

Pressemitteilung vom 14.07.2019

## Dietz AG entpuppt sich als beinhardter Immobilienspekulant

**Wer in freudiger Erwartung die jüngsten Äußerungen der Dietz AG zum Gewerbegebiet Limes las, wurde enttäuscht: Antworten auf die brennenden Fragen der täglich besorgten Anwohner gibt man nicht. Seltsame Zahlenspiele und irritierende Verweise auf die Exporterfolge der deutschen Lebensmittelproduzenten erhärten stattdessen den Eindruck, dass vom Wesentlichen abgelenkt werden soll: Der Investor Dietz AG entpuppt sich als rücksichtsloser Spekulant.**

Die Menschen im Schatten der gewaltigen Logistikhallen, mit welchen Investor Dietz AG die früher idyllische Landschaft zwischen Hammersbach, Limeshain und Eckartshausen überbauen möchte, plagen ernsthafte Sorgen. Immer mehr ihrer Befürchtungen bewahrheiten sich.



Oben: Ca. 680 m lange ‚Monsterhalle‘ inklusive: Illustration aus einem Vermietungsangebot der Dietz AG. Rechts unten: Meldung über den Dietz-Verkauf in Hammersbach.

Ein ‚ganz normaler Vorgang‘ sei das, so Dietz. Billig kaufen, preiswert bauen, schnell ordentlich Kasse machen – das mag zwar unter Immobilienentwicklern tatsächlich nichts Ungewöhnliches sein. Dennoch ist es das Gegenteil dessen, was die Dietz-Partner im ZWIGL den um die Zukunft ihrer Region bangenden Bürgern versprochen haben. Da hilft es auch nicht, dass Dietz nach Kräften, aber einigermaßen hilflos herumrudert, um den auch vom beauftragten Londoner Anwaltsbüro Ashurst bestätigten Deal umzudichten.

Kursierende Vermietungsangebote der Dietz AG enthalten auch die laut ‚Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes‘ (ZWIGL) als nicht geplant verleugnete, bis zu 680 m lange ‚Monsterhalle‘, wo heute noch Vorrangflächen für Klimaschutz und Landwirtschaft ausgewiesen sind. Der vom ZWIGL als langfristig verlässlicher Partner gelobte Investor Dietz AG entpuppte sich Ende Juni als ganz normaler Immobilienspekulant, der schnell Kasse macht: Die *Immobilien Zeitung* und zahlreiche andere Fachorgane meldeten übereinstimmend den Verkauf der ersten fertiggestellten Halle für satte 50,6 Mio € an den britischen Investment-Fonds Tritax EuroBox.

**IMMOBILIEN ZEITUNG**  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Tritax kauft in Hammersbach

**Hammersbach. Die Investmentgesellschaft Tritax EuroBox hat im Logistikpark Frankfurt Nord-Ost ein Objekt mit 43.000 m<sup>2</sup> Mietfläche für 50,6 Mio. Euro erworben.**

Der britische Vermögensverwalter gibt die Nettoanfangsrendite mit 4,75% an. Verkäufer ist der Bensheimer Projektentwickler Dietz, der in Deutschland auch als Asset-Manager von Tritax EuroBox fungiert und mit einem kleinen Anteil Miteigentümer bleibt. Dietz hatte das Objekt Mitte 2018 an ID Logistics, einen Kontraktlogistiker für E-Commerce, vermietet und kürzlich fertiggestellt. An diesem Standort arbeitet ID Logistics vor allem für einen „finanzstarken, global agierenden Einzelhändler“, wie es von Tritax heißt. Die Immobilie steht im interkommunalen Gewerbegebiet Limes, wo Dietz insgesamt 160.000 m<sup>2</sup> Fläche entwickeln will.

Für Tritax EuroBox, der sich auf Logistikobjekte spezialisiert, ist der Erwerb das insgesamt neunte Investment. Es erhöht das Gesamtinvestitionsvolumen auf mehr als 600 Mio. Euro. Der Mietvertrag läuft über zehn Jahre mit einem Sonderkündigungsrecht nach fünf bzw. sechs Jahren. Nach den ersten 36 Monaten Mietzeit unterliegt die Miete einer jährlichen Indexierung, die sich am Verbraucherpreisindex orientiert und nur bei einer Steigerung des Index greift.

