

# De Nederlandse en Duitse woningmarkt in vergelijking

Achtergrond - 23 september 2021 - Auteur: Vera Vrijmoeth

Vera Vrijmoeth heeft als onderzoeker in opleiding vergelijkend onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Nederland en Duitsland. Voor Duitslandweb analyseert ze de fundamentele verschillen. In Nederland hebben veel meer mensen een koopwoning bijvoorbeeld, terwijl in Duitsland huren gangbaarder is.

## 1. Percentage eigenwoningbezit

Terwijl in Nederland in 2019 68,9 procent van de inwoners een huis bezat, was dat in Duitsland maar 51,1 procent, blijkt uit cijfers van Eurostat. Dat is een verschil van bijna 18 procent. Dit heeft economische en maatschappelijke consequenties. Zo is de gemiddelde hypotheekschuld in Nederland veel hoger dan in Duitsland. Dat is zichtbaar in de totale schuld van huishoudens. Waar in Nederland de totale schuld gelijk staat aan 105 procent van het Bruto Binnenlands Product (BNP), is dat in Duitsland [maar 58,8](#) procent van het BNP.

De grote toename van eigenwoningbezit in Nederland, gefaciliteerd door de toegenomen leenruimte, heeft ook de huizenprijzen opgedreven. De huizenprijzen zijn erg gevoelig voor de hoeveelheid die je kunt lenen voor een woning. Zo stijgen de huizenprijzen in Nederland al enkele decennia, terwijl Duitse huizenprijzen pas sinds 2010 echt stijgen.

De hoge hypotheekschuld van Nederland brengt financiële risico's met zich mee voor de economie, die in Duitsland in mindere mate aan de orde zijn. Uit onderzoek van het IMF en de OECD is gebleken dat hoge hypotheekschulden correleren met diepere financiële crises. Als het slechter gaat met de economie, stijgt vaak de werkloosheid en daarmee het aantal mensen dat de hypotheek niet meer kan betalen. Als dan ook de huizenprijzen dalen, ontstaat er een giftige cocktail van huizen die onderwater staan, en dus minder waard zijn dan de hypotheek op het huis, en mensen die hun hypotheeklasten niet meer kunnen dragen. Op dat moment lopen huizenbezitters het risico om in de schulden terecht te komen, en banken om op grote schaal financiële klappen te incasseren van hypotheekleningen die niet meer volledig worden terugbetaald. Zo kan er een negatieve vicieuze cirkel ontstaan waar misère op de arbeidsmarkt en woningmarkt elkaar

verder versterken.

In Duitsland zorgt beleid voor een lagere hypotheekschuld. Daar moet je voor het krijgen van een hypotheek minstens 20 procent van de aankoopsom van de woning zelf inleggen. In Nederland mag je 100 procent van de woningwaarde lenen. Dit Duitse beleid verkleint de kans op woningen die onderwater komen te staan en zorgt voor grotere financiële en economische stabiliteit.

De economie en huizenprijzen kunnen elkaar niet alleen negatief, maar ook positief versterken. Als huizenprijzen stijgen, gaan huizenbezitters meer consumeren en investeren. Dit zorgt voor nieuwe economische activiteit. 25 procent van de groei van de Nederlandse economie tussen 2013 en 2019 was toe te schrijven aan huizenprijsstijging, zei president van *De Nederlandse Bank* Klaas Knot in een speech in 2019. In Duitsland is dit economische effect in mindere mate aan de orde door het lagere percentage eigenwoningbezit.

De Nederlandse situatie werkt dus twee kanten op: bij economische voorspoed zorgt veel woningbezit voor meer economische groei, terwijl het in een economische recessie het herstel verder bemoeilijkt.

Ten slotte heeft eigenwoningbezit ook een politiek effect. Eigenwoningbezit zorgt er over het algemeen voor dat kiezers rechtser stemmen op sociaaleconomische thema's. Ook neemt met een toename in het eigenwoningbezit de steun voor de sociale welvaartsstaat af, blijkt uit het promotieonderzoek van Stefanie André van de Radboud Universiteit. Het simpele principe, bedacht door socioloog Jim Kemeny, hierachter is dit: als je kan vertrouwen op het vermogen dat je met je eigen huis opbouwt, waarvoor zou je dan nog het sociale vangnet van de overheid nodig hebben?

