



KINGSTONE

REAL ESTATE

# KINGSTONE BENELUX

## Dutch Market View

Der Wohnimmobilienmarkt  
in den Niederlanden

KINGSTONE Market Views – Chartbook

Q3 2023

**FAMILY VALUES  
MEET INSTITUTIONAL VALUES**

# Ihre Benelux-Markt-Experten

## Voas Brouns

Managing Director,  
KINGSTONE Real Estate Benelux



- Mehr als 40 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien-Investmentmanagement als Fondsinitiator, Investmentmanager und auch als institutioneller Investor mit dem Schwerpunkt „Residential“.
- Bisherige berufliche Stationen (unter anderem): APG, Vesteda, Bouwfonds Investment Management BV & Catella Benelux.



## Jean Klijnen

Managing Director,  
KINGSTONE Real Estate Benelux



- Mehr als 40 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien-Investmentmanagement als Fondsinitiator, Investmentmanager und auch als institutioneller Investor mit den Schwerpunkten „Residential“ & „HealthCare“.
- Bisherige berufliche Stationen (unter anderem): APG, ABN AMRO, Bouwfonds Investment Management BV & Rabo Real Estate Group.

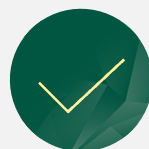
FOLLOW US!  
News & Updates



KINGSTONE  
Real Estate

# Executive Summary

## Dutch Market View



Eine Investition in den niederländischen Wohnimmobilienmarkt ermöglicht zudem institutionellen Investoren unterschiedliche (wirtschaftliche, demographisch & investitionstechnische) Vorteile für die Diversifikation des Gesamtportfolios:



Die niederländische Wirtschaft weist im Vergleich zu Deutschland strukturell höhere BIP-Wachstumsraten auf; auch die beidseitigen Handelsabhängigkeiten der Länder verringern sich sukzessive.



Das Wachstum der Bevölkerung & der Haushalte erfährt eine höhere Dynamik.



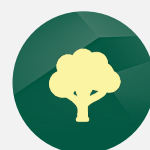
Der deutsche und der niederländische Wohnimmobilienmarkt bieten langfristig quantitative Diversifikationspotenziale.



Der Wohnimmobiliensektor in den Niederlanden ist ein Stabilitätsgarant: Gegenstand „Wohnen“ als Einnahmequelle ist ein menschliches Grundbedürfnis und wird durch eine diversifizierte Mieterbasis gestützt.



Die Anfangsrenditen sind attraktiv, da im Rahmen des derzeitigen Preisanpassungsprozesses sowohl ein Renditespread vorhanden ist als auch die vorherrschende Wohnungsknappheit das Risiko begrenzt.



Zugleich ist die Angebotsseite aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen und der Regulierungsinitiativen der niederländischen Regierung derzeit eingeschränkt; Nachfrage hingegen aufgrund der demographischen Entwicklung stark steigend.

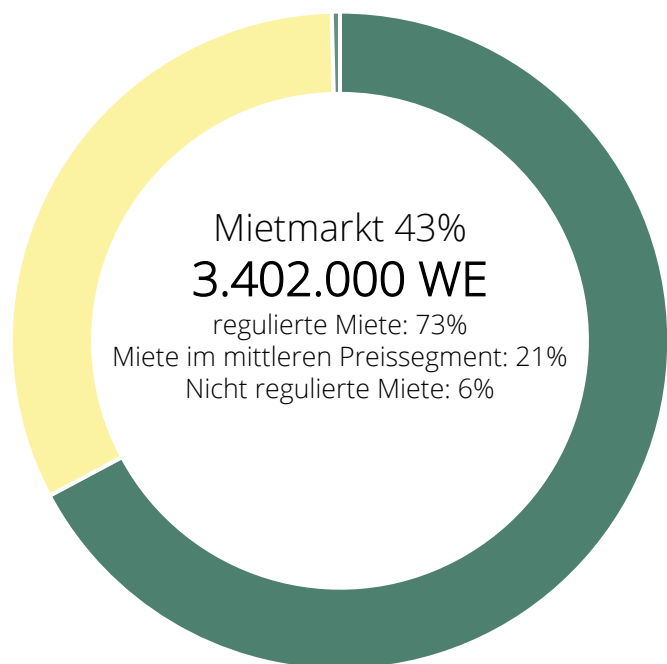
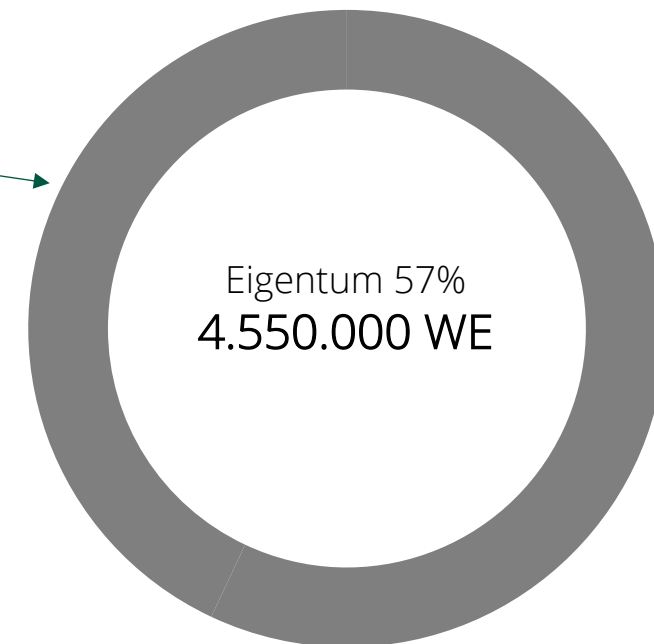
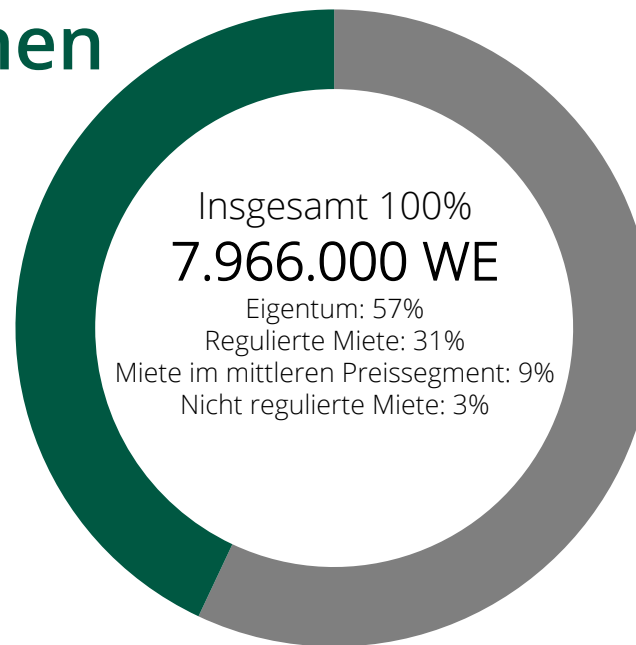


Investoren können einen attraktiven Cashflow mit „Inflation Hedge“ (Kopplung der Mietkontrakte an die Inflation) erwerben.

