

# Grüne Bürotürme im Land der roten Tulpen und Tomaten

**GREEN-BUILDING-BÜROFLÄCHEN** in den Niederlanden sind im Frühjahr 2011 bei den Emissionshäusern schwer en vogue. Ob Neubau oder Bestandsimmobilie, das Accessoire „Sechs Prozent Ausschüttung pro Jahr“ darf nicht fehlen.

Die Niederlande sind (wieder) die begehrteste Zielregion für die deutschen Initiatoren ausländischer Immobilienfonds. So unterschiedlich die Konzepte der neuen Beteiligungsangebote im Detail auch sind, haben sie drei Gemeinsamkeiten: Die nachhaltigen Büroobjekte (ent-)stehen im Ballungsgebiet „Randstad“, zu dem die Großstädte Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Utrecht gehören, sind langfristig an nur einen Nutzer vermietet und sollen den Anlegern jährliche Ausschüttungen jenseits der Sechs-Prozent-Marke bescheren.

## Wandel zum Investorenmarkt

Die Volkswirtschaft in unserem westlichen Nachbarland hat sich auch in der Krise vergleichsweise stabil entwickelt, die Arbeitslosenquote lag im Februar 2011 mit 4,2 Prozent deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 9,5 Prozent. Aufgrund der Währungskongruenz und der Rechtssicherheit bieten sich nach Einschätzung der Initiatorschaft dort gute Gelegenheiten für Büroimmobilieninvestitionen im Fondsmantel.

Zudem hätten sich die Rahmenbedingungen der als sehr transparent geltenden Teilmärkte günstig entwickelt. „Seit den Höchstständen des Jahres 2006 sind die Kaufpreise wieder auf ein attraktives Niveau gesunken. Die Niederlande bieten seit dem Jahr 2009 wieder ausgesuchte Investitionschancen“, so Alexander Betz, Vertriebsvorstand bei MPC Capital. Im Oktober 2006 hatte der Initiator das damalige Preisniveau genutzt und ein Paket aus knapp 100 Fondsobjekten in den Niederlanden an das Amsterdamer Immobilienunternehmen Breevast B.V. veräußert.

Zudem spielt die (prognostizierte) Mietpreisentwicklung den Initiatoren in

die Hände: „Im Vergleich zu den Einkaufsrenditen bewegen sich die Mietpreise in den Niederlanden noch auf niedrigem Niveau. Im Durchschnitt liegen sie derzeit bei 140 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Der jüngst veröffentlichten ‚Immobilienuhr‘ der Experten von Jones Lang LaSalle zufolge zeigt die Mietentwicklung deutlich nach oben, sodass ein großes Wertsteigerungspotenzial besteht, insbesondere wenn das Investitionsobjekt am Ende der Laufzeit veräußert wird“, sagt Hanno Weiß von Lloyd Fonds, dessen Haus seit Mitte April ein künftiges Green Building in Utrecht zur Beteiligung anbietet.

Ein weiteres Argument für den Immobilienstandort Holland ist, dass dort Vertragsvereinbarungen mit einer Mietpreisindexierung üblich sind. „Die Mieten werden jährlich an den niederländischen Verbraucherpreisindex angepasst. Dadurch sind die laufenden Cashflows und der potenzielle spätere Objektverkauf vor der Inflation geschützt“, betont Patrick Hemmingson, Leiter der Objektakquisition bei Wölbner Invest.

Die Anbieter aller aktuellen Hollandfonds können Ausschüttungsprognosen jenseits der psychologisch wichtigen Marke von sechs Prozent treffen. Zudem haben die Niederlande ein investorenfreundliches Pauschalbesteuerungssystem für Immobilien eingeführt.

