



FinanzPartner AG
Unabhängige Bankkaufleute

Investment im Focus

APRIL 2006

BERLIN, 03.04.2006

Die Niederlande - vom Aufschwung profitieren !

Antizyklische Investitionen in einem der besten Wirtschaftsstandorte Europas

IN DIESER AUSGABE:

Der niederländische Büroimmobilienmarkt-Transparenz und Liquidität 2

Der Zeitpunkt zum Einstieg scheint günstig ! 2

Wölbern Holland 61 - ein solides Basisinvestment! 3

Nordcapital Niederlande 8- Investition in eine Top-Immobilie 4

Herausgeber :

SRQ FinanzPartner AG

Taentzienstr. 7b/c

10789 Berlin

Tel. 030- 856213-0

www.srq.de

Die Niederlande befinden sich in Zeiten zunehmender weltweiter Arbeitsteilung in einer idealen Ausgangsposition. Als Tor zur Welt spielt das flächenmäßig kleine Land eine wichtige Rolle im Handel und Warenverkehr im europäischen Wirtschaftsraum. Jüngste Studien bescheinigen unseren Nachbarn, dass sie über die attraktivsten Rahmenbedingungen für Geschäftstätigkeit in der Europäischen Union verfügen. Dies ist eine solide Basis für die Investition in rentable Sachwerte in den Niederlanden.

Guter Standort für gute Geschäfte

Unternehmen mit global ausgerichteter Geschäftstätigkeit lassen sich bei ihren Standortentscheidungen zunehmend von einer Betrachtung und Bewertung der jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen leiten. Ein unternehmerfreundliches Klima - steuerlich, rechtlich, wirtschaftlich - steht dabei im Mittelpunkt des Interesses.

Die Niederlande erfüllen mit einer aktiven Wirtschaftsförderung - verbunden mit einer zurückhaltenden Steuerpolitik und geringen staatlichen Regulierungen - mit einem hohen Bildungsniveau und einer flexiblen Arbeitnehmerschaft, mit einem moderaten Mietpreisniveau und einer modernen Infrastruktur alle Kriterien, die Unternehmen für eine Ansiedlung erwarten. Aus diesem Grund unterhalten z. B. 30% der in Europa tätigen amerikanischen und japanischen Unternehmen ihre Europazentrale in der „Randstad Holland“, dem wirtschaftlichen Ballungsgebiet im Westen der Niederlande.

Ein zuletzt im Jahr 2004 von der *Economist Intelligence Unit* (von der anerkannten britischen Zeitschrift "The Economist") durchgeführtes Rating der Wirtschaftsstandorte in 60 führenden Ländern der Welt bescheinigt den Niederlanden die attrak-

tivsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen - ermittelt aus 70 verschiedenen Schlüsselfaktoren in ganz Europa.

Strukturell beste Ausgangsposition

In hoch entwickelten Staaten ist seit Jahrzehnten ein nachhaltiger Strukturwandel zu beobachten, der mit der zunehmenden Aufwertung der Bedeutung des tertiären Bereichs in einer Volkswirtschaft einhergeht. In diesem Sektor werden die die Erwerbsfelder Handel, Verkehr sowie öffentliche und private Dienstleistungen zusammengefasst.

Erwerbsstruktur in ausgewählten Staaten
Anteile der Erwerbstätigen nach
Wirtschaftssektoren in %

Wirtschaftssektor	I	II	III
1. Niederlande	2,8	20,2	77,0
2. USA	2,6	21,8	75,6
3. Großbritannien	1,2	23,5	75,3
4. Australien	4,3	21,2	74,5
5. Schweiz	4,2	24,0	71,8
6. Frankreich	4,4	24,8	70,7
7. Deutschland	2,4	31,4	66,2
8. Österreich	5,5	28,7	65,7
9. Spanien	5,6	30,8	63,6
10. Italien	4,7	31,8	63,5

I = Primärer Sektor (Agrarwirtschaft, Bergbau)

II = Sekundärer Sektor (Produzierendes Gewerbe)

III = Tertiärer Sektor (Handel, Verkehr, Dienstleistungen)

Quelle: "Der Fischer Weltatlas 2006"

Zunehmende Automatisierung hat zu einem signifikanten Abbau von Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor geführt, während der tertiäre Sektor ein Arbeitsplatzwachstum verzeichnet.

Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich gilt heute als wichtiger Gradmesser, wie weit die Modernisierung einer Volkswirtschaft fortgeschritten ist. Die Niederlande behaupten in dieser Statistik ihre Führungsposition, d.h. in keinem anderen Land sind prozentual mehr Arbeitskräfte in diesem Zukunftserwerbsfeld beschäftigt.

Alle Informationen und Berechnungsbeispiele wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt wirtschaftlich prognostizierter Ergebnisse und steuerlicher Wirkungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Rechtsgrundlage aller Produktangebote ist ausschließlich der Zeichnungsprospekt des jeweiligen Emittenten oder der Kapitalanlagegesellschaft. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem SRQ-Finanzplaner erforderlich, der Ihnen die Chancen- und Risiken der dargestellten Produkte ausführlich erläutert sowie die erforderlichen Unterlagen aushändigt.

Der niederländische Büroimmobilienmarkt- Transparenz und Liquidität !



Oranje ist wieder in- und das nicht nur beim Fußball!



Hohe Markttransparenz

Der niederländische Immobilienmarkt ist seit Jahren vor allem durch eine herausragende Markttransparenz und eine hohe Marktliquidität gekennzeichnet. So verzeichnete alleine der Büromarkt in 2005 ein Transaktionsvolumen von ca. €2,2 Mrd.

Eine weitere wichtige Eigenschaft des niederländischen Marktes ist die Tatsache, dass dort der Staat schon seit Jahren als wichtiger Nachfrager nach Mietflächen auf-

tritt und im Gegensatz zu Deutschland kaum Flächen im Eigentum hält.

Dies sind die wichtigsten Gründe für die zunehmende Zahl ausländischer Investoren, die sich in diesem Markt engagieren.

gebung und einfache Genehmigungsverfahren bilden attraktive Grundlagen aus Eigentümersicht.

Die niederländischen Mietverträge basieren in der Regel auf einem langfristig abgeschlossenen Standardmietvertrag, der sehr vermietterfreundlich ist. Die Mietpreise werden in der Regel jährlich an den Konsumentenpreisindex (CPI) angepasst. Diese Indexierung der Mieten stellt für die Investoren eine nachhaltige Wertsicherung dar, zumal Anpassungen ausschließlich nach oben erfolgen.

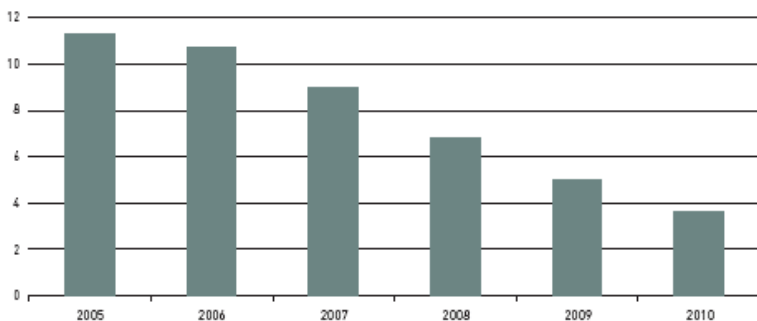
Die laufende Instandhaltung sowie ein Großteil der Nebenkosten sind in der Regel vollständig vom Mieter zu tragen. Der Eigentümer hat lediglich für den haus- und bautechnischen Unterhalt zu sorgen und die Versicherungen und die Grundsteuern zu zahlen.

Besondere Perspektiven

Neben der Markttransparenz und -liquidität bietet der niederländische Büroimmobilienmarkt aus Investorensicht besondere Perspektiven. Die Hauptnachfrage nach Büroflächen wird vom starken Dienstleistungssektor bestimmt, der sehr personalintensiv ist und daher auch einen entsprechend hohen Flächenbedarf hat.

