugen“, so Lümekemann. Des Weiteren könne durch Windturbinen auf den Dächern eine Verschattung entstehe, die dann zu einer Einschränkung bei den PV-Anlagen führe. P3 hat sich bereits vor einigen Jahren mit Windkraft befasst, die Erwartungen wurden aber nicht erfüllt: „Leider haben die kleinen Windräder weniger Energie produziert als erhofft“, so Kewitz.

### WASSERSTOFF-ERZEUGUNG VOR ORT

Ein Entwickler, der sich explizit mit der Evolution der Logistikimmobilie hin zur Infrastrukturimmobilie beschäftigt, ist Garbe Industrial Real Estate. Neben PV und Windkraft bringt Garbe auch die Wasserstoff-Erzeugung ins Spiel, da hier die Produktionsfaktoren unmittelbar auf Abnehmerstrukturen träfen. Wasserstoff

könne nicht nur im Transportwesen Verwendung finden; auf dem Weg zum „European Green Deal“ werde es viele Interessenten aus der Industrie geben, die dezentral produzierten grünen Wasserstoff abnehmen würden, argumentiert Geschäftsführer Jan Dietrich Hempel. Er räumt dabei aber ein, dass sowohl Walzen-Windkraft-Generatoren als auch die Wasserstoff-Erzeugung aus lokaler, regenerativer Energie „isoliert betrachtet noch ein Stück von der echten kommerziellen Sinnhaftigkeit entfernt“ seien. Ohne praktische Erprobung werde der Entwicklungsfortschritt allerdings verlangsamt. „Ziel muss es ja für uns alle sein, dass diese Technologien eine kürzere Entwicklungszeit bis zur ertragsmäßigen Relevanz benötigen, als es mit der erst gehypten und dann lange ausgebremsten Photovoltaik der Fall war“, betont Hempel. So befinde sich Garbe in Gesprächen mit Entwicklern der Technik, um in geeigneten Bestandsobjekten solche Versuchsanlagen zu installieren. „Wir wollen nicht verhehlen, dass wir auch die Verfügbarkeit von Forschungs- und Fördermitteln abklären, denn der Altruismus von Investoren hat ja notwendigerweise auch Grenzen. Das alles wird noch Zeit beanspruchen“, sagt Hempel.

### VOM EIGENNUTZER ZUM NAHVERSORGER

Die Eigennutzung der vor Ort produzierten Energie ist das eine – aber wie können Logistikimmobilien schon jetzt zum vielbeschworenen Nahversorger werden? „Alles, was über den Bedarf der Mieter hinausgeht, wird über sogenannte



P3 Logistic Parks

„WER SELBST ENERGIEERZEUGER UND -ANBIETER WERDEN WILL, MUSS SICH MIT SEHR KOMPLEXEN RAHMENBEDINGUNGEN, SOWOHL RECHTLICH ALS AUCH STEUERLICH, AUSEINANDERSETZEN.“

Sönke Kewitz,  
Geschäftsführer P3 Logistic Parks Deutschland

Power Purchase Agreements vertrieben beziehungsweise in das öffentliche Netz eingespeist und kommt somit privaten Haushalten zugute“, erklärt Hollung von LIP Invest. Das fehlende Puzzleteil sei jedoch der Batteriespeicher. „Sobald es wirtschaftlich und technisch ausgereifte Konzepte am Markt gibt, werden wir auch dieses Thema angehen.“

„Wir legen alle unsere Projekte so an, dass sie bereits als Energie-Hub dienen können“, betont auch Prange von Goodman. Das jüngste Projekt: Die neue PV-Anlage auf dem Goodman Logistics Centre in Marl ist mit einer Größe von 14 Fußballfeldern nicht nur die weltweit größte Solar-Aufdach-Anlage von Goodman, sondern mit knapp 12 MWp auch die aktuell größte Solar-Aufdach-Anlage in Deutschland. Zusätzlich befindet sich auf dem zweiten Gebäude des Logistikzentrums ein weiteres PV-System mit über 6 MWp installierter Leistung. „Die Gesamtleistung entspricht etwa dem durchschnittlichen Bedarf von 5600 Haushalten. Der von unseren Kunden nicht genutzte

Strom wird dann ins Netz eingespeist“, so Prange.

#### HOFFNUNG AUF ENTBÜROKRATISIERUNG

Lümkemann von Segro schwebt ein mehrstufiges Modell vor: „Für unsere Logistikparks mit mehreren Immobilien und unterschiedlichen Nutzern an einem Standort streben wir ein Mieterstrom-Modell an, bei dem der Strom aus PV-Anlagen zunächst dem jeweiligen Nutzer der Logistikimmobilie zur Verfügung gestellt wird. Wenn dessen Bedarf gedeckt ist, werden weitere Nutzer innerhalb des Parks mit dem überschüssigen Strom versorgt.“ Erst wenn der aktuelle Strombedarf des Gesamtparks gedeckt ist, erfolgt eine Einspeisung des noch überschüssigen Stroms in das öffentliche Netz. Leider sei diese Form des Mieterstrom-Modells bislang bei den meisten Netzbetreibern auf Ablehnung gestoßen, weil es dafür keine gesetzliche Grundlage gebe, klagt Lümkemann. Er verweist aber auf den im August beschlossenen Entwurf des Solarpakets I, mit dem nun ein Gesetz

komme, das die „gemeinschaftliche Gebäudeversorgung“ aktiv regelt.

„Wer selbst Energieerzeuger und -anbieter werden will, muss sich mit sehr komplexen Rahmenbedingungen, sowohl rechtlich als auch steuerlich, auseinandersetzen“, weiß Kewitz von P3. Das gilt übrigens auch für Nutzer, die das wohl naheliegendste Best-Practice-Beispiel der Branche vom eigenen PV-Strom umgesetzt haben: Sie versorgen über eigene Ladesäulen den E-Lkw-Fuhrpark und fragen sich nun, unter welchen Voraussetzungen sie auch betriebsfremde E-Lkw gegen Gebühr (zwischen-)laden lassen können (siehe Kasten auf Seite 6).

Die Logistikimmobilien-Wirtschaft hat also sowohl jede Menge Ideen als auch die Motivation, Logistikimmobilien perspektivisch zu kleinen Kraftwerken auszubauen. Wenn es jetzt auch noch der Regierung gelingt, mit dem neuen Gesetzespaket die Maßgabe „mehr Tempo und weniger Bürokratie beim Solarausbau“ (Zitat Robert Habeck) umzusetzen, wäre das schon mal eine gute Grundlage. *mh*

 **ALCARO**



## NAHE ANBINDUNG. STETS NAH AM KUNDEN.

Ob City-Logistik in Köln oder GVZ Frankfurt (Oder) – bei der Entwicklung einer Logistikimmobilie können Sie sicher sein: Wir sind ganz nah an Ihrer Seite.

