

Bostadsmarknaden i Tyskland

Statliga och delstatliga finansiella åtgärder m.m.

18 december 2009

Titel: Bostadsmarknaden i Tyskland
- Statliga och delstatliga finansiella åtgärder mm

Utgiven av: Statens bostadskreditnämnd (BKN)
18 december 2009

RAPPORT
2009-12-18

Förord

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) syftar till att förbättra kunskapsläget om hur staten medverkar i finansieringen inom bygg- och bostadssektorn i andra länder.

Innehållet i denna rapport avseende Tyskland utgör också direkt underlag i BKN:s utredningsarbeten med inriktning mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Statens bostadskreditnämnd

Lars Magnusson

Monika Hjeds Löfmark

Innehåll

Sammanfattning.....	5
1. Inledning.....	7
1.1. Beslutsfattande i offentlig sektor.....	7
1.2. Arbetsmarknad och tillväxt.....	8
1.3. Demografi och migration.....	8
2. Bostadsmarknad.....	11
2.1. Ägande.....	11
2.2. Hyresrätter.....	13
2.3. Kooperativ.....	14
3. Generell bostadspolitik.....	16
4. Bostadspolitik och bostadsfinansiering.....	17
4.1. Bostadssparande och Bausparkassen.....	17
4.2. Bostadssparande och statliga stöd.....	18
4.3. Bostäder och statliga stöd förmedlade av Kreditanstalt für Wiederaufbau.....	19
4.4. Program för billiga och kvalitativa bostäder.....	20
4.5. Nya lån och försäkringar.....	21
4.6. Skatter och transaktionskostnader.....	21
4.7. Regionala lösningar.....	22
5. Social bostadspolitik och bostadsfinansiering.....	23
5.1. Subventionerade bostäder.....	23
5.2. Bostadsbidrag.....	24
5.3. Den sociala staden, ”Soziale Stadt”.....	25
5.4. Hemlöshet.....	25
6. Övrig bostadspolitik.....	26
6.1. Byggnadspolitik genom åren.....	26
6.2. Återförening och rivningsprojekt.....	27
6.3. Privatisering.....	29
7. Regionala Exempel.....	31
7.1. München.....	31
7.2. Dortmund.....	31
7.3. Nürnberg.....	31
7.4. Berlin.....	32
8. Krisens effekter på bostadsmarknaden - en översikt.....	33
9. Referenser:.....	35

Sammanfattning

Bostadsmarknaden påverkas i stor uträkning av demografiska förhållanden och Tyskland präglas av en befolkningsminskning och av en åldrande befolkning. Därutöver förekommer migration från öst till väst och från innerstad till förort. De regionala skillnaderna i Tyskland är stora och bostadsmarknaden är i flera betydelser decentraliserad. Detta innebär att situationen skiljer sig kraftigt åt mellan, men också i viss mån inom, olika delstater.

Tyskland och dess bostadsmarknad/er skiljer sig i flera avseenden åt från många andra europeiska länder. Andelen som äger sin bostad är låg i Tyskland. Majoriteten bor i en hyresfastighet, främst i en privat sådan. Många tyskar köper bara bostad en gång i livet och detta förhållandevis sent. Prisutveckling på bostäder har varit modest och det har inte, till skillnad från i flera andra europeiska länder, förekommit någon prisbubbla under senare år. Generellt är tillgången på bostäder också god. Dock är de regionala skillnaderna stora; i östra Tyskland är vakanserna på sina håll ansevära, medan det ofta råder bostadsbrist i södra Tyskland.

Generellt har det krävts en relativt stor kontantinsats vid bostadsköp i Tyskland. Principen har varit att spara först och köpa sedan. Detta har medfört att bostadssparande i Bausparkassen har blivit populärt. Med hjälp av Bausparkassen sparar den potentiella bostadsköparen under en begränsad tid för att sedan låna motsvarande summa och återbetala den. På detta vis har många bostadsägare sparat och därefter lånat ihop till de höga kontantinsatserna. Under senare år har dock lånemarknaden avreglerats, vilket medfört att kraven på kontantinsatser minskat något.

Det finns även olika former av statligt subventionerat bostadssparande; Arbeitsnehmersparzulage och Wohnungsbauprämien. Under 2008 infördes dessutom ett särskilt bidrag för dem som pensionssparar i den privata, men statsunderstödda, pensionsordningen Riester. Bidraget kallas Eigenheimrente och kan användas för återbetalning av bostadslån.

Statliga stöd och subventionerade lån för bostadsfinansiering kan också erhållas genom den statliga och delstatliga institutionen Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW. Bland annat tillhandahåller KfW flera olika program, vilka syftar till att underlätta vid renovering och modernisering av bostäder. KfW har även särskilda program för dem som vill köpa sin bostad samt för hållbar utveckling och miljövänliga uppvärmnings- och boendialternativ.

Bostadspolitiken i Tyskland präglades under 1990-talet i stor utsträckning av återföreningen. En stor del av den eftersatta östtyska bostadsstocken renoverades, utvecklades eller revs. Flera stora offentliga bostadsföretag har sålts till privata (ofta utländska) ägare för att täcka offentliga skulder. Fortfarande förekommer särskilda statsunderstödda program för rivningar och utveckling av vissa områden i östra Tyskland.

Under 2000-talet har det skett stora bostadspolitiska förändringar och det satsas nu i stor utsträckning på renovering och modernisering, särskilt energibesparande och miljövänlig sådan, av befintliga bostäder. Därutöver inriktas den nuvarande politiken på de verkligt behövande och inte, som tidigare, på de breda grupperna. Fortfarande finns dock "sociala" eller de subventionerade bostäderna. I Tyskland skiljer dessa från systemen i många andra europeiska länder. Dels eftersom bostäderna endast är subventionerade under en begränsad tid (och sedan övergår till att bli vanliga hyresrätter), dels eftersom många av de subventionerade bostäderna tillhandahålls av privata hyresvärdar. Fastighetsägare, såväl privata som offentliga, har tidigare fått statliga bidrag för att bygga hyreshus för att i gengäld hyra ut bostäder till reducerad hyra under en begränsad tid till låg- och medelinkomsthushåll. De subventionerade bostäderna minskar dock i antal, eftersom mycket liten nybyggnation sker.

Trots att den rådande ekonomiska krisen har drabbat Tyskland hårt har den tyska bostadsmarknaden inte påverkats nämnvärt. Bankerna har svårigheter men det är inte följden av tyska bostadslån. Tyskarna sparar av tradition, kontantinsatsen är hög, räntorna är ofta bundna under flera år och andelen bostadsägare är jämförelsevis låg. Tyskland har inte heller erfarit de stora prisstegringar på bostäder och fastigheter som varit aktuella i många andra länder under senare år. Att köpa en bostad har intill nyligen inte setts som den bästa finansiella investeringen av vare sig hushåll eller byggherrar och den demografiska utvecklingen är negativ. Därutöver har det byggts relativt lite i Tyskland under senare år. Dessa faktorer tillsammans bidrar till att bostadspriserna även under rådande kris är relativt stabila.¹

¹ Därutöver drabbades Tyskland under 1998 av en bostadskris, en prisbubbla. Detta bland annat som en följd av de många investeringar som gjorts under återföreningen. Sedan dess har överutbud och stabila priser dämpat investeringslusten på bostadsmarknaden hos både investerare och banker (Stratfor, 2009 och Just, 2009b). Det skall dock noteras att situationen nu förändras och att investeringar i bostäder alltmer ses som positivt (Weinreich, 2009).

1. Inledning

Tyskland är den folkrikaste staten i Europa. Här bor 82,1 miljoner invånare i 39,7 miljoner hushåll. Tyskland och dess bostadsmarknader präglas av en begynnande befolkningsminskning och av en åldrande befolkning. Därutöver spelar, efter Berlinmurens fall i november 1989, återföreningen fortfarande en stor roll. Bostadsmarknaden påverkas också av intern migration; från innerstad till förort och, efter återföreningen, också från öst till väst. I östra Tyskland är arbetslösheten stor och på bostadsmarknaden finns stora vakanser. I de tätbefolkade områdena i västra och södra Tyskland är tillväxten större, bostadsefterfrågan växande och fastighetspriserna högre. Därutöver finns det olikheter på de regionala bostadsmarknaderna som kommer sig av att Tyskland är tämligen decentraliserat; beslut fattas och implementeras på flera olika nivåer. Man bör därför inte bara tala om en tysk bostadsmarknad eller en enhetlig tysk bostadspolitik – utan också om olika marknader och om politik som har skilda inslag i olika delar av landet.

1.1. Beslutsfattande i offentlig sektor

Tysklands politiska system är i huvudsak uppdelat på tre nivåer:

- 1) förbundsstaten,
- 2) de 16 delstaterna, *Bundesländer*, och dess regeringar samt
- 3) de lokala myndigheterna, cirka 13 000 administrativa distrikt, *Kreise*.

Den nationella lagstiftningen beslutas av förbundsriksdagen, *Bundestag*. Även förbundsrådet *Bundesrat* (med representanter från delstaterna) spelar en viktig roll då över hälften av besluten kräver dess godkännande. De 16 regionala delstaterna har också lagstiftande makt och ansvar över flera områden.² Varje delstat har en egen ministerpresident och ett eget parlament.

Vad gäller bostäder ansvarar, på nationell nivå, främst departementet för transport, byggnation och urbana affärer, *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung* för dessa frågor. I detta departement ingår den nationella avdelningen för byggnation och regional planering, *Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* och det nationella institutet för forskning kring byggnation, urbana affärer och spatial utveckling, *Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung*, som svarar för den nationella bostadspolitiken och bostadsforskningen. På delstatsnivå är bostads- och urbanpolitiken i vissa stater, exempelvis Bayern och Sachsen, integrerade i de ekonomiska ministerierna, medan andra stater har speciella ministerier för infrastruktur, urban utveckling och bostäder, exempelvis Berlin och Brandenburg.

Förbundsregeringen ansvarar för ramverket inom flera områden, exempelvis hyreslagar som rör hyresvärd och kontraktssinnehavare, samt lagar som rör beskattning och bidrag.³ Delstaterna har dock såväl finansiellt ansvar som lagstiftande makt över ett antal verksamheter. Delstaterna ansvarar sedan 2006

² Busch-Geertsema (2004)

³ Friedrich och Piesch (2007) och EUKN (2009)

för de subventionerade bostäderna, däremot är finansieringen av bostadsbidrag fördelad mellan staten och delstaterna. Bidragskraven specificeras i den nationella lagen under det att de lokala myndigheterna svarar för implementering och beslut. På lokal nivå ansvarar också för bostadsutbudet till särskilt behövande hushåll.⁴ Delstaterna svarar i stor uträkning för regler kring nybyggnation, och det finns både statliga och delstatliga finansiella institutioner, vilka har särskilda program för bostadsägande. Vid bostadsförsäljning skall en fastighetsskatt betalas till den lokala myndigheten och från och med år 2006 kan delstaterna själva avgöra fastighetsskattens storlek.

