

Immobilie 4

Potenziale erkennen:
Zentrale Lage, modernes Gebäude, staatlicher Mieter.
Buss Immobilienfonds 4 – Dortmund



Gute Gründe auf einen Blick

Sachwertinvestition in einen modernen Büroneubau

Gefragte Lage in der Innenstadt von Dortmund, dem Zentrum der größten Metropolregion Deutschlands

Langfristiger Mietvertrag mit rund elf Jahren Laufzeit und indexierter Miete

Stabile Einnahmen mit dem Jobcenter Dortmund als staatlichem Mieter

Attraktive Auszahlungen von 6 % p. a. prognostiziert

Prognostizierte Gesamtauszahlungen von rund 166,5 % (vor Steuern) bei einer geplanten Fondslaufzeit von ca. elf Jahren

Mindestbeteiligung von 10.000 € zzgl. 3 % Agio

Durch Wandel wachsen

Die größte Region Deutschlands heißt Metropole Ruhr – und deren einwohnerstärkste Stadt heißt Dortmund. In den vergangenen Jahren hat sie sich zu einem attraktiven Dienstleistungsstandort entwickelt. In dessen Zentrum steht die Fondsimmoblie: Ein moderner Büroneubau, der langfristig an eine staatliche Einrichtung vermietet ist – das Jobcenter Dortmund.

Vom Industriestandort zum Dienstleistungszentrum

Die **Metropole Ruhr** ist mit rund 5,2 Millionen Einwohnern die **größte Region Deutschlands**. Das einstige Zentrum für Schwerindustrie hat sich in den vergangenen Jahren erfolgreich neu erfunden. Allein zwischen 2003 und 2008 haben sich dort **9.000 zusätzliche Unternehmen** angesiedelt.

Ganz vorn dabei: **Dortmund**. Dank innovativer Standortpolitik hat sich die rund 600.000-Einwohner-Stadt zu einem gefragten **Technologie- und Dienstleistungsstandort** entwickelt. Zunehmend siedeln sich dort Zukunftsbranchen wie Informations-, Mikro-, Nanotechnologie und Logistik sowie Biomedizin und Robotik an. Die **Anzahl der Erwerbstätigen** hat sich zwischen 1999 und 2009 um rund zwölf Prozent von 268.600 auf 300.500 **erhöht** und erreichte damit den höchsten Wert seit

den 1960er Jahren. Das **Bruttoinlandsprodukt** pro Kopf ist in diesem Zeitraum **um etwa 30 Prozent gestiegen** und lag im Jahr 2009 mit 31.200 Euro um rund 18 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.

Ein großer **Standortvorteil** Dortmunds ist die **hervorragende Infrastruktur**. Die Stadt ist an sechs Autobahnen angebunden und verfügt über ein breites Streckennetz aus U-Bahn-, S-Bahn- sowie Buslinien. Der Hauptbahnhof zählt zu den **wichtigsten Fernverkehrsknoten** Deutschlands. Zudem verfügt Dortmund über Europas größten Kanalhafen und ist mit dem stadteigenen Flughafen an den nationalen und internationalen Luftverkehr angeschlossen.