Mehr Infos zum Log Plaza Konzept:

TEIL DER  
 **OSMAB**  
Unternehmensgruppe

**log plaza**  
QUALITÄT

  [alcaro.de](https://www.alcaro.de)



Kuno Neumeier ist CEO von Logivest und Sprecher des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien

# „Eine Riesenchance für die Logistik“

Kuno Neumeier, Sprecher des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien und CEO von Logivest, zieht eine erste Zwischenbilanz zur Initiative „Power of Logistics“.

IM HERBST LETZTEN JAHRES WURDE DIE INITIATIVE „POWER OF LOGISTICS“ GEGRÜNDET, UM STAKEHOLDER AUS DER LOGISTIK- UND LOGISTIKIMMOBILIENBRANCHE MIT DEM ZIEL ZUSAMMENZUBRINGEN, GEMEINSAM DAS THEMA ENERGIEWENDE ANZUGEHEN. WIE VIELE MITGLIEDER HABEN SIE BIS DATO INS BOOT HOLEN KÖNNEN?

Aktuell wird die Initiative von über 40 Mitgliederunternehmen des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien unterstützt. Dazu gehören Immobilienentwickler und Investoren ebenso wie Logistikunternehmen und Dienstleister. „Power of Logistics“ hat sich in kurzer Zeit einen Namen in der Immobilienbranche machen können und wurde auch von anderen Initiativen wie etwa der Logix bereitwillig aufgenommen. Das Interesse an unserer Kick-off-Veranstaltung

im Februar dieses Jahres war riesig. Die Botschaft an Industrie und Logistik lautet dabei: Seht die Energiewende nicht als Problem, sondern als Chance, um einen dezentralen Ansatz der Energieversorgung voranzutreiben.

WIE SIEHT IHRE ARBEIT HIER KONKRET AUS?

Wir befassen uns in zwei Arbeitsgruppen mit zwei Schwerpunkten: Der erste lautet „Transparenz der Energieverbräuche“. Die Grundlage für jedes Energiemanagement ist schließlich zu wissen, in welchen Bereichen zu welchem Zeitpunkt Energie verbraucht wird. Um eine Datengrundlage zu schaffen, werden derzeit in einem Pilotprojekt verschiedene Immobilientypen – etwa bei Geis oder Zufall – auf ihre Verbräuche hin untersucht. Wir

kategorisieren die Immobilien nach Gebäudezustand und Nutzungsart: Ob alte Bestandsimmobilien oder Neubauten, Stückgut-Umschlaghalle, Kontraktlogistikhalle oder temperaturgeführte Immobilie – wir wollen ein Nebenkosten-Benchmarking für die verschiedensten Immobilientypen schaffen. Erste Ergebnisse werden auf dem BVL-Kongress vorgestellt.

WAS MACHT DIE ZWEITE ARBEITSGRUPPE?

Die Arbeitsgruppe „Energieerzeugung“ beschäftigt sich mit der Etablierung zweier Baustandards: PV-Ready und PV-Add-on. Bislang hat man gebaut und dann geschaut, dass ein externer Betreiber eine PV-Anlage aufs Dach setzt, welches man dann verpachtet. Dabei ist es



viel effizienter, gleich beim Bau die Versorgungsschächte und Leitungen mit zu planen, sodass der auf dem Dach erzeugte Strom ohne nachträgliche Baumaßnahmen im Verteilerkasten landet. Das nennen wir PV-Ready. Das erleichtert dem Nutzer nicht nur, den erzeugten Strom selbst zu nutzen, sondern auch ins kommunale Netz einzuspeisen. Mal davon abgesehen spart es einen Haufen Geld.

#### PV-ADD-ON BETRIFFT BESTANDSIMMOBILIEN?

Genau. Wir haben in Deutschland schätzungsweise 400 Millionen Quadratmeter Dachflächen und davon sind schätzungsweise gerade einmal rund zehn Prozent mit PV-Anlagen ausgerüstet. Es ist also noch riesiges Potenzial da. Nutzer von Bestandsimmobilien wissen aber oft nicht, was sie genau tun müssen, um eine PV-Anlage aufs Dach zu bekommen. Der Standard PV-Add-on soll – analog einer Schnittstellen-Beschreibung – definieren, was bei einer Gebäude-Ertüchtigung notwendig ist. Jeder Stakeholder, sei es Nutzer oder Investor, ist herzlich willkommen, bei der Definition dieses Standards mitzuwirken.

#### VIELE NEUBAUTEN SCHMÜCKEN SICH HEUTE MIT NACHHALTIGKEITSSIEGELN – ABER WIE ENERGIEEFFIZIENT WIRD AKTUELL TATSÄCHLICH GEBAUT?

Wenn es um das sinnvolle Verbauen von nachhaltigen Baustoffen und wirklich innovativer, verbrauchssenkender Gebäudetechnik geht, besteht tatsächlich Verbesserungsbedarf. Heute ist es so, dass der Entwickler zum Generalunternehmer

geht, dieser ein Komplett-Angebot für den Entwickler erstellt, welches Letzterer wiederum dem Kunden feilbietet. Alle wollen dabei Geld verdienen; auf die Innovationskraft der verbauten Komponenten wird noch zu wenig geschaut.

#### WIE KANN MAN DEN ÜBERSCHÜSSIGEN STROM MONETARISIEREN?

Natürlich kann man den Strom theoretisch ins öffentliche Netz einspeisen. Oft fehlen jedoch noch die nötigen Netzkapazitäten sowie Antworten auf Fragestellungen, unter welchen Bedingungen ich ihn beispielsweise an die Nachbarn verkaufen kann. Oder unter welchen Voraussetzungen ein externer E-Lkw an meiner Ladesäule Strom tanken kann. Hier gibt es Reformbedarf und es muss klare Spielregeln geben.

Im Gewerbegebiet sehen die Rahmenbedingungen da etwas besser aus. Das Baurecht für die Erzeugung einer nachhaltigen Energieversorgung ist in der Regel gegeben, vor allem aber gibt es dort auch Abnehmer. Überschüssiger Strom geht für kleines Geld ins öffentliche Netz oder eben für etwas mehr an Verbraucher in der Nachbarschaft. Und hier kommen die Kommunen ins Spiel: Jede Kommune hat die Auflage, einen gewissen Prozentsatz ihres Energieverbrauchs nachhaltig zu produzieren. Viele sind aber zu klamm, sich selbst darum zu kümmern. Wenn den grünen Strom dann der Gewerbebetrieb liefern kann, ist das nicht nur eine Riesenchance für die Logistik. Alles in allem müssen wir uns von einer zentralisierten

Energieversorgung hin zu einer dezentralisierten Versorgung entwickeln.

