

# Hafenpost

Das Magazin für Buss-Capital-Investoren

## Hollandfonds: „Immobilien in besten Lagen bieten das, was Anleger wollen“

Seit 2010 werben wieder vermehrt Hollandfonds um die Gunst der Anleger. Der Buss-Immobilienexperte Peter Kallmeyer erklärt warum – und worauf er beim Einkauf achtet

*Hafenpost: Herr Kallmeyer, es ist gerade einmal drei oder vier Jahre her, als große Fondshäuser ihre Hollandimmobilien verkauft haben. Warum sollten Anleger jetzt wieder einsteigen?*

Peter Kallmeyer: Die Verkäufe der Jahre 2006 und 2007 zeigen deutlich die Vorteile geschlossener Immobilienfonds. In diesen Jahren war der Immobilienmarkt in den Niederlanden kurz vor dem absoluten Preishoch. Die Initiatoren haben das erkannt und ihren Anlegern zum Verkauf geraten, so dass ein Großteil der Fonds besser als geplant abgeschnitten hat. 2008 und 2009 sind die Immobilienpreise dann wieder gesunken, und deshalb stehen die Zeichen seit gut einem Jahr wieder auf Einkaufen. Zwar steigen die Preise bereits wieder. Wenn man gute Marktkenntnis hat, findet man aber noch attraktive Gelegenheiten, insbesondere in den sogenannten „zweiten Städten“ wirtschaftsstarker Regionen wie bei unserem ersten Hollandfonds im letzten Jahr. Oder wie jetzt beim Buss Immobilienfonds 3 in Almere, einer dynamisch wachsenden Stadt vor den Toren Amsterdams.



*Buss-Capital-Geschäftsführer Peter Kallmeyer, 48, gilt als einer der Erfinder der Hollandfonds. Der Buss Immobilienfonds 3 ist bereits sein 46. Beteiligungsangebot, das in den Niederlanden investiert.*

*Was beobachten Sie aktuell noch in den Niederlanden?*

Der Trend geht zurück in die Städte. Das war bis vor kurzem noch anders, es

wurden viele Büroparks auf der grünen Wiese entwickelt. Der Grund: Platz ist im dicht besiedelten Holland ein sehr knappes Gut, besonders in den Stadtzentren. Trotzdem sind nach der Wirtschaftskrise auch in den Innenstädten die Leerstandsrate gestiegen – und die Mieten gesunken. Die Firmen haben das erkannt und ziehen jetzt gezielt in die Stadtzentren.

*Wie reagieren die Niederlande denn auf die Leerstände?*

Gewohnt schnell und flexibel. Amsterdam und Rotterdam haben Baustopps erlassen, weitere Städte wollen nachziehen. In Büroparks mit hohen Leerständen werden Flächen renoviert und zu Wohnraum umgewandelt. Die Leerstände werden deshalb schnell zurückgehen.

*Nach welchen Immobilien suchen Sie in den Niederlanden gezielt?*

Mein Team und ich suchen gezielt nach kleineren bis mittelgroßen Immobilien mit bester Verkehrsanbindung in absoluten Top-Lagen der Innenstädte, die möglichst lang an gute Mieter vermietet sind. Solche Immobilien können sie immer wieder neu vermieten oder verkaufen – sie bieten also das Maß an Verlässlichkeit, das Anleger heute wollen.

### Ausgezeichnet I

**Feri-Award:** Buss Capital gewinnt eine begehrte Branchenauszeichnung – und zählt erneut zu den besten Fondshäusern Deutschlands >> Seite 2

### Vollvermietet

**Container:** Die Containerknappheit hält auch 2011 an, die Mietraten bleiben hoch. Für ältere Boxen bieten sich erste Verkaufsgelegenheiten >> Seite 3

### Ausgezeichnet II

**Sport-Merkur:** Die Buss-Gruppe erhält die höchste Firmensportauszeichnung der Hansestadt – bereits zum zweiten Mal >> Seite 4

## In Kürze

### Neuer Holland-Immobilienfonds mit Bestnote

Buss Capital hat Anfang Mai einen neuen Hollandfonds in den Markt gegeben. Mit dem Buss Immobilienfonds 3 können sich private Anleger an einem 8.927 Quadratmeter großen Büroneubau beteiligen. Das zentral in der niederländischen Stadt Almere gelegene Gebäude ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine hohe Energieeffizienz, so dass es als „Green Building“ zertifizierbar ist. Ein niederländischer Hochschulträger mietet die Immobilie für 14,5 Jahre an. Die Fondslaufzeit beträgt zehn Jahre. Der Fonds verfügt über ein Volumen von 25,2 Millionen Euro, davon sollen rund 13,3 Millionen bei Investoren eingeworben werden. Bereits gleich zu Beginn der Platzierung stieß der Fonds auf ein sehr positives Echo - das Hamburger Analysehaus TKL.Fonds bewertete ihn sogar mit der besten seit Gründung für einen Immobilienfonds vergebenen Note 1,87.

