

Vad kan svensk bostads- politik lära av: Berlin





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Johanna Scocco

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: johanna.scocco@hyresgastforeningen.se

December 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	4
Den delade staden.....	6
Historisk kontext: Berlins delning	6
Bostadsbeståndet vid Berlins delning – ödeläggelse och hyreskaserner	7
Två skilda samhällen – ett modernistiskt ideal? - Bostadspolitik i Öst och Väst	8
Östberlin	8
Västberlin	9
Olika system – flera paralleller	11
Återförenandet till idag	14
1990–2000: Skapandet av den nya huvudstaden - liberalisering och initial bostadsboom	14
2000–10: Åtstramningspolitik.....	17
2010-idag: Bostadspolitikens återuppståndelse	19
Resultat: Stadens verktyg har inte lyckats råda bot på bostadsbristen	22
Egna reflektioner och upplevelser som bostadssökande i Berlin	29
Slutdiskussion	29
Vad har hänt med bostadsparadiset Berlin?.....	29
Ett snabbt växande bortträngningstryck	30
En social bostadspolitik ≠ modernistiska bostadsområden.....	30
Berlins ”marknadshyror” räddar inte svenska städers bostadsmarknad.....	31
Källor.....	32

Sammanfattning

Denna rapport undersöker Berlins bostadsmarknads utveckling från stadens delning 1949 till idag. Berlin tjänar som en fallstudie av både den nationella och lokala bostadspolitikens utfall, med syftet att lyfta olika lärdomar som den svenska bostadspolitiska diskussionen kan dra nytta av.

Berlin har länge varit en stad av hyresgäster. Under det sena 1800-talets industrialisering kom hyreshus att dominera bostadsstocken och ägande av enskilda lägenheter i flerbostadshus var under första halvan av 1900-talet förbjudet enligt nationell lag. Detta lade grunden för en kultur av att hyra sitt boende i de flesta samhällsskikt. Under stadens delning präglades både Öst som Väst av en aktiv bostadspolitik med omfattande hyresregleringar och en kraftigt subventionerad nyproduktion av hyresbostäder. Än idag är Berlin en extrem hyresstad jämfört med både andra europeiska och i viss mån tyska städer. Hela 85 procent av bostadsbeståndet utgörs av hyrda bostäder (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

Sedan mitten på 90-talet har dock Berlins utveckling karaktäriserats av åtstramningspolitik och minskningar av både det offentliga och sociala bostadsbeståndet. Från att ha varit en stad känd för sitt överflöd av billigt boende och tomma fastigheter under 90- och tidigt 00-tal, har bostadsbristen tilltagit. Trots att staden sedan 10-talet svängt om till att återigen bedriva aktiv och stundtals radikal bostadspolitik, har bostadspolitiken i sin helhet inte lyckats hantera den eftersläpande byggtakten, den växande befolkningen och den ökade andelen singelhushåll. Berlins förvaltning beräknar att det finns ett underskott på 137 000 bostäder (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2025). Hyrorna för de nya kontrakt som erbjuds på marknaden har ökat med 85 procent sedan 2015, vilket är dubbelt så mycket som i de andra tyska miljonstäderna Hamburg, München och Köln (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

Genomgången av Berlins utveckling visar på vikten av ägarstruktur, offentliga stödssystem och befolkningsutveckling för bostadsmarknadens utfall. Under den tid som Berlin har tillämpat marknadshyror för nya kontrakt har bostadsbristen tilltagit, och fallet Berlin visar på att en aktiv bostadspolitik och statliga subventioner är nyckeln till att lösa bostadsbristen.



Den delade staden

Historisk kontext: Berlins delning

Upprättandet av två tyska stater

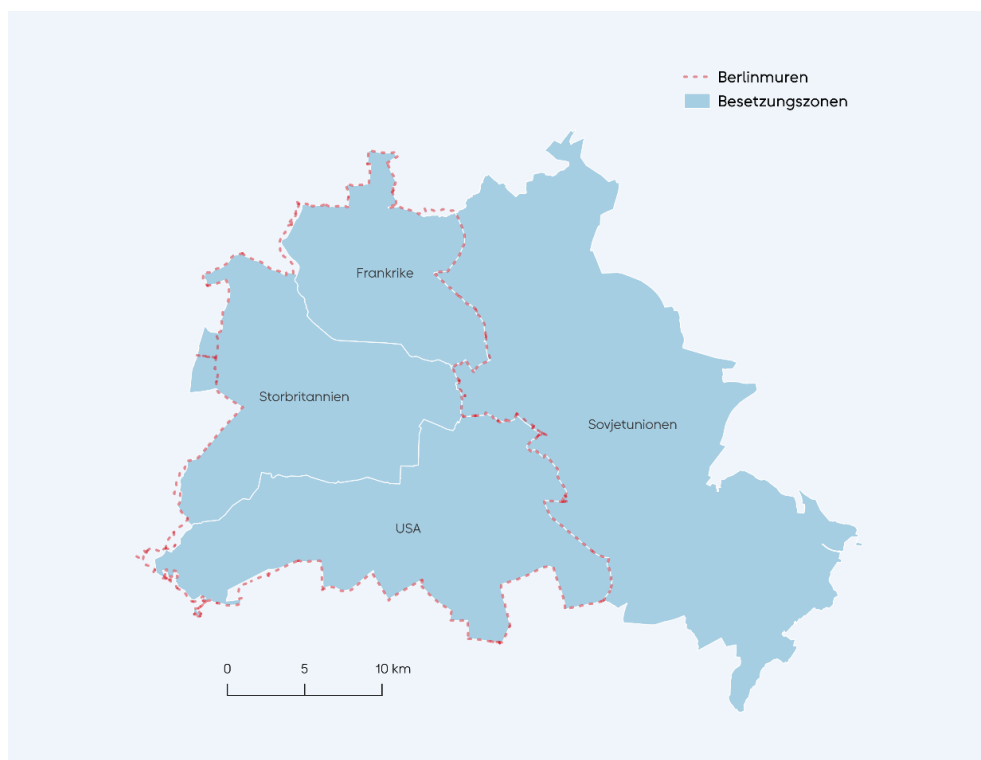
Efter andra världskrigets slut delade de allierade upp Berlin in i fyra ockupationszoner, en för varje segermakt. USA, Storbritannien och Frankrike kontrollerade de tre västra zonerna och Sovjetunionen den östra (se figur 1). Tanken var ursprungligen att staden skulle styras gemensamt av de fyra segermakterna, men växande politiska motsättningar gjorde att samarbetet bröt samman. Berlin blev en brännpunkt för det kalla kriget. Detta kulminerade i den så kallade Berlinblockaden, då Sovjetunionen skar av Västberlin från alla land- och vattenförbindelser. Staden hölls vid liv genom den västallierade luftbron, ett historiskt unikt exempel på att försörja en hel stad från luften.

När förbundsrepubliken Tyskland (Västtyskland) och Tyska demokratiska republiken (Östtyskland) bildades 1949 cementerades stadens uppdelning i Västberlin (de allierades sektorer) och Östberlin. Östberlin blev Östtysklands huvudstad, medan Västberlin förblev under de allierade västmakternas kontroll fram till återföreandet 1990. Västtysklands huvudstad blev i stället Bonn.

Diktatur, flykt och Berlinmuren

Östtyskland etablerades som en socialistisk diktatur med Sovjet som förebild. Staten genomförde omfattande och successivt ökande inskränkningar av människors grundläggande fri- och rättigheter, såsom yttrandefrihet, rörelsefrihet och rätten till fria val. Samtidigt präglades landet av en svag ekonomi, vilket bidrog till att staten tidigt genomförde reformer som ledde till en ytterligare försämring av människors levnadsvillkor, bland annat genom längre arbetstider. När byggarbetare gick ut i strejk 1953 blev det startskottet till ett folkuppror, som våldsamt slogs ner av sovjetiska trupper. Ytterligare reformer följde och möttes även de av ett stort motstånd, exempelvis tvångskollektiviseringen av jordbruket. Många valde att fly diktaturen, och bara under år 1960 flydde 200 000 östtyska medborgare landet via de fortfarande öppna gränserna i Berlin (Landes Berlin, u.å.-a). För att stoppa denna massflykt började Östtyskland 1961 att bygga Berlinmuren, som kom att isolera hela Västberlin från det omgivande Östtyskland. Figur 1 visar de fyra ockupationszonerna samt Berlinmuren.

Figur 1. Karta över Berlins fyra ockupationszoner och Berlinmuren.



Källa: Egen bearbetning av offentlig geodata.

Bostadsbeståndet vid Berlins delning – ödeläggelse och hyreskaserner

Efter kriget låg Berlin i spillror och en tredjedel av bostadsbeståndet var helt förstört (Ulrich m.fl., 1992, s. 1389). Vid Berlins delning 1949 var, bortsett från denna ödeläggelse, den typiska bebyggelsen det så kallade Vilhelmska bältet (efter kejsarna Vilhelm I och II). Denna stadstyp växte fram runt den historiska stadskärnan under sent 1800-tal och bestod främst av täta, relativt höga hus i kvarterstruktur, så kallade hyreskaserner. Syftet var att bostadsförsörja den snabbt växande befolkningen under industrialiseringen (Ellger, 1992, s.40-41). Hyreskasernerna kan enligt Ellger (1992, s.40-41) beskrivas som en högst spekulativ boendeform. Den genererade förmögenheter åt fastighetsägare och hyresvärdar men innebar ofta svåra levnadsförhållanden för arbetarklassen som strömmade in till staden. I arbetarklassområdena i innerstaden var dessa hyreskaserner särskilt täta och undermåligt utrustade, medan hyreshusen i dåtidens medelklassområde i de västra delarna av staden hade betydligt högre standard (Ellger, 1992, s. 41). Hyreshusen var alltså inte enbart en boendeform för arbetarna, utan även de mer välbärgade hushållen hyrde sina hem. Att hyrt boende kom att dominera i alla samhällsskikt var till stor del ett resultat av att civilrätten från sitt införande 1900 förbjöd ägandeskap av enskilda lägenheter i en fastighet, fram tills att den ändrades av Västtyskland 1951 (Urban, 2015).

Två skilda samhällen – ett modernistiskt ideal? - Bostadspolitik i Öst och Väst

I både Väst och Öst blev Berlin en symbolstad och skyltfönster för respektive samhälle och ideologi. Samtidigt fanns många likheter i hur bostadsmarknaden utvecklades. På båda sidor om muren skedde stora investeringar och omfattande statlig intervention i bostadsförsörjningen, som präglades av ett modernistiskt stadsbyggnadsideal. I följande avsnitt beskrivs bostadsmarknadens utveckling i Öst- respektive Västberlin fram till återföreandet i stora drag. Vi ger sedan en fördjupad inblick i två särskilda fenomen, de stora bostadskomplexen och gästarbetarnas boendevillkor.

Östberlin

Utveckling av bostadsbeståndet

I Östberlin sågs de äldre privatägda fastigheterna som en kvarleva av det kapitalistiska systemet och blev till en början antingen lämnade att förfalla, eller så revs de till förmån för nya byggnader. Dessa nya hus byggdes av statliga bolag (Kombinat) och bostadskooperativ som en del av det stora socialistiska samhällsbyggnadsprojektet (Kemper, 1998, s. 1767).