Dit mechanisme zie je in Nederland aan het werk bij de hypotheekrenteaftrek. Ondanks herhaald advies van De Nederlandsche Bank om de hypotheekrenteaftrek versneld af te schaffen is dit politiek een heet hangijzer. Logisch, want de meerderheid van de Nederlanders heeft een direct belang bij belastingvoordelen voor huizenbezitters. In Duitsland werd een variatie op de Nederlandse hypotheekrenteaftrek, de zogenoemde *Eigenheimzulage*, tien jaar na invoering, in 2006 weer afgeschaft en is er over het algemeen meer draagvlak voor maatregelen die hypotheekverstrekking en de betrokkenheid van banken bij de huizenmarkt reguleren.

## 2. Een spaarcultuur en een leencultuur

Een van de meest fundamentele verschillen tussen de huisvestingssystemen in

Nederland en Duitsland is de achterliggende economische ideologie. De Duitse economie is al lange tijd een sociale markt economie, *Soziale Marktwirtschaft*, gericht op export. Onderdeel hiervan is het laag houden van de lonen en het stimuleren van sparen door burgers. Op die manier wordt de consumptie door burgers laag gehouden. Lage lonen, kapitaalopbouw en lage binnenlandse consumptie maken de economie concurrerender. Immers, bij die condities is het aantrekkelijk om in Duitsland te produceren om vervolgens te exporteren. Daarnaast zorgt het drukken van de binnenlandse consumptie voor een sterkere munt, voor de invoering van de euro, en voor een handelsoverschot na de invoering van de euro. Een sterkere munt en een handelsoverschot zorgen beide voor een sterke exportpositie van de Duitse economie.

Hoe hangt dit samen met huisvesting? Duitsers werden aangemoedigd om te sparen voordat ze een huis kochten. Anders dan in Nederland, moesten Duitse burgers minstens 20 procent eigen geld inbrengen voor het verkrijgen van een hypotheek.

Ook zorgden huurrechten en het bouwen van huizen door de overheid na de Tweede Wereldoorlog ervoor dat in West-Duitsland huren lang een betaalbaar alternatief voor kopen bleef. Dit had twee functies: aan de ene kant zorgde het ervoor dat de lonen laag konden blijven, omdat de kosten van wonen onder controle bleven. Aan de andere kant werden op die manier de huizenprijzen lang gedrukt. Waarom zou je een huis kopen, als je ook goedkoop kunt huren? Natuurlijk speelden hierin ook nog andere factoren mee zoals de hereniging van Oost en West-Duitsland.

De Nederlandse economie is anders te karakteriseren. Ook Nederland is een exporteconomie, maar in Nederland ligt een grotere nadruk op krediet. Het groeimodel van de Nederlandse economie is sterk vervlochten geraakt met de financiële sector, en huizenprijzen specifiek. Vooral in de laatste 30 jaar is de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in de sociale huursector enorm afgenomen. In Nederland is huren geen betaalbaar alternatief voor kopen meer voor middeninkomens. Dit heeft de huizenprijzen verder opgedreven. Hierin is misschien wel de belangrijkste statistiek de verhouding tussen inkomens en huizenprijzen. Tussen 1990 en 2020 namen de kosten van een gemiddelde koopwoning toe van 4 keer een modaal inkomen naar ruim 9 keer een modaal inkomen. Deze karakteristieken van de Nederlandse economie zie je ook terug in beleidsmaatregelen zoals het toestaan van 100% hypotheek, de hypotheekrenteaf trek en andere fiscale stimuleringsvormen zoals de jubelton. Dankzij deze omstreden beleidsmaatregel mogen ouders ruim 100.000 euro belastingvrij schenken aan hun kinderen voor de aankoop van een eigen woning.

### 3. Sociale woningbouw versus particuliere investeerders

Een derde verschil tussen Nederland en Duitsland is hoe je kunt huren en van wie. Terwijl Nederland een lange traditie heeft van sociale woningbouw en recent een kleine groeiende private huursector, is verhuren in Duitsland voornamelijk een private aangelegenheid.

