

# RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens

## *Sonderveröffentlichung Hesse Newman Capital AG*

**2** *Nicht alle Steine in einen Korb legen*  
Editorial von Elmar Peine

**3** *Sachwert schlägt Geldwert*  
Mit Immobilien gegen den Anlagenotstand

**5** *Vermögensanlagen seit 1777*  
Portrait Hesse Newman Capital AG

**6** *Solidität und Sicherheit geht vor Rendite*  
Der Hesse Newman Classic Value Fonds

**8** *Sondereinzahlungsformen für Stiftungen*  
Günstige Konditionen

Ganz Frisch –  
**RenditeWerk**

*der unabhängige  
aktuelle Newsletter  
mit den besten  
Ratschlägen zur Pflege  
des Stiftungsvermögens.*

## Nicht alle Steine in einen Korb legen

Von Elmar Peine



Wie hoch genau der Immobilienanteil am Vermögen der Stiftungen in Deutschland ist, ist unklar. Je nach Experte (Heismann, Rödl und Partner) macht er zwischen 20 und 40 Prozent des Stiftungsvermögens aus.

Klar ist, dass Immobilien für deutsche Stiftungen eine besondere Bedeutung haben. Manche (Albrecht Dürer Haus Stiftung, Das Rauhe Haus Stiftung) verbinden ihren Namen mit einer Immobilie. Oft sind die Gebäude eng mit der Stiftungsgründung und den Gründern verbunden. Oder die Stiftungen wohnen in ihrem Vermögen. Nicht selten machen Häuser und deren Mieten auch die einzige Einnahmequelle aus. Die war in den vergangenen Jahren erfreulich stabil. Enttäuscht dürften nur die wenigsten Stiftungen über die Ertragskraft ihrer Immobilien gewesen sein. Dennoch ist nicht alles Gold was glänzt. Experten wie Jan Borchers von der UBS raten zu einer größeren

Streuung. Wenn alles Vermögen einer Stiftung in einer Vermögensklasse in einem Ort und sogar in einem Gebäude zusammengeballt sei, reiche manchmal eine kleine Marktverschiebung, eine neue Straße, um eine große Katastrophe anzurichten. Größere Stiftungen beherzigen das schon heute. Die VW-Stiftung etwa legt rund 16 Prozent des Vermögens in Immobilien an. Der überwiegende Anteil sind Direktanlagen (in verschiedenen Ländern); 34 Prozent



des Immobilienvermögens befindet sich in Form von Fonds. Mit der Fonds-Anlage können auch kleinere Stiftungen das Prinzip „Nicht alle Eier in einen Korb“ auf Immobilien anwenden. Schon mit dreistelligen Eurobeträgen kann man in offene Immobilienfonds einsteigen. Zwar gibt es auch in diesem Sektor einige Turbulenzen, aber verglichen

mit den Wertschwankungen im Aktienbereich und den Verlusten, die Rentenwerte in den nächsten Jahren fast zwangsläufig erleben werden, schneiden auch die schlechtesten der Offenen Immobilienfonds noch relativ gut ab. Nach einer Befragung der Kanzlei Rödl und Partner waren Mitte des Jahrzehnts 18 Prozent der Stiftungen in offenen Immobilienfonds investiert. Sogar 27,3 Prozent hatten geschlossene Fonds.

Die Beteiligungen (Geschlossene Fonds) könnten sich bald zu einem Renner für Stiftungsanlagen entwickeln. Seit für diese Beteiligungsmodelle die Steuersparkraft nicht mehr das entscheidende Argument ist, treten ihre Vorteile auch für Stiftungen zu Tage. Meist verfügen sie über ein auch im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments hohes Ertragspotenzial. Sie können nicht nur an den Mieten, sondern auch an den Entwicklungen der Gebäude, den zwischenzeitlichen

Wertsteigerungen verdienen und sie werden an Transparenz gewinnen, wenn die neuen Gesetze zum Verbraucherschutz im Finanzdienstleistungsbereich kommen. In diesem Sinne möchte ich Ihnen die Lektüre dieser Sonderveröffentlichung empfehlen, die zusammen mit dem Hamburger Emissionshaus Hesse Newman Capital AG erstellt wurde.

## Disclaimer

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann dennoch keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Gewähr für die Inhalte übernommen werden, auf die dieser Letter etwa durch einen Link verweist. Etwaige Anlageempfehlungen stellen lediglich Meinungen dar, die ohne unsere Vorankündigungen wieder geändert werden können.

