

Sicheres Bollwerk

Mehr als 850 Millionen Euro sind in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 in geschlossene Immobilienfonds mit Anlageziel Deutschland geflossen. In dieser Zeit führen deutsche Immobilienfonds klar die Platzierungsliste der Beteiligungsmodelle an. Die Beliebtheit kommt nicht von ungefähr, Sicherheit steht für Anleger im Mittelpunkt: Qualitätsimmobilien an gutem Standort und ein langfristiger Mietvertrag mit bonitätsstarkem Mieter sind die Grundausrüstung.

Damit kann auch Hesse Newman mit seinem Classic Value Fonds dienen, der in einen Frankfurter Bürokomplex investiert. Das Besondere: „Die zentrale Lage kombiniert mit dem staatlichen Mieter Deutsche Bahn AG gibt Planungssicherheit. Weitere Sicherheitspuffer bieten der günstige Erwerb und die günstige Vermietung“, so Vorstand Marc Drießen.

Gefragte Adresse für Mieter

Standort ist das Europaviertel der Main-Metropole. Unweit des Hauptbahnhofs und der Messe wird gebuddelt und gebaut. Auf dem ehemaligen Güter- und Rangierbahnhof entsteht auf 90 Hektar Fläche ein neues Viertel mit 3.800 Wohnungen und 30.000 Arbeitsplätzen. Das Viertel gilt als einzigartige innerstädtische Projektentwicklung – vergleichbar mit der Hamburger Hafencity – und ist eine repräsentative Adresse für Unternehmen, Hotels und Wohnungen.

Ein Mövenpick-Hotel hat seine Tore bereits geöffnet, ein 5-Sterne-Grand-Hyatt wird folgen. Kurzfristig fertiggestellt wird auch der Tower 185 für Pricewaterhouse Coopers. Inmitten des neuen Gebiets erhebt sich das Fondsobjekt, das bereits seit 1993 am Güterbahnhof steht. Der

Guter Standort, solider Mieter und ein langfristiger Vertrag sind bei Anlegern von geschlossenen Immobilienfonds gefragt. Der Initiator Hesse Newman hat die Antwort: ein Büroobjekt im Frankfurter Europaviertel, für zehn Jahre an die Deutsche Bahn AG vermietet

Hesse Newman Classic Value

Investitionsobjekt:
Büroimmobilie Frankfurt

Mieter: Deutsche Bahn

Mietvertrag:
10 Jahre (plus Option 5 Jahre)

Investitionsvolumen:
88,1 Mio. Euro

Kommanditkapital:
46 Mio. Euro

Fremdkapitalquote: 48%

Investitionsquote¹⁾: 90,5%

Mindestanlage:
20.000 Euro + 5% Agio

Laufzeit: 15 Jahre

Gesamtrückfluss: 224%

1) In Prozent der Gesamtinvestition
exklusive Agio

Blick aus dem Deutsche-Bahn-Objekt auf Frankfurt am Main



FOTO: HESSE NEWMAN CAPITAL AG

Hesse Newman Capital AG

- Erster Fonds 2008
- Erster Immobilienfonds 2010
- Bisher drei Schiffs- und vier Immobilienfonds aufgelegt
- Rund 50 Mio. Euro platziert

17-geschossige Büroturm und sechs Flügeln wurden als Zentrale der Deutschen Bahn gebaut. Auch nach dem Umzug der DB-Holding nach Berlin bleibt Frankfurt der wichtigste Logistikstandort des Konzerns mit mehr als 14.000 Angestellten. In der DB-Zentrale im Europaviertel sitzt deren bedeutendster Geschäftsbereich Personenverkehr mit Vorstand und 1.900 Mitarbeitern.

Hesse Newman hat das Gebäude im September von Aurelis gekauft. Die Tochter von Hochtief Projektentwicklung und Redwood Grove International vermarktet den 67 Hektar großen Westteil des Europaviertels. Der Kaufpreis von 73 Millionen Euro entspricht dem 14,2-Fachen der ersten Jahresmiete und liegt klar unter dem gutachterlich festgestellten Sachwert

ger Unsicherheitsfaktor in der Kalkulation ist die Inflation: Sobald der Verbraucherpreisindex um 5 Prozent gestiegen ist, wird die Miete voll angepasst. Der Initiator veranschlagt 2 Prozent pro Jahr, hebt also alle drei Jahre die kalkulierte Miete um 6 Prozent an. Nach Auslauf des Mietvertrags Ende 2020 darf die Deutsche Bahn um fünf Jahre verlängern – zu gleichen Konditionen.

Auch für den Fall, dass die Bahn die Option nicht zieht, ist der Fonds gewappnet. Die vereinbarte Miete von 9,05 Euro im Monat pro Quadratmeter Bürofläche ist für die Innenstadt sehr günstig. In der Bankenmetropole werden Deutschlands Spitzenmieten von mehr als 30 Euro gezahlt. Drießen: „Auch im Europaviertel wurde bereits für 30 Euro vermietet.“



„Die zentrale Lage und der staatliche Mieter bieten Planungssicherheit“

Marc Drießen,
Vorstand Hesse Newman Capital

Für eine Anschlussvermietung sieht er daher Steigerungspotenzial. Auch die dann anstehende Mietersuche bereitet Drießen wenig Sorge, der Fonds ist nicht auf einen Großmieter angewiesen: „Das Gebäude lässt sich kleinteilig vermieten, mehr als 70 Mieteinheiten sind möglich, die kleinste Einheit wären 340 Quadratmeter.“

von etwa 120 Millionen Euro. Die Bahn hat das Objekt für zehn Jahre gemietet: Das Unternehmen ist zu 100 Prozent in Staatshand und wird von Standard & Poor's mit einem AA-Rating bewertet. Solide Auszahlungen von 6,25 Prozent jährlich können Anleger erwarten. Ein Rating der TKL-Fondsanalysten bestätigt: „Das Objekt sollte aufgrund der sehr guten Bonität der Mieterin und der Restlaufzeit des Mietvertrags langfristig sichere Einnahmen erzielen können.“ Die Finanzierung ist für die ersten zehn Jahre zu einem Zinssatz von 3,15 Prozent abgeschlossen, für Anschlusskredite rechnet Hesse Newman mit 5 Prozent. Einzi-

Nach 15 Jahren ist der Verkauf vorgesehen. Aus den Mieteinnahmen sollen den Anlegern bis dahin rund 90 Prozent ihrer Einlage zugeflossen sein. Im mittleren Szenario kalkuliert Hesse Newman mit einem Verkaufspreis von 95 Millionen Euro, was dem 13,7-Fachen der dann zu zahlenden Jahresmiete entspricht. Für Anleger ergibt dies vor Steuer einen Gesamtrückfluss von 224 Prozent. Fazit: ein attraktiver Gewinn bei gleichzeitiger geringem Risiko. |