Nick Preston, Fondsmanager von Tritax EuroBox, zeigt sich mit dem Kauf der „qualitativ sehr hochwertigen Spezialanfertigung“ im Rahmen einer Off-market-Transaktion zufrieden. „Wir erwarten von der Immobilie einen hohen Ertrag und sehen weiteres Wachstumspotenzial.“ Knight Frank war beratend für den Käufer tätig. Juristische Beratung erhielt Tritax von Ashurst.

Im Gegenteil: Wer vor Dietz' Einlassungen noch glaubte, die vom ZWIGL hochgehaltene Dietz AG sei Eigentümer der fraglichen Halle, wurde eines Besseren belehrt: Im Grundbuch steht, so Dietz, eine ‚Dietz Logistik 33. Grundbesitz GmbH‘. Und wer im GmbH-Gesetz blättert, sieht schnell: Wo Dietz draufsteht, muß noch lange nicht Dietz drin sein. Die GmbH-Anteile können nach Herzenslust versilbert werden. In unserem Fall an die britische Tritax, der die Menschen der Region und die künftigen Wahlergebnisse der Dietz-Freunde im ZWIGL herzlich wurst sein dürften. Alles Lüge? Wohl kaum: Die Dietz AG nennt keinerlei Fakten, welche die Berichterstattung der Medien widerlegen könnten.

Man sei ‚noch Gesellschafter‘ der ominösen ‚33. GmbH‘, verkündet Vorstand Wolfgang Dietz stattdessen. Das allerdings kann er auch dann behaupten, wenn sein Restanteil minimal ist und alle Macht deshalb beim neuen Mehrheitsgesellschafter liegt – wovon auszugehen ist. Denn Dietz sagt nur, man bleibe ‚Verwalter und erster Ansprechpartner für Gemeinden und Mieter‘. Als Verwalter ist Dietz von den Weisungen des ausschließlich profitorientierten Mehrheitseigners Tritax abhängig, der seinen Anlegern 4,75% Rendite jährlich versprochen hat. Und ‚Ansprechpartner‘ zu sein, heißt erst mal gar nichts.

Je mehr man bei Dietz betont, man habe alle Zusagen erfüllt und alle Absprachen eingehalten, desto mehr fällt auf, dass die BürgerInnen gar nicht wissen, was zugesagt und abgesprochen ist – und mit wem. Der ‚städtebauliche Vertrag‘ zum Beispiel, in dem der ZWIGL der Dietz AG (oder einer soundsovielten GmbH?) ein exklusives Vorkaufsrecht für die umstrittenen Erweiterungsflächen zum Geschenk machte (von irgendeiner Gegenleistung ist jedenfalls nichts bekannt), bleibt geheimnisumwittert.

Nicht zugesagt jedenfalls hat die Dietz AG irgendwelche Steuereinnahmen für die Gemeinden. Auch für Zahl und Qualität der entstehenden Arbeitsplätze kursieren höchst gegensätzliche Angaben, festlegen mag sich da niemand. Kein Wunder, denn die Automatisierung von Logistikzentren geschieht in Windeseile, international aufgestellte Logistikkonzerne optimieren ihre Steuerlast massiv. Für Gemeinden sind Logistikimmobilien daher selbst nach Einschätzung des eigenen Branchenverbands ‚Logix‘ eher unattraktiv.

Die überraschend haltbare Zuneigung des ZWIGL – sein Vertrauenspartner Dietz hatte selbst dem ZWIGL-Chef Göllner den Tritax-Deal verschwiegen – verwundert von Tag zu Tag mehr. Denn es wird immer klarer: Der im Zusammenhang mit dem Tritax-Deal schon mal gehörte Vergleich mit der ‚Heuschrecke‘ passt zwar nicht auf die Dietz AG. Aber auch das ‚Wappentier‘ allzu hungriger Vertreter der Immobilienbranche hat es in sich: Wenn ein großer Hai zu fressen beginnt, möchte man nicht in der Nähe sein.