



## STÄDTE - REPORT

# AMSTERDAM

## Büromarkt

### Hohe Nachfrage

Die Wirkung der starken Konjunktur in den Niederlanden hielt auch im Jahr 2018 weiter an. Die Nachfrage nach Büroflächen in der Metropolregion Amsterdam ist und bleibt höher als das Angebot. Als Konsequenz daraus steigen die Mieten auf dem Büromarkt weiter. Erwartet wird, dass der Büroflächenleerstand in Amsterdam in den kommenden Jahren auf ein historisches Tief fallen wird. Die starke Konjunktur in Verbindung mit dem Umbau leer stehender Büros sind der Grund für den sinkenden Büroflächenleerstand. Das Interesse an und die Nachfrage nach modernen Büroflächen sind besonders hoch. Diese Entwicklungen auf dem Büroflächenmarkt führen dazu, dass sich ein Teil der Nachfrageseite auf dem Büromarkt in andere Städte verlagert.

### Nachfrage Trends

Die Nachfrage nach Büroflächen zielt vor allem auf Qualität ab. Es besteht ein Bedarf an Büros in Mischgebieten, die sehr gut erreichbar und auch kurzfristig verfügbar sind. Daneben besteht eine hohe Nachfrage nach Büros bestehend aus kleinen IKT-, Kommunikations- und Unternehmensdienstleistern sowie eine Nachfrage nach innovativen Bürokonzepten an informellen Orten in Amsterdam. Die Stadt Amsterdam gibt an, dass weiterhin ein Bedarf an der Umwandlung von (leer stehenden) monofunktionalen Bürostandorten besteht.

Ein eher neuer Trend auf dem Büromarkt in den Niederlanden ist der starke Anstieg flexibler Bürokonzepte: Servicebüros und geteilte Arbeitsräume. Diese flexiblen Bürokonzepte umfassen Büros, die an einen Endnutzer vermietet werden, der aus einer Reihe von Büroformen für einen kurzen oder langen Zeitraum wählen kann, inklusive verschiedener dafür

angebotener Dienstleistungen. Der Aufwärtstrend dieser Konzepte ist dem starken Anstieg der Freiberufler und selbstständiger Unternehmen mit ihrem höheren Flexibilitätsanspruch geschuldet.

### Reaktion auf niedriges Angebot

Das deutliche Unterangebot von Büroflächen führt dazu, dass der Bedarf nicht immer gedeckt werden kann. Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach Büroflächen bis zum Jahr 2030 auf rund 515.000 m<sup>2</sup> steigt. Momentan bestehen Pläne für eine Erhöhung des Angebots verfügbarer Büroflächen auf 970.000 m<sup>2</sup>. Der geschätzte Bedarf im Büroflächenausbau von 515.000 m<sup>2</sup> beinhaltet nicht die Wirkung, die der Brexit auf die Nachfrage nach Büroflächen in Amsterdam haben könnte. Für die Zeit nach dem Brexit wird eine Nachfrage nach Großbüros in städtischen und Mischgebieten an international bekannten Standorten wie Zuidas (Südachse) erwartet. Brexit-bedingt wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage auf dem Büromarkt in der Metropolregion Amsterdam (Metropoolregio Amsterdam) um 165.000 m<sup>2</sup> steigt. Im extremsten Fall würde Brexit sogar zu einem Anstieg der Büronachfrage um 375.000 m<sup>2</sup> führen. Der derzeit geplante Ausbau des Büroangebots würde zur Deckung dieser Nachfrage ausreichen, aber es käme wie gewöhnlich zu einer Diskrepanz in der geografischen Verteilung - das Angebot befindet sich nicht immer an den richtigen Standorten.

## Einzelhandel

Der Einzelhandel in der Innenstadt von Amsterdam bietet keine Chancen für Neueinsteiger. Einzelhändler, die im Jahr 2018 eine Präsenz in Amsterdam aufbauen wollten, fanden eine eingeschränkte Auswahl an verfügbaren Flächen vor. Wenn Einzelhandelsflächen

verfügbar wurden, wurden sie meistens vermietet, noch bevor sie auf den Markt kamen. So findet sich in der Innenstadt kaum Leerstand.

Trotz der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit stieg der Flächenumsatz im Jahr 2018 im Vergleich zu 2017. In der ersten Jahreshälfte 2018 fanden mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche einen neuen Nutzer, 163 % mehr als im Vorjahr. Die größte eingetragene Transaktion war die von Uniqlo mit 2.040 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche am Rokin. Der japanische Modehersteller wollte bereits früher in den niederländischen Markt eintreten, hatte aber bis jetzt keine ausreichend große Fläche ausfindig machen können. Andere große Neumieter sind Under Armour (1.165 m<sup>2</sup>) und Arket (1.000 m<sup>2</sup>).