Es unterstellt, dass jedes Objekt vier Prozent Ertrag des Nettovermögenswertes pro Jahr erwirtschaftet. Dieser Ertrag wird mit 30 Prozent besteuert, sodass lediglich eine Steuerlast von 1,2 Prozent des durchschnittlichen Immobilienwertes anfällt. „Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung werden aufgrund dieser sogenannten Box-3-Besteuerung pauschal und niedrig besteuert. Das bedeutet höhere

Auszahlungen an die Anleger“, sagt Dr. Hubert Spechtenhauser, für den Immobilienbereich zuständiger Geschäftsführer bei Hannover Leasing. Allerdings: Um in den Genuss der günstigen Besteuerung zu kommen, muss der Gesellschaftsvertrag eine Klausel enthalten, wonach die Übertragung des Fondsanteils nur mit der Zustimmung aller Mitgesellschafter erfolgen darf. Damit kann ein einziger Anleger den Verkauf blockieren. Die Zweitmarkttauglichkeit von Hollandfonds ist somit sehr eingeschränkt.

Dennoch dürften die steuerlichen Vorteile mit ein Grund für Hannover Leasing sein, im Mai den Vertrieb seines ersten Hollandimmobilienfonds mit einem Volumen von gut 57,8 Millionen Euro zu starten. Investiert wird in das zwanzigstöckige Bürogebäude „Blaak8“, das bis Ende Juli im Zentrum von Rotterdam fertig gestellt und an den Initiator übergeben werden soll. Die Gestaltung der Fassade erinnert an einen Baum, dessen Astgefüge nach oben hin feingliedriger wird. Dadurch soll die nachhaltige Bauweise der Immobilie nach außen dokumentiert werden.

## Zertifizierungskosten gespart

Aufgrund seiner Energieeffizienz erfüllt das Gebäude nach Angaben von Hannover Leasing die Anforderungen des niederländischen Green-Building-Labels A+. Dennoch hat der Initiator aus Kostengründen darauf verzichtet, eine Zertifizierung vornehmen zu lassen, zumal ein Mieter bereits gefunden ist.

Die vermietbare Fläche von rund 13.500 Quadratmetern und das angrenzende Parkhaus mit 166 Stellplätzen wird in den kommenden zehn Jahren von dem niederländischen Energiedienstleister Stedin als Unternehmenssitz genutzt. Der in-



dexierte Mietvertrag sieht zudem zwei Verlängerungsoptionen um jeweils fünf Jahre vor. Aus dem vereinbarten Kaufpreis von rund 52 Millionen Euro errechnet sich ein Einkaufsfaktor von 17,02 – damit ist die Immobilie nicht gerade ein Schnäppchen.

## Einkaufsfaktoren schwanken

Aus Sicht von Spechtenhauser dennoch eine lohnende Investition: „Wir hatten eine Immobilie gesucht, die hohe Gebäudequalität mit einer möglichst einzigartigen Lage verbindet. ‚Blaak 8‘ erfüllte diese Bedingungen, und wir hatten die Möglichkeit, sie zu erwerben. Bahnhof und Metrostation liegen direkt gegenüber dem Haupteingang, die Fußgängerzone ist fußläufig erreichbar. Anders als bei der Investition in eine Bestandsimmobilie ist unser Fondsobjekt im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung wirklich State of the Art und eines der nachhaltigsten Bürogebäude in ganz Rotterdam.“

Dieser Faktor sei auch im Hinblick auf die Leerstandsdaten in der Hafenstadt von entscheidender Bedeutung. „Aktuell stehen rund 13,7 Prozent der Büroflächen Rotterdams leer. Das betrifft allerdings überwiegend ältere Gebäude. In den modernen Bürogebäuden im Zentrum ist der Anteil mit 6,7 Prozent sehr niedrig und die Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle rechnen mit einem weiter sinkenden Leerstand“, berichtet Spechtenhauser unter Verweis auf Amsterdam, wo gar 16,7 Prozent leer stünden. Die Niederländer lösen das Problem auf eigene Art – pragmatisch und unbürokratisch. In beiden Metropolen wurde unlängst ein Baustopp verhängt, um die Leerstandsdaten nicht weiter ansteigen zu lassen. Ungenutzte Büroflächen werden kurzfristig umgewidmet und in Wohnraum verwandelt.

