

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Niemczech

Omawiając rozwój mieszkalnictwa w Niemczech skoncentruję się przede wszystkim na okresie po zjednoczeniu. Ludność Niemiec grupuje się teraz w coraz większej liczbie gospodarstw domowych o malejącej wielkości¹. Nie pozostaje to bez wpływu na efekty budownictwa mieszkaniowego, co wiąże się również z relatywnie wysokim poziomem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności.

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły w ostatnich latach niespełna 1/3 łącznych inwestycji, stanowiących <1/5 PKB². Poziom udziału inwestycji mieszkaniowych w PKB zbliżony był w minionym dziesięcioleciu do występującego w latach dziewięćdziesiątych³.

¹ W 2007 r. było ich 39722 tys. o przeciętnej wielkości 2,07 osoby na każde z nich — obliczenia na podstawie: *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009.

² Inwestycje mieszkaniowe stanowiły w latach 2000—2006 — kolejno — następujący odsetek PKB: 4,9 i 22,5—6,3 i 32,1—5,8 i 33,6—5,7 i 33,7—5,5 i 32,0—5,2 i 30,5 oraz 5,4 i 30,5, a inwestycje ogółem to, odpowiednio: 21,8—19,5—17,3—17,4—17,1—17,1 i 17,7% PKB — obliczono na podstawie: *Statistisches Jahrbuch 2007 Für die Bundesrepublik Deutschland*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2007.

³ *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W okresie od zjednoczenia Niemiec oddawano do użytku zróżnicowaną liczbę mieszkań (tabl. 1). Malejąca liczba zezwoleń na budowę mieszkań wskazuje na pogłębiającą się dekoniunkturę w budownictwie mieszkaniowym.

TABL. 1. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wyszczególnienie	1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Mieszkania zbudowane w tys. ...	332	603	423	326	290	268	278	242	249	211	·
w tym:											
b. RFN	315	499	337	268	241	226	238	206	·	·	·
b. NRD	17	104	86	58	49	42	40	36	·	·	·
Mieszkania zbudowane w domach jednorodzinnych w tys.	·	136	177	144	136	131	144	123	146	95	88
w tym:											
b. RFN	94	105	138	115	109	107	118	101	·	·	·
b. NRD	·	31	39	29	27	24	26	22	·	·	·
Zezwolenia na budowę miesz- kań w tys.	418	563	368	299	281	294	270	244	248	183	175
w tym:											
b. RFN	401	459	282	241	232	252	230	208	·	·	·
b. NRD	17	104	86	58	49	42	40	36	·	·	·

Źródło: H. Angele: *Bausparheschaft* 2005, „Wirtschaft und Statistik” 2006 nr 11; *Bautätigkeit und Wohnungen*, „Wirtschaft und Statistik” 2008 nr 2 oraz *Wohnen und Bauen*, „Wirtschaft und Statistik” 2009 nr 10.

Z ogólnej liczby oddanych do użytku w 2007 r. mieszkań prawie wszystkie (98,1%) znajdowały się w budynkach mieszkalnych⁴. Z punktu widzenia inwestorów, najwięcej ich przypadało na indywidualne gospodarstwa domowe (65,0%), a następnie deweloperów — 28,9%.

Kryzys ekonomiczny, a także wysoki standard zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności spowodowały radykalny spadek intensywności budowania mieszkań. W Niemczech realizowano w ostatnim okresie <3 mieszkania na 1 tys. ludności⁵.

Średnia wielkość mieszkań zbudowanych w ostatnich latach wynosiła ok. 120 m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum)(141 m² w domach z 1 mieszkaniem, 107 m² w „bliźniakach” oraz 81 w obiektach wielorodzinnych⁶).

Średni koszt zbudowania 1 m² pum stanowił w 2007 r. 2061 euro⁷, wobec np. 1862 euro w 2005 r.⁸. Konfrontacja kosztu uzyskania 1 m² pum ze średnią

⁴ Obliczono na podstawie: *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

⁵ Ditto.

⁶ Ditto.

⁷ Obliczono na podstawie relacji kosztów budowy do uzyskanej powierzchni użytkowej mieszkań według *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

⁸ Jak wyżej — według *Statistisches Jahrbuch 2007 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

miesięczną płacą w Niemczech określiła jego przeciętną „płacochłonność”. Odpowiadała ona kosztowi ok. 1,4 m² w 2005 r.⁹ Była ona znacznie większa niż w poprzednich latach, kiedy to np. w b. RFN średnia miesięczna płaca stanowiła równowartość kosztu budowy 1,5—2,0 m² pum¹⁰.

