



# HVF LUDWIGSBURG

## Fachwissenschaftlicher Tag des Vereins der Freunde der Hochschule Ludwigsburg

28.Juni 2010

**„Immobilienwirtschaft der öffentlichen Hand  
in Zeiten überschuldeter Haushalte“**

**„Sale & Rent Back von Immobilien der  
öffentlichen Hand – Lohnt sich das ?“**

# **„Sale & Rent Back von Immobilien der öffentlichen Hand – Lohnt sich das ?“**

## **I. Einführung**

## **II. Vorstellung einer Sale & Rent Back Transaktion**

**Land Hessen Behördenzentrum Gutleutstrasse 112-138**

## **III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung**

## **IV. Fazit**

# I. Einführung

Ehem. Eigentümer  
Eigentümer eines  
Bürogebäudes

Verkauf

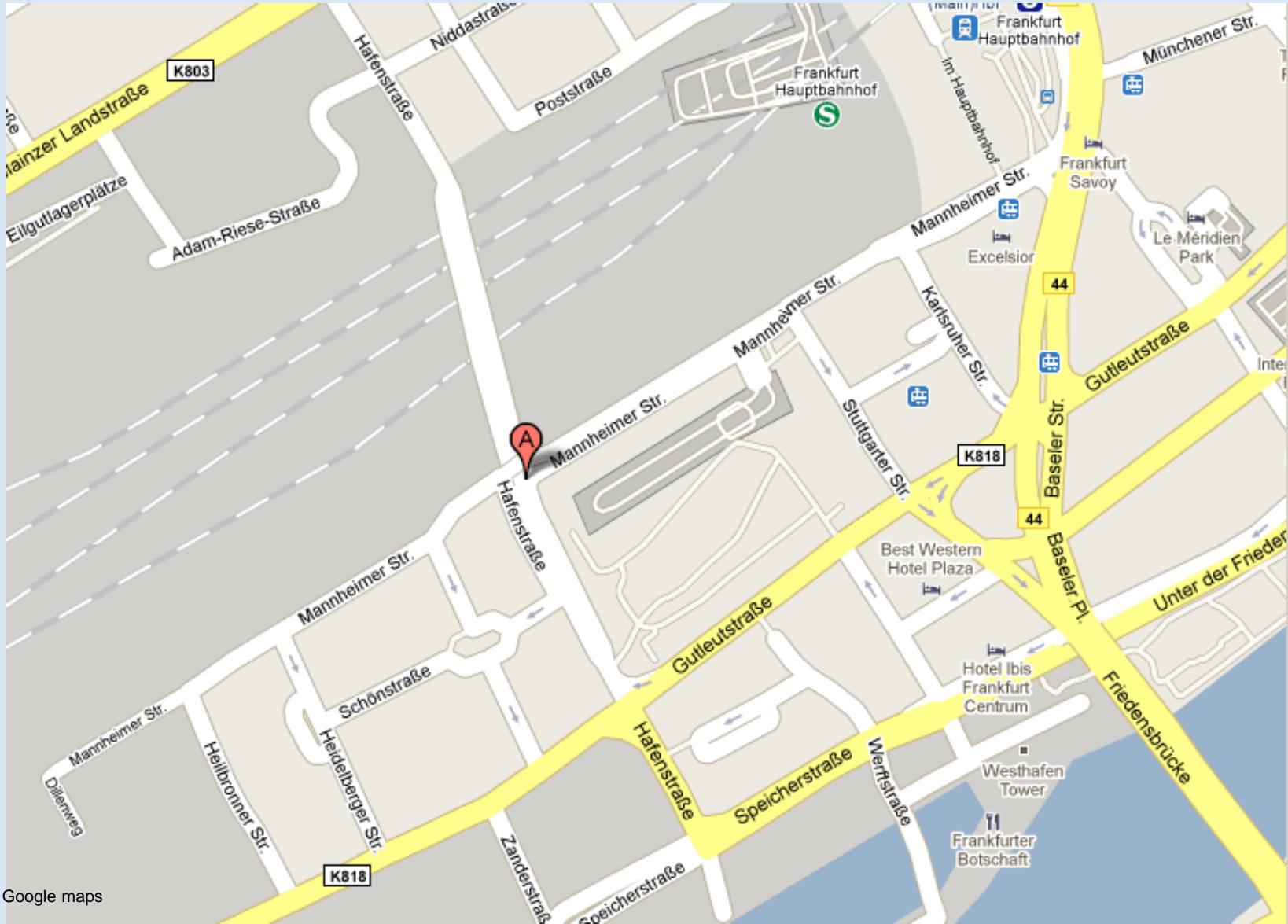
Investor

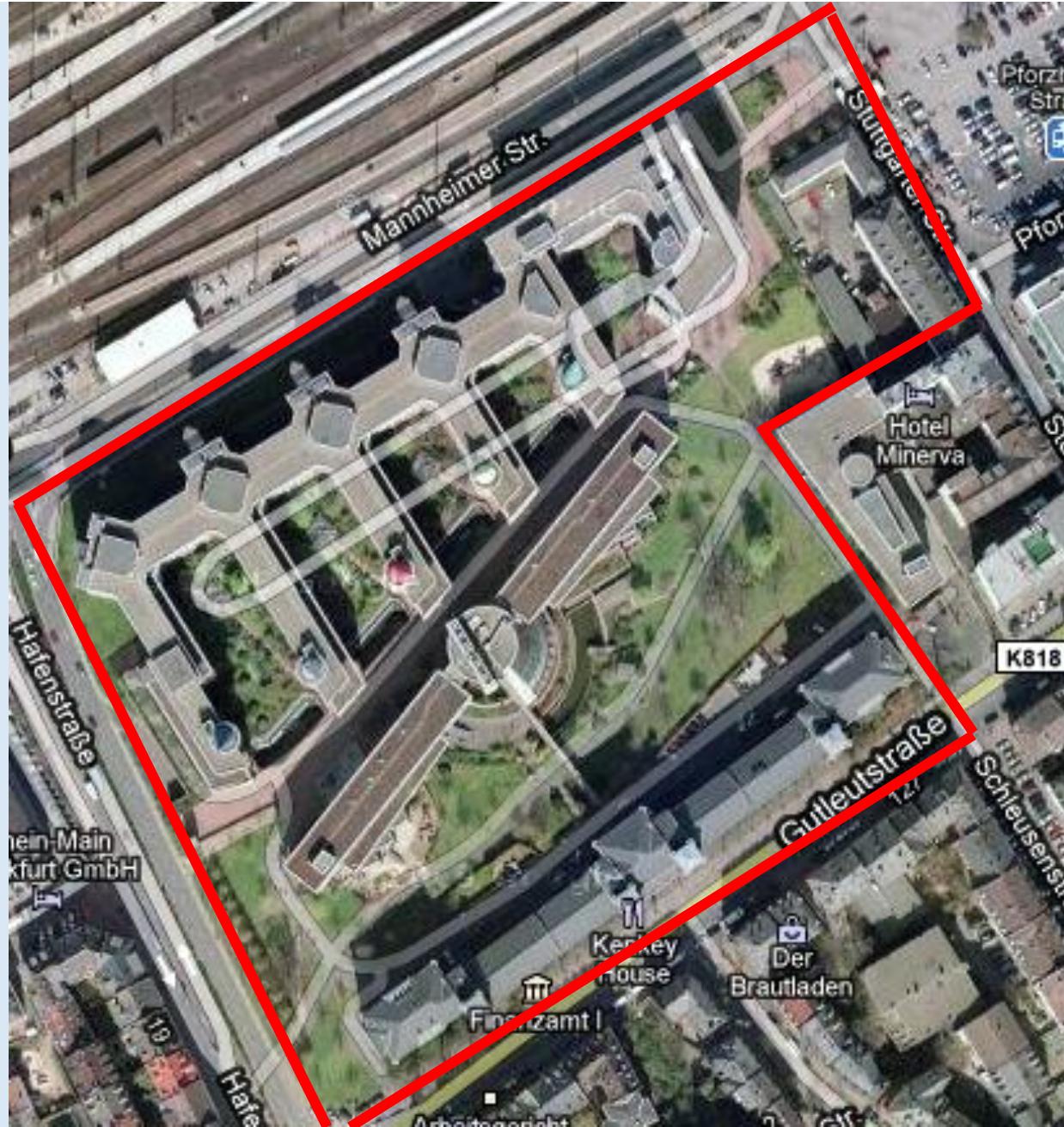


(Rück-) Mietvertrag  
z.B. 30 Jahre



## II. Land Hessen: Behördenzentrum Gutleutstrasse 112-138





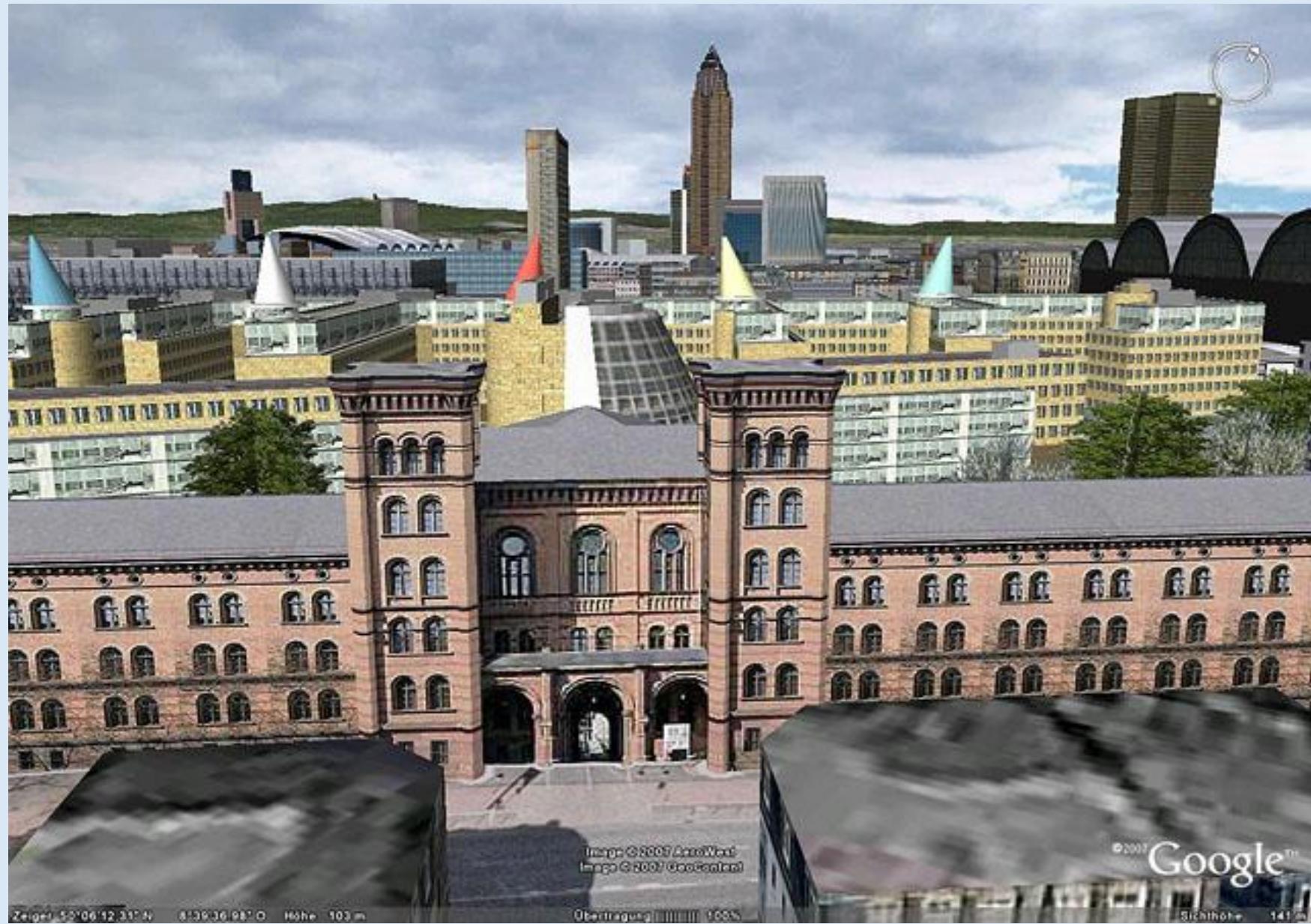


Image © 2007 AerialWest  
Image © 2007 GeoContent

Zeiln. 52°06'12.33" N 8°39'36.98" O Höhe: 103 m

Obertragung: 100% Sichthöhe: 141 m

