

Update SynVest German RealEstate Fund

augustus 2026

In deze update informeren wij u over de invloed van de geopolitieke en de macro-economische ontwikkelingen op de Duitse vastgoedmarkt en de ontwikkelingen in het SynVest German RealEstate Fund.

De geopolitieke en macro-economische ontwikkelingen

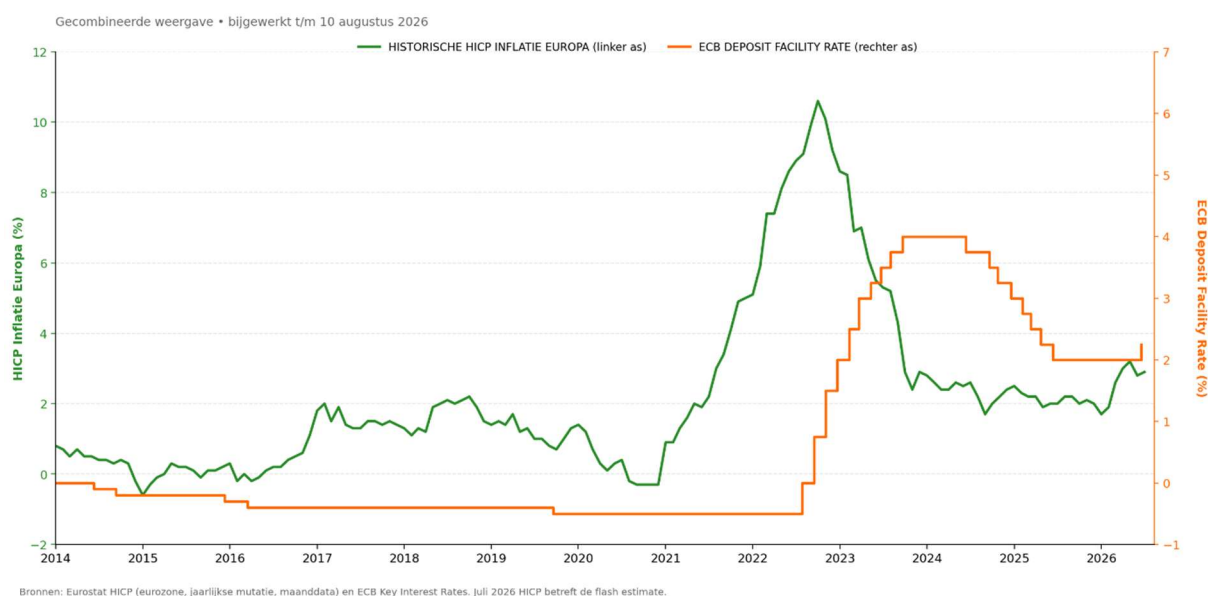
De geopolitieke ontwikkelingen

De oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten zijn nog niet beëindigd. Daardoor blijft er onzekerheid over de ontwikkeling van energieprijzen, inflatie en rente. Wanneer energieprijzen oplopen, kan dat de inflatie aanwakkeren. Dat kan vervolgens gevolgen hebben voor de rente.

Vooralsnog is de rentestijging op de kapitaalmarkt beperkt gebleven tot circa 0,5 procentpunt. Ook de ECB heeft de rente met 0,25 procentpunt verhoogd. De markt houdt rekening met een mogelijke tweede verhoging van 0,25 procentpunt later dit jaar, als de inflatie verder oploopt.