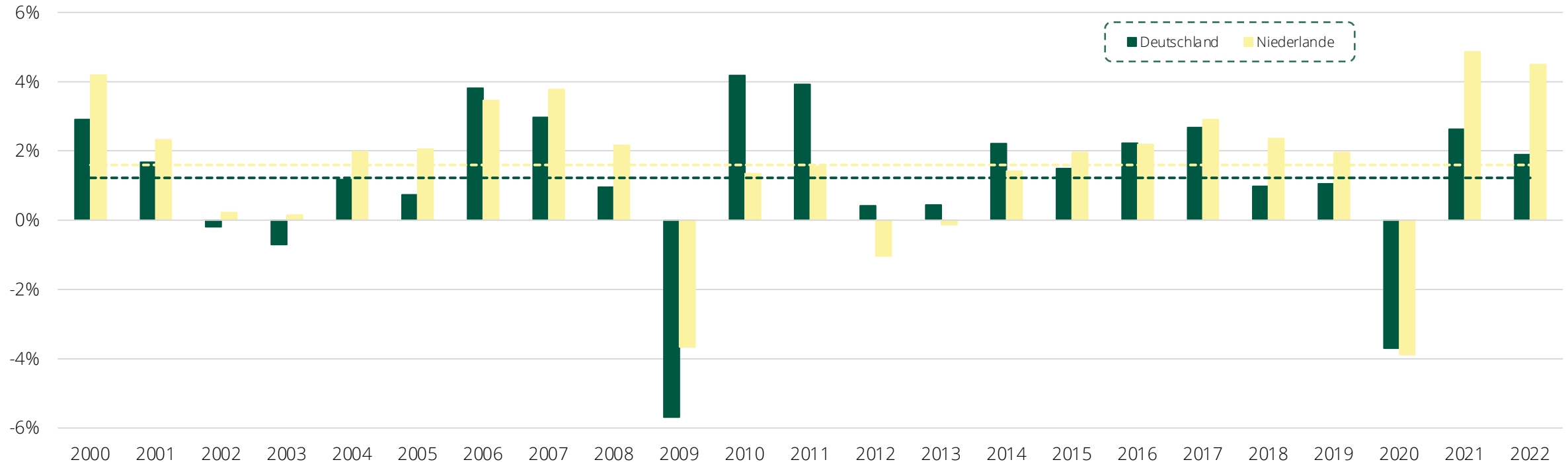


# Struktur des niederländischen Wohnimmobilienmarktes

## Der niederländische Wohnimmobilienmarkt

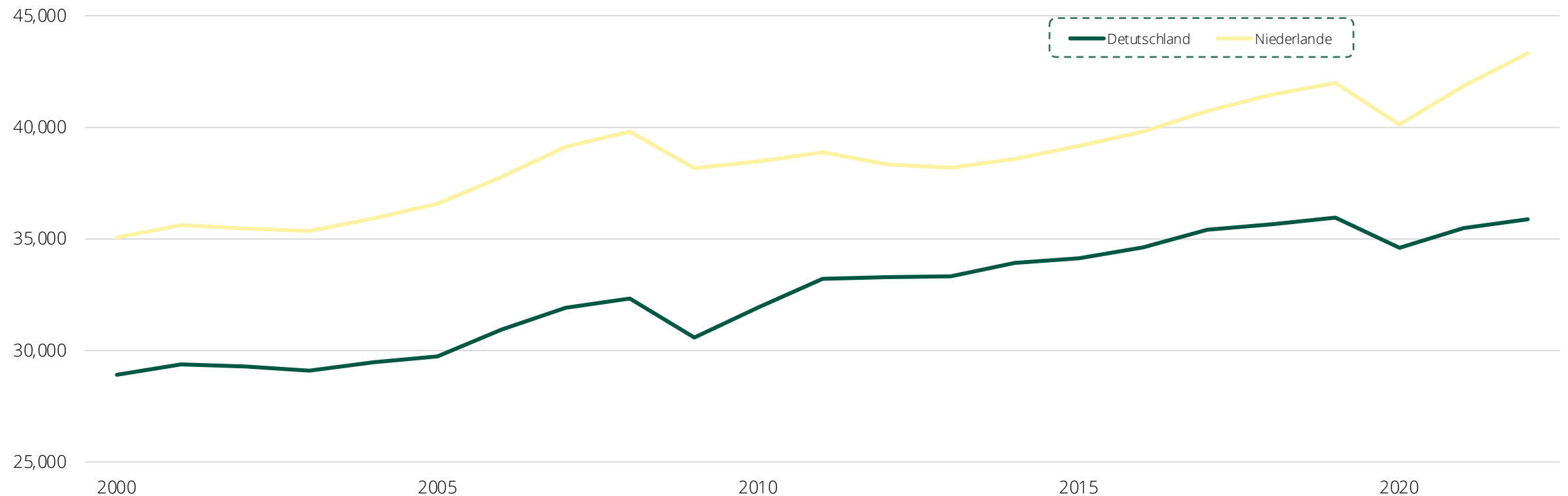


# Wirtschaft – starkes BIP-Wachstum\* für die Niederlande im Vergleich



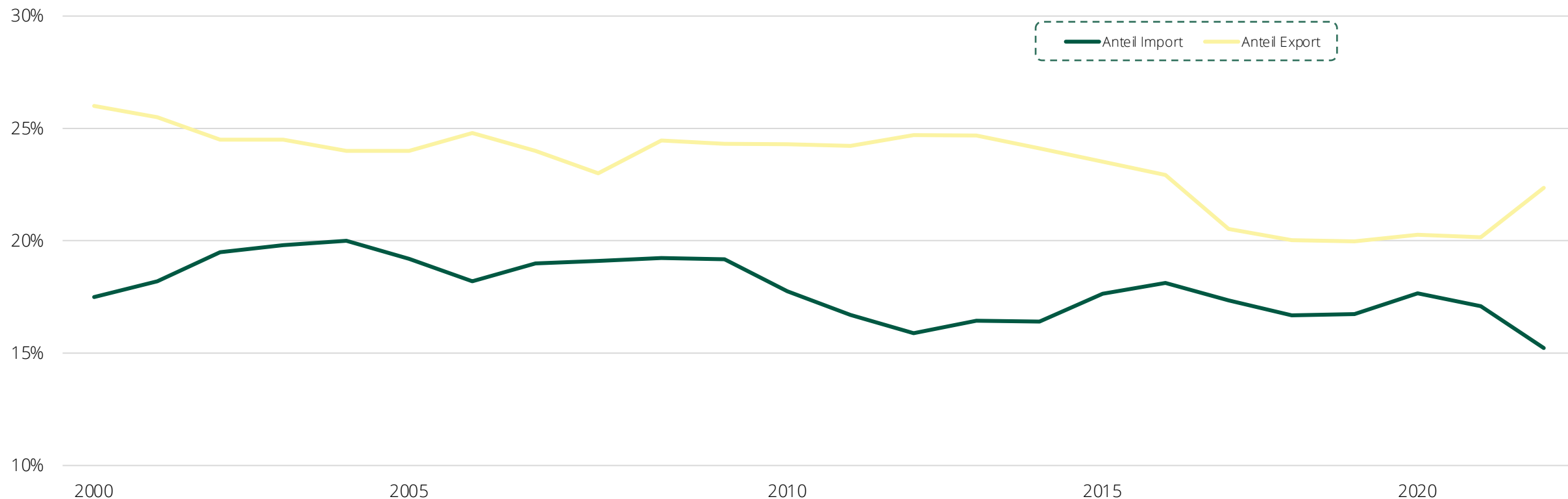
- Seit 2014 verzeichnete die niederländische Volkswirtschaft kontinuierlich hohe BIP-Wachstumsraten.
- Das Land weist seit 2000 im Durchschnitt eine höhere Wachstumsrate pro Jahr von 0,4% als die deutsche Wirtschaft auf. Seit der Eurokrise hat sich diese Wachstumsdifferenz sogar auf 0,7% erhöht.
- Diese Differenzen sind auf strukturelle Unterschiede in den zugrunde liegenden Wirtschaftssektoren zurückzuführen. In Deutschland sind die Sektoren Landwirtschaft und Industrie relativ stark ausgeprägt; in den Niederlanden haben hingegen der Handel sowie der öffentliche als auch der private Dienstleistungssektor einen größeren Anteil. Im Zuge der Corona-Pandemie haben sich die Unterschiede noch erhöht.

# Wertschöpfung – Strukturelles hohes Pro-Kopf-Wirtschaftsniveau\*



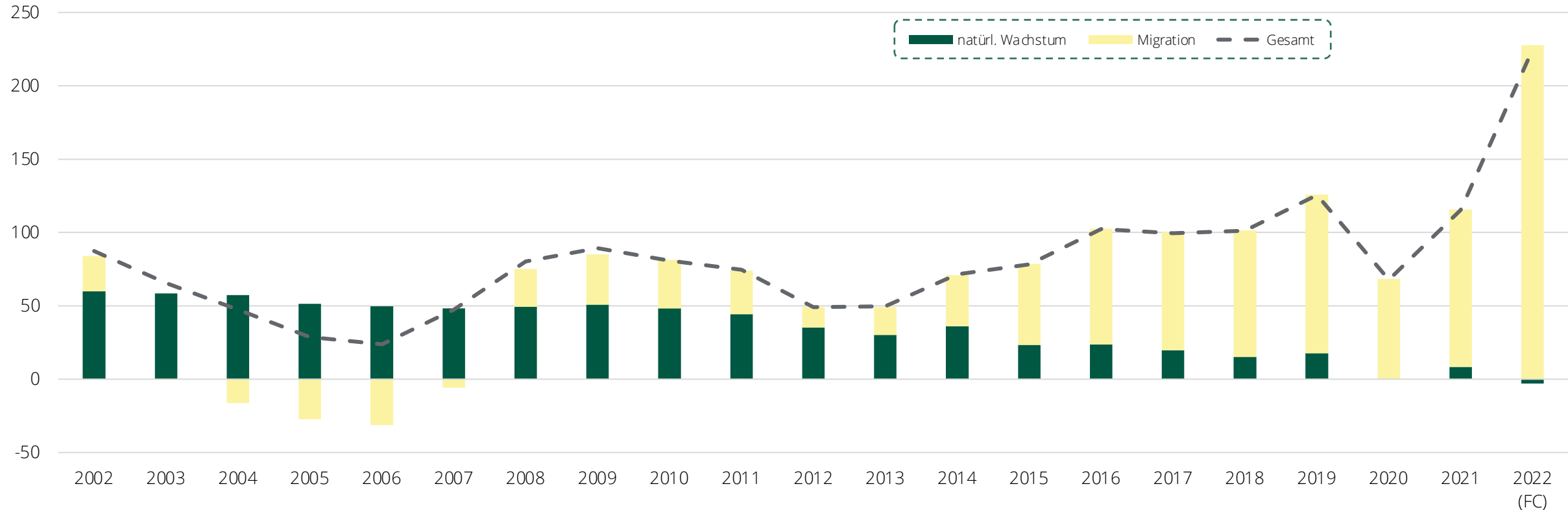
- Die Niederlande haben ein strukturell höheres Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf im Vergleich zu Deutschland. Im Jahr 2022 war das Pro-Kopf-BIP in den Niederlanden um 15% höher. Bereinigt um Preisunterschiede, beträgt die Differenz immer noch 10%.
- Die Ursache für diesen Unterschied ist bereits in den 1990er Jahren verankert. Während Deutschland die Wiedervereinigung zu bewältigen hatte, florierte die Volkswirtschaft in den Niederlanden. Der strukturelle Unterschied besteht bis heute. Dies ist auch auf die historischen Strukturmaßnahmen der holländischen Regierung in Abstimmung mit Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern zurückzuführen (sogenanntes „Poldermodell“).
- Lediglich die Durchführung von Strukturreformen können die Wachstumsdifferenzen zwischen den beiden Ländern verringern.