Sofern Aussagen über Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechtsanwalt erörtert werden.

## Impressum

**ViSDP:** Dr. Elmar Peine  
Redaktionsanschrift:  
FinComm  
Schönleinstr. 6a  
10967 Berlin  
RenditeWerk@Fincomm.de  
**Art Direktion:** Eva Quick, Hamm

# RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens

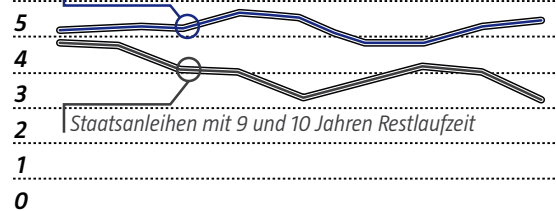
## Sachwert schlägt Geldwert

Die Alternative in der Niedrigzinsphase. Institutionelle Anleger setzen vermehrt auf Immobilieninvestments.

### Immobilien schlagen Staatsanleihen

in Prozent

6 Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Frankfurt a.M.



Quelle: Bundesbank, BulwienGesa Prognose Frühjahr 2010

Investitionen in Immobilien haben eine lange Tradition. Sie sind die Klassiker zum Aufbau und zur Absicherung von Vermögen. Gerade in unruhigen Zeiten erleben diese Real Assets eine Renaissance. Nicht von ungefähr: Langfristig gesehen, sind sie eine der sichersten Formen der Vermögensanlage. So haben Immobilienwerte im letzten Jahrhundert zwei Inflationen schadlos überstanden und ihr Wert hat sich in den letzten 40 Jahren mehr als versechsfacht. Geht's ums Thema Sicherheit, gibt es auch derzeit zur Immobilie für viele Anleger keine Al-

ternative. Hoch im Kurs stehen Immobilien bei Privatanlegern genauso wie bei institutionellen Investoren. Und das nicht von ungefähr: Denn das so genannte Betongold bietet aktuell höhere Renditen als beispielsweise festverzinsliche Wertpapiere oder auch Versicherungen, die aufgrund sehr niedriger Zinsen am Kapitalmarkt in Schwierigkeiten kommen, ihre Garantiezinsen sicherzustellen.

Auch spielt die derzeitige Notenbankpolitik Immobilienanlegern direkt in die Karten: Das Zinstal bei Hypothekenfinanzierungen sorgt für attraktive Darlehensbedingungen.

In Feierlaune zeigt sich auch der Immobilien-Konjunkturindex von King Sturge: Dieser zeigt seit Anfang 2009 einen klaren Aufwärtstrend. Die Sparten Wohnen, Handel und Büro nähern sich dabei immer mehr an. „Während die Branche

in der Krise in allgemeine Agonie versank, steht man nun nicht mehr auf der Bremse, sondern gibt wieder Gas – teils vorsichtiger, teils mutiger, je nach individueller Beurteilung von Chancen und Risiken“, sagt Sascha Hettrich, Managing Director bei King Sturge Germany in Berlin.

Mitten im schuldenkrisengeschüttelte Europa zeigt sich vor allem Deutschland, die mit Abstand größte und wichtigste Volkswirtschaft in Europa, als

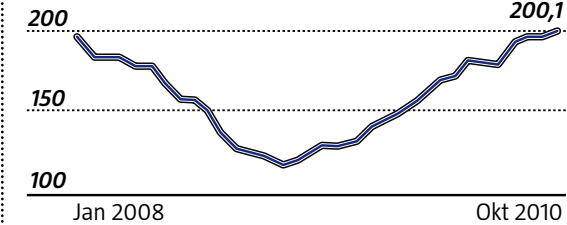
Frankfurt - führende europäische Finanzmarktmetropole und einer der Top-5-Immobilienmärkte Deutschlands



nachhaltig stabil. So setzte die konjunkturelle Erholung bereits Mitte 2009 ein – die Talsohle konnte damit deutlich vor den meisten EU-Mitgliedsstaaten durchschritten werden. Analog zur Wirtschaftslage

### Immobilienkonjunktur gesamt

Indexpunkte



Quellen: King Sturge, BulwienGesa AG

hat sich auch der Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland seit Mitte 2009 positiv entwickelt.

