

Presseinformation

01. November 2005

Finanzminister Karlheinz Weimar: 1,070 Milliarden Euro für Immobilien-Portfolio „Leo“

Größte Büroimmobilien-Portfoliotransaktion in Deutschland erzielt „sehr guten Abschluss“ – Hessen betont moderne Strategie im Umgang mit Immobilien im Rahmen der Operation „Sichere Zukunft“

Das Kabinett hat am Montag den Verkauf und die Rückanmietung eines Portfolios von 18 landeseigenen Immobilien gebilligt. Die Commerz Immobilien GmbH, ein Unternehmen der CommerzLeasing und Immobilien Gruppe (CLI), wird für das Portfolio 1,070 Milliarden Euro zahlen. Finanzminister Karlheinz Weimar äußerte sich sehr zufrieden mit dem Ergebnis der Verhandlungen: „Wir haben es verstanden, die Wettbewerbssituation zwischen den Bietern mit ihren Finanzierungspartnern im Rahmen des strukturierten Bieterverfahrens dazu zu nutzen, maximale Ergebnisse zu erzielen. Dadurch und durch die professionelle Unterstützung unserer Berater konnten wir das Ergebnis für das Land am Ende nochmals verbessern.“ Ursprünglich waren im Haushaltsplan 800 Millionen Euro für den Verkauf des Immobilien-Portfolios veranschlagt worden, im Entwurf des Nachtragshaushalts wurden 1,030 Milliarden Euro eingesetzt.

Trotz der angespannten Haushaltslage würden aus dem Verkaufserlös 54 Millionen Euro der Rücklage „Zukunftsoffensive Hessen“ zugeführt, die der Entwicklung des Landes – gerade in den Bereichen Bildung, Infrastruktur und Hochschule/Wissenschaft – wertvolle Impulse gebe. Der Restbetrag werde zur Reduzierung des Haushaltsdefizits eingesetzt.

Das Portfolio umfasst 18 landeseigene Liegenschaften mit insgesamt rd. 396.700 Quadratmeter Mietfläche. Schwerpunktobjekte sind das Innenministerium, das Finanzministerium, verschiedene Polizeipräsidien und Behördenzentren. Das größte Objekt ist das erst vor einigen Jahren fertig gestellte Frankfurter Polizeipräsidium in der Adickesallee. Das Portfolio geht – vorbehaltlich der Genehmigung des Hessischen Landtags – zum 1. Januar 2006 in den Besitz der CLI über.

In dem mehrere Monate dauernden Vermarktungsprozess, bei dem das Finanzministerium durch ein Konsortium von PricewaterhouseCoopers Corporate Finance Beratung GmbH (PWC) und CB Richard Ellis GmbH (CBRE) sowie juristisch durch die Kanzlei Clifford Chance unterstützt wurde, ist das Portfolio zunächst einer größeren Anzahl von in- und ausländischen Investoren vorgestellt worden. Diesem Bieterkreis wurden erste Informationen zur Verfügung gestellt, auf deren Basis die Bieter in der Lage waren, erste, nicht bindende Gebote abzugeben und die geplante Herangehensweise, die Finanzierungsstruktur und ihre Erfahrungen bei größeren Transaktionen zu dokumentieren. Auf Basis dieser Angaben wurde in einem „Ratingsystem“ ein auf fünf Bieter reduzierter Kreis ausgewählt, der aufgerufen wurde, bis zum 30. September 2005 verbindliche Gebote vorzulegen. Die CLI ist durch das

Höchstgebot von 1,070 Milliarden Euro – bei vergleichsweise günstigen Vertragsgestaltungen zum Beispiel bezüglich der Frage der Mietindexierung – aus dieser abschließenden Phase als Sieger hervorgegangen. „Durch die Beteiligung äußerst professioneller Berater mit entsprechenden Marktkenntnissen konnten wir einen sehr guten Abschluss erreichen“, sagte der Hessische Finanzminister.

Bei dem in Immobilienkreisen unter dem Namen „Leo“ bekannten Geschäft handelt es sich um die bislang größte Büroimmobilien-Portfoliotransaktion in Deutschland. „Neben den Investoren standen letztlich auch die Banken im Wettbewerb untereinander. Die homogene und langfristige Mietvertragsstruktur sowie die bestmögliche Mieterbonität haben die Banken in die Lage versetzt, den Investoren außerordentlich interessante Finanzierungskonditionen zu bieten“, erklärte Berater Fabian Klein, Geschäftsführer bei CBRE. Die den Erwerb der CLI finanzierende Bank wird die HYPO Real Estate Bank AG sein.

Die jährlichen Nettomietzahlungen durch das Land belaufen sich auf 55,27 Millionen Euro. Damit sind sie im Verhältnis zum Kaufpreis für das Land äußerst vorteilhaft. Bereits am Freitag konnten die Kaufverträge notariell beurkundet werden. Für das Wirksamwerden der Kaufverträge ist jetzt noch die Zustimmung des Hessischen Landtages erforderlich.

Minister Weimar betonte, dass die von der Hessischen Landesregierung beschlossene Operation „Sichere Zukunft“ vorsehe, dass das Land Immobilien veräußert und bei fortwährendem Unterbringungsbedarf ohne Rückkaufsverpflichtung anmietet. „Dieses Vorgehen ist eine kluge Strategie im Umgang mit Immobilien“, sagte der Finanzminister. Positive Folge dieser Strategie sei, dass sich das Land auf seine Kernaufgaben konzentrieren könne. „Wir hatten bereits im vergangenen Jahr sehr gute Erfahrungen mit dem Verkauf und der Rückanmietung des Behördenzentrums ‚Gutleut‘ in Frankfurt gemacht, diese Erfolgsgeschichte setzen wir nun mit der Veräußerung des Immobilien-Portfolios fort“, erklärte Weimar.