Bostadsbyggandet var till en början inte en prioritet vad gäller kvantitet, då Östtyskland under ledarskap av Walter Ulbricht från delandet fram till 70-talet fokuserade på representativa byggnader i stadskärnan, särskilt den så kallade Stalin Allee med sina arbetarpalats (senare Karl-Marx-Allee). Under 60-talet ökade dock bostadsbyggandet något, i och med att murens uppförande stoppade befolkningsförlusten till Västberlin och satte högre tryck på bostadsbeståndet (Gudermann, 1999). Det var under den här perioden som de stora modernistiska bostadskomplexen med prefabricerade betongelement, så kallade Plattenbauten började uppföras.

Under ledning av Ulbrichts efterföljare Erich Honecker, från 1971 fram till återföreandet, blev bostadsfrågan däremot högt prioriterad och omfattande resurser allokerades till nyproduktion. Framför allt så byggdes helt nya stadsdelar i stadens utkant med Plattenbauten, som blev den standardiserade byggmetoden. Mest kända är de stora områdena Hellersdorf och Marzahn som byggdes under 70- och 80-talet (Kemper, 1998, s. 1767; Ulrich m.fl., 1992, s. 1391; Urban, 2018).

Under Honeckers era ökade även intresset för det äldre beståndet och i vissa områden påbörjades upprustningsprojekt för att modernisera standarden efter år av förfall. Även dessa åtgärder baserades på seriellt producerade byggelement (Gudermann, 1999).

År 1989 var hälften av Östberlins runt 630 000 bostäder byggda efter 1945 (Ulrich m.fl., 1992, s. 1388).

Hyresreglering och bostadsfördelning

Hyrorna var frysta till 1936 års nivåer, vilket med tiden innebar att de hamnade under driftkostnaderna. Mellanskillnaden subventionerades ur statskassan, vilket över tid innebar en växande ekonomisk börda för staten (Gudermann, 1999, s. 177–178). Bostäder fördelades via statliga organ, där hushållstorlek och bostadsstorlek matchades. På grund av sin särställning som huvudstad i Östtyskland hade Berlin en högre efterfrågan än utbud av beboeliga bostäder. De flesta fick ansöka om en bostad via en väntelista. Förutom vissa grupper med särställning gavs unga familjer med barn förtur. Även industrier hade en påverkan då dessa fick en kvot av nybyggda bostäder att allokera till sina anställda (Kemper, 1998).

Västberlin

Utveckling av bostadsbeståndet

Även i Västtyskland¹ präglades bostadsmarknaden av omfattande statlig intervention, om än inom ramen för den sociala marknadsekonomi. Till följd av krigets ödeläggelse och den enorma mängden flyktingar från Sovjetunionen (inklusive från Öst- till Västberlin fram till att muren byggdes 1961) sågs bostadsbristen som en av de mest akuta samhällsutmaningarna under denna tid. Staten subventionerade kraftigt bostadsbyggandet och återuppbyggnaden av de sönderbombade städerna, främst genom lån med låg ränta för uppförandet av socialbostäder med reglerad hyra, riktade till både offentliga och privata aktörer (Hanauske, 1999; Schönig, u.å.). Dessa socialbostäder var inte en stigmatiserad boendeform för de mest utsatta utan riktade sig till breda befolknings-skikt, med så pass generösa inkomstgränser att de omfattade större delen av befolkningen (Schönig, u.å.; Urban, 2018, s. 102). Även om socialbostäderna likt den svenska allmännyttan riktade sig mot den bredare befolkningen skiljde de sig däremot på fler sätt än ägandeform. Det sociala bostadsbyggandet -och det statliga ingripandet i bostadsmarknaden generellt- sågs i grund och botten som tillfälliga åtgärder för att kompensera brister och hantera kriser i ett huvudsakligen marknadsstyrt system. Därmed var, och är än idag, socialbostädernas status och särskilda hyresreglering begränsade till lånets löptid. För senare subventionsprogram var den fastställda finansieringsperioden och därmed den sociala statusen i regel 30 år (Hanauske, 1999). Allmännyttans dåvarande motsvarighet kan man snarare finna i de offentligt ägda bostadsbolagen och andra så kallade Gemeinnützige Wohnungsunternehmen – icke-vinstdrivande fastighetsägare med särskild juridisk status och skatteprivilegier.

Bostadsmarknaden i Västberlin var därtill både mer reglerad och mer subventionerad än i andra västtyska städer (Kemper, 1998, s. 1769). I och med Berlins status som "västvärldens skyltfönster" fick bostadspolitikern inte bara en betydelse på hemmaplan utan även en utrikespolitisk vikt i konkurrens med Östberlin (Hanauske, 1999). År 1987 var hälften av Västberlins runt en miljon bostäder byggda efter 1949 (Ulrich m.fl., 1992, s.

¹ Rent statsrättsligt hörde inte Västberlin till Västtyskland förrän återföreandet 1990, utan stod under USA, Frankrike och Storbritanniens kontroll. Nationella lagar behövde godkännas lokalt. Däremot fungerade staden i praktiken både ekonomiskt och kulturellt som en exklav till Västtyskland vilket gjorde att Västtysk bostadspolitik och -finansiering i mångt och mycket innefattade Berlin (Häußermann & Kapphan, 2002, s. 72).

1388). Runt 80% av dessa byggdes som offentligt subventionerade socialbostäder (Kuhn, 1999).

Även i Västberlin byggdes stora modernistiska bostadskomplex. De flesta byggdes i Västberlins utkanter på 60-talet, i huvudsakligen tre grannskap; Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld och Gropiusstadt (Urban, 2018, s. 100). Dessa komplex kom med tiden att kritiseras, vilket ledde till att Västberlin i princip slutade bygga modernistiska bostadskomplex i mitten av 70-talet, som därför blev mindre vanliga i Väst jämfört med Öst.

Stora delar av det äldre privata beståndet längs muren, hyreskasernerna, blev under 60-talet utnämnda till förnyelseområden (Sanierungsgebiete). De nedgångna husen i dessa områden skulle rivas och ersättas med nya bostadshus med modern standard. När dessa områden väl blivit utnämnda, försvann incitamenten att investera i underhåll och renoveringar, och husen förföll ännu mer. Detta innebar att de mest utsatta på bostadsmarknaden hamnade i dessa oattraktiva och kortsiktiga bostäder (se nedan avsnitt om gästarbetare). I slutet på 60-talet växte det politiska motståndet mot den förstörelse och bortträngning som rivningspolitiken innebar, och efter husockupationer och protester upphörde rivningarna i början av 80-talet. Istället började man modernisera de befintliga byggnaderna via offentliga aktörer och med omfattande finansiella stöd, med målet att bevara den sociala sammansättningen av områdena (så kallad "försiktig stadsförnyelse") (Häußermann & Kapphan, 2002, s. 76–80).

Under 80-talet skedde en global, nationell och lokal liberalisering av ekonomin och bostadsmarknaden som fortsatte in på 90-talet och i hög grad formade utvecklingen efter återförenandet. De federala stöden för socialbostäder började rullas tillbaka (Kuhn, 1999). Det sociala bostadsbyggandet började gradvis övergå från ett instrument för att tillgodose de breda massornas bostadsbehov till ett bostadsbyggande för ett fåtal (Schönig, u.å.). Den särskilda allmännyttiga status som icke-vinstdrivande bostadsbolag och kooperativ hade åtnjutit sedan 40-talet och dess tillhörande skatteprivilegier avskaffades 1990 (Kuhn, 1999).

Hyresreglering och bostadsfördelning

Eftersom de flesta bostäder byggdes som subventionerade socialbostäder var dessa per definition hyresreglerade, om än under en begränsad tid. På grund av den stora bostadsbristen omfattades även det äldre privata bostadsbeståndet av en strikt hyresreglering där alla hyreshöjningar behövde godkännas av lokala myndigheter (Högl m.fl., 2019). Trots att efterkrigstidens strikta hyresregleringar avskaffades i övriga Tyskland långt tidigare behöll Västberlin denna reglering ända fram till år 1988 (Hanauske, 1999, s. 93; Kuhn, 1999, s. 117).

För att hantera bostadskrisen efter kriget tog lokala myndigheter dessutom över förmedlingen av alla äldre samt subventionerade bostäder fram till 1968 (Hanauske, 1999, s. 93).

Olika system – flera paralleller

Modernistiska hyrbostadskomplex – Plattenbauten och Wohnblöcke

Östberlins Plattenbauten har blivit något av en symbol för en dyster och grå diktatur-socialistisk tillvaro, som ofta används i jämförelser med de större hyreshusen som byggdes inom det svenska miljonprogrammet. Men trots att höga hyreshus i block ofta lyfts som en arketyper för en socialistisk dystopi byggdes dessa typer av projekt på båda sidor av muren, precis som i många andra städer i Europa under denna tid (Urban, 2018, s. 99). Projekten innefattade på båda sidor av muren ambitiösa ansatser att förverkliga respektive samhällsideal, men uppvisar egentligen inte några större skillnader i koncept. Snarare kan man säga att de, i likhet med andra modernistiska ansatser, handlar om ett försök att med dåtidens byggteknologiska framsteg bygga en modern stad och samhälle från grunden som ett svar på den okontrollerade framväxten av den industriella staden och de svåra boendeförhållandena under sent 1800-tal (Braun, 2019). Trots den kritik som riktats mot projekten på senare tid så uppfyllde de sitt löfte och höjde människors levnadsstandard betydligt när de byggdes, precis som miljonprogrammen i Sverige gjorde. Västberlins Wohnblöcke hade dock en större variation i byggnader och beställare, och nådde aldrig samma nivå av standardisering och omfattning som Östberlins Plattenbauten (Urban, 2018, s. 103). Vid murens fall bodde långt fler östberlinare i ett stort bostadskomplex jämfört med västberlinare (Urban, 2018, s. 100).

Gästarbetare, invandring och segregation

Under 50- och 60-talet upplevde Västtyskland stark ekonomisk tillväxt och ett underskott av industriell arbetskraft. För att täcka behovet ingick landet mellan 1955 och 1973 gästarbetaravtal med flera länder. Gästarbetarna anlätades främst för okvalificerat arbete i industriell produktion med hög belastning och låg lön – arbetsvillkor många tyskar inte längre accepterade (Hanewinkel & Oltmer, 2018). Även i Västberlin skapade statliga stöd en situation där lågavlönade industrier blomstrade och efterfrågan på denna arbetskraft ökade (Ellger, 1992, s. 44). Gästarbetarna kom främst från Turkiet men även från Spanien, Italien, Jugoslavien etc. (Marciniczak & Bernt, 2021, s. 3).

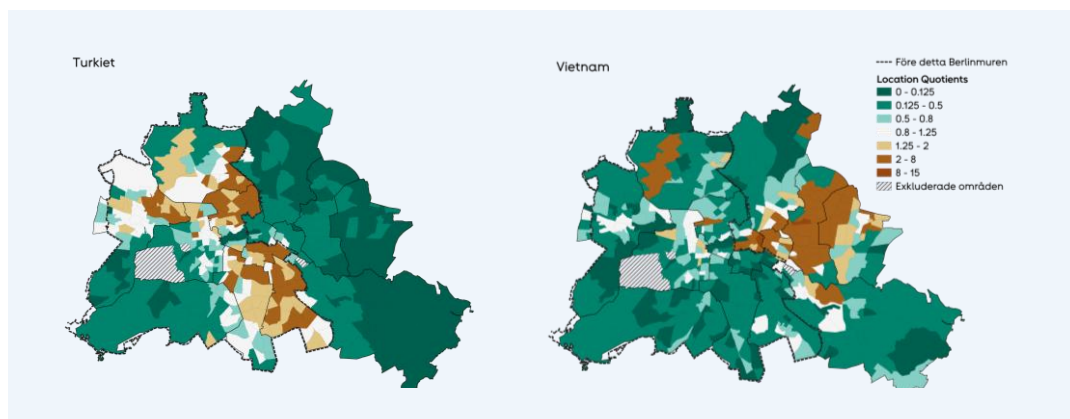
De flesta bosatte sig i den privata hyressektorn i förnyelseområdena Kreuzberg, Moabit, Wedding och Neukölln, samt till viss del i de perifera stora bostadskomplexen. Det kan tänkas att gästarbetarna sökte det billigaste möjliga boendet för att spara så mycket av sin lön som möjligt. En annan förklaring till att inte fler bosatte sig i de mer eftertraktade socialbostäderna i bra lägen är att Västberlin under en tid implementerade en policy som begränsade invandrare och gästarbetares tillgång till den sociala bostadssektorn (Marciniczak & Bernt, 2021, s.3). Efter att avtalen avslutades stannade många gästarbetare kvar och åtföljdes av sina familjer. Men deras utsatta boendesituation bestod, med högre grad av trångboddhet och avsaknad av toalett och centralvärme (Tuscherer, 1993, refererad i Kemper, 1998, s. 1774).

