Analizy OSW

OŚRODEK STUDIÓW WSCHODNICH 17.04.2019 www.osw.waw.pl

# Kryzys mieszkaniowy w Berlinie

Konrad Popławski, Kamil Frymark

6 kwietnia około 25 tys. osób wzięło udział w demonstracji zorganizowanej przez sojusz zrzeszeń najemców w Berlinie (mniejsze zgromadzenia odbyły się także w Monachium, Kolonii, Dortmundzie, Dreźnie, Freiburgu i Lipsku). Protesty były skierowane przeciw działaniom koncernów mieszkaniowych, które zdaniem aktywistów inicjatywy wyzyskują najemców, radykalnie zwiększając ceny najmu. Celem sojuszu jest wywłaszczenie koncernów posiadających ponad 3 tys. mieszkań w Berlinie, aby zapewnić niższe ceny najmu. Problem braku mieszkań na wynajem oraz rosnące ceny najmu stają się najważniejszymi kwestiami społecznymi w RFN. 54% Niemców wynajmuje mieszkanie (pierwsze miejsce w UE; w zajmującej drugie miejsce Danii odsetek ten jest dużo niższy – 34%). W Berlinie mieszkania wynajmuje 85% ludności. W ostatniej dekadzie w siedmiu największych niemieckich miastach ceny najmu wzrosły średnio o 40%, w Berlinie – o 89%. Obecnie 69% respondentów uznaje problem za ważny (w 2012 roku – 40%). W całych Niemczech 67% badanych (według Politbarometer) jest przeciwnych wywłaszczaniu koncernów mieszkaniowych, a popiera je 26%. Natomiast w samym Berlinie proporcje są zupełnie inne. Według sondażu pracowni Forsa 44% Berlińczyków popiera wywłaszczenie, a przeciwnych jest 39%.

**Komentarz**

- Przyczyny kryzysu na rynku mieszkaniowym w Niemczech są złożone. W największych miastach budowano za mało (m.in. z powodu braku gruntów), a następował wzrost populacji (w Berlinie co roku o 40 tys. osób). Ponadto ceny mieszkań i ziemi znacznie wzrosły i stały się przedmiotem spekulacji z powodu niskich stóp procentowych utrzymywanych przez politykę Europejskiego Banku Centralnego. Oszczędzający, również z zagranicy, inwestują masowo w rynek nieruchomości. Według analiz Komisji Europejskiej tempo wzrostu cen mieszkań w Niemczech należało w latach 2008–2016 do najszybszych w UE (po Szwecji, Austrii i Luksemburgu). Niemcy w ostatnich latach były też celem wzmożonej migracji, która kierowała się głównie do dużych miast, zwiększając popyt na mieszkania. W ostatniej dekadzie przybyło 2,3 mln migrantów z UE (z czego 82% z Europy Środkowej), 2,1 mln migrantów spoza UE (w tym 90% osób poszukujących azylu). Rosnące ceny są też wynikiem wzrostu wymagań technicznych wobec mieszkań, które muszą być ocieplone i efektywne energetycznie.
- Coraz większym problemem w zwiększaniu liczby mieszkań na rynku jest nadmierna biurokracja. Występują duże utrudnienia z udostępnianiem inwestorom nowych działek

pod budowę domów. Budowę nowych lokali spowalnia brak ujednoliconych przepisów budowlanych, które istotnie różnią się między landami. Przygotowanie federalnego katalogu norm przyspieszyłoby procedury i częściowo ograniczyło koszty, jednak wymagałoby rezygnacji landów z części ich kompetencji, czemu zdecydowanie się sprzeciwiają. Prowadzi to do skupienia polityki mieszkaniowej przede wszystkim w landach. Jednocześnie kraje związkowe mogą elastyczniej reagować na kryzysy, wdrażając różne strategie walki z brakiem mieszkań lub rosnącymi cenami najmu, uwzględniając regionalną specyfikę.