Aufwärts geht es auch für die auf makroökonomischen Daten beruhende Immobilienkonjunktur. Diese errechnet sich aus dem Ergebnis der statistischen Auswertung von ifo-Geschäftszahlen, DAX, Dimax und Zinsen und nahm im November um 2,2 Prozent auf 204,6 Zählerpunkte gegenüber dem Vormonat zu.

# RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens

## Sachwert schlägt Geldwert

Fortsetzung von Seite 3

„Die Immobilienwirtschaft sollte dieses Zeitfenster von einem oder anderthalb Jahren auf der deutschen Insel der Glückseligkeit konsequent für Investitionen in Projekte und Transaktionen nutzen. Die Rahmenbedingungen sowohl auf den Immobilienmärkten als auch am Geldmarkt werden so schnell wohl kaum mehr günstiger werden, obgleich die Finanzierungsfreude der

Banken erst in Teilen wieder erwacht ist“, riet kürzlich Robert Ummen, der langjährig erfahrene Marktbeobachter und Herausgeber des Magazins der deutschen Immobilienwirtschaft.

Wer nicht direkt in eine Immobilie investieren, aber dennoch die aktuellen Marktchancen nutzen will, findet zum Beispiel mit geschlossenen Fonds eine Alternative. Der Vorteil liegt vor allem darin, dass mit überschaubaren Mitteln in exklusive Lagen und vor allem große Objekte investiert werden kann, für die ein Einzelinvestor zumeist nicht das nötige Kapital in seinem Portfolio zur Verfügung hat. Zudem kümmern sich

Das globale Drehkreuz Frankfurt ist für die Deutsche Bahn AG mit rund 60.000 Mitarbeitern der wichtigste Standort nach Berlin

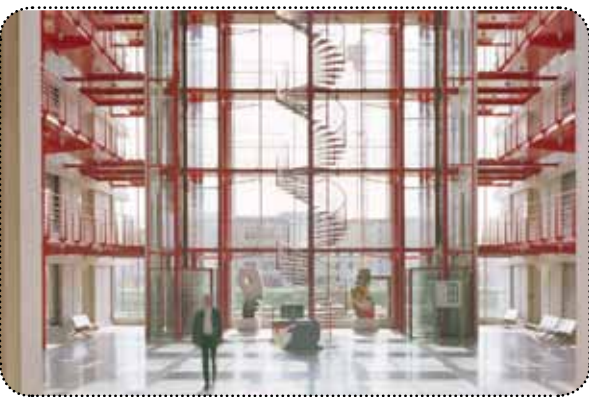


erfahrene Experten um die Marktsichtung sowie die kompetente Auswahl, den Kauf und das anschließende Management der Objekte.

Das Hamburger Emissionshaus Hesse Newman Capital beispielsweise konnte sich eine echte Perle am Immobilienmarkt für ihre Fondsserie „Classic Value“ sichern: Die Frankfurter Bahn-Zentrale im neu entstehenden Europaviertel, zentral gelegen zwischen Messe- und Bankenviertel der Mainmetropole.

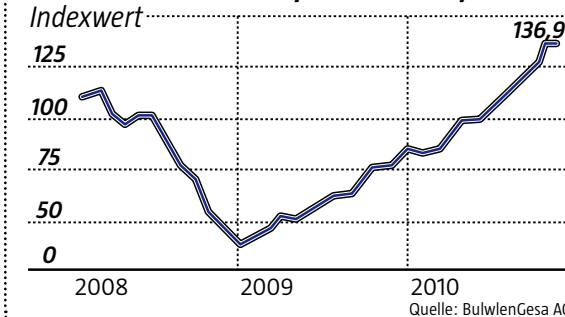
Lage, Lage, Lage – der bewährte Leitsatz der Immobilienbranche als goldene Regel des Investitionserfolgs trifft auf diese Fondsimmoblie somit zu. Frankfurt ist ein Wirtschaftsstandort mit ho-

her Attraktivität und einer der fünf größten Märkte für Büroimmobilien in Deutschland. Weiterer Pluspunkt: Der staatseigene Mieter sorgt für langfristig stabile Einnahmen. Das Hamburger Emissionshaus gehört mit rund 86 Millionen Euro prospektiertem Eigenkapitalvolumen im Jahr 2010 zu den Top 5 im Immobiliensegment.