1.2. Arbetsmarknad och tillväxt

Bostadsmarknaderna påverkas givetvis av arbetsmarknaden, befolkningsutvecklingen och den ekonomiska tillväxten. Även på dessa områden är de regionala skillnaderna stora i Tyskland. Generellt är tillväxten och arbetsmarknaden bättre i landets södra delar samt i vissa delar av västra Tyskland.⁵ Tyskland drabbas allmänt hårt i den nuvarande ekonomiska krisen och tillväxtprognosen har skrivits ned.⁶

Den tyska arbetsmarknaden präglas av en växande flexibilitet. Det innebär å ena sidan en ökad rörlighet, men å andra sidan en minskad trygghet. Mellan 1993 och 2004 ökade andelen som har temporära anställningar med 25 procent. Särskilt unga människor har dessa tillfälliga jobb. Andelen som är anställda av olika korttidsförmedlingar ökade med 29 procent mellan 2000 och 2005. De som har fast anställning lever dock inte heller säkert och antalet som avskedats med kort varsel ökar. Lagstiftningen kring avskedanden har blivit allt mindre restriktiv. De unga har inte bara kortare anställningar, de är också arbetslösa i större utsträckning. Kvinnor har en svårare situation på arbetsmarknaden än män och jobbar i stor utsträckning (85 procent) deltid trots att många hellre vill arbeta heltid.⁷ Arbetslösheten är drygt 8 procent, dock är de regionala skillnaderna stora.⁸ På grund av en åldrande befolkningen kommer försörjningsbördan att bli allt tyngre för dem som faktiskt arbetar.

1.3. Demografi och migration

Den tyska befolkningen minskar och blir allt äldre. År 2050 beräknas befolkningen ha minskat avsevärt, medan antalet över 65 år uppskattas vara 50 procent större än idag. Den tyska återföreningen medförde också att födelsetalen sjönk dramatiskt i forna Östtyskland (från 220 000 i 1989 till 110 000 i 1992) och ännu har inte födelsetalen i öst kommit upp till (de låga) talen i väst.⁹ De regionala skillnaderna är emellertid stora, även på detta område. Medan flera distrikt, *kreise*, i närheten av München förväntas växa beräknas

⁴ EUKN (2009)

⁵ Niebuhr (2007)

⁶ Just (2009a)

⁷ Tegeder och Helbrecht (2007)

⁸ Statistisches Bundesamt (2009). Siffran avser januari 2009.

⁹ Mäding (2002). Födelsetalen för Tyskland är 1,3 – 1,4 per kvinna.

andra, exempelvis kring Dresden, minska med 25 procent fram till 2020. I vissa delstater (Brandenburg, Sachsen samt Sachsen-Anhalt) beräknas befolkningen minska med runt en tredjedel fram till 2050, medan den i andra stater uppskattas växa kring 5 procent – förutsatt att migrationen blir hög.¹⁰ Om man bortser från den internationella migrationen beräknas befolkningen i Tyskland som helhet att minska med 28 procent fram till 2050.¹¹ Nettomigrationen är dock fortfarande positiv (och främst koncentrerad till västra och södra Tyskland). Migrationen kan emellertid inte längre kompensera för de övriga befolkningstrenderna, varför befolkningen har minskat med 220 000 invånare sedan 2002.¹²

Det förekommer även en stor inhemsk migration. Under återföreningens inledning var migrationen från öst till väst stor; under 1990 flyttade 400 000 till väst. Mellan år 1990 och 2000 minskade den östtyska befolkningen med en knapp miljon (från 16 till 15 miljoner) och befolkningen beräknas minska ytterligare till 12,5 miljoner år 2020. Migrationen är selektiv; det är främst unga, ekonomiskt aktiva män som flyttar.¹³

Tidigare har migration sker även från städernas centrum till förorter och många tyska metropoler har gradvis förlorat sin innerstadsbefolkning. De som lämnat städerna är ofta par med barn och med relativt god ekonomi. De flyttade för att förbättra sin bostadsstandard och de allmänna levnadsvillkoren. Trenden med utflyttningar håller dock på att vända eftersom många städer satsat på en attraktivare stadskärna för barnfamiljer. Tyskland är ett polycentriskt land med ett flertal större städer.¹⁴ Mer än en tredjedel bor i medelstora städer, 28 procent i storstäder och 13 procent i småstäder.¹⁵ På kartan över Tyskland nedan är de större städerna och delstaterna markerade.

¹⁰ Bräuninger et al (2007)

¹¹ Mäding (2002). Prognoser där hänsyn tas till om invandringen blir låg (100 000 årligen) eller hög (200 000 årligen) pekar på en befolkning år 2050 på 65 miljoner (låg) respektive 70,4 miljoner (hög).

¹² Bräuninger et al (2007). Enlig Weinrech (2009) har befolkningen nu minskat med 500 000 sedan 2002. Det innebär en relativt snabb befolkningsminskning.

¹³ Glock och Häusserman (2004) och Mäding (2002). I städer såsom Wittenberge, Hoyerswerda och Schwedt/Oder minskade befolkning med cirka en fjärdedel mellan 1989 och 2000 (på grund av migration till väst, suburbanisering och låga födelsetal).

¹⁴ Friedrich och Piesch (2007) och BBR (2006)

¹⁵ BBR (2004)



Även om befolkningen minskar ökar fortfarande antalet hushåll, detta eftersom antalet ensamhushåll och andra mindre hushåll fortfarande växer. I Västtyskland fördubblades antalet ensamhushåll mellan år 1970 och 2000. Det beräknas dock att från 2020 kommer efterfrågan på bostäder att stagnera.¹⁶ I ett scenario med hög immigrationen uppskattas efterfrågan stiga ända fram till 2040.¹⁷

¹⁶ Mäding (2002)

¹⁷ Bräuninger et al (2007)

2. Bostadsmarknad

Tyskland utmärks generellt av en god tillgång på bostäder. Som nämndes ovan råder dock stora regionala skillnader vad gäller efterfrågan. Vissa regioner, främst i västra och södra Tyskland, (särskilt i Köln, Frankfurt, Stuttgart och München¹⁸) präglas av bostadsbrist och andra, främst i östra Tyskland, av stora vakanser. Detta avspeglas också i prisnivån; södra Tyskland är vanligen dyrast medan östra Tyskland ofta är billigast. I östra Tyskland är också hyrorna som regel lägre.¹⁹

Tyskland kännetecknas av en låg andel bostadsägare och en hög andel privata hyresbostäder.

Tabell I. Andelen hushåll i olika upplåtelseformer

Upplåtelseform	Procent av hushållen
Privat ägande	40
Privata hyresbostäder	49
Allmänna hyresbostäder	6
Kooperativ	5

Källa: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bau und Stadtentwicklung (2006). Skillnader förekommer fortfarande mellan östra och västra Tyskland dock. En källa från 1999 rapporterar att 1998 ägde 31 procent sin bostad i östra Tyskland medan 43 procent ägde sin bostad i västra Tyskland (Winter, 1999). Bostadsägandet har sedan dess stigit ytterligare i östra Tyskland och år 2002 ägde cirka 34 procent av hushållen sin bostad (Kofer, 2009). Enligt Weinreich (2009) var andelen privata bostadsägare 43,2 procent 2008. Andelen bostadsägare har därmed stigit något under senare år.

Andelen bostadsägare varierar mellan regioner och mellan stad och landsbygd. I städerna är hyresrätter vanligare än på landsbygden.

2.1. Ägande

Cirka 40 procent av hushållen äger sin bostad. Att äga sin bostad ses i Tyskland som en "pension gjord av sten", men också av många som en riskabel investering. Det senare beror sannolikt på att priserna fluktuerat i Tyskland samt på en oro för hur befolkningsminskningen kan komma att påverka efterfrågan på bostäder.²⁰ Generellt anses dock bostadspriserna inte återspegla någon fastighetsbubbla, såsom varit fallet i flera andra europeiska länder.²¹

¹⁸ Cecodhus (2009)

¹⁹ Medelpris för ett enfamiljshus 2002 i olika delar av Tyskland: östra 192 200 Euro; norra 222 300; västra 307 300 och södra 405 900 (BBR, 2004)

²⁰ Toussant et al (2007)

²¹ Just (2009b)

Tyskar köper bostaden relativt sent och ämnar ofta bo kvar i den under hela livet. Traditionellt har en relativt hög kontantinsats krävts, vilket gör att de flesta har en stabil ekonomisk situation innan de köper sin bostad:

Tabell II. Andel bostadsägarna i olika inkomst- och åldersgrupper i Tyskland, 2002

Ålder:	Andel av bostadsägarna, procent:
Under 30	7,2
30–59 år	43,2
Över 60 år	50,1
Inkomst per månad:	Andel bostadsägare i olika inkomstgrupper, procent:
Under 500 Euro	16,3
500–1300 Euro	24,0
1300–3200 Euro	43,4
Över 3200 Euro	68,1

Källa: Refererat i Kloth (2005)

Tabell II visar tydligt att en majoritet av höginkomsttagarna (huvudförsörjaren i familjen) år 2002 ägde sin bostad. En stor del av bostadsägarna var över 60 år.²²

Pegelbilden av en hög kontantinsats är att tyskarna lånar en mindre andel av bostadens värde (i jämförelse med exempelvis Sverige och Nederländerna). Den typiska amorteringstiden ligger nära övriga länder medan storleken på bolåneskulder som andel av BNP är relativt låg i Tyskland. De relativt låga bolåneskulderna som andel av BNP speglar både den låga andelen bostadsägare och de höga kraven på kontantinsatser:

²² Det har noterats att arbetarklassen under tidigt 70-tal var mer benägna att äga sin bostad än medelklassen. Relationen mellan klass och bostadsäggande har förändrats över åren (Kurz, 2004).

