

'Elk nadeel heb z'n voordeel'

De uitzonderingspositie van de Duitse huizenmarkt

Achtergrond - 23 oktober 2008

(23 oktober 2008) Een huis in Duitsland kost op dit moment gemiddeld nog hetzelfde als tien jaar geleden, terwijl in sommige andere Eurolanden de prijzen minstens verdubbeld zijn. Wat is het toch met de Duitsers? Ze houden niet van inflatie, de particuliere consumptie is zwak en nu houden ze ook niet van vastgoed?

De Europese huizenmarkt kijkt terug op een periode van meer dan tien jaar van buitengewoon sterke prijsstijgingen. De lage rente, de komst van de euro en toenemend economische welvaart waren de belangrijkste redenen voor de boom op de meeste huizenmarkten.

Sinds 2005 is de huizenmarkt in de Eurozone nu iets aan het afkoelen. Anders dan in Amerika is er - behalve in Ierland en Groot-Brittannië - nog geen sprake van een echte prijencorrectie. Een hogere rente, strakkere kredietvoorwaarden, overaanbod en een afkoelende vraag zullen de meeste huizenmarkten binnen de Eurozone de komende jaren voor grote problemen zetten. Er is slechts een echte uitzondering en dat is Duitsland.

Belastingvoordelen

De oorzaak voor de zwakke Duitse woningmarkt is terug te vinden in de periode na de Duitse hereniging in 1990. In juni 1991 werd een nieuwe wet geïntroduceerd met belastingvoordelen voor de vastgoedmarkt. Elke nieuwbouw of renovatie in de voormalige DDR, inclusief Berlijn, kon over een periode van tien jaar volledig worden afgeschreven van het belastbare inkomen.

In feite konden huizen en beleggingsobjecten zonder enig verlies volledig worden opgeknapt. Dat betekende dat veel te veel mensen op de vastgoedmarkt gingen investeren. Niemand dacht na of er überhaupt voldoende vraag naar vastgoed was.

Nadat in 1998 de afschrijvingsregel weer werd afgeschaft, barstte deze vastgoedzeepbel. Terwijl in andere landen de grote huizenboom pas begon, zat de Duitse markt in een diepe recessie.

Renovatie

Veel particulieren zochten hun geluk in renovatie van vastgoed. Toen bleek dat de huuropbrengsten bij lange na niet de financieringskosten dekten, leden veel van hen verlies. Tussen 1994 en 1998 daalden de gemiddelde huizenprijzen met meer dan 12 procent.

De Duitse huizenmarkt heeft zich maar heel langzaam kunnen herstellen van deze schok. De prijzen voor residentieel vastgoed (woonhuizen) zijn pas in de laatste jaren weer iets gestegen, waarbij deze prijsstijging alleen door de verkoop van huizen kwam. De prijzen voor appartementen zijn de afgelopen tien jaar nog verder gedaald.

In Duitsland is slechts 43 procent van de bevolking huizenbezitter. Dit is een van de laagste ratio's in heel Europa. De slechte ervaringen van de jaren negentig maakt het ook niet waarschijnlijk dat deze ratio in de komende decennia zal stijgen.

Oververhitting

Ook de vergrijzing speelt hier een rol. Zonder immigratie kan de Duitse bevolking van nu 82 miljoen mensen afnemen naar 70 miljoen mensen in 2050. Een neerwaartse druk, in ieder geval op vraag naar gezinshuizen, lijkt op termijn voor de hand te liggen.

De Duitsers hebben de afgelopen tien jaar niet mee kunnen liften op de wereldwijde huizenboom, maar zoals een grote Nederlander ooit zei: "Elk nadeel heb zijn voordeel". Als gevolg van de kredietcrisis komen de huizenmarkten in veel Europese landen de komende tijd onder druk te staan en zal de economische vertraging nog versterken.

Dit zal niet gebeuren in Duitsland, waar een oververhitting ver te zoeken is. De huizenmarkt wordt geen nieuw nationaal trauma van Duitsland.

Carsten Brzeski is Senior Economist bij ING in België voor de Eurozone en Duitsland en publiceert regelmatig in internationale, Nederlandse en Belgische media. Zijn analyses worden o.a. overgenomen door de *FT*, *FAZ*, *the Wall Street Journal*.

Afbeeldingen:

www.picture-alliance.com

Dit is een artikel gedownload via duitslandinstituut.nl.

Artikel: <https://duitslandinstituut.nl/artikel/899/elk-nadeel-heb-zn-voordeel>