Obgleich die Fondsimmobilie des Initiators Real I.S. in dem Büropark „Teleport“ vor den Toren Amsterdams steht, nehmen die Münchener die aktuellen Leerstände mit Gelassenheit zur Kenntnis. Schließlich ist das Objekt ihres ersten Hollandimmobilienfonds noch bis Ende Januar 2025 an die Zoll- und Steuerbehörde vermietet. Das wegen seiner Architektur „Het Boek“ (zu deutsch: das Buch) genannte Gebäude wurde im Jahr 1993 fertiggestellt und sollte ursprünglich von einem niederländischen Verlag bezogen werden. Seit über 15 Jahren wird das 21-stöckige Gebäude mit einer Mietfläche von knapp 40.000 Quadratmetern sowie 650 Parkhausstellplätzen von der Zoll- und Steuerbehörde genutzt. ▶



## WACHSTUMSWERTE EUROPA 5

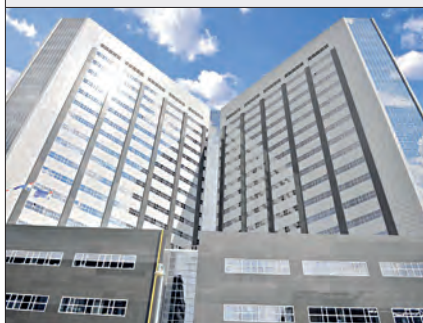


„Blaak8“ ist Rotterdams grünstes Büroobjekt.

## Hannover Leasing

Investitionsobjekt:	Büroneubau (gepl. Fertigst. 7/2011)
Green Building:	Zertifizierung möglich
Standort:	Rotterdam
Vertriebsstart:	6/2011
Investitionsvolumen:	56,5 Mio. Euro
Eigenkapital:	28 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2021
Aussch.prognose:	153 Prozent
Kontakt:	www.hannover-leasing.de

## BAYERNFONDS NIEDERLANDE 1

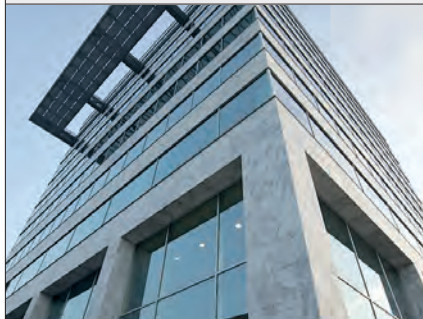


Das Real I.S.-Gebäude erinnert an ein Buch.

## Real I.S.

Investitionsobjekt:	Bürogebäude (Baujahr 1993)
Green Building:	nein
Standort:	Amsterdam
Vertriebsstart:	10/2010
Investitionsvolumen:	142,2 Mio. Euro
Eigenkapital:	74,4 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2025
Aussch.prognose:	215 Prozent
Kontakt:	www.realisag.de

## BUSS IMMOBILIENFONDS 3



Die Immobilie beherbergt eine Fachhochschule.

## Buss Capital

Investitionsobjekt:	Büroneubau (12/2010)
Green Building:	Zertifizierung möglich
Standort:	Almere
Vertriebsstart:	5/2011
Investitionsvolumen:	25,2 Mio. Euro
Eigenkapital:	13,3 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2021
Aussch.prognose:	171 Prozent
Kontakt:	www.buss-capital.de

## HOLLAND 65



Sitz der staatlichen Immobilienverwaltung

## Hanzevast

Investitionsobjekt:	Bürogebäude (Baujahr 1992)
Green Building:	nein
Standort:	Zwolle
Vertriebsstart:	1/2011
Investitionsvolumen:	33,8 Mio. Euro
Eigenkapital:	14,7 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2021
Aussch.prognose:	184 Prozent
Kontakt:	www.hanzevast.de

Die Fondsgesellschaft ist im Februar letzten Jahres in den bestehenden, indexierten Mietvertrag eingetreten, nachdem die Behörde ihn um weitere 15 Jahre verlängert hatte. Doch ist das prospektierte Laufzeitende des Fonds elf Monate nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrages vorgesehen. Sofern die staatliche Einrichtung nicht 24 Monate vorher kündigt, verlängert sich die Mietzeit automatisch um fünf Jahre. Nach Einschätzung des Initiatoren reicht der Zeitraum von zwei Jahren, um bei Bedarf einen Nachmieter zu finden. Allerdings wird das Objekt dann knapp 32 Jahre alt sein und muss sich gegen die umstehenden, jüngeren Green Buildings der Nachbarschaft behaupten.