Nachhaltige und transparente Architektur – wie gemacht für einen technischen Weltkonzern wie die Deutsche Bahn

### Immobilienklima 01/2008 bis 11/2010



Quelle: BulwienGesa AG

# RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens

## Vermögensanlagen seit 1777

*Die Hesse Newman Capital AG - Tradition im Beteiligungsgeschäft*

Die börsennotierte Hesse Newman Capital AG ist ein Emissionshaus für geschlossene Fonds mit den Investitionsschwerpunkten Immobilien, Schifffahrt und alternative Investments. Ein Stammkapital von 15 Mio. Euro und eine Bilanz frei von Bankverbindlichkeiten zeichnen das Haus ebenso aus wie ein langjährig erfahrenes Management.

Die Emissionshistorie der Hesse Newman Capital AG ist noch jung: 2008 gelang dem Haus ein erfolgreicher Start in das Produktsegment Schiffsbeteiligungen. Trotz unruhigem Kapitalmarktumfeld wurden bis dato drei Schiffsfonds aufgelegt, von denen zwei bereits geschlossen sind und einer in der Platzierungsphase ist. 2010 wurde nach wenigen Wochen der erste Immobilienfonds „GreenBuilding“ vollplatziert. In diesem Jahr wurden mit der Classic-Value-Serie zwei weitere Angebote in diesem Segment realisiert. Weitere Fonds sind in Vorbereitung. Bis dato sind sämtliche Auszahlungen an die Anleger wie geplant erfolgt.

*Marc Drießen ist Vorstand der Hesse Newman Capital AG. Der diplomierte Bankbetriebswirt verantwortet die Ressorts Konzeption und Vertrieb sowie die Unternehmenskommunikation. Zuvor war Drießen Geschäftsführer der HGA Capital und Mitglied des Management Board der HSH Real*

**Hesse Newman Capital** ist Mitglied im VGF Verband Geschlossene Fonds e. V. Der Fachverband vertritt aktiv die Interessen der Anbieter geschlossener Fonds in Politik, Medien und Öffentlichkeit. Über den VGF hat die Branche der geschlossenen Fonds eine Reihe von Selbstverpflichtungen und Branchenstandards aufgestellt, die über die gesetzliche Prospektpflicht für Verkaufsprospekte geschlossener Fonds hinausgehen.

### Mehr Informationen:

Das Emissionshaus im Internet:  
[www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de)

Blättern Sie doch auch einmal in der Hesse Newman [Imagebroschüre!](#)



Marc Drießen



Die Ahnen: Isaaak Hesse und Henry Newman



Dr. Marcus Simon

*Estate AG, beides Unternehmen der HSH Nordbank (2006–2008), davor Geschäftsführer bei Dr. Peters in Dortmund (2002–2006). Weitere berufliche Stationen waren die Münchner BVT-Gruppe (2000–2002) sowie die Sparkasse Essen (1996–2000).*

### Aus Tradition innovativ

Das junge Unternehmen gründet sich auf die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken: 1777 eröffnete Isaac Hesse sein Bankhaus in der Hamburger Erste Elbstraße, Haus 49. Seine Söhne und Enkel führten die Bank später gemeinsam mit Henry Newman, Sohn eines englischen Konsuls, fort. Seit 1777 haben sich unsere Mittel geändert, nicht unser Anspruch.

Aus Tradition innovativ – so lautet der Leitgedanke der Hesse Newman Capital AG. Investments mit Substanz und Perspektive sind das unternehmerische Ziel, verbunden mit einem modernen Anlegerservice nach einem sehr „altmodischen“ Prinzip: dem Dienst am Kunden.

Die Ansprüche von Anlegern ändern sich laufend, genauso wie bestehende Märkte. Wer Vertrauen gewinnen und erhalten will, muss daher innovativ sein. Hesse Newman Capital ergreift Chancen, die diese Veränderungen bieten, und entwickelt innovative Produkte auf der Basis langjähriger Erfahrung und weitreichender Beziehungen ihres Management- und Arbeiterteams.

