

**Vorfahrt für Substanz:**  
Die Frankfurter Bahnzentrale  
im neuen Europaviertel



# Lokomotive DB Bahn

**Frankfurt gewinnt Platz. Wo früher Güterwaggons rangiert wurden, erfindet sich ein Stadtteil neu. Im Zentrum des Geschehens das Bürogebäude des Hesse-Newman-Fonds.**

**B**üroimmobilien bringen bessere Renditen ein als Wohnobjekte. Industrieunternehmen, Finanzdienstleister, Kanzleien und Behörden brauchen moderne, repräsentative Verwaltungsgebäude, um ihren eigentlichen Geschäften ungestört nachgehen zu können. Wichtig sind auch ein moderner Technikstandard und Planungssicherheit. Ausschlaggebendes Kriterium für langfristig erfolgreiche Invest-

ments in Gewerbeimmobilien ist jedoch eine exklusive Lage mit guter Erreichbarkeit für Kunden und Beschäftigte – Parkplätze und Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Das gilt in vielerlei Hinsicht: Für eine gute Makrolage sorgt eine Stadt mit wachsender Bevölkerung und Wirtschaft, für die Mikrolage ist die direkte Umgebung bedeutsam: Ist der Standort zunehmend gefragt oder hat dessen At-

traktivität den Zenit bereits überschritten? Wie ist der Leerstand vor Ort, sind in vergleichbarer Größe Neubauten möglich oder bereits geplant. Die nächste Frage zielt auf aktuelle und potenzielle Nutzer ab. Hat der Mieter eine enge Bindung an das Objekt und an den Standort – oder kann er beides ohne größere Schwierigkeiten einfach aufgeben? Wie zuverlässig kann er die vereinbarte Miete zahlen und eventuell über-

nommene Verantwortlichkeiten für das Gebäude erfüllen?

Das Frankfurter Objekt, das sich der Initiator Hesse Newman Capital jetzt für seinen Classic-Value-Fonds gesichert hat, erfüllt alle diese Punkte genau, obwohl – oder gerade weil – es kein topmoderner Neubau ist. Das Gebäude wurde vor 17 Jahren als Hauptverwaltung der Deutschen Bahn errichtet. Deren Umzug nach Berlin hat dem Standort Frankfurt nicht zugesetzt. Heute haben rund 14 000 Mitarbeiter des Konzerns dort ihre Büros. Frankfurt ist und bleibt zweitwichtigster Standort der staatseigenen Bahn AG.

**In der Main-Metropole** sitzt die zweite Bahn-Zentrale – mit dem wichtigsten Geschäftsfeld: Personenverkehr, konkret die Töchter DB Netz, DB System, DB Regio, DB Fernverkehr und DB Stadtverkehr. Auch die Konzernentwicklung und die Informations- und Telekommunikation für Infrastruktur residieren im Hesse-Newman-Fondsobjekt – insgesamt rund 1900 Bahnmitarbeiter. Gerade erst beschloss der Bahnkonzern, das Management der Ressorts Transport und Logistik ebenfalls wieder von Frankfurt aus arbeiten zu lassen. Das staatseigene Großunternehmen ist also sehr stark an den Standort gebunden.

Auch mit dem Gebäude verbindet die Deutsche Bahn viel. In keinem der anderen Mietobjekte bekommt sie so viel Substanz fürs Geld. Überall sonst in Frankfurt zahlt sie höhere Mieten als in dem weiträumigen Gebäudekomplex, bestehend aus sechs fünfgeschossigen Flügelbauten samt einem 65 Meter hohen Büroturm. Der Kölner Architekt Stephan Böhm hatte das Objekt Anfang der 90er als Hauptverwaltung der Deutschen Bahn gebaut – in damals DB-typischer Lage in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs direkt an den Rangiergleisen für den Güterverkehr.

Dieses Umfeld hat sich inzwischen gewaltig verändert: Auf der einstigen Güterverkehrs- und Rangieranlage ent-

steht auf 90 Hektar ein neuer zentraler Stadtteil: das Europaviertel. Die zweitgrößte urbane Entwicklung Deutschlands grenzt an Messe und Gallusviertel. 2006 stand das erste Gebäude, ein Mövenpick Hotel. Vor einem Jahr zogen die ersten Mieter in ihre Wohnungen, im Oktober BNP Paribas in ihr neues Bürogebäude. Nach und nach werden im neuen Stadtteil 3800 Wohnungen fertiggestellt und 30 000 Arbeitsplätze bereitstehen.

**Zum günstigen Kaufpreis** von 73 Millionen Euro kaufte das Emissionshaus Hesse Newman Capital die Bahnimmobilie. Der Kaufpreis ist marktgerecht: Die Beratungsgesellschaft Bulwien Gesa taxierte den Komplex auf 74 Mil-



**„Eine Rechnung, die aufgehen wird: 1a-Lage und staatlicher Mieter.“**

Marc Drießen

lionen Euro. Interessant ist der Kaufpreis aber besonders in der Relation zur Miete, die in dem Objekt deutlich niedriger liegt als in anderen Innenstadtlagen. Hier liegt ein enormes Potenzial für Wertsteigerungen.

Die Hamburger zahlen 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.“

Die Deutsche Bahn zahlt für die Büroflächen 9,05 Euro pro Quadratmeter. Der Mietvertrag läuft noch bis Ende 2020, dann kann die Bahn um fünf Jahre verlängern. Das dürfte sie dann auch, denn „das ist die günstigste Miete, die in der Innenstadt für moderne Flächen gezahlt wird“, gibt sich Drießen zuversichtlich. „Im Europaviertel-Ost wird bereits für 30 Euro vermietet.“

Zur Miete kommt eine Verwaltungspauschale von zwei Prozent jährlich plus – bis 2017 – 26 088 Euro Investitionszuschlag. Insgesamt liegt die Jahresmiete so anfangs bei 5,26 Millionen Euro. 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, hebt also die Miete in jedem dritten Jahr um sechs Prozent an.

**Vorne mit dabei:** Der Hesse-Newman-Fonds ist einer der attraktivsten Core-Immobilienfonds in Deutschland. Denn momentan gefragt sind: guter Standort, bonitätsstarker Mieter, langfristiger Mietvertrag – und mindestens sechs Prozent Auszahlung. Der Classic Value bietet 6,25 auf sieben Prozent steigend.

Die äußeren Parameter stimmen ebenfalls: Deutschlands Immobilienmarkt zeigte sich auch in der Krise als schwankungsarm, Frankfurt ist viertgrößter Bürostandort. Der Immobilienberater Jones Lang Lasalle nennt hier als Spitzenmieten über 30 Euro pro Quadratmeter.

Das zentral gelegene Europaviertel entwickelt sich zum gefragten Standort. Der Mieter ist über alle Zweifel erhaben. Die Ratingagentur Standard & Poor's bewertet das Staatsunternehmen Deutsche Bahn mit AA. Die Finanzkraft stimmt, die Lage auch. Damit bewegt sich auch der Fonds auf sicheren Gleisen. ●

Sabine Groth und Barbara Schweighofer