

21 augustus 2024

Economie en woningmarkt in Duitsland, west en oost zijn nog niet gelijk



Voorbeeld van structurele leegstand in het centrum van Frankenberg bij Chemnitz' door Friso de Zeeuw (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

[Friso de Zeeuw](#)

[Analyse](#) 35 jaar na de Wende is de grens tussen het voormalige West- en Oost Duitsland nog niet verdwenen, zo constateert Duitslandkenner Friso de Zeeuw. Ondanks de investering van 2.000 miljard euro blijft de economische kracht van de Neue Bundesländer nog steeds achter. De steden Berlijn (met ruime omgeving) en Leipzig vormen de uitzondering. Dat heeft zijn weerslag op de demografische dynamiek, de woningmarkt, stedelijke en gebiedsontwikkelingen en de inkleuring van de politieke kaart.

In Duitsland gaat het [bar slecht](#) met de woningmarkt en de woningbouw, de stemming in de bouwsector is somberder dan ooit. En dat terwijl de vraag naar (betaalbare) woningen verhoudingsgewijs op een vergelijkbaar niveau ligt. De jaarlijkse vraag betreft 560.000 woningen en de productie bedraagt nog niet de helft. Voor een deel ligt dit aan oorzaken die wij in Nederland herkennen: hogere bouw-, rente- en energiekosten, trage procedures, stevige

duurzaamheidseisen. Vaker dan in Nederland overstijgen de totale kosten de realiseerbare koop- en huurprijzen; dan komt het bouwplan niet van de grond.

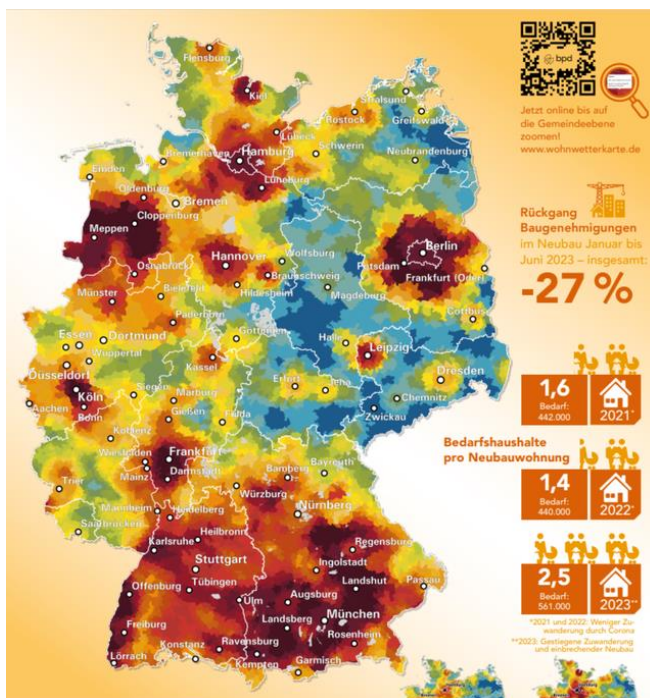
Slechte vooruitzichten

Specifiek voor Duitsland geldt dat de oorlog in Oekraïne een aanmerkelijk grotere impact heeft op het [humeur van onze oosterburen](#). In lijn daarmee is het consumentenvertrouwen laag. Banken zijn terughoudend in de kredietverlening aan ontwikkelaars, bouwers en particulieren. Als aspirant huizenkoper moet je tegenwoordig vaak minimaal 30 procent eigen geld meenemen om een hypotheek te kunnen krijgen (was circa 20 procent). Een woningcorporatiesector van substantiële omvang die de productie nog enigermate op gang zou kunnen houden, ontbreekt.

Na de forse coronaterugval herstelde de Duitse economie maar moeizaam, met groeipercentages tussen plus twee en minus 0,3 procent. De vooruitzichten op korte termijn zijn niet rooskleurig. De instabiele regering van SPD, Grünen en FDP voert nauwelijks woningbouwbeleid. Het einde van deze zware conjuncturele dip lijkt niet nog niet in zicht.