# Außenhandel – vielfältige wirtschaftliche Vernetzung\*



- Die niederländischen Branchen haben sich in den letzten Jahren erweitert und an Vielfalt dazugewonnen. Der Schwerpunkt verlagerte sich mehr und mehr hin zur Produktion von technologieintensiven Produkten.
- Auch der Außenhandel ist vielschichtiger geworden: Die Abhängigkeit von Deutschland als Handelspartner nimmt sukzessive ab. Die vermeintliche Trendumkehr im Jahr 2022 ist lediglich auf höhere Energiepreise zurückzuführen.
- Gleichwohl bleibt auch im Jahr 2023 Deutschland der wichtigste Handelspartner der Niederlande.

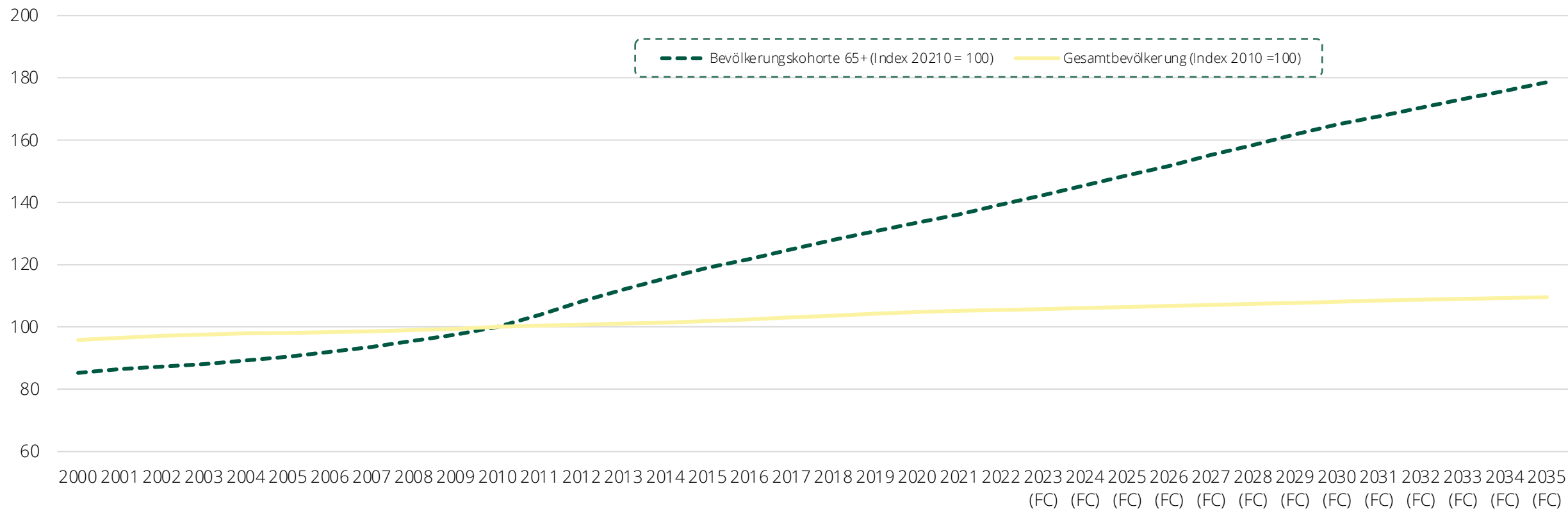
# Demographie – starkes Bevölkerungswachstum\* genährt durch Migration ...



- Die Bevölkerung nimmt seit 2012/2013 überdurchschnittlich stark zu, wobei ein kleiner Einbruch in der Coronakrise aufgrund nachlassender Migrationsbewegungen beobachtbar war.
- Das natürliche Bevölkerungswachstum (Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen) nimmt allerdings ab und war im Jahr 2022 sogar erstmalig negativ.
- Andererseits gibt es einen stark steigenden Zuzug aus dem Ausland. Die Migration dominiert seit 2014 das Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2022 wurde dieser Trend durch die Ankunft von Flüchtlingen aus der Ukraine (ca. 87.000 bis Ende 2022) weiter verstärkt.
- Seit 2014 sind die Haushalte 1,5-mal schneller gewachsen als die Bevölkerung in absoluten Zahlen.

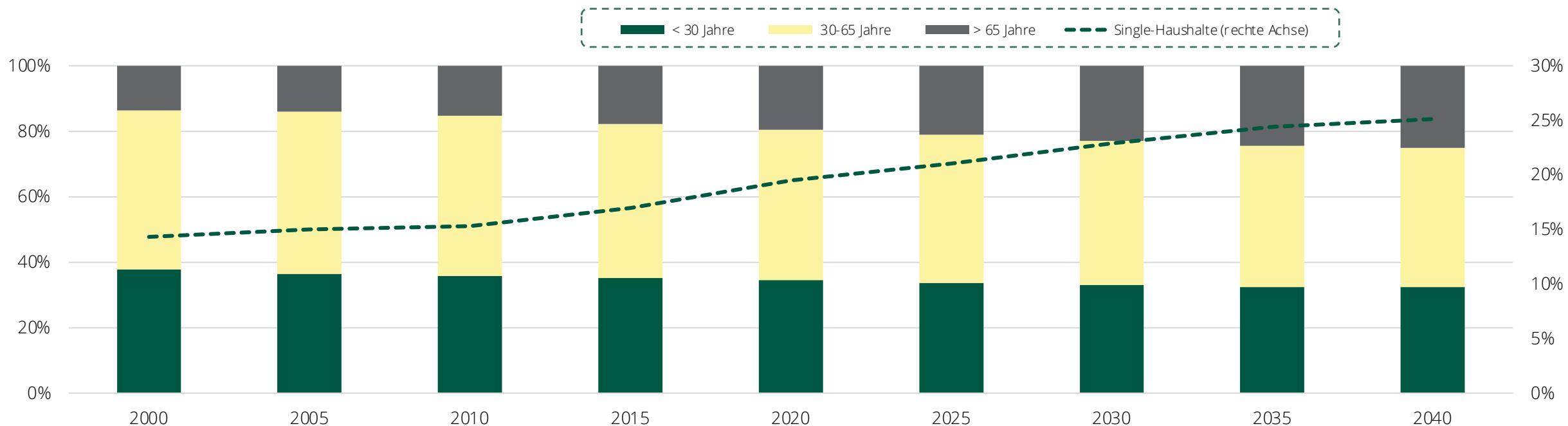


# Demographie – ... und durch ein deutliches Wachstum der Alterskohorte 65+



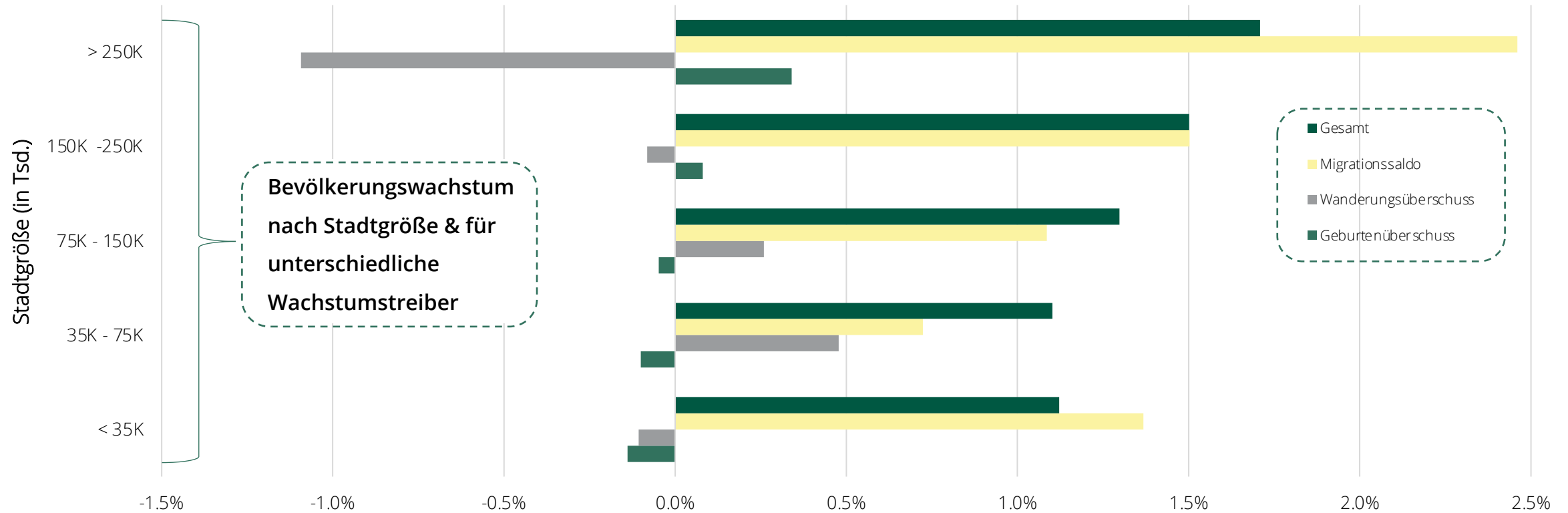
- Die Niederlande verzeichneten in den letzten Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum.
- Das Gesamtwachstum wurde jedoch insbesondere durch die Zunahme der Alterskohorte 65+ getragen.
- Das Wachstum der Alterskohorte 65+ wird auch in Zukunft deutlich zunehmen; auf diese Alterskohorte zugeschnittene Wohnungen werden in Zukunft sehr gefragt sein.

