

RückfragenHIH Real Estate GmbH
Susanne Edelmann
sedelmann@hih.de
+49 (0)40 3282 3390RUECKERCONSULT GmbH
Dr. André Schlüter
schlueter@rueckerconsult.de
+49 (0)30 28 44987 67

Pressemitteilung

Kräftiges Wirtschaftswachstum stimuliert niederländische Gewerbeimmobilienmärkte

- Steigende Beschäftigtenzahlen führen zu hoher Nachfrage nach Büroflächen
- Mietenanstiege und sinkende Leerstände als Folge hoher Flächennachfrage bei geringer Bautätigkeit
- Hohe Attraktivität des niederländischen Marktes für internationale Investoren durch stabiles politisches Umfeld sowie hohe Marktliquidität und -transparenz

Hamburg, 8. März 2018 – Die anhaltende positive Konjunktorentwicklung, stabile politische und wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen und die internationale Bedeutung des Landes als europäischer Handels- und Bürostandort lassen die niederländischen Gewerbeimmobilienmärkte derzeit verstärkt in den Fokus internationaler Immobilieninvestoren rücken. Zu dieser Einschätzung gelangen Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research bei Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, und Reinoud Plantenga, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux B.V., auf Basis von Analysen aktueller Konjunktur- und Immobilienmarktindikatoren.

„Die mehrjährige Schwächephase nach der globalen Finanzkrise von 2008 und 2009, in der die Niederlande als ‚kranker Mann Europas‘ galten, ist inzwischen nicht nur im Hinblick auf das Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktentwicklung überwunden. Auch am Immobilienmarkt macht sich die Trendwende immer deutlicher bemerkbar“, sagt Prof. Dr. Felix Schindler. „Bemerkenswert ist, dass die Niederlande heute wieder zu den wirtschaftlich stärksten Ländern Europas gehören.“ In 2018 ist für die Niederlande – nach 3,2 Prozent in 2017 – ein anhaltend robustes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 2,5 Prozent zu erwarten. Die Arbeitslosenquote liegt Ende 2017 unter 5,0 Prozent und damit mehr als einen Prozentpunkt unter dem Vorjahreswert. Die zunehmende Kapazitätsauslastung der niederländischen Volkswirtschaft macht sich nicht nur am Arbeitsmarkt, sondern auch zunehmend bei der seit einigen Quartalen sich dynamisch entwickelnden Investitionstätigkeit der Unternehmen bemerkbar.



Die positive Konjunktur- und Arbeitsmarktentwicklung führt an den Büromärkten des Landes zu einem deutlichen Nachfragezuwachs und zu einem entsprechenden Rückgang der Leerstandsquoten. Letzterer wird durch die Tatsache begünstigt, dass den in den Jahren nach der Finanzkrise vielerorts hohen Büroleerständen durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik begegnet wurde und praktisch kein spekulativer Neubau mehr entstand. Zu den stärksten Nachfragern zählen derzeit Unternehmen aus den Bereichen Finanzen, Beratung, Technologie und Medien sowie Coworking-Plattformen. Teilweise ist dies auch auf den angekündigten Brexit zurückzuführen. Amsterdam gilt in Kontinentaleuropa nach Frankfurt und Paris als eines der wichtigsten Ausweichziele für Unternehmen und Institutionen, die im Zuge des Brexit London teilweise verlassen werden. So wird beispielsweise die Europäische Arzneimittel-Agentur (EMA), die etwa 600 Beschäftigte hat und jährlich rund 30.000 Geschäftsreisende anzieht, ihren Sitz von London nach Amsterdam verlegen. Angesichts dieses Umfeldes haben Investitionen in niederländische Büroimmobilien deutlich an Attraktivität gewonnen, was sich auch in steigenden Mietpreiserwartungen und in der Entwicklung der Investitionsvolumina – gerade auch von internationalen Investoren – widerspiegelt. So wurden in 2017 insgesamt 6,6 Milliarden Euro in niederländische Büroimmobilien investiert, was einem Anstieg um 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Preisniveau ist zwar bereits relativ hoch, doch ist für die Zukunft mit einem weiteren Mietpreiswachstum zu rechnen.

