



Holland mit starker Partie

Hollands Nationalelf steht bei vielen Fußballexperten ganz oben auf dem Zettel, was den WM-Titel betrifft. Und auch bei Immobilieninvestoren spielt das Land immer stärker auf und ließ den US-Markt erstmals hinter sich.

■ „Ohne Holland fahr'n wir zur WM, ohne Holland fahr'n wir zur WM ...“, erschallte es 2002, als unsere Nachbarn die Qualifikation zur Fußball-Weltmeisterschaft in Südkorea und Japan verpasst hatten. Ihnen blieb neben Hohn und Spott nur der Blick auf die Bildschirme, die Deutschlands Vorstoß bis ins Finale zeigten. Acht Jahre und ein Achtelfinal-Aus bei der WM 2006

später fliegen die „Oranjes“ wieder einmal als einer der Turnier-Favoriten mit nach Südafrika.

Ein ähnliches Comeback erlebten die Holländer auf dem geschlossenen Immobilienmarkt. So konnte sich das platzierte Eigenkapital mit 197 Millionen Euro 2009 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifachen. Rund 15 Prozent Marktanteil standen

dem gegenüber. Anteile, die unter anderem auch der US-Markt abgeben musste (siehe Grafik). Von rund einem Viertel im Jahr 2008 blieben im vergangenen Jahr nicht einmal 13 Prozent übrig. Damit rangierte Holland in dieser Statistik erstmals vor den USA und legte im Fondsvolumen gleich nach. Von 132 Millionen (2008) auf 385 Millionen Euro (2009) steigerten sich die Beteiligungs-

größen und stellten damit einen Marktanteil von 18 Prozent, im Vergleich zu den rund 13 Prozent des amerikanischen Marktes. Wolfgang Kubatzki, Leiter der Immobilienabteilung bei Feri EuroRating, begründet die veränderte Nachfrage: „Der Anleger hat die USA immer noch im Hinterkopf als Auslöser der Krise. Er will derzeit einfach keine riskanten Anlagen. Und das Risiko wird in den Niederlanden als geringer empfunden als in den USA.“ Doch Holland profitiert nicht nur vom Sicherheitsbedürfnis der Anleger, sondern hat ohnehin eine lange Immobilien-tradition. Der Markt gilt als überaus transparent und stabil. Das Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland minimiert die Belastung durch den Fiskus. „Zudem zeichnet sich Holland durch eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten der gesamten EU sowie eine geringe Staatsverschuldung aus“, ergänzt Hanno Weiß, Leiter Immobilien der Lloyd Fonds AG. „Die Kaufpreise für niederländische Immobilien bewegen sich auf einem europaweit vergleichsweise niedrigen Niveau, was eine attraktive Einkaufssituation für Immobilienkonzeptionen darstellt“, fügt Dr. Hubert Spechtenhauser von der Hannover Leasing an. Außerdem würden die Mietverträge hier langfristiger abgeschlossen und indiziert. Heißt zum einen Planungssicherheit bei den Mieteinnahmen. Zum anderen wird die Inflation im Folgejahr in vollem Umfang auf die Miete geschlagen. In Deutschland liegt diese Anrechnung laut Weiß bei maximal 75 Prozent.

Die Fonds im Detail. Im Vertrieb befinden sich aktuell eine Reihe von Beteiligungen etablierter Hollandhäuser wie MPC oder Wölbern Invest, die ihren 71. bzw. 69. Immobilienfonds auflegten. Aber auch BUSS

Capital wagte mit dem Holland 1 den Schritt ins Nachbarland. Kubatzki auf die Frage nach der unterschiedlichen Erfahrung der Emittenten: „Im Wettbewerb geht es darum, wer sich das bessere Objekt sichert. Das kann einem Neuling ebenso gelingen wie einem alten Hasen. Wichtig ist, das Know-how im eigenen Hause aufzubauen, um die Qualität nachhaltig zu gewährleisten.“ Holland-Neuling BUSS Capital holte sich dafür Peter Kallmeyer ins Boot, der seine Immobilien-Expertise bereits bei Wölbern Invest und Nordcapital nachwies. Das Fondsvolumen von 15,7 Millionen Euro wurde innerhalb von drei Monaten ausplatziert.