Även Östtyskland upplevde ett underskott av arbetskraft, främst på grund av den massiva flykten till väst under 50-talet. Landet ingick därför gästarbetaravtal med socialistiska broderländer som Ungern, Algeriet, Moçambique och Vietnam (Hanewinkel & Oltmer, 2018). Dessa gästarbetare levde socialt separerade från det övriga samhället och

bodde i ett slags övervakade hostel. Endast de vietnamesiska arbetarna stannade kvar efter avtalens slut (Marcinćzak & Bernt, 2021, s. 3).

Än idag kan man tydligt se mönster av hur gästarbetarna först etablerades i staden. Figur 2 visar över- respektive underrepresentationen av personer med migrationsbakgrund ifrån Turkiet respektive Vietnam jämfört med befolkningen utan migrationsbakgrund.

Figur 2. Över- respektive underrepresentation av befolkning med migrationsbakgrund från Turkiet och Vietnam, 2019.



Källa: Bearbetad från (Scocco, 2022). Röda toner indikerar överrepresentation och gröna toner indikerar underrepresentation av en grupp.



Återförenandet till idag

1990–2000: Skapandet av den nya huvudstaden - liberalisering och initial bostadsboom

Vid återföreningen hade Berlin en bostadsmarknad som under lång tid varit både mer reglerad och subventionerad än i andra stora västtyska städer. Nästan 95 procent av bostäderna var hyresbostäder (Ulrich m.fl., 1992, s. 1386–1387). Staden stod nu inför en rad utmaningar; övergången av forna Östtysklands planekonomi och bostadsmarknad till en kapitalistisk ekonomi, Västberlins förlorade status som subventionerat "skyltfönster" för Västmakterna i fiendeland och en ekonomi som baserats på enkla, i väst kraftigt subventionerade, industrier. Den östtyska bostadsstocken hade generellt lägre boendestandard och ett enormt renoveringsbehov av de äldre byggnaderna i innerstaden som låtits förfalla.

Det följande decenniet kom att präglas av två parallella spår. Dels av nyliberala idéströmningar och den nationella omstrukturering av bostadspolitikerna som inletts under 80-talet. Dels av en återföreningseufori med optimistiska prognoser från både lokala myndigheter och fastighetsbolag om Berlins framtida utveckling som den nya tyska huvudstaden. Staden hade höga ambitioner om att ersätta den industriella produktionen med en servicebaserad ekonomi och skapa en "Världsstad" som New York och London (Lebuhn, 2015, s. 104). Den framtida befolkningstillväxten överskattades stort. Detta skapade en omfattande spekulation inom fastighetsbranschen och en byggboom som eldades på av både skattelättnader, subventioner och investeringar i fastighetspekulativa projekt av den nya stadsägda banken Bankgesellschaft Berlin (Holm, 2021; Krätke, 2004). Under andra halvan av 90-talet blev det allt tydligare att Berlins befolkning och ekonomi inte utvecklades som väntat. Med en alltmer ansträngd budget och höga vakanser började både staten och staden att träda tillbaka från den aktiva bostadspolitikerna.

Återföreningsprocessen - Omsättning av forna Östberlin till marknadssystem

Efter återföreningen av Tyskland genomgick Östtysklands och Östberlins bostadsmarknad radikala förändringar i övergången från en planekonomi till en kapitalistisk ekonomi. De tidigare östtyska bostadskooperativen inordnades under samma villkor som privata hyreskooperativ i väst och de tidigare statliga bostadsbolagens innehav överfördes till kommunala fastighetsbolag (Bernt m.fl., 2017).

De nya kommunala bostadsbolagen och hyreskooperativen ärvde i denna process skulder associerade med fastighetsinnehavet. Dessa var skulder till den östtyska statsbanken, som under socialismen hade varit räntefria. För att undvika masskonkurser då många bolag och kooperativ inte skulle kunna betala dessa skulder stiftades en nationell lag (Altschuldenhilfegesetz) som villkorade statligt stöd för avskrivning av skulderna med en privatisering (eller i de privata hyreskooperativens fall försäljning) om minst 15 procent av bolagens bostadsinnehav (Bernt m.fl., 2017). I Berlin implementerade senaten en försäljning av 15 procent av det offentliga bostadsinnehavet även i

forna väst (Aalbers & Holm, 2008, s. 14). Tanken med privatiseringarna var att lägenheterna skulle säljas till sittande hyresgäster, vilket skulle visa sig vara svårt. De flesta hyresgäster ville inte köpa lägenheterna och hade inte heller ekonomiska möjligheter att göra det. Därmed såldes majoriteten av lägenheterna i stället till kommersiella aktörer genom särskilda mellanhandsbolag (Bernt m.fl., 2017; Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen 1997; 1998, refererad i Hinrichs, 1999, s. 14).

Utöver denna privatisering så påbörjades även en återföringsprocess av den äldre bostadsstocken i Östberlin till tidigare ägare från vilka byggnaderna exproprierats av antingen Nazityskland eller Östtyskland, alternativt deras arvingar (Holm, 2021, s. 34–37). Återbördandeprocesserna var ytterst komplicerade och tog lång tid att slutföra. Många berörda byggnader stod därför under en lång tid under oklart ägandeskap och utan underhåll.

Renovering och gentrifiering i Östberlins innerstadskvarter

Berlins utveckling sedan enandet beskrivs ofta som att det på 90-talet var en stad med ett överflöd av bostäder med låga hyror och att den utvecklats till att idag karaktäriseras av att högt marknadstryck, stigande hyror och gentrifiering. Detta stämmer som övergripande bild, men Östberlin såg gentrifiering hända redan på 90-talet.

Efter 60 år av bristande underhåll hade det äldre bostadsbeståndet i Östberlin stora renoveringsbehov. Till skillnad från de västberlinska förnyelseområdena, vars upprustning fick omfattande stöd och huvudsakligen genomfördes av offentliga aktörer, ansåg politikerna att Östberlins skulle både genomföras och till viss del finansieras av de privata ägarna själva. Många återbördade byggnader såldes inom kort tid till professionella hyresvärdar. På grund av de omfattande renoveringarna och att hyrorna inte längre hölls tillbaka av de tidigare hyresregleringarna steg hyrorna i beståndet kraftigt (Holm, 2021, s. 34–37; Häußermann & Kapphan, 2002, s. 102). Detta ledde till en gentrifiering av gamla Östberlins innerstadskvarter under 90- och 00-talet (Holm, 2021). Bortträngningen betraktades inte som ett stort samhällsproblem då det fortfarande fanns billiga boenden att tillgå i närliggande områden. Det visar samtidigt på hur bortträngning kan förekomma även på en bostadsmarknad med ett överflöd av bostäder.

De stora hyreshusen i Marzahn och Hellersdorf upplevde som kontrast en flykt av sina mer välbeställda hyresgäster och en ökad koncentration av äldre och hushåll med låga inkomster (Urban, 2018). Tiden då en fabriksarbetare och läkare bodde vägg i vägg var förbi.

Subventionskranen för att bygga den nya huvudstaden skruvas på och av

För att sörja för den förväntade tillväxten av befolkningen under början på 90-talet subventionerades nyproduktionen av bostäder kraftigt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002). Subventionerna bestod dels av de klassiska socialbostadsprogrammen, dels av andra subventionsprogram som tillät högre hyror och inkomster och därför inte räknas till socialbostadsbeståndet. Dessa alternativa subventionsprogram hade i viss mån börjat användas redan innan återföreningen, men

reformerades för att lägga över en större del av kostnaden på byggherren. Samtidigt började de tillämpas i allt högre grad, i takt med att kostnaderna för de traditionella subventionerna uppfattades som allt för höga. Under andra halvan av 90-talet blev det tydligt att befolkningen krympte snarare än växte och det traditionella subventionsprogrammet för socialbostäder avskaffades helt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002). I slutet av decenniet var de utbetalda subventionsbeloppen bara en bråkdel av vad de varit under det tidiga 90-talet.

Privatiseringar av offentligt bostadsbestånd och minskning av det sociala beståndet

Från mitten på 90-talet kom en andra våg av privatiseringar i och med ett beslut av Berlins styre att sälja delar av bostadsbeståndet för att försöka balansera stadens ansträngda budget (Aalbers & Holm, 2008, s. 14). Under hela 90-talet uppskattas offentligt förvaltade och ägda bostäder ha minskat från runt 580 000 till 420 000 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2018)². Samtidigt minskade antalet socialbostäder från cirka 370 000 till 270 000, eftersom de nya subventionerade socialbostäderna inte var tillräckligt många för att kompensera för de vars status löpte ut (Investitionsbank Berlin (IBB), 2004, 2006, 2007, 2014, 2020, 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002).

Nyproduktionen kulminerar på historiskt höga nivåer och ger ett överflöd av bostäder

De till synes gynnsamma och subventionerade villkoren för fastighetsaffärer under första halvan av 90-talet ledde till att både nya bostäder och affärsområden med kontor byggdes flitigt. 1997 nådde byggtakten sin kulmen då nästan 33 000 bostäder färdigställdes, vilket kan jämföras med att nyproduktionstakten sedan dess inte har nått upp till 20 000 bostäder något år (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024).

Under 90-talet byggdes runt 94 000 av totalt 153 000 bostäder med någon form av offentligt stöd, men enbart 33 000 av dessa utgjordes av regelrätta socialbostäder (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002).

Men i stället för att utvecklas till en World City som väntat så krympte befolkningen med nästan 50 000 personer, vakansgraden steg och fastighetsvärdena började sjunka (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025a).³

² Dessa siffror ska tas med viss försiktighet då de kommer från overifierad kommunikation från senatsförvaltningen.

³ Dessa siffror ska tas med viss försiktighet då folkräkningen 2010 visade att befolkningsmängden sedan återförenandet hade överskattats.

2000–10: Åtstramningspolitik

Ekonomisk kris

I början av 00-talet slogs Berlin och dess bostadsmarknad av en finanskris. Bostadsbeståndet hade ökat medan befolkningen krympt, kontorslokaler och bostäder stod tomma, arbetslösheten var hög och 2001 kollapsade den stadsägda banken och bidrog starkt till att staden stod med en skuld nästan 4 gånger så hög som 10 år tidigare (Holm, 2021; Krätke, 2004).

Figur 3. Arbetslöshet och disponibel inkomst.

