

Update SynVest German RealEstate Fund

april 2025

In deze update geven wij een toelichting op de macro-economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de ontwikkeling van de Duitse vastgoedmarkt en in het bijzonder op de ontwikkeling van het SynVest German RealEstate Fund. Wij leggen u graag uit wat wij doen om voor u als belegger het optimale rendement te realiseren onder de huidige marktomstandigheden.

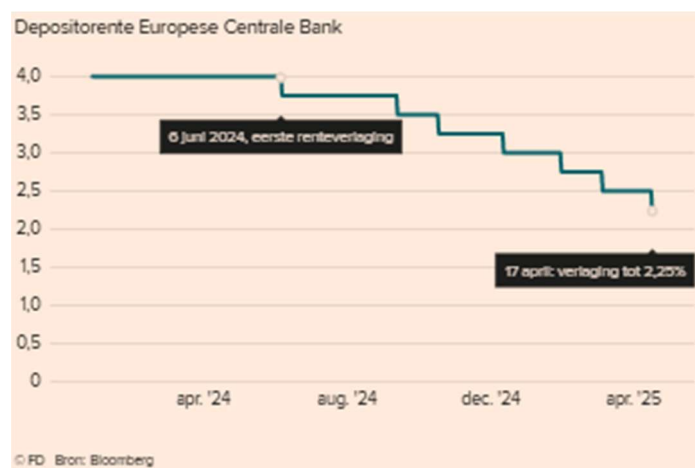
De macro-economische ontwikkelingen

Dalende rente

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft donderdag 17 april jl. de rente opnieuw verlaagd met 0,25%. Dit is de zevende renteverlaging sinds de zomer van 2024. Reden is dat de hoog opgelopen inflatie in Europa, na de inval van Rusland in de Oekraïne, inmiddels weer nagenoeg terug is naar het niveau van voor de inval. De depositorente is nu 2,25%.

De inflatie lijkt lager uit te komen dan eerder werd verwacht. Dit gaf de ECB de ruimte om de rente verder te verlagen.

Wel zijn de zorgen over de economische groei toegenomen door het handelsbeleid van de Amerikaanse president Trump. De ECB noemde de huidige situatie 'uitzonderlijk onzeker'. De vooruitzichten voor de economische groei zijn verslechterd door de handelsspanningen als gevolg van de invoering van de handelstarieven door de Verenigde Staten.



De aangekondigde importheffingen hebben impact op de Europese industrie. Het is nog onzeker of en in welke mate deze doorgang zullen vinden. De onvoorspelbaarheid als gevolg van het aankondigen en snel daarna weer gedeeltelijk intrekken van deze heffingen creëert onrust en onduidelijkheid. Dit zal ook invloed hebben op het tempo van mogelijke verdere renteverlagingen. Analisten houden er rekening mee dat de rente in potentie dit jaar nog met ruim één procent verlaagd zou kunnen worden tot circa 1,0%, afhankelijk van vermelde ontwikkelingen.

De Duitse economie

De Duitse economie heeft het nog immer zwaar. De zware prijsconcurrentie van China heeft grote impact op de auto-, chemische- en staalindustrie. Die industrie maakt circa 29% uit van het totale binnenlandsproduct (BPP). Met name de export van motorvoertuigen en auto-onderdelen, evenals chemische producten, heeft Duitsland tot nu toe tot de derde grootste exportnatie ter wereld gemaakt.

Het volume van de Duitse industrie daalt al jarenlang. Zo daalde de productie van de Duitse industrie in februari met 1,3% ten opzichte van januari 2025.