Tabell III. Internationellt perspektiv på bostadsägande, lån och priser

	Andel bostadsägare	Genomsnittlig belåningsgrad, nya lån	Typisk amorteringstid	Bolåneskulder /BNP, 2004	Prisutveckling 2004. Index 1985 = 100,
Frankrike	56	80	15-20	26,2	190
Nederländerna	53	87	30	105	275
Storbritannien	70	75	25	75,4	275
Sverige*	61	80-90	30 - 40	53,8	165
Tyskland	42	70 - 80	20 - 30	42,7	90

Källa: Uppgifterna refereras i Ahearne et al (2005)²³

* I Sverige inkluderas bostadsrätter

I tabell III ovan illustreras också den reala prisutvecklingen på bostäder. Tyskland med sin negativa prisutveckling (index 1985) skiljer sig åt från övriga europeiska länder, där utvecklingen varit positivt/starkt positiv. Därutöver kan det noteras att många bostadsköpare lånar till en bunden ränta. Mer än 60 procent av de nya bostadslånen mellan 2003 och 2006 tecknades med räntan bunden under fem år eller mer. Det betyder att tyska bolåneräntor fluktuerar mindre än de gör i länder med en större andel rörliga räntor.²⁴

År 1996 – 2005 fanns ett program som syftade till att öka andelen bostadsägare, *Eigenheimzulage*. Det var ett generöst bidrag från regeringen som riktades till förstagångsköpare. Eftersom bidraget bara betalades ut i samband med *ett* bostadsköp anses systemet ha understött en tradition av att endast köpa hus *en* gång. Att köpa en bostad i Tyskland innebär därför för de flesta att slå sig ned permanent och att rörligheten minskar kraftigt.²⁵ Regeringen uppmuntrar fortfarande i viss mån till bostadsägande genom olika bonussystem för sparande till framtida bostadsköp (*Wohnungsbauprämie*, *Arbeitsnehmersparzulag* och *Eigenheimrente*). Dessa beskrivs nedan i kapitlet om bostadspolitik.

2.2. Hyresrätter

Cirka 55 procent av hushållen bor i hyresrätt. Efter andra världskriget löstes bostadsbristen i dåvarande Västtyskland främst med bidrag för att stimulera till nybyggnation av privata hyresbostäder. De privata hyresbostäderna är nu den vanligaste boendeformen och de är särskilt koncentrerade till städerna.

God kvalitet till goda priser har präglat den tyska hyresmarknaden och att hyra är inte ett lågstatusalternativ i Tyskland. Det ses som ett flexibelt boende som underlättar förändringar på arbetsmarknaden, av ekonomin och familjesituationen.²⁶ I flera stora städer är det dessutom ett mycket vanligt

²³ Notera att andelen bostadsägare som anges av denna källa är något högre än i tabell I. Siffran varierar överlag mellan dessa två värden i ett flertal källor.

²⁴ Global Property (2009)

²⁵ Toussaint et al (2007)

²⁶ Tegeder och Helbrecht (2007).

boende; i Berlin äger endast 11 procent sin bostad och i Hamburg äger 20 procent sin bostad.

Efter andra världskriget var hyresregleringar vanliga, men nu är regleringarna mindre strikta.²⁷ Hyresregleringar dominerar i den sociala sektorn, men utanför denna kan fastighetsägare sätta sina hyror relativt fritt, både för nya bostäder och för existerande bostäder vid byte av hyresgäster. Det finns dock några tydliga restriktioner och skyldigheter.

I den tyska civilrättsliga lagboken, *Bürgerliches Gesetzbuch*, ingår bland annat hyreslagen.²⁸ Hyreslagen syftar dels till att skydda hyresgästens besittningsrätt, dels till att verka mot kraftiga hyreshöjningar. År 1971 introducerades ett skydd för sittande hyresgäster mot vräkningar samt en referenshyra, *Mietpreis*, som fortfarande används som referens vid omförhandlingar av hyror.²⁹ *Kappungsgrenze* är ett tak som syftar till att skydda den som bott en längre tid i sin hyresrätt. Taket begränsar hyreshöjningar till högst 20 procent inom en treårsperiod för existerande kontrakt. Därutöver skall hyrorna vid *nya* hyreskontrakt vara inom ramen för den lokala referenshyran, normalt ska den nya hyran inte ligga mer än 20 procent över referenshyran. 2001 infördes vidare en lag som innebär att fastighetsägarna är skyldiga att informera hyresgästen om vilken referenshyra som råder om hyran skall höjas. Hyran kan dock alltid höjas med 11 procent av kostnaderna för modernisering och energisparande. Löpande underhåll skall emellertid inte leda till hyreshöjningar.³⁰ Hyresintäkter beskattas som vanliga inkomster (i Tyskland är inkomstbeskattningen progressiv), det finns dock möjlighet att göra avdrag för räntor, värdeminskning och renoweringar.

Vad gäller besittningsrätt kan den skötsamme hyresgästen i princip bo kvar i lägenheten till dess att ägaren eventuellt själv vill nyttja den. Om ägarbyte sker bryts kontrakten normalt ej.

2.3. Kooperativ

Den första bostadskooperationen grundades 1862 i Hamburg, men den stora utvecklingen för kooperativ skedde efter andra världskriget; 58 procent av kooperativen formades mellan 1949 och 1970 och en majoritet av dessa finansierades genom "social housing" systemet. Även i Östtyskland understöddes kooperativen av regeringen, här genom lagen för "arbetares bostadskooperativ".³¹ Återföreningen medförde stora finansiella förbättringar för kooperativen i östra Tyskland. Investeringarna minskade dock kraftigt efter

²⁷ EUKN (2009)

²⁸ I Tyskland finns tre olika typer av hyror; bashyra: *Nettokaltmiete*, en bruttohyra: *Bruttokaltmiete* där kostnader förutom värme och energi är inkluderade samt varmhya: *Warmmiete*, där allt inkluderas (Friedrich och Piesch, 2007)

²⁹ Toussaint et al (2007). Databaser där "referenshyran" anges uppdateras kontinuerligt på kommunal nivå.

³⁰ EUKN (2009)

³¹ ICA (2009)

1999 eftersom många lägenheter stod (och fortfarande står) tomma. Fördelaktiga lån från *KfW* (se nedan) har medfört att kooperativen i öst håller en god standard.

Över tre miljoner tyskar är idag medlemmar i bostadskooperativ och det politiska målet är att denna bostadsform ska stärkas och byggas ut ytterligare. 2002 satte förbundsregeringen upp en expertkommission vars mål var att stärka bostadskooperativen som en tredje bostadsform.³²

I västra Tyskland är kooperativen främst belägna i mindre fastigheter medan de i östra Tyskland särskilt finns i stora prefabricerade bostadskomplex. Medlemmarna köper en andel som sedan återbetalas (till nominellt värde) när bostaden säljs. Kooperativ har en lagstadgad icke-vinst princip. Nästan alla kooperativ har medlemmar som inte bor i fastigheten. Några få (40) kooperativ har även egna institutioner för sparande; medlemmarna sätter in medel i dessa och sparar till en ränta som är något högre än en kommersiell bank. Räntan betalas när sparandet avslutas och på detta vis erhåller kooperativen medel för modernisering, löpande skötsel med mera. Samtliga kooperativ har hyresgäster; om 40 procent av stocken hyrs ut har kooperativen nämligen rätt till en skattelättnad.³³

³² ICA (2009) och EUKN (2009)

³³ ICA (2009)

3. Generell bostadspolitik

Bostadspolitik har länge varit ett viktigt socialt och ekonomiskt fält i Tyskland. Förbundsregeringen svarar för ramverket men de delstatliga och lokala myndigheterna har också stort ansvar för bostadspolitiken. Den politiska debatten och interventionerna har varierat beroende på situationen på bostadsmarknaden. Bostadspolitiken var (i Västtyskland) under lång tid formad av bostadsbristen efter andra världskriget och fokus lades länge vid nyproduktion genom att införa skattelättnader för dem som investerade i hyresfastigheter.³⁴ Det finns därför ett gott utbud av bra hyresbostäder till rimliga priser, vilket medför att bostadsägande, trots flera förmånliga program, inte framstår som ett lika attraktivt alternativ som i många andra europeiska länder.

Den stora stocken av hyresbostäder kommer sig av att såväl enskilda fastighetsägare som kommunala bostadsföretag har fått skatteavdrag för att bygga bostäder och sedan hyra ut dessa relativt billigt till såväl medel- som låginkomsttagare. Politiken syftade vidare under en lång period till att ge incitament till produktion av goda bostäder för alla.³⁵ Under 2000-talet övergavs emellertid den gamla bostadslagen, *Zweites Wohnungsbaugesetz*, och politiken ändrades markant.

Den nya sociala bostadspolitiken specificeras i den nationella bostadslagen från 2001. *Wohnraumförderungsgesetz* (vilken definierar målgrupper, typ av hjälp, inkomstgräns, inkomstberäkningar, adekvat bostadsstorlek med mera³⁶). Reformerna innebar att, i stället för att fokusera på den breda befolkningen, främst ställa låginkomsttagare och verkligt behövande i centrum. Därutöver skiftade inriktningen från nybyggnation till modernisering av den existerande bostadsstocken. Det senare är bland annat ett resultat av att utbudet i Tyskland på många håll är väl tilltaget och ytterligare demografiska förändringar är att vänta. Moderniseringar som syftar till ett mer ekologiskt boende understöds särskilt i flera olika program. Vidare fokuseras det i större utsträckning på innerstadsmiljöerna.³⁷ Därutöver finns det program för att anpassa bostäderna bättre för äldre människors behov.³⁸

³⁴ Friedrich och Piesch (2007)

³⁵ EUKN (2009)

³⁶ Kirchner (2009)

³⁷ Busch-Geertsema (2004); Schlosser (2004) och Kirchner (2007). Som nämndes tidigare fanns tidigare ett bidrag, *Eigenheimzulage*, till bostadsköpare i syfte att bredda ägandeskapet. Detta togs emellertid bort 2006.

³⁸ Weinreich (2009)

4. Bostadspolitik och bostadsfinansiering

I syfte att underlätta privatfinansieringen genom bostadssparande finns såväl en självförsörjande sparform, *Bausparkassen*, och statliga stöd för bostadssparande, *Arbeitsnehmersparzulage*, *Wohnungsbauprämien* och *Eigenheimrente*. Därutöver finns offentliga stöd och lån att erhålla genom *Kreditanstalt für Wiederaufbau*, *KfW*. *KfW* förenklar finansieringen av bostadsköp och förmedlar stöd för renovering och modernisering. Det har också lanserats ett samarbete mellan flera aktörer, *Kostengünstig, qualitätsbewusst Bauen – umweltgerecht, innovativ, bezahlbar*, i syfte att bygga miljövänligt och underlätta för privata bostadsköp. Utöver detta påverkas bostadsfinansieringen av olika former av bostadslån och försäkringar samt av skatter och transaktionskostnader.

Såväl hyresgäster som bostadsägare kan också få bostadsbidrag, vilket beskrivs närmare i stycket nedan om social bostadspolitik.