Eine investorenfreundliche Gesetz-

SINKENDE LEERSTANDSRATE IN DEN NIEDERLANDEN IN PROZENT (PROGNOSE)



Quelle: Kempen European Property Sector Compass, Sommer 2005



Der Zeitpunkt zum Einstieg scheint günstig !

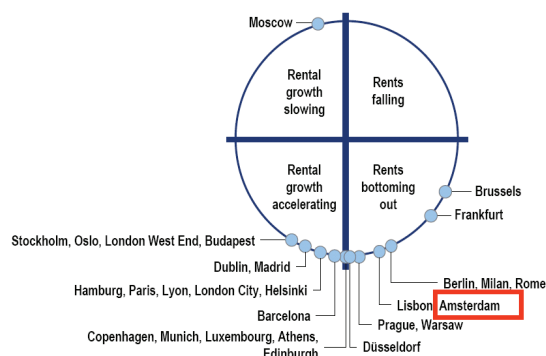
Schenkt man den Immobilienexperten Glauben, so ist der Zeitpunkt für einen Einstieg in den niederländischen Markt derzeit wohl sehr günstig.

An den europäischen Immobilienmärkten ist aktuell ein deutlicher Aufwärtstrend zu verzeichnen, der die Phase der Stagnation in Folge einer verhaltenen Weltkonjunktur ablöst.

Die **Investment-Bank Kemper & Co.** erwartet, dass der niederländische Markt in den kommenden Jahren mit an der Spitze der europäischen Entwicklung stehen wird. Man sieht

eine signifikante Erholung des niederländischen Marktes mit einer deutlichen Reduzierung der Leerstandsrate. Auch steige der Modernisierungsdruck weiter an, so dass einige ältere Gebäude vom Markt verschwinden sollten.

Auch die Immobilienexperten von **Jones Lang LaSalle (JLL)** erwarten in den kommenden Monaten eine steigende Nachfrage nach Büroflächen. Auch die bekannte Immobilienuhr von JLL zeigt bestätigt diese interessante Konstellation.



Wölbern Holland 61 - ein solides Basisinvestment !

Der aktuelle Fonds des Hamburger Bankhauses Wölbern investiert in die Standorte Arnheim und Utrecht.

Objekt „Ijsseloord 2“/ Arnheim

Die Stadt **Arnheim** liegt direkt an der deutschen Grenze und hat als Hauptstadt der Provinz Gelderland ca. 135.000 Einwohner. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, wobei der internationale Bahnknoten „Arnheim/Nijmegen“ eine zunehmend wichtige Rolle spielt.

Zum Jahresbeginn 2005 betrug das Büroflächenangebot in Arnheim ca. 160.000 m². Nach einem Rückgang in den vergangenen Jahren hat sich das Transaktionsvolumen in Arnheim mittlerweile wieder auf ca. 40.000 m² pro Jahr erhöht. Im Bereich der Stadt sind ca. 85% aller Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig.

Beim Objekt in **Arnheim** handelt es sich um einen multifunktionalen Neubau im beliebten Gewerbepark Ijsseloord, mit direkter Anbindung an die Autobahn A 12. In dem 7-geschossigen Gebäude stehen eine vermietbare Fläche von 6.928 m² sowie ca. 250 KFZ- Stellplätze zur Verfügung.

Das Objekt ist für 15 Jahre an die



VITENS N.V. vermietet. Der Mietvertrag umfasst die gesamte Bürofläche sowie alle Stellplätze. Der Mietzins wird bis zu einer Steigerung von 4% p. a. voll an den CPI- Index angepasst. Steigerungen des Index über 4% p. a. werden zu 50% auf den Mietzins angerechnet.

Die **VITENS N.V.** ist der **größte öffentliche Wasserversorger** der Niederlande und verfügt über insgesamt 80 Produktionsbetriebe. Mit einem Leitungsnetz von ca. 40.000 km versorgt die Gesellschaft ca. 4 Millionen Menschen und zehntausende Betriebe mit Trinkwasser und deckt damit etwa ein Viertel des niederländischen Marktes ab.