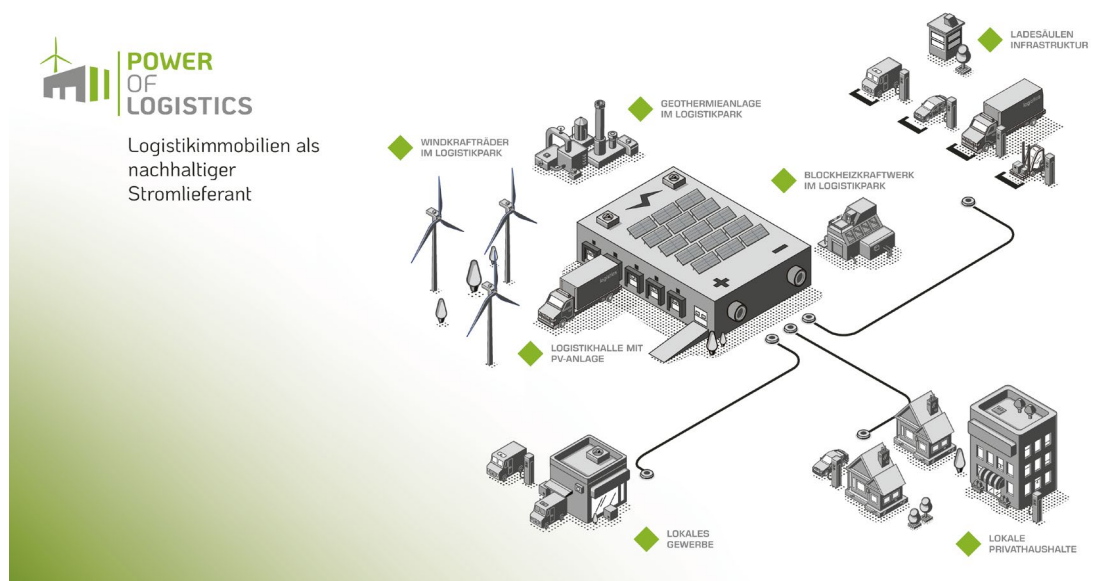
#### WELCHE HERAUSFORDERUNGEN GIBT ES DABEI?

Erstens brauchen wir mehr und transparentere Informationen zum Thema Förderung. Außerdem muss klarer werden, was Hoheitsgebiet der Kommunen und was Hoheitsgebiet der Wirtschaft ist. Auf das Thema Energie-Infrastruktur gemünzt: Ist es noch zeitgemäß, dass man seine erzeugte Energie an die Stadtwerke liefert? Oder sollte der Markt nicht dahingehend liberalisiert werden, dass auch der Betreiber einer Logistikimmobilie unbürokratisch zum Energieversorger werden kann? Was sich hier gesetzlich tut, haben unsere Experten in den Arbeitsgruppen im Blick.

#### ENERGIEAUTARK BAUEN IST TEUER, LOGISTIKER SIND KOSTENSENSIBEL. WIE GEHT DAS ZUSAMMEN?

Der Logistiker geht jede Innovation mit, wenn sich das Ganze rechnet. Wenn sich also die hochwertige technische Ausstattung in einem dauerhaft reduzierten Energieverbrauch widerspiegelt und wenn man günstig an Strom kommt. Ein weiterer Faktor ist das staatliche Regulativ: CO<sub>2</sub>-Abgaben können durch Maßnahmen verringert werden. Und nicht zu vergessen: Der Kapitalmarkt ist nach wie vor super-aufgeschlossen, was Investitionen in Nachhaltigkeit angeht. *mh*

Das komplette Interview mit Kuno Neumeier lesen Abonnenten auf VerkehrsRundschau plus: [www.verkehrsrundschau.de/plus/Neumeier](http://www.verkehrsrundschau.de/plus/Neumeier)



Die Initiative „Power of Logistics“ will die Potenziale, die der Logistikimmobilien-sektor zur Energiewende beitragen kann, ausschöpfen

# Immobilien Gipfel

Zinswende, Inflation und eine schwache Konjunktur – Teile der Immobilienbranche befinden sich aktuell im Krisenmodus. Auf der Leitmesse Expo Real werden Antworten gesucht.

„MESSEN SIND IMMER auch der Spiegel der Industrie und entsprechen demzufolge auch der aktuellen Marktlage, die nicht ganz einfach ist“, umriss Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München, in diesem Sommer mit allenfalls vorsichtigem Optimismus die Erwartungen an die Immobilienmesse Expo Real.

## Weniger Vermietungen und Neubau

Die aktuelle Krisenstimmung in weiten Bereichen der Immobilienbranche und der Bauindustrie dürfte also auch an der Expo Real nicht vorbei gehen, die vom 4. bis 6. Oktober in München stattfindet: Die Veranstalter rechnen mit rund 1700 Ausstellern und damit einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Auch im Markt für Logistikkimmobilien scheinen die fetten Jahre erst einmal vorbei – jedenfalls wenn man sich die Marktberichte ansieht. „Eine Wiederholung der



Thomas Plettenberg/Messe München

Im letzten Jahr kamen rund 40.000 Teilnehmende zur Expo Real nach München

großen Flächenumsätze von sechs bis acht Millionen Quadratmetern werden wir 2023 nicht sehen“, lautet denn auch die Prognose von Rainer Koepke, Head of Industrial & Logistics bei CBRE in Deutschland. Nach Auswertungen des Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmens erreichte der deutsche Industrie- und Logistikkimmobilien-Markt im ersten Halbjahr 2023 einen Flächenumsatz von 2,12 Millionen Quadratmetern – und unterbot damit das Niveau des ersten Halbjahres von 2022 um satte 57 Prozent. Der Rückgang beruht demnach auf verschiedenen Faktoren: „Während einerseits die Nachfrage des Handels im Allgemeinen und des E-Commerce im Speziellen durchaus nachgelassen hat, gibt es vielerorts zugleich praktisch keinen Leerstand und weniger spekulativen Neubau“, so Koepke. Auch Kuno Neumeier, CEO von Logivest, stellt fest, dass die aktuelle Wirtschaftslage am Logistikkimmobilien-Markt nicht vorüber geht: „Was sich natürlich massiv auf die Mieten auswirkt, sind Zinssteigerung und Inflation.“ Aus Branchenperspektive sieht er allerdings auch Positives. So gingen die Baukosten aufgrund der Auftragsflaute in der Baubranche gerade wieder nach unten, auch wenn sie weiterhin auf einem hohen Niveau bleiben.

