



## Classic Value 5

EXKLUSIVE WOHNANLAGE  
AUGUSTINUM AM BODENSEE

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL

## Classic Value 5

EXKLUSIVE WOHNANLAGE  
AUGUSTINUM AM BODENSEE

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



## Investieren, wo andere gern Urlaub machen

Immobilien gehören in jedes diversifizierte Anlegerportfolio. Inflationsausgleich ist ein starkes Argument für diese Sachwerte, Sicherheit ein anderes. Beste Voraussetzungen für interessante Renditen bieten vor allem langfristig vermietete Qualitätsobjekte in guten Lagen, die nachhaltig ökonomisch ausgerichtet sind.

Mit dem Hesse Newman Classic Value 5 investieren Anleger in eine exklusive Wohnanlage am Bodensee – in malerischer Lage oberhalb der Meersburger Weinberge mit unverbaubarem Blick über den Bodensee und die dahinter liegenden Alpen. Geplant sind 266 hochwertig ausgestattete Apartments mit Wohnflächen zwischen rund 40 und 140 Quadratmetern – darunter mehrere Penthouses. Fast alle Wohnungen bieten Bodenseeblick.

Bereits vor Fertigstellung ist ein Mietvertrag über 30 Jahre bis 2042 mit der Augustinum gemeinnützige GmbH vereinbart. Dies bietet Anlegern eine hohe Planungssicherheit.

„Das Augustinum“ ist Mitglied im Diakonischen Werk der evangelischen Kirche. Der Marktführer für Seniorenwohnanlagen im hochklassigen Segment betreibt bundesweit mehr als 20 Augustinum-Häuser. Diese zeichnen sich durch ein gepflegtes Umfeld, das höchsten Ansprüchen an selbstbestimmtes Wohnen und Lebensqualität genügt, aus.

Das exklusive Angebot der Augustinum Gruppe ist bereits heute ein Zukunftsmarkt: Denn in Deutschland steigt mit dem demografischen Wandel die Zahl der Senioren rasant, und damit der Bedarf an altersgerechtem Wohnen. In Zukunft wird es also immer mehr Menschen geben, die auf Dienstleister wie die Augustinum Gruppe zurückgreifen werden.

**Anleger des Hesse Newman Classic Value 5 erhalten prognostizierte Auszahlungen von 5 Prozent steigend auf 5,5 Prozent p.a.\* ab 2027. Eine Beteiligung ist ab 20.000 Euro (zzgl. 5 % Agio) möglich.**

Ob Erholung oder Aktivangebot – die Bodensee-Region bietet beides und dies in einer unglaublichen landschaftlichen Vielfalt. Die malerische Lage, das anspruchsvolle Kulturprogramm und das große Freizeitangebot ziehen jährlich nicht nur Tausende von Besuchern an. Auch die Zahl der Menschen, die für immer hier bleiben, wächst.



Visualisierung



## Die Fondsdaten

Visualisierung

|   |  |
|---|--|
| <b>Gesamtinvestition</b>                  | EUR 84,88 Mio.                           |
| <b>Emissionskapital</b>                   | EUR 44,64 Mio.                           |
| <b>Mindestbeteiligung</b>                 | EUR 20.000 zzgl. 5 % Agio                |
| <b>Geplante Laufzeit</b>                  | Bis 2030                                 |
| <b>Prognostizierte Auszahlungen*</b>      | 5 % p.a. steigend auf 5,5 % p.a. ab 2027 |
| <b>Prognostizierter Gesamtrückfluss**</b> | 209 %                                    |
| <b>Einkunftsart</b>                       | Vermietung und Verpachtung               |

\* Jeweils bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio \*\* Inklusive Rückzahlung des eingesetzten Kapitals, bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio, vor Steuern

Lage, Lage, Lage

MEERSBURG AM BODENSEE

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



# Meersburg am Bodensee: kleine Stadt ganz groß

Der Bodensee gilt als eine der attraktivsten Regionen in Deutschland, die geprägt ist durch mediterranes Lebensgefühl und herrliche Ausblicke. Malerische Uferpromenaden umgeben von sanften Rebhängen und fruchtbaren Obstwiesen säumen Deutschlands größtes Binnenmeer und dies vor einer grandiosen Alpenkulisse mit schneebedeckten Gipfeln. Und dank des milden mediterranen Klimas gedeiht hier eine schier überbordende Blütenpracht.