## Staatsmieter sicher, aber teuer?

Das Problem haben die Fondskonzeptionäre bei Real I.S. in ihrer Kalkulation berücksichtigt und gleich zu Anfang 10,5 Millionen Euro für Modernisierungsarbeiten eingeplant, die die Energieeffizienz des Gebäudes auf das zweitbeste Level B steigern sollen. „Über die Fondslaufzeit werden weitere 10,9 Millionen Euro investiert und am Ende haben wir Revitalisierungskosten in Höhe von 12,7 Millionen Euro eingeplant. Das entspricht insgesamt rund 29 Prozent des Kaufpreises. Somit sollte gewährleistet sein, dass die Immobilie sich jederzeit technisch in neuem und einwandfreiem Zustand befindet“, sagt Andreas Heibrock, Mitglied der Geschäftsleitung bei Real I.S.

Zum Vergleich: Hannover Leasing hat eigenen Angaben zufolge vorsichtig kalkuliert und für Revitalisierungs- und Maklerkosten im geplanten Verkaufsjahr dennoch nur 2,76 Millionen Euro zurückgestellt. Dabei war das Real-I.S.-Gebäude trotz seines Alters ebenfalls kein Schnäppchen: Der Kaufpreis von 107 Millionen Euro entspricht 16,6 Jahresnettokalmtieten. Muss die Sicherheit aus der vermuteten Bonität eines Staatsmieters und einer langfristigen Vertragsbindung also teuer erkaufte werden?

Nicht zwangsläufig, wie Buss Capital mit seinem jüngsten Beteiligungsangebot zeigt, das seit Anfang Mai im Vertrieb ist. Das Fondsobjekt wurde im Dezember 2010 fertiggestellt, ließe sich als Green Building der Kategorie A zertifizieren (worauf das Emissionshaus aus Kostengründen verzichtet hat) und ist für 14,5 Jahre an den staatlich geförderten Hochschulträger „Vereniging VU-Windesheim“ vermietet. Unter seinem Dach sind die Universität Amsterdam, die Fachhochschule CHW und die Uniklinik

zusammengeschlossen. Für die gesamte Mietfläche von knapp 9.000 Quadratmetern und den dazugehörigen 66 Parkplätzen hat das Emissionshaus eigenen Angaben zufolge 21,7 Millionen Euro bezahlt. Der Kaufpreisfaktor liegt bei schlanken 14,7. Allerdings befindet sich das Gebäude auch nicht in der Metropole Amsterdam, sondern im rund 30 Kilometer entfernten, beschaulicheren Almere, das mit knapp 200.000 Einwohnern aber immerhin die siebtgrößte Stadt der Niederlande ist. Die CHW nutzt bereits zwei Gebäude in Almere und will mittelfristig den Standort zu einer Campus-Hochschule für 16.000 Studenten ausbauen.

Der für den Immobilienbereich bei Buss Capital zuständige Geschäftsführer, Peter Kallmeyer, sieht bei den niederländischen Büromietern den Trend „zurück in die Stadt“ und hat ihn bei der Objektauswahl berücksichtigt. „Die Niederlande zählen zu den am dichtesten besiedelten Flächenländern der Welt. Insbesondere in den Toplagen der Großstädte war der Platz lange sehr knapp. Deshalb sind in den letzten zwanzig Jahren viele Büroparks außerhalb der Zentren entstanden. Das hat sich in den vergangenen beiden Jahren umgekehrt“, berichtet Kallmeyer.

„Weil die Wirtschaft wieder wächst, hat auch die Immobiliennachfrage wieder angezogen. Gleichzeitig gibt es auch in den attraktiven Innenstadtlagen noch genügend Leerstand, den die Mieter zur Standortverbesserung nutzen. Um die Immobilie später gut verkaufen oder vermieten zu können, muss die Objektgröße allerdings zum Standort passen“, sagt der Geschäftsführer von Buss Capital.

