

Aukera Real Estate AG
Goethestraße 89
45130 Essen
www.aukera.ag

Essen und Woerden, 11.11.2025

Aukera vergibt erste Finanzierung für neuen Debt-Fonds

- **15 Mio. Euro-Whole Loan für Kauf und energetische Modernisierung eines Büroensembles bei Rotterdam**
- **„Crystal Building“ umfasst 14.000 m² Mietfläche in zwei Gebäudeteilen**
- **Darlehensnehmer ist Cero Invest, ein erfahrener niederländischer Entwickler und Investor**

Der inhabergeführte Investmentmanager Aukera Real Estate AG mit Sitz in Essen hat die erste Transaktion für seinen neuen Aukera Real Estate Debt Fund I erfolgreich abgeschlossen. Der Fonds stellt eine Senior-Finanzierung in Höhe von 15 Mio. EUR bereit. Das Whole Loan wird für den Erwerb und die ESG-orientierte Modernisierung der Büroimmobilie „*Crystal Building*“ am Rivium Boulevard 201-234 in der knapp 70.000 Einwohner zählenden Stadt Capelle aan den IJssel eingesetzt. Der Standort befindet sich direkt an die Stadtgrenze zu Rotterdam. Die Erasmus-Universität Rotterdam liegt nur gut zwei Kilometer entfernt. Darlehensnehmer ist Cero Invest, ein renommiertes, familiengeführtes Immobilienunternehmen in den Niederlanden, das ursprünglich eine Kette von Gartencentern betrieb, seit rund 20 Jahren jedoch auf die Repositionierung und Entwicklung von Immobilien spezialisiert ist.

„Crystal Building“ profitiert von Entwicklungskonzept der Kommune

Das Büroensemble umfasst rund 14.000 m² Mietfläche, die sich auf zwei Gebäudeteile mit acht respektive 13 Etagen erstrecken. Zu dem Komplex gehören 302 Stellplätze, davon 36 mit E-Lademöglichkeiten. Das „Crystal Building“ ist derzeit zu rund 80 % vermietet. Mit gezielten Investitionen in moderne Empfangsbereiche, Seminarräume, eine Cafeteria und Flächen für Fitness wird die Immobilie aufgewertet und zukunftsfest gemacht. Die Repositionierung erfolgt vor dem Hintergrund eines umfassenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das das Gebiet im Süden der Stadt, in dem sich die Immobilie befindet, in den nächsten Jahren deutlich aufwerten wird. Das Konzept sieht unter anderem die Umwandlung von veralteten Büroflächen in Wohnungen vor. Die damit einhergehende Reduzierung des Büroflächenangebots macht den Standort für moderne, zukunftsfähige Büroimmobilien umso attraktiver.

Dr. Patrick Züchner, Chief Investment Officer von Aukera, sagt: „Mit der Finanzierung des „Crystal Building“ setzen wir auf ein Büroobjekt mit stabiler Vermietungssituation, einen erfahrenen Investor und Entwickler sowie eine klare ESG-orientierte Modernisierungsstrategie. Die Transaktion bietet ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil und passt hervorragend zu unserem Investmentansatz.“

Cees Rodenburg, Gründer und CEO der Cero Invest ergänzt aus Sicht des Immobilieninvestors: „Mit dem Crystal Building schaffen wir einen modernen, nachhaltigen Arbeitsplatz. Wie bei unseren anderen Projekten, konzentrieren wir uns darauf, Gebäude zu optimieren, ihre Nachhaltigkeit zu verbessern und ihnen eine starke Identität zu verleihen.“

Attraktives Rendite-Risiko-Profil für Investoren

Aukeras neuer Debt Fund verfügt über ein Zielvolumen von 500 Mio. EUR und richtet sich an institutionelle Investoren aus dem deutschsprachigen Raum. Als Anker-Investor hat sich die HUK-Coburg Asset Management GmbH mit einem Commitment von 50 Mio. EUR beteiligt. Der Fonds vergibt ausschließlich erstrangig besicherte Darlehen, in der Regel Whole Loans, mit einem Beleihungsauslauf (LTV/LTC) von bis zu 75 % und angestrebten IRR-Renditen von 6 bis 7,5 % p. a. Die bevorzugte Darlehenshöhe beläuft sich auf 10 Mio. EUR bis 20 Mio. EUR. Das Konzept verbindet planbare Rückflüsse mit einem konservativen Risikoprofil.

Neue Chancen für Debt-Fonds

Laut Finanzaufsicht BaFin laufen allein 2025/26 Gewerbeimmobilienkredite im Volumen von rund 100 Mrd. Euro aus. Viele davon lassen sich angesichts gestiegener Zinsen und strengerer Regulierung nicht mehr klassisch über Banken prolongieren. Für institutionelle Investoren eröffnen sich dadurch attraktive Möglichkeiten, über professionell gemanagte Debt-Fonds in diese Lücke zu stoßen. „Wir erwarten, dass der Deal Flow für verschiedene Nutzungsarten in Deutschland, den Niederlanden und Österreich bis auf Weiteres hoch bleibt. Das betrifft sowohl Refinanzierungen als auch die klassische Finanzierung von Akquisitionen“, erklärt Dr. Patrick Züchner.

Bei der Transaktion wurde Aukera rechtlich von BJTK Law und NewGround Law beraten. Auf Seiten von Cero Invest waren CMS Legal und De Vastgoed Financiers beratend tätig.

Aukera Real Estate AG

Die Aukera Real Estate AG ist eine unabhängige und inhabergeführte Investment-Boutique mit Sitz in Essen. Das Aukera-Investment-Team hat im Sommer 2020 seinen ersten Luxemburger Fonds in der Rechtsform eines S.C.A. SICAV-RAIF aufgelegt, im Juli 2021 kam ein zweiter Fonds hinzu, Mitte 2025 dann der Poolfonds Aukera Real Estate Debt Fund I. Insgesamt hat Aukera bislang Commitments in Höhe von rund 1,6 Mrd. EUR erhalten. Das Aukera-Leistungsspektrum umfasst maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für Darlehensnehmer und die Strukturierung geeigneter Investmentprodukte für institutionelle Investoren. Der Investitionsfokus liegt auf erstrangig besicherten Immobilienkrediten in Europa.

Cero Invest

Cero Invest entwickelt, investiert in Immobilien und verwaltet diese, aktuell mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien. Der Fokus von Cero liegt auf attraktiven Bürogebäuden in strategischen Lagen. Das Team schafft Mehrwert, indem es bestehende Gebäude in nachhaltige, lebendige und moderne Arbeits- und

Besprechungsräume umwandelt. Cero übernimmt den gesamten Prozess – von der Akquisition und Strukturierung über die Transformation und Nachhaltigkeit bis hin zur Vermietung und Verwaltung. Cero ist in jedes Projekt als (Co-)Investor involviert und strebt den Aufbau eines nachhaltigen, leistungsstarken Immobilienportfolios an, dessen Wert in den kommenden Jahren steigen wird.

Pressekontakt

Andreas Menke

Telefon: +4915116150269

E-Mail: andreas@menkecommunications.com