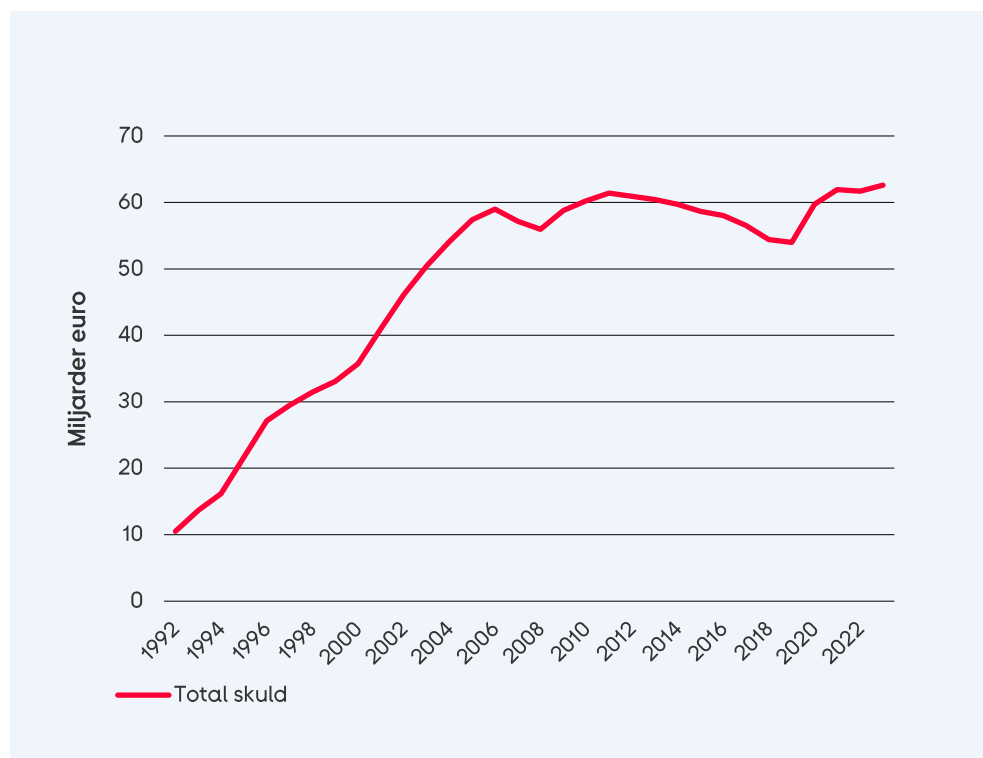


Källa: (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025; Bundesagentur für Arbeit, 2025). *Arbetslöshetskvoten beräknas som andelen registrerade arbetslösa av alla anställda + registrerade arbetslösa.

Denna skuld fortsatte att öka kraftigt fram till 2006 då den stabiliserades på runt 60 miljarder euro (se figur 4). Detta kan jämföras med att Stockholms stad samma år hade en skuld motsvarande 3,5 miljarder euro (Stockholms stad, 2007).⁴

⁴ Stockholms stads skulder är beräknade baserat på samtliga kortsiktiga och långsiktiga skulder enligt stadens årsredovisning. Skulden har konverterats till euro med 2006 års genomsnitt för valutakursen.

Figur 2. Berlins offentliga skulder till den privata sektorn



Källa: (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025b)

I stället för världsstad fick Berlin ett nytt epiteta av sin borgmästare, som reflekterade stadens ekonomiska situation och den kultur av konst- och alternativa scener som uppkommit i överflödet av billiga boenden och lokaler: "fattig, men sexig".

Staden stänger subventionskranen helt

Bostadspolitikerna kom att präglas av åtstramningspolitik. Efter att ha drastiskt minskat i omfång sedan 1995 avvecklades de offentliga subventionerna för bostadsbyggande helt år 2002 (Investitionsbank Berlin (IBB), 2004). Staden valde därtill att inte fortsätta med de så kallade ansluts-subventionerna som varit till för att förlänga den sociala statusen av de socialbostäder vars grundfinansiering om 15 år löpt ut (Investitionsbank Berlin (IBB), 2004). Man öppnade även upp för fastighetsägare att kunna betala tillbaka lån för socialbostäder i förtid och på så vis avsluta den sociala statusen i förtid (Holm, 2025).

Ökad försäljning av det offentliga bostadsbeståndet och minskande antal socialbostäder

Från 2001 och framåt tilltog stadens strategi av att sälja av bostadsresurser för att stärka budgeten. Detta tog sig till nya nivåer då ett av de största offentliga bostadsbolagen, GSW, såldes i sin helhet. Detta bolag med cirka 66 000 bostäder såldes 2004 till Cerberus och Goldman Sachs (Aalbers & Holm, 2008, s. 14; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008). Totalt uppskattas antalet offentligt ägda bostäder

under 00-talet ha minskat med 153 000 bostäder, motsvarande 36% av stocken (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2018).⁵ Försäljningarna av de offentliga bostäderna verkar dock ha haft en relativt liten effekt på stadsbudgeten då dessa såldes billigt i stora sjok. Enligt Aalbers & Holm (2008, s. 14) tjänade Berlin totalt 4 miljarder euro på alla bostadsförsäljningar mellan åren 1990-2008.

Internationella investerare som Cerberus och Goldman Sachs kom under 00-talet att i allt högre grad köpa upp fastigheter i Berlin genom blockförsäljningar. Deras strategier innefattade att köpa undervärderade fastigheter med spekulation om värdehöjningar och vidareförsäljning (Bernt m.fl., 2017). Det handlade till stor del om billiga och oattraktiva fastigheter. I relation till detta har uttrycket "Hartz IV affärsmodellen" etablerat sig, som handlar om uthyrningsstrategier för att fylla tomma lägenheter riktade mot bidragsmottagare vars hyra garanterats genom offentliga bidrag (Holm & Bernt, 2023).

Eftersom många socialbostäders status löpte ut och nya socialbostäder inte längre finansierades fortsatte antalet att minska under 00-talet.

Låg nyproduktionstakt och växande bostadsbehov

Nyproduktionstakten var under hela 00-talet låg (de flesta år under 5000 nya bostäder, se figur 5). Samtidigt började bostadsbehovet att växa, både till följd av att den negativa befolkningsutvecklingen vände och ökade med runt 60 000 personer samt att andelen singelhushåll ökade kraftigt (Investitionsbank Berlin (IBB), 2007, 2015; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025a).⁶ Över tid sjönk vakansgraden och i stället tilltog bostadsbristen. Hyrorna började stiga. På grund av att hyreslagstiftningen i högre grad skyddar sittande hyresgäster mot hyreshöjningar började hyran för nya kontrakt, som var föremål för fri förhandling, att stiga i en snabbare takt.

2010-idag: Bostadspolitikens återuppståndelse

En ny våg av hyresgäströrelse

Från 2010 började en ny generation av protester och aktivism inom bostadsfrågan. Enligt Holm (2021) organiserade sig över 150 mikrokollektiv av hyresgäster för att driva sina frågor mot sina hyresvärdar. Några av de mest kända är Kotti & Co och Bündnis Zwangsraumdungen verhindern!, varav den senare är mest känd för att ha lyckats stoppa flertalet avhysningar genom blockader. Holm menar att en styrka hos kollektiven är att de består av hyresgäster som är direkt påverkade av frågorna, snarare än experter eller aktivister som talar för hyresgästerna, vilket ger dem en hög legitimitet. Vidare har hyresgästkollektiven inte bara ställt sig bakom generiska slogans som "bostad åt alla" eller "ingen bortträngning", utan även formulerat konkreta och i vissa fall genomförbara policy- och lagförslag. Den bostadsförsörjningslag som antogs 2015 är ett konkret utfall

⁵ Dessa siffror ska tas med viss försiktighet då de delvis kommer från overifierad kommunikation från senatsförvaltningen.

⁶ Dessa siffror ska tas med viss försiktighet då folkräkningen 2010 visade att befolkningmängden sedan återförenandet hade överskattats.

av detta. Bostadspolitiskt har staden gjort något av en U-sväng. Nedan följer ett urval av de reformer som präglat Berlin fram till idag.

Återuppbyggnad av det offentliga bostadsbeståndet

Sedan 2010 har staden aktivt ökat det offentligt ägda bostadsbeståndet, både genom nybyggnation och köp av existerande fastigheter (Hölzl m.fl., 2023). Staden har bland annat köpt tillbaka en del av de fastigheter som såldes under 00-talet, till ett högre pris (Holm & Bernt, 2023, s. 56).

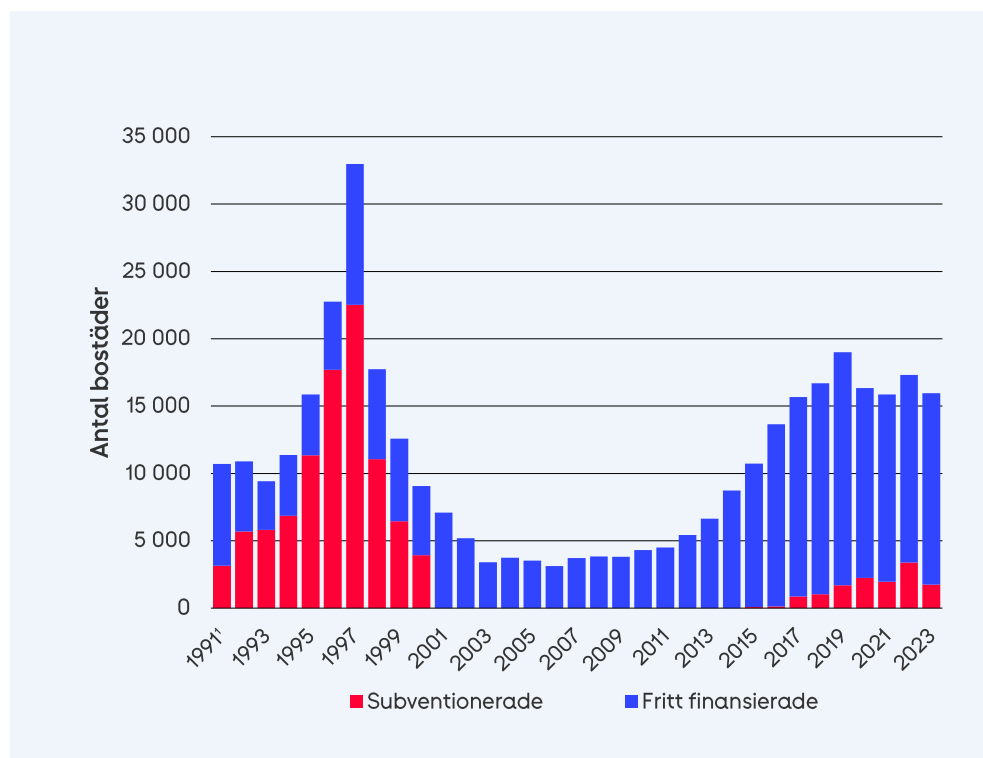
Staden har dessutom flera gånger under 10-talet antagit särskilda riktlinjer för de offentliga bostadsbolagen för att begränsa hyreshöjningar och prioritera utsatta grupper vid förmedling av nya kontrakt. Särskilt efter den tidigare nämnda bostadsförsörjningsslagen som stärkte möjligheterna att styra bolagen, förbjöds värdeöverföringar från offentliga bostadsbolag till staden (Holm & Bernt, 2023; Hölzl m.fl., 2023). Bolagen fick krav på sig att tilldela över hälften av sina lediga bostäder till hushåll med socialbostadsintyg (Holm, 2025), och man införde hyresgästråd för att driva hyresgästernas intressen i bolagens styrelse.