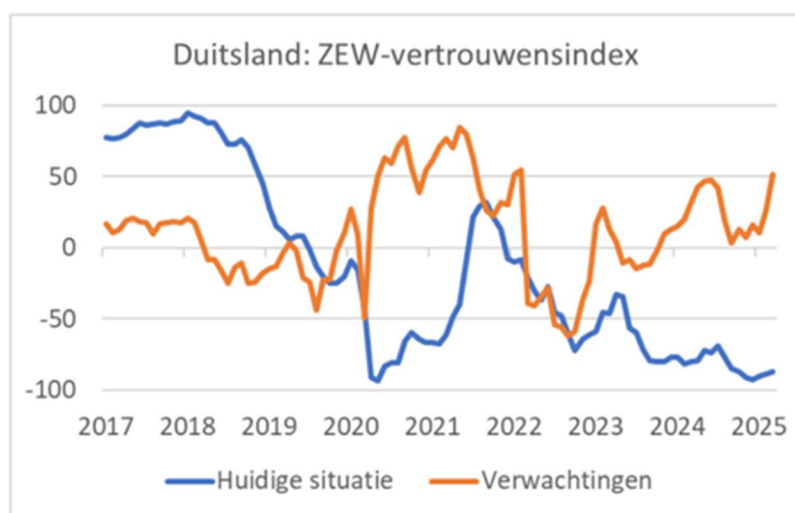
De invoerheffingen van Trump en de geopolitieke situatie maken de economische ontwikkelingen nog moeilijker voorspelbaar. Feit is dat de Amerikaanse importheffing op buitenlandse auto's 25% bedraagt en dat dit zou kunnen leiden tot 6,4% afname van de totale export van auto's uit Duitsland en van 4,2% van de totale productie van Duitse auto's.

De nieuwe Duitse regering

De nieuwe Duitse coalitie onder leiding van bondskanselier Friedrich Merz (CDU/CSU) en de SPD heeft een ingrijpend investeringsprogramma aangekondigd dat de komende tien jaar tot € 1.000 miljard aan publieke uitgaven omvat. Deze middelen zijn bestemd voor infrastructuur, defensie en economische modernisering. Om dit mogelijk te maken, heeft het parlement de grondwettelijke schuldenrem versoepeld, waardoor investeringen in deze sectoren buiten de reguliere begrotingsbeperkingen vallen .

Na twee opeenvolgende jaren van economische krimp wordt voor 2025 slechts een minimale groei van 0,3% verwacht. Structurele uitdagingen zoals hoge energiekosten, vergrijzing en toenemende concurrentie uit China blijven de Duitse maakeconomie parten spelen. Hoewel het investeringsprogramma op korte termijn een economische impuls kan geven, betwijfelen economen of het voldoende is voor duurzame groei. Carsten Brzeski, hoofdeconoom van ING Duitsland, merkt op dat het akkoord vooral gericht is op uitgaven en minder op structurele hervormingen.

Dit verklaart evenwel het toegenomen optimisme van analisten van de Duitse economie sinds de regeringsverkiezingen in Duitsland. De onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling van de ZEW-vertrouwensindex weer. Die index representeert het vertrouwen in de Duitse economie van de analisten.



Bron: Macrobond

De macro-economische ontwikkelingen hebben impact op de Duitse vastgoedmarkt. Ze bepalen de interesse van vastgoedbeleggers om al dan niet nieuwe investeringen te doen. Als er onbalans is tussen vraag en aanbod in vastgoed, heeft dit gevolgen voor de prijsvorming op de vastgoedmarkt en daarmee op de waarde van de vastgoedportefeuille van het fonds. Dit zijn ontwikkelingen die wij niet kunnen beïnvloeden.

De ontwikkeling van de Duitse vastgoedmarkt

Het kalenderjaar 2024 werd afgesloten met een sterke stijging van het handelsvolume in het vierde kwartaal. Geconstateerd werd dat de vastgoedprijzen niet langer daalden en dat sprake was van stabilisatie.

In haar kwartaalverslag over het eerste kwartaal van 2025 stelt internationaal makelaarskantoor Colliers dat ze duidelijk meer vraag naar vastgoed ziet. Mocht de lange rente op de kapitaalmarkt gaan stijgen, dan nog voorziet Colliers dat de toenemende vraag op zal wegen tegen hogere financieringskosten.

