

Verkiezingsthema: Woonbeleid

[Achtergrond](#) - 23 september 2021 - Auteur: Jesse Oude Egberink

Net als Nederland heeft ook Duitsland te maken met een toenemende krapte op de woningmarkt. Het vinden van een passende woning wordt met name in grote steden als Berlijn en München steeds lastiger. En doordat zowel koop- als huurprijzen de lucht inschieten, wordt wonen een steeds grotere kostenpost.

In de Duitse grote steden geeft de helft van alle 8,4 miljoen huurhuishoudens [meer dan 30 procent](#) van het netto-inkomen uit aan huur, een kwart van de huurders meer dan 40 procent. Meer dan [2 miljoen Duitsers](#) hebben na aftrek van de huur minder dan het bestaansminimum te besteden. Daar komt bij dat het aantal sociale huurwoningen in de afgelopen twintig jaar is gehalveerd.

Ook wordt het in Duitsland steeds duurder om een huis te kopen. Tussen oktober 2020 en april 2021 steeg de gemiddelde prijs per vierkante meter met [5 tot 7 procent](#). In de zeven grote steden; Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Keulen, München en Stuttgart, betaalde je in april van dit jaar gemiddeld 5.685,63 euro per vierkante meter. Maar ook in de kleinere steden stijgen de prijzen snel.

Berlijners kunnen zondag stemmen over het volksinitiatief 'Deutsche Wohnen & Co enteignen' dat oproept om grote vastgoedbedrijven te onteigenen. Het gaat daarbij om ongeveer 240.000 woningen in de hoofdstad. De uitkomst is niet bindend.

Ook in Duitsland wordt vastgoed steeds meer een investeringsobject. Beleggers kopen woningen op, en laten ze in sommige gevallen gewoon leeg staan. Voor de eeuwwisseling was in Berlijn een groot deel van de appartementen in handen van de regering. Die zijn in de afgelopen twintig jaar in groten getale verkocht aan investeerders en vastgoedbedrijven als Deutsche Wohnen en Vonovia. Dat heeft eraan bijgedragen dat de huur- en kooprijzen van huizen enorm zijn gestegen. Dit ondanks het feit dat er flink gebouwd in Duitsland. Volgens het Statistische Bundesamt zijn er in 2020 meer dan 300.000 woningen gebouwd, [4,6 procent meer](#) dan het jaar ervoor. Sinds 2011 stijgt het aantal gebouwde huizen constant.

Ook in de studentensteden stijgen de huren - ondanks een korte coronadip. [Gemiddeld](#) betaalt een student in Duitsland zo'n 515 euro aan huur.

Maar ook daarin zijn grote regionale verschillen. Met name in München, Stuttgart en Keulen betalen studenten een stuk meer dan het landelijk gemiddelde. In het Oost-Duitse Magdeburg is een student slechts 289 euro aan [warme] huur inclusief gas, water en licht. In populaire steden als Berlijn en München is het voor studenten lastig omdat er [te weinig aanbod](#) is.

Vergeleken met Nederland zijn de huizenprijzen in Duitsland altijd nog relatief laag. Terwijl de Nederlandse wooncrisis al in volle gang is, zou je kunnen zeggen dat de Duitse crisis pas net begint.

Vera Vrijmoeth heeft als onderzoeker in opleiding vergelijkend onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Nederland en Duitsland. Voor Duitslandweb [analyseert ze](#) de fundamentele verschillen.

Mietendeckel en Mietpreisbremse

Maar in het bijzonder in Berlijn is de woningmarkt al jaren overspannen. Het stadsbestuur krijgt nauwelijks grip op de huurprijzen. Inwoners met weinig inkomen komen in de knel door de hoge huren. Veel mensen trekken de stad uit en settelen zich in kleine dorpen in de omliggende deelstaat Brandenburg. Mede daarom voerde de stad vorig jaar een *Mietendeckel* in, waarmee huurprijzen voor vijf jaar bevroren zouden blijven. Maar deze maatregel werd in april door het Constitutioneel Hof [ongrondwettelijk](#) verklaard.

De centrale overheid heeft de huurprijzen al eerder gereguleerd met de *Mietpreisbremse*. Deze landelijke rem op de huurprijzen werd in 2015 ingevoerd en moet voorkomen dat de huren in populaire woongebieden snel stijgen. Verhuurders mogen bij een nieuwe bewoner een huur vragen die maximaal 10 procent ligt boven de vastgestelde gemiddelde huur voor dat gebied. Voor welke gebieden zo'n rem op de huurprijzen geldt, bepalen de deelstaatregeringen.

Voor kiezers is het woningbeleid een belangrijk thema bij de aankomende Bondsdagverkiezingen. Duizenden gingen onlangs de straat op om te demonstreren tegen de '*Mietenwahnsinn*', de hoge huren in Berlijn.

Meer bouwen, minder belasting

Om de woningnood te bestrijden, hebben de partijen ieder hun eigen aanpak. De CDU/CSU wil voor 1,5 miljoen nieuwe woningen tot 2025 zorgen door de woningbouw te stimuleren met financiële prikkels. De SPD en de Groenen willen vooral dat er sociale huurwoningen bij worden gebouwd. Wat de sociaaldemocratische SPD betreft moet de overheid jaarlijks 100.000 nieuwe

sociale woningen bouwen. Die Linke wil woningbouwcorporaties zonder winstoogmerk met een belastingbonus stimuleren om tot 250.000 extra sociale woningen per jaar te bouwen.

De partijen zien het verlagen of kwijtschelden van de overdrachtsbelasting als een belangrijk middel om de woningmarkt te stimuleren. De CDU/CSU wil dat op de eerste huisaankoop een bedrag van 250.000 per volwassene en 100.000 per kind vrij is van overdrachtsbelasting, nu is dat 6.5 procent. De FDP wil deze belasting kwijt schelden voor bedragen tot 500.000 euro. Ook als het aan de Groenen ligt moet de overdrachtsbelasting voor private gebruikers omlaag, maar de partij wil de belasting voor grote wooncorporaties juist verhogen.

De AfD wil de overdrachtsbelasting op onroerend goed helemaal schrappen. Wel wil de partij mensen die geen Duits staatsburgerschap hebben en hun hoofdwooning in het buitenland hebben, 20 procent overdrachtsbelasting laten betalen. Daarmee moeten Duitsers beter beschermd worden op de woningmarkt.

Om exorbitante huurstijgingen te voorkomen wil de SPD op sommige plaatsen een *Mietenmoratorium* invoeren. Daarmee kan de huur voor een bepaalde tijd alleen door inflatie stijgen. Wat De Groenen betreft moeten huurstijgingen op 2,5 procent van de huurprijsnorm per jaar worden begrensd. Die Linke wil [in heel Duitsland](#) een *Mietendeckel* en [grote vastgoedbedrijven onteigenen](#). Voor bestaande huurcontracten wil de partij een huurverhogingstop. De FDP wil niets weten van zulke beperkingen. De liberalen willen de *Mietpreisbremse* in heel Duitsland afschaffen, en de invoering van een *Mietendeckel* verhinderen.

Dit is een artikel gedownload via duitslandinstituut.nl.

Artikel: <https://duitslandinstituut.nl/artikel/46098/verkiezingsthema-woonbeleid>