

Staatliche Mieter gefragt

Vermeintlich sichere Einnahmen verdecken die Risiken

mgo. FRANKFURT, 30. Dezember. Immobilienfonds, die staatliche Mieter für ihre Objekte vorweisen können, sind derzeit gefragt wie selten zuvor. Nur wenige Wochen benötigte das Emissionshaus Real I.S. aus München, um unter privaten Anlegern knapp 230 Millionen australische Dollar für den „Bayernfonds Australien 5“ einzusammeln. Der Nachfolgerfonds erfreut sich ähnlicher Beliebtheit. Beide vermieten ihre Objekte an staatliche Organisationen. Dass ihr Investment am anderen Ende der Welt steht, war den Zeichnern dabei ziemlich egal. Auch das Währungsrisiko schreckte nicht ab. Der Mietvertrag im Australien-Fonds 5 läuft 15 Jahre lang und erlaubt den Anlegern Ausschüttungen von jährlich 7 Prozent. In einem wirtschaftlichen Umfeld, das von Verunsicherung und niedrigen Zinsen geprägt ist, entfaltet ein solches Angebot seine ganze Zugkraft.

Neu sind Konzepte mit dem Staat als vermeintlich sicherem, weil bonitätsstarkem Mieter nicht. Und Risiken lassen sich auch bei diesen Immobilienbeteiligungen nicht ausblenden. So lässt das große Interesse die Preise steigen. Anleger eines ebenfalls von Real I.S. angebotenen Paris-Fonds geben sich inzwischen schon mit anfänglich 6 Prozent zufrieden. Mieter in der Immobilie im Vorort Clichy ist die französische Staatsbahn. „Auch institutionelle Großinvestoren steigen wieder in die Bieterwettbewerbe ein und zahlen letztlich oft mehr als Initiatoren von Publikumsfonds“, sagt Real I.S.-Geschäftsführer Andreas Heibrock.

„Das Zeitfenster für solche Angebote schließt sich langsam“, hat Jörn Heidrich, Geschäftsführer der IVG Funds, beobachtet. Aktuell bietet der Bonner Immobilienkonzern über seine Fondsgesellschaft eine Immobilie in Brüssel an. Mieter sind dort das belgische Ministerium für innere Sicherheit und das Wirtschaftsministerium. Die Verträge laufen 15 Jahre. „Viele Anleger schauen wegen der Krise als Ers-

tes auf einen bonitätsstarken Mieter“, räumt Heidrich ein. „Der Staat steht dabei ganz oben auf der Liste.“ Er will nicht ausschließen, dass der Mieter manchem Investor die Sicht auf Standort, Zustand und Lage der Immobilie vernebelt: „Es muss jedoch alles stimmen, nicht nur der Mietvertrag.“

Tatsächlich findet sich in der Vergangenheit so mancher Immobilienfonds mit staatlichen Mietern, der seinen Anlegern wenig Freude bereitet hat. Da ist etwa der BVT-Fonds Verwaltungszentrum Riesaer Straße in Dresden. Dort haben die Mieter Landratsamt Meißen und Allianz Abstandszahlungen akzeptiert, um ihre Verträge vorzeitig zu beenden. Anschlussverträge anderer Mieter waren nur zu erheblich reduzierten Konditionen möglich. Im Jahr 1997 aufgelegt, bekamen die Zeichner des Fonds 1999 ihre letzte Ausschüttung. „Wir verhandeln derzeit über den Verkauf der Immobilie“, sagt BVT-Geschäftsführer Wolfgang Müller. Der erwartete Erlös ist allerdings erheblich geringer als der ursprüngliche Kaufpreis. Er könnte sogar unterhalb des ursprünglichen Darlehens der Banken liegen.

Solche Enttäuschungen wirken nach, obwohl sich die erwarteten Einnahmen für Objekte im Osten Deutschlands inzwischen auf einem realistischen Marktniveau bewegen. So zahlt das Land Thüringen im Justizzentrum Gera zum Beispiel 20 Jahre lang 8,62 Euro pro Quadratmeter. Doch trotz des staatlichen Nutzers zieht sich der Vertrieb des entsprechenden Beteiligungsangebots hin. „Der Mietvertrag ist eine tolle Sache, aber gegen Gera gibt es emotionale Vorbehalte“, sagt Lars Mohr, der das Immobiliengeschäft des Fondsinitiators Deutsche Structured Finance leitet. Immerhin passt die Lage: Der Gebäudekomplex liegt mitten in der Innenstadt, direkt in der Einkaufsmeile. Zieht das Justizzentrum aus, könnte die Fläche auch für andere Nutzer interessant sein.