Ook internationaal makelaarskantoor CBRE constateert in haar kwartaalbericht over het eerste kwartaal van 2025, dat de trend van het toegenomen transactievolume van het laatste kwartaal van 2024 zich heeft voortgezet in het eerste kwartaal van 2025. De stijging bedroeg 17% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024, dat toen sterk beïnvloed werd door enkele grote transacties. CBRE zag vooral meer buitenlandse kopers op de markt. Dat is een positief signaal, want dat betekent dat buitenlandse vastgoedbeleggers vertrouwen hebben in de Duitse vastgoedmarkt.

Sinds de renteverlagingen in de zomer van 2024 constateren wij ook een toename van het aantal actieve kopers op de Duitse vastgoedmarkt. De vraag begint daarmee voorzichtig aan te trekken. Toch is er nog altijd sprake van een ruim aanbod, waardoor van structurele schaarste nog geen sprake is. Pas wanneer vraag en aanbod verder in balans komen, zal krapte ontstaan – doorgaans het moment waarop prijsstijgingen zich aandienen.

Als fonds zijn wij al geruime tijd actief met de verkoop van woningen uit onze portefeuille. Wat opvalt, is dat de markt momenteel ‘stroperig’ aanvoelt. Verkooptrajecten duren langer dan voorheen, mede doordat banken terughoudend en traag opereren in de financiering van aankopen. Daarnaast zorgt het brede aanbod ervoor dat het realiseren van optimale verkoopprijzen een uitdaging blijft.

Wel zien wij positieve signalen. De meeste woningen worden momenteel verkocht aan lokale vastgoedbeleggers. Tegelijkertijd merken wij dat de periode van ‘koopjesjagers’ voorbij lijkt: er is minder agressieve prijsonderhandeling en meer interesse vanuit serieuze partijen. Dat wijst op een beginnend herstel van vertrouwen in de markt.

De Duitse retail branche

Colliers is positief over de ontwikkeling van de vraag in de retail sector. De retail branche vertegenwoordigde een belangrijke rol in het transactievolume van de totale vastgoedmarkt in het eerste kwartaal van 2025.



In de grafiek “Kapitalherkunft” is te zien dat de kopersmarkt voor retail vastgoed sterk is veranderd. Waar in 2024 de meeste aankopen plaatsvonden door Duitse kopers (77%), zien we in het eerste kwartaal van 2025 vooral aankopen door buitenlandse investeerders (71%). Deze fondsen kochten voornamelijk portefeuilles met meerdere supermarkten aan. Zo heeft Aldi bijvoorbeeld meerdere winkelportefeuilles verkocht.

Bron: Colliers Fachmarkt Investment Q1 2025

Het aantal verkopen van winkelcentra is uitermate beperkt in het eerste kwartaal van 2025. Dat is vooral te wijten aan het feit dat eigenaren niet willen verkopen. Er is veel vraag maar geen aanbod in de markt. Dit is in lijn met de voorspelling van vastgoedadviseur Savills in haar vooruitblik op 2025.

Winkels op A1 locaties in steden zijn evenmin veel verkocht. Daar geldt dat deze te duur zijn om een goed rendement te kunnen maken.

De ontwikkelingen van het SynVest German RealEstate Fund

SynVest kan de ontwikkelingen op de Duitse vastgoedmarkt niet beïnvloeden. Wij hebben uiteraard wel invloed op de samenstelling van de vastgoedportefeuille van het SynVest German RealEstate Fund. Deze samenstelling van het vastgoed over de verschillende sectoren bepaalt het risico en de rendementspotentie.