Stabiler Büromarkt mit steigendem Bedarf

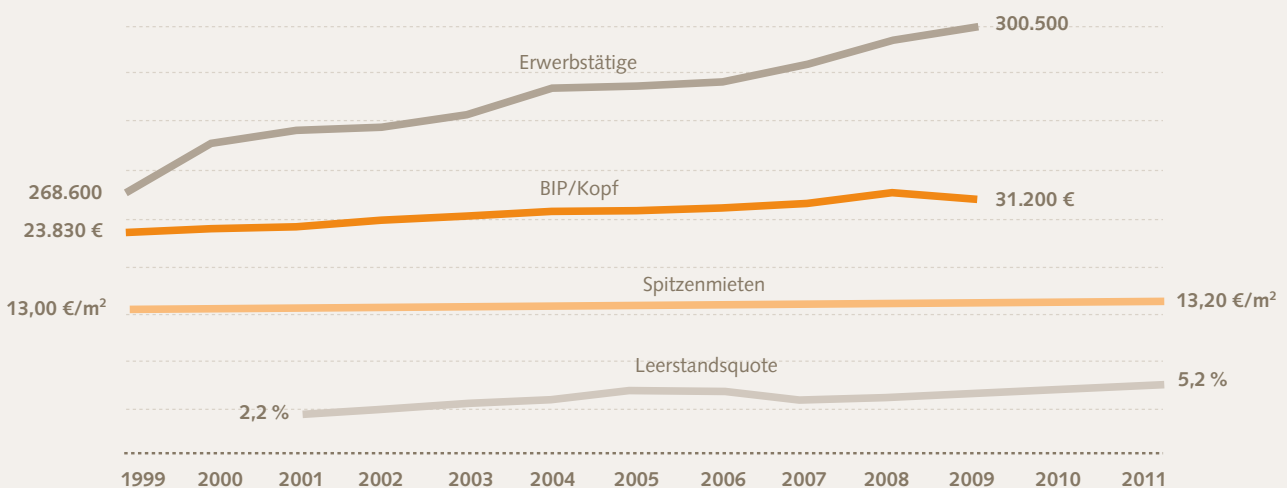
Heute bieten sich für Anleger gerade abseits der bekannteren Immobilienstandorte wie Hamburg, München oder Berlin **vielversprechende Investitionsmöglichkeiten** in sogenannten „zweiten“ Städten. In den vergangenen 20 Jahren stiegen dort die Mieten und Kaufpreise im Schnitt um 20 Prozent, während sie in „ersten“ Städten bei deutlich höheren Schwankungen im Schnitt nur um zwölf Prozent zulegten.

So auch in Dortmund. Mit einem Flächenbestand von 2,9 Millionen Quadratmetern verfügt die Stadt nach Essen über den zweitgrößten Büroimmobilienmarkt im Ruhrgebiet. Begleitet durch das dortmund-project – eine Initiative von Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft – hat sich dieser in den letzten Jahren **sehr positiv entwickelt**.

Der **Flächenumsatz** lag in Dortmund zum Ende des dritten Quartals 2011 **um ca. 86 Prozent über dem Vorjahresergebnis**. Die durchschnittliche **Leerstandsquote** lag mit **5,2 Prozent** deutlich unter dem Schnitt der größten deutschen Immobilien-Standorte von gut neun Prozent. Im Bereich modern ausgestatteter Flächen ist sie um sieben Prozent gesunken. Die **Spitzenmiete** lag mit **13,20 Euro** pro Quadratmeter und Monat stabil auf dem Vorjahreswert.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen ist jedoch **langfristig mit einem Anstieg der Mieten zu rechnen**.

Wirtschaftliche und büromarktspezifische Kennzahlen in Dortmund





Moderner Büroneubau, staatlicher Mieter, langfristiger Mietvertrag

Bei Immobilieninvestitionen kommt es auf die Lage an. **Das Investitionsobjekt** des Buss Immobilienfonds 4 – „Königshof“ genannt – **liegt im „Citykern“** – einem der vom dortmund-project identifizierten Zukunftsstandorte der Stadt. Der Büroneubau verfügt über ca. 8.900 Quadratmeter Mietfläche, die sich auf sechs Geschosse verteilt. Über den benachbarten Hauptbahnhof ist er **sehr gut an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr und über den Dortmunder Ring an diverse Autobahnen angeschlossen.**

Die **Architektur** des Königshofs ist attraktiv, aber gleichzeitig **wirtschaftlich und funktional**. Ein zentraler Lichthof versorgt die innenliegenden Büroflächen mit Tageslicht. Die Raum-

