

Märkte im Fokus: Amsterdam & Rotterdam

Warum die Niederlande als Investitionsstandort überzeugen

In Kürze:

- Aktuell geringe Leerstandsrisiken für moderne, energieeffiziente Büroobjekte in gut angebundenen Zentrumsanlagen.
- Stadtentwicklungsprojekte und die Revitalisierung älterer Bürobestände steigern die Attraktivität einer Reihe von Stadtgebieten. Von dieser Aufwertung werden zukünftig Immobilien profitieren, die heute in diesen Arealen erworben werden.
- Aus Renditesicht gehören Rotterdam und Amsterdam aktuell zu den attraktivsten Märkten. Im Euroraum bietet Rotterdam mit 5,7 % derzeit die höchste Nettospitzenrendite. Die Attraktivität von Büroinvestments ist damit wieder deutlich gestiegen.

Amsterdam und Rotterdam sind die zwei größten Städte der Niederlande und ihre Immobilienmärkte unterscheiden sich stark voneinander. Beide Städte spielen jedoch eine wichtige Rolle für die Wirtschaft, Kultur und Infrastruktur des Landes.

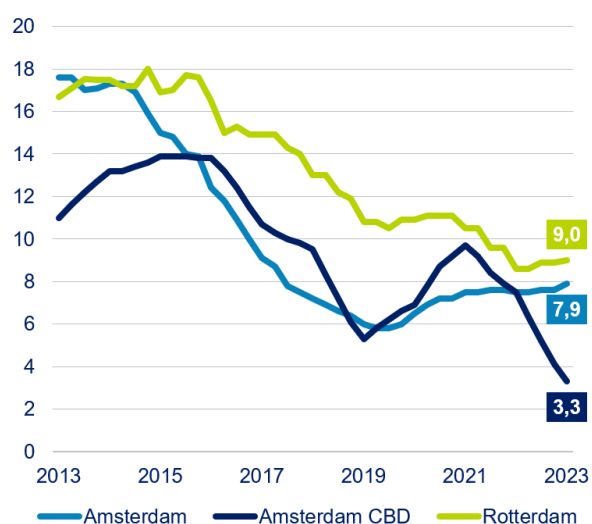
Amsterdam hat sich als niederländische Hauptstadt nicht nur als kulturelles Zentrum etabliert, sondern auch als bedeutender Wirtschaftshub in Europa. Das internationale Flair und die begehrte Lage der Hafenstadt sind dabei ein wichtiger Faktor: Amsterdam gilt als eine der attraktivsten Städte Europas zum Leben und Arbeiten (Studie Mercer 2023, Amsterdam europaweit auf Rang 11). Das macht die Stadt nicht nur zu einem beliebten Ziel für Unternehmen, sondern auch für Fachkräfte aus der ganzen Welt. Mit Branchen wie Technologie, Finanzen, Kreativwirtschaft und Logistik zieht Amsterdam sowohl lokale als auch internationale Unternehmen und Start-ups an, die nach hochwertigen Büroflächen suchen.

Als größter Seehafen Europas und wichtiger internationaler Logistik- und Handelsknotenpunkt profitiert *Rotterdam* von seiner Nähe zu anderen europäischen Städten und dem globalen Markt. Während der Hafen nach wie vor eine wichtige Rolle spielt, hat sich die Wirtschaft der Stadt in den letzten Jahrzehnten stark diversifiziert. Neben dem traditionell wichtigen Logistik- und Handelssektor haben sich Branchen wie Erneuerbare Energien, Unternehmensdienstleistungen und das Gesundheitswesen positiv entwickelt. Diese Vielfalt lockt Büronutzer an, die Wert auf eine sehr gute Infrastruktur legen.

Vermietungsmärkte zeigen attraktive Rahmendaten, trotz eines herausfordernden Marktumfeldes