„Auch Kapazitäten bei Handwerkern und Zulieferern sind wieder mehr vorhanden. Mittlerweile bemühen sich die Generalunternehmer wieder vermehrt um Aufträge – noch vor einem Jahr hätte man die gar nicht anrufen brauchen“, erzählt Neumeier.

## Logix-Award-Verleihung am 4. Oktober

Gute Gründe also auch für Logistikunternehmen mit Miet- oder Bauambitionen, sich Anfang Oktober auf der Expo Real zu informieren, zu netzwerken oder dem umfangreichen Konferenzprogramm zu lauschen. Zumal die Messe-Organisatoren auch die Trendthemen Energiewende und Energieerzeugung in den Fokus stellen. So wird in diesem Jahr erstmals die Sonderchau „Expo Real Decarb“ stattfinden, die die Bereiche „Immobilie als Ökosystem“, „Dekarbonisierung des Immobilienbestands“ und „Klimaneutrale Quartiers- und Stadtentwicklung“ bündelt. Am Abend des 4. Oktober wird zudem wieder der von der Initiative Logistikkimmobilien (Logix) im Zweijahres-Turnus ausgelobte Logix-Award vergeben. Insgesamt fünf herausragende Logistikkimmobilien-Projekte in Deutschland stehen in der Finalrunde; bei der Auswahl spielten vor allem Aspekte wie Innovation und Nachhaltigkeit eine wesentliche Rolle. *mh*

## Die Messe auf einen Blick

- **Termin: 4. bis 6. Oktober 2023**
- **Aussteller: ca. 1700 erwartet (2022: 1887)**
- **Teilnehmer (2022): 19.500 Fachbesucher und 20.500 Unternehmensrepräsentanten**
- **Ort/Anfahrt: Messe München; U-Bahn U2 Messestadt West/Messestadt Ost; A 94 Ausfahrt München-Riem oder Feldkirchen-West**
- **Öffnungszeiten: 9 bis 19 Uhr (Freitag, 6. Oktober: 9 bis 16 Uhr)**
- **Eintritt: 3-Tages-Ticket für 789 Euro; Ticket 2./3. Messtag für 589 Euro; Tagesticket Freitag für 249 Euro; Studierende zahlen 100 Euro**

# Neuer Logistikpark bei Berlin

Projektentwickler und Investor Verdion hat auf einem Brownfield mit der Neuentwicklung des Verdion PremierPark Ludwigsfelde begonnen.

VERDION ENTWICKELT auf dem ehemaligen IFA-Gelände bei Berlin, auf dem in den 1960er-Jahren bis zur Wiedervereinigung Lkw produziert wurden, einen neuen Industrie- und Logistikpark. Der Verdion PremierPark Ludwigsfelde wird demnach aus drei neuen Gebäuden mit einer Gesamt-Mietfläche von 62.500 Quadratmetern bestehen, die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant. Die erste Halle mit rund 41.400 Quadratmetern soll bereits im Frühjahr 2024 übergeben werden. Verdion investiert in die spekulative Entwicklung nach eigenen Angaben 100 Millionen Euro. Für die Neubauten wird eine DGNB-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen höchster Stufe (Platin) angestrebt. Dazu tragen unter anderem PV-Anlagen auf den Dächern, Fußbodenheizung im



Der Neubau befindet sich auf einem Brownfield-Areal in der Nähe des Berliner Rings (A 10)

Hallen- und Bürobereich mittels Fernwärme und E-Ladesäulen-Infrastruktur für Pkw und E-Bikes bei. Der Außen-

bereich soll begrünt und mit Sitzmöglichkeiten und Pavillons für die Mitarbeitenden gestaltet werden. *mh*

**VGP** BUILDING  
TOMORROW  
TODAY

ENERGIEEFFIZIENTE LOGISTIK-  
UND LIGHT INDUSTRIAL  
IMMOBILIEN

**VGP Industriebau GmbH**

Karl-Arnold-Platz 1 / 40474 Düsseldorf  
germany@vgpparks.eu / +49 211 875 445-00



Besuchen Sie uns auf der Expo Real  
in München 4. — 6. 10. 2023  
Stand A2.123





## Vision

# Die Logistik-Immobilie als Infrastruktur-Hub

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass es dringend notwendig ist, unsere Ressourcen nachhaltiger zu nutzen. In einer visionären Annäherung haben wir acht Funktionen identifiziert, die am Standort von Logistik-Immobilien gebündelt werden können und einen Infrastruktur-Hub bilden.

**1. DISTRIBUTION ALS LEBENSADER DER WIRTSCHAFT:** Der klassische Kernzweck der Logistik-Immobilie wird auch zukünftig das bestimmende Merkmal bleiben. Die perspektivisch steigende Nachfrage übt Druck auf den Verbrauch von Flächen aus, die es zu schützen gilt. Die Devise heißt aus diesem Grund Bündelung von Funktionen.

**2. VIEL SOLARSTROM FÜR DIE ENERGIEWENDE:** Die Dachflächen von Logistik- und Industrieanlagen bieten ein enormes Potenzial für Photovoltaikanlagen. Doch der Ausbau der Anlagen stockt. Neben den Dächern

rücken auch Fassadenflächen in den Fokus. Die Energiewende wird durch Logistik-Immobilien substanziiell unterstützt.

**3. DURCH WINDKRAFTANLAGEN WERDEN LOGISTIK-IMMOBILIEN ZU KRAFTWERKEN:** Logistik-Immobilien spielen bei der Windstromproduktion bisher kaum eine Rolle. Das liegt daran, dass die Windenergie stark auf Rotoranlagen aufbaut, die nicht mit Logistikgebäuden kompatibel sind. Ihre langen und vergleichsweise hohen Fassaden erzeugen Aufwinde, die durch innovative Walzensysteme in Strom umgewandelt werden können. An den Dachrändern der

Immobilie stören diese neuartigen Generatoren kaum die PV-Anlagen auf dem Dach. Obwohl sich diese Modelle noch im Prototypenstadium befinden, erhöhen sie die Bedeutung von Logistik-Immobilien als dezentrale Kleinkraftwerke. Auch hier wird der technische Fortschritt die Effizienz weiter steigern.