Berlins förvaltning började även att nyttja den kommunala förköpsrätten i så kallade Soziale Erhaltungsgebiete (särskilt skyddade områden med risk för gentrifiering) för att öka det offentliga bostadsbeståndet i dessa områden (Landes Berlin, u.å.-c). Det enda sättet att förhindra att staden förköpte var om den privata köparen gick med på att hyra ut lägenheterna under sociala villkor (Holm, 2025). Man ökade även antalet skyddsområden vilket gjorde att detta verktyg kunde användas i ökad utsträckning (Holm, 2025). 2021 avskaffades i princip kommunernas förköpsrätt i skyddsområdena genom en dom från den federala förvaltningsdomstolen (Berliner Mieterverein e.V., u.å.; Landes Berlin, u.å.-c).

Subventioner för nyproduktion och socialbostäder återintroducerade

År 2014 återinförde staden subventioner för nyproduktion av socialbostäder. Därefter har man introducerat två ytterligare subventionsprogram med högre hyror och inkomstgränser. Den mest generösa modellen, införd 2023, har lett till en kraftig ökning av utbetalda stöd (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025). Trots detta når subventionsmängderna för nyproduktion av hyresbostäder idag inte ens hälften av summan för rekordåret 1993, konverterat mellan valutorna och justerat för inflation (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002). Det är främst de offentliga bostadsbolagen som bygger med subventionsstöden; 2024 stod de för 70 procent av alla lägenheter som beviljats subventioner (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

Figur 5. Antal färdigställda bostäder i Berlin, 1991–2023



Källa: (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024; Investitionsbank Berlin (IBB), 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002)

Nya hyresregleringar

Berlin tillämpade hyresbromsen (Mietpreisbremse) samma år som den federala staten introducerade den (Holm, 2025). Utöver detta införde Berlin 2020 en mycket striktare hyresreglering i egen regi, känd som hyrestaket (Mietendeckel). Detta angav maxtak för hyror för olika bostadskategorier och kom att resultera i vissa hyressänkningar. Hyrestaket kom dock att förklaras ogiltig av förbundsdomstolen 2021, då Berlin som delstat och kommun inte ansågs ha mandatet att lagstifta om hyresregleringar. Därmed hävdes regleringen och många hyresgäster tvingades betala tillbaka de hyresbesparingar som hade gjorts sedan införandet.

Andra kommunala verktyg

Utöver att ändra sin styrning av det offentliga bostadsbeståndet och återintroducera subventioner har staden genomfört ett antal reformer i syfte att förbättra bostadsförsörjningen. Genom en lag mot otillåten användning av hyresbostäder, som sedan sitt införande har skärpts flera gånger, har man förbjudit att en lägenhet står obedd längre än tre månader, rivs eller används som kommersiell lokal eller hotell-lägenhet (Landes Berlin, u.å.-e).

Staden har även begränsat möjligheterna till att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och stärkt skyddet mot uppsägning vid ombildning med uppsägningsspärrar

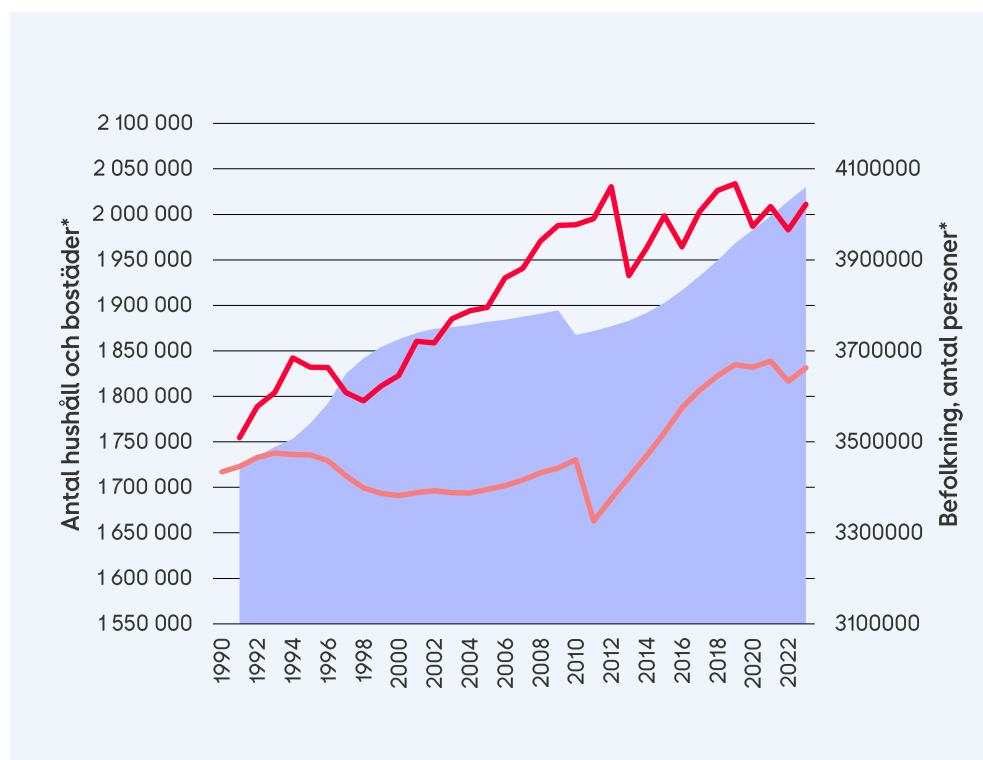
på 10 år (Holm, 2025). Sedan 2021 kräver ombildning av hyresrätter stadens godkännande i hela Berlin, inte bara bevarelseområdena (Landes Berlin, u.å.-d).

Staden har även infört den så kallade Berlinmodellen för kooperativ bostadsmarksutveckling. För att större byggprojekt ska kunna få en ny byggrätt behöver 30 procent av all nybyggd bostadsyta hyras ut som socialbostäder och byggherren knyts till att bidra ekonomiskt till social och teknisk infrastruktur i området (Landes Berlin, u.å.-b).

Resultat: Stadens verktyg har inte lyckats råda bot på bostadsbristen

Trots att Berlin har fört en stundtals radikal bostadspolitik och har särskilda möjligheter till politisk styrning som både delstat och kommun, har bostadsbostadsbristen ökat. Byggtakten har inte lyckats komma i kapp den bostadsbrist som började tillta under det senare 00-talet i och med den ökade befolkningen och det ökade antalet singelhushåll (se figur 6). Berlins förvaltning beräknar att det finns ett underskott på runt 137 000 bostäder (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2025).

Figur 6. Antal bostäder, invånare och hushåll i Berlin, 1991–2023

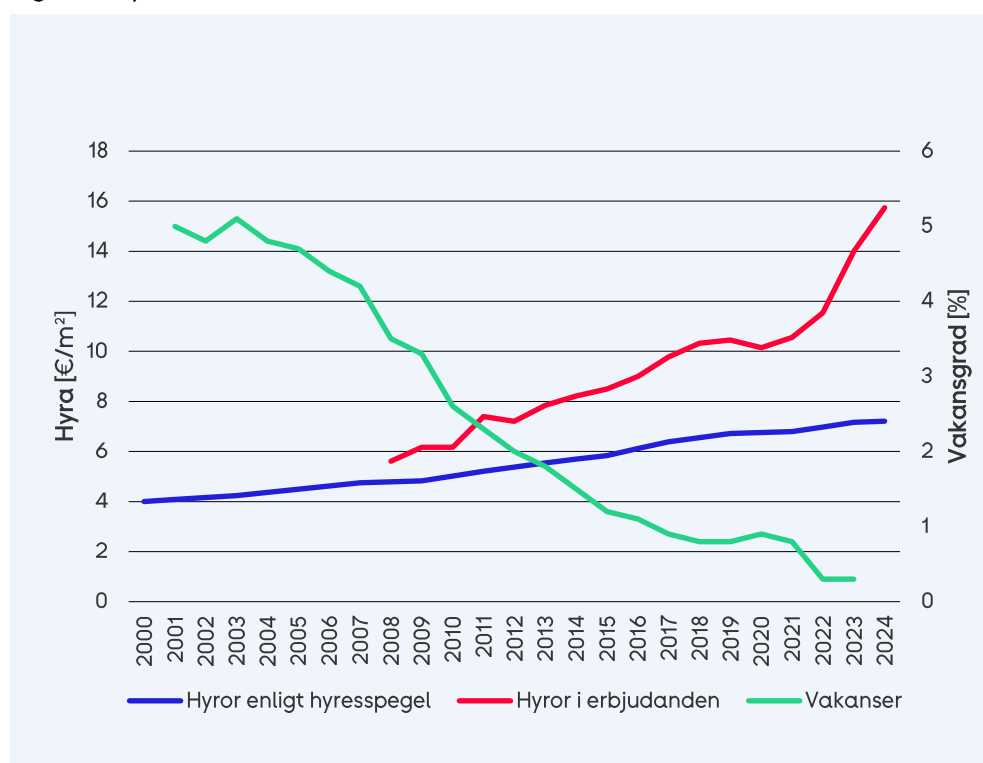


Källa: (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024; Investitionsbank Berlin (IBB), 2007, 2015, 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025a). *På grund av justeringar i data efter resultaten av folkräkningen 2010 och 2022 förekommer stora skillnader mellan 2009 och 2010 för data över bostäder, 2010 och 2011 för data över befolkning samt 2012 och 2013 för data över hushåll. Hushåll betecknar sammanboende som också är en ekonomisk enhet., sammanboende som inte delar ekonomi kategoriseras alltså som separata hushåll.

Fortsatt sjunkande vakanser och stigande hyror

Hyrorna har fortsatt att öka snabbare än någonsin, särskilt i nya kontrakt. Hyrorna för nya kontraktserbjudanden har ökat med 85 procent sedan 2015, vilket är ungefär dubbelt så högt som i de andra tyska miljonstäderna Hamburg, München och Köln (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025, s. 83). Skillnaden mellan äldre och nya kontrakt har vuxit starkt, vilket skapar inlåsnings effekter. Hyran i nya kontraktserbjudanden är i genomsnitt 118 procent dyrare per kvadratmeter jämfört med hyresspegeln, vilket är en dubbelt så stor skillnad som i jämförelsestäderna München och Hamburg.