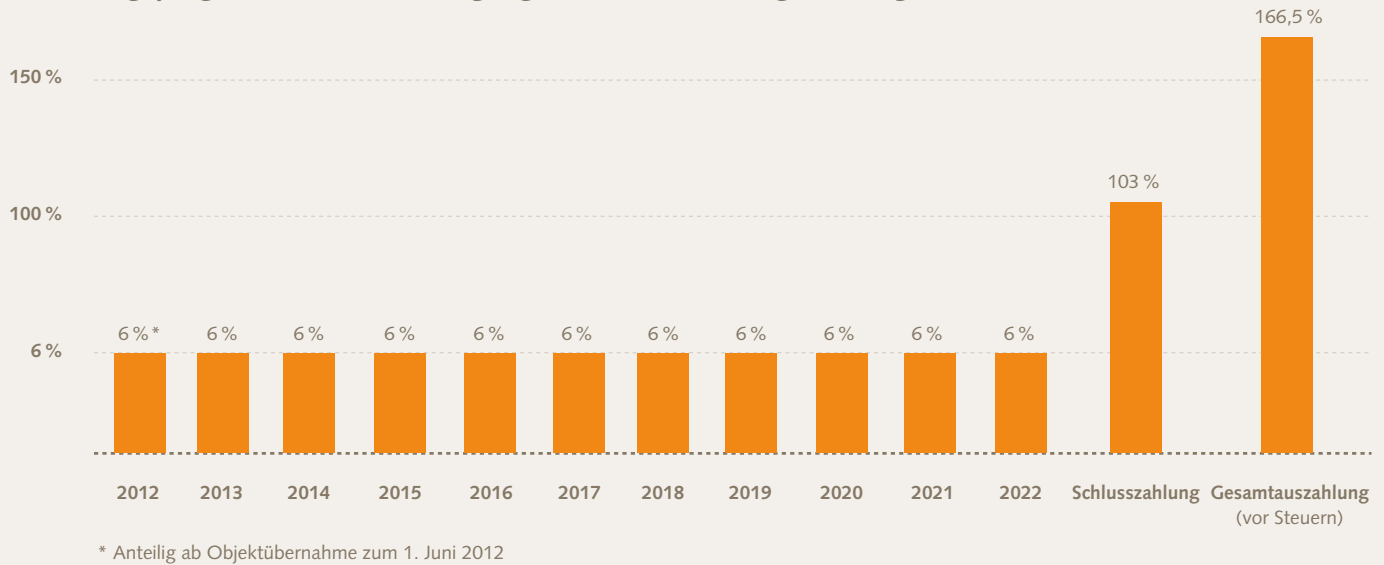
gestaltung kann **an unterschiedliche Ansprüche angepasst** werden – mit geringem Aufwand ist ein Umbau in Einzel-, Doppel-, Gruppen- oder Kombibüros möglich. Die Etagen könnten auch einzeln vermietet werden – eine **gute Drittverwendbarkeit** ist also gegeben.

Die Bürofläche des Königshofs ist für **elf Jahre an das Jobcenter Dortmund vermietet**. Als eine zu gleichen Teilen von der Stadt Dortmund und der Agentur für Arbeit Dortmund getragene Einrichtung verfügt das Jobcenter Dortmund über **staatliche Bonität**. Eine Indexierung der Miete sorgt zudem für **weitgehend inflationsgeschützte Einnahmen**.

Immobilie und Mieter

Gebäude	6-geschossige Büroimmobilie plus 2-geschossige Tiefgarage
Fertigstellung	Dezember 2011
Mietfläche	ca. 8.900 m ²
Parkplätze	107
Kaufpreisfaktor	14,36-fach
Mieter	Jobcenter Dortmund
Miete/Monat	ca. 9,64 €/m ² (ohne Parkplätze)
Indexierung	Ab einer Steigerung des Verbraucherpreisindex von 5 % wird die Miete um 75 % dieser Steigerung angehoben.
Mietvertragslaufzeit	ca. 11 Jahre (bis zum 31. Dezember 2022)

Auszahlungsprognose für eine Beteiligung von 100.000 € (zzgl. 3 % Agio)



Der Buss Immobilienfonds 4 prognostiziert ab Übernahme der Fondsimmoblie Auszahlungen von 6 % p. a. bezogen auf den Beteiligungsbetrag. Bis zum Ende der Fondslaufzeit wird ein Gesamtmittelrückfluss von rund 166,5 % vor Steuern erwartet. Anleger, erzielen über ihre Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die dem individuellen Steuersatz unterliegen.

Ausgezeichneter Initiator

Buss Capital ist Mitglied im Verband geschlossene Fonds e. V. Bis zum 31. Dezember 2011 hat Buss Capital 29 Publikumsfonds und Privatplatzierungen aufgelegt, in die rund 25.000 Anleger ca. 790 Millionen Euro investiert haben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ca. 2,3 Milliarden Euro. Buss Capital wurde mehrfach von unabhängigen Analysehäusern ausgezeichnet.



Überreicht von:

Rechtlicher Hinweis: Dies ist eine unverbindliche Kurzinformation. Maßgeblich für die in Rede stehende Vermögensanlage ist ausschließlich der Verkaufsprospekt zur Beteiligung an dem Buss Immobilienfonds 4, dessen Veröffentlichung durch die BaFin zu gestatten ist.

Buss Capital GmbH & Co. KG
 Am Sandtorkai 48 | 20457 Hamburg
 Telefon: +49 40 3198-1600
 Telefax: +49 40 3198-1648
 info@buss-capital.de | www.buss-capital.de