4.1. Bostadssparande och Bausparkassen

Som nämndes tidigare är andelen som äger sin bostad låg i Tyskland. Kreditinstitutionerna kräver ofta höga kontantinsatser på minst 20 – 30 procent. För att klara detta använder sig många tyskar av *Bausparkassen*. Systemet introducerades 1924 till följd av bostadsbristen efter första världskriget. På grund av hyperinflation kunde inte den privata banksektorn tillhandahålla tillräckliga lån. *Bausparkassen* består idag av auktoriserade offentliga (11) och privata (15) kreditinstitut vilka handhar kontrakt, som är en blandning av spar- och kreditkontrakt, för blivande bostadsägare och bostadsägare. *Bausparkassens* verksamheter och åtaganden är tydligt reglerade i en särskild lag för *Bausparkassen*.³⁹

Bostadssparandet spelar en stor roll på den tyska bostadsmarknaden. Hela 20 procent av hushållens sparande är placerat i *Bausparkassen* och cirka 70 procent av husägarna har någon form av *Bauspar*-kontrakt.

I princip sparar man ihop en viss summa under en period, en slags kvalificeringsperiod, och garanteras sedan ett bostadslån med fördelaktig ränta. Kunden går från att bli sparare till att bli låntagare. När sparandekontraktet inleds bestäms sparkvot, återbetalningsvillkor och ränta. Utlåningsräntan är vanligen 2 procent högre än sparräntan. (Lånet är normalt lika stort som den sparade summan). Systemet är slutet och baseras på en slags självhushållning. Om det råder brist på medel kan blivande låntagaren tvingas vänta tills det finns tillräcklig mycket pengar i potten. Ett etablerat kösystem bestämmer i vilken ordning de sparande ska få låna. Längden på kvalificeringsperioden bestämmer hur stor alternativkostnaden är, eftersom räntorna under perioden av sparande ofta är högre på kapitalmarknaden än i *Bausparkassen*. Å andra sidan är även risken lägre, eftersom en viss utlåningsränta sedan garanteras.⁴⁰

³⁹ Scholten (2000) och König (2009)

⁴⁰ Toussaint et al (2007); Scholten (2000); *Bausparkassen* (2009) och König (2009)

Bausparkassen finansierar själva sina lån utan statliga stöd.⁴¹ Det finns flera skäl till att Bausparkassen är populära; Bausparkassen har en lång tradition och uppfattas som mycket trovärdiga. Utlåningsräntan är ofta fördelaktig. Därutöver är sparande till bostäder knutna till olika former av statliga stöd. Dessa stöd är egentligen inte bundna till sparande i just Bausparkassen, men hushållens uppfattning är att man erhåller ett av bidragen, *Wohnungsbauprämie*, genom detta sparande; 99 procent av dem som erhåller detta bidrag sparar i Bausparkassen.⁴²

4.2. Bostadssparande och statliga stöd

Som nämndes ovan finns det flera olika former av bostadssparande vilka erbjuder statliga stöd: *Arbeitsnehmersparzulage*, *Wohnungsbauprämien* och *Eigenheimrente*.

Arbeitsnehmersparzulage

Arbeitsnehmersparzulage är kopplat till kapitalsparande och bostadssparande för anställda. Vad gäller bostadssparande erbjuder staten en summa om 9 procent av det årliga bostadssparandet (upp till totalt 470 euro) om individens eller hushållets inkomst inte överstiger ett visst belopp (17 900/35 800 euro för ensamstående/gifta). Den sparade summan investeras av arbetsgivaren i någon form av sparande och sparperioden uppgår till 6 – 7 år beroende av vilken investeringsform den anställda valt.⁴³

Wohnungsbauprämie,

Wohnungsbauprämien är en årlig statlig bonus för sparande till bostadsägande (och andelar i ett bostadskooperativ) på 45/90 euro för ensamstående/gifta. Beroende på inkomst motsvarar den 8.8 procent av det årliga sparandet (i maximalt 8 år). Premien är skattefri och kan erhållas om den beskattningsbara inkomsten inte överstiger 25 600 / 51 200 för ensamstående/gifta (med högre inkomsttak för dem med barn).⁴⁴

Eigenheimrente.

Under juli 2008 har en lagändring medfört förändringar för dem som pensionssparar i den privata, men statligt subventionerade, Riester-pensionen. De som sparar kan använda sina sparade medel (när summan överstiger 10 000 euro) för att köpa sig en bostad och bostadsköparen kan dessutom få bidrag för att betala av sina lån. Basbidraget är på 154 euro/år. Bidragen utökas om det finns barn i hushållet (barnbidraget är 185 per barn, men om barnet är fött efter 2007 är barnbidraget 300 euro). Idag finns ungefär 8,5 miljoner tyska Riester-sparare.⁴⁵

⁴¹ König (2009)

⁴² Weinrich (2009)

⁴³ Bausparkassen (2009) 20-30 av dem som erhåller stödet *Arbeitsnehmersparzulage* sparar i Bausparkassen, vad gäller detta stöd är alltså andra sparformer mer kända.

⁴⁴ Bausparkassen (2009)

⁴⁵ IPE (2009), Bausparkassen (2009) och Weinreich (2009).

4.3. Bostäder och statliga stöd förmedlade av Kreditanstalt für Wiederaufbau

Bostadsfinansiärer kan också ansöka om stöd och fördelaktiga lån tillhandahållna av Kreditanstalt für Wiederaufbau, *KfW*. *KfW* är en kredit- och bidragsinstitution ägd av både staten (80%) och delstaterna (20%). Dess verksamhet regleras i en särskild lag, *Gesetz über die KfW*. *KfW* startade 1948 i anslutning till Marshallplanen. Uppdragen har förändrats något under åren; efter andra världskriget var bostadskrisen stor och bostadsbyggande var institutets huvudområde. Efter återföreningen var modernisering av den östtyska bostadsstocken en viktig punkt på dagordningen. Idag ger banken fördelaktiga lån för bland annat modernisering, energibesparande och miljövänliga åtgärder av bostäder och andra fastigheter. *KfW* har också ett program för bostadsköpare. Dessutom är banken en nyckelpartner för att implementera regeringens strategier för hållbar utveckling. *KfW* är uppdelad i fem olika banker, här beskrivs främst *Förderbank*.⁴⁶

Program för den som vill köpa bostad eller bli medlem i ett bostadskooperativ.

Kreditanstalt für Wiederaufbau erbjuder fasta, långsiktiga lågräntelån utan några inkomstkrav. Dessa lån är riktade till alla privatpersoner oavsett ålder och civilstånd för att användas vid köp av hus, lägenhet eller andel i ett bostadskooperativ. Lånet kan täcka upp till 30 procent av den totala kostnaden, med ett tak på 100 000 euro. (Om det gäller kooperativ kan dock 100 procent av kostnaden lånas.) Under 2008 utbetalades 4,6 miljarder euro genom detta program.

Modernisering av bostad.

KfW har även ett program för modernisering och rivning av bostäder. Upp till 100 procent av investering kan finansieras med hjälp av lån med låga räntor. Även detta lån kan kombineras med andra fonder och program. Lånet kan sökas av alla som investerar i olika former av boende: privatpersoner, bostadsföretag, kooperativ, administrativa distrikt, kommuner och vissa institutioner. Moderniseringen kan röra sig om saneringar, reparationer, allmänna förbättringar och installationer (såsom hissar eller särskilda hjälpmedel för funktionshindrade), lekplatser, men också om rivning av tomma hyresbostäder i östra Tyskland. Under 2008 utbetalades 3,2 miljarder euro genom detta program

Ekologisk uppvärmning och konstruktion.

För den som vill bygga en energieffektiv bostad (dvs. mer energieffektiv än den lagstadgade miniminivån) eller installera energibesparande uppvärmningssystem i en befintlig bostad finns också ett särskilt program. Även detta ett långsiktigt lån med låg ränta. Lånet kan kombineras med andra

⁴⁶ Förderbank har även andra uppgifter, exempelvis inom utbildningssektorn. Staten garanterar alla *KfW*'s åtaganden vad gäller utfärdade lån, säkerheter och andra krediter också till tredje part, om det uttryckligen är garanterade av *KfW*. Låntagaren kan ansöka om dessa lån på ackrediterade banker och låneinstitut (förutom CO2 bidraget som söks direkt hos *KfW*).

allmänna finansiella erbjudanden, exempelvis det program för bostadsköpare som nämndes ovan. Under 2008 utbetalades 2,4 miljarder euro genom detta program. Privatpersoner har möjlighet att söka, tillsammans med bostadsföretag, kooperativ, allmänna institutioner och hela kommuner. Lånebeloppet är högst 50 000 euro per bostad. Programmet ersätts nu (april 2009) av fördelaktiga lån för *Energieffektiv konstruktion*, ett program med inriktning mot dem som köper och investerar i nykonstruktion av energieffektiva bostäder.

C02 programmet

C02 programmet instiftades 2001. I programmet tillhandahålls lån med låga räntor för projekt som syftar till att minska energiförbrukning (särskilt för uppvärmning) i såväl hyresfastigheter som egnahem. Målgrupperna är privatpersoner, bostadsföretag, kooperativ, administrativa distrikt, välgörenhetsorganisationer kommuner och vissa institutioner. De som äger sin bostad kan även söka ett bidrag som täcker upp till 17,5 procent av investeringskostnaderna. Under 2008 utbetalades 2,8 miljarder euro genom detta program. C02 programmet ersätts nu (april 2009) av bidrag och fördelaktiga lån för *Energieffektiv rehabilitering*. Det senare programmet kan användas av alla dem som investerar i (en viss nivå av) energireduktion av en bostad.⁴⁷

4.4. Program för billiga och kvalitativa bostäder

2001 lanserades ett nationellt program som syftar till billiga och miljövänliga bostäder, både genom att nyttja den befintliga stocken och genom nykonstruktion; *Kostengünstig Qualitätsbewusst Bauen*. Syftet är också att underlätta bostadsägande för grupper som ligger på gränsen till att klara kostnader förenade med detta. Ett flertal företag inom byggnads- och bostadsindustrin samt finansiella aktörer och politiker är involverade. Samarbetet fokuserar på att effektivisera, minska byråkratikostnader, förbättra kommunikationen mellan aktörer, samt på utbildningen och interdisciplinära

⁴⁷ Fram till och med 2008 fanns även ett solenergiprogram för den som ville söka fördelaktiga lån för att installera solenergi på taket eller i sin trädgård. Detta ingår nu i ett program för förnybar energi. Läs mer om de formella reglerna för samtliga program på: www.kfw-foerderbank.de Totalt svarade KfW Förderbank för cirka 260 000 lån till ett värde av 17 miljarder under 2006, som nämndes tidigare handlar dock Förderbank även områden utanför bostadsmarknaden, exempelvis förmedlas studielån. KfW har även fler fördelaktiga program som syftar till miljöförbättrande åtgärder och sociala förbättringar än de som nämns ovan, men dessa vänder sig till företag, institutioner och kommuner i första hand och inte till bostäder.

