

Mit Buss nach Holland

Hollandfonds sind ein Klassiker unter den Kapitalanlagen.

Die Hafenpost zeigt die Hintergründe

Die Niederlande sind einer der beliebtesten Investitionsstandorte für geschlossene Immobilienfonds. Ein wichtiger Grund ist das positive Wirtschaftsklima. Seit jeher eingestellt auf Dienstleistung, spielen die Niederlande eine bedeutende Rolle in der Welt des Warenhandels: Unter den größten Güterexporteuren weltweit liegt das Land auf Platz fünf.

Die Niederlande: kleines Land ganz groß

Internationale Firmen siedeln gern ihre europäischen Konzernzentralen in den Niederlanden an. Unternehmensfreundliche Genehmigungsverfahren, günstige rechtliche Rahmenbedingungen und eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur sind für sie wichtige Argumente. Darüber hinaus schaffen die Niederlande durch ein fundiertes Aus- und Weiterbildungsangebot die Voraussetzungen für qualifiziertes Personal mit traditionell guten Fremdsprachenkenntnissen. Die guten Rahmenbedingungen zeigen sich auch in einer Arbeitslosenquote von lediglich ca. 5 % – dem derzeit niedrigsten Stand unter den EU-Mitgliedsstaaten.

Der Markt: Transparent und liquide

Weil sämtliche Immobilientransaktionen veröffentlicht werden, ist der niederländische Büroimmobilienmarkt sehr transparent. Es sind jederzeit genaue und aktu-

elle Marktdaten verfügbar. Für gängige Büroimmobilien lassen sich so jederzeit die marktgerechten Preise ermitteln – wichtig für private Anleger, um die Werthaltigkeit ihrer Investition einschätzen zu können.

Gleichzeitig ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien in den Niederlanden vergleichsweise hoch. Ein Grund ist die konstante Nachfrage des Staats, der seine Verwaltungsgebäude überwiegend anmietet und selten selbst investiert.

Eigenes Know-how und ein Geschäftsführer mit 17 Jahren Erfahrung

Seit Anfang der 1990er Jahre sind die sogenannten Hollandfonds deshalb ein beliebtes Investment. Allein 44 dieser Fonds hat unser Geschäftsführer Peter Kallmeyer seit 1993 für renommierte Fondshäuser aufgelegt. 36 seiner Fonds sind bereits wieder aufgelöst. – Sie kamen auf eine durchschnittliche Rendite von mehr als 7 % pro Jahr. Das ist besser als der Schnitt aller Hollandfonds, die laut einer neuen Studie

des Analysehauses Fondsmedia eine Rendite von 5,5 % p. a. erzielten.

Neben der Erfahrung von Peter Kallmeyer kann Buss Capital auch auf das Know-how von Ixocon zurückgreifen, dem Immobilienentwickler der Buss-Gruppe. Mit einer vermieteten Fläche von ca. 405.000 m²



Holland ist für Investoren immer eine Reise wert. Unser westlicher Nachbar überzeugt mit sehr guten Rahmenbedingungen

an 19 Standorten ist Ixocon einer der führenden Anbieter von Logistikimmobilien in Deutschland.

Immobilien

Interessant: Buss-Capital-Geschäftsführer Peter Kallmeyer erläutert, worauf es bei Immobilieninvestitionen ankommt und worauf Anleger achten sollten

mehr auf Seite 2

Container

Aufwärts: Die großen Containervermieter legen positive Zahlen vor. Der aktuelle Buss-Capital-Marktbericht: Auslastungsraten steigen, Container werden 2010 knapp

mehr auf Seite 3

Aus der Buss-Welt

Prämiert: Die Buss-Gruppe hat ihren Sitz im Herzen des Hamburger Hafens. Ihre Ideen zur Weiterentwicklung des Areals wurden jetzt ausgezeichnet

mehr auf Seite 4

In Kürze

Singapur: Containerumschlag steigt

Die Umschlagszahlen im weltgrößten Containerhafen gelten als Barometer für den Welthandel. Laut dem in Hamburg erscheinenden Täglichen Hafenbericht wurden im Januar 2010 in Singapur rund 18 % mehr Standardcontainer umgeschlagen als im gleichen Monat des Vorjahrs. Prognosen zufolge wird der Weltcontainerumschlag nach einem Rückgang im Vorjahr 2010 wieder wachsen.

