

De onzichtbare (maar zeer voelbare) huurexplosie

Een standpunt van Norbert Häring.

De perceptie van sterk stijgende huren in de steden ontroert mensen en politici, maar dat is nauwelijks terug te vinden in de officiële statistieken. Zit hier enige waarheid in?

U ziet foto's van lange wachtrijen van mensen die tijdens de bezichtigingen weer op zoek zijn naar appartementen. Mensen zijn verontwaardigd over wat op zijn minst een vermeende explosie van de huurprijzen is. De politiek reageert. Berlijn heeft besloten tot een harde huurstop. De regels voor huurverhogingen zijn in Duitsland meerdere malen aangescherpt. Dit alles in een poging om de woede en de zorgen van de kiezers over zelfs ervaren, gevreesde of door de media geziene verdrongen huurders te verlichten door exorbitante huurverhogingen.

Huurprijzen stijgen met minder dan 2 procent per jaar

Als je echter de reden voor deze opwindung probeert te vinden in de officiële statistieken over de woningmarkt, kom je in de problemen. Hoewel de huurprijsinflatie versnelt, is er nauwelijks sprake van een explosie als de huren in 2016 met 1,1 procent stijgen, in 2017 met 1,4 procent en in 2018 met 1,6 procent. Dat is veel minder dan de huizenprijzen, die tussen 2010 en 2018 met 45 procent zijn gestegen - wat overeenkomt met ongeveer vijf procent per jaar. Het is duidelijk dat de sterke stijging van de vastgoedprijzen weinig invloed heeft gehad op de huurprijzen. Dit is ook niet geheel onwaarschijnlijk, want de rente is tegelijkertijd sterk gedaald. Deze bepalen het rendement dat kan worden behaald met andere vormen van kapitaalinvestering in plaats van huren.

Het Federaal Bureau voor de Statistiek verklaart de kleine stijging van de huurprijsindex, die in schril contrast staat met de gepercipieerde huurexplosie, als volgt: Het probleem is sterk geconcentreerd in de aantrekkelijke agglomeraties, waar het vooral voorkomt bij nieuwe verhuringen. De huurprijsontwikkeling van de Consumentenprijsindex (CPI) geeft daarentegen een representatief beeld van de huurprijzen voor alle huurwoningen in Duitsland. De meeste huurappartementen liggen echter niet in de agglomeraties en worden bewoond door huurders die er al langer wonen.

Bestaande huurders lijken minder te worden getroffen

Volgens de statistici is de gemiddelde huurperiode ongeveer tien jaar. Dit betekent dat slechts een tiende van de huurwoningen jaarlijks van huurder verandert. Hierdoor is de invloed van herverhuur op de gemiddelde maandelijkse huurontwikkeling minder dan één procent. Nieuwbouwwoningen die voor het eerst worden verhuurd zijn qua volume volledig te verwaarlozen.

De laatste herziening van de inflatiemeting heeft de officiële huurinflatie voor 2016 en 2017 zelfs enigszins verlaagd. De reden hiervoor is dat er nu een onderscheid wordt gemaakt tussen de

verschillende soorten verhuurders en dat hun werkelijke aandeel in de totale voorraad in de steekproef wordt opgenomen. Particuliere kleine verhuurders, die de huurprijzen het minst verhoogden, zijn nu goed voor 66 procent van de steekproef. Voorheen waren zij ondervertegenwoordigd in vergelijking met de particuliere woningcorporaties, die de grootste impact hadden, en de coöperatieve en publieke sector eigenaren, die zich in het midden van de huurverhogingen bevonden.

Maar de verschillen zijn niet groot. Zo verhoogden kleine verhuurders tussen 2016 en 2018 de huurprijzen met ruim drie procent, coöperaties en overheden met iets minder dan vier procent en particuliere woningcorporaties met ongeveer vijf procent.

Verandering van woning wordt voor velen onmogelijk

Voor de tien procent van de huurders die van woning willen of moeten veranderen en voor jongeren die nieuw zijn, zijn de lagere huurverhogingen in de portefeuille echter geen troost. Ze worden geconfronteerd met de prijzen van appartementen die nieuw worden verhuurd en meestal veel duurder zijn dan de bestaande huurprijzen.