De vernieuwing en transformatie van de voormalige DDR heeft een ongekende omvang en is een formidabele prestatie van onze oosterburen

Na deze korte conjuncturele schets richt ik de blik nu op de structurele regionale verschillen in ruimtelijk-economische ontwikkeling en daarmee op de kracht van de woningmarkt binnen de Bondsrepubliek. Daartoe leg ik de [Wohnwetterkarte](#) op tafel die gebiedsontwikkelaar BPD Duitsland jaarlijks samenstelt. In navolging van de vaderlandse Hittekaart Woningmarkt van BPD geeft de kaart op gemeente- en regioniveau de spanning op de woningmarkt geografisch weer.



‘Hittekaart woningmarkt Duitsland 2024’ door BPD Duitsland (bron: BPD Duitsland)

Er verschuift van jaar tot jaar uiteraard wel het een en ander in de ‘Wetterlage’ van de verschillende gebieden maar als we naar het structurele ‘Klima’ kijken, zien we een [stabiel beeld sinds 25 jaar](#). Rood en geel verbeelden de (zeer) krachtige – zo niet overspannen – woningmarktregio’s in Duitsland. De grote zuidelijke deelstaten Beieren en Baden-Württemberg voeren, samen met enkele stedelijke regio’s, sinds jaar en dag het hitteklassement aan.

Aan de andere kant van het spectrum staan blauw en groen staan voor (zeer) zwakke woningmarktgebieden. Die dekken in het oostdeel van Duitsland globaal het grondgebied van de voormalige DDR af. Met één evidente uitzondering: Berlijn met een ruim – grotendeels suburbaan – [gebied daaromheen](#); fraai aangeduid met het begrip *Speckgürtel*. Een tweede, bescheidener uitzondering vormt [Leipzig](#), maar hier betreft de hitte alleen de kernstad, dus zonder spekgordel eromheen.