Objekt „Uniceflaan 1“/ Utrecht

Die Stadt **Utrecht** hat ca. 275.000 Einwohner und ist die Hauptstadt der gleichnamigen niederländischen Provinz. Der Büromarkt Utrecht teilt sich in sieben Teilmärkte mit einer Gesamtfläche von ca. 2,364 Mio. m².

Die Wirtschaftsstruktur Utrechts

zeichnet sich durch vielfältige Industrie- und Dienstleistungsunternehmen aus. Zahlreiche Versicherungsgesellschaften, Banken, die niederländische Eisbahngesellschaft sowie die niederländischen Gewerkschaften haben ihren Hauptsitz in der Stadt.

Bei der Fondsimmobilie in **Utrecht** handelt es sich um ein Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m², verkehrsgünstig an einer Einfallstraße zur Innenstadt gelegen. Das Gebäude wurde 1988 erbaut und ist multifunktional ausgestattet, u. a. mit unterfußbodenläufigen Computerkanälen und einer komfortablen Klimatisierung.

Das Gebäude ist komplett an **den niederländischen Staat vermietet**,

der das Objekt für den „Rijksgebouwendienst“, das zentrale niederländische Bau- und Liegenschaftsamt, nutzt. Der Mietvertrag läuft bis zum 31.3.2015 und ist ebenfalls indiziert.

Insgesamt ist der Wölbern Holland 61 mit seinen langfristigen Mietverträgen mit öffentlichen Mietern, der langfristig gesicherten Finanzierung und den kalkulierbaren Liquiditätsströmen das richtige Produkt für Anleger, die ihr Immobilienvermögen diversifizieren wollen und hierbei Wert auf Sicherheit legen.



Der Produktpartner - Bankhaus Wölbern & Co.

Das Bankhaus Wölbern ist einer der führenden Spezialisten in Deutschland für geschlossene Immobilienfonds in Europa und gilt hierzulande als Pionier im Bereich der geschlossenen Hollandfonds.

Das aktuelle Produkt ist der 61. Fonds aus der erfolgreichen Holland-Reihe von Wölbern.

Seit 1993 wurden insgesamt 66 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 2 Mrd. € aufgelegt. Mehr als **21.000 Anleger** haben bisher dem Initiator ihr Geld anvertraut.

Zum Zeitpunkt der Prospektauflegung des Wölbern Holland 61 liegt der wirtschaftliche Vermietungsstand bei einem Gesamtportfolio von ca. **810.000 m² Bürofläche bei über 97%**.

Auch die Leistungsbilanz von Wölbern erfährt Lob bei den Experten. Das „**fondstelegramm**“ schreibt am 01.03.2005 bei der Besprechung der Leistungsbilanz u. a. „**Die Anleger des Bankhaus Wölbern dürfen bisher insgesamt sehr zufrieden sein**“.

• Die Highlights auf einen Blick:

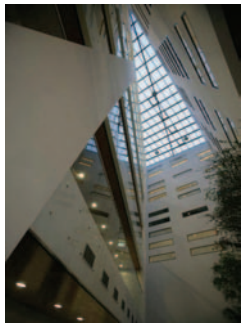
- Zwei moderne und voll vermietete Büroimmobilien.
- Langlaufende Mietverträge mit soliden und bonitätsstarken Mietern.
- Jährliche Ausschüttungen von **7% auf 7,5%** steigend.
- Steuerlich attraktive Anlage durch Besteuerung in den Niederlanden.
- Solide Fondskonstruktion durch Initiator mit exzellenter Marktkenntnis.

Nordcapital Niederlande 8 - Investition in eine TOP- Immobilie !

Der neue Fonds von Nordcapital bietet dem deutschen Anleger die rentable Möglichkeit, sich an einer Immobilie zu beteiligen, die sowohl von der Bauqualität als auch vom Design und der Ausstattung weit über dem Standard in den Niederlanden liegt.

Die Immobilie

Beim Fondsobjekt handelt es sich um das „**Keynes-Building**“, ein Büroneubau in attraktiver Lage im Süden von Amsterdam. Das Gebäude wurde von dem renommierten und mehrfach preisgekrönten **Architekturbüro KPF** entworfen und realisiert. Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 10.785 m² und weist alle Merkmale einer langfristigen und vielseitig nutzbaren Qualitätsimmobilie auf. Der Gebäudeschnitt



ist so gewählt, dass sich die Teilflächen jederzeit trennen lassen und auch einzeln und kleinteilig sehr gut

vermietet werden können.

