

Hessen versilbert Bürogebäude

Bankhaus Metzler: Nach Frankfurter Behördenzentrum weitere Verkäufe geplant

Von Christoph Ruhkamp, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 18.11.2004
Das Land Hessen versilbert schrittweise seine Immobilien, um den Haushalt aufzubessern. Gerade erst hat das Finanzministerium sein Frankfurter Behördenzentrum an die HVB-Tochter H.F.S. Immobilienfonds Deutschland verkauft. Für den Gebäudekomplex zahlt der Initiator geschlossener Fonds knapp 275 Mill. Euro. Ein einträgliches Geschäft: Denn dafür erhält er in den nächsten 30 Jahren – das ergeben die Konditionen des Vertrags – Mietzahlungen von addiert 468 Mill. Euro.

Unterdessen sind bereits weitere Verkäufe geplant. „Das Land will sich sukzessive von einem Teil seiner Immobilienrisiken trennen“, sagt Ralf A. Pampel, Managing Director Corporate Finance beim Bankhaus Metzler, das das Finanzministerium beim jüngsten Verkauf beraten hat. Pampel geht zudem davon aus, dass der Deal ein Startschuss für ähnliche Transaktionen der öffentlichen Hand in anderen Bundesländern ist und für die nächsten Jahre den Trend setzt.

Das Land Hessen will im kommenden Jahr laut früheren Ankündigungen des Finanzministers Karlheinz Weimar Immobilien im Gesamtwert von rund 800 Mill. Euro verkaufen. Auf der Liste steht unter anderem Weimars eigener Dienstsitz, das Finanzministerium in Wiesbaden. Kleinere Liegenschaften mit einem Wert von 2 bis 10 Mill. Euro sollen als Pakete auf den Markt kommen.

Beim aktuellen Bieterverfahren gab es laut Pampel vom Bankhaus Metzler hohes Interesse sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Zu den beteiligten Investoren zählten angelsächsische Private-Equity-Fonds, Family Offices vermögenger Familien, geschlossene und offene Fonds sowie Immobiliengesellschaften. Das große Interesse sei auch ein Ergebnis der umfassenden Informationsbereitstellung im Zuge des Bieterverfahrens gewesen, auf deren Basis die Investoren und ihre finanzierenden Banken detaillierte Er-

tragsanalysen durchführen konnten. Das Hauptinteresse des Landes sei es gewesen, bestimmte Immobilienrisiken nach außen abzugeben, wie etwa auftretende Wasserschäden und



Ralf A. Pampel

ähnliche nicht planbare Kosten. „Dafür war eine Feinjustierung des Vertrages notwendig“, sagt Pampel.

Pakete sind beliebter

Er erwartet in Zukunft vermehrt Portfolioverkäufe der öffentlichen Hand, um als zusätzliche Investorengruppe auch gezielt Private-Equity-Fonds ansprechen zu können. Denn diese bevorzugten in der Regel Pakete gegenüber Einzelimmobilien. Als Verkäufer kämen der Bund, die Länder und größere Kommunen in Frage. So beabsichtigt etwa die Stadt Köln, einen neuen Anlauf zu nehmen, um ihre Wohnungsgesellschaft GSW zu verkaufen, wie aus Finanzkreisen zu hören ist. Das Bankhaus Metzler befindet sich bereits in mehreren Gesprächen für solche Deals, so Pampel.

Beim aktuellen Deal erhält der Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement zusätzlich zum Kaufpreis von 270,5 Mill. Euro im Januar 2005 einen Instandhaltungszuschuss von 1,5 Mill. Euro zur freien Verwendung in der Immobilie. Der Käufer H.F.S. Immobilienfonds ergänzt mit dem Einkauf sein bereits jetzt umfangreiches Portfolio geschlossener Fonds.

Die H.F.S. gebietet insgesamt über ein emittiertes Investitionsvolumen von 4,1 Mrd. Euro. Die 44000 Anleger der Gesellschaft bringen ein Eigenkapital von 2 Mrd. Euro ein.

Das Land spart nach eigenen Angaben Aufwendungen für den Brandschutz von 2,5 Mill. Euro, die die Fondsgesellschaft auf eigene Kosten bis Ende Juni 2006 tätigt. Der gegenüber dem Haushaltsansatz um 125,5 Mill. Euro höhere Erlös fließt in die Rücklage namens „Zukunftsoffensive Hessen“ für Bildung und werde zudem für die Reduzierung des Haushaltsdefizits eingesetzt.

Damit, so das CDU-geführte Ministerium, würden auch erneute Spekulationen der SPD-Landtagsfraktion widerlegt, der Nachtragshaushalt 2004 werde wegen fehlender Einnahmen aus geplanten Verkäufen nötig. Der Nachtragshaushalt 2004 sei ausschließlich dem Verfall der Steuereinnahmen zu schulden, so Finanzminister Karlheinz Weimar. Insgesamt habe das Land aus dem Verkauf der Anteile an der Wohnstadt Kassel und des Behördenzentrums rund 448,5 Mill. Euro erzielt, veranschlagt waren 395 Mill. Euro.

Das Behördenzentrum in der Gutleutstraße in Frankfurt gehe vorbehaltlich der Genehmigung des Hessischen Landtags zum 1. Januar 2005 in den Besitz der Fondsgesellschaft über. Das Land Hessen miete „Gutleut“ mit gut 88000 Quadratmetern Bürofläche bis zum 31. Dezember 2034 zum ortsüblichen Mietsatz von 15 Euro pro Quadratmeter zurück. Ab 2005 zahlt das Land für das gesamte Objekt eine monatliche Miete von rund 1,3 Mill. Euro – also bis zum Vertragsende 468 Mill. Euro.

Unterstützt wurde das Finanzministerium bei den Vorbereitungen durch Rothschild. Das internationale Bieterverfahren führte das Bankhaus Metzler durch. Die Rechtsberatung bei der Auswahl des Transaktionsberaters lag beim Büro Clifford Chance, die Ausarbeitung der vertraglichen Konditionen übernahm das Büro Waldeck Rechtsanwälte.

Laut Finanzminister Weimar sieht die von der Hessischen Landesregierung beschlossene Operation „Sichere Zukunft“ vor, dass das Land Immobilien veräußert und bei fortwährendem Unterbringungsbedarf ohne Rückkaufspflicht anmietet. Positive Folge sei, dass sich das Land auf seine Kernaufgaben konzentrieren könne. Außerdem könne Hessen künftig flexibler auf die jeweiligen Anforderungen der Verwaltungsunterbringung reagieren.