Figur 7 . Hyror och vakanser, 2000–2024

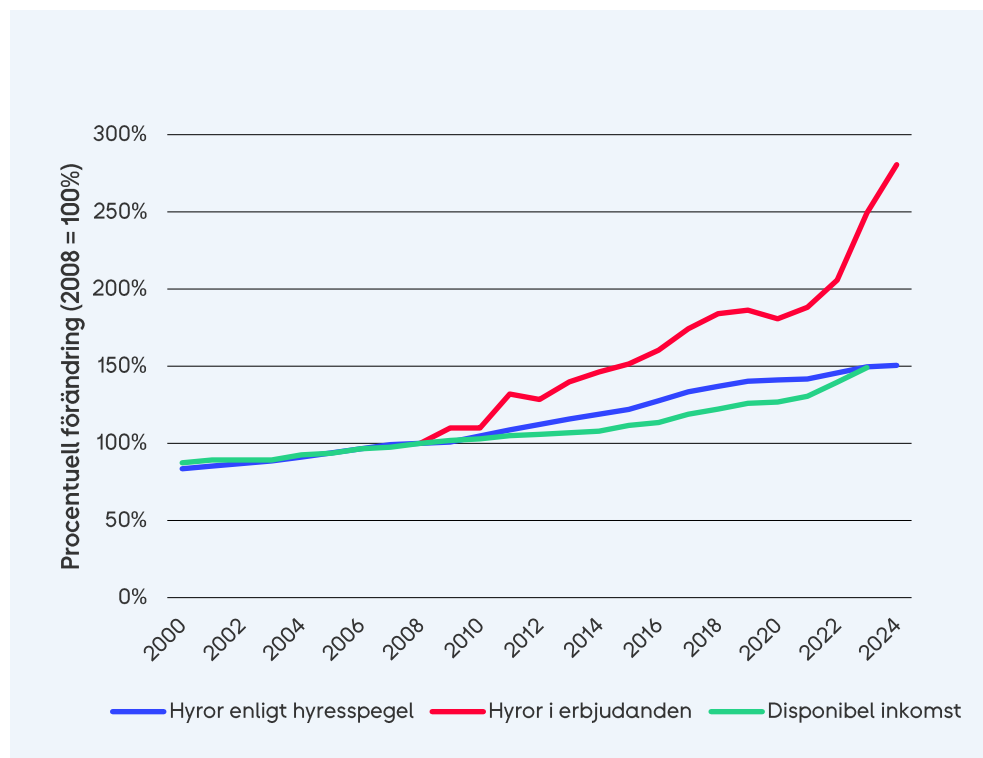


Källa: (Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung refererad i Senatsverwaltung...; IBB Wohnungsmarktbericht 2020; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, refererad i Senatsverwaltung... (Empirica, 2024). Hyresnivån enligt hyresspegeln baseras på hyreskontrakt som tecknats eller ändrats under de senaste sex åren. Hyrer i erbjudanden baseras på medianen för digitalt annonserade kontrakt.

Trots denna extrema utveckling har Berlin fortfarande lägre hyror enligt hyresspegeln än både München (14,58 EUR/m²) och Hamburg (9,83 EUR/m²), och lägre genomsnittshyra för nya kontraktserbjudanden än München (21,7 EUR/m², Hamburg 14,13 EUR/m²) (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025). Däremot har Berlin högre arbetslöshet och i genomsnitt lägre disponibel inkomst än både Hamburg och Bayern. Hyrorna i nya kontraktserbjudanden har över tid ökat betydligt mer än inkomsterna i Berlin, medan hyrorna enligt hyresspegeln har hållit en någorlunda jämn takt (se figur 8). I Hamburg utgör genomsnittskallhyran för en 70 m² stor lägenhet (baserat på angivna kvadratmeterpriser) 28 procent av den disponibla inkomsten, medan den utgör 23 procent i

Berlin. I motsvarande kalkyl för ett nytt hyreskontrakt blir kallhyrans andel av den disponibla inkomsten för en 70 m2 lägenhet 50 procent i Berlin och 40 procent i Hamburg (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, u.å.; Investitionsbank Berlin (IBB), 2025; egna beräkningar). Notera att driftkostnader tillkommer och gör utgifterna för boende till en större andel av inkomsterna.

Figur 8. Indexerad utveckling hyror och disponibel inkomst



Källa: (Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung refererad i Senatsverwaltung...; IBB Wohnungsmarktbericht 2020; Daten der VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, refererad i Senatsverwaltung... (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025)

Inlåsnings effekter

IBB (2024) har publicerat beräkningar av kostnaden av att flytta till en ny hyreslägenhet i olika scenarier, beroende på om det nya kontraktet gäller nyproduktion eller inte. I ett scenario med en flytt till en likvärdig lägenhet tillkommer en hyreshöjning på 50 procent, eller hela 133 procent för nyproduktion. Till och med att flytta till en mindre lägenhet om bara halva storleken kan innebära en hyreshöjning, om drygt 20 procent om flytten går till nyproduktion (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).⁷

⁷ Notera att dessa kostnader baseras på jämförelser mellan hyresspegeln och nya kontraktserbjudanden för succession respektive nyproduktion, därmed är inte gamla kontrakt med ännu lägre hyra än vad hyresspegeln reflekterar inkluderade i beräkningen, som antagligen skulle innebära en ännu högre tröskel för att byta bostad (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

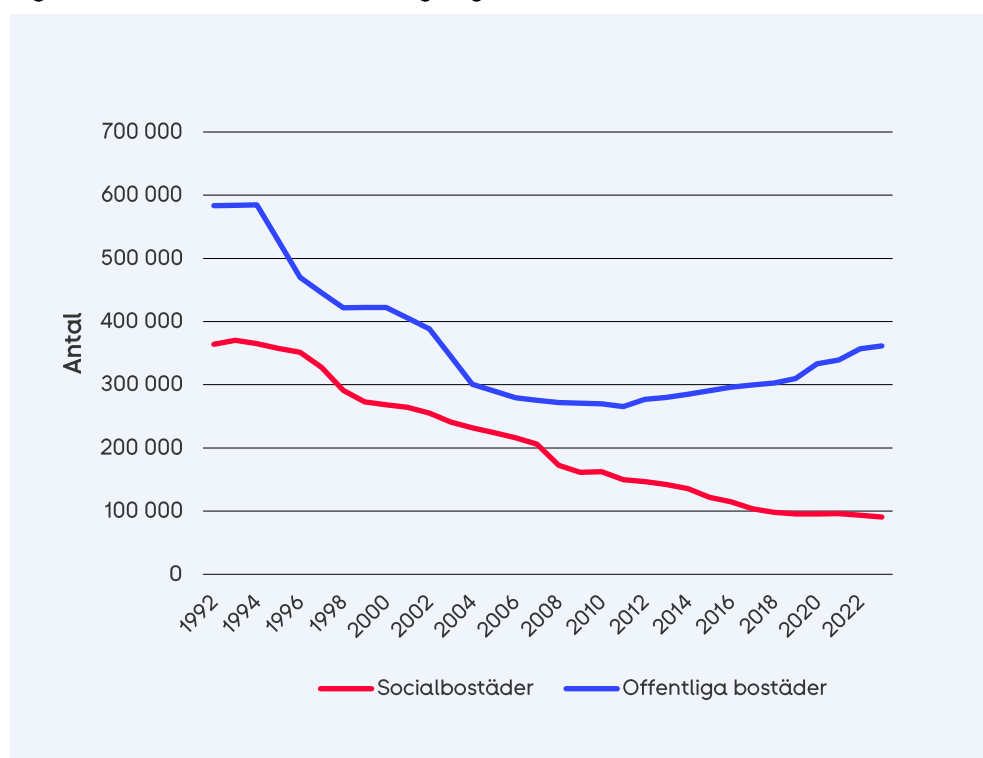
Minskat socialt bestånd

Trots återintroducerade subventioner har det sociala beståndet fortsatt att minska. Beståndet förväntas stabiliseras år 2026 på drygt 80 000 bostäder (IBB, 2024). I kontrast till denna siffra fanns det år 2023 runt 550 000 socialbostadsberättigade hushåll enligt den lägsta inkomstgränsen (16 800 euro/år för singelhushåll) (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

Ökat offentligt bostadsbestånd – men inte tillräckligt

Det offentliga beståndet, som anses utgöra en viktig del av den sociala bostadspolitiken, har ökat sedan 2010. Men trots ökningen är beståndet knappt två tredjedelar av vad det var i början på 90-talet.⁸

Figur 9. Antal social- och offentligt ägda bostäder, 1992–2023



Källa: (Investitionsbank Berlin (IBB), 2004, 2006, 2007, 2014, 2020, 2025; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin, 2002; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2018). Data över det offentliga beståndet kommer delvis från verifierad kommunikation från senatsförvaltningen, vilket vi fått tillgång till via en forskare inom bostadsfrågor. Siffrorna ska därmed tas med viss försiktighet.

Kryphål i hyreslagstiftningen: Möbliertes Wohnen auf Zeit

Boenden som hyrs ut möblerat under korttidskontrakt, så kallat Möbliertes Wohnen auf Zeit (MWZ) har blivit allt vanligare i tyska storstäder, inklusive Berlin

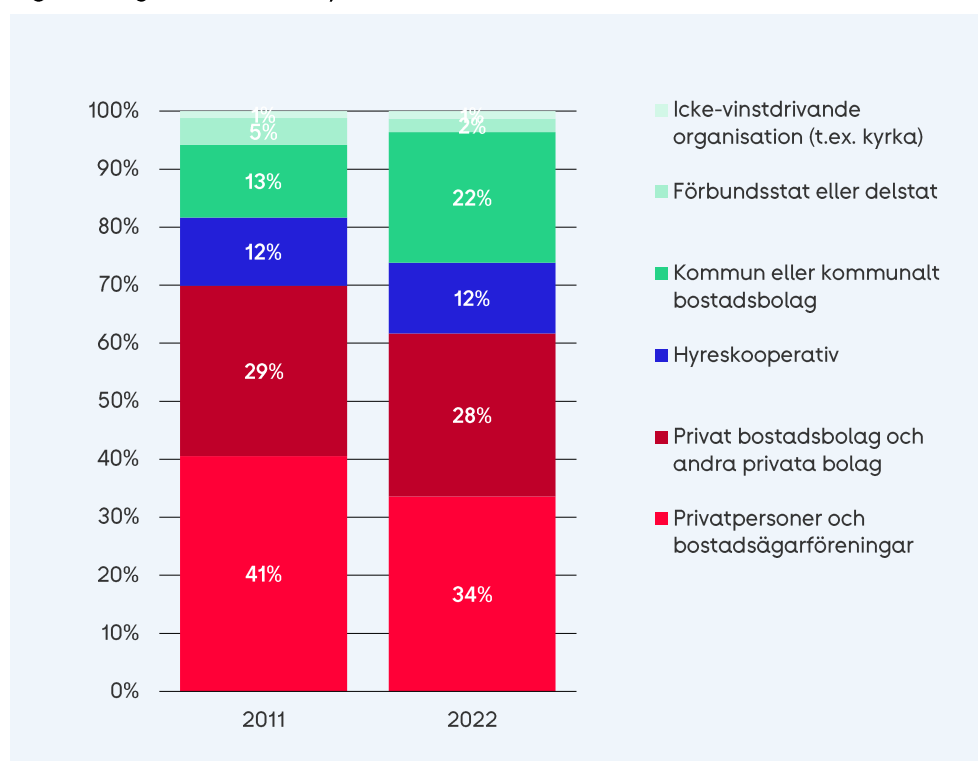
⁸ Dessa siffror ska tas med viss försiktighet då de delvis kommer från verifierad kommunikation från senatsförvaltningen.

(Investitionsbank Berlin (IBB), 2024). Detta är en uthyrningsform som befinner sig i något av en juridisk gråzon och kan likt svensk blockuthyrning användas för att kringgå hyresgästskydd och ta ut ockerhyror som annars inte tillåts av hyresbromsen (Investitionsbank Berlin (IBB), 2024). I genomsnitt är hyrorna nästan dubbelt så höga för dessa lägenheter jämfört med nya kontrakt. Antalet annonser för MWZs har mer än tredubbats sedan 2012 och därmed överstigit antalet annonser för vanliga hyreslägenheter, som har minskat drastiskt under samma tidsperiod (Investitionsbank Berlin (IBB), 2024, s. 94, 2025, s. 66). Antalet hyreslägenheter som hyrs ut som MWZ har uppskattats handla om minst 15–20 000. Dessa är framförallt koncentrerade till eftertraktade stadsdelar som Mitte, där en MWZ på 55 kvadratmeter i genomsnitt kostar cirka 1 600 euro (Investitionsbank Berlin (IBB), 2025).

Ägandeform - en omtvistad fråga

Det senaste decenniet har andelen offentligt ägda hyresbostäder ökat. I och med att de offentliga bostadsbolagen har utökat sitt bestånd genom uppköp och nyproduktion har bolagens andel av antalet uthyrda bostäder ökat samtidigt som privatpersoners marknadsandel har minskat.