Met een speciale evaluatie hebben de statistici de huurverhogingen voor wederverhuur in 2018 in de zeven grootste steden bepaald. Ze kwamen met een gemiddelde stijging van elf procent. Er is dus al sprake van een prijsexplosie in dit subsegment. Huurders die pas in 2015 hun appartement betrekken, betalen in 2018 in deze steden 10,80 euro per vierkante meter, ruim 21 procent meer dan degenen die hun appartement al langer bewonen. Deze huurders betalen gemiddeld 8,90 euro. De gemiddelde huur per vierkante meter in Duitsland is 6,90 euro.

Het merendeel van de nieuwkomers en appartementswisselaars behoort blijkbaar tot de hogere inkomens, of ze geven de voorkeur aan minder woonruimte. Dit komt omdat de woonlasten in verhouding tot het besteedbaar inkomen slechts iets minder dan vijf procent hoger zijn voor nieuwe huurders (31 procent) dan voor bestaande huurders.

Hoog risico op armoede onder huurders

Maar niet iedere laagverdiener heeft de mogelijkheid om tegen relatief lage huurprijzen in zijn of haar bestaande woning te verblijven. Renovaties met een huurverhoging, opzegging, uitbreiding van het huishouden of een nieuwe baan kunnen een verandering afdwingen of suggereren. Volgens het Socio-Economisch Panel (SOEP) bedroeg het armoederisicocijfer van huurders in 2016 iets minder dan 30 procent - en nam het toe. Voor huiseigenaren is dit percentage slechts vier en een half procent, met een licht dalende trend.

Sinds 2003 is het armoederisicocijfer van huurdersgezinnen met ruim twaalf procentpunten gestegen, en alleen al sinds 2008 met iets minder dan vijf procent. Volgens een andere statistiek, de Income and Consumption Sample, lag het percentage al in 2013 boven de 30 procent, met een

stijgende trend.

Wie minder dan 60 procent van het mediane inkomen tot zijn beschikking heeft, loopt het risico om in armoede te vervallen. In 2016 lag deze drempel rond de 1.100 euro voor alleenstaanden.

De bevolking die het risico loopt in armoede te vervallen, heeft in 2012 al tussen twee vijfde en de helft van haar toch al lage netto-inkomen uitgegeven aan huisvesting, inclusief bijkomende kosten die onafhankelijk zijn van de consumptie. In 2012 was dit bijna twee keer zoveel als het gemiddelde van de bevolking, volgens een presentatie van het federale ministerie van Bouw in december 2013.

Wie met 1.100 euro aan de bovenkant van het armoederisico staat en 550 euro besteedt aan huisvesting, blijft met weinig meer over dan het bijstandspercentage. Dit maakt duidelijk wat een bedreiging een noodzakelijke verandering van woonplaats is voor deze grote groep mensen - met het oog op de aanzienlijk hogere huur die meestal verschuldigd is.

In het licht van deze cijfers kan men ervan uitgaan dat veel mensen zich zullen moeten verzoenen met ongeschikte woonomstandigheden. Dit probleem is niet zichtbaar in de huurprijsstatistieken.

+++

Dit bericht verscheen voor het eerst op de blog van Norbert Häring op 14.01.2020: [Geld und mehr](#)

+++

Met dank aan de auteur voor het recht om het artikel te publiceren.

+++

Foto bron: VICTOR TORRES / Shutterstock

+++

KenFM streeft naar een breed spectrum aan meningen. Opiniëartikelen en gastbijdragen hoeven niet de mening van de redactie te weerspiegelen.

+++

Vind je ons programma leuk? Informatie over de ondersteuningsmogelijkheden vindt u hier: <https://kenfm.de/support/kenfm-unterstuetzen/>

+++

Nu kunt u ons ook ondersteunen met Bitcoins.

BitCoin adres: 18FpEnH1Dh83GXXGpRNqSoW5TL1z1PZgZK