

## EXECUTIVE SUMMARY

In den kommenden zehn Jahren sollten sich Anleger des Hesse Newman Classic Value über regelmäßige Auszahlungen freuen können. Für die Zeit danach und den Verkauf ist entscheidend, wie das noch in der Entwicklung befindliche Frankfurter Europaviertel als Büroimmobilienstandort angenommen wird.



# Von wegen ausrangiert

Im **Frankfurter Europaviertel** haben Bagger und Baukräne das Sagen. Hesse Newman Capital hat sich in dem Entwicklungsgebiet die einzige große Alt-Immobilie gesichert. Mieter für die kommenden zehn Jahre ist die **Deutsche Bahn**. Eine Investition, die wie auf Schienen laufen sollte.

**G**ut Ding braucht Weile – vor 14 Jahren beschloss die Deutsche Bahn, ihre Güterverkehr- und Rangieranlage am Frankfurter Hauptbahnhof aufzugeben. Auf den rund 90 Hektar – damals weitgehend mit Schienen bedeckter Fläche – soll westlich der Stadtmitte ein neues Stadtviertel entstehen, das Europaviertel. Nach der Hamburger Hafencity ist das Projekt zwischen Bockenheim, Messe und Gallusviertel die zweitgrößte innerstädtische Entwicklung in Deutschland.

Zehn Jahre nach dem DB-Beschluss, im Jahr 2006, steht das erste Gebäude, ein Mövenpick-Hotel. Vor gut einem Jahr

beziehen dann erste Mieter ihre Wohnungen, im Oktober 2010 feiert das erste Bürogebäude, der neue Sitz von BNP Paribas, seine Fertigstellung. Vor allem im Osten des Viertels geht es schon seit längerem voran, für den größeren Teil westlich der Emser Brücke liegt seit Frühjahr 2010 ebenfalls der endgültige Bebauungsplan vor. Nun wird auch dort kräftig

gebuddelt. In den kommenden Jahren sollen im Europaviertel nach und nach insgesamt rund 3800 Wohnungen und 30.000 Arbeitsplätze entstehen.

**Ein Gebäude** in dem bisher weitgehend brachliegenden Westen des Entwicklungsgebiets steht schon längst: die Bahn-Pyramide. Der Gebäudekomplex besteht aus sechs Flügelbauten, die durch jeweils fünfgeschossige Pavillons miteinander verbunden sind. In der Mitte reckt sich ein 17-geschossiger Büroturm 65 Meter in die Höhe. Der Kölner Architekt Stephan Böhm hat das Objekt von 1991 bis 1993 als Hauptverwaltung der Deutschen



Bahn gebaut. Doch schon vier Jahre später zog die DB-Zentrale an den weitaus prestigeträchtigeren Potsdamer Platz in Berlin. Damit wurde die Pyramide für den staatseigenen Verkehrskonzern aber keineswegs überflüssig. Von der Bahn-Pyramide aus wird das wichtigste Geschäftsfeld betreut: Personenverkehr. 1900 Mitarbeiter der Bahn-Töchter DB Netz, DB Systel, DB Regio, DB Fernverkehr und DB Stadtverkehr, aber auch die Konzernentwicklung sowie die Informations- und Telekommunikation-Infrastruktur residieren in dem Gebäude.

Insgesamt haben noch immer 14000 Bahn-Mitarbeiter ihre Büros in Frankfurt. Die Main-Metropole ist damit zweitwichtigster Standort der staatseigenen Bahn AG. Und bleibt es: Gerade erst beschloss der Bahnkonzern, das Management der Ressorts Transport und Logistik ebenfalls wieder von Frankfurt aus arbeiten zu lassen. Das Unternehmen ist also sehr stark an den Standort gebunden.

**Und beim aktuellen Städteranking** von HWWI-Berenberg liegt der Standort Frankfurt auf Platz 1. Für die Studie wurden die 30 größten deutschen Städte hinsichtlich wichtiger Standortfaktoren wie wirtschaftliche Dynamik, Innovationskraft, demographische Entwicklung, Bildung, Internationalität und Erreichbarkeit untersucht. Dabei konnte die hessische Metropole nicht nur Düsseldorf, Köln, Hamburg oder Stuttgart weit hinter sich lassen, auch München wurde – wenn auch knapp – auf den 2. Platz verwiesen. Für die Autoren der Studie Grund genug Frankfurt das Prädikat „die deutsche internationale Dienstleistungsmetropole“ zu verleihen. Keine schlechte Lage für Büroimmobilien.

Das sah man bei Hesse Newman Capital ähnlich. Im August 2010 kaufte das Hamburger Emissionshaus die Bahn-Pyramide zu einem Preis von 73 Millionen Euro für den Geschlossenen Fonds Hesse Newman Classic Value. Der Kaufpreis ist angemessen: Laut Gutachten der Immobilien-Experten von Bulwien Gesa hat die Immobilie einen Marktwert von 74 Millionen Euro.