© 2007 Google™

## II. Daten zum Behördenzentrum (BHZ) Gutleutstrasse 112 - 138

**Operation „Sichere Zukunft“**

**Verkaufsprozess: Januar – Dezember 2004**

**Käufer: H.F.S. Immobilienfonds Deutschland GmbH & Co.KG**

- **Kaufgegenstand: Preußische Gutleutkaserne Baujahr: 1879  
Diverse Büroneubauten Baujahr 1990 – 1993**
- **Nutzer: Polizei, Finanzämter, Landesbetrieb Hessisches  
Immobilienmanagement**
- **88.167 m<sup>2</sup> Bürofläche**
- **Herstellungskosten BHZ: ca. 233.000.000 €  
Sanierungskosten Gutleutkaserne: ca. 18.000.000 €**

## II. Daten zum Behördenzentrum (BHZ) Gutleutstrasse 112 - 138

**Beratung durch:**

- **Vorbereitungsarbeiten: Rothschild GmbH**
- **Beratung und Durchführung des Bieterverfahrens: Bankhaus Metzler GmbH**
- **Rechtsberatung: Clifford Chance & RA Waldeck**

## II. Daten zum Behördenzentrum (BHZ) Gutleutstrasse 112 - 138

- **Kaufpreis: 270.500.000 €**
- **(Rück-) Mietdauer: 30 Jahre**
- **Verlängerungsoption 3 Jahre**
- **Jahresmiete: 15.600.000 € (ca. 15.- € / m<sup>2</sup> Bürofläche)**