## Behörde in der Provinzhauptstadt

Der niederländische Initiator Hanzevast hat sich Zwolle, die Hauptstadt der Provinz Overijssel, als Investitionsstandort ausgesucht. Das Objekt der Offerte Holland 65 ist seit seiner Fertigstellung im Jahr 1992 an die staatliche Immobilienverwaltung „Rijksgebouwdienst“ vermietet.

Die Nutzungsvereinbarung über die Gesamtmietfläche von rund 15.300 Quadratmetern läuft zwar nur noch bis Ende September 2017, kann jedoch zweimal um jeweils fünf Jahre verlängert werden. Die Übernahme des Gebäudes durch die Fondsgesellschaft war für den 1. Mai 2011 vereinbart. Der Kaufpreis von knapp 28,4 Millionen Euro entspricht dem 13,16-Fachen der Jahresnettomiete und stimmt mit dem angenommenen Verkaufsfaktor überein. Bis zur geplanten Veräußerung des

Objekts im Dezember 2021 sollen die Anleger durchschnittlich sieben Prozent als Ausschüttung jährlich erhalten. Den Gesamtmittelrückfluss prognostizieren die Niederländer auf stattliche 184 Prozent der Einlage – vor Steuern natürlich.

Für den Initiator Hanzevast ist es das erste Beteiligungsangebot für den deutschen Markt. Sicherheitshalber haben die Niederländer für das einzuwerbende Kommanditkapital in Höhe von 14,7 Millionen Euro eine Platzierungsgarantie abgegeben. Zudem wurde das Hamburger Emissionshaus König & Cie. mit dem Vertrieb des Beteiligungsangebotes beauftragt.

## Konzerne im Dorf am Flughafen

Ein bekannterer Mikrostandort ist dagegen Hoofddorp, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum internationalen Flughafen Schiphol beliebt. Mehr als 300 Konzerne, darunter American Express, die Rabobank oder Canon haben sich „im Dorf“ angesiedelt.

Die beiden Marktführer unter den Hollandimmobilienfonds-Anbietern, Wölbern Invest und MPC Capital, haben hier die Investitionsobjekte ihrer aktuellen Offerten. Für seinen Hollandimmobilienfonds mit der Nummer 72 hat MPC Capital im Dezember letzten Jahres einen Büroneubau der Energieeffizienzklasse A mit einer vermietbaren Fläche von knapp 3.600 Quadratmetern nebst 80 Tiefgaragenstellplätzen für rund 12,6 Millionen Euro erworben. Bis Ende Juni 2020 ist das Gebäude vollständig an Kyocera, einen japanischen Hersteller von Druckern und Kopierern, vermietet, der darin seine Europa-Zentrale untergebracht hat. Das Vertragswerk sieht zwei Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren und eine einjährige Kündigungsfrist vor.

Das ist auch deshalb von Bedeutung, weil die Veräußerung der Immobilie und Tilgung des Hypothekendarlehens erst für den Silvestertag 2020 vorgesehen sind. Der Initiator betont jedoch die Flexibilität des Gebäudes, dessen fünf Obergeschosse separat von unterschiedlichen Mietern genutzt werden könnten, was eine gegebenenfalls erforderliche Anschlussvermietung erleichtert. Gemessen an der Gebäudequalität und der Bonität des Mieters habe man günstig eingekauft.

„Angesichts der aktuellen Marktbedingungen ist der Kaufpreisfaktor von 14,51 als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Ende 2020 geplanten Verkauf haben wir mit einem Verkaufsfaktor in Höhe des 13,19-Fachen der prognostizier-

ten Jahresnettomiete 2021 lebenfalls konservativ kalkuliert und rechnen mit einem Veräußerungserlös von knapp 14,42 Millionen Euro“, so Vertriebsvorstand Betz. Nicht weit entfernt von dessen Gebäude wird gerade in Hoofddorps Stadtteil „Beukenhorst Zuid“ eines der beiden Fondsobjekte der Jubiläumsofferte Holland 70 des Initiators Wölbern Invest errichtet.