We bouwen het aandeel in de woningen af ten faveure van beleggingen in supermarkten. Dat betekent concreet dat we al diverse woonblokken hebben verkocht in de afgelopen periode en dat we druk doende zijn meer woningen uit de portefeuille te verkopen. Het aandeel van de winkels in de gehele vastgoedportefeuille van het German RealEstate Fund bedraagt 72% per 1 april jl.

Optimalisatie van de portefeuille

In ons object in Seelze hadden we te maken met gedeeltelijke leegstand. De nieuwe huurder drogisterijketen Rossmann wilde niet alleen deze ruimte huren maar ook extra ruimte. Vandaar dat we het object hebben uitgebreid en een langjarig huurcontract hebben getekend voor zowel de leegstaande als uitgebreide ruimte.



De aanbouw van 200 m² winkeloppervlak ziet u links van de stippellijn.

Het leegstaande pand in Solingen wordt verbouwd. Het wordt na oplevering voor 10 jaar verhuurd aan de Stad Solingen. Het pand wordt nu aangepast aan de nieuwe functie die het krijgt. Voorheen was sprake van zorgvastgoed. Nu wordt het pand getransformeerd naar onzelfstandige wooneenheden. Daarmee is de leegstand -het pand was nog niet opnieuw verhuurd sinds het vertrek van de zorgoperator- ingevuld met de betrouwbare huurder, de Stad Solingen, met een langjarig huurcontract.



De verbouwing naar onzelfstandige woningen in Solingen

Met deze verbouwingen realiseren we de invulling van leegstand met nieuwe langjarige huurcontracten met betrouwbare huurders. Deze investeringen in de verbouwingen gaan ten laste van de liquiditeit van het fonds. Bij de nieuwe taxatie eind dit jaar zal de waarde creatie tot uiting komen in de waardering van de vastgoedportefeuille.

Bij alle verkopen, aankopen, verbouwingen en renovaties streven we naar optimale financiële zekerheid en minimale risico's, want dat zorgt uiteindelijk voor een waardevolle investering en het gewenste rendement voor onze beleggers.

In meer panden zijn we erin geslaagd om leegstaande ruimtes te verhuren aan nieuwe huurders. Daarbij hoefde niet grootschalig te worden verbouwd. Het invullen van leegstand heeft grote prioriteit bij het asset management. Het vertaalt zich immers direct in extra rendement. Vandaar dat extra capaciteit is gecreëerd om de bestaande leegstand in te vullen.

In Bad Ems is bijvoorbeeld de leegstand ingevuld met een fysiotherapiepraktijk, die 220 m² vloeroppervlak heeft gehuurd voor de duur van 10 jaar. Daarmee is het pand nu 100% verhuurd.

Naast het invullen van leegstand, zijn we ook druk doende met het verlengen van huurcontracten. Langjarige huurcontracten dragen immers ook bij aan de waardering van de panden. Inmiddels zijn alle huurcontracten met de grote supermarktketens verlengd. Zo heeft de REWE de contracten verlengd in Hannover en Rees.



Supermarkt REWE in gebouw in Hannover met woningen en kantoor

Nu de grote huurcontracten met de verschillende supermarktketens zijn verlengd, ligt de focus meer op het verlengen van de kleinere huurcontracten die worden geoptimaliseerd.

Conclusie

Met de toenemende vraag van vastgoedbeleggers, de dalende rente en de geplande investeringen van de Duitse regering, lijkt een verder herstel van de Duitse vastgoedmarkt niet onrealistisch. Het tempo en de mate waarin, zijn op dit moment nog moeilijk voorspelbaar, mede als gevolg van de macro economische ontwikkelingen in de wereld. In de tussentijd werken wij aan de optimalisatie van de vastgoedportefeuille waarmee we waarde creëren voor de toekomst.

Meer informatie

Om u zo goed mogelijk van dienst te zijn, kunt u voor al uw vragen over dit fonds of de recente ontwikkelingen in de Duitse vastgoedmarkt contact opnemen met Jurgen Mensink. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 020 – 23 51 490 en staat u graag te woord.