

Immobilien News

Marktbericht

Aktuelles Thema: Büroimmobilienmarkt Niederlande

November 2009

Weitsichtiger anlegen | **LLOYD FONDS**



Die Fondsimmoblie in Eindhoven, im Kennedy Business Center.



Liebe Leserinnen und Leser,

das Konzept unseres Immobilienfonds Holland Eindhoven geht auf, auch nach Meinung renommierter Analysten von TKL.FONDS und Scope. TKL.Fonds zeichnete den Fonds kürzlich als **besten europäischen Immobilienfonds** aus. Auch das Urteil von Scope ist positiv: "Wesentliches Merkmal des Angebotes ist eine **hohe Sicherheitsorientierung** aufgrund eines langfristigen, über den Prognosezeitraum hinausgehenden, Mietvertrages mit einem namhaften Mieter guter Bonität." Das Konzept stimmt also, dies sollte bei einem Immobilienfonds aber auch für die Rahmenbedingungen gelten. Hier ist Holland hervorragend positioniert: Eine starke Wirtschaft, stabile politische Verhältnisse und eine exzellente Infrastruktur bieten ideale Investitionsbedingungen.

Dies gilt insbesondere für die Region Eindhoven, die zweitgrößte Wirtschaftsregion des Landes und eines der führenden Hightech-Zentren Europas. Große Konzerne wie beispielsweise Shell und Unilever investieren in dieser Region einen großen Teil ihrer Forschungs- und Entwicklungsausgaben. Zudem übt die verkehrsgünstige Lage Eindhovens große Anziehungskraft auf Unternehmen aus und sorgt für eine stabile Nachfrage nach Büroflächen.

Wir stellen Ihnen einige der tragenden Säulen der niederländischen Wirtschaft vor, erläutern Ihnen, warum Eindhoven eine so starke Anziehungskraft auf Unternehmen ausübt, und nennen die wichtigsten Daten und Fakten zum Büroimmobilienmarkt der fünftgrößten Stadt der Niederlande.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Silke Harms in blue ink.

Silke Harms
Leitung Vertrieb

Handwritten signature of Sebastian Ziegler in blue ink.

Sebastian Ziegler
Leitung Vertrieb



Eindhoven – Hightech-Standort der Niederlande

Die niederländische Wirtschaft zählt weltweit zu den erfolgreichsten und effizientesten. Im internationalen Vergleich von Standortfaktoren schneiden die Niederlande weit überdurchschnittlich ab. Bei geringer Größe und Einwohnerzahl sind die Niederlande die fünftgrößte Exportnation der Welt und eine der reichsten Nationen überhaupt; das Bruttogeldvermögen privater Haushalte liegt bei 292% des BIP (196% in Deutschland) und das Wirtschaftswachstum seit 1990 bei fast 50%.

Laut Aussagen von Volkswirtschaftlern wird vor allem die exportorientierte niederländische Wirtschaft vom kommenden Aufschwung profitieren. Für 2010 erwartet die niederländische Regierung keinen Rückgang der Wirtschaftsleistung mehr, sondern zumindest ein Nullwachstum. Im Gegensatz dazu wird die Wirtschaft der Eurozone laut Europäischer Statistikamt im nächsten Jahr im Mittel um 0,2% schrumpfen.

Optimismus auch bei den Konsumenten, auch hier hat eine Trendwende eingesetzt. Nachdem der Vertrauensindex seit Sommer 2008 immer weiter zurückging und schließlich im März 2009 seinen Tiefpunkt bei minus 28 Punkten erreichte, betrug das Minus im September nur noch sechs Punkte.

Die Niederlande – Europas Tor zum Weltmarkt

Die Niederlande sind in aller Welt als Exportnation bekannt. So belegte die niederländische Wirtschaft im

vergangenen Jahr mit einem Exportwachstum von 7% auf europäischer Ebene Platz zwei hinter Deutschland. Mit dem Amsterdamer Flughafen Schiphol und dem Rotterdamer Überseehafen bietet das Land exportorientierten Unternehmen exzellente Anbindungen an den Weltmarkt.

Luftdrehkreuz der Niederlande

Der Flughafen Schiphol, der größte der Niederlande, liegt südwestlich von Amsterdam. Im vergangenen Jahr nutzten fast 50 Millionen Passagiere dieses Luftdrehkreuz. Der seit 1916 bestehende Flughafen verfügt über sechs Rollbahnen und ist damit größer als Deutschlands Top-Airport in Frankfurt am Main mit nur drei Rollbahnen. Schiphol bietet neben vielen kontinental-europäischen Verbindungen auch Direktflüge beispielsweise in die Vereinigten Staaten oder nach Japan.