Für Hesse Newman Capital ist der Capital Value erst der sechste Fonds überhaupt. Gestartet ist das Emissionshaus, das

mit Marc Drießen, vormals HGA Capital, und Marcus Simon, zuvor Lloyd Fonds, zwei erfahrene Vorstände hat, im Jahr 2008 mit Schiffsfonds; bisher wurden insgesamt drei aufgelegt. Der erste Immobilienfonds ging Anfang 2010 in den Vertrieb, im September der zweite, der Classic Value ist die Nummer 3.

Interessant ist die Bahn-Pyramide aber nicht nur wegen des absoluten Kaufpreises, sondern insbesondere wegen der Relation des Preises zur Miete. Diese liegt bei diesem Objekt deutlich niedriger als bei anderen Objekten in Innenstadtlagen der Main-Metropole. Hier liegt ein enormes Potenzial für Wertsteigerungen. Die Hamburger zahlten lediglich das 14,2-Fache der Jahresnettomiete an Aurelis. Die einstige Bahntochter gehört seit 2007 der Hochtief Projektentwicklung und Redwood Grove International. Aurelis vermarktet 67 Hektar im westlichen Teil des Europaviertels.

„Uns gefällt an der Immobilie vor allem die erstklassige Lage in Verbindung mit dem niedrigen Mietpreis“, sagt Marc Drießen, Vorstand von Hesse Newman Capital. „Das Europaviertel ist der neue Business-Standort am Main mit viel Potential für Investoren.“

Doch auch für die Deutsche Bahn rechnet sich das Objekt. In keinem anderen Mietobjekt bekommt sie so viel Substanz fürs Geld. Überall sonst in Frankfurt zahlt sie höhere Mieten als die hier fälligen 9,05 Euro pro Quadratmeter Bürofläche. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2020, dann kann die Bahn um fünf Jahre verlängern. Das dürfte sie auch tun, denn „das ist die günstigste Miete, die in der Innenstadt für moderne Flächen gezahlt wird“, gibt sich Hesse-Newman-Vorstand Drießen zuversichtlich. „Im Europaviertel-Ost wird bereits für 30 Euro vermietet.“

Zur Miete kommt eine Verwaltungspauschale von zwei Prozent jährlich hinzu sowie bis 2017 ein Investitionszuschlag von 26088 Euro. Insgesamt liegt die Jahresmiete für die Bahn-Pyramide damit anfangs bei 5,26 Millionen Euro. Doch sobald der Verbraucherpreisindex um fünf Prozent gestiegen ist, wird die Miete vollständig an den höheren Wert angepasst. Im Prospekt rechnet Hesse Newman mit zwei Prozent Inflation, würde demnach also die Miete in jedem dritten Jahr um sechs Prozent anheben.

**Der Classic Value** ist ein attraktiver Core-Immobilienfonds in Deutschland mit mehr als sechs Prozent Auszahlung. Der Fonds bietet anfangs 6,25 Prozent, die auf sieben Prozent steigen. Auch die äußeren Bedingungen stimmen: Deutschlands Immobilienmarkt zeigte sich selbst in der Krise als schwankungsarm, Frankfurt ist laut Städteranking der bundesweit attraktivste Standort überhaupt. Und das Objekt selbst hat Mietsteigerungspotenzial: Der Immobilienberater Jones Lang Lasalle nennt in Frankfurter Innenstadtlage Spitzenmieten von über 30 Euro pro Quadratmeter. Derzeit liegt die Miete für die Bahn-Pyramide bei weniger als einem Drittel dieser Spitzenmieten.

Zudem entwickelt sich das zentral gelegene Europaviertel immer mehr zum gefragten Standort. Und der langfristig gebundene Mieter ist durchaus bonitätsstark: Die Ratingagentur Standard & Poor's bewertet das Staatsunternehmen Deutsche Bahn mit AA. Guter Standort, gute Lage, solventer Mieter, langfristiger Mietvertrag, attraktive Ausschüttung. Wenn nicht alles täuscht, sollte der Fonds wie auf Schienen laufen. ● Sabine Groth

## FondsCheck\*

### HESSE NEWMAN CLASSIC VALUE

Zielmarkt	Deutsche Büroimmobilien
Fondsvolumen	86 Mio. €
Anteil Eigenkapital	51,1 %
Mindestbeteiligung	20000 €
Platzierungsgarantie	nein
Agio	5 %
Gesamtausschüttung (v. St./n. St.)	-/188,5 %
Laufzeit	2024

### Unternehmensberechnungen

Weichkosten zu Fondsvolumen	
exkl./inkl. Agio	5,65/8,0 %
Weichkosten zu Eigenkapital	
exkl./inkl. Agio	11,06/15,29 %
Rendite nach Steuern (Mid Case)	6,9 %
High-Case-Rendite nach Steuern	7,96 %
Low-Case-Rendite nach Steuern	2,64 %
Renditeerwartung	BBB
Volatilität	BBB
Scope-Rating	BBB+
Fondstelegramm-Wertung	-

TKL-Note Initiator	-
TKL-Note Fonds	2,26
TKL-Gesamtwertung	****
<b>Fonds&amp;Co.-Urteil</b>	<b>sehr gut</b>
Kontakt	www.hesse-newmann.de

\* Erklärungen S. 5