Holland ist überwiegend ein Büroimmobilienmarkt. Sechs der sieben Objekte befinden sich inmitten der Randstad, dem bevölkerungs- und wirtschaftsstärksten Ballungsgebiet zwischen Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht. Einzig BUSS

Dr. Hubert Spechtenhauser, Hannover Leasing

„Die Kaufpreise bewegen sich europaweit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.“

Capital verschlug es ins Landesinnere nach 's-Hertogenbosch. Die Fonds laufen bis Ende 2020 bzw. 2021 und bieten Renditen nach IRR zwischen 4,6 und 5,6 Prozent jährlich. „Da alle Objekte nur an einen bzw. maximal zwei Mieter vermietet sind, stellt sich die Frage, ob die Risiken mit diesen Renditen ausreichend bezahlt sind“, sieht



Hans-Peter Walter-Kugler, Spezialist für geschlossene Fonds und Geschäftsführer der FAZIT Vorsorge- und Vermögensberatung, ein mögliches Klumpenrisiko. Andererseits wurden die Mietverträge annähernd über die Fondslaufzeit abgeschlossen und liegen bei MPC, Hannover Leasing und Wölbern 68 mit 15 Jahren sogar deutlich darüber. Bei den Kosten sticht die Quote für die Vermittlung des Fremdkapitals bei Lloyd Fonds hervor. Die Hamburger berechnen 5,3 Prozent, MPC und Nordcapital hingegen nur 1,9 Prozent. Für Walter-Kugler unüblich: „Diese Quote liegt für die reine Beschaffung eines Darlehens deutlich außerhalb der Norm.“ Die Konzeptionsabteilung von Lloyd erklärt: „Das hat Steueroptimierungsgründe. Im Endeffekt interessiert es den Kunden, was er in der Summe bezahlt. Und da liegen wir unterhalb des Branchenmittels.“ Die Zahlen der Ratingagentur Scope bestätigen Lloyd. Die Weichkostenquote zum Eigenkapital liegt mit 15,8 Prozent unter denen der Wölbern-Fonds (16/16,5) und des Nordcapital-Fonds (17,9). Bei der prognostizierten Veräußerung scheinen sich die Anbieter auf rund 25 Prozent geeinigt zu haben, wodurch es auch die Renditeprognosen über die 5-Prozent-Hürde schafften. Hannover Leasing kalkulierte konservativ mit rund 12,7 Prozent Verkaufserlös. Der Fonds platzierte den Großteil über einen Sparkassenverbund, der Rest ist im freien Vertrieb.

Mit Sicherheit, Transparenz und Wirtschaftskraft hat Holland seine Qualitäten als Investitionsstandort für Immobilien schon nachgewiesen. Hoffentlich bleiben in Südafrika „Oranjes“ Offensivkraft, Spielwitz und Erfahrung auch traditionell hinter den Erwartungen zurück. mhu

Holland im Depot

Aktuelle Beteiligungen für den niederländischen Büroimmobilienmarkt

Fonds	Mindestbeteiligung	Fondsvolumen in Mio.	Laufzeit	Interner Zinsfuß p. a.	Prognostizierte Veräußerung
Hannover Leasing Wachstumswerte Europa 4	10.000,00 €	21,6 €	11 Jahre	4,76	112,70 %
Lloyd Fonds Holland Den Haag	10.000,00 €	35,3 €	11 Jahre	5,60	124,92 %
MPC Holland 71	10.000,00 €	29,1 €	11 Jahre	5,65	124,00 %
Nordcapital Niederlande 11	15.000,00 €	75,8 €	11 Jahre	5,57	128,36 %
Wölbern Holland 68	15.000,00 €	35,3 €	11 Jahre	5,44	125,79 %
Wölbern Holland 69	10.000,00 €	102,7 €	12 Jahre	4,62	126,02 %
BUSS Capital Holland 1'	10.000,00 €	15,7 €	11 Jahre	4,67	125,61 %

Quelle: procontra, 'ausplatziert