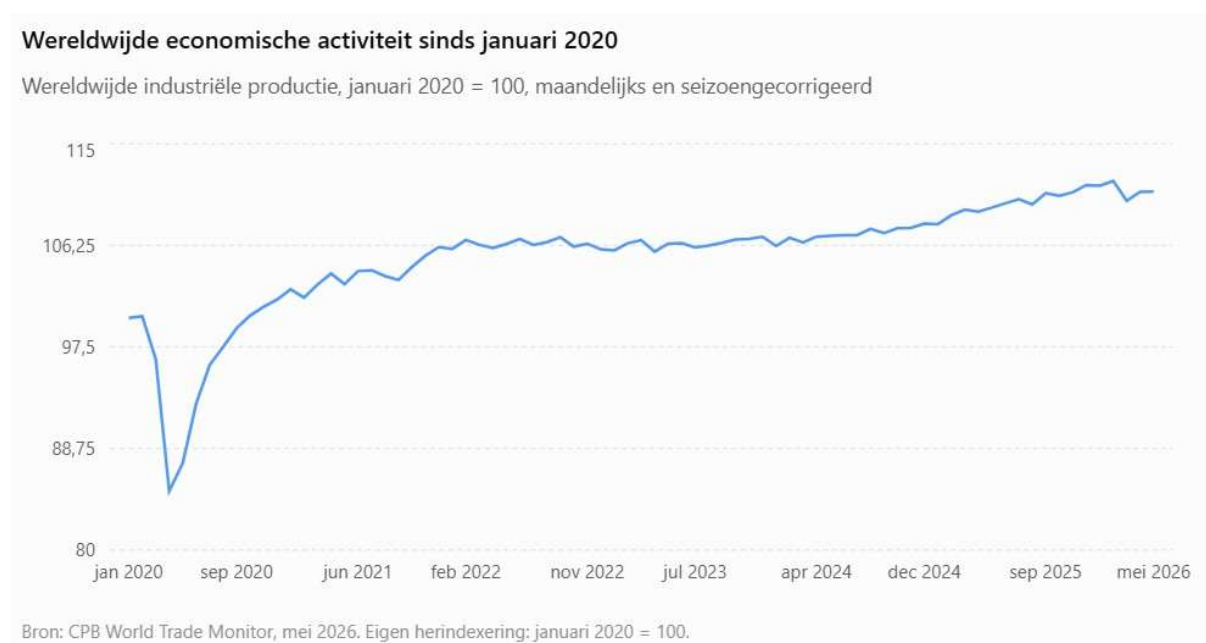
In de onderstaande grafiek ziet u de ontwikkeling van inflatie en rente. Vergeleken met de periode eind 2022 lijkt de ECB nu eerder te reageren op oplopende inflatiedruk. Destijds was de inflatie al langere tijd sterk gestegen voordat het rentebeleid werd aangescherpt.

HISTORISCHE HICP INFLATIE EUROPA & ECB DEPOSIT FACILITY RATE



De mondiale economie

Vooralsnog zijn de wereldwijde consequenties van de verhogingen van de importheffingen (2025) en de oorlog in het Midden-Oosten relatief beperkt gebleven. De mondiale economie blijkt weerbaarder dan verwacht en is de eerste vijf maanden zelfs boven verwachting gegroeid met 5,3% ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Dit ziet u terug in onderstaande grafiek van de mondiale economische activiteit.



De grote investeringen in kunstmatige intelligentie zijn hier zeker mede debet aan, waaronder investeringen in geavanceerde chipmachines en datacenters. Ook blijken de internationale toeleverings- en productieketens flexibeler dan voorheen. Ondernemingen passen zich sneller aan de veranderde situatie aan. Dat is mede gebleken bij de invoering dan wel verhoging van de handelstarieven door de VS.

De Duitse economie

In Duitsland zien we het vertrouwen van de ondernemers toenemen. De zogenaamde Ifo-index laat een stijging zien van 85,7 in juni naar 86,6 in juli. Dat was vooral te danken aan de verbetering van de verwachtingen van ondernemers die toenam van 84,3 naar 86,7.

Bron: Chrystal Clear Economics



Dit beeld zien we terug in de trend van de industriële orders. Het volume nam met 3,1% toe in juni t.o.v. mei 2026 en met 6,8% t.o.v. juni 2025. De cijfers zijn weliswaar volatiel, maar laten wel een duidelijke stijging zien in de laatste periode. Dit is in overeenstemming met de mondiale trend.