- **Mietanpassungsklausel entsprechend Verbraucherpreisindex**
- **Objektmanagement und Instandhaltung mit Ausnahme Dach und Fach erfolgt durch Mieter**  
**Einmaliger Instandhaltungszuschuss Vermieter an Mieter: 1.500.000 €**
- **Brandschutzmaßnahmen Käufer / Vermieter: 2.500.000.- €**
- **Keine Rückkaufsverpflichtung**

## II. Daten zum Behördenzentrum (BHZ) Gutleutstrasse 112 - 138

- **Grundlage der Entscheidung: Wirtschaftlichkeitsberechnung**
- **Barwertvorteil zugunsten des Verkaufs mit Rückanmietung:  
Über 30 Jahre: 314.000.- € (angenommener Zinssatz: 5,7 %)**
- **Annahme: Gebäudewert des BHZ nach 30 Jahren = 0.- €**

## II. Weitere Transaktionen Verkauf mit Rückanmietung in Hessen

### Operation „Sichere Zukunft“ - LEO

- 2005: LEO I: 18 Behördengebäude 1.070.000.000 €  
Käufer: CommerzLeasing und Immobilien Gruppe (CLI-Gruppe)
- 2006: LEO II: 36 Behördengebäude 768.000.000 €  
Käufer: CA Immobilien Anlagen AG (Wien)
- 2007: LEO III: 34 Behördengebäude  
Verkauf bis heute gescheitert

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### §7 LHO Baden-Württemberg

§ 7

**Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit,  
Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen,  
Kosten- und Leistungsrechnung**

(1) Bei der Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. **Diese Grundsätze verpflichten auch zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung und Entstaatlichung oder Privatisierung erfüllt werden können.**

(2) Für alle finanzwirksamen Maßnahmen sind angemessene **Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen** durchzuführen. Das Nähere bestimmt das Finanzministerium.

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### § 7 Bundeshaushaltsordnung

##### § 7 Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, Kosten- und Leistungsrechnung

(1) Bei Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten. Diese Grundsätze verpflichten zur Prüfung, inwieweit staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten durch Ausgliederung und Entstaatlichung oder Privatisierung erfüllt werden können.