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE

Stan substancji mieszkaniowej w końcu 2007 r. to prawie 40 mln mieszkań z przeszło 176 mln izb i 3444 mln m² pum¹¹. Zdecydowana większość z nich znajdowała się w budynkach mieszkalnych (por. tabl. 2). Na tereny b. RFN przypadało 77,8% ogólnej liczby mieszkań. Jeśli idzie o ich rozmieszczenie według wielkości obiektów, to przeszło połowa z nich znajdowała się w mieszkalnych budynkach wielolokalowych (≥3 mieszkań). Wśród prawie połowy mieszkań w obiektach z 1—2 lokalami prawie 2/3 to znajdujące się w budynkach jednomieszkaniowych. Znacznie wyższy był odsetek mieszkań w małych budynkach w b. RFN (50,6%) niż w b. NRD (34,0%).

TABL. 2. STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W 2007 R.

Wyszczególnienie	Mieszkania				Średnia wielkość mieszkań w m ² pu			
	w tys.	z tego w domach o liczbie mieszkań w %			razem	z tego w domach o liczbie mieszkań		
		1	2	≥3		1	2	≥3
O g ó ł e m	39132,2	28,7	18,2	53,1	86	121	89	67
w tym:								
b. RFN	30436,3	30,5	20,1	49,4	90	124	91	69
b. NRD	8695,9	22,3	11,7	66,0	73	104	76	62

Ź r ó d ł o: obliczenia na podstawie *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

Niespełna połowa mieszkań (41,6% w 2006 r.) stanowiła własność ich użytkowników. Wyższy ich odsetek występował¹² na terenach b. RFN (44,6%) niż b. NRD (30,6%).

Stopień nasycenia mieszkaniem w 2007 r. wynosił 486 mieszkań na 1 tys. ludności (tabl. 3). Zwiększył się on o 14 mieszkań ogółem w całych Niemczech w porównaniu z 1999 r.

⁹ Średnia miesięczna płaca w 2005 r. wynosiła 2542 euro — por.: *Löhne und Gehälter* (2008), „Wirtschaft und Statistik”, nr 2.

¹⁰ Por. M. Gorczyca: *Stan i potrzeby rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów* (2010), GUS, Warszawa.

¹¹ Ditto.

¹² Ditto.

TABL. 3. ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE

Wyszczególnienie	Mieszkania na 1 tys. ludności	Średnia liczba pokoi	Powierzchnia użytkowa w m ² na	
			mieszkanie	mieszkańca
1999				
Ogółem	462	4,4	84,3	39,0
w tym:				
b. RFN	454	4,4	87,6	39,8
b. NRD	498	4,0	70,9	35,3
2001				
Ogółem	469	4,4	84,8	39,8
w tym:				
b. RFN	459	4,5	88,1	40,5
b. NRD	513	4,0	71,5	36,7
2003				
Ogółem	474	4,4	85,3	40,5
w tym:				
b. RFN	464	4,5	88,6	41,1
b. NRD	521	4,0	72,1	37,6
2005				
Ogółem	480	4,4	85,8	41,2
w tym:				
b. RFN	467	4,5	89,7	41,9
b. NRD	530	4,0	72,6	38,4
2007				
Ogółem	486	4,4	86,3	41,9
w tym:				
b. RFN	473	4,5	90,1	42,6
b. NRD	535	4,0	73,0	39,1

Źródło: obliczenia na podstawie *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

W 2007 r. średnia wielkość mieszkania to 86 m² pu w całych Niemczech. W domach jedno- i dwumieszkaniowych były znacząco większe lokale niż w obiektach wielorodzinnych.

W latach 1999—2007 w dalszym ciągu rosła przestronność zaludnienia mieszkań. Zwiększała się średnia liczba izb i powierzchnia użytkowa mieszkań. W 2007 r. średnia pum *per capita* wynosiła 42 m². W ciągu 8 lat wskaźnik ten uległ poprawie o 7,4%. Dysparytet standardu mieszkaniowego — mierzony w pum *per capita* — na niekorzyść b. NRD zmniejszył się (w 1990 r. wskaźnik ten wynosił w b. RFN ok. 36 m², a w b. NRD 28 m² pum)¹³.

¹³ Por. M. Gorczyca, op. cit.