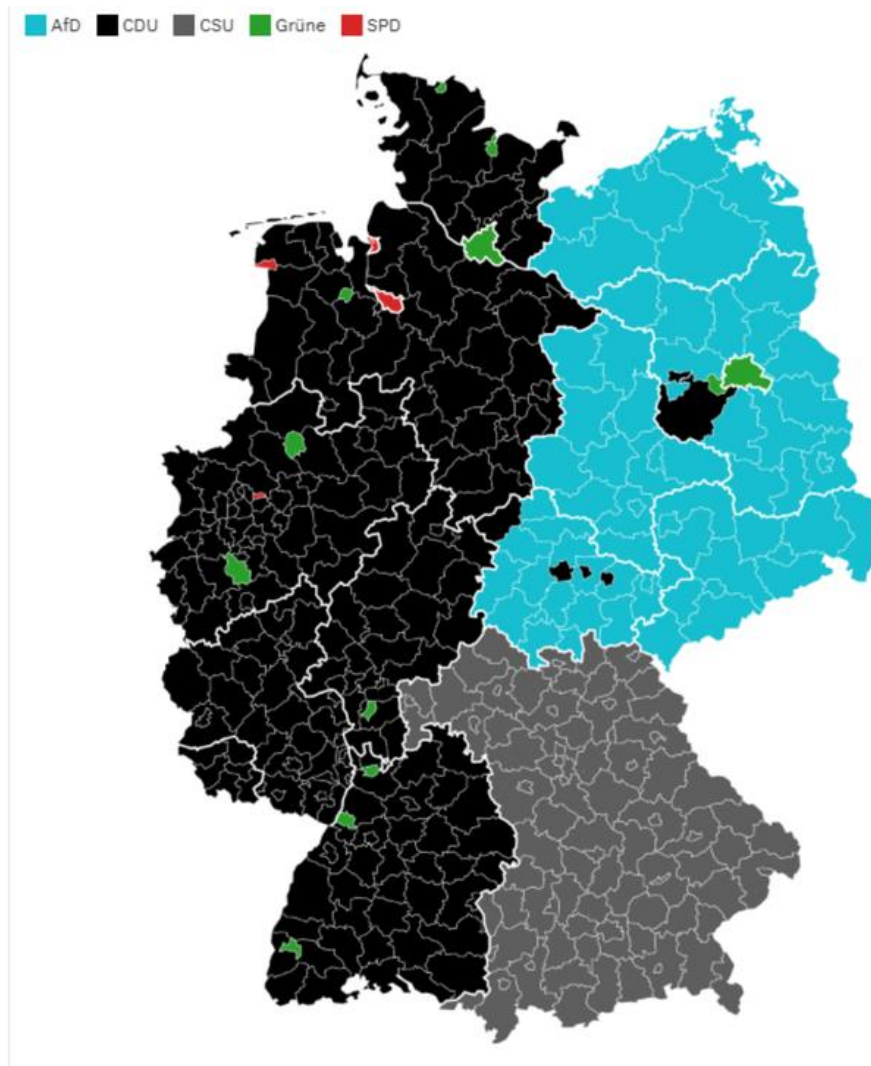
Geweldige prestatie

Het is dit jaar 35 jaar geleden dat de Muur viel. Sinds de hereniging van Duitsland in 1990 is zo’n 2 biljoen euro (2.000 miljard) geïnvesteerd in infrastructuur, economische en sociale ontwikkeling, milieusanering en stadsvernieuwing in de Neue Bundesländer (zoals de voormalige DDR officieel worden aangeduid). De vernieuwing en transformatie heeft een ongekende omvang en is een formidabele prestatie van onze oosterburen.

Toch garanderen de giga-uitgaven blijkbaar niet per definitie een zodanige heropleving van de economisch bedrijvigheid, innovatiekracht, werkgelegenheid, bevolkingstoename en woningmarkt dat men op het niveau van West-Duitsland komt. Sterker nog: zonder Berlijn kromp de bevolking van Oost-Duitsland van bijna 15 miljoen naar 12,6 miljoen. Terwijl in diezelfde periode de bevolking in het Westen met circa 10 procent groeide. De krimp manifesteert zich niet alleen op het platteland maar ook in steden, een voor ons ongekend verschijnsel.

Slechts twee steden doen volop mee in de economische dynamiek van de sterkste West-Duitse regio’s: Leipzig en Jena

De hardnekkige, virtuele grens tussen ‘oost’ en ‘west’ springt nog pregnanter in het oog met een blik op de actuele politieke kaart van Duitsland. Bij de laatste Europese verkiezingen werd de christendemocratische CDU (in Beieren: CSU) in het westen bijna overal de grootste partij. In het oosten ging de Alternative für Deutschland (AfD) echter [met de eer strijken](#) (met de CDU meestal op plaats twee). De rechts-populistische partij AfD groeit gestaag in het oosten. Met haar standpunten, agressieve werkwijze en enge voormannen gaat zij ruimschoots over de PVV heen. De stemmotivatie komt wel vaak overeen (zie ‘Afgehaakt Nederland’), [maar met een specifiek accent op de binding aan de Oost-Duitse \(ex-DDR\) identiteit](#). Het valt op hoe nauwkeurig het verschil in kiezersgunst de oude grens tussen de DDR en de Bondrepubliek volgt. Met wederom Berlijn als uitzondering, maar nu grotendeels zonder *Umland*.



‘Stemgedrag Duitse kiezers Europese Verkiezingen 2024’ door NTV (bron: NTV)

Voor zover het oosten van Duitsland al belangstelling krijgt vanuit ons vakgebied, gaat het meestal overwegend om *booming* Berlijn. Daarom wil ik inzoomen op de twee kleine deelstaten in het zuiden van Oost-Duitsland: Thüringen (2,1 miljoen inwoners) en Saksen (4 miljoen). Met bekende steden als Leipzig (600.000 inwoners), Dresden (558.000), Chemnitz (240.000, Zwickau (87.000), Jena (110.000), Weimar (64.000) en Erfurt (213.000).