**4. BATTERIESPEICHER ALS LÖSUNG FÜR DAS GRUNDLAST-DILEMMA:** Wind und Sonne sind nicht immer verfügbar, um eine unterbrechungsfreie Stromerzeugung zu gewährleisten. Batteriespeicher sind daher unverzichtbar, um dieses Grundlast-



Alle Bilder: GARBE Industrial Real Estate GmbH

dilemma zu lösen. Die ersten Batteriespeichersysteme in Deutschland sind bereits im Bau. Logistikanlagen entwickeln sich zunehmend zu Mini-Kraftwerken in einem dezentralen Stromnetz. Sie versorgen nicht nur ihre Nutzer, sondern auch die Umgebung mit der von ihnen produzierten Energie. Logistikkraftwerke mit Batteriespeichern werden somit zu einem integralen Bestandteil bei der Umstellung auf erneuerbare Energien.

**5. WASSERSTOFFPRODUKTION - IDEAL FÜR DIE UMSETZUNG DES „GREEN DEAL“:** Credo ist, die Produktion in Deutschland und Europa nachhaltiger zu gestalten, wobei der Einsatz von grünem Wasserstoff die Grundlage bietet. Allerdings ist die Herstellung von Wasserstoff in Elektrolyseuren sehr energieaufwendig und erzeugt zudem Abwärme. Es ist davon auszugehen, dass künftige Lkw-Flotten zu einem großen Teil mit Brennstoffzellen betrieben werden. Logistik-Immobilien bieten die Möglichkeit, die Stromerzeugung direkt mit Wasserstoffproduktion zu verbinden, da die Produktionsfaktoren gut mit den Verbraucherstrukturen vor Ort verzahnt sind. Nicht selbst genutzter Wasserstoff kann an Produktionsbetriebe in der Umgebung oder an kommunale Abnehmer weitergeben oder gleich in ein Erdgas- oder Wasserstoff-Pipeline-Netz eingespeist werden.

**6. LOGISTIKEINRICHTUNGEN ALS MOBILFUNKMASTEN SCHLIESSEN DIE LÜCKEN IN DER BREITBANDVERSORGUNG:** Die Digitalisierung schreitet in rasendem Tempo voran. Wie für andere Nutzungsklassen wird auch für Logistik- und Industrie-Immobilien ein Breitband-Internetzugang immer wichtiger, z. B. für das autonome Fahren. Dies ist stark datenabhängig und Deutschland kaum in der Lage, die erforderliche Bandbreite bereitzustellen. Ein Teil des Problems ist der tiefbaulastige Ausbau des Glasfasernetzes, der langsam und kostspielig ist. Schneller und effektiver könnte ein flächendeckender Ausbau der modernen Mobilfunktechnologien sein. Allerdings wird es immer schwieriger, geeignete Standorte für die notwendigen Funkmasten zu finden. Auch hier könnten Logistik-Immobilien als Alternative für derzeit unterversorgte Gebiete dienen. Mobilfunkmasten können in der Regel verträglich auf dem Grundstück ergänzt werden.

**7. LOGISTIK FÜR BITS UND BYTES - RECHENZENTREN DRINGEND BENÖTIGT:** Digitalisierung, Homeoffice, Streaming-Dienste und Künstliche Intelligenz (KI) erhöhen den Bedarf an Rechenzentren dramatisch. Nicht nur der Transport der Datenpakete muss dabei gewährleistet sein, sondern auch die Verarbeitung der Daten in Rechenzentren. Aus Sicherheitsgründen und um Latenzzeiten zu minimieren, wird die Zahl in Zukunft rapide ansteigen. Die Grundstücke von Rechenzentren sind denen von Logistikanlagen verblüffend ähnlich. Warum also nicht beide

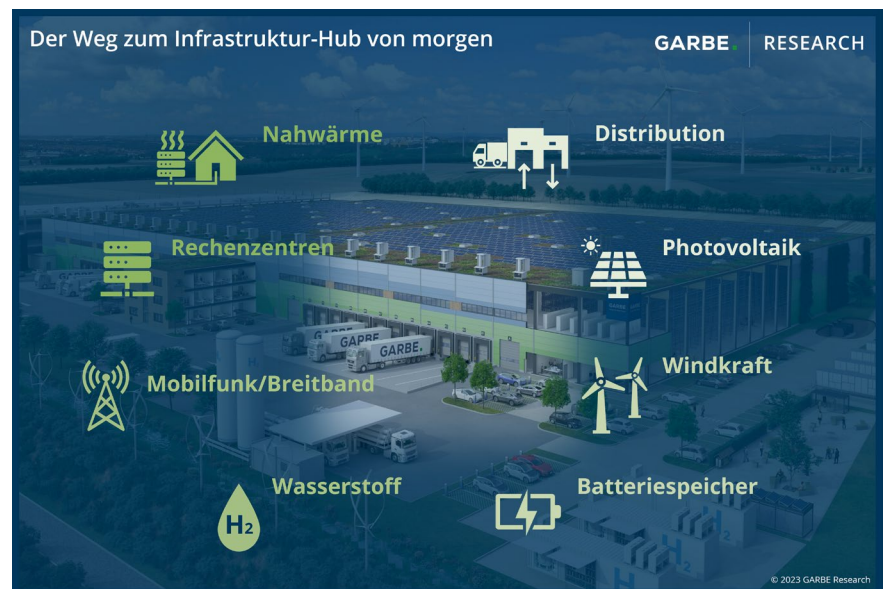
Nutzungen kombinieren und gleichzeitig die Bodenversiegelung reduzieren? Die auf den Dächern von Logistik-Immobilien erzeugte Energie könnte direkt in nahe gelegene Rechenzentren eingespeist werden.

**8. KEIN ABFALLPRODUKT, SONDERN EINE DRINGEND BENÖTIGTE RESSOURCE - NAHWÄRME:** In vielen Gebäuden an Wirtschaftsstandorten fällt Wärmeenergie als eine Art Abfallprodukt an. Doch die Gasknappheit im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass es dringend notwendig ist, über alternative Energiequellen nachzudenken. Daher ist es sinnvoll, mit Nah- und Fernwärme konzepten das Wärmepotenzial zu nutzen. Wenn die Verbreitung der Wasserstoffherzeugung über Elektrolyseure an Fahrt gewinnt und auch Logistikanlagen mit einbezieht, stellt sich zwangsläufig die Frage, ob die Abwärme dieser Anlagen nicht von vornherein mit einbezogen und zur Versorgung der umliegenden Nachbarschaft genutzt werden sollte. Das Gleiche gilt für Rechenzentren.

Durch die Kombination dieser verschiedenen Nutzungsformen entwickeln sich Logistik-Immobilien zu Infrastruktur-Hubs, die weit mehr Zwecken als nur der Warenverteilung dienen. Umgekehrt können sich verschiedene Infrastruktur-Einrichtungen einen einzigen Logistikstandort teilen, statt auf verschiedene Standorte verteilt zu sein.