# Demographie – die Bevölkerung wird immer älter und die Single-Haushalte steigen\*



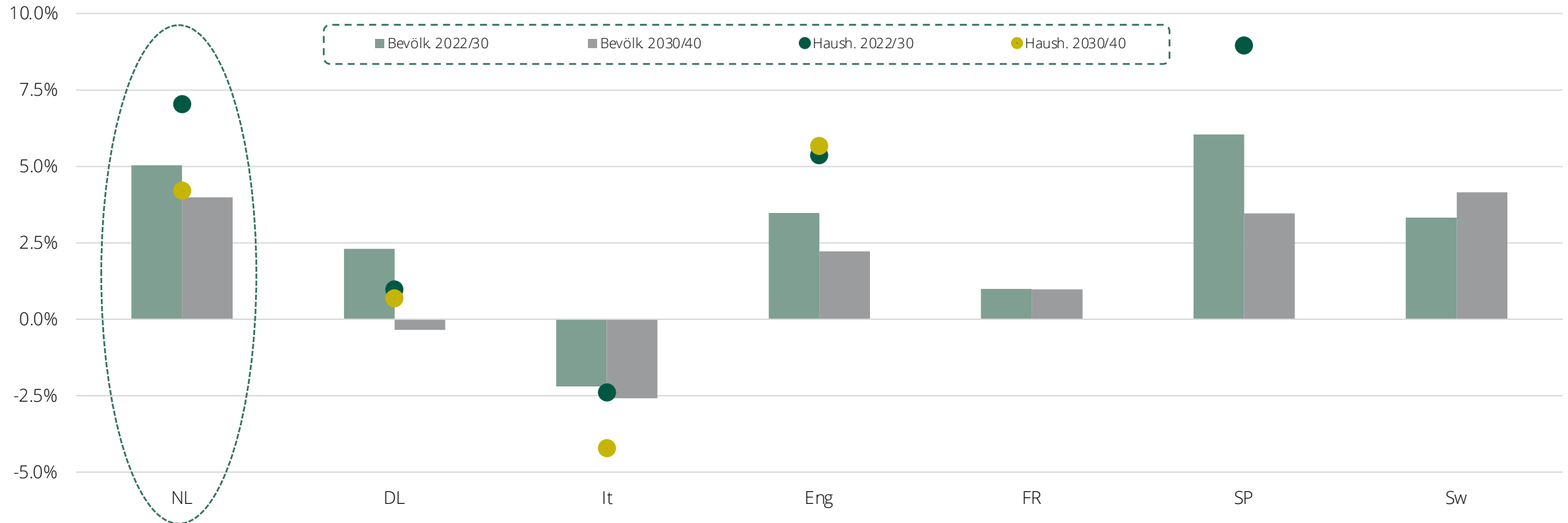
- Der Anteil der Alterskohorte 65+ an der Gesamtbevölkerung wird sich im Zeitraum bis 2040 – betrachtet ab dem Jahr 2000 – nahezu verdoppeln.
- Der Anteil junger Menschen bis 30 Jahre ist hingegen tendenziell rückläufig.
- Der Anstieg der Alterskohorte 65+ trägt auch zu einem Anstieg der Single-Haushalte bei.

# Demographie – Wachstum für Städte aller Couleur\* – aber verschiedene Wachstumstreiber



- Die Bevölkerung nahm im ganzen Land im Jahre 2022 um 1,3% zu.
- Aus der regionalen Perspektive ist die Einwohnerzahl der vier größten Städte Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Utrecht in der Metropolregion Randstad am stärksten angestiegen. Das Wachstum ist im Besonderen auf den Zuzug junger Erwachsener und der Migrationsbewegung zurückzuführen. Der inländische Wanderungssaldo – im Besonderen ohne Migration – weist in den großen Metropolen hingegen einen negativen Saldo auf.
- In Mittelstädten mit 150.000 bis 250.000 Einwohnern ist die inländische Migration gleich geblieben.
- Kaufkraft verschiebt sich mehr und mehr in andere Randgemeinden und andere Regionen.

# Demographie – langfristig deutliches Wachstum\* für die Bevölkerung und für die Anzahl der Haushalte erwartet



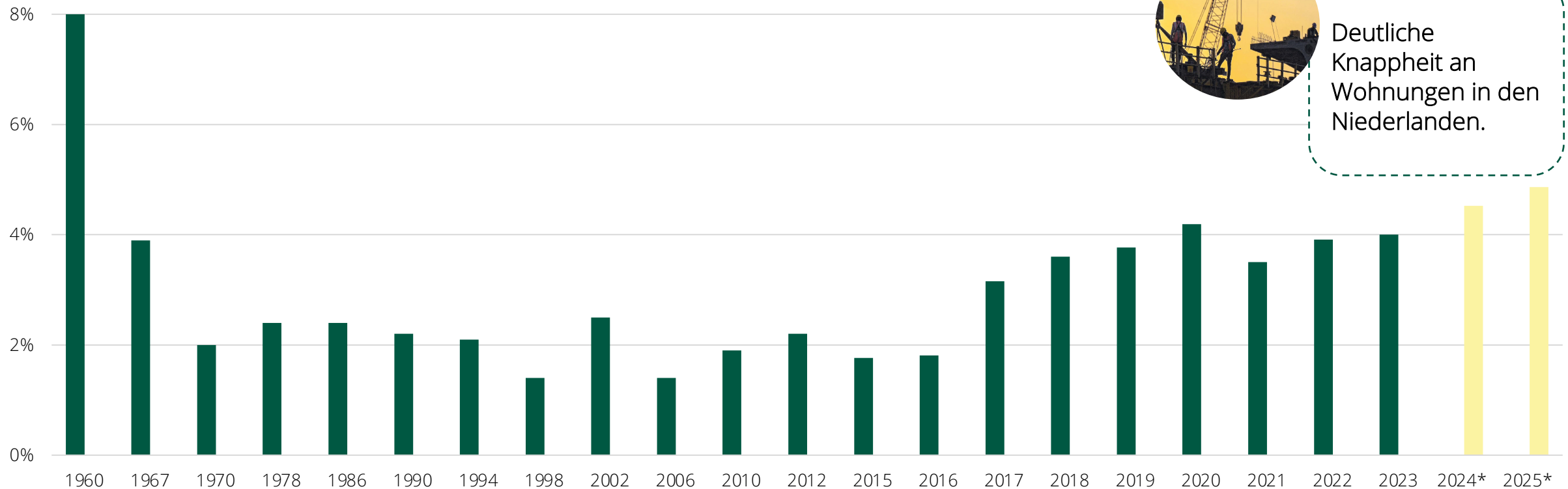
- Es wird erwartet, dass die Anzahl der Haushalte bis 2030 weiterhin stark steigt.
- Damit gehört die Niederlande zu den am schnellsten wachsenden Ländern Europas.
- In Kombination mit der fortschreitenden Urbanisierung verzeichnen alle größeren Städte in den Niederlanden einen deutlichen Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Anmerkungen: Für Schweden (Sw), Frankreich (Fr) und teilweise für Spanien (SP) sind keine Haushaltsdaten verfügbar.

Quelle: Verschiedene Statistikämter der jeweiligen Länder (2022). Analyse & Darstellung: KINGSTONE Real Estate; Q2 2023.

\* Erwartete Bevölkerung- und Haushaltszuwachs in Prozent.