(2) Für alle finanzwirksamen Maßnahmen sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. **Dabei ist auch die mit den Maßnahmen verbundene Risikoverteilung zu berücksichtigen.** In geeigneten Fällen ist privaten Anbietern die Möglichkeit zu geben darzulegen, ob und inwieweit sie staatliche Aufgaben oder öffentlichen Zwecken dienende wirtschaftliche Tätigkeiten nicht ebenso gut oder besser erbringen können (Interessenbekundungsverfahren).

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### § 77 Gemeindeordnung Baden-Württemberg

§ 77

##### Allgemeine Haushaltsgrundsätze

- (1) Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Dabei ist den Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts grundsätzlich Rechnung zu tragen.
- (2) Die Haushaltswirtschaft ist **sparsam und wirtschaftlich** zu führen.

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### Art. 61 Gemeindeordnung Bayern

##### Art. 61 Allgemeine Haushaltsgrundsätze

...

**Abs.3 neu eingefügt mit Gesetz v. 26.7.2004 GVBL S. 272  
anlässlich von Cross Border Leasing Transaktionen**  
➤ Risikominimierungsgebot

(3)<sup>1</sup> Bei der Führung der Haushaltswirtschaft hat die Gemeinde **finanzielle Risiken zu minimieren.**<sup>2</sup> Ein erhöhtes Risiko liegt vor, wenn besondere Umstände, vor allem ein grobes Missverhältnis bei der Risikoverteilung zu **Lasten der Gemeinde, die Gefahr eines erheblichen Vermögensschadens begründen.**

# Land verzichtet auf umstrittene Immobiliengeschäfte

Stratthaus gegen Verkauf und Rückanmietung von Behördengebäuden – Rechnungshof warnt vor finanziellen Risiken

STUTTGART. Das Land wird nun doch nicht im großen Stil Behördengebäude verkaufen und zurückmieten. Es zweifelt an der Wirtschaftlichkeit des Geschäfts, das private Immobilienexperten vorgeschlagen hatten. Zuvor hatte der Rechnungshof davor gewarnt.

Stuttgarter Zeitung  
v. 30.1.2007



Auch die Polizeidirektion in Künzelsau stand auf der Liste der Objekte, die verkauft und dann zurückgemietet werden sollten.

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

Ist ein solcher Verkauf, verbunden mit einer langfristigen Rückanmietung wirtschaftlich sinnvoll ?

Welche Überlegungen sind anzustellen ?

Welche Szenarien werden miteinander verglichen ?

Welche Ausgaben und Einnahmen sind in den jeweiligen Szenarien anzusetzen ?

Wann könnte eine solche Transaktion sinnvoll sein ?

Gibt es rechtliche Vorbehalte gegen eine solche Transaktion ?

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

- 1. Motivation und Beweggründe der Privatwirtschaft gegenüber der öffentlichen Hand**
  - Standortflexibilität
  - Liquiditätszufuhr für operatives Firmengeschäft
  - Bilanzieller Mietaufwand
- 2. Paketverkäufe - Interessentenkreise**
  - Zusammenstellung des Portfolios (Volumen > 200 – 300 Mio. €)
  - Investoren, Immobilienfonds, REIT s
  - Nachvollziehbarkeit des Vollwertprinzips ?

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 3. Bedarfs- und Nutzungsperspektive der Immobilie(n)

- Wie lange wird die Immobilie noch benötigt ?
  - Langfristige Behördenunterbringungskonzeption ist notwendig
- Je länger eine Immobilie für eigene Zwecke benötigt wird, desto wirtschaftlicher ist es diese im Eigentum zu behalten.

### **III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung**

#### **4. Welche Szenarien sind zu vergleichen ?**

Laufzeit in Jahren	Behalten der Immobilie		Verkauf mit Rückanmietung	
	Ausgaben in €	Einnahme in €	Ausgaben in €	Einnahme in €
1	Instandhaltung		Mietraten Grundsteuer	Verkaufserlös
2	Instandhaltung		Mietraten Grundsteuer	
3	Instandhaltung		Mietraten Grundsteuer	
4	Instandhaltung		Mietraten Grundsteuer	
5	Instandhaltung	Verkaufserlös nach Nutzungsende	Mietraten Grundsteuer	
.				
.				
.				