Die Zahl der Besucher in Amsterdams Innenstadt steigt stark, was für den Einzelhandel auch zu Chancen außerhalb des Stadtkerns führt. Während der traditionelle Stadtkern sich zu einer Attraktion für stadtfremde Besucher auswächst, schaffen die Randgebiete der Stadt Flächen für kreative Unternehmer. An diesen Stellen lassen sich mehr Start-Ups und kleinere Unternehmen nieder, die sich mit Themen wie Gesundheit, Nachhaltigkeit, Nahrungsmitteln und Getränken befassen. Somit wird eine andere Einkaufswelt geschaffen, vor allem für ortsansässige Konsumenten, die den vollen Einkaufsstraßen im Stadtzentrum entkommen wollen.

## Investitionen

Es sieht so aus, als bewege sich das niederländische Investitionsvolumen im Jahr 2018 wieder auf einen Rekord zu. Es wird davon ausgegangen, dass das Gesamtinvestitionsvolumen in den Niederlanden zwischen 20 und 21 Mrd. Euro liegen wird, was einen Anstieg von etwa 4 Prozent im Vergleich zu 2017 darstellt.

Der Druck auf Investoren, in Immobilien zu investieren, ist weiterhin hoch. Er ist gar so hoch, dass in einigen Bereichen zu wenig hochqualitative Immobilien verfügbar sind. Da das Angebot qualitativ hochwertiger Flächen so gering ist, kommt es zu Verschiebungen an andere Standorte und in andere Investitionskategorien. Erstmals machte das Wohnsegment in diesem Jahr den größten Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen aus. Diese Position war bislang dem Büromarkt vorbehalten. Obwohl Wohninvestoren bevorzugt in den G4-Städten (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag) aktiv sind, werden auch andere Städte nachgefragt. Darüber hinaus werden Wohnimmobilien oft als Portfolios gehandelt, was mit einer großen geografischen Streuung einhergeht. Miet- und Werterhöhungen machen Mietwohnungen weiterhin populär, trotz scharfer Anfangsrenditen an nachgefragten Standorten. Büroimmobilien bleiben eine große Anlageklasse. Auffallend war, dass an den größten Abschlüssen vornehmlich internationale Investoren beteiligt waren. Zudem sticht hervor, dass die Investoren bevorzugt in Amsterdam, Rotterdam und Utrecht aktiv sind. Vorläufig wurden in Den Haag und Eindhoven weniger große Transaktionen registriert.

Auf dem Markt für Gewerbeflächen basiert das Investitionsvolumen vor allem auf einer Reihe von großen Abschlüssen im Logistikbereich. Wie auf dem Büromarkt sind auch hier vornehmlich internationale Investoren auf dem Markt aktiv. Teilweise aus diesem Grund liegen die Spitzenrenditen mittlerweile bei unter 5 Prozent. Die Streuung zwischen Risiko und Rendite hat jedoch zugenommen. Die Renditen für normale Gewerbeimmobilien außerhalb von Kerngebieten sind seit der Krise gedämpft.

Auch Investitionen auf dem Einzelhandelsmarkt blieben auf einem passablen Niveau. Während die Nachfrage normalerweise nach Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen und qualitativ hochwertige Fachmärkten besteht, waren dieses Jahr viele Abschlüsse bezüglich Super- und Baumärkten sowie Einkaufszentren für Innenausstattung zu beobachten. Die noch hohen Anfangsrenditen an diesen Standorten in Verbindung mit einer besseren Auslastung bei guter Konjunktur ziehen Investoren an.

<b>Investitionen</b>	<b>Kapitalisierungsrate</b>
<i>Erstklassige Büros</i>	16,0 – 28,5
<i>Erstklassiger Einzelhandel</i>	21,0 – 33,0
<i>Erstklassige Super-/Baumärkte</i>	13,0 – 17,0
<i>Erstklassige Gewerbe-/Logistikflächen</i>	19,0 – 21,0
<i>Neu gebaute Wohnungen</i>	18,0 - 28,5
<i>Bestandswohnungen</i>	15,0 – 25,0

### Vorschau auf den niederländischen Investitionsmarkt 2019

Für das Jahr 2019 wird wieder ein großes Investitionsvolumen im Bereich Wohnimmobilien erwartet, vor allem, weil auf dem Markt für Büroimmobilien strukturell die Nachfrage höher ist als das Angebot. Darüber hinaus stellt das knappe Angebot an Büros sicher, dass Investoren sich anderen Segmenten zuwenden. Die Renditen für Immobilien sind nach wie vor attraktiv, trotz des starken Wettbewerbs und der damit verbundenen Preisanstiege.