# Wohnimmobilienmarkt – steigende Nachfrage und sinkendes Angebot mündet in zunehmender Wohnungsnot\*

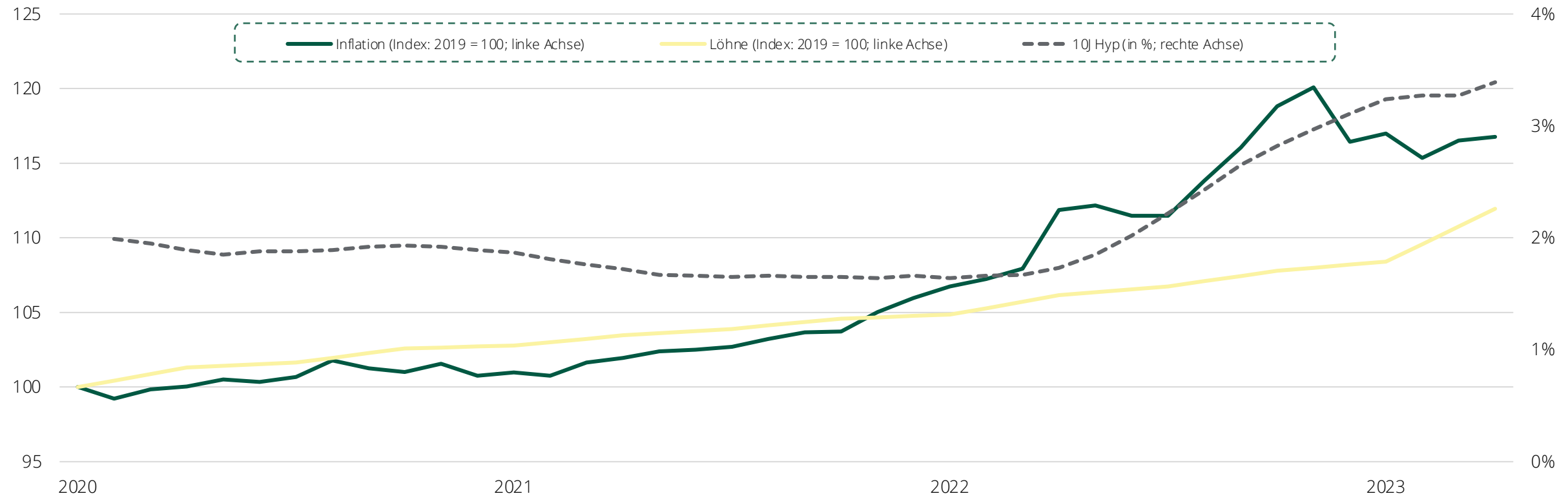


Deutliche Knappheit an Wohnungen in den Niederlanden.



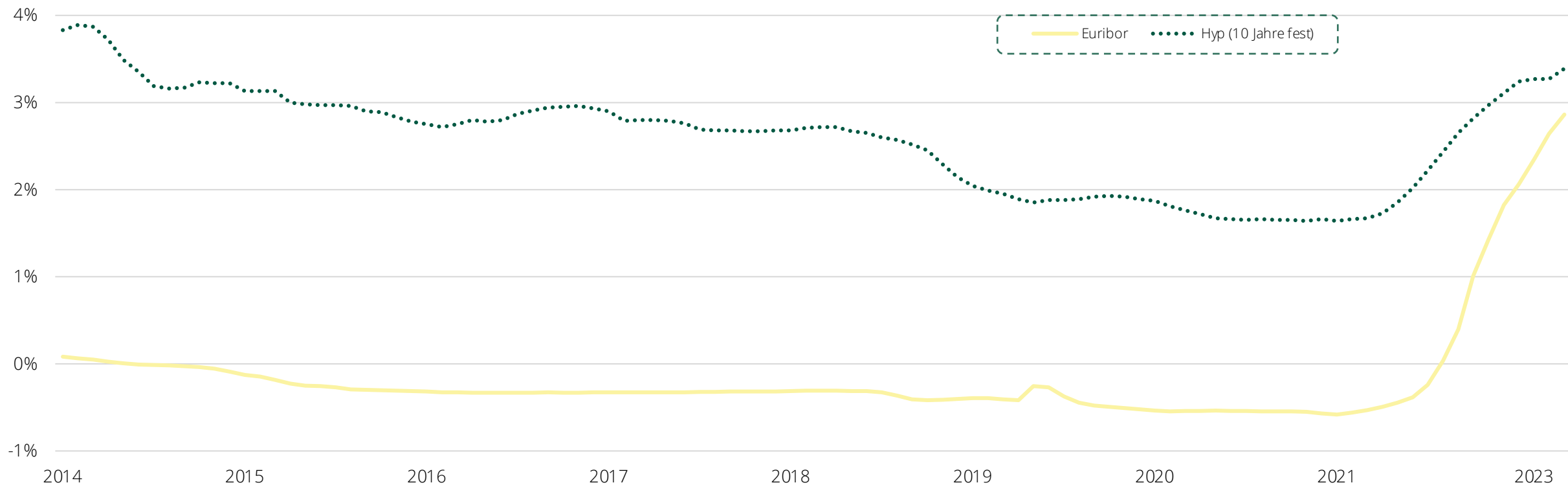
- Die faktische Nachfrage nach neuen Wohnungen stieg deutlich schneller als in den Prognosen vorgesehen an.
- Gleichzeitig verringert sich derzeit aufgrund steigender Zinsen, strengerer Finanzierungsanforderungen der Banken, Insolvenzen im Bausektor und sich einer in letzter Konsequenz nachlassenden Bauaktivität das Angebot an Wohnungen.
- Darüber hinaus wurden Fördermittel gekürzt oder gar abgeschafft; zusätzlich die Steuerbelastung – insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften – erhöht.
- Folge: Die Wohnungsnot – in Form fehlender Wohnungen – nahm ab 2014 rapide zu.

# Wohnimmobilienmarkt – veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen: Inflation als Akzelerator für Löhne & Zinsen



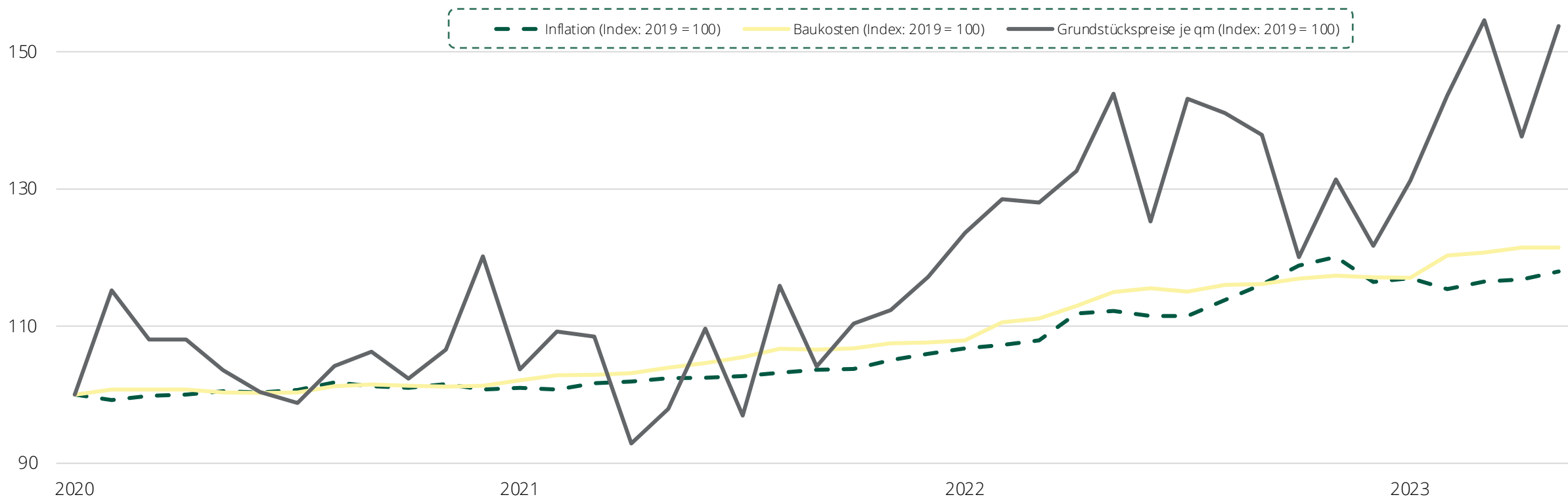
- Die akkommodierte Geldpolitik der EZB hielt die Zinsen über mehr als eine Dekade hinweg sehr niedrig. Bereits Ende 2021 stieg die Inflation nach der Aufhebung erster Coronamaßnahmen merklich an.
- Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine mit dem resultierenden Anstieg der Energiepreise wurden deutlich höhere Inflationsraten realisiert.
- Die Entwicklung des Preisniveaus finden Einklang in die Lohnpreis- und die Nominalzinsniveaubildung.

# Wohnimmobilienmarkt – steigende Zinsen und restriktivere Finanzierungsbedingungen\* als Angebotsschock



- Neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der einhergehenden Wohnungsknappheit bewirkten die expansiven Geldpolitiken der EZB eine Ausweitung des Immobilien-Spreads (Differenz zwischen Immobilienrendite und der Anleihen-Verzinsung). Dies machte den Markt für private als auch (internationale) institutionelle Anleger interessant.
- Eine sinkender Euribor als Kurzfristzins schlug sich recht unmittelbar auch im Preis für das langfristige Fremdkapital für die Immobilienfinanzierung (Hypothekendarlehen) nieder.
- Als Folge der grassierenden Inflation vollzieht die EZB derzeit eine geldpolitische Wende, welche sowohl den Anstieg des kurzfristigen (Euribor) als auch des langfristigen Zinsniveaus (Hypothekenzins) bewirkte. Zudem erhöhten Banken im Zuge der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten ihre Kreditmargen. Höherer Basiszins und steigende Margen implizierten derzeit einen Rückgang des Angebots und nähren den Nachfrageüberschuss.