Tobias Kassner

Weitere Informationen:  
[www.garbe-industrial.de](http://www.garbe-industrial.de)



Die acht Funktionen des Infrastruktur-Hubs



LIP-Logistik-Immobilie Sülzetal – Beispiel für eine gelungene SLB-Transaktion. Standort und Objekteigenschaften spielen eine große Rolle

## Miete oder Eigentum?

# Vorteile einer Sale & Lease-Back Transaktion

In Deutschland legen Unternehmen seit jeher viel Wert auf das Eigentum von Immobilien – so auch bei Logistik-Immobilien. Das „Tafelsilber“ galt lange Zeit als unverkäuflich. Wer sich als Eigentümer mehr Flexibilität und Liquidität verschaffen möchte, für den kann sich der Verkauf in einer Sale & Lease-Back Struktur lohnen.

LOGISTIK-IMMOBILIEN SIND INSBESONDERE in den vergangenen Jahren zum Investoren-Liebling aufgestiegen, da sie sich als krisensicher und wenig konjunkturanfällig bewiesen haben. In diesem Zuge hat auch das Interesse an Sale & Lease Back (SLB) Transaktionen zugenommen: Eigentümer verkaufen ihre Immobilien zu einem marktüblichen Preis an einen Investor und schließen im Anschluss einen Mietvertrag mit dem Käufer für einen festgelegten Zeitraum ab, häufig für mindestens zehn Jahre. Insbesondere bei kleineren oder mittelständischen Unternehmen gibt es noch viel Potenzial bzw. Bestand, der sich für eine derartige Transaktionsstruktur eignet.

Ob Miete oder Eigentum – für den Nutzer macht das letztendlich keinen Unterschied, da sich mit dem Verkauf der Immobilie nichts Grundlegendes ändert. Die Unternehmen können ihr operatives Geschäft langfristig am gewohnten Standort und in ihrer gewohnten Immobilie tätigen, als wären sie weiterhin Eigentümer. Festgehalten wird dies üblicherweise mit zwei Arten von Mietverträgen: sogenannten „Double-Net“-Verträgen (Instandhaltung und -setzung außer Dach und Fach durch den Mieter) oder bei älteren Objekten in der Regel mit einer „Triple-Net“-Variante (Instandhaltung und -setzung des gesamten Gebäudes durch den Mieter). Für den Fall, dass sich Pläne und

Strategien in der Zukunft ändern, lässt sich ein späterer Wiedererwerb der Immobilie durch ein sogenanntes Vorkaufrecht vertraglich absichern.

Ein weiterer Vorteil von SLB-Transaktionen ist der Verkaufserlös: Logistikimmobilien binden nicht-bewegliches Kapital, das den Unternehmen nicht für ihr operatives Geschäft oder die weitere Geschäftsentwicklung zur Verfügung steht. Bei einem Verkauf der Immobilien können Logistiker den gewonnenen Kapitalfluss hingegen für Expansion, Wachstum oder Investitionen einsetzen. Zudem können mit einem Verkauf und der anschließenden Rückmiete mitunter



Alle Bilder: LIP Invest



LIP-Logistik-Immobilie Schwabach: verkehrsgünstig gelegen und langfristig rückvermietet

Immobilien-Risiken vermieden und die Bilanzkennzahlen verbessert werden. Die damit einhergehende Steigerung der Kreditwürdigkeit bzw. des Ratings erleichtert wiederum den Zugang zu Finanzierungen – und das oftmals zu günstigeren Konditionen.

„Ob zur Aufbringung ausreichender Liquidität, zur Verbesserung der Bilanzpositionen, Verschaffung günstigerer Refinanzierungsmittel oder aber für Investitionen in Intralogistik oder Digitalisierung, für Expansionen oder zum Aufbau neuer Geschäftsbeziehungen – die Gründe, um sich durch den Verkauf einer Immobilie mit anschließender Rückmietung mehr Freiheiten zu verschaffen, sind vielfältig“, hält Bodo Hollung, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest, fest. „Allerdings muss bei einem Sale & Lease-Back Deal ein gewisses beiderseitiges Vertrauensverhältnis bestehen.“

LIP ist ein führender Investor in Logistik-Immobilien in Deutschland. Als Fonds- und Asset Manager greift das Unternehmen auf Erfahrungen aus mehr als 60 Logistik-Immobilien-Transaktionen zurück und weiß, welche Objekte sich gut für eine SLB-Struktur eignen. Das inhabergeführte Investmenthaus hat auf diese Weise bereits mehrere Logistik-Immobilien angekauft, bspw. einen Neubau des Transport- und Logistikunternehmens Elflein in Leipzig: Mit 10.000 Quadratmetern, mehreren Andienungsmöglichkeiten und ausgezeichneter Verkehrsanbindung

erfüllte die Immobilie viele Bedingungen für eine flexible Nutzung über einen langen Lebenszyklus. Mit Leipzig konnte sich LIP einen zukunftsfähigen Standort erschließen, während sich der Verkäufer in einem sicheren Mietverhältnis auf die Implementierung und den Ausbau seines operativen Geschäfts konzentrieren konnte.

„Es muss sich aber nicht immer um einen Neubau handeln. Das Alter einer Logistik-Immobilie spielt bei einer Investition nicht zwangsläufig eine Rolle für uns, solange die zwei wichtigsten Kriterien stimmen: Standort und Drittverwendungsfähigkeit“, erläutert Hollung. Im Vorfeld eines Ankaufsprozesses wird der Zustand der Objekte geprüft. Auch eine ältere Bestandsimmobilie kann ein attraktives Investment darstellen, insbesondere wenn sie gut gepflegt oder vielleicht sogar regelmäßig saniert wurde. Durch Modernisierungsmaßnahmen wie eine Heizungsanierung oder die Umrüstung auf LED-Beleuchtung ergibt sich zusätzlicher Handlungsspielraum.

Neben Standort und Objekteigenschaften ist für beide Parteien ein marktgerechter Verkaufspreis ausschlaggebend. Bei einer SLB-Transaktion stellen Verkäufer und zukünftiger Nutzer eine Einheit dar. Diese Struktur ermöglicht, dass bei den Mietvertrags- und Verkaufskonditionen verstärkt auf die Bedürfnisse der einzelnen Parteien eingegangen werden kann und die Vertragsabschlüsse in gegenseitiger

Abstimmung erfolgen. Für den einen ist ein hoher Verkaufspreis entscheidend, ein anderer möchte sich langfristig einen attraktiven Mietpreis für sein operatives Geschäft sichern.

