

Voor Duitsland en andere westerse economieën breken na tien gouden jaren de mindere jaren aan. Wat doet dat met de vastgoedwereld? "Het is een anker in deze onzekere tijden." Vastgoedreus Vonovia verwacht een uitstekend jaar.



WAAROM DE NAAM VAN

Warren Buffett

OPDUIKT IN DUIJS VASTGOED

Warren Buffett is zelf nog niet gesignaleerd in Berlijn. Maar zijn directeur Gino Blefari van dochteronderneming Berkshire Hathaway Homeservices genoot half november zichtbaar van zijn tour in de Duitse hoofdstad. Breed lachend poseert de Amerikaan op de Gendarmenmarkt tussen de Franse en Duitse Dom op het bekende plein van Berlijn.

Buffett is druk bezig met de expansie van zijn relatief nieuwe makelaarsorganisatie. Kwalitatief hoogstaande huurwoningen zijn volgens de firma van de superbelegger een goede investering voor beleggers met lange adem, ook al liepen de prijzen al aanzienlijk op.

Tegen de achtergrond van dreigende handelsconflicten in de wereld en kantelende beurzen kunnen vastgoedaandelen als "een stabiel anker" functioneren in een aandelenportefeuille, zegt de Duitse vastgoedanalist Manfred Neuhöfer van F+B Forschung und Beratung in Hamburg. "Woningbeleggingen kunnen beleggers zeker stabiliteit brengen. Ze zijn eigenlijk min of

meer onafhankelijk van de economische conjunctuur." Duitsland worstelt net als Nederland met een fundamenteel gebrek aan evenwicht tussen de sterke vraag naar woningen en het beperkte aanbod.

Terug naar Buffett. Berkshire Hathaway Homeservices is in tien jaar tijd een van de grootste makelaarsorganisaties van de Verenigde Staten geworden. Een slordige 50.000 makelaars gebruiken als franchisenemers de naam van Berkshire Hathaway. Duitsland was de eerste markt buiten de VS die de onderneming heeft betreden. Voorjaar 2018 sloot makelaarsorganisatie Rubina Real Estate uit Berlijn zich als eerste aan. Kopers en investeerders uit Duitsland worden geadviseerd, maar vooral ook buitenlandse investeerders uit China, India en het Midden-Oosten.

SPECULATIE

Wie de temperatuur van de Duitse markt voor woningvastgoed wil meten, moet met Carsten Heinrich praten. Hij is de man die sinds kort Berkshire Hathaway op zijn visitekaartje heeft staan. "Speculatie

past niet echt in de Duitse vastgoedmarkt", vertelt Heinrich in zijn kantoor op een steenworp afstand van de beroemde voormalige grensovergang Checkpoint Charlie. "Maar de tijden zijn sterk veranderd. Berlijn is een grote markt met 3,6 miljoen inwoners. Elk jaar komen er 40.000 inwoners bij. De verhuizing van de regering en recent de ontwikkeling tot een start-uphoofdstad heeft de Berlijnse woningmarkt een flinke injectie gegeven."

Mensen die uit het buitenland komen en een woning kopen en zich in de stad vestigen, verbazen zich volgens de makelaar over de levenskwaliteit: kinderopvang is gratis, studeren en de huren zijn weliswaar opgelopen, maar onder het niveau van wereldsteden New York, Londen, Sjanghai (en Amsterdam).

Berkshire Hathaway Homeservices zoekt partners in Milaan, Parijs, Madrid, Mexico-Stad, Hongkong en Tokio. In Duitsland staat financieel centrum Frankfurt op de nominatie. Een samenwerking met Buffett zorgt in lokale vastgoedmarkten voor uitstekende publieiteit, weet Blefari. "Het zijn leuke

**5 PROCENT
VAN DE DUITSE
HUURWONINGEN
IS IN HANDEN
VAN BEURS-
GENOTEERDE
FONDSEN**