Bron: Chrystal Clear Economics

Deze forse stijging komt vooral voort uit binnenlandse orders, waarschijnlijk uit de overheidsuitgaven aan defensie en infrastructuur. Dit zijn investeringen uit hoofde van de eerder toegelichte investeringen van circa € 1.000 miljard in het kader van de hervorming van de Duitse economie, waar de Schuldenbremse voor werd beëindigd door de regering Merz in mei 2025. De Duitse industrie profiteert van stijgende defensie-uitgaven en verbeterend ondernemingsvertrouwen, maar kampt nog steeds met:

- hoge energieprijzen voor de staal- en chemische industrie;
- concurrentie uit China;
- druk op de auto-industrie;
- Amerikaanse importheffingen.

Met het expansieve begrotingsbeleid zal het begrotingstekort in Duitsland oplopen van 2,7% BBP in 2025 naar circa 3,5% - 4,0% BBP in 2026. Daarmee komt het boven de Europese norm van 3%. Dat geldt momenteel overigens voor alle grote economieën in Europa, die gezamenlijk 75% van de Europese economie vertegenwoordigen.

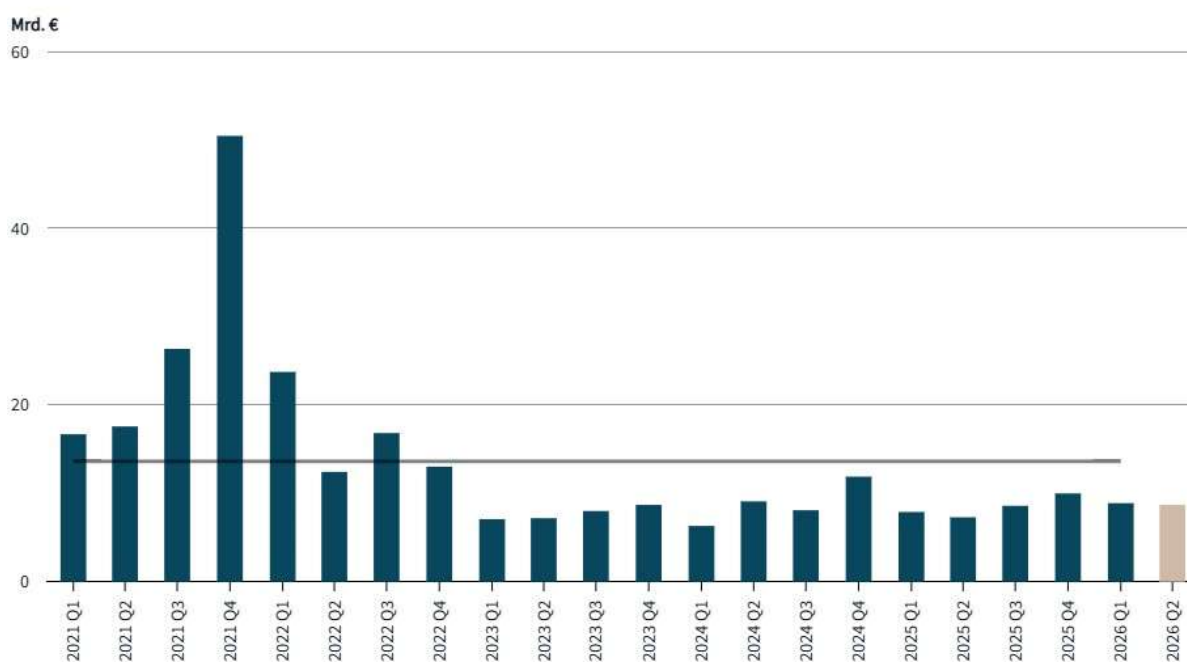
Concluderend kan worden gesteld dat de Duitse economie voorzichtig herstelt. De jarenlange economische stagnatie werd in 2025 afgesloten met een groei van 0,2%. De Europese Commissie verwacht een groei van 0,6% in 2026 en 0,9% in 2027. Het IMF verhoogde recent zijn ramingen op basis van de verrassende cijfers van de World Trade Monitor naar 0,7% in 2026 en 1,0% - 1,3% in 2027. Daarmee zijn de ramingen nu hoger dan in eerdere fondsupdates vermelde ramingen.