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 5. Bar- und Zeitwertmethode

- **Zeitwerte: Tatsächliche Höhe der künftig anfallenden Zahlungen**
- **Beispiel:**

**Zeitwerte Mietausgaben zu Verkaufserlös  
Gutleutstrasse**

Laufzeit in Jahren	Verkauf mit Rückanmietung	
	Ausgaben p.a. in €	Einnahme in €
1	Mietrate 15.000.000	Verkaufserlös 270.000.000
2	Mietrate 15.000.000	
3	Mietraten 15.000.000	
.		
.		
.		
30	Gesamtsumme : 450.000.000	Gesamtsumme : 270.000.000

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 5. Bar- und Zeitwertmethode

➤ **Barwert:** Gegenwartswert einer künftig fälligen Zahlung

➤ **Abzinsungsfaktor**

➤ **Beispiel:**

**Barwerte Mietausgaben zu Verkaufserlös**

**Gutleutstrasse Zinssatz: 5,7 %**

[Zeit- und Barwerte Gutleutstrasse.xls](#)

Laufzeit in Jahren	Verkauf mit Rückanmietung	
	Barwert Mietausgaben p.a. in €	Einnahme in €
1	Mietrate 15.000.000	Verkaufserlös 270.000.000
2	Mietrate 13.425.000	
3	Mietraten 12.701.000	
.		
.		
30	Gesamtsumme : 214.000.000	Gesamtsumme : 270.000.000

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 6. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

- **Triple-Net Verträge: Instandhaltung des Gebäudes verbleibt vollständig beim Mieter**
- **Double-Net-Verträge: Instandhaltung in Dach und Fach beim Vermieter, im übrigen beim Mieter**
- **Welche Kostenansätze für Instandhaltung können in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden ?**

**Je höher der Ansatz für künftige Instandsetzungen gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.**

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 7. Verkaufserlös am Ende der Nutzungszeit

- **Prognose des Wertverlaufs der Immobilie zum Ende der Vertrags- Nutzungszeit**
  - Bodenwertprognose für die nächsten 30 Jahre
  - Gebäudewertentwicklung für die nächsten 30 Jahre

**Behördenzentrum Gutleutstrasse: Gebäudewert nach 30 Jahren = 0.- €**

**Je niedriger der Ansatz für den künftigen Verkaufserlös gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.**

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 8. Mietpreisentwicklung

- **Mietindex entsprechend Verbraucherpreisindex**
  - Entkopplung von Büroräummiertwicklung für die nächsten 30 Jahre
  - Prognose des Verbraucherpreisindex für die nächsten 30 Jahre

**Je niedriger der Ansatz für den künftigen Verbraucherpreisindex gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.**

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 9. Grundsteuer

- **Problem: Welcher Wert soll angesetzt werden ?**
- **Gibt es für den Investor / Käufer eine Grundsteuerbefreiung ?**
- **Welche Prognose der Grundsteuerentwicklung soll angesetzt werden ?**

**Je niedriger der Ansatz für die künftige Grundsteuer gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.**

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 10. Risikobetrachtung

➤ Welche Risiken sind jeweils anzusetzen ?

- Eigentümerrisiken

Je höher der Ansatz für die Eigentümerrisiken gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.

- Mieterrisiken

Je geringer der Ansatz für die Mieterrisiken gewählt wird, desto negativer wirkt sich dies auf das Behalten des Gebäudes aus.