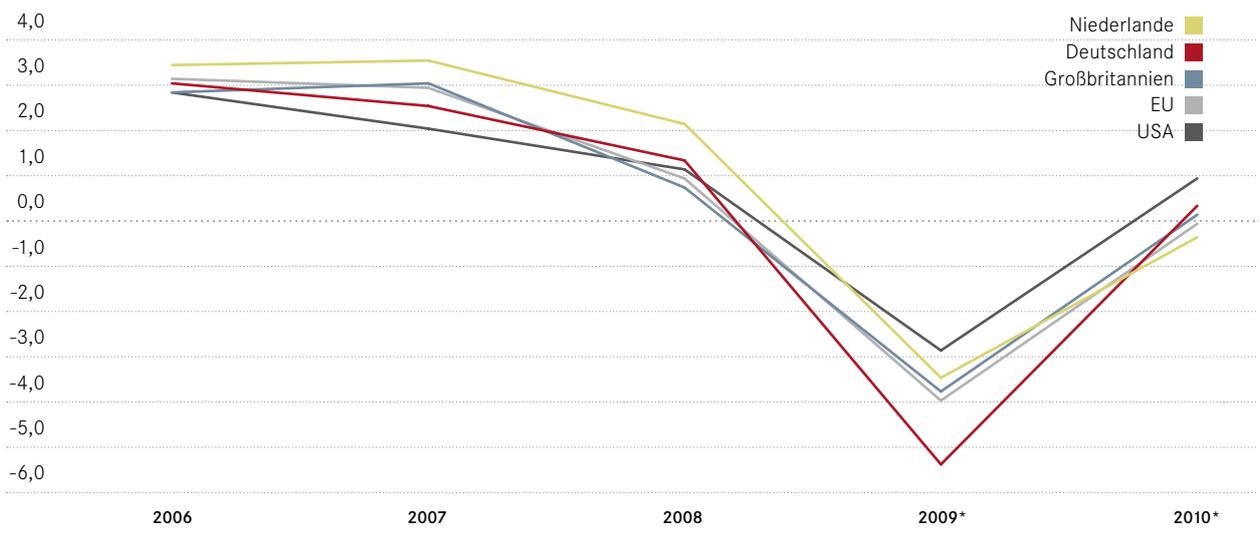
Einer der größten Überseehäfen

Mit einem jährlichen Umschlag von acht Millionen Großcontainern ist der Rotterdamer Überseehafen nach den Häfen in Shanghai und Singapur der drittgrößte der Welt. Er erstreckt sich über eine Länge von 50 Kilometern und ist fast zehn Kilometer breit. Vor allem für die europäische Energieversorgung ist der Rotterdamer Hafen von großer Bedeutung, denn hier lagert ein Großteil des europäischen Erdöls. Insgesamt 2.500 Tanks nehmen das eintreffende Erdöl auf. Von Rotterdam aus wird es auf den gesamten Kontinent verteilt.



Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in den Niederlanden

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



* PROGNOSE.

Quelle: BMF Monatsbericht Juli 2009.

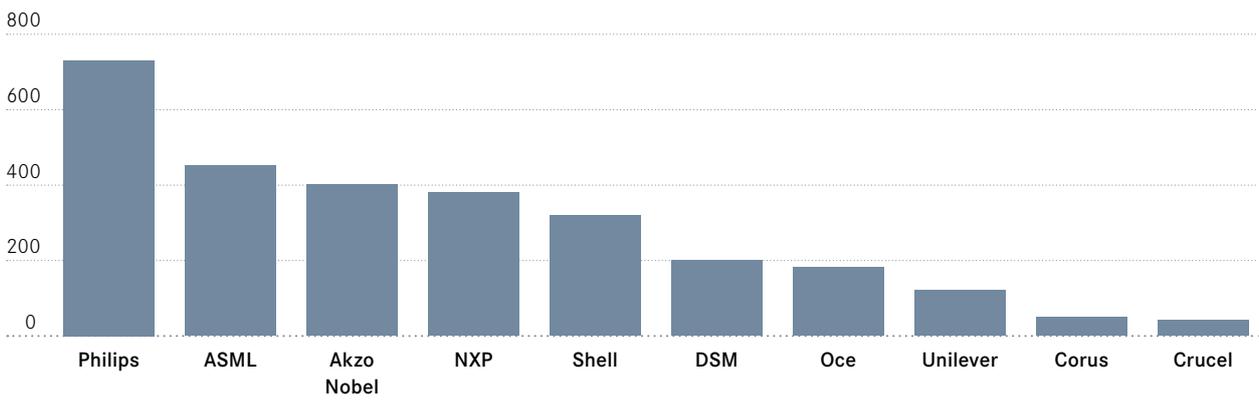
Eindhoven – Technologiestandort der Niederlande

