



tijden voor ons. We zijn het mooiste meisje op het bal.”

De uitbreiding van de makelaarsorganisatie van de razend succesvolle belegger uit de VS naar Duitsland kan gezien worden als een teken van vertrouwen. Ondanks de prijsstijgingen is de absolute top van de woningmarkt nog niet bereikt in Duitsland, meent Heinrich.

HUURDERSSTAD

“Berlijn is een bijzondere stad die nog steeds bezig is met een inhaalslag. Het is een huurdersstad. Dat komt ook omdat mensen in West-Berlijn niet durfden te kopen. Ze vreesden dat de Russen zouden binnenvallen. Maar inmiddels staat de stad er economisch gezond voor.” Het imago ‘arm maar sexy’ dat de vorige burgemeester op Berlijn plakte, is gedateerd. Dat een Chinees staatsfonds in 2016 voor twee miljard euro een woningportefeuille heeft opgekocht, is volgens de makelaar veelzeggend.

De Europese markt voor beleggingen in huurwoningen is sinds 2010 ruim vertienvoudigd. De Duitse markt is veruit de grootste in

**DUITSLAND
WORSTELT NET
ALS NEDERLAND
MET EEN
FUNDAMENTEEL
GEBREK AAN
EVENWICHT
TUSSEN DE STERKE
VRAAG NAAR
WONINGEN EN HET
BEPERKTE AANBOD**

Europa, maar heeft wel zijn haken en ogen. In Duitsland wordt verhoudingsgewijs meer gehuurd dan in Nederland. Huizenbezitters worden fiscaal aangeslagen als ze hun huis verkopen binnen tien jaar.

LIEVER WONINGEN

Ongeveer twintig miljoen woningen in Duitsland zijn huurwoning. Ongeveer 5 procent daarvan is in handen van beursgenoteerde fondsen. De interesse voor woningvastgoed bij beleggers is verklaarbaar. Staatsobligaties renderen niet. Veel aandelenbeurzen tikten vorig jaar pieken aan. De waarderingen van veel beursfondsen staan ondanks de correctie nog bovengemiddeld hoog. In Nederland maken vastgoedfondsen voor particulieren een comeback als onderdeel van dezelfde trend. Beleggen in stenen is mede door woningtekorten relatief veilig en het biedt investeerders doorgaans bescherming tegen inflatie.

De cijfers over de Duitse vastgoedmarkt geven reden tot optimisme. Vastgoedfondsen in Duitsland hebben het over de laatste vijf jaar gemeten twee keer zo goed gedaan

als de Duitse hoofdgraadmeter DAX. Beleggers zijn minder enthousiast over kantorenvastgoed en winkelvastgoed dan over woningportefeuilles, merken analisten op.

Winkelvastgoed heeft door de razend snel toenemende populariteit van online winkelen een verhoogd risico. “Traditionele detailhandelszaken worden ernstig bedreigd”, aldus Chris Taylor van de Britse grootbelegger Hermes in zijn vooruitblik op dit jaar, “door het weglekken van omzet naar het internet en de impact van de demografie en levensstijltrends.” De vraag naar kantorenvastgoed is ook afgenomen. “Technologie en milieuoverwegingen hebben een soortgelijke diepgaande impact.”

Blijft over: beleggen in appartementen en huizenblokken voor de verhuur. Onder het Europese beursgenoteerde vastgoed is ook goed terug te zien dat beleggingen in huurwoningen veel gevraagd zijn. Duik wat dieper in de grootste economie van Europa en dan valt de hoofdrol op van Vonovia. Het beursgenoteerde vastgoedbedrijf is de grootste woningverhuurder van Duitsland en maakt deel uit van de DAX. Het bedrijf met een beurswaarde van ruim 20 miljard euro heeft gezorgd voor de explosieve groei van beleggingen in huurwoningen in het land.

Vonovia is niet de enige nieuwste ster aan het firmament. Concurrenten op de beurs zijn Deutsche Wohnen en LEG Immobilien. De eerste onderneming heeft een beurswaarde van een slordige 15 miljard euro. LEG Immobilien is een kleine 7 miljard waard. TLG Immobilien is de kleinste van het stel met een beurswaarde van 2,5 miljard euro. Dan is er nog Buwog, een redelijk bekend Oostenrijks beursfonds met een portefeuille appartementen in eigen land en een aantal grote Duitse steden. Maar dat bedrijf is onlangs ingelijfd door Vonovia.

De machtige woningbelegger en vastgoeddienstverlener uit Bochum heeft nu circa 400.000 huurwoningen in bezit. Het bedrijf betaalt een prima dividend en