Der Standort

Das Fondsobjekt liegt im aufstrebenden Bürostandort **Riekerpolder**

zwischen der Amsterdamer Innenstadt und dem beliebten Bürostandort „Südachse“.

Amsterdam ist das pulsierende Zent-



rum der Niederlande und gilt gemeinhin als weltoffen und tonangebend bei globalen Trends. Die ca. 750.000 Einwohner schätzen vor allem die hohe Lebensqualität in der Stadt. Nationale wie internationale Unternehmen aus den Bereichen Finanzen und Versicherungen bevorzugen die Stadt ebenso, wie zahlreiche Unternehmen der Informationstechnologie und bedeutende Handelshäuser.

Amsterdam ist der größte Büromarkt der Niederlande und hat mit ca. 6,5 Mio. m² Flächenbestand ca. 20% Anteil am niederländischen Gesamtmarkt. Der Markt in Amsterdam befindet sich aktuell nach Meinung vieler Experten kurz vor dem Eintritt in die Phase einer nachhaltigen positiven Entwicklung.

Die Mieter

Das Fondsobjekt ist zu ca. 50% an die **NCR Nederland N.V.** vermietet, einer Tochter des weltweit tätigen

amerikanischen Technologiekonzerns NCR. Das Unternehmen wurde bereits 1884 gegründet und beschäftigt weltweit ca. 28.000 Menschen. NCR ist

führend in der Herstellung von Geldausgabeautomaten und automatisierten Kassensystemen. Der Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2015 mit einer Verlängerungsoption für 5 weitere Jahre.

Die restlichen Mietflächen sind komplett an die **G&S Holding B.V.** vermietet. Dieses Unternehmen zählt in den Niederlanden zu den größten Projektentwicklern und Bauträgern. Der Immobilienkonzern G&S wurde 1978 gegründet und hat seither über 130 Immobilien entwickelt. Der Mietvertrag mit G&S läuft ebenfalls bis zum 31.12.2015.

Der Reiz des Nordcapital Niederlande 8 liegt eindeutig an der Beteiligung an einer hochwertigen Immobilie an einem Top-Standort. Diese Faktoren sind langfristig für die Vermietung wichtig und machen das Objekt ein Stück weit unabhängig von den derzeitigen Mietern.

Der Produktpartner — Nordcapital

Die Hamburger Nordcapital- Unternehmensgruppe ist aktuell in den Bereichen Schifffahrt, Immobilien und Private Equity tätig.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1992 wurde ein Investitionsvolumen von **4,5 Mrd. €** für private und institutionelle Anleger realisiert. Rund **34.000 Investoren** sind mit über **46.000 Beteiligungen** und einem Fondskapital von 1,8 Mrd. € in Nordcapital- Fonds investiert. Der Schwerpunkt der Nordcapital Gruppe liegt im Bereich Schifffahrt, wo bisher **85 Fonds** plat-

ziert wurden. Das Know-how der Nordcapital- Gruppe und die Nutzung eines Netzwerkes internationaler Kontakte bilden die Basis für die Immobilien- Fondskonzepte. Seit dem Jahr 2002 wurden **zehn Immobilienfonds** mit Objekten in den Niederlanden, den USA und in Großbritannien bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von über **€ 500 Mio.** realisiert.

Das Analysehaus Scope hat Nordcapital im Immobilienbereich mit „**BBB/erhöhte Qualität**“ bewertet.

• Die Highlights auf einen Blick:

- **Hochwertige Immobilie an einem gefragten Standort.**
- **Langlaufende Mietverträge mit soliden und bonitätsstarken Mietern.**
- **Jährliche Ausschüttungen von 7% auf 7,5% steigend.**
- **Eine volle Jahresmiete als Reserve bei Veräußerung vorhanden.**
- **Kein Währungsrisiko und 100% Indexierung.**