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

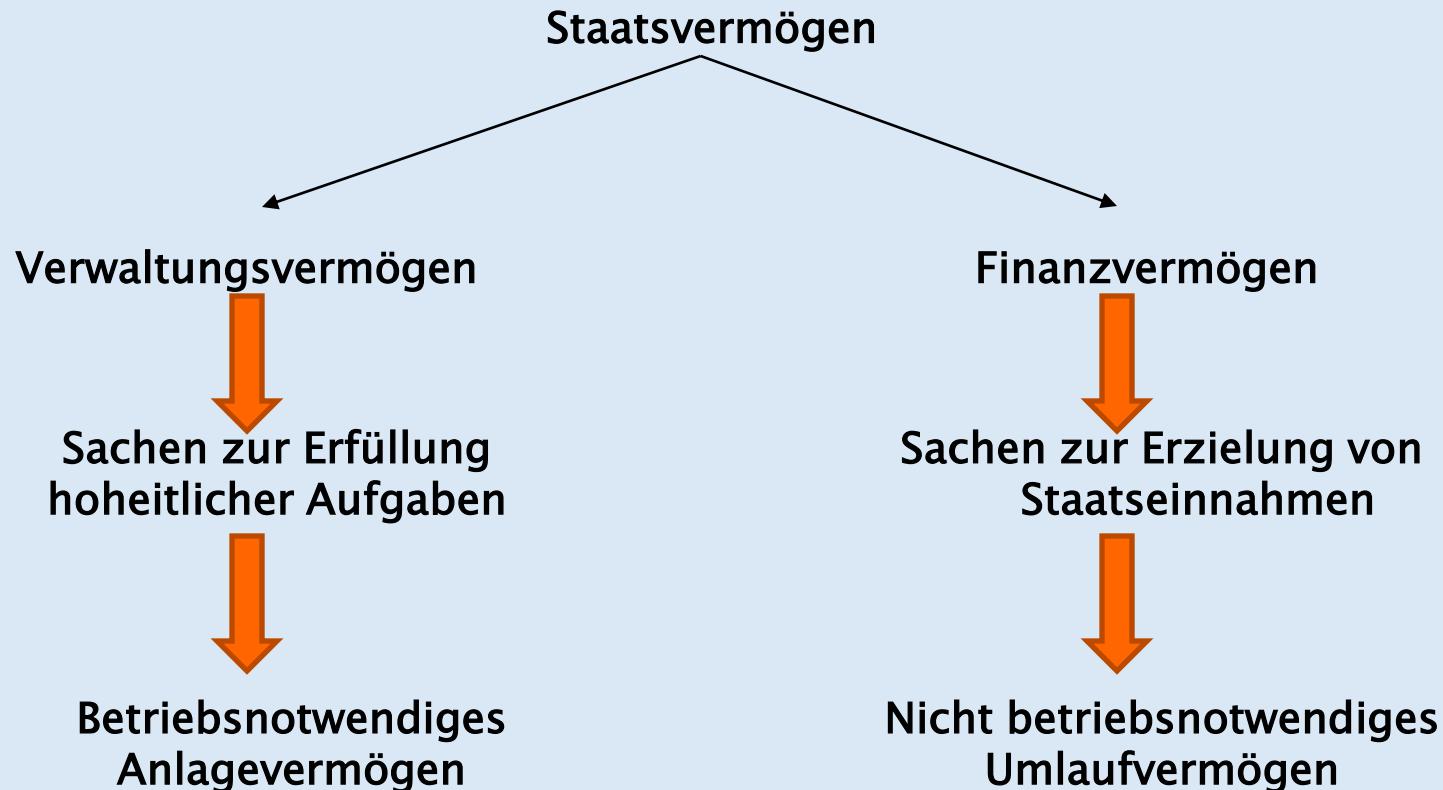
11. Stellt diese Transaktion eine verdeckte Kreditaufnahme dar ?

- Künftige Mietzahlungen
- Bei Rückkaufsverpflichtung

### III. Wichtige Aspekte zur Entscheidungsfindung

#### 12. Verfassungsrechtliche Aspekte

- Artikel 134 GG



## IV. Fazit

- **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf zahlreichen nicht mit Sicherheit vorhersehbaren Annahmen**
- **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf zahlreichen nicht mit Sicherheit vorhersehbaren Risiken**
- **Künftige Immobilienkonzeption ist unabdingbar !**
- **Je länger eine Immobilie für Eigenzwecke benötigt wird, desto wirtschaftlicher ist es diese im Eigentum zu behalten (Faustformel: Länger als 10 - 15 Jahre)**



# Danke



Eine Spezialität aus Baden-Württemberg.