Figur 10. Ägarstruktur uthyrda bostäder, 2011 och 2022



Källa: (Zensus Datenbank, 2025, 2025). Notera att ägarstrukturen enbart gäller hyrbostäder, inte bostadsbeståndet i sin helhet.

Ägandeform av bostadsstocken har över tid blivit en kärnfråga bland bostadsaktivister och en brännande bostadspolitisk fråga. I september 2021 röstade nästan 60% av röstberättigade Berlinare för att staten ska expropriera och "socialisera" (det vill säga sätta i offentlig ägo att förvalta för allmänhetens nytta) bostäder ägda av privata

vinstdrivande företag som äger mer än 3000 bostäder. Detta är i teorin juridiskt möjligt genom en särskild artikel i grundlagen som möjliggör expropriering. Denna rörelse har drivits av en organisation bestående av runt 3000 aktivister kallad Deutsche Wohnen und Co enteignen (Deutsche Wohnen & Co enteignen, u.å.). Det politiska styret har dock inte visat något större intresse av att genomföra resultatet av folkomröstningen och DWE arbetar idag med att formulera ett konkret lagförslag för en andra folkomröstning. Om det nya förslaget går igenom skulle det enligt organisationen bli en bindande lag och tvinga staden att faktiskt genomföra förslaget.

I en studie från 2023 (Holm & Bernt), undersöks just de stora börsnoterade fastighetsägarnas inverkan på bostadsmarknaden inom temat finansialisering. De visar på att den kommersiellt privatägda bostadsstocken över tid har koncentrerats till ett fåtal stora aktörer. Enligt forskarna ägs över 200 000 bostäder av fem företag, och runt hälften av dessa ägs av Deutsche Wohnen. De undersöker vidare de sex största bostadsföretagens förvaltningsstrategier och agerande på bostadsmarknaden. Dessa är Deutsche Wohnen, Vonovia, Adler Group, Covivo, Grand City Properties och det svenska bostadsbolaget Heimstaden. De kommer fram till att dessa investerare främst fokuserar på uppköp, upprustning och försäljning av fastigheter snarare än nyproduktion. Åren 2017–2023 byggde de sex företagen enligt studien tillsammans knappt 3000 bostäder. Dessutom pekar studien på förvaltningsstrategier som på olika sätt är till nackdel för hyresgästerna. Exempel på dessa är att genomföra hyreshöjande moderniseringar, dra in på löpande underhåll och skapa billiga bostadsservice-lösningar i egen regi.

Det finns vidare ett par studier som visar på att bortträngningseffekter i Berlin varierar beroende på typ av fastighetsägare. En studie har undersökt flyttar inom två innerstadsområden som kan sägas röra sig om bortträngning (till följd av exempelvis höjd hyra, renovering, avsiktligt bristande underhåll, eller uppsägning utan grund). Studien visar på hur andelen av flyttarna som rör sig om bortträngning varierar beroende på typ av hyresvärd (Hölzl m.fl., 2023). Den högsta andelen bortträngning av alla flyttar hade hyresvärdar som är privatpersoner (20%), följt av privata bostadsbolag (15,8%). Kooperativ och offentliga bostadsbolag hade mindre än hälften så stor andel bortträngning (ibid). En anledning att privatpersoner har en så hög andel kan vara relaterat till deras unika möjlighet att undergräva besittningsskyddet. Uppsägning utan grund är enligt studien något som i princip bara tillämpas av privatpersoner, som trots det starka besittningsskyddet i Tyskland har rätt att säga upp sina hyresgäster med motiveringen att de eller en familjemedlem ska nyttja lägenheten själva (Beran & Nuissl, 2024; Hölzl m.fl., 2023).

Det finns alltså en dynamik där hyresgäster som hyr av privatpersoner kan vara särskilt utsatta på grund av ett sämre besittningsskydd. Samtidigt tycks det i större mån vara möjligt att genomföra politiska åtgärder mot de stora kommersiella bostadsaktörerna. Dessa större aktörer har dessutom blivit alltmer kritiserade för sina låga byggaktiviteter och vinstmaximerande förvaltningsstrategier. Det är vidare tydligt att juridiska beslut har stort inflytande på bostadspolitikerna i Berlin. Framgångsrika stämningar har lett till motgångar när Berlin försökt begränsa vinstmöjligheter för fastighetsägare, men även folkrörelser har engagerat sig i formuleringar av lagar och en slags "juridisk ingenjörskonst" för att driva sina frågor via folkomröstningar. Detta betyder inte att det rättsliga har avpolitiserat bostadsfrågorna, men pekar på att genomförandet av bostadspolitiska positioner inte är lika beroende av politiska majoriteter.



Egna reflektioner och upplevelser som bostadssökande i Berlin

Bostadsförmedling

I Berlin finns det inte någon kommunal bostadsförmedling med kösystem som i Sverige. De offentliga bostadsbolagen har en gemensam portal där de annonserar lediga lägenheter, och i övrigt sker mycket av förmedlingen via olika privata portaler som liknar blocket, exempelvis Immobilienscout24 och WG-Gesucht för rum i kollektiv. När man går in på dessa hemsidor kan det framstå som att det finns hur mycket lediga boenden som helst, och att möjligheten till ett eget hem inte är långt borta. Men annonserna har i verkligheten ett oerhört stort antal sökande. Jag har själv stått i kö bland hundratal personer för en offentligt annonserad visning med utskrivna ansökningsdokument, och annonsen var inte uppe i mer än en dag. Jag har även pratat med personer som berättar att de sitter på jobbet och löpande uppdaterar sökportalerna, om man inte anmäler intresse på minuten som en lägenhet läggs upp förlorar man sin chans. Dessutom kostar portalerna pengar varje månad om man vill få tillgång till de premiumfunktioner som ökar chanserna till att få en bostad, genom att exempelvis placera ens intresseanmälan ovanför de som inte har betalat i annonsörens inkorg.

Från ett kortsiktigt boende till ett annat

Då långsiktiga trygga kontrakt har blivit allt svårare att få hamnar många i ett kringflyttande mellan kortsiktiga andrahandskontrakt, det vill säga att man hyr av den primära hyresgästen. Jag har haft vänner som flyttat från en kortsiktig andrahandshyra till en annan i flera år medan de sökt efter en långsiktig bostad utan att lyckas. Dessa kortsiktiga kontrakt är inte heller nödvändigtvis enkla att få, jag har själv gått på så kallade "castings" (en slags visningar som främst går ut på att de boende i ett kollektiv intervjuar ett utvalt antal sökande) för rum som hyrts ut mellan ett par månader till uppemot ett år. Det är alltså inte bara all tid man tillbringar med att söka bostäder på annonsportalerna som ingår i denna mycket tidskrävande syssla, utan att även att gå på visningar eller castings för kollektiv.

Slutdiskussion

Vad har hänt med bostadsparadiset Berlin?

Berlin var länge känd som en stad med överflöd av billigt boende. Men på senare tid har den bilden förändrats och ersatts av en bestående av gentrifiering och bostadsbrist.

Återuppbyggnaden och bostadsbyggandet i både Väst- och Östberlin präglades av omfattade statliga interventioner med ett kraftigt subventionerat byggande och hyresregleringar. Under 80-talet började den tyska staten att liberalisera bostadsmarknaden, men Västberlins särställning gav staden ett visst skydd mot effekterna av detta. Under 90-talet kom dock denna särställning att ändras. Efter en initial återföreningseufori med en hög och kraftigt subventionerad nyproduktionstakt och en samtidig befolkningsminskning stod Berlin med ett överflöd av billiga bostäder, men också med en allt

sämre ekonomi. Bostadsfrågan började successivt att bortprioriteras under den tilltagande åtstramningspolitiken. Subventionerna för nyproduktion avvecklades och det offentliga bostadsbeståndet, ett av stadens mest centrala verktyg i bostadsförsörjningen, såldes ut.

Stadens och den federala statens uttåg ur bostadspolitik banade väg för den bostadsbrist och de stigande hyror vi ser idag. Under 2000-talet så vände nämligen befolkningsutvecklingen, andelen singelhushåll ökade och bostadsbristen började tillta under en alltför låg nyproduktionstakt. Som ett resultat har medianhyran för nya kontraktserbjudande stigit med 155 procent sedan 2010, och 85 procent bara sedan 2015.

Trots att Berlin under de senaste 15 åren har svängt om och återigen bedrivit en aktiv, stundtals radikal, bostadspolitik, har staden inte lyckats stävja den tilltagande bostadsbristen och de skenande hyrorna för nya kontrakt. Berlin, liksom andra städer, har inte själv kunnat lösa sin bostadspolitik utan behöver ökade federala stöd och det federala mandatet att bättre reglera och styra bostadsmarknaden.

Ett snabbt växande bortträngningstryck

Den snabba takten av förändringarna på bostadsmarknaden utmärker Berlin. Staden har ett bostadsmarknadssystem i hyressättning och subventioner som har byggt på kontinuerliga offentliga investeringar för att hålla marknaden i balans. Men när de offentliga insatserna har minskat har effekterna blivit tydliga. Det har byggts mindre, socialbostädernas status har löpt ut utan att ersättas av nya socialbostäder och de till stor del oreglerade hyrorna i nya kontrakt har stigit extremt snabbt.

Att socialbostädernas status över tid löper ut har lett till en situation där hyresgäster som inte lyckas få en bättre ekonomisk situation tills dess att statusen avslutas lever med ett hot om bortträngning hängande över sig. Skillnaden mellan hyror i äldre och nya kontrakt har vuxit kraftigt på kort tid och allt fler hyresvärdar utnyttjar kryphål och gråzoner i lagstiftningen för att både kringgå att binda upp sig i långsiktiga kontrakt och ta ut högre hyror än vad som tillåts av hyresbromsen. I det betydande bestånd som hyrs ut av privatpersoner är skyddet dessutom svagare mot oskäligen uppsägning. Alla dessa faktorer har bidragit till ett bortträngningstryck som vuxit sig starkt på kort tid. Gentrifering är ett väl bekant fenomen i många städer, men denna snabba takt särskiljer Berlin.

En social bostadspolitik ≠ modernistiska bostadsområden

Östberlins Plattenbauten har ofta fått symbolisera en grå och monoton stadsbild, präglad av den socialistiska diktaturens tillvaro. I svensk debatt jämförs dessa ofta med miljonprogrammets större hyreshus i argument mot en social bostadspolitik. Bilden av att offentligt eller statligt subventionerat byggande leder till en viss stadsbild är både förenklad och missvisande. Faktum är att denna typ av projekt genomfördes i både Öst- och Västberlin, liksom många andra europeiska städer under 60–70-talet, och snarare drevs av för tidseran typiska modernistiska ideal. Många länder ville bryta med industrialiseringens tids undermåliga boendeförhållanden och med hjälp av dåtidens teknologiska framsteg bygga en modern stad från grunden. Trots senare kritik mot dessa projekt, som på många sätt är befogad, uppfyllde de sitt syfte att kraftigt förbättra

människors boendestandard. Men som vi ser särskilt i Västberlin både innan dessa projekt påbörjades och efter att man slutade att bygga i denna stil så är den sociala bostadspolitikerna inte synonym med en viss typ av arkitektur.