## Der See hat viele Gesichter

Die kleinen Städte und Fischerorte rund um den See warten mit großer Geschichte, historischen Altstädten, Museen und Kunstschätzen genauso wie mit einem lebhaften Alltag auf – mit Cafés und Restaurants, Läden und Kneipen, Trendigem wie Gemütlichem.

Auch kulturell und kulinarisch zeigt sich die Region vielseitig: Weltberühmt sind die Bregenzer Festspiele und auch die Droste-Literaturtage in Meersburg haben sich einen Namen gemacht. Weithin bekannt sind die Weine und die Küche im Dreiländereck Schweiz, Österreich und Deutschland.

## Beliebter Alterssitz Meersburg

Gegen den bundesweiten Trend steigt die Einwohnerzahl im Bodenseekreis seit Jahren. Vor allem die ältere Generation zieht es an das „Schwäbische Meer“. So wird in der Altersgruppe der über 65-Jährigen ein kontinuierlicher Anstieg von ca. 26 Prozent bis 2025 erwartet. Die Nachfrage bei Seniorenresidenzen bzw. nach altersgerechtem Wohnraum in der Region ist groß und wächst: Das Augustinum in Überlingen beispielsweise, eine Einrichtung, die bereits seit dem Jahr 1976 besteht, führt Wartelisten für Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Eine der höchsten Zuwanderungsraten hat im Bodenseekreis die Stadt Meersburg.

## Augustinum mit Blick über den Bodensee

Die rund 5.400 Einwohner zählende Kleinstadt Meersburg ist auch Standort der Fondsimmoblie. Das neue Augustinum am Bodensee entsteht auf einem Hochplateau oberhalb der Meersburger Weinberge. Geplant sind insgesamt 266 seniorengerechte Apartments, in die Sie investieren können. Die Anlage in exponierter Lage bietet einen einmaligen und vor allem unverbaubaren Ausblick über den Bodensee bis in die Alpen. Die Wohnungen werden höchsten Ansprüchen genügen.



## Gut verbunden:

Der gesamte Bodensee ist von einem Bundes- und Schnellstraßenring umgeben, der aus allen Himmelsrichtungen gut anzufahren ist. Meersburg ist mit dem PKW über die B 31 und 33 erreichbar, per Bus mit der Seelinie 7935 entlang des Oberseeufers oder mit der Fähre in 15 Minuten vom gegenüberliegenden Konstanz. Der nächste Flughafen liegt nur 20 Kilometer entfernt in Friedrichshafen.

## Die Immobilie

AUGUSTINUM AM BODENSEE

**HESSE NEWMAN**  
CAPITAL



## Wohnen mit phantastischem Blick über den See bis in die Alpen

Auf einem Hochplateau über der Altstadt von Meersburg entstehen planmäßig 266 hochwertig ausgestattete Apartments, darunter mehrere Penthouses. Die Wohnanlage ist mit einer Gesamtfläche von rund 42.835 Quadratmetern (BGF) geplant und wird wie für jedes Augustinum ein

eigenes Restaurant, einen Theatersaal, Clubräume, ein Schwimmbad sowie einen Wellness- und Fitnessbereich bieten. Auch ein Lebensmittelladen für den täglichen Bedarf, ein Friseur und eine Bankfiliale sowie eine Tiefgarage mit 181 Stellplätzen und 19 Außenstellplätzen sind vorgesehen.



