

# Krijgt Berlijn controle over woningmarkt nog terug?

[Achtergrond](#) - 20 augustus 2019 - Auteur: Wouter Meijer

Wie je ook spreekt in Berlijn, mensen die er geboren en getogen zijn, of nieuwkomers en expats - het gaat al snel over de woningmarkt. Die is behoorlijk overspannen: het is moeilijk om iets betaalbaars te vinden, de prijzen gieren omhoog en de gemeente krijgt er maar geen grip op.

Op straat zie je het ook, vooral in de wijken in en rond het centrum hangen spandoeken op gevels waarop de bewoners '*Milieuschutz*' eisen en '*Vorkaufsrecht*'. Het zijn acties van huurders die niet willen dat hun woningen worden verkocht aan commerciële investeerders die als doel hebben de huren stevig te verhogen.

Met het *Vorkaufsrecht* kan de gemeente dat tegenhouden. Volgens de Duitse wet hebben gemeentes een voorkeursrecht als huizen in beschermde wijken te koop staan. Op die manier kan de stad een bepaalde buurt beschermen tegen gentrificatie - het proces waarbij door snelle prijsstijgingen de inwoners worden verdrongen en alleen mensen met geld nog in die wijk kunnen wonen. Dat heet *Milieuschutz* - het beschermen van een buurtmilieu.

Als de gemeente dat middel toepast, worden de woningen verkocht aan een woningcoöperatie of aan een van de gemeentelijke woningbedrijven. Veel aandacht trok eerder dit jaar de actie van bewoners van de Karl-Marx-Allee, de bekende boulevard in stalinistische stijl ten oosten van de Alexanderplatz. De eigenaar wilde 670 huurwoningen aan het grote vastgoedconcern Deutsche Wohnen verkopen. Bewoners kwamen in actie en [in juli werd bekend](#) dat de gemeente gebruik maakt van het *Vorkaufsrecht*. De woningen gaan nu naar een gemeentelijke woningstichting.

## Onteigenen

### Prijzen

Tussen 2005 en 2019 [stegen de huurprijzen](#) in Berlijn met 50 procent. Dat is natuurlijk een gemiddelde: in populaire wijken als Mitte, Kreuzberg en Prenzlauer Berg stijgen de huren nog sneller. Met 6,72 euro per vierkante meter is Berlijn nog

wel goedkoper dan Hamburg (€ 8,44) en München (€ 11,69). De stijging is vooral groot voor nieuwe huurcontracten, die kosten ook in Berlijn steeds vaker meer dan 10 euro per m<sup>2</sup>.

Het *Vorkaufsrecht* is een van de maatregelen waar activistische huurders op aandringen. Een andere maatregel gaat nog verder: het onteigenen van woningen. Het initiatief 'Deutsche Wohnen & Co Enteignen' haalde binnen een paar weken [77.000 handtekeningen](#) op voor een referendum. Als dat er komt, zouden eigenaren die meer dan 3.000 woningen bezitten, gedwongen worden ze aan de stad te verkopen.

Het vastgoedconcern Deutsche Wohnen is een symbool geworden voor de grote *Miethaie* (huurhaaien), het heeft alleen al in Berlijn meer dan 100.000 woningen. Het beursgenoteerde bedrijf staat bekend om het maximaal gebruiken van de mogelijkheden om de huren te verhogen.

Of dat referendum er ook echt komt, is lang niet zeker. De grote eigenaren, zoals Deutsche Wohnen, zullen alle juridische middelen uit de kast trekken, en hebben daarbij volgens deskundigen een goede kans. En ook als er een onteigeningswet komt, kan dat jaren duren, vooral als de politiek erover verdeeld blijft - want ook binnen het stadsbestuur lopen de meningen uiteen.

'Arm aber sexy'



Waarom is de onrust juist in Berlijn zo groot? Ook andere grote Duitse steden hebben te maken met stijgende huizenprijzen. Maar Berlijn is een geval apart.

Decennialang lagen de prijzen veel lager dan in steden als Frankfurt, Hamburg en München. De stad was trots op het motto '*arm, aber sexy*'. In de jaren 90 heeft de overheid veel geprivatiseerd. Een groot deel van de gemeentelijke huurwoningen werd verkocht, want de stad had geld nodig. Ook de bouw van nieuwe woningen werd aan de vrije markt overgelaten. Dat was niet direct een probleem voor de huurders omdat de prijzen nog laag waren - net als de meeste inkomens.

Maar nu het economisch beter gaat en er nieuwe mensen in de stad komen wonen die meer kunnen betalen, kunnen de prijzen ook omhoog. Dat maakt Berlijn ineens

interessant voor investeerders. Men spreekt soms van *Betongold* (betonnen goud). Daar komt de lage rente nog bij, waardoor sparen in bijna heel Europa niet veel oplevert en onroerend goed voor beleggers een van de weinige lucratieve bestemmingen voor hun kapitaal is geworden.

Deze ontwikkeling gaat bijna iedereen in de stad aan: Berlijn is een stad van huurders, niet van kopers. 86 procent van de woningen zijn huurwoningen.

## Huren bevroren

### Mietendeckel en Mietpreisbremse

De *Mietendeckel* bevriest de huren voor een bepaalde tijd. Daarnaast kent Duitsland sinds 2015 de *Mietpreisbremse*, een rem op de huurprijzen die moet voorkomen dat de huren in populaire gebieden snel stijgen. Bij een nieuwe huurder mag de huur dan maximaal 10 procent liggen boven de vastgestelde gemiddelde huur voor dat gebied. Deze week heeft de [bondsregering besloten](#) de *Mietpreisbremse* tot 2025 te verlengen. Ook mogen huurders te veel betaalde huur voortaan met terugwerkende kracht tot 2,5 jaar terugvragen van hun verhuurders.

En wat doet de overheid? Die komt nu in actie om de gentrificatie een halt toe te roepen. De vraag is of dat op tijd is. Veel geld heeft de stadsregering nog steeds niet, maar ze voelt wel de hete adem van boze inwoners in de nek. De komende jaren wil de Senaat - de regering van de stadsstaat Berlijn - het aantal gemeentelijke huurwoningen uitbreiden van 300.000 naar 400.000. Daarvan worden 30.000 nieuw gebouwd, de rest aangekocht. Dat is een dure operatie: de gemeente betaalt nu veel meer voor de aankoop van woningen die ze soms pas tien jaar eerder aan commerciële bedrijven had verkocht.

Onder druk van de acties van huurders komt het linkse stadsbestuur (SPD, Linke en Groenen) nu met een radicaal voorstel: een deksel op de huurprijzen, de *Mietendeckel*. Volgens dat plan zouden de [huren vanaf 2020 vijf jaar bevroren](#) worden. Kan dat zomaar? En werkt dat echt? Het eerste probleem diende zich meteen aan: veel huiseigenaren verhoogden nog snel de huren, voordat het besluit definitief zou worden. En veel huurders vragen zich af wat er na die vijf jaar gebeurt. Als de huren dan weer omhoog schieten, is het probleem alleen uitgesteld.

Critici van het plan zeggen dat al die maatregelen het echte probleem niet aanpakken: er zijn gewoon te weinig betaalbare woningen. En als de huren niet verhoogd mogen worden, zal er ook weinig worden geïnvesteerd in renovatie en het klimaatbeleid: isoleren, schonere verwarmingen.



*rug*