De ontwikkeling van de Duitse vastgoedmarkt

Transactievolume

Voorgaande economische ontwikkeling zal bijdragen aan het geleidelijke herstel van de Duitse vastgoedmarkt. Vooralsnog wordt geen snel dan wel uitbundig herstel verwacht. De investeringsactiviteiten nemen nog steeds toe, in lijn met de in 2025 ingezette trend. Het transactievolume is met 15% gestegen in het eerste halfjaar van 2026 t.o.v. dezelfde periode in 2025, uitkomend op € 17,5 Miljard.

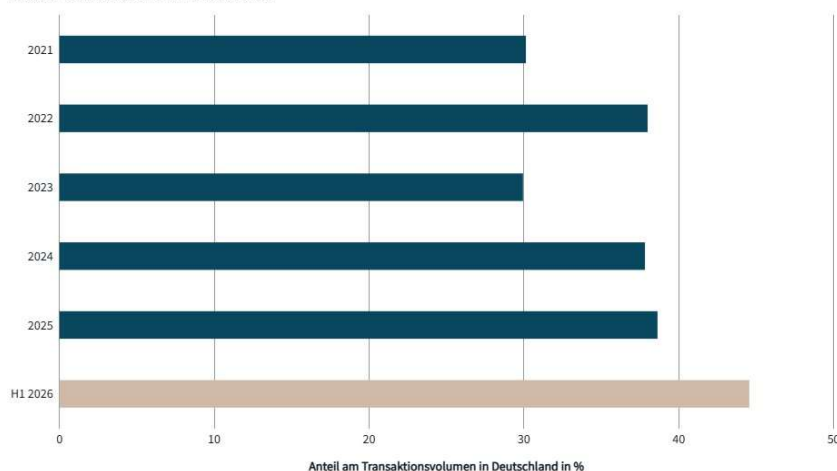
Transaktionsvolumen Deutschland



Stand: Juli 2026; Quelle: JLL

Beleggers hebben voldoende kapitaal beschikbaar voor investeringen. Buitenlandse beleggers keren terug in de markt. In het eerste halfjaar namen zij 44% van het transactievolume voor hun rekening. De banken zijn bereid te financieren. De lange doorlooptijden van financieringsaanvragen vertragen de aan- en verkooptrajecten.

Käufe ausländischer Investoren



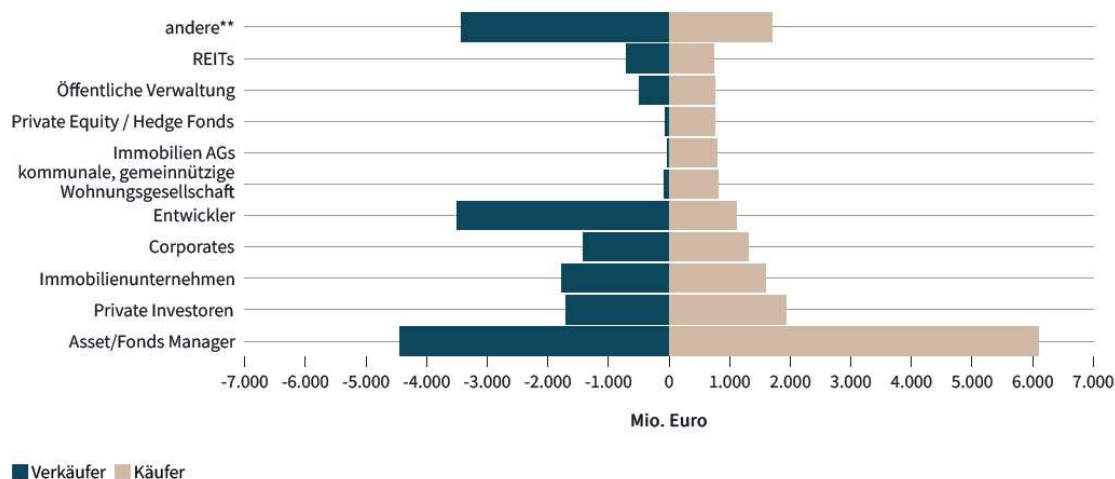
Stand: Juli 2026; Quelle: JLL

De door Duitse banken gehanteerde leningcondities zijn nog steeds gunstiger dan die in Nederland. Zo ligt de rente circa 1,5% lager dan in Nederland. De Duitse beleggers klagen echter over deze leningcondities omdat ze in het verleden tegen nóg gunstiger condities konden financieren.