Berlins "marknadshyror" räddar inte svenska städers bostadsmarknad

Berlin har, särskilt tidigare, använts i den bostadspolitiska debatten som ett exempel på att marknadshyror är lösningen på bostadsförsörjningens utmaningar (Ellebjerg, 2007; Fastighetsägarna, 2012; Kopsch, 2022; Waxin & Ljunggren, 2024). Som vi visat på i tidigare rapporter (se Karlsson, 2024) finns det inget samband mellan en mer liberaliserad hyreslagstiftning och gynnsamma utfall på bostadsmarknaden, och förklaringen till ett lands eller städers bostadspolitiska framgångar ligger i andra faktorer. Berlin är ett bra exempel på vikten av vem som äger fastigheterna, hur offentliga stödssystem ser ut och inte minst befolkningsutvecklingens roll.

Öst- och Västberlins strikta hyresregleringar (i det äldre beståndet) liberaliserades först 1988/90. Därmed introducerades marknadshyra för nya kontrakt enligt en så kallad tredje generationens hyresreglering (begränsningar i hyreshöjningar under kontrakt men inte mellan). Bostadsstockens tillväxt fram till 90-talet skedde alltså under strikta hyresregleringar (och med omfattande subventioner som i väst agerade hyresreglerande). Redan 25 år efter att regleringarna avskaffats tog staden aktivt initiativ till att återigen skärpa regleringen av hyrorna genom hyresbromsen och hyrestaket. Då hyresbromsen har tillämpats sedan dess berörs det mesta av beståndet av en reglering som kan kategoriseras som en andra generationens (begränsningar i hyreshöjningar under och mellan kontrakt). Dock är bland annat nyproduktion och möblerade boenden exkluderat från begränsningarna, och regleringens effektivitet har ifrågasatts.

Under de 25 år då Berlin tillämpade marknadshyra för nya kontrakt började bostadsbristen att tillta. Nyproduktionstakten följde inte befolkningsökningen och den ökade andelen singelhushåll. I stället gick hyresnivåerna för nya och gamla kontrakt isär, med inlåsnings effekter som följd. De enda åren under denna tid då byggandet faktiskt mötte (och överskred) bostadsbehovet är de år då byggandet varit som mest subventionerat. Alltså tycks en aktiv bostadspolitik och statliga subventioner vara nyckeln till att lösa bostadsbristen, inte marknadshyror i nya kontrakt eller för nyproduktion.

Källor

- Aalbers, M. B., & Holm, A. (2008). *Privatising Social Housing in Europe: The Cases of Amsterdam and Berlin*.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2024). *Bauen und Wohnen. Lange Reihe—Gebäude und Wohnungen* [Dataset]. <https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/ca42c23c85b6aecc/c7e036831631/bauen-wohnen-lange-reihe.xlsx>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. (2025). *Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Deutschland 1991 bis 2023 nach Ländern (P I 10-j / 23)* [Dataset]. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/p-i-10-j>
- Beran, F., & Nuissl, H. (2024). Assessing displacement in a tight housing market: Findings from Berlin. *City*, 28(1–2), 189–206.
<https://doi.org/10.1080/13604813.2023.2180829>
- Berliner Mieterverein e.V. (u.ä.). *Info 68: Milieuschutzgebiete – Was Mieter wissen sollten*. Berliner Mieterverein. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-68-milieuschutzgebiete-was-mieter-wissen-sollten.htm>
- Bernt, M., Colini, L., & Förste, D. (2017). Privatization, Financialization and State Restructuring in Eastern Germany: The case of Am südpark. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 555–571.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12521>
- Braun, J. P. (2019). *Großsiedlungsbau im geteilten Berlin*. Gebr. Mann Verlag.
- Bundesagentur für Arbeit. (2025). *Arbeitslose, Arbeitslosenquoten, Gemeldete Arbeitsstellen: Bundesländer, Jahre* [Dataset]. Statistisches Bundesamt (Destatis).
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (2008). *Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland (1/2008; BBR-Berichte KOMPAKT)*. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

- Deutsche Wohnen & Co enteignen. (u.å.). *Über uns*. Deutsche Wohnen & Co enteignen. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://dwenteignen.de/ueber-uns>
- Ellebjerger, G. (2007, juni 12). Tror på fri hyressättning. *Hem & Hyra*. <https://www.hem-hyra.se/nyheter/tror-pa-fri-hyressattning/>
- Ellger, C. (1992). Berlin: Legacies of Division and Problems of Unification. *The Geographical Journal*, 158(1), 40. <https://doi.org/10.2307/3060015>
- Empirica. (2024). *Leerstandsquote von Wohnungen in Berlin von 2001 bis 2023* (258439) [Dataset]. empirica-regio.de
- Fastighetsägarna. (2012). *Hyressattningen i fem storstäder*. <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/nyheter/2018/sverige/hyressattningen-i-fem-storstader.pdf?bustCache=1621863134786>
- Gudermann, R. (1999). Wohnungsbaupolitik und finanzierung in Ostberlin 1949—1989. I L. Juckel & C. Hegnal (Red.), *Wohnen in Berlin: 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. (s. 150–183). Ed. Stadtbaukunst.
- Hanauske, D. (1999). Der Wiederaufbau in West-Berlin bis zur Umstellung der Wohnungsbau förderung 1945-1968. I L. Juckel & C. Hegnal (Red.), *Wohnen in Berlin: 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. (s. 88–115). Ed. Stadtbaukunst.
- Hanewinkel, V., & Oltmer, J. (2018, januari 11). *Historical and Current Development of Migration to and from Germany*. Bundeszentrale für politische Bildung. <https://www.bpb.de/themen/migration-integration/regionalprofile/english-version-country-profiles/262758/historical-and-current-development-of-migration-to-and-from-germany/>
- Hinrichs, W. (1999). *Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren*. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/1999/iii99-409.pdf>
- Holm, A. (2021). From Protest to Program Berlin's Anti-gentrification-Movement Since Reunification. I L. Fregolent, O. Nel-lo, & L. Fregolent (Red.), *Social*

- Movements and Public Policies in Southern European Cities* (s. 33–52). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-52754-9_3
- Holm, A. (2025). Wohnungspolitik in Berlin. I S. Bröckler & B. Höhne (Red.), *Politik und Regieren in Berlin* (s. 371–408). Springer Fachmedien Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-47137-8>
- Holm, A., & Bernt, M. (2023, juni). *Housing policy under the conditions of financialisation*. Sciences Po Urban School.
- Häußermann, H., & Kapphahn, A. (2002). *Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt?* VS Verlag für Sozialwissenschaften. <https://doi.org/10.1007/978-3-663-05671-3>
- Högl, E., Zado, J., & Wegner, K. (2019). Wohnungsnot in der Hauptstadt: Berlin könnte eine eigene Mietpreisregulierung einführen. *Tagesspiegel*. <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-konnte-eine-eigene-mietpreisregulierung-einfuehren-5540560.html>
- Hölzl, C., Nuissl, H., Beran, F., & Kormeyer, T. (2023). Nonprofit Landlord Types on the Housing Market—A Key to Rising Displacement in Berlin? *Housing Policy Debate*, 1–21. <https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2271898>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2004). *IBB Wohnungsmarktbericht 2003*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2006). *IBB Wohnungsmarktbericht 2005*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2007). *IBB Wohnungsmarktbericht 2006*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>

- Investitionsbank Berlin (IBB). (2014). *IBB Wohnungsmarktbericht 2013*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2015). *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2020). *IBB Wohnungsmarktbericht 2019*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2024). *IBB Wohnungsmarktbericht 2023*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Investitionsbank Berlin (IBB). (2025). *IBB Wohnungsmarktbericht 2024*. Investitionsbank Berlin. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>
- Karlsson, O. (2024). *Fem myter om hyresreglering*. Hyresgästföreningen. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2024/fem-myter-om-hyresreglering/fem-myter-om-hyresreglering-30-januari-2024.pdf>
- Kemper, F.-J. (1998). Restructuring of Housing and Ethnic Segregation: Recent Developments in Berlin. *Urban Studies*, 35(10), 1765–1789. <https://doi.org/10.1080/0042098984141>
- Kopsch, F. (2022, november 23). *20 miljarder kostar hyresregleringen*. Timbro. <https://timbro.se/smedjan/20-miljarder-kostar-hyresregleringen/>
- Krätke, S. (2004). City of talents? Berlin's regional economy, socio-spatial fabric and 'worst practice' urban governance. *International Journal of Urban and*

Regional Research, 28(3), 511–529. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00533.x>

Kuhn, G. (1999). Die Wohnungsbaupolitik in West-Berlin vom qualitativen Ausbau zur Marktregulierung 1969—1989. I L. Juckel & C. Hegnal (Red.), *Wohnen in Berlin: 100 Jahre Wohnungsbau in Berlin*. (s. 116–140). Ed. Stadtbaukunst.

Landes Berlin. (u.å.-a). *Berlin nach 1945 – Besetzung, Spaltung, Mauerbau und Kalter Krieg*. berlin.de. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berlin.de/geschichte/8481782-3689745-berlin-nach-1945-besetzung-spaltung-maue.html>

Landes Berlin. (u.å.-b). *Berliner Modell*. Berlin.de. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/>

Landes Berlin. (u.å.-c). *Soziales Erhaltungsrecht*. Berlin.de. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/>

Landes Berlin. (u.å.-d). *Wohnungs- und Mietenpolitik*. Berlin.de. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berlin.de/sen/wohnen/wohnungs-und-mietenpolitik/>

Landes Berlin. (u.å.-e). *Zweckentfremdungsverbot*. Hämtad 01 oktober 2025, från <https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/zweckentfremdungsverbot/>

Lebuhn, H. (2015). Understanding the City through Crisis. Neoliberalization in Post-Wall Berlin. *Critical Planning*, 22(1). <https://doi.org/10.5070/CP8221025550>

Marcińczak, S., & Bernt, M. (2021). Immigration, segregation and neighborhood change in Berlin. *Cities*, 119, 103417. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103417>

Schönig, B. (u.å.). Sozialer Wohnungsbau in Deutschland—Vom Wohnungsbau für alle zum Ausnahmesegment. I *Wohnen* (Vol. 2019). Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg.

Scocco, J. (2022). *Ethnic residential segregation in Berlin* [Kandidatuppsats]. Stockholms Universitet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2025). *Wohnraumbedarfsbericht Berlin*. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht-2025/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin. (2002). *Der Berliner Wohnungsmarkt Entwicklung und Strukturen 1991 – 2000*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Investitionsbank Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. (2018). *Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung in Berlin*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin.

Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025a). *Bevölkerung: Bundesländer, Stichtag* (12411–0010) [Dataset].

Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025b). *Debts of the overall public budget; Debts owed to the non-public sector* (71321–0002, 71321–0004 & 71321–0006) [Dataset]. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/71321/details>

Stockholms stad. (2007). *Stockholms stads årsredovisning 2006*. Stockholms stad.

Ulrich, H., Prell, U., Werner, H., & Berlin (Germany) (Red.). (1992). *Berlin Handbuch: Das Lexikon der Bundeshauptstadt*. FAB Verlag.

Urban, F. (2015). Germany, Country of Tenants. *Built Environment* (1978-), 41(2), 183–195.

Urban, F. (2018). Large Housing Estates of Berlin, Germany. I D. B. Hess, T. Tammaru, & M. Van Ham (Red.), *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation*

and Policy Challenges. Springer International Publishing.

<https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5>

Waxin, A., & Ljunggren, R. (2024, november 18). Slutreplik: Lär av våra europeiska grannar. *Dagens industri*. <https://www.di.se/debatt/slutreplik-lar-av-vara-europeiska-grannar/>

Zensus Datenbank. (2025). *Wohnungen: Art der Wohnungsnutzung—Eigentumsform des Gebäudes* (4000X-2001) [Dataset]. <https://ergebnisse.zensus2022.de>



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se