Containerfonds kurz vor Vollplatzierung

Wie seine währungsgesicherten Vorgänger erfreut sich auch der Buss Global Containerfonds 7 Euro hoher Nachfrage. Bereits zweimal konnten wir das Emissionskapital erhöhen, zuletzt im Januar auf 25 Millionen Euro. Erst Ende November 2009 wurde das Fondsvolumen von knapp acht auf 16 Millionen Euro aufgestockt. Der Fonds wird voraussichtlich in den nächsten Wochen geschlossen, ein Nachfolger steht bereits in den Startlöchern.

Zufriedenstellendes Platzierungsergebnis 2009

Buss Capital hat im Jahr 2009 mit geschlossenen Fonds gut 43 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben. „Das Platzierungsvolumen ist angesichts der Verunsicherung der Märkte zufriedenstellend“, sagt Dr. Johann Killinger, geschäftsführender Gesellschafter. „In der zweiten Jahreshälfte konnten wir den Anlegern erfolgreich vermitteln, dass Containerschiffahrt und Containerleasing sehr unterschiedlich funktionieren“, erläutert Killinger. Die Nachfrage nach Buss-Capital-Fonds ist deshalb wieder angezogen. „Im Jahr 2010 wird sich der positive Trend fortsetzen. Davon werden diejenigen Initiatoren profitieren, die sich als verlässliche Partner gezeigt haben und das in ihren Leistungsbilanzen belegen können.“

Lage, Lage, Lage – und das richtige Timing

Unser Geschäftsführer Peter Kallmeyer erklärt, worauf es bei Immobilien ankommt

Wer in Immobilien investieren möchte, für den sind geschlossene Fonds eine gute Wahl. Sucht man sich einen seriösen Initiator mit kompetentem Team, so besteht eine gute Chance auf langfristige, attraktive Renditen.

Hauptaugenmerk sollte den klassischen drei Kriterien bei Immobilieninvestitionen gelten: Lage, Lage, Lage. Liegt ein Objekt am richtigen Ort, finden sich unabhängig von der Konjunktur immer potenzielle Mieter.

Wichtig ist dabei, die Kriterien zu kennen, nach denen der jeweilige Markt eine gute Lage beurteilt. Während sich in Deutschland Büroimmobilien möglichst im Zentrum einer Stadt befinden müssen, gibt es in den Niederlanden viele hochattraktive Büroparks außerhalb der Städte. Dabei ist fast unabdingbar, dass der Standort einen Bahnanschluss hat. Da der Straßenverkehr in Holland häufig ein Problem ist, weichen viele Arbeitnehmer auf Züge aus. Der niederländische Staat hat sogar die Richtlinie erlassen, dass seine Dienststellen nur Gebäude anmieten dürfen, von denen die nächste Bahnstation nicht weiter als 500 Meter entfernt ist.

Cruise Days: Kreuzfahrtsommer in Hamburg

Diesen Termin sollten sich alle Traumschiff-Freunde schon einmal fest vormerken: Vom 30. Juli bis 1. August 2010 feiern die Hamburg Cruise Days ihre erste Wiederaufführung. An drei Tagen bringen sechs Kreuzfahrtschiffe Grüße von allen sieben Weltmeeren in die Hafenmetropole. Insgesamt erwartet Hamburg für 2010 erstmals mehr als 100 Schiffsanläufe mit gut 200.000 Passagieren. Wir werden weiter berichten.



Peter Kallmeyer, 47, hat 17 Jahre Erfahrung mit geschlossenen Immobilienfonds

Ein weiterer, äußerst wichtiger Faktor für eine Immobilieninvestition ist das richtige Timing – sowohl für Einkauf als auch für den Verkauf. In den letzten Jahren haben einige Initiatoren ihre Fondsgebäude zum richtigen Zeitpunkt verkauft – zur Freude der Anleger. Offene Immobilienfonds haben diese Möglichkeit häufig nicht. Sie müssen investieren, wenn Geld vorhanden ist, und verkaufen, wenn es abgezogen wird.