Das neue Augustinum am Bodensee (Visualisierung)



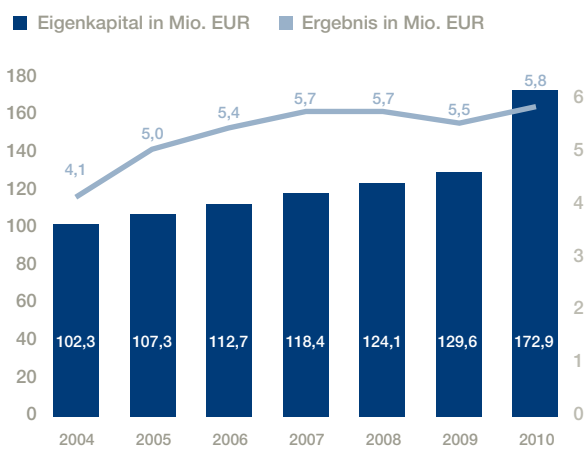
Leben in stilvollem Ambiente (Visualisierung)



## Zuverlässiger Mieter Augustinum

Die Augustinum Gruppe ist Mitglied im Diakonischen Werk der evangelischen Kirche und betreibt unter dem Leitsatz „Selbstbestimmt leben. Gut betreut wohnen“ Wohnanlagen für Senioren im hochklassigen Segment. Bundesweit wohnen mehr als 7.000 Menschen in den über 20 Wohnstiften des Augustinum. Das über 4.000 Mitarbeiter starke Unternehmen bekennt sich bewusst zu den christlichen Werten.

### Augustinum – auf Wachstumskurs



Das Augustinum bietet selbstbestimmtes und individuelles Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter an – auf exklusivem Niveau mit Komplettservice. Mieter können ihren Lebensabend genießen, ohne sich um lästige Alltagspflichten kümmern zu müssen. Zusammen mit einem umfassenden Freizeit- und Kulturangebot hat dieses Konzept das Augustinum seit fast 50 Jahren zur ersten Adresse unter den Anbietern für Seniorenwohnanlagen gemacht.

In Deutschland ist die Unternehmensgruppe mit einem Umsatz von 300,7 Mio. Euro und einem bilanziellen Eigenkapital von 172,9 Mio. Euro Marktführer im Premiumbereich für Seniorenwohnen.

### Triple-Net-Mietvertrag über 30 Jahre

Die Fondsimmoblie ist langfristig bis August 2042 an die Augustinum gGmbH vermietet. Dies bietet Anlegern eine hohe Planungssicherheit. Ein weiterer aus Anlegerperspektive vorteilhafter Aspekt ist die Triple-Net-Mietvereinbarung. Danach übernimmt das Augustinum nahezu die kompletten Betriebskosten und die Pflege der Außenanlagen.



Wer im Augustinum lebt, schätzt Individualität und Lebensqualität. Hier wohnen Menschen, die sich im Alter die Freiheit nehmen, sich von Alltagspflichten zu entlasten, und ihre Zeit nach eigenen Vorstellungen gestalten.

## Wachstumsmarkt exklusives Seniorenwohnen

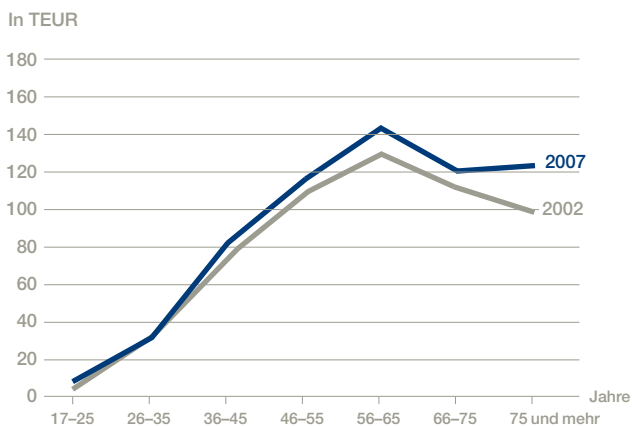
In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnen stetig steigen. Schon heute sind rund 20 Prozent der Bundesbürger 65 Jahre und älter. Für 2050 prognostiziert das Statistische Bundesamt eine steigende Zahl der über 80-Jährigen von derzeit 4 Mio. auf knapp 10 Mio. Im Jahr 2060 geht man schon von doppelt so viel 70-Jährigen wie Neugeborenen aus. In Zukunft wird es also voraussichtlich immer mehr Menschen geben, die auf Dienstleister wie die Augustinum Gruppe zurückgreifen werden.

