Niels Kropman, Stefan Netsch

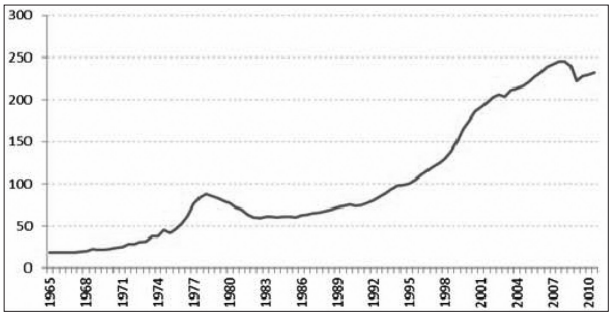
The West … and the rest of the Netherlands

Der niederländische Wohnungsmarkt seit Beginn der Bankenkrise

Innovation und Dynamik sind Merkmale des niederländischen Wohnungsmarktes im vergangenen Jahrzehnt gewesen. Durch die Banken- und die darauf folgende Finanzkrise von 2008 haben sich Dynamik und Innovation jedoch verlangsamt und den gesamten Immobilienmarkt verändert. Bedingt durch die Krise teilt sich das Land zunehmend in eine dynamisch wachsende Randstad als besonderem Entwicklungskern und den teils schrumpfenden suburbanen und ländlichen Raum.

Veränderung des Immobilienmarktes

Jahrzehntelang waren die Niederlande dafür bekannt, durch verschiedene Bau- und Raumordnungsprogramme in großem Maßstab Wohnungsbau zu betreiben. Im letzten großen Vinexprogramm entstandenen so beispielsweise mehr als 800.000 neue Wohnungen, die den Gesamtbestand bis auf 7 Mio. Wohnungen erhöhte. Besonders in den Jahren von 1995 bis zur Krise in 2008 lässt sich ein wahrer Bauboom feststellen. Durchschnittlich wurden dabei im Jahr mehr als 60.000 Wohnungen neu erstellt. Innerhalb des gleichen Zeitraums kannte die Wertentwicklung des Wohnungsmarktes nur eine Richtung – nach oben. Bei Betrachtung der Wertentwicklung seit 1965 ist auffällig, dass der Wohnungswert bis 1995 – mit Ausnahme der Immobilienkrise 1978 – zwar teils in Sprüngen, aber „maßvoll" anstieg. Ab diesem Zeitpunkt bis 2008 kam es dann zu einer rapiden Steigerung der durchschnittlichen Wohnungswerte. Sowohl die Erstellung der Wohnungen als auch der Kauf wurden staatlich durch steuerliche Instrumente sowie durch vollfinanzierte Hypotheken der Banken gefördert, mit dem Ziel der Steigerung der Eigentumsquote, was zur Folge hatte, dass der durchschnittliche Immobilienwert von 1995 bis 2008 auf das Zweieinhalbfache stieg.



Durchschnittliche Wertentwicklung 1965-2010 (in Prozent)
(Quelle: Elsinga/Jong-Tennekes/Heijden 2011)

Die Nachfrage nach Wohnraum durch die Bevölkerung besitzt neben der Wohnraumversorgung vor allem einen wirtschaftlichen Aspekt. Dieser basiert aus politischer Sicht auf einer steuerlichen Förderung in Form von Abschreibungen, dem „Hypotheekrenteaftrek" (Hypothekenzinsabzug), wobei die Zinsen für die Hypothek von eigengenutztem Wohnraum von der Steuer abgesetzt werden können. Im Gegensatz zur deutschen Praxis ist es in den Niederlanden beim Wohnungserwerb nicht üblich bzw. notwendig, Eigenkapital einzubringen. Die Kaufsumme ist abhängig vom Jahreseinkommen und bestehenden finanziellen Verpflichtungen. Gegenwärtig – in 2015 – ist das Fünffache des jährlichen Einkommens als maximaler Betrag, der geliehen werden darf, zulässig. Zusätzlich kann, falls vorhanden, der Kaufbetrag durch Eigenkapital erhöht werden.

Durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit wurde in der Praxis eine Immobilie teurer gekauft, als dies das eigene Einkommen eigentlich zulässt. Angesichts des kontinuierlichen Wertzuwachses in der Vergangenheit, wurde darauf vertraut, dass die Entwicklung weiter so verlaufen würde. Was in manchen Fällen sogar dazu führte, dass aufgrund der positiven Spekulationsentwicklung eine Belastung der Immobilien durch eine Hypothek erfolgte, um beispielsweise damit Sanierungen oder auch den Kauf eines Autos zu finanzieren.

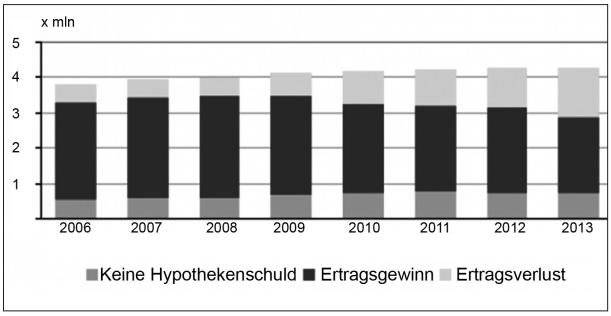
Üblich war es, im Abstand mehrerer Jahre regelmäßig eine neue Wohnung zu erwerben, um dabei eine „Wohnkarriere" zu machen, was bedeutet, dass man sich werttechnisch auch „weiterentwickelt". Es bestand ein Konsens darüber – bei Banken und Käufern –, dass sich der Wohnungsmarkt weiter positiv entwickeln würde. Auch Kommunen partizipierten an der Gewinnmaximierung, indem sie stets neues Bauland ankauften, auswiesen und, gestützt durch die Politik, eine Wohnungsknappheit propagierten. Besonders mittelgroße Städte und Regionen außerhalb der Randstad entwickelten viel Fläche, was meist mit zu hohen finanziellen Erwartungen verbunden war. Und der tatsächliche Wohnungsbedarf war – nach heutigem Wissensstand – wesentlich niedriger.

Nicht jeder profitiert vom Wertzuwachs

Diese Entwicklung stagniert seit Beginn der Bankenkrise in 2008, und die Niederlande befinden sich, auch bedingt durch das Platzen der Immobilienblase, in einer Rezession. Die Immobilienpreise sind seit 2008 bezogen auf das gesamte Land um durchschnittlich 12 % gesunken, und viele Niederländer haben eine Hypothek, die deutlich höher ist als ihr Gebäudewert. Die Entwicklung der Wohnungswerte ist allerdings regional sehr unterschiedlich. Besonders zwischen der Randstad und den Randbereichen der Niederlande sind deutliche Unterschiede festzustellen. Wirtschaftlich eher schwache Regionen, wie Zeeland, Friesland, Limburg oder die Region Groningen, sind von einem Werteverfall stark betroffen und Eigentümer von Wohnungen oder Häusern können diese nur schwer verkaufen. Dadurch kommt es zu einem „Umzugsstau", das heißt, bedingt

durch den Preisverfall der Immobilie, wird es schwerer, die Regionen zu verlassen und sich zur Randstad zu orientieren. Hier wird der Nachteil des Finanzierungssystems deutlich, denn ein Verkauf unterhalb des damals abgeschlossenen Hypothekenwertes würde zu persönlichen Verlusten führen, die einen Neuerwerb beispielsweise in Amsterdam unmöglich machen würden.