Neues Oceania-Flaggschiff kommt 2011

Die Kreuzfahrtreederei Oceania, Partnerreederei der Buss-Kreuzfahrtfonds, stellt im Januar kommenden Jahres ihr neues Flaggschiff in Dienst, die *Marina*. Schon ein Jahr vorher verzeichnet der Luxusliner einen Rekord: Innerhalb von zwölf Stunden waren die ersten fünf Reisen des Schiffs bereits zu 50 % ausgebucht. Die Reederei hatte ihren Stammgästen ein Vorzugsrecht für die ersten Fahrten eingeräumt.

Früher Aufschwung wegen Boxenstopp

Die großen Containervermieter Textainer und TAL sind sich einig: Das Containerleasing befindet sich im Aufwind. Die Gründe: Zum einen wächst der Containerumschlag wieder. Aktuelle Prognosen zufolge wird er 2010 weltweit zwischen 3 % und 6,5 % zunehmen. Zum anderen lassen die Reeder ihre Schiffe sehr langsam fahren. Dies sorgt für einen höheren Bedarf an Containern. Die großen Leasinggesellschaften verzeichneten deshalb bereits im vierten Quartal 2009 steigende Auslastungen.

Seit mehr als einem Jahr sind keine neuen Standardcontainer auf den Markt gekommen

Der Markt profitiert dabei von einem frühen „Boxenstopp“: Im September 2008 haben die Hersteller die Produktion von Standardcontainern eingestellt. Bis Ende 2009 sind deshalb keine neuen Standardcontainer auf den Markt gekommen. „Die weltweite Containerflotte ist in diesem Zeitraum um ca. 1 Mio. TEU oder ca. 5 % geschrumpft. Deshalb gibt es aktuell keinen Angebotsüberhang an Containern“, erläutert Buss-Capital-Geschäftsführer Dr. Dirk Baldeweg.

Zu wenig Facharbeiter: 2010 werden Container knapp

Trotz der steigenden Nachfrage kommt die Produktion momentan aber nur schleppend wieder in Gang. John A. Maccarone, Chef der weltgrößten Leasinggesellschaft Textainer, beschreibt die Lage so: „Die

Die Containervermieter legen positive Zahlen vor, die Nachfrage nach Containern zieht an. Die Hafenpost erläutert, weshalb die Boxen 2010 knapp werden

Containerhersteller haben wegen des langen Produktionsstopps bis zu 60 % ihrer qualifizierten Arbeitskräfte verloren und daher im Jahr 2010 nur eingeschränkte Produktionskapazitäten.“ Dazu kommt als weiterer Effekt, dass aufgrund verschärfter Umweltvorschriften viele ältere Fabriken nicht wieder eröffnet werden. Textainer rechnet deshalb damit, dass 2010 nur maximal 600.000 bis eine Million TEU neuer Container gebaut werden können.

Gleichzeitig werden auch 2010 gut eine Million TEU älterer Container aus dem Seeverkehr ausscheiden. Während die Nachfrage ansteigt, wird die Zahl der verfügbaren Container also 2010 schrumpfen – die Boxen werden knapp. Schon heute ziehen die Auslastungs- und Leasingraten an.

Günstige Einstiegsbedingungen

Währenddessen liegen die Kaufpreise für neue und gebrauchte Container nach wie vor auf einem günstigen Niveau, werden angesichts der sich abzeichnenden Knappheit voraussichtlich aber steigen. Produktions- und Materialkosten haben ebenfalls anziehende Tendenz.

Dr. Dirk Baldeweg fasst die Situation für Investoren deshalb so zusammen: „2010 ist ein sehr gutes Jahr, um in Container zu investieren.“ Auch der Marktführer Textainer ist weiter dabei. Die Firma hat angekündigt, ihr Investitionsprogramm auch 2010 fortzusetzen.



Aktuelle Marktzahlen

	2009 (vorläufig)	2010 (Prognose)	Trend
Weltweiter Containerumschlag	- 10 %	+ 3 bis + 6,5 %	↗
Weltweite Containerflotte	28 Mio. TEU (Januar)	27 Mio. TEU (Januar)	↘
Produktion von Standardcontainern	nahezu 0	max. 1 Mio. TEU	↗
Ø Containerleasingrate pro Tag und TEU (LTL)	0,65 US\$	mind. 0,72 US\$	↗
Kaufpreis für neue 20'-Container	2.050 US\$	2.000 bis 2.100 US\$	→

Grafik: Das Containerleasing kommt schnell aus der Krise. Alle Marktdaten sind positiv

Buss feiert 90-jährigen Geburtstag

Im Sommer 1920 gründete Gerd Buss, vorher Kapitän bei der Oldenburg-Portugiesischen Dampfschiffreederei (OPDR), im Hamburger Hafen seine eigene Stauerei. Diese Firma für Be- und Entladung von Schiffen war die Keimzelle der heutigen Buss-Gruppe mit ihren drei Geschäftsbereichen Hafen, Immobilien und Fonds. Buss feiert das Jubiläum mit mehreren Aktionen, unter anderem im Rahmen des jährlichen Hamburger Hafengeburtstags.