Neben den Wachstumsregionen um den Flughafen Schiphol und dem Überseehafen Rotterdam hat sich in den vergangenen Jahren ein weiteres wichtiges Wirtschaftszentrum im Süden der Niederlande etabliert. Eindhoven wird von Experten als "Brainport" bezeichnet. Diesen Namen verdankt die Stadt ihrer Lage im so genannten Eindhoven-Leuven-Aachen-Triangle, einer der größten Hightech-Regionen Europas. Das fast 15.000 Quadratkilometer große Gebiet zählt etwa sechs Millionen Einwohner, die zusammen ein Bruttosozialprodukt von 157

Milliarden Euro erwirtschaften. Allein die Stadt Eindhoven bildet mit den 21 umliegenden Gemeinden ein rund 725.000 Einwohner zählendes Technologiezentrum. Über 355.000 Arbeitsplätze werden in der Region gezählt. In unmittelbarer Nähe der Stadt arbeiten 70.000 Menschen in den Bereichen Forschung und Entwicklung. Große Konzerne wie Philips, Akzo Nobel, Shell oder Unilever investieren in dieser Region den Großteil ihrer Forschungs- und Entwicklungsausgaben. Eindhoven und der Südosten der Niederlande tragen etwa 17% zum niederländischen Bruttoinlandsprodukt bei.



Top 10 der Forschungs- und Entwicklungsausgaben in Eindhoven 2007 (in Millionen Euro)



Quelle: Technisch Weekblad, Brainport Foundation.

Stabiles Miet- und Kaufpreisniveau

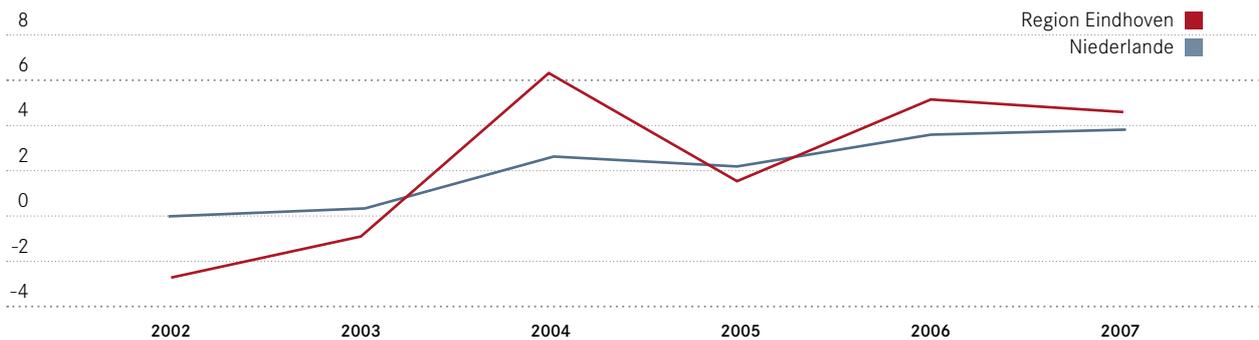
Neben der Funktion als Technologiestandort ist Eindhoven auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Hier laufen die wichtigsten Strecken aus dem Norden und Süden des Landes zusammen. Die verkehrsgünstige Lage übt große Anziehungskraft auf Unternehmen aus und sorgt für eine stabile Nachfrage nach Büroflächen. So lag die durchschnittliche Büromiete in Eindhoven Mitte 2009 gegenüber Ende 2008 unverändert bei 126 Euro pro Quadratmeter. Auch die Spitzenmieten blieben in diesem Jahr mit 175 Euro pro Quadratmeter nahezu unverändert. Der Leerstand bewegt sich seit dem Jahr 2007 bei etwa 11%.

Die Preise für Büroimmobilien entwickeln sich in Eindhoven ebenfalls vergleichsweise stabil. So ging der Einkaufsfaktor vom 16,7-Fachen der anfänglichen Jahresnettomiete im dritten Quartal 2007 auf das 14,3-Fache im zweiten Quartal 2009 zurück. Im Vergleich dazu verzeichneten andere europäische Städte deutlich stärkere Rückgänge. So fiel der Einkaufsfaktor in Paris im selben Zeitraum vom 26,7-Fachen auf das 17,2-Fache. London und Madrid verzeichneten ähnlich starke Rückgänge.



Hohes Wirtschaftswachstum in der Region Eindhoven

Wirtschaftswachstum in %



Quelle: Brainport Eindhoven, 2008.