Auch die Nachfrage nach exklusiven Wohnangeboten für Senioren steigt. Junge bzw. jung gebliebene Senioren verfügen über die größten Vermögen und stellen entsprechend hohe Ansprüche an einen angenehmen Lebensabend. Und dieser Trend verstärkt sich: Zwischen 2002 und 2007 stieg das Durchschnittsvermögen der über 75-Jährigen um mehr als 20 Prozent.

Ein malerisches Umfeld für exklusives Wohnen auch im Alter bietet der Bodenseekreis. Vor allem bei 50- bis

65-Jährigen macht sich die hohe Attraktivität der Region bemerkbar. Mit einer steigenden Nachfrage bei Seniorenresidenzen bzw. altersgerechtem Wohnraum in der Region ist daher zu rechnen. Eine der höchsten Zuwanderungsraten erzielt im Bodenseekreis die Stadt Meersburg – Mikrostandort der Fondsimmoblie.

## Individuelles Nettovermögen nach Altersgruppen in Deutschland



Personen in privaten Haushalten im Alter ab 17 Jahren  
Quelle: SOEP; Berechnungen des DIW Berlin

**Der Tradition verpflichtet,  
der Zukunft zugewandt**

## Hesse Newman: Aus Tradition innovativ

**Die Hesse Newman Capital AG ist ein börsennotiertes Emissionshaus für unternehmerische Sachwertbeteiligungen mit den Investitionsschwerpunkten Immobilien, Schifffahrt und alternative Investments.**

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 Mitarbeiterteams.

Die Emissionshistorie der Hesse Newman Capital AG ist noch jung: 2008 gelang dem Haus unter den damals neu angetretenen Vorständen Marc Drießen und Dr. Marcus Simon ein erfolgreicher Start in das Produktsegment Schiffsbeteiligungen. Bis dato wurden zwei Schiffsfonds platziert. Mit dem Hesse Newman Shipping Balance liegt aktuell das dritte Angebot vor.

Der erste Immobilienfonds wurde Anfang 2010 mit dem Hesse Newman GreenBuilding aufgelegt. Mit dem Hesse Newman Classic Value 5 folgt nun das sechste Angebot im Immobiliensegment.

Den Produktbereich Immobilienbeteiligungen verantwortet Uli Bräuninger, ein erfahrener Immobilien- und Fondsexperte. Unter seiner Regie wurden bislang mehr als 31 Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von über 2,6 Mrd. Euro realisiert.

Die erste Leistungsbilanz mit testierten Daten hat das Emissionshaus im Herbst 2010 veröffentlicht. Die jeweils aktuelle Leistungsbilanz steht im Internet unter [www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de) zum Download bereit.

**immobilienmanager.  
AWARD 2011**  Das Fachmagazin für Entscheider der Immobilienwirtschaft vergibt alljährlich die Oscars der Immobilienbranche. 2011 lautete das Motto „Innovation ist gefragt“. Die Jury wählte aus über 150 Bewerbungen die Besten aus. Gewinner in der Kategorie „Investment“ ist Hesse Newman Capital.





**Seit 1777 haben sich unsere Mittel geändert, nicht unser Anspruch.**

Hesse Newman Capital gründet sich auf die mehr als 230 Jahre alte Tradition einer der ältesten Hamburger Privatbanken. 1777 eröffnete Isaac Hesse sein Bankhaus in der Hansestadt. Seine Söhne und Enkel führten es später gemeinsam mit Henry Newman, Sohn eines englischen Konsuls, fort.

