

Wohnimmobilienmarkt Niederlande: Rendite mit sozialer Verantwortung

Kommentar von Anton Tjoonk, Geschäftsführer Engel & Völkens Asset Management

Wohnimmobilien sind ein fester Bestandteil in den Portfolios institutioneller Investoren. Doch oftmals fokussieren sich Investments auf den Heimatmarkt. Als europaweit tätiger Asset Manager mit Zugang zum weltweiten Lizenzpartner-Netzwerk von Engel & Völkens haben wir uns die einzelnen Märkte genau angeschaut und analysiert, wo langfristig stabile Erträge bei Wohninvestments erwartbar sind: in den Niederlanden.

Wohnraumknappheit wird sich verschärfen

Für das Segment Wohnen ist neben wirtschaftlicher und politischer Stabilität in erster Linie das Bevölkerungswachstum ein wichtiges Kriterium. In den Niederlanden wächst die Anzahl der Haushalte noch schneller als die Einwohnerzahl, denn das Land verfügt über eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Allein in den vier größten Städten der Niederlande sind rund zwei Drittel der Einwohner zwischen 18 und 29 Jahre alt. Die Zahl der Singlehaushalte betrug per 1. Januar 2020 knapp 3,1 Millionen (bei acht Millionen Haushalten insgesamt).

Aktuell fehlen in den Niederlanden etwa 300.000 Wohneinheiten. Mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum um eine Million Einwohner bis 2035 wird sich der Mangel an Wohneinheiten in den kommenden Jahren weiter verschärfen und bereits 2024 auf 400.000 ansteigen.

Unterschiede zum deutschen Wohnungsmarkt

Anders als in Deutschland besteht der niederländische Wohnungsmarkt zu etwa 57 Prozent aus selbstgenutzten Eigenheimen, 43 Prozent der Wohneinheiten werden gemietet. Letztere werden zu 70 Prozent von Wohnungsgesellschaften zur Verfügung gestellt und zu 30 Prozent über Investoren, die Immobilien als Kapitalanlage nutzen, davon größtenteils Privatanleger. Institutionelle Investoren spielen in den Niederlanden bislang nur eine kleine Rolle am Wohnungsmarkt: Nur etwa ein Fünftel des Mietwohnraums, der von Investoren geschaffen wird, entfällt auf institutionelle Anleger. Aber das Interesse wächst: So haben sich ausländische Investitionen in den letzten fünf Jahren fast verdoppelt.

Regulierung des niederländischen Wohnungsmarktes

Der niederländische Wohnimmobilienmarkt ist für Investoren auch aufgrund seiner Regulierung so interessant. Er ist unterteilt in einen freien und einen kontrollierten Sektor. Unter den kontrollierten Sektor fallen Sozialwohnungen für Geringverdiener und Studenten. Hier gelten wie in Deutschland Einkommensgrenzen, aber auch Altersbeschränkungen. Die Miethöhe ist hier vorgegeben. Attraktiv wird dieser Sektor durch geringe Kaufpreise für Grundstücke und die hohe Nachfrage, also praktisch keinen Leerstand. Die Wartelisten für Sozialwohnungen sind sehr lang.

In den freien Sektor fallen mittelpreisige Wohnungen und alle anderen, unregulierten Angebote. Hier gelten keine Einkommens- oder Altersgrenzen. Auch bei Wohnungen im mittleren Preissegment ist die Miethöhe vorgegeben und die Nachfrage entsprechend hoch. Alle Mieten werden jährlich an die Inflation angepasst; im mittleren Preissegment sowie im freien Sektor ist darüber hinaus eine zusätzliche Steigerung möglich, was ein Investment für Investoren attraktiv macht. Engel & Völkers Asset Management strebt eine Mischung aus allen Bereichen an.

Soziale Aspekte zunehmend wichtiger

Unser Fokus liegt dabei auf bezahlbaren Wohnungen und hochmodernen Apartments für Studenten und Berufsanfänger in niederländischen Städten mit Wachstumspotenzial. Neben Metropolen wie Amsterdam und der gesamten Randstad-Region im Westen der Niederlande sind das auch kleinere, dynamische Städte.

Dabei wollen wir Neubauten erwerben, die möglichst aus nachhaltigen Baustoffen errichtet wurden. Außerdem sollen die Gebäude so wenig Energie und Wasser wie möglich verbrauchen und über ein Abfall-Management-System verfügen. Auch soziale Kriterien werden berücksichtigt: Bei vielen Immobilien steht der Community-Gedanke im Fokus, mit Gemeinschaftsbereichen zum Austausch und einem Community Manager.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der niederländische Wohnungsmarkt trotz oder gerade wegen seiner Regulierung für Investoren zunehmend attraktiv ist. Denn die wesentlichen Treiber - Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, Wohnraumknappheit - stimmen. Mit einer Mischung aus Investitionen in die verschiedenen Sektoren des niederländischen Wohnungsmarktes erzielen Anleger eine Diversifikation innerhalb des Segments Wohnimmobilien - und übernehmen gleichzeitig mit der Schaffung von bezahlbarem, energieeffizienten Wohnraum gesellschaftliche Verantwortung.

Zuerst erschienen in "Immobilien & Finanzierung", Oktober-Ausgabe 2021

Engel & Völkers Asset Management: Die EV Asset Management GmbH, Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, ist ein bankenunabhängiger Immobilieninvestment- und Assetmanager, der die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Bewertung, die Finanzierung und die Verwaltung bis hin zum Exit abdeckt. Die Gesellschaft ist vollständig in das globale Engel & Völkers Lizenzpartner-Netzwerk integriert. Sie kooperiert mit verschiedenen Partnerunternehmen und hat auf diese Weise einen exklusiven Zugang zu interessanten Immobilienprojekten und lokalem Knowhow. Gemeinsam verwandeln sie ihr tiefes Verständnis über die Immobilienmärkte in Investmentchancen für institutionelle Investoren – europaweit.

www.engelvoelkers.com/assetmanagement.