Voor het tweede halfjaar van 2026 wordt een voortzetting van het huidige sentiment voorzien. De toenemende marktactiviteiten wijt CBRE onder andere aan een toenemend aanbod van vastgoed, waardoor voorlopig sprake blijft van een kopersmarkt. Voor het fonds maakt dit de doelstelling om vastgoed te verkopen uitdagender.

Tegelijkertijd ziet JLL dat de internationale investeerders bijzonder dynamisch en actief zijn. Zij breiden hun vastgoedportefeuille in Duitsland uit.

Transaktionsvolumen nach Käufer- und Verkäufertyp
Deutschland* / Top-10 Akteure



* Zeitraum: 2026 Q1 - 2026 Q2

** andere: Offene Publikumsfonds, Versicherungen, Banken, Spezialfonds, Pensionskassen, Geschlossene Fonds, Genossenschaften;

Stand: Juli 2026; Quelle: JLL

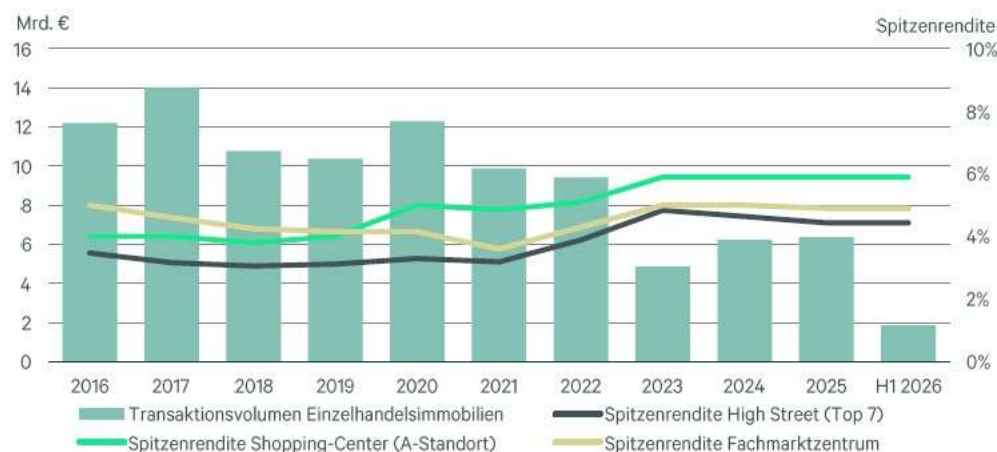
Bovenstaande afbeelding laat zien dat vastgoedontwikkelaars en overige partijen per saldo meer vastgoed verkochten dan aankochten in de eerste twee kwartalen van 2026. Onder overige partijen vallen onder meer banken, verzekeringsmaatschappijen, publieke vastgoedfondsen, pensioenfondsen en gesloten vastgoedfondsen.

De retailmarkt

Het transactievolume in de retailmarkt lag in het eerste halfjaar van 2026 circa 35% lager dan in dezelfde periode in 2025. Volgens marktpartijen komt dit vooral doordat beleggers voorzichtiger zijn door de geopolitieke onzekerheid en de mogelijke invloed daarvan op consumentenbestedingen. Hierdoor duren beoordelingsprocessen langer en worden aankoopbeslissingen zorgvuldiger genomen.

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van het transactievolume in het retail segment weergegeven. CBRE geeft aan dat de pijplijn voor aankopen in het tweede halfjaar fors is gevuld. Hierdoor zal het transactievolume in 2026 uiteindelijk het volume van 2025 benaderen.

ABBILDUNG 1: Investmentmarkt Einzelhandelsimmobilien



Quelle: CBRE Research

De grafiek geeft ook de aanvangsrendementen op retail vastgoed weer, die opvallend stabiel zijn in de laatste drie jaar. Levensmiddelengerelateerd vastgoed en zogenaamde Fachmarkten (zoals doe-het-zelf-winkels) bleven het grootste segment (44%) in de retail markt.