„Entscheidend ist vor allem eine realistische Einschätzung der Marktmiete sowie des Verkaufsfaktors, da auf dieser Basis der Kaufpreis vereinbart wird“, gibt Hollung zu bedenken und ergänzt: „Wir haben vor Kurzem unseren fünften Logistik-Fonds auf den Weg gebracht und stehen Eigennutzern als kompetenter und verlässlicher Transaktionspartner zur Seite.“

[www.lip-invest.com](http://www.lip-invest.com)



Bodo Hollung, LIP-Geschäftsführer, erklärt die Vorteile von SLB-Transaktionen für Betriebe

## Brownfield-Revitalisierungen

# Wenn Zechen und Kraftwerke zur



SEGRO Logistics Park Oberhausen



Fotovoltaikanlage im SEGRO Logistics Park Oberhausen



Well-being Bereich im SEGRO Logistics Park Oberhausen

Alle Bilder: SEGRO

Das Ruhrgebiet ist nach wie vor eines der wichtigsten logistischen Drehkreuze in ganz Europa – und sowohl Logistikdienstleister als auch Produzenten und E-Commerce-Händler wollen sich eine moderne Gewerbefläche sichern.

**ALLERDINGS GIBT ES** eine Herausforderung: In vielen Gemeinden sind absolut keine Freiflächen mehr verfügbar. Umso wichtiger ist es, dass in die Jahre gekommene Industriearale und andere Brownfields zu modernen Gewerbe- und Logistikstandorten revitalisiert werden. Der europaweit aktive Immobilienentwickler SEGRO hat sich genau das auf die Fahne geschrieben und zeigt unter anderem in Oberhausen und Dortmund, wie aus einer Brache ein grüner Gewerbestandort mit Wohlfühlfaktor werden kann.

### Beispiel eins: Oberhausen – von der Zeche zur Platin-Immobilie

Die Geschichte des „SEGRO Logistics Park Oberhausen“ könnte sinnbildlich für den gesamten Strukturwandel im Ruhrgebiet stehen: Auf einem alten Zechen-

areal von Thyssenkrupp entstand bis August 2022 ein hochmoderner Logistikpark, der noch vor Fertigstellung komplett vermietet war. Das insgesamt 117.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Projekt auf einem 21 Hektar großen Grundstück bietet durch seine Nähe zum Autobahnkreuz Oberhausen und somit zu den Bundesautobahnen A 2 und A 3 sowie durch den nahe gelegenen Duisburger Hafen ideale Voraussetzungen für die lokale und internationale Logistik. Diese Vorteile werden von mehreren namhaften Logistik- und Fulfillment-Dienstleistern, Supply-Chain-Experten und ähnlichen Mietern genutzt, die gemeinsam einen vielseitigen und modernen Nutzermix bilden.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung

von 4,43 Megawattpeak, die von der BayWa r.e. installiert wurde und zum Jahresende 2023 in Betrieb gehen wird. Damit bestehen die Voraussetzungen für das DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat Platin. Doch der „SEGRO Logistics Park Oberhausen“ ist noch aus einem anderen Grund nachhaltig: Mit Abschluss der finalen Baumaßnahme wurde die Gewerbe- und Logistikimmobilie zum ersten Big-Box-Objekt von SEGRO, das über einen eigenen Well-being-Bereich verfügt. Dadurch können die Mitarbeiter nicht nur auf hochwertigen Grünflächen ihre Mittagspause verbringen, sondern auch an einem der Fitnessgeräte einen körperlichen Ausgleich zum anstrengenden Arbeitsalltag schaffen.

### Beispiel zwei: Vom Kohlekraftwerk zum Logistik-Hotspot

Vor etwa fünf Jahren schlossen sich die Hagedorn Unternehmensgruppe und SEGRO zu einer Partnerschaft zusammen, um auf einem 60 Hektar großen ehemaligen Kraftwerksareal zwischen Dortmund und Castrop-Rauxel einen Logistikpark zu entwickeln – 200.000 Quadratmeter soll allein die Mietfläche umfassen. Dadurch wird das



# Wohlfühloase werden



Visualisierung des geplanten SEGRO Park Dortmund



Erfahren Sie mehr über den SEGRO Park Dortmund

Projekt zu einer der größten Brownfield-Revitalisierungen für Logistik- und Gewerbenutzungen in ganz Deutschland.

Ein solches Areal ist nicht frei von Herausforderungen: Zunächst standen umfangreiche Spreng- und Rückbauarbeiten an, die von einem Hagedorn-Tochterunternehmen durchgeführt wurden. Inzwischen wurden auch die ersten beiden Bauanträge eingereicht. Diese Anträge beziehen sich auf zwei Hallen, die spekulativ entwickelt und über 20.200 beziehungsweise etwa 37.000 Quadratmeter Nutzfläche verfügen werden. Die Entwicklung weiterer Logistik- und Gewerbeeinheiten soll phasenweise erfolgen.

SEGRO will das Gelände aber nicht nur so umfangreich, sondern auch so grün wie möglich neu entwickeln. Hierzu werden bereits beim Bau erste Akzente gesetzt. Die Verwendung von CO<sup>2</sup>-reduziertem Beton etwa reduziert die anfallende graue Energie verglichen mit konventionellem Beton um etwa 40 Prozent. Ebenso wichtig ist, dass auch bei diesem Projekt die Dachflächen konsequent für die Erzeugung von Solarenergie genutzt

werden: Nach Abschluss aller Baumaßnahmen soll die geplante Fotovoltaikanlage zehn Megawattpeak Leistung bringen können. Darüber hinaus setzt SEGRO gezielte Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Biodiversität um und installiert Vogelnisthöhlen sowie Behausungen für lokale Fledermausarten.

### Komfort wird großgeschrieben

Der „SEGRO Park Dortmund“ wird für Unternehmen aus unterschiedlichsten Gründen attraktiv sein. Zum einen zeichnet sich seine Lage durch eine optimale Anbindung an das Autobahndreieck Dortmund-Bodenschwingh aus, das die A 42 und die A 45 verbindet, wobei die bestehenden Autobahnanbindungen erweitert werden sollen. Zum anderen verfügt er über einen möglichen Gleisanschluss, sofern das für die künftigen Mieter wichtig ist. Die Lage im Osten des Ruhrgebiets ermöglicht zudem die direkte Nachbarschaft zu einer Vielzahl von etablierten Logistikunternehmen und einer exzellent ausgebauten Logistik-Infrastruktur inklusive zahlreicher verfügbarer Arbeitskräfte. Die große Bandbreite bei den Flächengrößen – von rund 10.000 bis rund 85.000 Quadrat-

meter – sorgt ebenfalls dafür, dass für jeden potenziellen Kunden die passende Fläche bereitstehen wird. Zudem wird sich diese Fläche flexibel anpassen lassen.