Z mikrospisu o sytuacji mieszkaniowej w 2008 r. wynika, że średnia wielkość mieszkania w Niemczech wynosiła 91,7 m² pu. Patrząc na dane bardziej szczegółowe było to (w m² pum): 127,1 w obiektach z 1 mieszkaniem, 100,5 z 2 mieszkaniami, 67,9 z ≥ 3 mieszkaniami i 85,4 w pozostałych budynkach¹⁴.

Standard instalacyjny mieszkań to w zasadzie komplet instalacji, jednak jest on w dalszym ciągu gorszy na terenach b. NRD (gdzie np. występuje jeszcze ogrzewanie piecowe).

Znaczące dysyparytety standardu mieszkaniowego występują między krajami związkowymi Niemiec (landami). W najbardziej syntetycznym ujęciu, wyrażonym w pum *per capita*, rozstęp wartości krańcowych tego miernika wynosił od 35,9 m² w Hamburgu do 48,0 m² w Hesji. Oznaczało to, że obszar zmienności omawianego wskaźnika między landami stanowił aż 29% wartości średniej dla całych Niemiec.

WYDATKI NA MIESZKANIE

W 2007 r. wydatki na mieszkanie stanowiły 33,5% przeciętnych wydatków konsumpcyjnych przypadających na jedno gospodarstwo domowe. W wydatkach na mieszkanie niespełna 1/5 stanowiły wydatki na media energetyczne¹⁵. W grupach wielkości gospodarstw domowych udział wydatków na mieszkanie malał w miarę wzrostu liczby osób w nich zamieszkujących. I tak w 2007 r. stanowił on (od 1- do ≥ 5 -osobowych) następujące wielkości (w euro/osobę/miesiąc): 518, 373, 273, 228 i 154¹⁶. Z roku na rok rósł udział wydatków na mieszkanie.

W związku z wysokim w przeszłości dotowaniem gospodarki mieszkaniowej, po zjednoczeniu na obszarze b. NRD nastąpiła drastyczna (ok. 4-krotna) podwyżka czynszów, w celu urealnienia ich deficytowego poziomu.

DODATKI MIESZKANIOWE

W wyniku rosnących kosztów utrzymania mieszkań w Niemczech, stosuje się dodatki mieszkaniowe. Pieniądze na pomoc mieszkaniową przeznaczone są na subsydiowanie kosztów mieszkaniowych. Mają one na celu umożliwienie słabszym ekonomicznie gospodarstwom domowym utrzymanie mieszkań odpowiednich do ich stanu osobowego i statusu ekonomicznego. Kto spełnia kryteria dochodowe ma prawo otrzymać pomoc mieszkaniową, zweryfikowaną przez odpowiednie komórki służby socjalnej. Otrzymują ją, jako zasiłek na pokrycie

¹⁴ *Ausstattung mit Verbrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland, Ergebnisse der Einkommen und Verbrauchstichprobe 2008* (2009), „Wirtschaft und Statistik”, nr 5.

¹⁵ Obliczenia na podstawie *Statistisches Jahrbuch 2009 Für die Bundesrepublik Deutschland*, op. cit.

¹⁶ Ditto, przy czym do gospodarstw z ≥ 5 osób przyjęto średnią liczbę 7 osób.

kosztów utrzymania mieszkania (pokrycia czynszu), osoby wynajmujące lokale, ale też mające własne domy czy mieszkania. Wysokość zasiłków ustala się według liczby osób w gospodarstwach domowych, ich dochodów, jak też kosztów utrzymania mieszkań. To ostatnie kryterium obowiązuje tylko do poziomu maksymalnie uwzględnianych obciążeń. Ich wysokość jest zmienna i zależna od regulacji ustawowych i sytuacji ekonomicznej oraz polityki społecznej państwa. Pieniądze na ten cel pochodzą — na ogół w równych częściach — z budżetów federalnych i krajowych.

Dane o zasięgu i rozmiarach pomocy mieszkaniowej w zjednoczonych Niemczech wskazują na zróżnicowany jej zasięg w latach 1991—2007 (tabl. 4). Największa liczba gospodarstw domowych otrzymujących tę pomoc wystąpiła w 1992 r., zapewne głównie z powodu wspomnianej podwyżki czynszów mieszkaniowych. Szczególnie niski poziom pomocy mieszkaniowej notowano w 2007 r., co po części spowodowane było zmianami w ich ewidencjonowaniu.