- Rynek mieszkaniowy w Niemczech jest silnie regulowany, jednak w prawie istnieją zasadnicze luki, które są trudne do wyeliminowania. Politycy w ostatnich latach próbowali nieskutecznie walczyć z problemem rosnących cen najmu. W 2015 roku wprowadzono przepis o hamulcu wzrostu cen najmu (niem. Mietpreisbremse), który zakazywał ich podwyższania powyżej 10% ponad średnią cenę obowiązującą w danym rejonie. Jednak nie obowiązuje on w przypadku mieszkań wybudowanych po 2014 roku, a także pod pewnymi warunkami mieszkań wyremontowanych. Najemcy żądają też dodatkowych opłat za umeblowanie mieszkania. Z tych względów instrument ten nie ma dużego wpływu na rynek najmu. Od ubiegłego roku wprowadzono zasiłki dla rodzin na zakup własnego domu lub mieszkania (tzw. Baukindergeld). Rozwiązanie to jest krytykowane za to, że zwiększa jeszcze bardziej popyt na mieszkania przy podaży na niezmienionym poziomie.
- Możliwość wywłaszczenia za rekompensatą jest przewidziana w art. 14 ustawy zasadniczej landu Berlina, jednak przepis ten jeszcze nigdy nie był stosowany. Środkiem do przeforsowania inicjatywy ma być zgłoszenie petycji do parlamentu kraju związkowego, do czego wymagane jest złożenie 20 tys. podpisów pod projektem. Jeśli parlament Berlina odrzuci projekt, to kolejnym krokiem może być zebranie 170 tys. podpisów, aby przeprowadzić w Berlinie referendum w tej sprawie. W takiej sytuacji wymagane byłoby zagłosowanie za projektem przynajmniej 25% mieszkańców landu. Realizacja takiego scenariusza oznaczałaby przymusowy wykup przez land Berlina za rekompensatą 242 tys. mieszkań (15%), co mogłoby kosztować nawet 36 mld euro. Obecne zadłużenie Berlina wynosi 57 mld euro.
- Spójne stanowisko przeciwne berlińskiej inicjatywie prezentuje kanclerz Angela Merkel wraz z CDU i CSU, FDP oraz AfD. W partiach lewicowych opinie są podzielone. Zarówno będący członkiem SPD burmistrz Berlina Michael Müller, jak i przewodnicząca partii Andrea Nahles sprzeciwiają się wywłaszczeniom. Müller zarzucił wręcz inicjatorom kampanii antysemityzm, uznając, że może ona doprowadzić do drugiego wywłaszczenia Żydów (jako że drugi największy fundusz mieszkaniowy należy do osoby o żydowskich korzeniach). Zarazem część berlińskich działaczy SPD popiera postulaty demonstrantów, licząc na zdobycie ich poparcia w wyborach lokalnych w 2021 roku. Brak spójnego stanowiska SPD osłabia pozycję przewodniczącego socjaldemokratów w tym landzie i utrudni prowadzenie kampanii przed wyborami landowymi. Spór o wywłaszczenia uwypukla istniejące podziały także w innych partiach, w tym wśród współrządzących w Berlinie Zielonych. Przewodniczący ugrupowania Robert Habeck opowiedział się za wywłaszczeniami jako jednym z możliwych rozwiązań, czemu sprzeciwił się m.in. lider konserwatywnego skrzydła partii Winfried Kretschmann, premier Badenii-Wirtembergii.

Także politycy Lewicy prezentują różne stanowiska wobec wywłaszczeń. Za opowiedzieli się m.in. współprzewodnicząca partii Katja Kipping oraz działacze partyjni z Berlina. Przeciw natomiast jest m.in. premier Turyngii Bodo Ramelow. Problem mieszkalnictwa będzie jednym z ważniejszych tematów w kampanii przed jesiennymi wyborami landowymi w Brandenburgii, Saksonii i Turyngii.