Een andere opvallende trend is dat, na enige jaren, weer hoogwaardige retailobjecten en vastgoedportefeuilles worden aangeboden op de markt. Dit betreffen grotere investeringen. Blijkbaar verwacht men dat daar weer een markt voor is.

De ontwikkelingen van het SynVest German RealEstate Fund

Het fonds kan de ontwikkelingen op de Duitse vastgoedmarkt niet beïnvloeden. Het kan wel sturen op de samenstelling, kwaliteit en verhuurbaarheid van de eigen vastgoedportefeuille. Daarom blijft de focus liggen op investeringen die de portefeuille optimaliseren en toekomstbestendig houden. Zo worden de kwaliteit, stabiliteit en verhuurbaarheid van de objecten op lange termijn versterkt.

Verkopen

Het fonds wil vastgoed verkopen om liquiditeit vrij te maken voor de inkoop van certificaten. Door het toegenomen aanbod van objecten, hebben kopers echter meer keuze. Zij starten regelmatig meerdere aankooptrajecten tegelijk en kiezen na lange onderhandelingsprocessen voor de beste deal. Daardoor duren verkooptrajecten langer en is de onderhandelingspositie van verkopers minder sterk.

Daarom zoekt het fonds specifieke doelgroepen als koper. Zoals bijvoorbeeld de huurder van een pand of een lokale gebiedsontwikkelaar dan wel lokale vastgoedbelegger. Met deze strategie weet het fonds tegen de juiste prijs vastgoed te verkopen.

Een drietal verkoopovereenkomsten wordt binnenkort getekend bij de notaris. Het fonds heeft ook een aantal prijsovereenstemmingen bereikt met kopers, die nu bezig zijn met de langdurige financieringstrajecten met hun banken. Daarmee zijn die verkopen nog niet zeker.

Verhuur

De focus ligt op de verhuur van de objecten. Dit verhoogt immers meteen het directe rendement van de vastgoedportefeuille. Het fonds is een substantieel aantal nieuwe huurovereenkomsten overeengekomen in de laatste maanden. Dit betreffen zowel verhuringen van leegstand als de verlengingen van bestaande huurcontracten. Hiermee zijn deze huurinkomsten voor een lange termijn geborgd.

Veel huurcontracten zijn de afgelopen jaren geïndexeerd, leidend tot hogere huurprijzen. In de huidige markt kunnen die huren fors zijn, en daarmee soms moeilijk op te brengen voor de huurder, waardoor wel eens een korting wordt gegeven bij verlenging van contracten.

De ervaring is dat leegstaande ruimtes relatief snel weer kunnen worden ingevuld. Soms door bestaande huurders te benaderen, die daarmee ook elders een vestiging openen. Hiermee is de leegstand in de portefeuille relatief laag.

In Duisburg heeft huurder TEDi de optie op verlenging gelicht en is de huurovereenkomst daarmee langjarig verlengd. TEDi (staat voor Top Euro Discount) is actief in hetzelfde segment als Action en heeft circa 3.000 filialen in 15 landen.

In Prenzlau wordt de winkelruimte van Ernstings Family verbouwd en gemoderniseerd. Hiermee is het lopende huurcontract vroegtijdig verlengd.

In Geestland wilde Ernstings Family haar winkelruimte uitbreiden in het winkelcentrum. In overleg is één van de huurders verhuisd naar een leegstaande ruimte in het winkelcentrum. Dit maakte de ruimte vrij voor Ernstings Family om nu een grotere ruimte te huren. De verplaatste huurder is content met de nieuwe plaats in het winkelcentrum, die beter aansluit bij diens activiteiten. Hiermee konden twee bestaande huurders worden gefaciliteerd en behouden en een leegstaande ruimte verhuurd.