Ixocon entwickelt Lager für Dedon

Ixocon vermeldet das erste neue Projekt für das Jahr 2010 im Raum Hamburg. Der Immobilienentwickler der Buss-Gruppe realisiert im Gewerbegebiet Winsen-Luhdorf ein Lager für ca. 45.000 Möbelstücke. Langfristiger Mieter der neuen Logistikkimmobilie ist die Firma Dedon, ein international erfolgreicher Hersteller exklusiver Outdoor-Designmöbel aus Lüneburg. Dedon wird am Standort Winsen sein europäisches Zentrallager einrichten. Die Inbetriebnahme ist für November 2010 geplant.

Impressum

Buss Capital GmbH & Co. KG
Reiherdamm 44
20457 Hamburg

Telefon: +49(0)40 3198-1600
Fax: +49(0)40 3198-1648

E-Mail: info@buss-capital.de
Internet: www.buss-capital.de

V.i.S.d.P.: Ulf Schönheim,
Leiter Unternehmenskommunikation

Rechtlicher Hinweis:

Maßgeblich für eine Vermögensanlage in Buss-Capital-Fonds sind ausschließlich die jeweiligen Verkaufsprospekte.

Hamburger Hafen: Buss auf dem Siegertreppchen

Das gespannte Warten hat ein Ende: In Hamburg wurden vor Kurzem die Gewinner des Ideenwettbewerbs für den Mittleren Freihafen gekürt. Buss ist dabei

Große Freude bei Buss: Die Buss-Gruppe ist unter den Siegern des Ideenwettbewerbs zur Weiterentwicklung des Mittleren Freihafens – als einziges Hamburger Unternehmen.

Buss hat sich damit gegenüber vielen internationalen, aber auch lokalen Mitstreitern durchsetzen können. „In dem flexibel ausgearbeiteten Konzept der Buss-Gruppe stecken viele Ideen, die in die Hafenentwicklungsplanung der HPA einfließen werden – weit über das Central Terminal Steinwerder hinaus“ erklärt Jens Meier, Geschäftsführer der Hafenbehörde HPA. Buss hat ein umfangreiches Konzept abgegeben, das den Bau eines Mehrzweckterminals in drei Phasen vorsieht.

Die Vorteile des Konzepts erläutert Heinrich Ahlers, Geschäftsführer von Buss Ports: „Das Konzept ermöglicht Hamburg, neben dem Container auch im wertschöpfungsintensiven Schwergut- und Projektladungsbereich wieder zur Weltspitze auf-

zuschließen.“ Insgesamt würden hierdurch 300 Hafendarbeitsplätze erhalten und weitere 700 geschaffen, so der Hafenmanager.

Formal folgen in den nächsten Jahren das Planfeststellungsverfahren für das Areal und dann eine europaweite Ausschreibung. „Für unser Unternehmen war ein Platz auf dem Siegertreppchen ganz wichtig. Wir werden natürlich an der Ausschreibung teilnehmen“, betont Dr. Johann Killinger, geschäftsführender Gesellschafter der Buss-Gruppe. „Wir sind diejenigen, die heute im Mittleren Freihafen mehrere Umschlagsanlagen betreiben und haben schon im Interesse unserer Kunden und Mitarbeiter Vollgas gegeben“, so Killinger weiter. „Auch wenn wir uns in den vergangenen Jahren mit der Entwicklung von Hafenterminals außerhalb Hamburgs vom Standort Hamburg unabhängiger gemacht haben, schlägt unser Herz hier. Buss und der Hamburger Hafen gehören zusammen.“



Modell des von Buss vorgeschlagenen Konzepts zur Weiterentwicklung des Mittleren Freihafens – hier befinden sich auch der Hauptsitz der Buss-Gruppe sowie drei der fünf Terminals