Het gebied kende traditioneel omvangrijke industriële activiteiten met mijnbouw, textiel, optiek (Carl Zeiss), autofabricage, machinebouw en ook met handel (Leipziger Messe). Ook cultureel had en heeft de regio veel te bieden. Neem alleen maar de stad Weimar. Bauhaus heeft er zijn oorsprong, waaraan een [nieuw museum](#) is gewijd. Goethe woonde en schreef er. De Hertogin Anna Amalia-bibliotheek herbergt een unieke collectie. De Weimarer Republiek ging in deze plaats van start.

Twee hippe steden

Na de catastrofale economisch kaalslag in de eerste jaren na de Wende, heeft de regio zich herpakt met sectoren als hightech industrie, micro-elektronica, *automotive* (Volkswagen, BMW, Porsche), toerisme en gezondheidszorg. Klinkt niet slecht, maar op de keper beschouwd doen maar twee steden volop mee in de economische dynamiek van de sterkste West-Duitse regio's, inclusief een hippe scene, namelijk de stad Leipzig dat ik al noemde en de kleine universiteitsstad Jena.



‘Leipzig, Duitsland’ door Markus Mainka (bron: [Shutterstock](#))

Aan het andere kant zien steden hun inwonertal nog steeds afnemen, met name Chemnitz (het voormalige Karl-Marx-Stadt) dat zich volgend jaar Europese Culturele Hoofstad mag noemen en Zwickau, een prachtige, niet-gebombardeerde, onontdekte stad met een magnifiek automuseum. Inwoners van deze steden vertrekken vaak omdat ze elders (beter betaald) werk kunnen vinden.

Langdurige leegstand

Omdat het private investeringspotentieel laag is (vanwege de geringe koopkrachtige vraag van bedrijven en particulieren), blijven publiek-private gebiedsontwikkelingen bescheiden in aantal en omvang. Langdurige leegstand van gebouwen is geen uitzondering, hier en daar ook op strategische (centrum-)locaties. Ook als de openbare buitenruimte een opknapbeurt heeft ondergaan. Bij toeristen zijn Dresden, Erfurt en natuurlijk Weimar geliefd. In de binnensteden geldt ook daar de UWAH-[wetmatigheid](#) van geograaf Vincent Kompier: Uiteindelijk Wordt Alles Horeca.



‘Leegstand, met verkiezingsposters van de AfD en de CDU in Frankenberg’ door Friso de Zeeuw (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

Thüringen en Saksen komen nu in het brandpunt van de belangstelling te staan omdat daar op 1 september deelstaatverkiezingen worden gehouden. Met als veruit de meest spannende vraag [hoe groot](#) de AfD wordt in de deelstaatarlamenten. De uitslag zal mogelijk ook politieke repercussies hebben op Bonds niveau. De peilingen liggen in de verschillende kiesdistricten tussen 20 en meer dan 40 procent van de stemmen.

Eigen dynamiek

Wat we kunnen leren van deze regionale schets is dat de regionale ruimtelijke economie, de bevolkingsontwikkeling en (daarmee) de woningmarkt zich niet altijd laten sturen met overheidsinvesteringen. Zelfs niet als die structureel en uitzonderlijk fors zijn. En ook niet als in die regio aantrekkelijke steden liggen met een rijke culturele en economische historie. Investerings van het bedrijfsleven en andere niet-overheidspartijen kennen een eigen dynamiek en ratio.

Het betekent, met de blik weer terug naar ons eigen landje, een [bescheiden waarschuwing](#) voor de invulling van het nieuwe Nederlandse beleidsparadigma ‘Elke regio telt’. Bescheiden, omdat de Nederlandse schaal substantieel kleiner is en er hier meer verschillen zijn. Dit impliceert echter geen pleidooi om de zwakke regio’s dan maar aan hun lot over te laten. Dat leidt namelijk tot een grote onevenwichtigheid in kansen op welvaart en welzijn, bevolkingsontwikkeling, druk op de woningmarkt en politieke polarisatie. De manier waarop dat effectief kan worden tegengegaan, vergt meer onderzoek en reflectie.