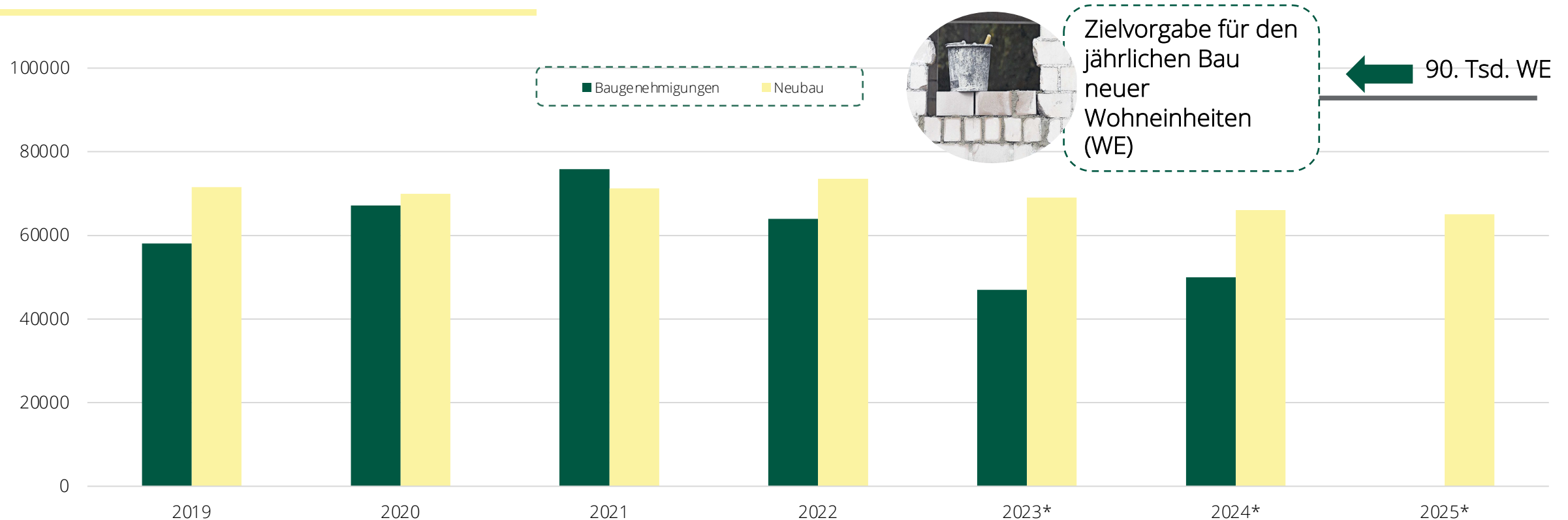
# Wohnimmobilienmarkt – hohe Baukosten verhindern Neubau



- Die Entwicklung der Baukosten hat einen großen Einfluss auf das Marktgleichgewicht am Wohnimmobilienmarkt: ökonomische Interdependenz zwischen den Preisen für Bestandsimmobilien und den inhärenten Reproduktionskosten als Summe von Grundstücks- und aggregierten Baukosten.
- Bei den Preisen für Grundstücke war bereits in den letzten Monaten und Jahren eine klare Inflation der Vermögenswerte – deutlich oberhalb der Verbraucherpreisinflation – erkennbar. Der Anstieg wurde aber genährt von der expansiven EZB-Geldpolitik der letzten Jahre. Im Rahmen des Preisanpassungsprozesses manifestiert sich derzeit eine Reduktion der Grundstückskosten.
- Auch die Entwicklung der Baukosten lag in der Regel oberhalb der Verbraucherpreisinflation. Hohe Preissteigerungsraten werden wohl der Vergangenheit angehören; Baukosten werden aber perspektivisch hoch bleiben.

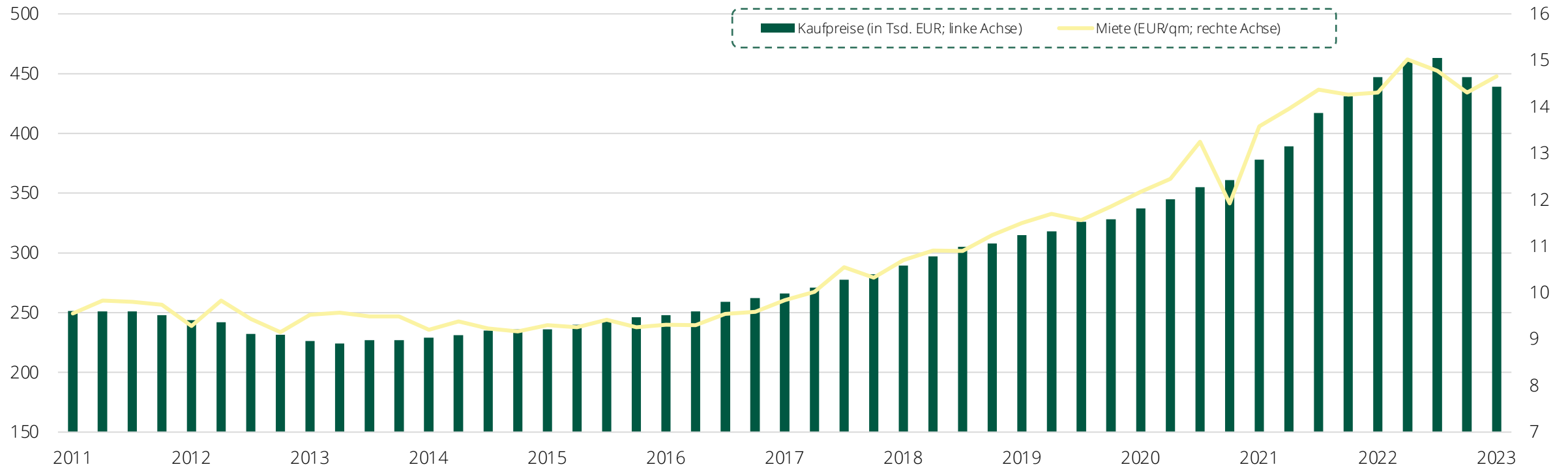


# Wohnimmobilienmarkt – Zahlen für Genehmigungen & Neubau gehen deutlich zurück



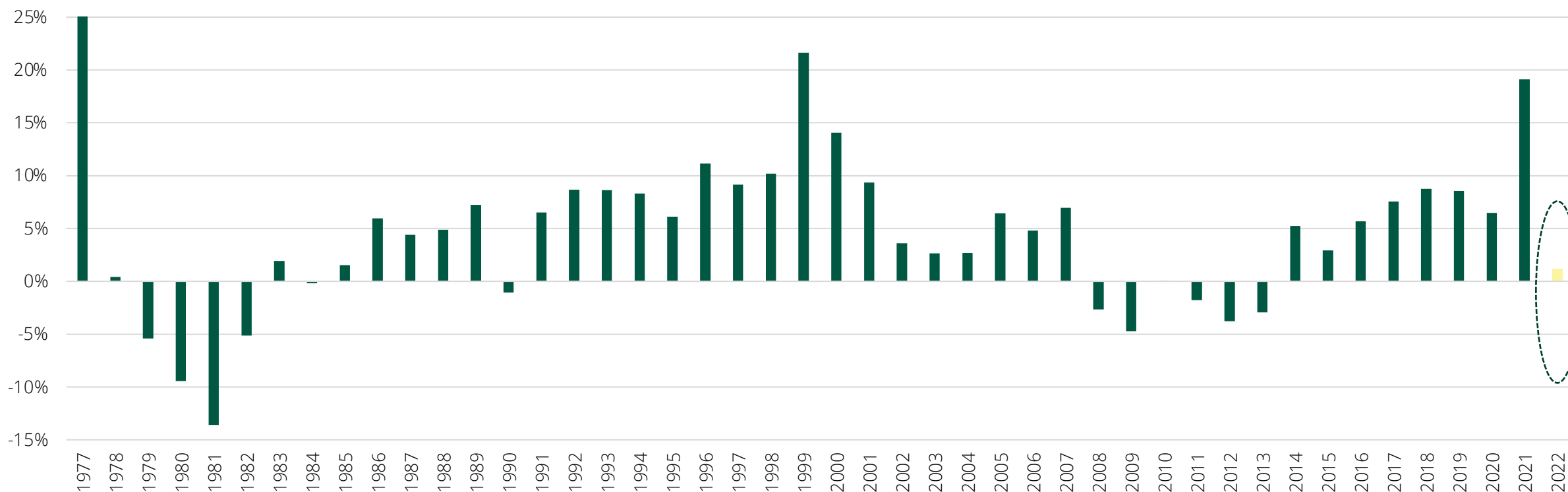
- Die hohen Kosten für Bauen und Finanzierung schlagen sich in geringeren Fertigstellungszahlen (Neubau) als auch weniger angefragten Genehmigungsanträgen nieder. Für die Jahre 2023 und 2024 werden pro Jahr maximal 50 Tsd. neue genehmigte Anträge erwartet.
- Bauträger sind zwar noch aktiv; dies begrenzt sich aber zunehmend auf den mit Fördermittel ausgestatteten Eigenheimmarkt für junge Familien und Ersterwerber.
- Doch gerade im mittleren Mietpreissegment werden aufgrund der aktuellen Zurückhaltung von Entwicklern und Investoren kaum neue Wohnungen gebaut. Die Defizite weiten sich aus.