Aufgrund der rasanten Wertentwicklung bis 2008 gibt es etwa 1,5 Mio. Haushalte, die eine Wohnung besitzen, für die der aufgenommene Kredit höher als der tatsächliche heutige Wert ist. Zum Teil hat sich dies bereits etwas nivelliert, sorgt aber dafür, dass viele Bewohner an ihrer Wohnung festhalten müssen, da sie keinen Käufer finden. Besonders häufig trifft dies die jüngeren Eigentümer, die in der Phase der höchsten Preise kurz vor der Bankenkrise in 2008 eine sehr hohe Hypothek abgeschlossen haben. Dadurch, dass sie damals zu den absolut höchsten Preisen kauften, ist es heute besonders schwer, die Wohnung zu einem ähnlichen Wert zu veräußern. Entweder sie halten an der Immobilie fest oder sie nehmen Verluste in Kauf. Gleichzeitig hat in der Vergangenheit eine große Gruppe von der Steigerung der Immobilienwerte profitiert und zu einem höheren Wert verkaufen können. Allerdings gilt dies für viele, die nicht vor Beginn der Krise verkauft haben, als reiner Buchwert, denn es stellt sich die Frage, wie profitabel sie momentan ihre Immobilie veräußern könnten.



Haushalte und die Hypothekensituation (Quelle: CBS 2014)

Reaktionen der Politik auf die Bankenkrise

Infolge der Bankenkrise sank in den Niederlanden in 2008 und 2009 der Immobilienverkauf auf ein Rekordtief. Parallel nahm auch die Bautätigkeit ab, was zu weiteren Wertminderungen auf dem Immobilienmarkt führte. Die Europäische Union riet daraufhin, das Finanzierungssystem dahingehend anzupassen, dass es robuster gegenüber Werteverlust werden sollte, um die Banken und die Bauwirtschaft einem geringeren Risiko auszusetzen. Hintergrund war, dass die Niederlande eine besondere Hypothekenform besaßen, bei der nicht getilgt, sondern nur der Zins mithilfe des Steuerrechts gezahlt wurde. Im Durschnitt beliehen die Niederländer mit dieser Hypothekenart ihre Immobilie mit 107 %, wobei das Risiko groß war, dass bei Wertverluste die gesamte Wirtschaft betroffen wäre. Eine derartige Entwicklung könnte die einheimischen Banken und das gesamte Finanzierungssystem bedrohen.

Seit 2008 werden daher die Bedingungen und Anforderungen für Hypotheken stetig verschärft. Ein erster Beschluss der Regierung war die Einführung eines nationalen Fonds, der bei drohendem Wertverlust das Risiko des Eigentümers verminderte, wenn dieser zu einem niedrigeren Wert verkaufen sollte. Ebenso wurden weitere gesetzliche Regeln eingeführt, wie die Reduzierung des steuerlich absetzbaren Betrages oder der maximalen Höhe der Hypothek. Auch ist es nicht mehr möglich, eine Hypothek abzuschließen, bei der nicht zugleich getilgt wird. Die Modernisierung des Finanzierungssystems zielt allerdings besonders darauf, den Immobilienmarkt zu stimulieren, da dieser für die niederländische Wirtschaft ein bedeutender ökonomischer Faktor ist und für die Niederlande eine vergleichbare Bedeutung besitzt wie die Automobilwirtschaft für Deutschland. Die Immobilienkrise hat seit 2008 gezeigt, dass das niederländische Finanzierungssystem sehr anfällig ist und dass ein Wachstum, wie in den letzten Jahrzehnten, kein Automatismus ist und nicht für die Zukunft garantiert werden kann. Denn gepaart mit einer allgemeinen Wirtschaftskrise sorgte diese Haltung für einen insgesamt gravierenden Rückgang der Immobilienwerte. Hinsichtlich des Immobilienfinanzierungssystems wird der Fokus in der Zukunft besonders auf eine wirtschaftliche Balance zwischen dem Einsatz des Vermögens und den möglich sinkenden Wohnungspreisen ausgerichtet sein müssen.