*Dr. Marcus Simon ist Vorstand der Hesse Newman Capital AG mit Verantwortung für die Ressorts Finanzen und Verwaltung sowie das Fondsmanagement und die Anlegerbetreuung. Simon war zuvor im Vorstand der Lloyd Fonds AG (2006–2008) und davor Finanzvorstand des Münchner*

*Finanzdienstleisters cash.life (2001–2006). Der promovierte Chemiker begann seine berufliche Laufbahn bei der Marsh GmbH (1994–2001). Für den weltweit führenden Versicherungsmakler und Risikoberater war Simon zuletzt als Leiter des deutschen Bereichs Risk Consulting tätig.*

## Solidität und Sicherheit geht vor Rendite

Fondsportrait: Hesse Newman Classic Value - im Frankfurter Europaviertel zuhause



Der Hesse Newman Classic Value investiert in die Hauptverwaltung der Deutschen Bahn AG im Frankfurter Europaviertel in guter, nicht reproduzierbarer Lage. Die langfristige Vermietung bis Ende 2020 an den staatseigenen Mieter gewährt eine hohe Planungssicherheit. Inflationsschutz bietet der indexierte Mietvertrag. Die Fondskalkulation schreibt Sicherheit besonders groß - mit einer soliden Reserve für Instandhaltung und einer Tilgung von Beginn an. Institutionellen Anlegern gewährt Hesse Newman je nach Beteiligungshöhe gestaffelte Rabatte, so dass die Überschüsse zwischen 8,85 % p.a. und 9,69 % p.a. liegen (Details siehe Seite 8).

### Lage

Frankfurt ist Deutschlands zukunftsfähigste Stadt. Dies belegt das aktuelle Berenberg-Städetrading. Hier belegt Frankfurt mit Abstand den ersten Platz. Das Objekt befindet sich in zentraler Innenstadtlage Frankfurts. Das Europaviertel liegt ca. zwei Kilometer vom Hauptbahnhof und dem Bankenviertel entfernt. Das moderne Objekt verfügt über einen hohen Gebäudestandard. Es ist durch seine flexible Struktur auch kleinteilig für über 70 verschiedene Mieter nutzbar.

### Mieter und Mietvertrag

Der Mietvertrag mit der Deutschen Bahn AG läuft bis mindestens 31. Dezember 2020 mit Option auf eine fünfjährige Verlängerung. Die Miete beträgt 9,05 EUR/qm bei einer Vergleichsmiete im Europaviertel zwischen 12,00 EUR/qm bis 31,50 EUR/qm. Dieser Mietzins zeigt das Entwicklungspotenzial der Immobilie. Andererseits bietet genau diese niedrige Miete auch ein Sicherheitsplus, denn es wird für die Deutsche Bahn AG voraussichtlich nicht einfach sein, nach Ablauf der ersten Mietfrist 2021 eine preiswertere und so passende

Immobilie in zentraler Frankfurter Lage zu finden. Aktuell ist der Sitz im Europaviertel der günstigste Standort von insgesamt 30 Standorten der Deutschen Bahn in Frankfurt. In jedem anderen Gebäude in Frankfurt zahlt die Bahn mindestens 12,50 je qm, das sind je Mitarbeiter rund 820 EUR höhere Bürokosten p.a. Hochgerechnet auf die 1.900 Mitarbeiter, die derzeit in der Fondsimmobilie ihr Büro haben, hieße dies bei Auszug aus dem Europaviertel Mietmehrkosten von 1,6 Mio. Euro jährlich.



Perfekte Lage in direkter Nähe zum Bankenviertel.  
Blick aus dem Konferenzraum der Frankfurter Bahn-Zentrale.

# RenditeWerk

Zur Pflege des Stiftungsvermögens

## Solidität und Sicherheit geht vor Rendite

Fortsetzung von Seite 6



### Wirtschaftliche Kalkulation

Die Fremdkapitalquote liegt rund bei konservativen 50 Prozent. Ab dem ersten Jahr beträgt die Tilgung 1,15 % p.a. Der Zins konnte bei 3,15 % p.a. (95 % Auszahlung) für zehn Jahre fixiert werden. Jährlich sind Instandhaltungen in Höhe von rund 0,5 Mio. Euro kalkuliert. Ferner baut der Fonds eine Liquiditätsreserve von über 8 Mio. Euro bis 2020 auf. Der Objekteinkaufsfaktor von 14,2 bietet erhebliches Potenzial für Wertentwicklung.

### Wichtig aus Investorensicht: Staatseigener Mieter gewährt hohe Planungssicherheit

Für die Deutsche Bahn AG ist Frankfurt nach Berlin wichtigster Standort. Und das Entscheidende: Derzeit hat die Bahn 14.000 Mitarbeiter an über 30 Adressen in Frankfurt. Im Rahmen eines Effizienzprogramms werden diese auf drei Standorte konzentriert: Der Silver Tower, der als ehemaliges Dresdner Bank-Gebäude bekannt ist, die Gallus-Anlage in der Nähe des Hauptbahnhofs und das

Bahnzentrale  
im Frankfurter  
Europaviertel

Fondsobjekt in der Stephensonstraße 1 werden zukünftig die drei Standorte des Konzerns am Main sein.