TABL. 4. ZASIĘG I ROZMIARY POMOCY MIESZKANIOWEJ W NIEMCZACH

L a t a	Świadczeniobiorcy pomocy mieszkaniowej w tys.			Roczna kwota pomocy mieszkaniowej w mln euro		
	ogółem	w tym		ogółem	w tym	
		b. RFN	b. NRD		b. RFN	b. NRD
1991	3541	1757	1784	2326	1946	380
1992	3850	1847	2003	3315	1947	1568
1993	3212	1844	1369	3515	1961	1354
1994	2744	1902	842	2954	2085	868
1995	2595	1938	657	2938	2288	650
1996	2719	2091	628	3127	2470	656
1997	2861	2141	720	3428	2711	717
1998	2947	2206	741	3635	2817	818
1999	2816	2074	742	3629	2771	858
2000	2839	2073	766	3541	2678	863
2001	2820	1989	831	4056	3080	976
2002	3101	2341	760	4544	3648	896
2003	3389	2587	803	4859	3904	955
2004	3524	2702	822	5183	4198	985
2005 ^a	781	565	216	1235	962	273
2006 ^a	666	482	184	1162	891	271
2007 ^a	580	419	161	924	706	218

^a Spadek liczby świadczeniobiorców wynika z faktu uwzględniania w nich tylko gospodarstw domowych będących beneficjentami „czystych” dodatków.

Ź r ó d ł o: T. Hausteine Wohngeld in Deutschland 2007 (2008), „Wirtschaft und Statistik”, nr 11 i obliczenia na jego podstawie.

W 2007 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało ok. 580 tys. gospodarstw domowych, tzn. ok. 1,5% ogólnej liczby.

Średni ich poziom wyniósł 88 euro miesięcznie na świadczeniobiorcę. Spośród 580 tys. gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe większość uzyskiwało je jako zasiłki czynszowe. Skład socjalny świadczeniobiorców w 2007 r. był następujący (w %): 47,3 emeryci i renciści, 22,7 robotnicy, 12,0 pracownicy umysłowi, 6,6 bezrobotni, 8,7 studiujący i 2,7 urzędnicy i pracujący na własny rachunek.

Średnia wielkość dodatku mieszkaniowego wynosiła w 2007 r. od 75 euro w landzie Brema do 101 euro w landzie Hamburg. W ujęciu *per capita* stanowiło to 11 euro w całych Niemczech, z tego 10 w b. RFN i 17 w b. NRD.

Z punktu widzenia regionalnego udział gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe wynosił 1,3% w b. RFN i Berlinie Zachodnim, 2,4% w b. NRD (bez Berlina Wschodniego) oraz — według landów — od 0,9% w Bawarii do 3,2% w Meklemburgii i Przednim Pomorzu.

SYTUACJA MIESZKANIOWA W NIEMCZECH I POLSCE

Porównanie sytuacji mieszkaniowej w Niemczech pokazuje, że w Polsce mamy dużo do odrobienia. Na przykład w 2007 r. w Niemczech było 486 mieszkań na 1 tys. ludności, a w Polsce — 341 mieszkań. Przestronność zaludnienia mieszkań w naszym kraju to z kolei 24 m² pum *per capita*, a w Niemczech 42 m². Poziom naszego wskaźnika (24 m² pum na osobę) w Niemczech wystąpił blisko 50 lat temu (w RFN). Pamiętać przy tym tu trzeba o wyższym standardzie instalacyjnym mieszkań niemieckich.

Wyższy poziom rozwoju i statusu ekonomicznego w Niemczech sprawia, że siła nabywcza płac w stosunku do cen jednostek mieszkaniowych jest u naszych zachodnich sąsiadów ok. 3 razy wyższa niż u nas (w Polsce ok. 0,6 m² pum, a w Niemczech 1,5—2,0 pum). Z kolei wydatki na mieszkanie stanowią w Polsce <1/5 wydatków konsumpcyjnych, gdy w Niemczech ok. 1/3. Niższy jest też w Polsce zakres pomocy mieszkaniowej i podobnie jak w Niemczech malejący.

dr hab. Mirosław Gorczyca — prof. Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

SUMMARY

The article presents a condition of German housing in 2007 as well as retrospectively (years 1991—2007). This paper discusses considerations of housing development and the condition in dwelling construction as well as stocks and housing conditions, and expenses bear for dwellings as well as the housing supplement system.

РЕЗЮМЕ

В статье представляется положение жилищного строительства в Германии в 2007 г., а также в ретроспективном представлении в 1991—2007 гг. Обсуждаются также обусловленности развития жилищного строительства, его положение, ресурсы и жилищные условия, а также затраты на жилье и система доплат на жилье.