Utöver de ovan nämnda programmen förmedlade av Förderbank erbjuder också KfW, genom programmet PROVIDE, banker och kreditinstitutioner möjlighet att säkra sina bostadslån. Bostadslån eller småföretagares lån omvandlas till värdepapper, vilka säljs till institutionella investerare som tar över kreditrisken. Kapitalmarknaden bestämmer priset på värdepapper. Syftet med PROVIDE är att minska de utlånande bankernas risker och därmed möjliggöra ett brett utbud av bostadslån. För att minska transaktionskostnaderna finns också strikta regleringar och färdiga formulär. KfW agerar, genom PROVIDE, som en mellanhand mellan banker/kreditinstitutioner och större institutionella investerare.

samarbeten. I programmet ingår ett kompetenscentrum, där information och forskning kring miljövänligt och effektivt byggande finns tillgänglig.⁴⁸

4.5. Nya lån och försäkringar

Det finns över 2000 banker och finansiella institut som konkurrerar om kunderna.⁴⁹ För att finansiera ett bostadsköp är det ofta inte tillräckligt att spara och erhålla olika former av stöd och lågräntelån. Därutöver krävs vanligen ett bostadslån.

Den europeiska kommissionen stöder nya finansiella former i Europa, vilket betyder att det traditionella tyska bo-lånesystemet möter konkurens. De nya formerna handlar dels om lån där bostadsköparen lånar upp till 125 procent av bostadens värde (lånet kan därmed också täcka transaktions- och inredningskostnader) respektive lån där återbetalningstakten är mer flexibel (exempelvis där ingen avbetalning sker de första åren). Därutöver förekommer också lån med förutbestämda fasta räntor och lån med förutbestämda räntor där räntorna, mot en avgift, senare kan omförhandlas. Dessa nya former av bostadslån gör att risken för uteblivna inbetalningar kan förväntas öka, men också att grupper som tidigare inte varit aktuella för bostadsköp nu kan köpa sitt hem.⁵⁰

Sedan avskaffandet av det direkta bidraget till bostadsägare, *Eigenheimzulage*, har staten sökt efter sätt att förenkla bostadsägandet i Tyskland. Samtidigt tas initiativ i den privata finansiella sektorn för att förenkla bostadsköp. En sådan konstruktion är en försäkring för betalningar på bostadslån introducerad i januari 2007. Den innebär att *långgivaren* skyddas om låntagaren inte klarar av sina lån. Försäkringen kan se olika ut. Det kan täcka hela lånet eller bara en mindre del av det. Försäkringen medför att långgivarna har möjlighet att vara något mindre restriktiva och därmed kan även låntagare som inte sparat till den 20-procentiga kontantinsatsen komma ifråga för bostadsköp.⁵¹

4.6. Skatter och transaktionskostnader

Vid finansiering av en bostad har även skatter och transaktionskostnader betydelse. Fastighetsägare betalar fastighetsskatt och skatt för vinst vid försäljning, men kan dra av kostnader för underhåll och bostadslån. Kapitalvinstbeskattning (15 – 42 procent) om ägaren bott i bostaden gäller endast bostäder som varit i ägarens händer i mindre än 10 år. Den som bor i sin ägda bostad behöver inte betala löpande fastighetsskatt, men de kan generellt heller inte göra avdrag för reparationer, bostadslån och liknande.⁵²

⁴⁸ EUKN (2009)

⁴⁹ Dous (2007) Häribland finns bland annat flera "Hypotekhenbanker" och "Landesbanker". Landesbankerna ägs (delvis) av respektive delstat, vilken också garanterar bankens tillgångar.

⁵⁰ Bräuninger et al (2007)

⁵¹ Dous (2007)

⁵² Tegeder och Helbrecht (2007) och Kirchner (2007)

Därutöver betalas arvsskatt och gåvoskatt till delstaterna och markskatt till kommunerna.⁵³

Det förekommer även skattereduktioner via ökade avskrivningar för vissa ("listade") hyresbostäder samt hyresbostäder och egnahem i vissa urbana renoverings- och utvecklingsmiljöer. Avskrivningarna ger incitament till modernisering och renovering genom en avdragsperiod om 12 år (avskrivningarna är på 9 procent de första åtta åren och 7 procent de fyra sista). Bostadsägare (vilka bor i den ägda bostaden) som bor i särskilda "listade" bostäder främst i urbana renoveringsområden kan, om de godkänns för avskrivningarna, använda 90 procent av kostnaderna för avskrivning. Summan skrivs av under 10 år, med 9 procent per år.⁵⁴

Vad gäller transaktionskostnader vid bostadsförsäljning i Tyskland skall en transfereringsskatt betalas till den lokala myndigheten. Skatten utgör vanligen 3,5 procent av fastighetens försäljningsvärde. Från och med år 2006 kan enskilda delstater själva avgöra fastighetsskattens storlek, vilket resulterat i att skatten på enstaka platser (Berlin och Hamburg) är något högre (4,5 procent). Vanligen betalas skatten av köparen. Runt 1 procent (av bostadens värde) betalas för de obligatoriska registrerings- och advokatkostnader.⁵⁵ Mäklararvodet varierar mellan 4,5 och 7 procent.⁵⁶

4.7. Regionala lösningar

Vissa finansiella institutioner ägda av delstaterna har program för att underlätta bostadsägande. Exempel på detta är "*Wohneigentumssicherungshilfe*" i Nordrhein Westfalen. Detta bidrag är tillgängligt för bostadsägande låginkomsttagare och kombineras med rådgivning. Ett relativt stort antal hushåll tar emot dessa bidrag. Kostnaden för att hjälpa bostadsägare att behålla sina hem anses vara lägre än att låta hushållen tvingas sälja sina bostäder och bli bostadssökande.⁵⁷

⁵³ Kofner (2009)

⁵⁴ EUKN (2009)

⁵⁵ Tegeder och Helbrecht (2007). Enligt Tegeder och Helbrecht (2007) betalas 2 – 4 procent (av bostadens värde) till registrerings- och advokatkostnader. Enligt samtal med Zander (2009) på BBR kan registrerings- och advokatkostnader nu vara så låga som 0,8 procent.

⁵⁶ Zander (2009).

⁵⁷ Kloth (2005)

5. Social bostadspolitik och bostadsfinansiering

Den sociala bostadspolitikerna består dels av olika former av bostadsbidrag, dels av en hyressubventionerad form av boende som inte riktigt har någon motsvarighet i Sverige, social housing eller subventionerade bostäder. Den tyska varianten av subventionerade bostäder skiljer sig också åt från subventionerade bostäder i flera andra europeiska länder.

5.1. Subventionerade bostäder

Tyskland skiljer sig från många andra länder genom att subventionerade bostäder i stor utsträckning ägs och tillhandahålls av privata fastighetsägare, vilka fått bidrag för att uppföra dessa bostäder och som en motprestation erbjuder hem till subventionerad kostnad åt behövande.⁵⁸ 1986 avslutades detta bidragssystem, men det återinfördes igen strax efter återföreningen.⁵⁹ Nu ges bidrag främst till modernisering av existerande hyresbostäder.

Stora områden med kommunala subventionerade bostäder är inte lika vanliga i Tyskland som i flera andra europeiska länder.⁶⁰ Därutöver skiljer sig Tyskland åt genom att hyresregleringen är tidsbegränsad. När en viss tid gått kan hyresvärden höja hyran till marknadsnivå. På så vis övergår den subventionerade bostaden till att bli en vanlig privat hyresrätt. Det betyder att nu när nybyggnationen avtar minskar också antalet subventionerade bostäder.⁶¹ Varje år avslutas för närvarande 100 000 avtal rörande subventionerade bostäder.⁶²

Fram till 2001 reglerades bidragen för bostäder och bostadskonstruktion i den andra Bostadsbyggarakten, *Zweites Wohnungsbaugesetz*.⁶³ Politiken syftade fram till 2001 till att tillhandahålla bostäder för en bred allmänhet och mer än 60 procent av befolkningen hade tidigare rätt att ansöka om en subventionerad bostad.⁶⁴ Systemet kritiserades dock av flera skäl; målgrupperna var för breda, procedurerna var ineffektiva och restriktionerna borde ändras.⁶⁵

2001 reformerades (bland annat) de subventionerade bostäderna genom en ny nationell bostadslag, *Wohnraumförderungsgesetz*, och fokus kom därefter att ligga på särskilt behövande och utsatta grupper, inte på den breda befolkningen. Därutöver ändrades kriterierna för subventioner, vilka därmed kom att omfatta befintliga fastigheter i högre grad än nybyggnation. Det senare eftersom behovet av nya bostäder minskat i flera regioner.⁶⁶ Inkomsttak

⁵⁸ EUKN (2009)

⁵⁹ Kurz (2004)

⁶⁰ Schlosser (2004)

⁶¹ Kirchner (2007)

⁶² BMVBS (2009)

⁶³ Kirchner (2007). *Zweites Wohnungsbaugesetz* innehöll tre olika bidragsmetoder, vilka bland annat innebar olika återbetalnings- och bidragstider.

⁶⁴ Niebuhr (2007)

⁶⁵ Kirchner (2007)

⁶⁶ Kirchner (2007) och Kreditanstalt für Wiederaufbau (2009)

bestämmer vilka som får flytta in i de subventionerade lägenheterna. De som bor i subventionerade bostäder kan oftast inte få bostadsbidrag eftersom de redan har relativt låga hyror.⁶⁷

I september 2006 decentraliserades ansvaret för de subventionerade bostäderna. Delstaterna ansvarar nu helt för de allmänna riktlinjerna och lagstiftningen kring de subventionerade bostäderna och får (2007–2013) en årlig statlig kompensation på 518,2 miljoner euro. Även om bostadsformen under denna övergångsperiod erhåller finansiellt stöd av förbundsregeringen har vissa regioner, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern och Berlin, nästan helt givit upp sina program för subventionerade bostäder på grund av stora budget- och vakansproblem.⁶⁸

Sedan 1995 har nyproduktionen av subventionerade bostäder minskat allt mer och det pågår en debatt om att helt avskaffa alla bidrag för subventionerade bostäder.⁶⁹ Ett skäl är att träffsäkerheten är ganska dålig. Ett annat är att och friheten för de boende är relativt låg; den som får rätt till en social bostad får bo där denne placeras. Av kritikerna förordas istället bostadsbidragen, eftersom dessa anses vara mer effektiva och träffa målgrupperna bättre.