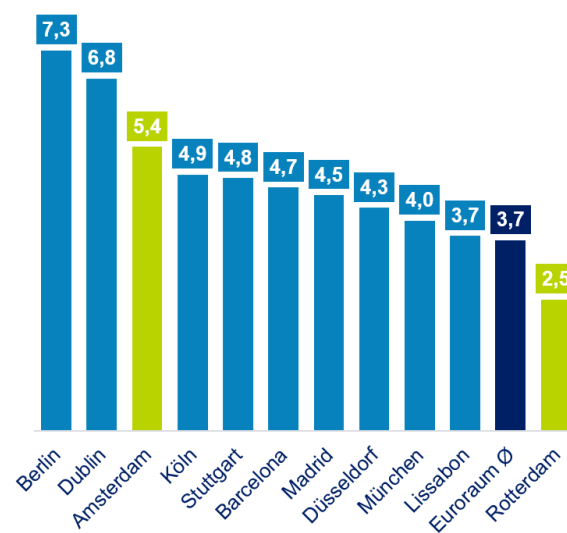
Trotz dieses positiven Nachfragetrends stehen die Bürovermietungsmärkte vor einer zunehmenden Herausforderung. Der verstärkte Fokus auf die räumlich begrenzten Zentrumslagen hat in den letzten Jahren zu einer Verknappung des Angebots an hochwertigen Büroflächen geführt. Im Zuge dessen ist die Leerstandsrate im CBD (Zuidas) von Amsterdam seit 2021 von 9,7 % auf 3,3 % erheblich gesunken (siehe Abbildung 1). Die Angebotssituation in den CBD-Lagen Rotterdams stellt sich laut Einschätzung des Immobilienberaters BRiQ Real Estate aufgrund der geringen Marktgröße und niedriger Bürofertigstellungen ähnlich angespannt dar. Der Wettbewerb um verfügbare Immobilien, die die Bedürfnisse der Nutzer erfüllen können, verstärkt sich dadurch weiter. In Amsterdam hat dies in den letzten 10 Jahren zu einem Anstieg der Bürospitzenmieten von knapp 70 % geführt. Amsterdam gehört damit zu den Top-Performern unter den europäischen Märkten (siehe Abbildung 2). Auch in Rotterdam sind die Spitzenmieten in diesem Zeitraum gestiegen, aufgrund der geringeren Marktgröße allerdings weniger dynamisch und auf einem niedrigeren Niveau. Das macht Rotterdam zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die nach kostengünstigeren Büroflächen suchen. In Puncto Flächenvermietbarkeit bieten damit beide Märkte gute Rahmenbedingungen.

Abbildung 1: Leerstandsrate Amsterdam vs. Rotterdam, in %



Datenquelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 2: Bürospitzenmieten im Euroraum 2013 bis 2023, Veränderung in % pro Jahr



Datenquelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Stadtentwicklung als Schlüssel für Leerstandsabbau und zur Schaffung moderner Geschäftsviertel

Eine Phase hoher Bautätigkeit hat in Amsterdam und Rotterdam bis in die 2010er Jahre zu hohen Büroleerständen geführt. Die Baupolitik reagierte: Anstelle neuer Büroentwicklungen wurde der Fokus auf die Umnutzung und Sanierung älterer, ungenutzter Bürobestände, sowie auf die Umgestaltung monofunktionaler Stadtareale in gemischte Wohn- und Arbeitsviertel gelegt. Mit sichtbarem Erfolg: Der Leerstand hat sich in den letzten 10 Jahren halbiert (siehe Abbildung 1).

Amsterdam und Rotterdam haben in den letzten Jahren beträchtliche Investitionen in Stadt- und Infrastrukturentwicklung getätigt. Stadtviertel wie Rotterdam Central District oder Zuidas (CBD) im Süden von Amsterdam sind heute bedeutende Geschäfts- und Handelsviertel, die nicht nur hochwertige Büroflächen bieten, sondern auch eine breite Palette von Dienstleistungen und Nahversorgungsangeboten. Und diese Entwicklung setzt sich fort: Im Rahmen des Großprojektes ZuidasDok wird der Bahnhof *Zuidas* (Station Zuid) in den kommenden Jahren modernisiert und vergrößert, und so zu einem der wichtigsten Verkehrsknoten der Niederlande entwickelt. Neben Wohnungen und Hotels sollen auf dem Entwicklungsareal 1,2 Mio. m² Bürofläche für 750 Unternehmen und knapp 44.000 Arbeitsplätze entstehen.

Im Südosten Amsterdams (*Zuidoost*), einem ehemaligen monofunktional genutzten Back-Office-Standort, werden neben zahlreichen Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen auch Restaurants, Grünanlagen und Sportplätze entwickelt, um neue städtische Zentren zu schaffen. Zudem wird der historische Hafenbereich *Houthaven* zu einem gemischt genutzten Gewerbegebiet mit insgesamt 300.000 m² Gewerbeflächen mit Fokus auf kreative Branchen umgewandelt (siehe grün markierte Teilmärkte in Abbildung 3). Die Entwicklung zu einem modernen, urbanen Inselquartier ist heute schon fast abgeschlossen. Von unserer letzten Markttour haben wir ein paar Eindrücke mitgebracht (siehe Abbildung 4).