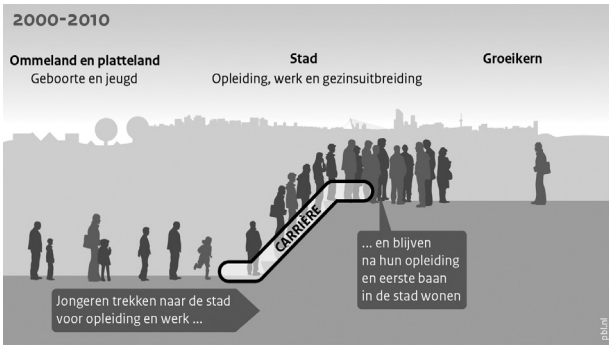
Wohnverhalten und Entwicklung des Wohnungsangebots

Bis hinein in die Phasen der Vinexentwicklungen lag es im Trend, dass junge Familien zumeist mit Kindern in die neu geschaffenen Gebiete zogen. Doch findet dieser Umzug in den suburbanen Kontext zunehmend seltener statt. Die Erweiterung der Wohnmöglichkeiten durch Projekte der Innenentwicklung oder im Bereich der Baugruppen sorgt für eine Veränderung der Wohnpräferenzen. So ziehen nicht nur Ältere und Singles in die Städte, sondern auch vermehrt Familien mit Kindern. Die bekannte Suburbanisierung wird aktuell zumindest teilweise durch eine Reurbanisierungswelle abgelöst. Vielen noch in der Entwicklung stehenden Vinexsiedlungen fehlt daher das Bewohnerpotenzial, was eine Änderung der Planung des zukünftigen Wohnungsbestandes bedingt.

Gefährlich dabei ist, dass sich trotz Erfahrungen der Krise wenig im Kaufverhalten ändert. Aktuell ist in den Medien, oft basierend auf Pressemeldungen von Banken oder Maklern, von der Wiederbelebung des Immobilienmarktes zu lesen. Formulierungen wie „Das Vertrauen ist zurück, die Starter kaufen wieder Wohnungen" oder „Der Druck zu kaufen nimmt wieder zu – Die Käufer haben Eile" dokumentieren bekannte Denkmuster aus der Vergangenheit. Immobilien werden als Kapitalanlagen gesehen, die im Wert steigen. Es fehlt ein Umdenken, bei dem die Qualität der Immobilie im Vordergrund steht und Themen wie Energie oder Demografie für eine langfristige Versorgung mit Wohnraum sorgen.

Es fehlt ein kooperativer integraler Ansatz, der die Wohnungsbauentwicklung nicht nur aus einer wirtschaftlichen Perspektive betrachtet, sondern auch die Ambition besitzt, zwischen Randstad und den ländlich geprägten Regionen zu vermitteln. Dieser Ansatz muss mehr bedarfsgerichtet ausgerichtet werden und sowohl gesellschaftliche als auch regionale Aspekte beachten, um nicht das Land am Bedarf

vorbei zu bebauen, wie schon häufiger geschehen. Denn in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg konzentrierte sich in der Randstad das höchste wirtschaftliche Potenzial. Die produzierende Wirtschaft entwickelte sich wieder und dehnte sich aus. Eine ähnliche Entwicklung sollte auch in den peripheren Räumen des Landes, unterstützt durch eine vorbereitende Planung besonders im Infrastrukturbereich, entstehen. Allerdings waren bereits zu dieser Zeit die peripheren Regionen wenig attraktiv für Ansiedlungen von Bewohnern. Das Reich subventionierte bereits damals im widersprüchlichen Sinne. Einerseits gab es Förderungen zur Betriebsansiedlung außerhalb der Randstad, anderseits wurden Arbeitnehmer finanziell beim Umzug in den Westen unterstützt. Die Entwicklung der Zweiteilung wurde im Jahr 1956 in der Publikation „The Westen en het overige Nederland" von Edwin van Cleef thematisiert. Beschrieben wurde darin der zunehmende Bevölkerungsdruck bedingt durch die Urbanisierung der Randstad. Die Studie war wesentlicher Impuls dafür, einen nationalen Raumordnungsplan in 1960 zu erstellen.