5.2. Bostadsbidrag

Hyrorna bestäms i stort sett av tillgång och efterfrågan, med de undantag som nämndes ovan som syftar till att skydda hyresgästen och de som bor i subventionerade bostäder. För de hushåll som har svårigheter att betala marknadshyror finns bostadsbidrag, *Wohngeld*, vilket är tillgängligt för hushåll med inkomster under ett visst tak.⁷⁰ Såväl hyresgäster som bostadsägare kan få bostadsbidrag. Bostadsbidraget kallas *Mietzuschuss* när det ges till hyresgäster och *Lastenzuschuss* när det ges till bostadsägare. Bidraget påverkas av inkomst, hushållsstorlek, hyra och den generella marknadshyran.

Bostadsbidrag har tidigare spelat en stor roll i Tyskland. Under 2004 fick 3,5 miljoner hushåll bostadsbidrag (för 5,2 miljarder euro). Under 2005 begränsades emellertid målgruppen radikalt till de mest behövande. Antalet som fick bostadsbidrag under 2005 var 780 660, vilket innebar en minskning med 78 procent under ett år (och kostnaden sjönk till 1,2 miljarder euro). Bostadsbidrag går nu främst till lågavlönade och korttidsarbetslösa.⁷¹ År 2007 fick 580 000 hushåll bostadsbidrag.⁷²

Vidare har bidragen för arbetslöshet, socialhjälp och i viss mån bostadsbidrag nu sammanslagits i Tyskland. Människor som redan har någon form av

⁶⁷ Niebuhr (2007)

⁶⁸ Kirchner (2009)

⁶⁹ Busch-Geertsema (2004)

⁷⁰ Niebuhr (2007)

⁷¹ Kofner (2007a)

⁷² Statistisches Bundesamt (2009)

arbetslöshetsbidrag (*Arbeitslosengeld II*) eller socialhjälp (*Socialgeld*) kan ej få bostadsbidrag. Detta är nu redan inbakat i de andra bidragen.⁷³

De bostadsbidrag som trots allt finns kvar betalas till hälften av förbundsregeringen och till hälften av delstaterna. Bidragskraven specificeras i den nationella lagen.⁷⁴ Större delen av finansieringen vad gäller de bostadsbidrag som nu inkluderas i arbetslöshetsstöd eller socialbidrag ligger på lokala myndigheter; staten täcker cirka en tredjedel (beroende av hur stora kostnaderna är).⁷⁵

5.3. Den sociala staden, "Soziale Stadt"

1999 lanserades programmet *Soziale Stadt* vilket drivits under 1999 – 2007 i syfte att förbättra utsatta bostadsområden i stadsmiljö. Cirka 250 distrikt, *kreise*, i över 180 städer var involverade. Förbättringar rörde förnyelse av själva byggnaderna och bostäderna men också parker, närmiljö och fritidsaktiviteter för barn och vuxna. Programmet finansierades av förbundsstaten, men även av delstater och lokala myndigheter. De största privata finansiärerna var bostadsföretagen, vilka investerade i de stora bostadskomplexen genom att modernisera bostäder, men också genom att anställa långtidsarbetslösa som portvakter och i vissa fall även anställa socialarbetare. Programmet syftade till en generell förbättring av bostaden och livsmiljön i staden.⁷⁶ Som nämnts tidigare är utflyttning från stadskärnor vanligt förekommande i Tyskland; människor flyttar ut i förorten och lämnar staden. Programmet avsåg att göra innerstaden mer attraktiv.

5.4. Hemlöshet

I den nya bostadslagen, *Wohnraumförderungsgesetz*, specificerades också bostadslösa för första gången som en särskild målgrupp för bostadspolitiken. Samtidigt minskar antalet subventionerade bostäder och det finns vissa fallstudier som pekar på att det blir allt svårare för bostadslösa att finna ett hem också på platser där utbudet är gott. Det finns flera icke-offentliga organisationer, exempelvis kyrkor, som stöttar hemlösa och nu även verkar för prevention av hemlöshet. Deras tjänster har också i vissa fall köpts in av bostadsföretag.⁷⁷

⁷³ Kofner (2007a)

⁷⁴ EUKN (2009)

⁷⁵ Busch-Geertsema (2004)

⁷⁶ Becker et al, (2002). BMVBS rekryterade DIFU, Deutsches Institut für Urbanistik, vilka guidat, informerat och svarat för flera huvuddelar av implementeringen av programmet. Enskilda delstater och distrikt har också spelat stor roll.

⁷⁷ Busch-Geertsema (2003).

6. Övrig bostadspolitik

Bostadspolitik rör inte bara finansiering av bostäder och sociala frågor. Politik för såväl bostadsproduktion som rivningsprogram har varit aktuell under senare år. Tyskland har också i stor utsträckning och under flera år präglats av återföreningen. Dessutom har privatiseringarna varit omfattande i vissa regioner.

6.1. Byggnadspolitik genom åren

Byggnadsbidrag och byggnadspolitik skiftar något från delstat till delstat och under olika perioder. Som nämnts tidigare subventioneras i väst främst byggnation av hyresfastigheter fram till 2000-talet, men även bostadsägande har understötts i perioder. Generellt innehöll bostadspolitiken stöd till renovering och olika stimulanser för att utöka utbudet under femtiotalet. Under sextiotalet låg fokus på urban expansion med förortsutveckling i väst samt industriskalig byggnation i öst. Sjuttioalet präglades av urban förnyelse; i DDR negligerades de gamla bostäderna till förmån för nya storskaliga projekt medan bostäderna i väst moderniserades. Under åttiotalet fortsatte de storskaliga projekten i öst medan man i väst fokuserade på bostadsägande och fortsatt innerstadsutveckling. Nittiotalet präglades främst av återföreningen mellan öst och väst.⁷⁸ Under första halvan av 1990-talet byggdes relativt mycket i Tyskland, främst stora bostadskomplex. Mellan 1991 – 2001 gavs bland annat bidrag till 1,1 miljoner subventionerade bostäder.⁷⁹

Bostadsstocken skiljer sig något åt mellan östra och västra Tyskland. Som synes i Tabell IV är en större del av bostäderna äldre i östra, jämfört med västra, Tyskland:

Tabell IV. Andelen bostäder av olika åldrar och bostadstyp i östra och västra Tyskland

Typ av bostad och byggnadsår	Västra Tyskland, %	Östra Tyskland, %
1–2 familjsbostäder:	48.1	35.2
Fram till 1948	12.5	20.6
1949 – 1978	22.7	5.1
1979 – 1995	9.6	5.2
1996 – 2001	3.3	4.3
Flerfamiljsbostäder	51.9	64.8
Fram till 1948	11.8	22.1
1949 – 1978	29.2	21.9
1979 – 1995	8.3	15.5
1996 – 2001	2.7	5.3

Källa BBR (2004)

⁷⁸ EUKN (2009) Detta gäller främst urban utveckling.

⁷⁹ BBR (2004)

Tabell IV visar att andelen småhus (för en – två familjer) är lägre i östra än i västra Tyskland och att även dessa bostäder i stor utsträckning byggdes före år 1948. Det skall dock noteras att när Honecker blev statsöverhuvud i Östtyskland 1971 initierade han omgående ett utvecklingsprogram för bostäder i syfte att åtgärda den rådande bostadsbristen. Fram till 1990 byggdes cirka två miljoner bostäder i Östtyskland, främst genom konstruktion av stora prefabricerade höghusområden i betong, men också i någon mån genom renovering av gamla bostäder.⁸⁰ I Östtyskland, liksom i övriga Östeuropa, ansåg de styrande att marknadsmekanismer och privat ägande helst inte skulle förekomma på bostadsmarknaden. Bostaden var statens ansvar. Dessa åsikter genomdrevs dock ej till fullo; privata bostäder fortsatte att förekomma även om de ansågs vara en rest från det kapitalistiska samhället.⁸¹

Generellt har nybyggnationen nu minskat starkt, samtidigt som såväl priser som hyror stagnerar (undantaget vissa städer och regioner där utbudet fortfarande är mindre än efterfrågan).⁸² Investeringar i befintliga bostäder överstiger nyinvesteringar sedan 2004, men även dessa investeringar har minskat sedan 2001.⁸³ Samtidigt är villkoren förhållandevis goda, för såväl nybyggnation som modernisering, med goda lånevillkor och låga konstruktionskostnader. Markpriserna har varit relativt stabila de senaste tio åren, med överskott eller balans mellan efterfrågan och utbud på mark i de flesta regioner.⁸⁴ Majoriteten av moderniseringarna av befintliga bostäder har omfattat energibesparingar. Detta eftersom energikostnaderna varit höga och de tidigare nämnda miljö- och moderniseringsprogrammen (med stöd från KfW) inneburit energisparstimulans.⁸⁵

6.2. Återförening och rivningsprojekt

Efter återföreningen satsades stort på modernisering av bostäderna i östra Tyskland.⁸⁶ I forna Östtyskland var hyressektorn stor.⁸⁷ Hyresrätterna byggdes och administrerades av staten och var ofta eftersatta. De bestod av stora prefabricerade komplex i städernas ytterområden.

Ett av de viktigaste stöden var KfW's kreditprogram för bostäder. Dessa billiga krediter svarade under 1999 för 60 procent av finansieringen av bostadsinvesteringar i östra Tyskland. En annan form av stöd utgjordes av inkomstskatteavdrag på upp till 62,5 procent av investeringarna. Dessa bidrag

⁸⁰ Urban (2007)

⁸¹ Kemper (1998)

⁸² BBR (2008)

⁸³ Oertel och Schätzl, (2006)

⁸⁴ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bau und Stadtentwicklung, (2006)

⁸⁵ Oertel och Schätzl (2006)

⁸⁶ I en artikel av Glock och Häusserman (2004) rapporteras att cirka 75 Procent av bostäderna moderniserats och att det producerats cirka 800 000 nya bostäder i östtyskland sedan 1990.

⁸⁷ Vid återföreningen bodde cirka 25 procent av östtyskarna i privatägda bostäder (citerat i Palacin och Shelburne, 2005). Efter återföreningen överläts/såldes många av de statsägda bostäderna till tidigare ägare, hyresgästerna själva eller kommunala bostadsföretag (Kemper, 1998)

stimulerade investeringar i den befintliga bostadsstocken avsevärt.⁸⁸ De gamla bostadsföretagen har också befriats från delar av sina lån från DDR-tiden genom *Altschuldenhilfegesetz*. Lånebefrielsen var kopplad till vissa privatiseringskrav: 281 000 bostäder privatiserades 1993 – 1999 under denna lag.⁸⁹ Nu investeras dock mycket lite i Östtyskland, eftersom bostadsstocken är i bättre kondition, hyrorna är låga och efterfrågan är låg. Därtill saknas det kapital.⁹⁰ 2001 infördes ytterligare lånelättnader, vilka var kopplade till vissa rivningskrav.