## Green-Building-Label rentabel

Nach der Fertigstellung wird es vereinbarungsgemäß von der niederländischen Tochter des deutschen Traditionsunternehmens BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH zunächst zehn Jahre lang genutzt. Kündigen kann der Mieter in dieser Zeit nicht, wohl aber im Anschluss den Mietvertrag zweimal um je fünf Jahre verlängern. Es ist das grünste aller derzeit angebotenen Green Buildings: Neben einer Dachbepflanzung seien Fotovoltaik-Elemente vorgesehen, die Energie liefern eine Geothermie-Anlage, die das Grundwasser als Wärme- und Kältespeicher nutzt.

Schließlich werde das Fondsobjekt nach dem sogenannten Cradle-to-Cradle-Prinzip errichtet, wodurch alle verwendeten Materialien vollständig recycelt werden könnten.

## Zertifizierung als Bedingung

So viel Ökologie gibt es nicht zum Nulltarif: Der Ankaufsfaktor für das rund 7.600 Quadratmeter große und 151 Pkw-Stellplätze umfassende Objekt liegt bei 15,48. Sobald die Bauarbeiten abgeschlossen sind, wird Wölbern Invest das Gebäude nach dem niederländischen Nachhaltigkeitsstandard BREEAM zertifizieren lassen, was bei einem solchen Objekt rund 100.000 Euro kosten wird.

„Internationale Konzerne wie Siemens haben inzwischen strenge Corporate-Governance-Vorgaben, die lediglich die Anmietung von zertifizierten Green Buildings gestatten. Der Mieter unseres neuen Gebäudes in Hoofddorp hat klare Vorgaben an die Nachhaltigkeit des Gebäudes gemacht und sich auch permanent in alle Planungsphasen mit seinen diesbezüglichen Anforderungen eingebracht“, berichtet Patrick Hemmingson, zuständig für den Objektankauf bei Wölbern Invest.

Er rechnet damit, dass die Anforderungen der Konzerne an die Nachhaltigkeit ihrer Gebäude weiter steigen werden und auch in zehn Jahren das Angebot an Green Buildings niedriger als die Nachfrage sein wird. „Die Objekte werden sich nicht nur ▶

## MPC HOLLAND 72



Das MPC-Objekt unweit des Flughafens

### MPC Capital

Investitionsobjekt:	Bürogebäude (Baujahr 2009)
Green Building:	Zertifizierung möglich
Standort:	Hoofddorp
Vertriebsstart:	1/2011
Investitionsvolumen.:	14,1 Mio. Euro
Eigenkapital:	6,3 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2020
Aussch.prognose:	176 Prozent
Kontakt:	<a href="http://www.mpc-capital.de">www.mpc-capital.de</a>

## HOLLAND 70



Das Gebäude in Hengelo ist ein Fondsobjekt.

### Wölbern Invest

Investitionsobjekt:	2 Bürogeb. (gepl. Fertigst. 9/2011, 12/2011)
Green Building:	ja, BREEAM-Zertifizierung geplant
Standort:	Hengelo und Hofddorp
Vertriebsstart:	10/2010
Investitionsvolumen.:	54,6 Mio. Euro
Eigenkapital:	28,4 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2021
Aussch.prognose:	172 Prozent
Kontakt:	<a href="http://www.woelbern-invest.de">www.woelbern-invest.de</a>

## HOLLAND UTRECHT



Die Europa-Zentrale von Deloitte

### Lloyd Fonds

Investitionsobjekt:	Büroneubau (gepl. Fertigst. 4/2012)
Green Building:	Green-Calc-Zertifizierung geplant
Standort:	Utrecht
Vertriebsstart:	4/2011
Investitionsvolumen.:	30,3 Mio. Euro
Eigenkapital:	15,5 Mio. Euro
Laufzeit:	Ende 2022
Aussch.prognose:	171 Prozent
Kontakt:	<a href="http://www.lloydfonds.de">www.lloydfonds.de</a>

► besser vermieten und verkaufen lassen als herkömmliche Bürogebäude. Da der Mieter bei den energiespezifischen Nebenkosten viel Geld einspart, ist er bereit, eine höhere Kaltmiete zu bezahlen“, sagt Hemmingson und relativiert damit die vergleichsweise hohen Investitionskosten.