Geringe Neubauaktivität

Mit Ausnahme des Rekordjahres 2007 bewegte sich der Flächenumsatz in Eindhoven in den zurückliegenden Jahren im Bereich des Fünfjahresdurchschnitts bei 67.700 Quadratmetern. Im vergangenen Jahr lag der Flächenumsatz mit 62.900 Quadratmetern nur leicht darunter. Auch für die kommenden Jahre erwarten Experten eine stabile Entwicklung des Eindhovener Büroimmobilienmarktes. Vor allem die geringe Neubautätigkeit dürfte das Angebot in Grenzen halten. So wurden in diesem Jahr erst zwei größere Projekte mit insgesamt 9.500 Quadratmeter Fläche fertig gestellt. Im kommenden Jahr erwartet Jones Lang LaSalle, einer der weltweit führenden Immobiliendienstleister, sogar einen völligen Stillstand der Neubauaktivität. Die schwache Angebotsseite dürfte sich positiv auf die Miet- und Kaufpreise auswirken.

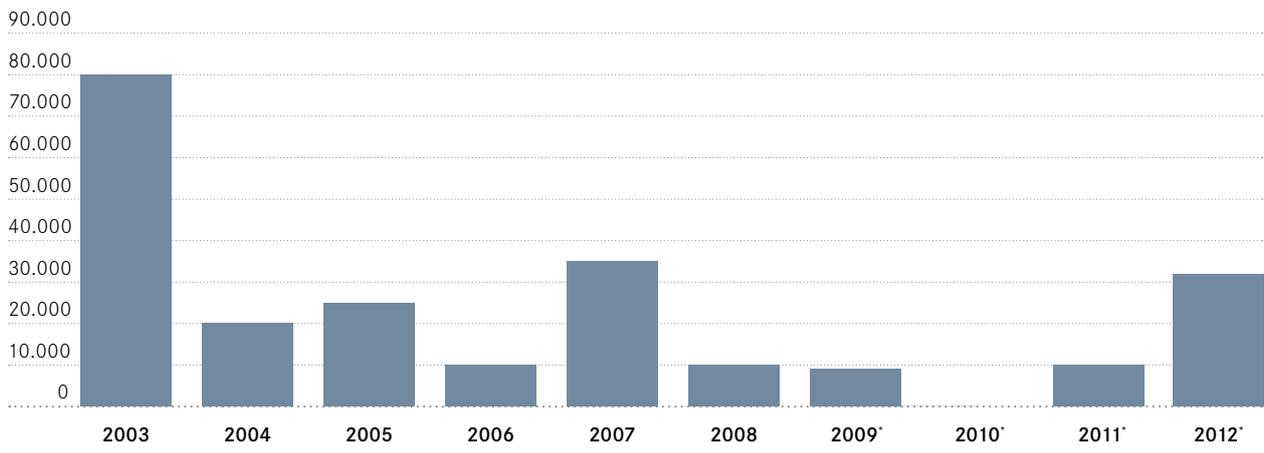
Büroimmobilienpreise in Eindhoven robust

| | Einkaufsfaktor | | |
|-------------------|----------------|---------|-------------|
| | Q3 2007 | Q2 2009 | Veränderung |
| Eindhoven | 16,7 | 14,3 | -2,4 |
| Paris | 26,7 | 17,2 | -9,5 |
| Frankfurt am Main | 23,3 | 18,2 | -5,1 |
| Madrid | 25 | 15,9 | -9,1 |
| London | 25 | 16,7 | -8,3 |

Quelle: Jones Lang La Salle, DTZ Zadelhoff.



Neubautätigkeit in Eindhoven 2003 bis 2012 (Fertigstellung in Quadratmetern)



*PROGNOSE.

Quelle: Jones Lang LaSalle.



Wichtiger Hinweis

Diese Ausgabe der Lloyd Fonds Immobilien News wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Es kann aber keine Gewähr für die darin enthaltenen Daten übernommen werden.

Änderungen sind vorbehalten.

Herausgeber:

Lloyd Fonds AG | Amelungstraße 8-10 | 20354 Hamburg
Telefon +49 (0)40 32 56 78-0 | Fax +49 (0)40 32 56 78-99

www.lloydfonds.de | info@lloydfonds.de

Bei Fragen zu den Lloyd Fonds Immobilien News und zu den Immobilienfonds wenden Sie sich bitte an:

Birgit Weinitschke, Produktunterstützung Immobilien
Telefon +49 (0)40 32 56 78-208

Hendrik Duncker, Leiter Produktunterstützung
Telefon +49 (0)40 32 56 78-145

Stand: November 2009.



Die börsennotierte Lloyd Fonds AG ist eines der führenden Emissionshäuser von geschlossenen Fonds in Deutschland und in Österreich. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Assetklassen Transportation und Real Estate. Seit 1995 hat Lloyd Fonds mit seinen über 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 100 Beteiligungen mit einem Investitionsvolumen von circa 4,5 Milliarden Euro realisiert.

Die mittlerweile mehr als 52.000 Anleger werden von der Lloyd Treuhand GmbH betreut. Lloyd Fonds ist seit Oktober 2005 im Prime Standard der Frankfurter Börse notiert.

www.lloydfonds.de