## Sachwerte mit starker Substanz

**Immobilieninvestments haben eine lange Tradition. Sie sind die Klassiker zum Aufbau und zur Absicherung von Vermögen. Vor allem in unsicheren Zeiten ist Substanz gefragt. Weil ihr Wert sich relativ unabhängig von anderen Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen entwickelt, bieten Immobilien eine gute Möglichkeit zur Risikostreuung.**

Ob Inflation oder Deflation: Immobilieninvestments können in beiden Perioden Gewinne erzielen. Dies belegte eine Untersuchung der Auswirkungen der sechs inflationären und der zwei deflationären Phasen seit dem Jahr 1900 auf verschiedene Anlageklassen: Nur Immobilien brachten danach in allen Phasen positive Erträge.

### Mit Immobilienfonds das Portfolio optimieren

Einen festen Platz in der Gunst der Anleger haben sich Immobilienfonds in Form einer Kommanditgesellschaft erobert. Diese Vermögensanlage gibt es bereits seit mehr als 30 Jahren. Als unternehmerische Beteiligungen bündeln sie das Kapital mehrerer Investoren, um ein Wirtschaftsgut zu finanzieren, das ein einzelner Investor allein nicht finanzieren könnte. Die Investition ist in der Regel zeitlich begrenzt und objektbezogen.

Vor allem Immobilien in guten Lagen mit einer langfristigen Vermietung an bonitätsstarke Mieter bieten die Voraussetzung für die Werthaltigkeit und Planungssicherheit der Geldanlage. Ein Vorteil der Immobilienbeteiligungen über Kommanditgesellschaften liegt in ihrer Transparenz: Denn von Anbeginn sind die Erfolgsfaktoren der Beteiligung meist klar definiert: Objekt und Ausstattung, Lage und Marktaussichten, Kaufpreis und Finanzierung, Mieter, Mieteinnahmen und Laufzeit.

**Wichtig zu wissen:** Der Erfolg von unternehmerischen Beteiligungen ist in erster Linie abhängig vom langfristigen Ertrag des Investitionsobjektes. Immobilienfonds empfehlen sich daher Anlegern mit langfristigem Anlagehorizont.

# Pluspunkte für Ihr Portfolio

## Lage, Lage, Lage

- Einmalige Wohnlage mit Blick über den Bodensee und bis in die Alpen

## Zukunftsmarkt mit Sicherheit

- Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen für Senioren steigt
- Triple-Net-Mietvertrag über 30 Jahre, Instandhaltung liegt beim Mieter
- Bonitätsstarker Mieter Augustinum

## Ihr Erfolg

- Solide 5 % p.a. steigend auf 5,5 % p.a.\* ab 2027 prognostizierte Auszahlungen

\* Jeweils bezogen auf die Pflichteinlage ohne Agio

**HESSE NEWMAN CAPITAL AG**  
Gorch-Fock-Wall 3  
20354 Hamburg  
Telefon (040) 339 62 - 444  
Telefax (040) 339 62 - 448  
capital@hesse-newman.de  
www.hesse-newman.de

#### Bildnachweis

Quelle und Copyright: Stadt Meersburg  
Aldinger & Wolf Visualisierungen  
Thomas Peter Widmann



**HINWEIS:** Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Kurzinformation zum Hesse Newman Classic Value 5, Stand August 2011. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des noch zu veröffentlichenden Verkaufsprospektes getroffen werden. Dieser wird ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken der Vermögensanlage enthalten. Der Verkaufsprospekt kann bei Hesse Newman Capital AG, Gorch-Fock-Wall 3, 20354 Hamburg, angefordert werden und wird auch im Internet unter [www.hesse-newman.de](http://www.hesse-newman.de) bereitgehalten werden.