

Niederlande gehören zu den wichtigsten ausländischen Investitionszielen

Interesse konzentriert sich auf Büroimmobilienmarkt

Der Immobilienmarkt der Niederlande hat für Investoren traditionell einen hohen Stellenwert – auch wenn das Königreich nach Fläche und Einwohnerzahl eher zu den kleineren Ländern im Euroraum zählt. Geschätzt werden der Professionalisierungsgrad der niederländischen Immobilienwirtschaft und die hohe Markttransparenz.

HUBERT SPECHTENHAUSER

So sind holländische Immobilien gerade auch bei ausländischen Investoren sehr gefragt. Dabei konzentriert sich das Interesse vor allem auf den Büroimmobilienmarkt, ein vergleichsweise liquides Marktsegment, das zudem auch von der starken Dominanz des Dienstleistungssektors profitiert.

Mit einem Anteil von rund zwei Drittel wird heute der größte Teil des Bruttoinlandsprodukts der Niederlande im tertiären Sektor erwirtschaftet. Das konjunkturelle Umfeld ist stabil. Nach krisenbedingten Wachstumseinbußen im Jahr 2009 ist die niederländische Wirtschaft 2010 wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt, und auch für 2011 wird mit einem stabilen Wachstum gerechnet.

Inflationsrate lag unter dem Durchschnitt

Die Inflationsrate lag zuletzt unter dem Durchschnitt der 27 EU-Länder. Bemerkenswert ist die Situation am Arbeitsmarkt. Mit nur 4,3 Prozent wiesen die Niederlande im Januar 2011 die niedrigste Arbeitslosenquote innerhalb der EU-27-Region aus, deren Durchschnittswert bei 9,5 Prozent lag.

Ein großer Teil des Kapitals in- und ausländischer Immobilieninvestoren



Die Hannover Leasing hat den Büroneubau Blaak8 in Rotterdam erworben. Das Bürogebäude entsteht an einer der bekanntesten Straßen Rotterdams im Entwicklungsgebiet Blaakhaven. Foto Hannover Leasing

fließt in die sogenannte „Randstad“. Dieser Ballungsraum, der neben den bekannten Großstädten Den Haag, Amsterdam, Rotterdam und Utrecht zahlreiche weitere Klein- und Mittelstädte umfasst, hat acht Millionen Einwohner. Hier befindet sich nicht nur das administrative Zentrum des Landes – hier schlägt auch das Herz der holländischen Wirtschaft. Zahlreiche nationale und international bekannte Unternehmen haben hier ihren Sitz, und mit dem Flughafen Schiphol, dem Hafen von Rotterdam sowie zahlreichen Auto-

bahn-, Straßen- und Schienenverbindungen stellt die Metropolregion auch einen international bedeutenden Verkehrsknotenpunkt dar. So ist beispielsweise Rotterdam nicht nur der größte Seehafen Europas, sondern zugleich auch der drittgrößte Hafen weltweit.

Die attraktiven Rahmenbedingungen des niederländischen Immobilienmarktes ziehen auch private Kapitalanleger an. So gehören die Niederlande zu den wichtigsten ausländischen Investitionszielen von geschlossenen Immobilienfonds aus Deutschland. Bis-

lang haben deutsche Anleger mehr als vier Milliarden Euro Eigenkapital in Immobilien ihrer holländischen Nachbarn investiert. Das mit diesem Kapital realisierte Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf rund neun Milliarden Euro. Dass sich gerade deutsche Privatanleger so gern in den Niederlanden engagieren, hat nicht zuletzt steuerliche Gründe. Denn nach dem zwischen Deutschland und den Niederlanden bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen werden die Einkünfte aus Beteiligungen an Hollandfonds nur in

den Niederlanden besteuert. So können deutsche Anleger von den günstigen steuerlichen Regelungen in den Niederlanden profitieren. Sie werden im Rahmen der sogenannten „Box 3“ besteuert. Dabei ist die Besteuerungsgrundlage lediglich eine fiktive vierprozentige Rendite auf den Nettovermögenswert des Investments, auf die eine pauschale Steuer von 30 Prozent erhoben wird. Dies gilt unabhängig davon, um wie viel die tatsächliche Rendite die fiktive Rendite von vier Prozent übersteigt.

Positive Erfahrungen sind kein Automatismus

Positive Erfahrungen mit Holland-Engagements sind aber trotz der guten Ausgangsbedingungen kein Automatismus. Wer negative Überraschungen in schwächeren Marktzyklusphasen vermeiden möchte, sollte sich bewusst auf Lagen und Standorte fokussieren, die nachhaltig eine stabile Nachfrage erwarten lassen. Dies gilt vor allem für die innerstädtischen „1A“-Lagen, wo sich die Nachfrage erfahrungsgemäß deutlich robuster entwickelt als an peripheren Standorten. So hat sich die Hannover Leasing für ihren jüngsten Hollandfonds einen hochwertigen Büroneubau in Rotterdam gesichert, der an einer der bekanntesten Straßen Rotterdams im Entwicklungsgebiet Blaakhaven entsteht – in direkter Nachbarschaft zum ältesten Hafen der Schifffahrtsmetropole. Weitere wichtige Investitionskriterien neben der Attraktivität des Standortes sollten eine hohe Gebäudequalität – idealerweise nach Green-Building-Standards – eine flexible Nutzbarkeit und eine gute Drittverwendungsfähigkeit sein.

Der Autor ist Geschäftsführer der Hannover Leasing GmbH & Co. KG, Pullach.