### Machen Sie sich Ihr eigenes Bild!

Schauen Sie sich doch einmal vor Ort um - mit unserem Film zum Fonds!

[Link: Film zum Fonds](#)

### Die Fondsdaten des „Hesse Newman Classic Value“

Mindestbeteiligung .....	EUR 20.000
Fondslaufzeit .....	bis 31. Dez. 2024 (geplant)
Überschuss .....	8,85 % p.a. je nach Beteiligungshöhe steigend auf 9,69 % p.a.*
Kontakt .....	Peer Hannig, Vertriebsleiter institutionelle Investoren, 040-33962-456 oder <a href="mailto:peer.hannig@hesse-newman.de">peer.hannig@hesse-newman.de</a>

\*Prognose für institutionelle Anleger

## Sondereinzahlungsformen für Stiftungen

Der Hesse Newman Classic Value bietet eine renditestarke und gleichermaßen konservative, wertsichernde Anlageform. Stiftungen profitieren zudem von einer bevorzugten Einzahlungsart:

So fällt bei institutionellen Investoren das ansonsten übliche Agio von 5 Prozent nicht mehr an. Dies erhöht den prognostizierten jährlichen Überschuss auf 8,85 Prozent.

Darüber hinaus bietet die Hesse Newman Capital AG abhängig von der Beteiligungshöhe einen gestaffelten Rabatt an: Stiftungen, die mit mehr 500.000 Euro in eine Beteiligung gehen, zahlen einen reduzierten Beitrag von 98 Prozent, der prognostizierte jährliche Überschuss erhöht sich entsprechend auf 9,17 Prozent.

Für eine Beteiligung von einer Million Euro überweisen Stiftungen nur 95 Prozent. Der prognostizierte jährliche Überschuss erhöht sich entsprechend auf 9,69 Prozent.



**Ihr Ansprechpartner:**

Peer Hannig  
 Vertriebsleiter institutionelle Investoren,  
 T: 040-33962-456  
 E: peer.hannig@hesse-newman.de

### Hesse Newman Classic Value - Prognoserechnung für institutionelle Anleger

Prognose für eine Beteiligung bis 499.000 Euro	
2010	-100.000
2011	6.250
2012	6.250
2013	6.250
2014	6.250
2015	6.250
2016	6.250
2017	6.250
2018	6.250
2019	6.250
2020	6.250
2021	6.250
2022	6.250
2023	6.250
2024	142.596
Überschuss	123.846
Überschuss p.a.	8,85 %
Interner Zinsfuß	7,78 %

Prognose für eine Beteiligung von 500.000-999.999 Euro	
2010	-98.000
2011	6.250
2012	6.250
2013	6.250
2014	6.250
2015	6.250
2016	6.250
2017	6.250
2018	6.250
2019	6.250
2020	6.250
2021	6.250
2022	6.250
2023	6.250
2024	142.596
Überschuss	125.846
Überschuss p.a.	9,17 %
Interner Zinsfuß	7,99 %

Prognose für eine Beteiligung ab 1.000.000 Euro	
2010	-95.000
2011	6.250
2012	6.250
2013	6.250
2014	6.250
2015	6.250
2016	6.250
2017	6.250
2018	6.250
2019	6.250
2020	6.250
2021	6.250
2022	6.250
2023	6.250
2024	142.596
Überschuss	128.846
Überschuss p.a.	9,69 %
Interner Zinsfuß	8,33 %

HINWEIS: Maßgeblich für das öffentliche Angebot einer Beteiligung ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt in seiner jeweils gültigen Fassung.



Aus Tradition  
innovativ

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



## Echte Werte haben immer Konjunktur

Unsere Expertise sind geschlossene Fonds. Ob Immobilie oder Schiff, unsere Sachwertinvestments bieten Substanz und Perspektive. Hesse Newman Capital ist mit der mehr als 230 Jahre alten Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken verbunden. Seit 1777 haben sich unsere Mittel geändert, nicht unser Anspruch: Der Tradition verpflichtet, der Zukunft zugewandt.

Gern beraten wir Sie persönlich  
**040-3 39 62-444**

[www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de)