Het verschil tussen Nederland en Duitsland gaat ver terug. Tijdens de wederopbouw van Nederland en Duitsland werden andere afwegingen gemaakt. Terwijl de overheid in Nederland tot eind jaren '70 met publiek geld bleef investeren in sociale woningbouw in handen van woningcorporaties, hield de West-Duitse overheid al eind jaren '60 op met het investeren in publieke woningbouw.

Ook werden er in de periode dat er veel gebouwd werd tot 1960 andere afwegingen gemaakt. Het grote verschil tussen Nederland en Duitsland zit hem in de hoeveelheid woningbouw door overheden ten opzichte van particulieren. Waar in Duitsland vooral particulieren bouwden, bouwden in Nederland ook overheden significant in de naoorlogse periode.

Vandaag zijn verschillen tussen de huursectoren in Nederland en Duitsland nog steeds zichtbaar. Twee onderzoekers, Gert Jan Wijburg en Manuel Aalbers, lieten zien dat in Duitsland in de huursector de grootste effecten te zien zijn van neoliberaal beleid. Grote investeerders hebben sinds de jaren negentig publieke huurwoningen opgekocht. In Nederland zijn sociale huurwoningen nog steeds in handen van woningbouwverenigingen en zijn ze niet op dezelfde schaal doorverkocht aan internationale investeerders.

### 4. Duitsland staat aan begin van woningcrisis, Nederland zit er middenin

Terwijl de Nederlandse wooncrisis al in volle gang is, zou je kunnen zeggen dat de Duitse crisis pas net begint.

Sinds 2010 zijn in Duitsland, vooral in stedelijke gebieden, de huizenprijzen aan het stijgen, na decennia van relatieve stabiliteit. Institutionele en internationale investeerders zien Duits vastgoed als een aantrekkelijk alternatief voor staatsobligaties, terwijl jonge huishoudens eigenwoningbezit steeds meer gaan zien als een investering die later als pensioen kan dienen. Ook zijn huurprijzen, onder andere door de overnames van sociale woningbouw door private investeerders aan het stijgen, waardoor huizenbezit aantrekkelijker wordt.

De vraag is hoe deze trends zich verder gaan ontwikkelen. Het lijkt erop, ook door de lage rente, dat steeds meer Duitsers zich bewegen van de huurmarkt richting

eigenwoningbezit. De strijd voor betaalbaar huren zet zich ondertussen voort. Het Duitse federaal constitutioneel hof, het *Bundesverfassungsgericht*, oordeelde dit voorjaar dat de 'Mietendeckel' in Berlijn [niet rechtsgeldig](#) was. Deze wetgeving bevroor de huren in Berlijn van november 2020 tot april 2021. Sinds begin 2021 zijn de huizenprijzen ondertussen [met zo'n 7 procent](#) gestegen en hebben huurders het verschil tussen hun oorspronkelijke huur en de bevroren huur moeten terugbetalen.

Voor de implicaties van verdere groei van de huizenprijzen en stijgende huren in de private sector zou Duitsland naar Nederland kunnen kijken. De verdriedubbeling van de reële huizenprijzen sinds de jaren 80, in combinatie met een langzamere inkomensgroei, heeft ervoor gezorgd dat de jonge generatie het nu aflegt tegen beleggers en generatiegenoten met vermogen op de woningmarkt. Middeninkomens zijn ondertussen aangewezen op de private huursector voor een woning, omdat ze niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen en een koopwoning niet kunnen betalen. Het beleid dat als doel had meer mensen aan een koopwoning te helpen, door extra leenruimte te bieden, heeft zo uiteindelijk geleid tot meer exclusie van woningbezit. De verkoop van sociale huurwoningen door woningbouwcorporaties verkleint ondertussen het aanbod in de sociale sector, waar jarenlange wachtlijsten gebruikelijk zijn.

Duitsland heeft een soortgelijke trend lange tijd afgewend door conservatief bankenbeleid bij de verstrekking van hypotheeklen, het stimuleren van sparen en goede huurbescherming. Wat de toekomst brengt is ongewis, en hangt ook af van de kiezers, die op 26 september aan zet zijn.

*Dit is een artikel gedownload via [duitslandinstituut.nl](https://duitslandinstituut.nl).*

Artikel:

<https://duitslandinstituut.nl/artikel/46073/de-nederlandse-en-duitse-woningmarkt-in-vergelijking>