De låga födelsetalen och den stora migrationen till väst har lett till att många bostäder i öst nu står tomma. Mer eller mindre alla städer i östra Tyskland har förlorat både arbetsplatser och befolkning sedan återföreningen och i de östtyska städerna är 10 – 20 procent av bostäderna vakanta. Totalt beräknades det år 2000 finnas drygt en miljon tomma bostäder i östra Tyskland och ungefär hälften av dessa har stått tomma under en längre tid. De är ofta i dåligt skick och knappt uthyrningsbara. Främst rör vakanserna stora flervåningshus i innerstäderna byggda före andra världskriget (cirka en tredjedel av dessa är vakanta i östra Tyskland). Det skall noteras att de äldre innerstadslägenheterna negligerades redan under DDR-tiden och många var övergivna också före återföreningen. Områden med stora vakanser kommer lätt in i onda cirklar med allt sämre omgivning, infrastruktur och lägenhetsstandard och än fler vakanser som följd.⁹¹ Bostäder för en eller två familjer är inte alls lika drabbade.

Många lägenheter har nu därför rivits i östra Tyskland och processen kan förväntas fortgå. 350 000 – 400 000 bostäder är fortfarande överflödiga.⁹² Staten har initierat ett program, *Stadtumbau Ost*, där målet är att återfå en socialt blandad och attraktiv innerstad i de östtyska städerna. Programmet löper mellan 2002 – 2009 med stort finansiellt stöd från förbundsregeringen.⁹³ I *Stadtumbau Ost* ingår bland annat omfattande rivningsprogram och program för ökat bostadsägande. Förbundsregeringen har introducerat skattelättnader för att underlätta bostadsägande i redan befintliga byggnader i innerstaden samt på övergivna industriområden, *Brachfläche*.⁹⁴ Därutöver kan såväl bostadsägare som hyresgäster få bidrag för att renovera och modernisera innerstadsbostäder byggda före kriget (22 procent av investeringen betalas därigenom tillbaka till den som moderniserar).⁹⁵

⁸⁸ Oertel och Schätzl (2006)

⁸⁹ EUKN (2009). Det skall också tillfogas att tidigare oklarheter rörande äganderättigheter av bostäder i Östtyskland till 95 procent är lösta. Kvarstår gör de komplicerade fallen. BMVBS (2009)

⁹⁰ Oertel och Schätzl (2006)

⁹¹ Glock och Häussermann (2004)

⁹² EUKN (2009)

⁹³ Busch-Geertsema (2004)

⁹⁴ *Brachfläche* definieras såsom övergivna platser, bland annat bestående av gamla industrier, militär- eller järnvägsområden samt före detta gallerier och övergivna bostadsområden. 2003 beräknades det finnas 130 000 ha och för många regioner är fler *brachfläche* att vänta. En fråga inför framtiden är hur dessa områden skall komma att användas (Preuss och Ferber, 2008)

⁹⁵ Glock och Häussermann (2004)

Ett mindre men liknande program finns också i Väst, *Stadtumbau West*, här stödjer förbundsregeringen både rivning och rekonstruktion av bostäder.⁹⁶

6.3. Privatisering

Politiska beslut har i flera regioner även resulterat i privatiseringar. Under de senaste dryga tio åren har mer än 800 000 bostäder sålts från offentliga ägare till privata företag. I många fall kommer kapitalet från USA, Japan och Storbritannien. Enligt det tyska hyresgästförbundet får detta negativa konsekvenser för hyresgästerna eftersom hyrorna stiger samtidigt som underhållet försämras.⁹⁷ Vissa trender pekar mot att denna typ av utförsäljning håller på att minska.⁹⁸ Andra beräkningar pekar på att ytterligare en dryg miljon allmänna bostäder kommer att säljas fram till 2015. Om så blir fallet kommer nästan alla offentligt ägda bostäder att säljas ut.⁹⁹ I nuläget börjar de finansiella investerarna försvinna från marknaden och det är mycket svårt att sälja stora bostadsföretag. Fortfarande säljs mindre bostadsföretag, men det krävs större kapitalinsatser än tidigare.¹⁰⁰

Anledningen till att utländskt kapital har sökt sig till Tyskland är att marknaderna i många andra länder varit överhettad, medan såväl fastighetspriser som räntor varit relativt låga i Tyskland. De flesta köp har gjorts där utbudet är större än efterfrågan och nästan hälften av investeringarna har ägt rum i Berlin och i Ruhr-området. Fastigheterna säljs på grund av lokala myndigheters skulder och i många fall även med anledning av eftersatt renovering.¹⁰¹ Därutöver säljs fastigheter vidare till andra privata investerare; vissa har redan sålts både två och tre gånger.¹⁰²

Ett exempel på privatisering av hyresfastigheter är försäljningen av WOBA i Dresden år 2006. Dresden har cirka 500 000 invånare och den demografiska utvecklingen är relativt god jämfört med andra regioner i östra Tyskland. Trots detta är cirka 13 procent av bostäderna vakanta. Dresden hade vid slutet av år 2005 mycket höga skulder och därför beslutade lokala politiker att sälja WOBA och i ett svep återbetala samtliga skulder. 2006 såldes 48 000 bostäder till Fortress Investment Group med huvudkontor i New York (vilket var cirka 18 procent av den samlade bostadsstocken i staden). I kontraktet ingick också flera sociala förpliktelser i syfte att skydda hyresgästerna, vilket sannolikt medverkat till att farhågor om försämringar för hyresgästerna inte besannats. Totalt köpte företaget 168 000 bostäder i (främst östra) Tyskland.¹⁰³

⁹⁶ Busch-Geertsema (2004) och BBR (2004)

⁹⁷ Mieterforbund (2007)

⁹⁸ BBR (2008)

⁹⁹ Kofner (2007b)

¹⁰⁰ Kofner (2009)

¹⁰¹ Schätzl (2007)

¹⁰² Kofner (2007b)

¹⁰³ Schätzl (2007)

Privatiseringarna har skapat debatt och motstånd. Men forskningen visar att hyrorna inte har stigit särskilt mycket vid privatisering och att hyresgästerna är ungefär desamma, eller tillhör samma socioekonomiska grupper, också efter en privatisering.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Schätzl (2007)

7. Regionala Exempel

Som nämnts ovan är de regionala skillnaderna stora och inom regionerna förekommer enskilda program. Därför presenteras nedan några exempel på regionala bostadsmarknader och policyfrågor. Först presenteras München, en region med stark efterfrågan på bostäder och relativt god tillväxt.

7.1. München

München har cirka 2,4 miljoner invånare varav cirka 1,2 bor i själv staden. Här ser vi de högsta hyresnivåerna och bostadspriserna i Tyskland. Hyrorna är cirka 50 procent högre jämfört med resten av Tyskland. Regionen skiljer sig också åt genom sin relativt starka ekonomi. München har haft en relativt god arbetsmarknad vilken attraherat inflyttare och gett ett positivt flyttnetto sedan 1999. Antalet hushåll har också ökat eftersom ensamhushållen växer. Sedan 1999 har efterfrågan på bostäder vuxit starkt. Cirka 20 procent av hushållen äger sin bostad i München. Bostadsmarknaden i München präglas, liksom i många andra tyska städer, av utflyttning till förorterna.

Staden har ett generellt stads- och bostadsprogram, *Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München 2001*. Målen som stipuleras här är goda bostäder för medel- och låginkomsttagare, rimliga priser för barnfamiljer i city, ekologisk balans och energisparande åtgärder. Det finns även mål för nyproduktion samt planer för att s.k. *Brachfläche* och gamla militärbaracker skall bli bostadsområden.

Delstaten Bayern ansvarar i stor utsträckning för bidrags- och skattevillkor vad gäller bostadsinvesteringar. Generellt har bidragen här minskat och skattevillkoren har varit ofördelaktiga för dem som vill investera i bostäder. Finansiell hjälp har dock förekommit i syfte att modernisera den existerande bostadsstocken på lokal nivå.¹⁰⁵

7.2. Dortmund

Dortmund har länge spelat en aktiv roll på bostadsmarknaden, bland annat handlar det om att förenkla för unga familjer i Dortmund att bli bostadsägare och förhindra den annars spridda trenden att flytta från innerstaden. 2004 sjuösattes ett program för att ytterligare stärka bostadsägandet och förbättra bostadskvaliteten.¹⁰⁶

7.3. Nürnberg

Nürnberg har liksom många andra städer varit drabbat av utflyttningar till förort och befolkningsminskning. Även här har lokala program införts som syftar till nybyggnation och förbättringar av de urbana miljöerna. Särskilt läggs fokus vid bostadsägande.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Friedrich och Piesch (2007)

¹⁰⁶ Schlosser (2004)

¹⁰⁷ Schlosser (2004)

7.4. Berlin

Berlin är en stad med cirka 3.4 miljoner invånare med 1.9 invånare per bostad (och 1.87 miljoner bostäder). 15 procent av bostäderna ägs av staden Berlin. För närvarande är utbudet relativt gott, cirka 100 000 bostäder står tomma. En överväldigande majoritet av bostäderna är hyresrätter (knappt 90 procent).¹⁰⁸

Berlin påverkades starkt av återföreningsprocessen efter 1990. Den tidigare östtyska bostadspolitiken var centraliserad och fokuserade främst på nybyggnation av prefabricerade stora bostadskomplex. Samtidigt försämrades många bostäder kraftigt och 1990 var mellan 10 och 20 procent av bostäderna tomma eftersom de var i så dåligt skick. 80 procent av bostäderna saknade modern uppvärmning och i många områden delade flera hushåll på en toalett. Vid återföreningen blev ägandefrågan central. Bostadsägare från tiden före DDR återfick sina gamla bostäder och offentliga komplex såldes ut. De hyresfastigheter som återbördats till sin ursprungliga ägare såldes ofta vidare till stora företag och ägandet i Berlin har blivit alltmer storskaligt och privat.¹⁰⁹

Omfattande renoveringsprojekt har genomförts efter återföreningen. År 2005 var 70 procent av bostäderna moderniserade. Moderniseringarna var inte särskilt varsamma utan styrdes hårt av ekonomiska villkor. En kraftfull gentrifikation ägde rum på många platser¹¹⁰ och idag uppvisar få tyska städer sådan polarisering som Berlin. Prisskillnaderna mellan olika områden är anmärkningsvärd.¹¹¹ Det offentliga engagemanget har gradvis minskat och enligt forskare har hyresgästernas position och möjligheter kommit att styras endast av deras egen individuella status och styrka.¹¹² Som nämndes tidigare har Berlin, nästen helt givit upp sitt program för subventionerade bostäder på grund av stora budget- och vakansproblem. Därutöver är fastighetskatten vid försäljning högre i Berlin (4,5 procent) än i övriga Tyskland (3,5 procent).