Außerdem könne Hessen künftig flexibler auf die jeweiligen Anforderungen der Verwaltungs-Unterbringung reagieren. „In den nächsten Jahrzehnten sind schon aus demographischer Sicht erhebliche gesellschaftliche Umstrukturierungen zu erwarten, die auch an der Landesverwaltung nicht vorbeigehen werden“, erklärte der Finanzminister. „Durch mehr Flexibilität bei der Unterbringung können wir uns besser auf diese Herausforderungen vorbereiten.“

Bemerkenswert war das große Interesse ausländischer Bieter an dem Erwerb des Portfolios, die sowohl bei den angeschriebenen Interessenten als auch in der „engeren Wahl“ der letzten fünf Bieter zahlenmäßig stärker vertreten waren, als Investoren aus dem Inland. Die Transaktion gilt aufgrund ihrer Art und Größe als wegweisend. Berater Jochen Brücken, zuständiger Partner bei PWC, sagte: „Hessen liegt mit jener ersten nennenswerten Transaktion dieser Art voll im Trend. Andere Bundesländer werden folgen.“ „Auch andere Nationen betrachten die hessische Transaktion mit großem Interesse“, ergänzte Finanzminister Weimar.

„Mit der zugrunde liegenden Finanzierungsstruktur wird dem PPP-Gedanken beispielhaft Rechnung getragen“, ergänzt Hubert Spechtenhauser, Vorstandssprecher der CLI. „Das Land Hessen erhält mit sofortiger Wirkung erhebliche Mittel zur Bewältigung drängender öffentlicher Aufgaben und gibt auf

Dauer eigentümergehörige Risiken ab. Durch langfristige, zum Teil 30 Jahre laufende, Mietverträge steht das Land weiterhin in einer eigentümergehörigen Nutzungsposition.“

Die CLI beabsichtigt, das erworbene Immobilien-Portfolio im Verwaltungsbestand zu halten. Aufgrund der Qualität der Immobilien und in Anbetracht des 1a-Mieters mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen betrachtet CLI das Engagement als sinnvolle Ergänzung des bereits bestehenden Portfolios, das hiermit eine deutliche Aufwertung erfährt. Spechtenhauser sieht dies als wichtigen Schritt für ein noch stärkeres Engagement bei der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand: „Die CLI verfügt über langjährige Expertise und hervorragende Referenzen im Bereich öffentlicher Investitionen. Sie beabsichtigt, sich auch künftig in der Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand zu engagieren. Das gilt insbesondere für den weiteren Erwerb größerer Immobilienbestände.“

Finanzierungspartner der CLI bei dieser wegweisenden Transaktion ist die Hypo Real Estate Bank AG, München. Das Institut hat insgesamt über 1 Milliarde Euro an Fremdfinanzierungsmitteln zur Verfügung gestellt. Damit stellt die Finanzierung die bisher größte einzelne Transaktion der Bank dar, die ihr Neugeschäft nach einer zweijährigen Restrukturierungsphase erst im September 2004 mit verändertem Geschäftsmodell wieder aufnahm. „Diese Transaktion ist sowohl in ihrer Struktur als auch in ihrer Größenordnung herausragend. Sie zeigt wie schnell die Hypo Real Estate Bank AG wieder ein führender Player in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland geworden ist“, unterstreicht Frank Lamby, Vorstandssprecher der Hypo Real Estate Bank AG und Mitglied des Vorstands der Hypo Real Estate Holding AG.

* * *

Anlage:
Informationen / Ansprechpartner der CLI-Gruppe und Hypo Real Estate Bank AG

Hinweis für die Redaktionen:

**COMMERZLEASING
UND IMMOBILIEN** 

COMMERZLEASING UND IMMOBILIEN GRUPPE

Die CommerzLeasing und Immobilien Gruppe (CLI-Gruppe) ist seit über 35 Jahren mit ihren Leistungen am Markt vertreten und weltweit tätig. Die Gruppe besteht aus der CommerzLeasing und Immobilien AG, 15 Tochter- und 3 Beteiligungsgesellschaften. Sie deckt das gesamte Spektrum des Leasing- und Immobiliengeschäftes ab. Zu den Kunden der 100%igen Commerzbank-Tochter gehören renommierte privatwirtschaftliche und kommunale Unternehmen sowie die öffentliche Hand.

Ansprechpartner für die Presse:

CommerzLeasing und Immobilien AG,
Karolina Müller
Fon: + 49 (0)211 7708-2563
Fax: + 49 (0)211 7708-3562
E-Mail: karolina.mueller@commerzleasing.de

Hypo  Real Estate
GROUP

Die Hypo Real Estate Bank AG, München, ist das Kompetenzzentrum der Hypo Real Estate Group (HREG) für den deutschen Markt. Der Konzern ist einer der größten europäischen Anbieter von gewerblichen Immobilienfinanzierungen und besteht aus der börsennotierten, operativ nicht tätigen Holding, der Hypo Real Estate Holding AG mit Sitz in München, sowie operativen Geschäftseinheiten. Derzeit werden die internationalen Immobilienfinanzierungsaktivitäten in der Württembergischen Hypothekenbank AG (Stuttgart), die ab 2006 als Hypo Real Estate Bank International AG firmieren wird, gebündelt. Das Geschäftsfeld Public Finance sowie das Capital Markets Geschäft wird in der Hypo Public Finance Bank puc (Dublin) betrieben.

Ansprechpartner für die Presse:

Hypo Real Estate Group,
Doris Linder
Fon: +49 (0)89 203007 774, Fax: +49 (0)89 203007 772
E-Mail: doris.linder@hyporealestate.com