Ebenso wichtig ist jedoch, dass die künftigen Lkw-Fahrer vor Ort ein hohes Maß an Komfort vorfinden werden – ohne dass die Anwohner durch parkende Fahrzeuge belästigt werden. Daher sind für das Grundstück 35 Lkw-Stellplätze sowie hochwertige Aufenthaltsräume inklusive Duschen und weiterer Annehmlichkeiten vorgesehen.

**Fazit:** Diese beiden Beispiele zeigen, wie die Revitalisierung alter Industrieareale zu modernen Gewerbe- und Logistikstandorten gelingen kann. Für Unternehmen unterschiedlichster Branchen entstehen dadurch vielseitige und ideal angebundene Flächen, von denen aus sowohl die Belieferung des Ruhrgebiets als auch nationale und internationale Logistikoperationen effizient möglich sind. Darüber hinaus ermöglichen die leistungsstarken Fotovoltaikanlagen einen ökologisch nachhaltigen Betrieb.

[www.segro.com](http://www.segro.com)

verdion.com

# An alle ewig Gestrigen: Morgen war alles besser.

Haben Bedenken jemals etwas getragen? Als europaweit agierender Investor, Entwickler und Manager führender Logistikzentren, können wir das klar verneinen. Stattdessen: Vorstellungskraft, technische Exzellenz, Hunger nach Veränderung. Hier ist Verdion. Wann auch immer, wo auch immer, wir sind in unserem Element.

Let's work together.

EXPO REAL 2023  
4.-6. Oktober  
Stand A3.221

 Verdion

## Mittelweser Park:

# Mietpreissensibler Alleskönner zwischen Hannover, Bremen und Hamburg

In Norddeutschland entsteht einer der modernsten und ökologisch durchdachtesten Logistikparks. Nutzer erwarten bezahlbare Mieten, flexible Einheiten und verfügbare Arbeitskräfte.



**MITTELWESER  
PARK**



thirteen/seven

**GRÜNE NEUBAU-LOGISTIKFLÄCHEN** sind in Norddeutschland Mangelware. Ab 2024 schafft der „Mittelweser Park“ nachhaltig Platz. Mitten in einem etablierten 24/7-Industriegebiet realisieren BentallGreenOak und thirteen seven in drei Bauphasen insgesamt zwölf Gebäudekörper. In die ersten 40.000 m<sup>2</sup> können Unternehmen bereits im ersten Quartal 2024 einziehen.

**Arbeitskräfte-Verfügbarkeit, gute Infrastruktur und niedriges Mietniveau**  
Über die doppelspurige Bundesstraße B 215 erhalten Logistiker, Speditionen und Handelsunternehmen einen flüssigenverkehrlichen Zugang zum Autobahnnetz A 1, A 2, A 27 und A 7. Damit können sie ihre norddeutschen Kernmärkte in allen vier Himmelsrichtungen – den Seehäfen Bremen und Hamburg sowie Hannover und Osnabrück – bedienen. Und das zu bezahlbaren Mietpreisen. Vor dem Hintergrund der hohen Preisverteuerungen

der vergangenen Jahre an allen Logistikmärkten sowie steigender Kosten bietet der Mittelweser Park Firmen ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau für deren industrielle oder logistische Nutzung.

Gleichzeitig bietet die Samtgemeinde Mittelweser Nutzern ein gutes Potenzial an verfügbaren Arbeitskräften in 30 Pkw-Fahrminuten und über eine Mio. Menschen in 45 Pkw-Fahrminuten Entfernung.

**Flexible Nutzung von 3.700 m<sup>2</sup> auf bis zu 80.000 m<sup>2</sup>**

Für Unternehmen stehen Flächeneinheiten ab einer Größe von 3.700 m<sup>2</sup> bis zu 80.000 m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung und können damit vor Ort individuell weiterwachsen. Insgesamt stehen bei Komplettfertigstellung des Mittelweser Parks 127.000 m<sup>2</sup> State-of-the-Art-Logistikfläche zur Verfügung. Die lichte Höhe

von zwölf Meter garantiert eine maximale Auslastung der Regalierung.

**Nachhaltigkeit und Mitarbeiterfreundlichkeit im Fokus**

Mieter des Mittelweser Parks, der nach den höchsten DGNB Platin Standards und GEG 40 Standards entwickelt wird, profitieren von einer Vielzahl an Maßnahmen, die natürliche Ressourcen entweder nutzen oder Energie einsparen. Dazu zählen u. a. eine großflächige Fotovoltaikanlage, von der die Nutzer durch günstigen Mieterstrom profitieren, LED-Beleuchtung, Dachbegrünung sowie Regenwasser-Versickerung, die es ermöglicht, Wasser wieder dem Kreislauf zuzuführen.

**E-LADEMÖGLICHKEITEN FÜR PKW UND FAHRER DER MITARBEITER**

Die Gebäudeheizung kommt ohne fossile Brennstoffe aus und basiert ausschließlich auf erneuerbaren Energien. Für eine natürliche Beleuchtung ist nicht nur in den Büros gesorgt, sondern auch in den Hallen, was das Wohlbefinden der Mitarbeiter steigern wird. Dieses wird durch hochwertige Außenbereiche für Mitarbeiter und Fahrer sowie umfassende sanitäre Einrichtungen inklusive Duschen für die Lkw-Fahrer unterstützt.

Rund ein Fünftel der gesamten Grundstücksfläche wird ökologisch und landschaftlich abwechslungsreich mit Büschen, Bäumen und Blütenpflanzen gestaltet, wovon auch die Mitarbeiter profitieren.

<https://mittelweserpark.de>



Vogelperspektive auf den

„Mittelweser Park (Estorf)“ in Norddeutschland, der rund 127.000m<sup>2</sup> Logistikfläche bieten wird



# Sie suchen neue Mitarbeiter für Ihr Unternehmen?

**logijob.de** – So erreichen Sie die gesamte Logistikbranche.  
Mit dem Jobportal von VerkehrsRundschau, BWVL, fokus GEFAHR/GUT und FUMO finden Sie  
zielgerichtet die besten Bewerber.

Jetzt hochqualifiziertes Personal sichern!



Das Jobportal von

**verkehrs**   
**RUNDSCHAU**

**BWVL**   
Bundesverband Wirtschaft,  
Wissen und Logistik e.V.

**fokus**  
**GEFAHR/GUT**

**FUMO**  
**SOLUTIONS**