¹⁰⁸ Dunger-Löper (2008)

¹⁰⁹ Holm (2006)

¹¹⁰ Holm (2006)

¹¹¹ BBR (2008)

¹¹² Holm (2006)

8. Krisens effekter på bostadsmarknaden - en översikt

Den ekonomiska krisen har drabbat Tyskland hårt. Såväl BNP som export- och investeringsnivåer har sjunkit radikalt under det första kvartalet 2009. De tyska industrierna är djupt påverkade.¹¹³ De tyska bankerna är av tradition tätt sammankopplade med industrin och flera banker har även varit exponerade för värdepapperiseringar av så kallade subprime-lån i USA. Däremot har bankerna inte drabbats av någon inhemsk bolånekris och de är generellt inte heller kraftigt exponerade mot östra Europa.¹¹⁴

Som noterats tidigare sparar tyskarna relativt stora belopp innan de köper sin bostad, men Bausparkassen har inte nåtts av den fluktuerande kapitalmarknaden eftersom det är ett slutet system.¹¹⁵ Enligt forskare har inte heller den tyska bostadsmarknaden i stort påverkats nämnvärt av den nuvarande krisen. Hyresnivåerna har varit konstanta mellan 2004 och 2008. Antalet byggnadstillstånd har minskat, från totalt 268 679 år 2004 till 174 595 år 2008. Men som påpekats tidigare har utbudet på många håll varit mycket gott.¹¹⁶

Därutöver är räntorna ofta bundna under flera år och andelen bostadsägare är jämförelsevis liten jämfört med i flera andra länder. Tyskland har inte heller erfart de stora prisstegringar på bostäder och fastigheter som varit aktuella i många andra länder under senare år. Dessa faktorer kan bidra till att bostadspriserna även under rådande kris är relativt stabila.¹¹⁷ Tabellen nedan beskriver aktuella prisförändringar:

Tabell V. Reala bostadsprisförändringar

Land	2008 Q1	2009 Q1
Tyskland	-4,03	-1,28
Sverige*	7,92	-4,18
Nederländerna	1,99	-2,20
Storbritannien	2,41	-18,54
Frankrike	-2,03	-10,41

* Under 2008
Global Property Guide (2009)

Tabell V visar att de tyska bostadspriserna under första kvartalet 2008 utmärkte sig genom att bli mindre negativa. Det skall också noteras att det finns källor som pekar på *stigande* reala bostadspriser (0,7 procent) i Tyskland

¹¹³ German Economic Watch (2009)

¹¹⁴ Stratfor (2009)

¹¹⁵ König (2009)

¹¹⁶ Kirchner (2009)

¹¹⁷ Kirchner (2009)

under helåret 2008.¹¹⁸ Det finns inte något som tyder på att de tyska bostäderna är övervärderade. Däremot så har gapet mellan goda och dåliga bostadsmarknader fördjupats.¹¹⁹ Den tyska bostadsmarknaden har nyligen beskrivits av Global Property Guide (Germany Overview) som en av världens mest stabila.¹²⁰

¹¹⁸ Därutöver noteras att priser på nya bostäder stigit medan priserna på befintliga lägenheter och egna hem sjunkit (Hypoport Hauspreisindex, 2009). Det skall noteras att de flesta index över bostadspriser har för- och nackdelar.

¹¹⁹ Just (2009a)

¹²⁰ Global Property Guide (2009)

9. Referenser:

Ahearne A., G., Ammer J., Doyle M., B., Kole L., S., Martin R., F., (2005). House Prices and Monetary Policy: A Cross-Country Study. International Finance Discussion Papers. No 841. Board of Governors of the Federal System.

Arndt F-J., (1999). German Pfandbrief and its issuers, The Pfandbrief: Europé's largest non-government bond market. Housing Finance International, March 1999.

Bausparkassen (2009). www.bausparkassen.de

BBR (2008). Housing and real estate markets in Germany 2006. BBR-Online publication, No. 8/2008. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bau und Stadtentwicklung.

BBR (2006). Concepts and Strategies for Spatial Development in Germany. Bundesamt für Bauswesen und Raumordnung. Bonn 2006.

BBR (2004). Wohnungsmärkte in Deutschland. Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauswesen und Raumordnung. Bonn 2004.

Becker H., Franke T., Löhr R., P., och Rösner V., (2002). Socially Integrative City Programme – An Encouraging Three-Year Appraisal. Deutsches Institut für Urbanistik, Difu.

BMVBS (2009). Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. www.bmbs.de

Bräuninger D., Just T., och Schäfer S., (2007). Housing finance in Germany: Four major trends. Deutsche Bank Research. Frankfurt am Main.

Bulwien Gesa AG (2009) www.bulwiengesa.de

Busch-Geertsema V., (2004). The changing role of the state in German housing and social policy. *European Journal of Housing Policy*. Vol. 4(3).

Busch-Geertsema V., (2003). Homelessness Policy Update. German national report 2003 for the European Observatory on Homelessness. Bremen/Bruxelles.

Cecodhas (2009). The European Liaison Committee for Social Housing. www.Cecodhas.org

Dous M., (2007). Mortgage Insurance: Past and Present – A perspective from Germany. Genworth Financial Mortgage Insurance Limited. Germany.

Dunger-Löper H., (2008). Housing Policy in Berlin – Strategies to Enhance Energy Efficiency in the Housing Stock. 4th International Conference on Intelligent, Green and Energy-Efficient Building. Beijing 2008.

EUKN (2009). National Urban Knowledge Network: www.eukn.org/germany.

Friedrich P., och Piesch C., (2007). Housing Markets and Policies in the Munich Metropolitan Area. In (eds. Andersson Å., E., Petterson L., Strömquist U.,) *European Metropolitan Housing markets*. Springer.

German Economic Watch (2009) <http://germaneconomy.blogspot.com>

Global Property Guide (2009). www.globalproperty.com

Glock B., och Häussermann H., (2004). New Trends in Urban Development and Public Policy in Eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the local level. *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol 28 (4).

Holm A., (2006). Urban renewal and the end of social housing: the roll out of neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg: urban renewal, urban policy, and the modes of regulation. *Social Justice* 060922.

Hypoport Hauspreisindex (2009).www.hypoport.com

ICA (2009). Housing co-operatives in Germany.
www.ica.coop/al/attachments/Housing%20Co-operatives%20Germany.pdf

IPE (2009). www.ipe.com

Just T., (2009a). Property markets in Germany. Many risks and few rays of hope. Deutsche Bank research.

Just T., (2009b). Intervju av expert på Deutsche Bank research.

Kemper F-J., (1998). Restructuring of Housing and Ethnic Segregation:Recent Developmenst in Berlin. *Urban Studies*, Vol. 35 (10).

Kirchner J., (2009). Intervju av expert på Insitut für Wohnen und Umwelt, GmbH. Darmstadt.

Kirchner J., (2007). The Declining Social Rental Sector in Germany. *European Journal of Housing Policy*. Vol. 7. No.1.

- Kloth M., (2005). Payment difficulties of home owners in Germany. In (eds. Boelhouwer P., Doling J., Elsinga M.) *Home Ownership. Getting in, getting from, getting out*. Housing and Urban Policy Studies: 29. Delft.
- Kofner S., (2009). Intervju av expert på TRAWOS-Institut, Zittau.
- Kofner S., (2007a). Housing allowances in comparative perspective. In (eds. Kemp A., P.) *Housing allowances in comparative perspective*. The Policy Press. University of Bristol.
- Kofner S., (2007b). German housing in transformation: end of the road for public housing? Presentation för Deustcher Bundestag. Berlin.
- König C., (2009). Intervju av expert på Bausparkassen.
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (2009). KfwBanken gruppe, www.kfw-foerderbank.de
- Kurz K., (2004). Home Ownership and Social Inequality in West Germany. In (eds. Kurz K., och Blossfeld H-P.) *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Stanford University Press. Stanford.
- Mäding H., (2002). Migration Processes – Challenges for German Cities. Presenterat på Nordregio-konferensen Spatial Development in Europe. Stockholm.
- Mieterforbund (2007). National Report of the German Tenants' Union. IUT-Board Meeting. Geneva.
- Niebuhr A., (2007). Housing Markets and Housing Policy in Hamburg. Evidence and prospects. In (eds. Andersson Å., E., Petterson L., Strömquist U.) *European Metropolitan Housing Markets*. Springer.
- Oertel H., och Schätzl L., (2006). Investments into existing German Housing Stock with respect to developments in East Germany. Presenterat på konferensen: Housing in an expanding Europe: theory, policy, implementation and participation. Ljublijana 2006.
- Palacin J., och Shelburne R., C., (2005). The private housing market in Eastern Europe and the CIS. United Nations Economic Commission For Europe Discussion Paper Series No. 2005.5.
- Preuss T., och Ferber U., (2008). Circular Flow Land Use management: New Strategic, Planning and Instrumental Approaches for Mobilisation of Brownfields. (GmbH).

Schätzl L., (2007). Privatisation of public housing stocks – the case of Woba as an East German example. Presenterat vid: International Conference for Sustainable Urban Areas. Rotterdam 2007.

Schlosser C., (2004). Towards a stronger Role of the Local Level in Social Housing: Innovative Housing Strategies of Local Governments in Germany. Presenterat vid UNECE-konferensen rörande subventionerade bostäder. Vienna.

Scholten U., (2000). Rotating Savings and Credit Associations in Developed Countries: The German-Austrian Bausparkassen. *Journal of Comparative Economics*. Vol. 28.

Statistisches Bundesamt (2009). www.destatis.de

Stratfor (2009) The financial crises in Germany. www.stratfor.com

Tegeder G., och Helbrecht I., (2007). Home ownership, a janus-faced advantage in time of welfare restructuring. In (eds. Elsinga M., De Decker P., Teller N., Toussaint J.,) *Home ownership beyond asset and security*. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Housing and Urban Policy Studies 32. IOS Press. Amsterdam.

Toussaint J., Tegeder G., Elsinga M., och Helbrecht I., (2007). Security and Insecurity of Home Ownership: Germany and the Netherlands. *European Journal of Housing Policy*. Vol. 7(2).

Urban F., (2007). Designing the past in East Berlin before and after the German reunification. *Progress in Planning*. Vol. 68.

Zander C., (2009). Intervju av expert på Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bau und Stadtentwicklung, BBR.

Weinrich M., (2009). Intervju av expert på Bausparkassen.

Winter H., (1999) Wohnsituation der Haushalte 1998. Ergebnisse der Mikrozensus-Ergänzungserhebung, Teil 1: Haushalte und ihre Wohneinheiten, *Wirtschaft und Statistik* 10/1999.