Das zweite Fondsobjekt in Hengelo soll ab Ende des Jahres mit knapp 8.500 Quadratmetern der niederländischen Tochter der Siemens AG zur Verfügung stehen. Der vereinbarte Kaufpreis von 18,4 Millionen Euro entspricht dem 13,39-Fachen einer Jahresnettomiete. Auch dieser

Bürokomplex soll dann mit dem BREEAM-Siegel versehen werden. Damit bleibt Wölbern Invest auch mit diesem Fondsobjekt seiner Liunie treu, denn die Hanseaten erwerben ihre Immobilien seit dem Jahr 2009 ausschließlich vor der Fertigstellung und direkt vom Bauträger. Der Kaufpreis wird erst bei Übergabe der vollständig vermieteten Immobilie fällig. „Dadurch vermeiden wir die kostenträchtige Zwischenfinanzierung und sichern so erstklassige Objekte für unsere Anleger, noch bevor diese in den breiten Markt gelangen“, erläutert Hemmingson.

Wettbewerber Lloyd Fonds hat den gleichen Weg eingeschlagen und wird seinen Büroneubau in Utrecht vereinbarungsgemäß am 1. Mai 2012 übernehmen und auch erst dann bezahlen. Durch das Konzept ließen sich für den Erwerber weitere Einsparungen umsetzen, so Hanno Weiß, Leiter der Immobilienabteilung bei Lloyd Fonds. „Die Projektentwickler benötigen für ihre Baufinanzierung ebenfalls Geld. Die Wahrscheinlichkeit, dass sie eine Finanzierung bekommen ist höher, wenn bereits ein Käufer des zu erstellenden Projekts benannt werden kann. Dafür nehmen sie durchaus Preisabschläge in Kauf“, sagt Weiß.

### Aussterbende Sechs-Prozenter?

Der Kaufvertrag sehe zudem eine Zertifizierung nach dem Green-Calc-Standard vor. Ob die angestrebte höchste Energieeffizienzklasse A erreicht werden kann, hänge allerdings von den Ausstattungswünschen des Mieters, beispielsweise hinsichtlich der Beleuchtungs- und Klimatechnik, ab.

Zumindest in den darauffolgenden zehn Jahren werden die Unternehmensberater und Wirtschaftsprüfer der Deloitte Holding das Gebäude als „Meeting-Europazentrale“ auf rund 7.000 Quadratmetern nutzen. Im Gegenzug zahlt sie eine anfängliche Jahresnettomiete von rund 1,5 Millionen Euro, das 16,23-fache muss die Fondsgesellschaft zum Erwerbszeitpunkt überweisen. Bis dahin sollte es den Hanseaten gelungen sein, den Eigenkapitalanteil von rund 15,5 Millionen Euro bei den Anlegern platziert zu haben. „Core und Cashflow bleibt die Formel für den Platzierungserfolg, denn zuverlässige Auszahlungen sind bei den Anlegern weiter Trumpf. Allerdings wird unser Angebot angesichts steigender Kaufpreise und Zinsen eines der letzten Immobilieninvestments in einer Top-Lage sein, mit dem sich die Sechs vor dem Komma prognostizieren lässt“, meint Weiß.

Ob seine Prognose und die der Wettbewerber aufgeht, hängt indes davon ab, ob und zu welchen Konditionen der Mietvertrag verlängert werden kann oder die Anschlussvermietung an einen neuen Nutzer gelingt. Das ist hinsichtlich Einnahmen des Fonds und die Veräußerungsmöglichkeit des Objekts zu einem adäquaten Preis entscheidend. Die Chancen dafür stehen in den Niederlanden nicht schlecht – zumindest im Moment. ■

Andreas Friedemann, Cash.