Umzugsverhalten der jüngeren Bevölkerung 2000-2010 (Quelle: Langeweg 2015)

Durch die Zunahme des Wohlstandes in der Boomzeit der 1950er- und 1960er-Jahre wuchs bei vielen Bürgern das Bedürfnis, die eigene Wohnsituation zu verändern. Durch die Zunahme der individuellen Mobilität waren Arbeits- und Wohnort nicht mehr zwingend identisch, und es kam zu einer Bewegung in das suburbane Umland der Städte, mit bevorzugt flach verdichten Bauweisen als Doppel- und besonders Reihenhäusern. Die Städter verließen die Randstad und zogen in die Wachstumsgebiete (groeikeren) der Klein- und Mittelstädte sowie in neu entwickelte Wohngebiete in deren Peripherie. Die Zweite Nota (Raumordnungsprogramm) sah in einem Szenario eine negative Entwicklung voraus: Städte wie Haarlem (heute 150.000 Einwohner) oder Hilversum (heute 90.000 Einwohner) würden auf eine halbe Million Menschen anwachsen. Es herrschte die Angst einer zunehmenden Verstädterung.

Ausblick in die Zukunft

Der Blick in die Vergangenheit macht deutlich, dass die gegenwärtige Situation nicht völlig neu ist, und zeigt, dass der Trend zurück in die Stadt auch auf eine veränderte Nachfrage deutet, die nicht mehr nur die reine Wohnraumversorgung beabsichtigt. Wie in der Historie sorgen das Wirtschaftswachstum und das Arbeitsplatzangebot im Westen für ein Verlassen der ländlichen Räume. Im Gegensatz zu früheren Wanderungsbewegungen sind die Städte in ihrer Attraktivität weitaus beliebter und ziehen – u. a. auch durch den demografischen Wandel bedingt – ganz verschiedene Bevölkerungsgruppen an.

Verglichen mit dem Zeitraum 1970–2000, in dem die demografische Entwicklung zu einer Suburbanisierung führten, sind die Niederlande heute mit einem vergleichbaren Problem, jedoch unter anderen Vorzeichen, konfrontiert. Es gilt dabei die politische und planerische Frage zu beantworten, worauf der Fokus der Entwicklung in den nächsten Jahren liegen sollte. Wohin steuert die Planung: Entweder Nachverdichtung und die Suche nach räumlichen stadtnahen Potenzialen, oder – besonders infrastrukturelle – Optimierung der ländlichen Regionen? Gegenwärtig liegt der Fokus auf den Städten und einer verstärkten Innenentwicklung; diese wird auch durch die wirtschaftliche Bedeutung der Städte und die gestiegene Lebensqualität weiter gefördert. Allerdings zeichnet sich bereits eine bekannte Entwicklung ab: Der Druck auf Städte wie Amsterdam oder Utrecht und auch auf das Umland nimmt stetig zu. Einerseits ist die Reurbanisierung als Ursache dafür heranzuziehen, anderseits mangelt es aufgrund der Krisenjahre auch an fertiggestellten Wohnungen.

Vinex-Siedlung (Foto: Stefan Netsch)

Niels Kropman, Raumplaner, Dozent am Fachgebiet Immobilienwirtschaft an der Hogeschool Rotterdam
Stefan Netsch, Stadtplaner, Wiss. Mitarbeiter am Fachgebiet für Regionalplanung und Bauen im ländlichen Raum am Karlsruher Institut für Technologie (KIT), SRL, Mitglied der Redaktion PLANERIN

Quellen

Boeijenga, Jelte; Mensink, Jeroen (2008): Vinex atlas. Rotterdam
Cammen, H. van der; Klerk, Len de (2003): Ruimtelijke ordening. Van grachtengordel tot Vinex-wijk. 1e dr. Utrecht
CBS (2014): Aantal huishoudens met onderwaarde eigen woning fors gegroeid. Webmagazine vom 21.03.2014 Den Haag; www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-4044-wm.htm
Elsinga, Marja; Jong-Tennekes, Martijn de; Heijden, Harry van der (2011): Crisis en Woningmarkt. Hg. v. Onderzoeksinstituut OTB der Technische Universiteit Delft; www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2011/09/12/crisis-en-woningmarkt-eindrapport.html+&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=de
Langeweg, Simone (Hg.) (2015): De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkeling in stad en stadsgewest. Den Haag
Pas, Leo van de (2014): Woningmarktrapport 2014, Hg. Pasgoed BV; www.woningmarktcijfers.nl/downloads/2014_woningmarktrapport_nederland.pdf