# Wohnimmobilienmarkt – Kaufpreise und Mieten stiegen rasant – Divergenz ab Ende 2022\*



- Der Wohnungsmarkt verzeichnete seit Ende des Jahres 2015 bis in das Frühjahr des Jahres 2022 hinein mit über 90% ein deutliches Wachstum der Kapitalwerte. Allerdings sind sowohl deutliche Preisunterschiede für die Dynamik zwischen den Stadttypen (großen Metropolen und Mittelstädte) als auch innerhalb der einzelnen Stadttypen erkennbar.
- Wenngleich auch die Mieten nennenswerte Zuwächse erfuhren, konnten diese mit der Dynamik der Kapitalzuwächse nicht mithalten. Diese Entwicklung mündete in einer deutlichen Kompression der Renditen.
- Gerade Privatanleger waren als „Buy-to-let“-Investoren sehr aktiv, sodass potenziellen Erwerbern von Wohneigentum der Markteintritt kaum bzw. nur unter hohen Kosten möglich war.

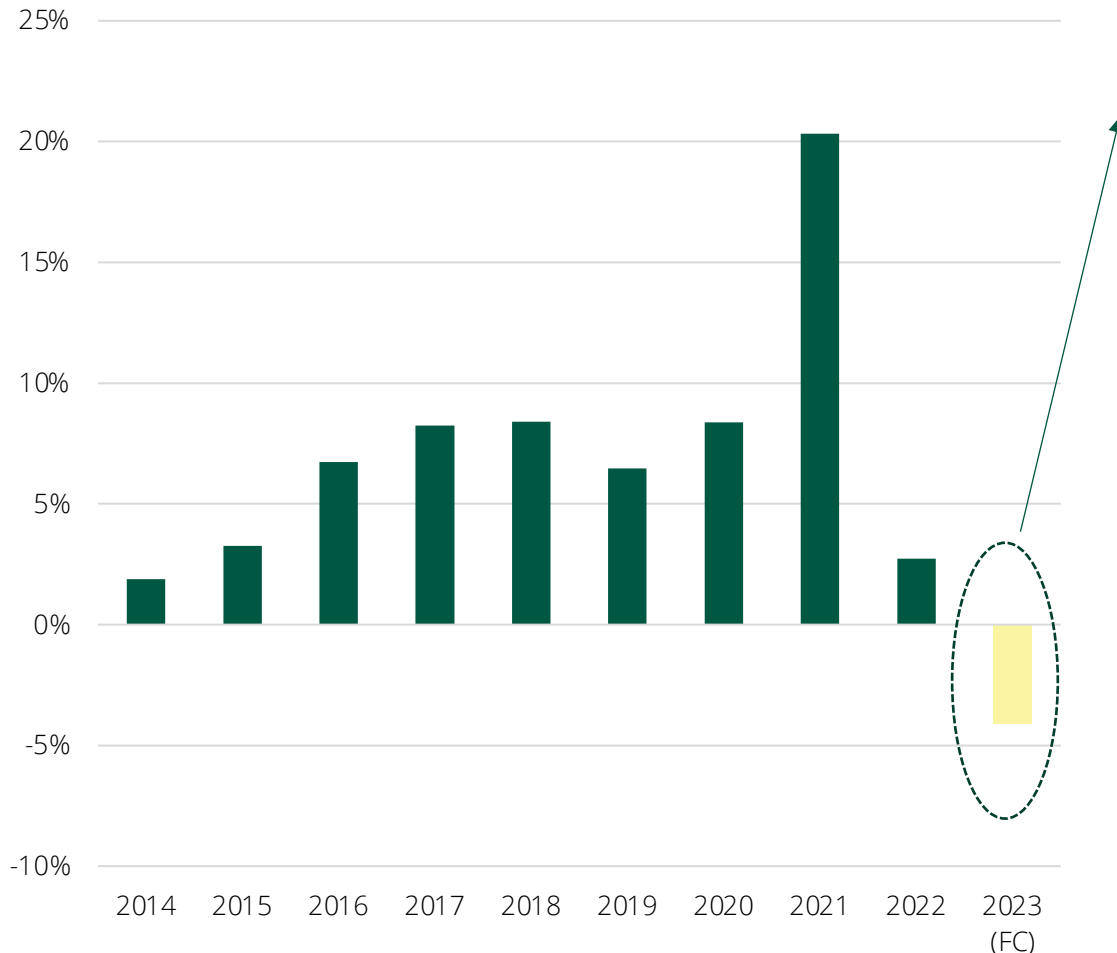
# Wohnimmobilienmarkt – Indexentwicklung\* demonstriert langfristige Stabilität des Marktes



- In der langfristigen Perspektive – ab Mitte der 70er Jahre – kristallisiert sich die Stabilität des niederländischen Wohnimmobilienmarktes heraus. Lediglich in zwei Phasen war ein Abschwung erkennbar. Seit 1985 bis 2007 erfuhr der Markt kontinuierlich positive Wachstumsraten.
- Auch seit 2014 bis heute (Ende 2022) ließen sich nur Zuwächse erkennen. Im Jahr 2022 war mit knapp 1,2% nur ein Miniwachstum beobachtbar. Während der Index in Q1 2022 noch ein deutliches Plus erfuhr, waren im weiteren Verlauf des Jahres erste Abschlüsse erkennbar.
- Die Gretchenfrage – wie geht es für das Gesamtjahr weiter?

# Wohnimmobilienmarkt – Ausblick

## Wohnimmobilienpreisindex (Veränderung in %)

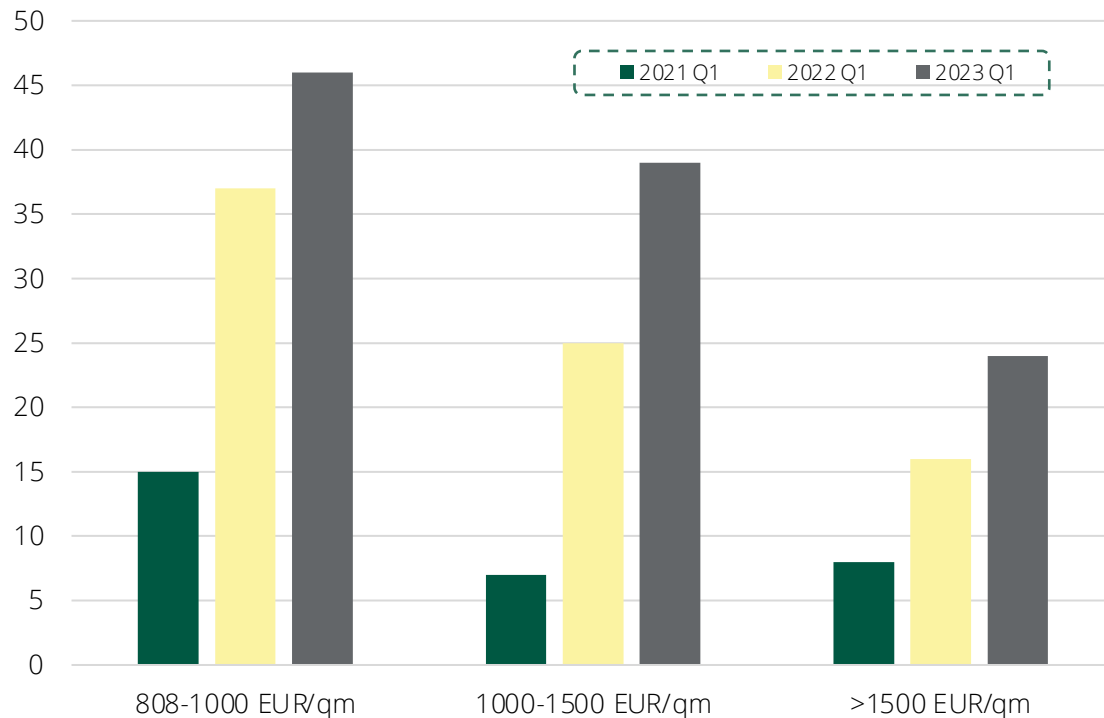


Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) (2023). Analyse & Darstellung: KINGSTONE Real Estate; Q2 2023.

