

## Vertrouwen terug op Duitse vastgoedmarkt

Nu het dieptepunt van de ergste economische neergang sinds decennia achter ons ligt en het herstel voorzichtig van de grond komt, zien de vooruitzichten er ook voor de Duitse vastgoedmarkt weer beter uit. Net als in veel andere landen anticiperen beleggers al op een verbetering van de verhuurmarkten.

Europa blijft vooralsnog achter bij het sterke herstel in de rest van de wereld. Zo voorziet het IMF dit jaar een wereldwijde economische groei van 4,2%, terwijl de eurozone naar verwachting blijft steken op 1,2%. Uiteraard zijn er binnen de eurozone grote verschillen, waarbij de traditioneel sterke exportsector Duitsland een flinke duw in de rug geeft. Na de historische krimp van 5% in 2009, zal de Duitse economie dit jaar weer een lichte groei laten zien van naar verwachting 1,2%. Voor volgend jaar gaat het IMF uit van een versnelling naar 1,7%.

### Consumentenbestedingen

Ondanks de aantrekkende economie blijft de Duitse werkloosheid hardnekkig hoog, waardoor consumenten voorzichtig zijn. Wat dat betreft is er niets nieuws onder de zon, want de Duitse consument is al jaren moeilijk over te halen om de portemonnee te trekken. Een duidelijk herstel van de retailverkoop blijft voorlopig dan ook uit. Daardoor eisen retailers meer incentives als huurvrije periodes en kortingen, zodat de verhuurders moeten toegeven op de effectieve huren. Winkels in drukbezochte gebieden blijven echter in trek en hier staan de huren dan ook niet langer onder druk. Ook op de Duitse markt is derhalve sprake van een toenemende polarisatie tussen vastgoed van hoge kwaliteit op goede locaties en vastgoed op secundaire locaties. Dit fenomeen doet zich niet alleen voor in de retail, maar ook in de kantorenmarkt. Dat stelt de internationale makelaar CB Richard Ellis (CBRE) vast.

### Transactievolumes

De over het algemeen nog zwakke ontwikkeling van de verhuurmarkten ten spijt, is de interesse van beleggers voor commercieel vastgoed weer geheel teruggekeerd. Zo lag het transactievolume in Europa volgens onderzoek van CBRE in het eerste kwartaal van 2010 65% hoger op €19,1 miljard vergeleken met een jaar geleden. Deze forse stijging moet vanzelfsprekend wel in het perspectief worden geplaatst van de lage volumes in het eerste kwartaal van 2009. Niettemin is de trend weer positief. En dat geldt zeker voor de Duitse markt, alwaar het transactievolume met bijna 175% steeg naar €4,6 miljard. Vooral in de retailsector vonden diverse grote

transacties plaats. CBRE denkt dat deze trend doorzet en verwacht dat het beleggingsvolume in Duitsland dit jaar significant zal toenemen. Door de forse instroom bij bijvoorbeeld de open-end vastgoedfondsen in Duitsland is er ook sprake van een zekere investeringsdwang.

### Kantoormarkten

De vier grote vastgoedmarkten in Duitsland, Berlijn, München, Hamburg en Frankfurt, waren goed voor circa 39% van het beleggingsvolume in het eerste kwartaal en lieten met uitzondering van Frankfurt alle een sterke toename zien. Samen met Düsseldorf behoren deze steden tot de grootste kantoormarkten in Europa en ieder heeft zijn eigen dynamiek. Waar Frankfurt bijvoorbeeld vooral steunt op de financiële sector, is Düsseldorf het centrum van de economisch zeer belangrijke deelstaat NordRhein-Westfalen. De stad biedt daardoor onderdak aan vele regionale hoofdkantoren van Europese en Japanse ondernemingen. De leegstand is in de meeste van deze steden vergeleken met een jaar terug verder opgelopen, terwijl de huren stabiel waren tot daalden. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 is de leegstand in Düsseldorf en Frankfurt teruggelopen en in de andere drie steden verder gestegen. De huren waren stabiel, met uitzondering van München waar ze nog daalden.

### Verpleeg- en verzorgingstehuizen

Een interessant segment binnen de omvangrijke en diverse Duitse vastgoedmarkt zijn verpleeg- en verzorgingstehuizen. Door de vergrijzing, die in Duitsland hard toeslaat, neemt de vraag naar woningen en verpleegbedden voor ouderen toe. De markt heeft daarom behoefte aan een veelzijdig aanbod van woonruimte met zorg toegesneden op ouderen. Marktanalyses tonen aan dat dit segment van de Duitse vastgoedmarkt over positieve groeivoorzichten en een aantrekkelijk rendementspotentieel beschikt. Naar verwachting zal er tot 2020 behoefte zijn aan 250.000 extra plaatsen en tot 2050 aan 630.000.

### Aanvangsrendement

Beleggers leggen in alle sectoren een voorkeur aan de dag voor 'prime' vastgoed, dat met solvabele huurders en langjarige contracten een stabiele inkomstenbron vormt. De hernieuwde interesse van beleggers kwam tot uiting in een stabilisering van de aanvangsrendementen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009 in de prime retail, kantoren en logistieke vastgoedmarkten. Gelet op de sterke vraag en het beperkte aanbod houden de marktvorsers van CBRE er echter

rekening mee dat de aanvangsrendementen in sommige segmenten gedurende het jaar licht zullen dalen. Deze ontwikkeling was al te zien bij eersteklas winkelcentra en kantoren in steden als Düsseldorf, Frankfurt, München en Hamburg.

De schaarste aan eersteklas vastgoed en de druk bij grote beleggers om te investeren leggen al met al een flinke bodem in de Duitse vastgoedmarkt, ook al trekken de verhuurmarkten zeker nog niet overal aan. Het beeld in het topsegment is echter niet representatief voor de gehele markt en vooral de secundaire kantorenmarkt staat er een stuk minder goed voor.

copyright © Beurswaage 25 juni 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

# BEURSWAAGE



Koetshuis Landgoed 't Stort

Amersfoortseweg 7  
Postbus 194  
3950 AD Maarn

T 0343 455 686  
F 0343 840 042

[info@beurswaage.nl](mailto:info@beurswaage.nl)  
[www.beurswaage.nl](http://www.beurswaage.nl)

Bankrekeningnummer  
49.45.47.642

KvK Gooi- en Eemland  
32111454

*Wegen naar rendement*