### Begehrtes Schiffs-Schnäppchen

Der Buss Schiffsfonds 4 erfreute sich einer hohen Nachfrage seitens der Anlegerinnen und Anleger. In nur wenigen Wochen konnte Buss Capital den Fonds erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Insgesamt beteiligten sich rund 350 Anlegerinnen und Anleger an dem Schiffs-Schnäppchen MS „BC Hamburg“, das Buss Capital Ende 2009 zum Tiefpreis eingekauft hatte. Weitere Schiffsfonds sollen folgen.

### Fondsimmobilie Böblingen: planmäßige Fertigstellung Ende Mai

Der Bau des Investitionsobjekts des Buss Immobilienfonds 2 – das Forum 1 auf dem Flugfeld in Böblingen – liegt weiterhin im Plan. Das Gebäude soll Ende Mai prospektgemäß fertiggestellt werden, anschließend wird der Fonds es am 15. Juni 2011 wie geplant übernehmen.

# Auf der Gewinnerstraße

## 2011 ist Buss Capital gleich mehrfach unter den besten Fondshäusern Deutschlands zu finden – im Hinblick auf Management, Leistungsbilanz und Kommunikation

Dass Buss Capital durch gute Leistungen überzeugt, findet vermehrt auch branchenweit Beachtung.

### „A+“ von Scope, Platz 4 im Leistungsbilanzvergleich

Nachdem die Ratingagentur Scope Ende 2010 die Qualität des Buss-Capital-Managements erneut mit der Note „A+“ bewertet hatte, gelangte das Hamburger Emissionshaus auch im Leistungsbilanzvergleich unter die besten Fondshäuser Deutschlands.

Leistungsbilanzen sind neben den Emissionsprospekten die wichtigste Informationsquelle für Privatanleger, die in geschlossene Fonds investieren wollen. Seriöse Fondshäuser legen jedes Jahr detailliert Rechenschaft darüber ab, wie ihre Fonds sich entwickeln. Insgesamt laufen laut der Zeitschrift procontra gut 84 Prozent der Buss-Capital-Fonds im Plan oder besser, im Segment Leasing sogar rund 99 Prozent. Damit landet Buss Capital auf Platz 4 aller deutschen Fondshäuser, die für das Berichtsjahr 2009 aussagekräftige Leistungsbilanzen veröffentlicht haben. „Im kommenden Jahr werden die Zahlen krisenbedingt zwar ein wenig nachgeben, aber im Vergleich zum Branchenschnitt voraussichtlich überdurchschnittlich gut bleiben“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter Dr. Dirk Baldeweg.

### Feri-Award für die beste Kommunikation

Ende März hat Buss Capital es noch einmal ganz nach oben aufs Treppchen geschafft: Bei den in Frankfurt verliehenen Feri-Awards hat Buss Capital bekannte Wettbewerber auf die Plätze verwiesen und die begehrte Auszeichnung in der Sonderkategorie „Kommunikation“ gewonnen. Der Titel wurde von namhaften Fondsjournalisten für eine offene und transparente Kommunikation vergeben. Die Ratingagentur

Feri EuroRating, der Nachrichtensender n-tv und die Zeitschrift Capital haben die Awards für acht Anlageklassen und in drei Sonderkategorien dieses Jahr zum zweiten Mal verliehen. „Wir freuen uns sehr über die Auszeichnungen“, sagt Ulf Schönheim, der bei Buss Capital für Kommunikation verantwortlich ist – darunter auch für die Hafepost. „Sie sind für uns ein Ansporn, unsere Aktivitäten weiter zu verbessern.“



Der Feri-Award – eine der drei Auszeichnungen, die Buss Capital in den letzten Monaten erhalten hat. Die jährlich verliehenen Preise der Ratingagentur Feri gehören zu den wichtigsten in der Finanzbranche.

# Containermarkt: Boxen bleiben begehrt

**Auch im laufenden Jahr übersteigt im Containerleasing die Nachfrage das Angebot. Fondsanleger können weiterhin von hohen Mietraten profitieren – und speziell für ältere Container bieten sich erste gute Verkaufsgelegenheiten**

Die Marktteilnehmer sind sich einig: Container werden auch 2011 wieder Mangelware. Wie bereits 2010 wird die Knappheit in den Sommermonaten besonders ausgeprägt sein.