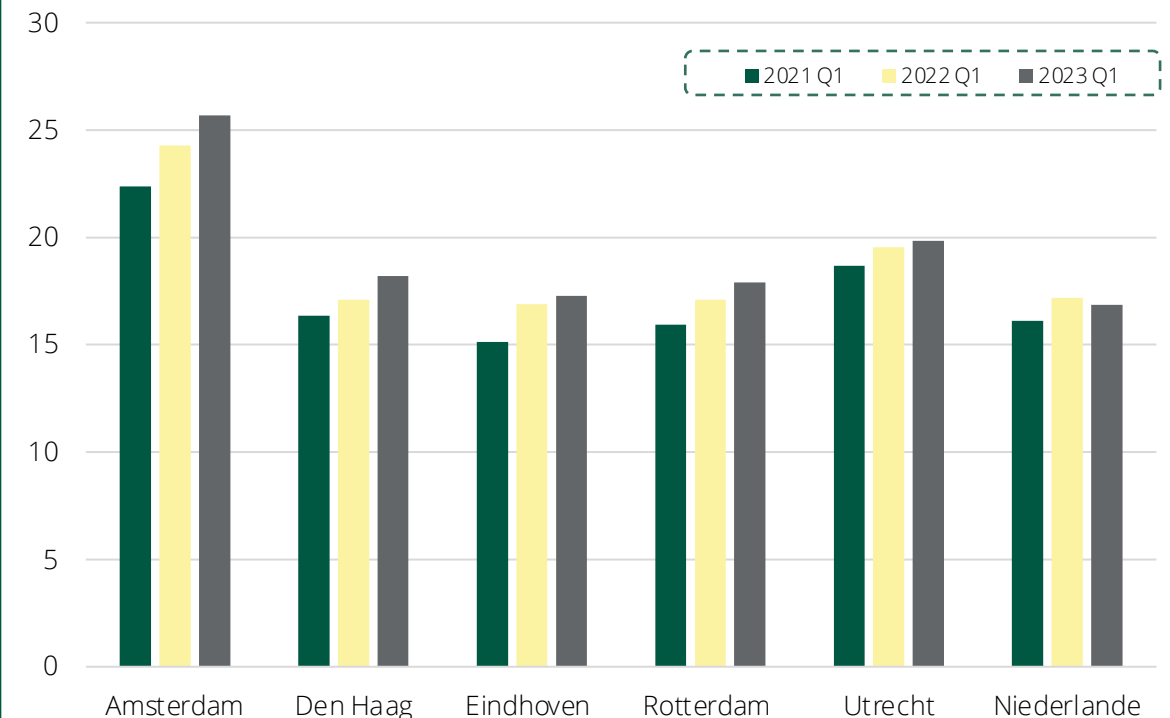
- Es wird erwartet, dass die Hauspreise im 2023 Jahr um durchschnittlich vier bis fünf Prozent zurückgehen werden.
- Doch bereits im kommenden Jahr wird der Abwärtstrend zu Ende gehen.
- Steigende Einkommen werden es der Käuferseite ermöglichen, Ende 2023 etwa den gleichen Betrag zu leihen, wie vor dem Beginn des Zinsanstiegs.
- Zwar ist für Q2 2023 noch eine negative Änderung des Hauspreisindizes ersichtlich; aber für den Monat Juni waren positive Wachstumsraten beobachtbar.
- In Verbindung der vorherrschenden Wohnungsknappheit mit niedrigeren Hauspreisen resultieren Chancen für Investoren.

# Wohnimmobilienmarkt – große Nachfrage für Mietwohnungen im mittleren Preissegment

Anzahl der Interessenten für Wohnungen nach Preiskategorie

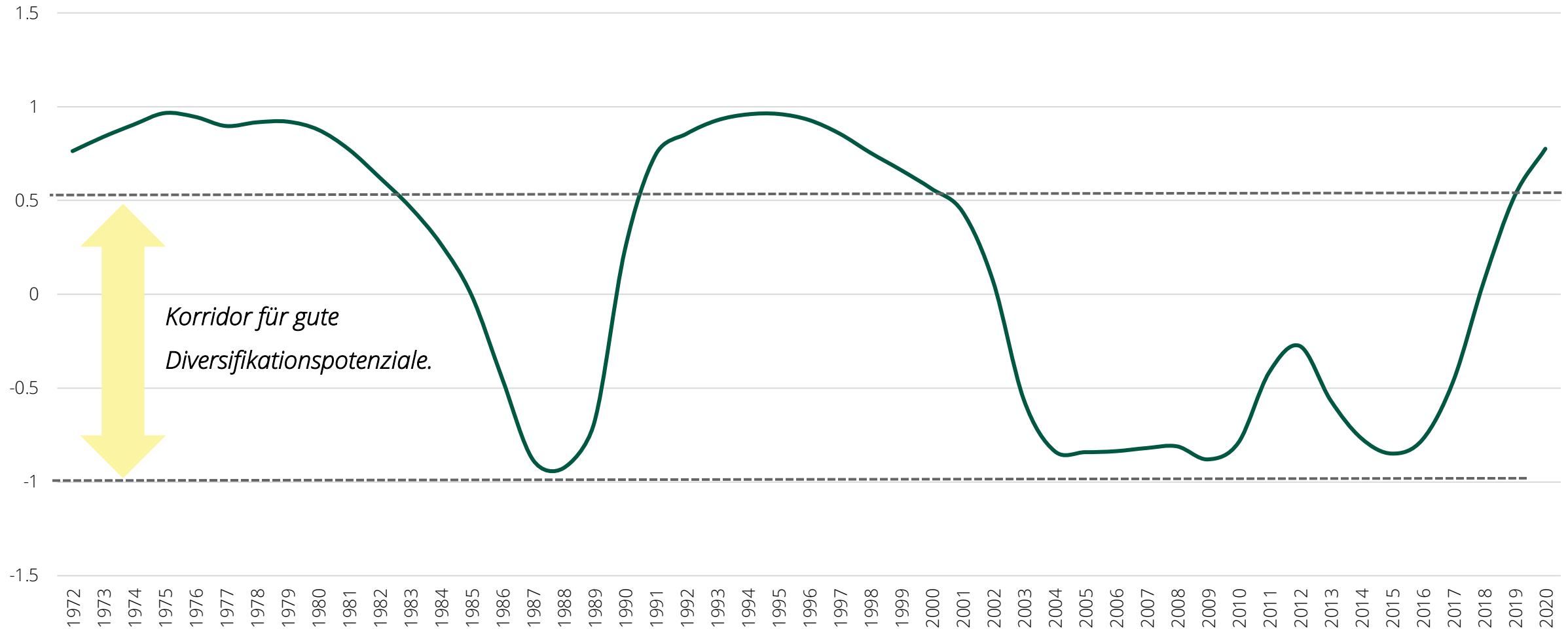


Jüngste Entwicklung der Mieten im mittleren Preissegment (EUR / qm)



- Die Substitution von Kaufinteressierten zu Mietern erhöht die Nachfrage in allen Mietsegmenten; aber gerade in dem mittleren (bis 1.500 EUR / Monat) und dem höheren Segment (mehr als 1.500 EUR / Monat) außerhalb des regulierten Marktes ist der Nachfrageschub sehr stark ausgeprägt.
- Die Mieten steigen zudem nicht nur in den fünf größten Städten der Niederlande, sondern auch in anderen Regionen.
- Der Fokus der Anfragen richtet sich auf vergleichsweise kleine Wohnungen bis 75 qm.
- In letzter Konsequenz erhöht sich der Druck – auch auf die Politik – kleine Wohnungen im gesamten Land im mittleren Mietsegment zur Verfügung zu stellen.

# Wohnimmobilienmarkt – zum Teil Korrelationsvorteile\* zwischen Deutschland und den Niederlanden



Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) (2023). Analyse & Darstellung: KINGSTONE Real Estate; Q2 2023.

\* Darstellung des rollierenden Korrelationskoeffizienten (10 Jahre) für den Zeitraum 1962 bis 2020.

Der Korrelationskoeffizient ist ein Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs zwischen zwei mindestens intervallskalierten Merkmalen und kann Werte zwischen -1 und +1 annehmen.

# UNSER RESEARCH

## In-House Experten

- Sich ständig weiterentwickelnde makroökonomische Trends erhöhen die Komplexität von Investitions-entscheidungen im Immobilienmarkt - die Megatrends bieten Chancen und Herausforderungen zugleich.
- Eine fundierte Analyse ist die wesentliche Basis für die Ausarbeitung unserer Anlagestrategien in Anlehnung an die von uns definierten Megatrends.
- Für die Konzeption von Investmentprodukten sind zwei Dinge von eminenter Bedeutung: das Chancenpotenzial langfristige Werttreiber zu identifizieren, aber auch resultierende Risiken zu erkennen und substantziell zu begrenzen.
- Etablierte und expandierende lokale Marktpräsenzen ermöglichen ein strategisches Verständnis der Einflussfaktoren des Marktes und der Entwicklungen auf den lokalen Immobilienmärkten.



**Maximilian Radert, LL.M., EMBA**  
Head of Product Development & Research



Regelmäßig werden neue  
auf unserer Website  
veröffentlicht

- Studien
- Berichte
- Webinare

CLICK HERE TO FOLLOW US!  
News & Updates



# Kontakt

## **Maximilian Radert, LL.M., EMBA**

Head of Product Development & Research  
KINGSTONE Investment Management GmbH  
E m.radert@kingstone-re.com

## **Voas Brouns**

Managing Director  
KINGSTONE Real Estate Benelux B.V.  
E v.brouns@kingstone-re.com

## **Jean Klijnen**

Managing Director  
KINGSTONE Real Estate Benelux B.V.  
E j.klijnen@kingstone-re.com



## **KINGSTONE Investment Management GmbH**

Promenadeplatz 10  
80333 München

## **KINGSTONE Real Estate Benelux B.V.**

Gustav Mahlerplein 105-115  
1082 MS Amsterdam

[www.kingstone-group.de](http://www.kingstone-group.de)

### **Disclaimer**

Die vorliegende Darstellung dient Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, keine Anlageempfehlung, kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Anlageprodukten dar. Die Informationen sind nicht geeignet, auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der KINGSTONE Investment Management GmbH („KINGSTONE“) sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch KINGSTONE.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form (generisches Maskulinum) oder eine les- sowie vorlesbare geschlechtsneutrale Sprache verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.