Am niederländischen Einzelhandelsimmobilienmarkt bieten sich derzeit ebenfalls interessante Investitionschancen, wobei die Entwicklung vor allem durch das starke Konsumklima und den wachsenden Tourismus stimuliert wird. An den Amsterdamer Haupteinkaufsstraßen setzte sich der Aufwärtstrend bei den Einzelhandelsmieten weiter fort, und die Spitzenmieten weisen in 2017 ein moderates Wachstum auf. Auch in diesem Segment schlägt sich die positive Veränderung bereits in deutlich wachsenden Investitionsvolumina nieder. Insgesamt wurden zwischen Januar und Dezember 2017 3,4 Milliarden Euro in niederländische Einzelhandelsimmobilien investiert. Das entspricht im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum einer Steigerung um mehr als 120 Prozent.

Auch in den kommenden Monaten dürften die Preise und Mieten an den niederländischen Gewerbeimmobilienmärkten weiter steigen. Das Land profitiert von seiner geografischen Lage ebenso wie von der internationalen Bedeutung seiner beiden großen Häfen in Amsterdam und Rotterdam sowie von seiner Rolle als Logistikzentrum, Verkehrsdrehscheibe und Investitionsstandort für internationale Konzerne innerhalb Europas. Zahlreiche internationale Konzerne bevorzugen Amsterdam als attraktivsten Standort in Europa, zum Beispiel als Konzernsitz nach grenzüberschreitenden Fusionen. Die Attraktivität niederländischer Gewerbeimmobilien für Investoren hat auch Gründe, die im stabilen und wirtschaftsfreundlichen politischen Umfeld sowie vor allem in einigen Besonderheiten des niederländischen Immobilienmarktes liegen. „Der niederländische Gewerbeimmobilienmarkt zeichnet sich im Vergleich zu vielen anderen europäischen Ländern durch eine hohe Liquidität und Transparenz aus. Investoren schätzen zudem den geringeren bürokratischen Aufwand und die moderaten Transaktionskosten“, erläutert Reinoud Plantenga, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux B.V. „Als Vermieter profitieren sie



von der Tatsache, dass die Mietverträge traditionell sehr vermietetfreundlich gestaltet werden, beispielsweise durch eine vollständige Kopplung der Mieten an die Inflationsentwicklung beziehungsweise dadurch, dass die Mieter in der Regel die laufenden Betriebskosten und anfallende Wartungskosten tragen.“

„Die mehrjährige Schwächephase nach der globalen Finanzkrise von 2008 und 2009, in der die Niederlande als ‚kranker Mann Europas‘ galten, ist inzwischen nicht nur im Hinblick auf das Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktentwicklung überwunden. Auch am Immobilienmarkt macht sich die Trendwende immer deutlicher bemerkbar. Bemerkenswert ist, dass die Niederlande heute wieder zu den wirtschaftlich stärksten Ländern Europas gehören.“

**Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research,
Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH**

„Der niederländische Gewerbeimmobilienmarkt zeichnet sich im Vergleich zu vielen anderen europäischen Ländern durch eine hohe Liquidität und Transparenz aus. Investoren schätzen zudem den geringeren bürokratischen Aufwand und die moderaten Transaktionskosten. Als Vermieter profitieren sie von der Tatsache, dass die Mietverträge traditionell sehr vermietetfreundlich gestaltet werden, beispielsweise durch eine vollständige Kopplung der Mieten an die Inflationsentwicklung beziehungsweise dadurch, dass die Mieter in der Regel die laufenden Betriebskosten und anfallende Wartungskosten tragen.“

**Reinoud Plantenga, Geschäftsführer,
Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux B.V.**

Über die HIH Real Estate

Die HIH Real Estate (HIH) bündelt seit Jahrzehnten die immobilienbezogenen Investment- und Dienstleistungsaktivitäten für die Warburg Gruppe. HIH Real Estate ist mit über 19,1 Mrd. Euro Assets under Management einer der größten deutschen Manager für Immobilienanlagen. Schwerpunkte der Aktivitäten sind Portfolio- und Asset-Management sowie Property Management, Vermietung und Projektentwicklung. Mit Hauptsitz in Hamburg hat die HIH Real Estate einschließlich Niederlassungen und Tochterunternehmen über 600 Mitarbeiter.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih.de