## Weihnachtsgeschäft mitten im Sommer

Dr. Dirk Baldeweg, Container-Experte in der Buss-Capital-Geschäftsführung, erklärt: „Die Sommermonate sind die Hochsaison für die Containerschifffahrt. In dieser Zeit werden die Waren verschifft, die zum Weihnachtsgeschäft in den Regalen Europas und Nordamerikas liegen sollen. Deshalb ist der Bedarf an Containern besonders hoch.“

## Hersteller können nicht ausreichende Stückzahlen produzieren

Doch die Hersteller kommen mit der Produktion nicht hinterher. „Fast alle Container werden in China hergestellt. Das hat den Vorteil, dass

man sie dort sofort beladen und verschiffen kann. Seit letztem Jahr fehlen aber vielen Fabriken in China die Facharbeiter, so dass sie nicht genügend Container produzieren können“, erläutert Baldeweg die Hintergründe. Insgesamt soll der weltweite Containerumschlag – die verlässlichste Maßzahl für die Nachfrage nach den bunten Boxen – im laufenden Jahr um neun Prozent zunehmen. Gleichzeitig können die Hersteller aber maximal acht bis neun Prozent zusätzliche Container bereitstellen. Das internationale Transportmagazin „Fairplay“ schätzt, dass einem Bedarf von

vier Millionen TEU zusätzlicher Boxen nur eine Produktionskapazität von 3,5 Millionen TEU gegenübersteht.

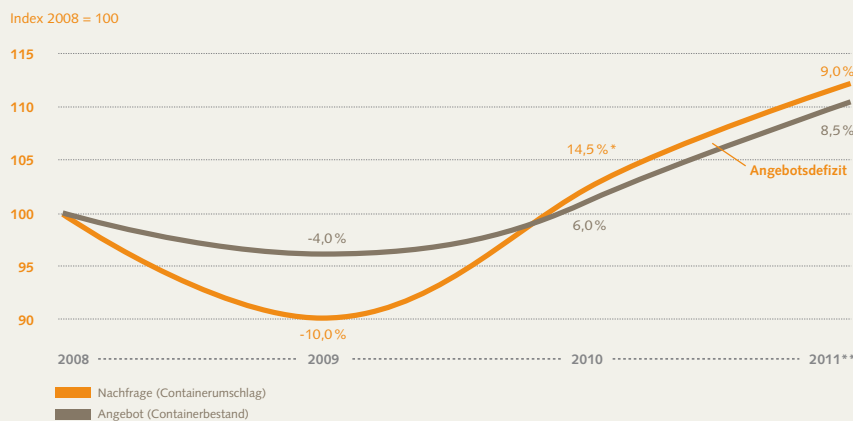
## Containervermieter profitieren von hohen Mietraten – Fondsanleger ebenfalls

Für die Containervermieter bedeutet dies anhaltend hohe Profite – insbesondere angesichts des sich fortsetzenden Trends zum Leasing: „Den Reedereien geht es wirtschaftlich zwar wieder besser, sie benötigen ihre Mittel aber zum Schuldenabbau

und kaufen nur zurückhaltend selbst Container“, sagt Baldeweg. Lag der Reeder-Anteil an der weltweiten Containerflotte 2009 noch bei gut 60 Prozent, orderten sie 2010 nur rund 40 Prozent aller neuen Boxen. „Die Reeder greifen verstärkt auf Mietcontainer zurück“, so Baldeweg.

tainer Fonds 1 freuen dürfte: „Weil sie fürchten, keine neuen Container mehr zu bekommen, geben die Reeder kaum ältere Mietcontainer zurück“, sagt Baldeweg. Für Fonds mit sehr alten Containerflotten wie beim Global 1 bieten sich deshalb bereits jetzt attraktive Gelegenheiten, die Fondscontainer zu verkaufen. Insbesondere spekulativ denkende Finanzinvestoren sind interessiert, in ältere Boxen zu investieren. Sie setzen auf eine länger anhaltende Containerknappheit und hohe Erlöse, wenn die Mieter die Container altersbedingt zurückliefern und sie in den Zweitmarkt verkauft werden. „Das kann für Finanzinvestoren attraktiv sein. Unseren Fondsanlegern empfehlen wir dagegen nicht, Flotten mit einem sehr hohen Durchschnittsalter von über zwölf Jahren länger zu halten, weil bei ihnen die Risiken steigen. Wir raten den Anlegern deshalb jetzt zum Verkauf“, sagt Dr. Baldeweg.