„Bestimmte Stadtteile Amsterdams durchlaufen derzeit umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen und wandeln sich von reinen Büro- oder Industriearalen zu lebendigen Vierteln mit gemischter Nutzung. Zukünftig bietet dies attraktive Investitionsmöglichkeiten.“
(Maikel Mast, Investment Management Niederlande)

Abbildung 3: Büroteilmärkte in Amsterdam



Quelle: © 2024 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL), Eigene Darstellung Real I.S. AG

Abbildung 4: Entwicklungsgebiet Houthaven – Aufwertung der Wasserlagen zu modernen Quartieren



Quelle: www.nieuwbouw-houthaven.nl, Objektfotos: Real I.S. AG

Auch in Rotterdam gibt es derzeit einige attraktive Immobilienentwicklungen. Wie für den Markt typisch, handelt es sich dabei größtenteils um Sanierungsprojekte, die schwerpunktmäßig in den Zentrumslagen liegen. Viele historische Gebäude werden, oft in Kombination mit anderen Nutzungen, in moderne Büroflächen umgewandelt, um dem steigenden Bedarf an hochwertigen, energieeffizienten Flächen nachzukommen. Aktuell befinden sich mit "Air Offices" und "Coolsingel 93" beispielsweise zwei Großprojekte mit jeweils über 20.000 m² modernen und nachhaltigen Büroflächen in der Entwicklung. Allgemein konzentrieren sich moderne Bürobestände entlang der "Boulevards" des CBD und verzeichnen hohe Vermietungsquoten. Aufgrund der Zurückhaltung der Entwickler und der restriktiven Baupolitik der Stadt ist die Büropipeline für die kommenden Jahre jedoch überschaubar.

„Angesichts des Mangels an hochwertigen Büroflächen und älteren Beständen, werden die geplanten Büroneubauten dem Rotterdamer Büromarkt wieder mehr Dynamik verleihen.“
(Maikel Mast, IM Niederlande)

Fazit & Ausblick: Niederländische Investmentmärkte bieten Chancen im Core-Segment

Amsterdam und Rotterdam profitieren von soliden wirtschaftlichen Rahmendaten und attraktiven Nutzermärkten. Die verstärkte Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen und ein geringes Neufächenwachstum haben in beiden Städten zu einem deutlichen Rückgang der Leerstandsdaten in den CBD-Lagen geführt. Trotz eines herausfordernden Marktumfeldes profitieren Core-Immobilien damit weiterhin von hohen Vermietungsquoten und stabilen Cashflows. Darüber hinaus

steigern Stadtentwicklungsprojekte und die Revitalisierung älterer Bürobestände die Attraktivität einer Reihe von Stadtgebieten. Von dieser Aufwertung werden zukünftig Immobilien profitieren, die heute in diesen Arealen erworben werden.

„Sowohl auf dem Amsterdamer als auch auf dem Rotterdamer Büromarkt sind die Katalysatoren für den Fortschritt bereits spürbar und versprechen attraktive Investitionsmöglichkeiten, die den Anforderungen der Zukunft entsprechen.“ (Maikel Mast, IM Niederlande)

Aus Renditesicht gehören Rotterdam und Amsterdam aktuell zu den attraktivsten Märkten. Im Vergleich der Städte im Euroraum bietet Rotterdam mit 5,7 % derzeit die höchste Nettospitzenrendite, Amsterdam liegt mit 4,8 % darunter. Der Renditeabstand von Büroimmobilien im Vergleich zu risikolosen Staatsanleihen beträgt für Rotterdam aktuell 300 Basispunkte bzw. 210 Basispunkte für Amsterdam. Die Attraktivität von Büroinvestments ist damit wieder deutlich gestiegen. In Erwartung eines sich verbessernden konjunkturellen Umfeldes und sinkender Zinsen öffnet sich 2024 in den Niederlanden ein Zeitfenster für Investmentopportunitäten.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihr Ansprechpartner

Julian Truxa
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
julian.truxa@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.