In Bremen bezit het fonds een object aan de Schwaneweder Straße 45-47, dat langjarig verhuurd is geweest aan supermarktketens. De laatste keten Penny, heeft het huurcontract eerder niet verlengd. Het pand heeft lang leeg gestaan, omdat nieuwe concurrerende supermarkten het pand minder aantrekkelijk maakten voor een supermarktketen als nieuwe huurder.

Al enige tijd was er overeenstemming voor een langjarig huurcontract met een nieuwe huurder. De nieuwe huurder heeft het pand grootschalig omgebouwd tot een groot restaurant met Aziatische keuken. Deze huurder heeft een jaar moeten wachten op een vergunning voor deze nieuwe bestemming. De huur is per 1 augustus jl. ingegaan.



Eerder hebben we al uitgebreid de grootschalige verbouwing van ons object in Selsingen toegelicht. Het object is recent opgeleverd en officieel geopend. De nieuwe huurder Caritas heeft het per augustus in gebruik genomen.

In Grossbreitenbach is een slagerij langjarig gecontracteerd als nieuwe huurder.

In Seelze hebben de huurders TEDí en Takko de huurcontracten langjarig verlengd.

In Gummersbach heeft drogisterijketen DM Drogerie het huurcontract langjarig verlengd.

DM Drogerie is de grootste drogisterijketen in Europa en is actief in 14 landen.

DM Drogerie telt circa 66.000 werknemers.



In Parchim verlengde huurder NKD (staat voor Niedrig Kalkuliert Discount) het huurcontract langjarig. NKD verkoopt dagelijkse kleding en sportkleding. De ruimte is gemoderniseerd.

Helaas heeft Nordkurier het huurcontract opgezegd. Voor deze ruimte wordt een nieuwe huurder gezocht.

In Stralsund, aan de Knieperdam 37-38, is een leegstand kantoortje langjarig ingevuld met de nieuwe huurder AXA. Verzekeringsmaatschappij AXA heeft honderden vestigingen in het land.

Conclusie

De mondiale economie lijdt vooralsnog minder onder de geopolitieke ontwikkelingen dan eerder verwacht. Ook de Duitse economie groeit, weliswaar licht, maar de economische stagnatie is achter de rug. Het ondernemersvertrouwen neemt toe. De regering Merz geeft € 1.000 miljard uit aan investeringen in onder andere infrastructuur, digitalisering, energietransitie en defensie. Deze investeringen stimuleren de economie.

Ondanks die onzekerheid in de markt als gevolg van de geopolitieke ontwikkelingen, zien we een verder herstel van de Duitse vastgoedmarkt. Het transactievolume nam met 15% toe in het eerste halfjaar van 2026 t.o.v. dezelfde periode in 2025. Men verwacht dat deze ontwikkeling zal continueren in de tweede helft van het jaar. De pijplijn van aankopen in de retail sector is goed gevuld.

Belangrijke trends zijn dat de buitenlandse investeerders weer terugkeren in de markt en met 44% een belangrijk deel van het transactievolume voor hun rekening namen. Daarnaast worden weer hoogwaardige objecten en vastgoedportefeuilles te koop aangeboden, nadat dit jaren niet het geval was. Dit zijn grote investeringen.

Het fonds is erin geslaagd om bestaande huurcontracten langjarig te verlengen en leegstand in te vullen met nieuwe huurders, die langjarige huurovereenkomsten tekenden. Hiermee zijn huurinkomsten voor de langere termijn geborgd en is het volume toegenomen. Op dit moment is de leegstand in het fonds beperkt.

Kortom, de Duitse economie laat voorzichtig herstel zien, terwijl de vastgoedmarkt geleidelijk aantrekt. Voor het fonds betekent dit dat verkopen meer tijd vragen door het ruime aanbod, maar dat de verhuurportefeuille zich positief ontwikkelt door langjarige verlengingen en nieuwe huurcontracten. Daarmee blijven stabiliteit, kwaliteit en verhuurbaarheid van de portefeuille centraal staan.

Meer informatie

Heeft u vragen over dit fonds of over de recente ontwikkelingen in de Duitse vastgoedmarkt? Neem dan gerust contact op met Jurgen Mensink, via 020 – 23 51 490. Hij helpt u graag verder.