Containerbestand und Containernachfrage im Vergleich



Quellen: ISL, Containerisation International, eigene Daten

## Weitere Flottenverkäufe hängen von der Entwicklung der Finanzmärkte ab

Für die Buss-Fonds, deren Container noch kein so hohes Durchschnittsalter haben, wird sich Dr. Baldeweg zufolge der Verkaufsmarkt voraussichtlich mit etwas Verzögerung verbessern. „Große Containerflotten mit jüngeren Containern

müssen von den Käufern langfristig am Kapitalmarkt finanziert werden. Aber die Bedingungen auf den Finanzmärkten erholen sich eher langsam, die Banken stellen nach wie vor sehr hohe Anforderungen. Wir rechnen deshalb noch nicht in diesem Jahr mit weiteren Verkäufen. 2012 könnten sich dagegen schon gute Gelegenheiten ergeben.“ Angesichts hoher Mietrenditen bleibe der Einstieg ins Containerleasing aber sehr attraktiv, so der Buss-Containerexperte.



## Aus der Buss-Welt

### Buss Ports übernimmt Mehrheit an Bremer Exportverpacker

Buss Ports hat die Mehrheit an dem Bremer Exportverpacker Weser Logistic & Packing übernommen. Der Buss-Geschäftsbereich Hafenlogistik stärkt damit seine Aktivitäten in der maßgeschneiderten Verpackung hochwertiger Exportgüter. Dazu zählen zum Beispiel Teile von Industrieanlagen oder hochwertige Maschinen. Bislang war Buss Ports in diesem Geschäftsfeld über ihre Tochter Securitas in Hamburg und Antwerpen vertreten.

### Buss Ports schlägt schwere Bahngüter in Sassnitz um

Buss Ports hat den Umschlag von Eisenbahngütern im Breitspurverkehr am Standort Sassnitz von DB Schenker Rail übernommen. Auf dem Rail Terminal Sassnitz können die Hafexperten von Buss bis zu 100 Tonnen schwere Güter umschlagen und verladen – unter anderem auf russische Waggons, die direkt im benachbarten Fährhafen verschifft werden. Buss Ports ist in Sassnitz bereits seit 2005 mit einem Hafenterminal vertreten. Dort bewegen die Hafenlogistiker aktuell unter anderem die Rohre für die Ostseepipeline.

## 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](mailto:info@buss-capital.de)  
Internet: [www.buss-capital.de](http://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.

# Buss gewinnt erneut Hamburger Sportpreis

## Der Sport-Merkur hat sich in Hamburg zu einer begehrten Firmenauszeichnung entwickelt. Buss konnte ihn jetzt zum zweiten Mal holen

Nachdem die Buss-Gruppe bereits vor fünf Jahren für ihr Ruder-Förderkonzept mit dem Sport-Merkur ausgezeichnet wurde, prämierte die Jury der Hamburger Handelskammer im Rahmen der Hamburger Sport-Gala im Februar dieses Jahres das Betriebssport-Engagement der 1920 gegründeten Firmengruppe. Buss ist damit das bislang einzige Unternehmen, das den Sport-Merkur zweimal erringen konnte.

### Sportraum im Hafen, vielfältige Wettbewerbe

Im Anschluss an den ersten Sport-Merkur hatte Buss im Jahr 2006 ein Mitarbeiter-Sportprogramm ins Leben gerufen und darin verschiedene vorhandene Sportaktivitäten gebündelt. Zunächst wurde ein kleiner Besprechungsraum zu einem Sportraum umgestaltet. Schon damals

nahmen die Buss-Betriebs-sportler erfolgreich an Wettkämpfen teil, wie zum Beispiel am großen Hamburger Radrennen Cyclastics, am 10-Kilometer-Lauf rund um die Alster und an verschiedenen Drachenbootrennen.

Das Sportangebot wuchs rasch an. Heute verfügt Buss über vielfältige Sportgruppen und einen großen Trainingsraum im Herzen des Hafens.

### Eigene Trainerin integriert Bewegungspausen in den Arbeitsalltag

Besonders überzeugte die Jury, dass eine eigene Trainerin Bewegungspausen in den Arbeitsalltag der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter integriert sowie sie während der Sportaktivitäten individuell betreut und berät. Weil das Konzept zeitlich flexibel gestaltet ist, können alle daran teilnehmen – von der Geschäftsführung bis hin zu den Schichtarbeitern aus den Buss-Hafenbetrieben. Insgesamt sind 20 bis 25 Prozent der rund 400 Buss-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter in diversen Sportgruppen aktiv.



Der Sport-Merkur wird jährlich im Rahmen der großen Hamburger Sportgala verliehen. Im Bild Buss-Geschäftsführer Dr. Johann Killinger (links) neben der Laudatorin, der früheren Hockey-Weltmeisterin Britta Becker, und Alexander Otto, Vorsitzender der in diesem Jahr ebenfalls ausgezeichneten ECE Projektmanagement.

Foto: Witters