

Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Tyskland





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Olof Karlsson

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: olof.karlsson@hyresgastforeningen.se

December 2025

Sammanfattning

Rapporten redogör för Tysklands bostadspolitiska system, med särskilt fokus på områdena fysisk planering, fastighetsbeskattning, hyreslagstiftning, samt social bostadspolitik. Därtill tecknar rapporten en övergripande berättelse om hur tysk bostadsmarknad och bostadspolitik har utvecklats från krigsslutet fram till i dag.

Precis som i Sverige är **hyreslagstiftningen** fragmenterad. Historiskt har höjningar i pågående avtal varit begränsade, medan marknadshyra tillämpats i nya avtal. På senare tid har detta lett till snabba hyreshöjningar och stora prisskillnader inom beståndet. Regleringen har därför skärpts på flera punkter. I många fall är det i dag hyresbromsen, snarare än marknadsnivån, som ska styra hyran i nya avtal. Inom **fastighetsbeskattningen** noterar vi att tyska bostadsägare normalt sett inte betalar någon reavinstskatt, men att delstaternas stämpelskatter däremot är höga. En annan intressant aspekt är kommunernas nyvunna möjlighet att belägga outnyttjade byggrätter med extra hög skatt, i syfte att stärka byggincitamenten.

Grundidén i den **sociala bostadspolitiken** är att de flesta hushåll ska klara sig på den ordinarie marknaden, med riktade bostadsbidrag till dem som behöver det. Till skillnad från i Sverige finns det också ett litet (och krympande) bestånd av socialbostäder, öronmärkta för låginkomsthushåll. Gällande subventioner visar vår grova uppskattning att det offentliga lägger något mindre pengar på bostadspolitiken än i Sverige, vilket i hög utsträckning beror på våra generösa ränte- och rotavdrag. I Tyskland utgör i stället stöd till energieffektiviseringar och byggande av socialbostäder i dagsläget de största utgiftsposterna.

De kanske allra tydligaste skillnaderna hittar vi inom ramverket för **fysisk planering**. I Tyskland genomsyras allt planeringsarbete av principen om hållbar markanvändning, vilket medför både ett tydligt fokus på förtätning och en välfylld kommunal verktygslåda. I många delar av Tyskland finns helt enkelt inget utrymme för att "slösa" med mark, och systemet behöver kunna krama ut så mycket nytta som möjligt av både offentliga och privata markägare. Tydlig regional planering, kommunal förköpsrätt, "straffskatt" på outnyttjade byggrätter och möjlighet att utfärda byggpplikt är konkreta exempel som i princip helt saknas i Sverige i dag.

Trots alla skillnader är det sammantagna, bostadspolitiska utfallet ganska likvärdigt. I snitt verkar tyska hushåll ha liknande eller något lägre boendekostnader, och det finns inte heller samma problem med trångboddhet som i Sverige. Å andra sidan håller svenska bostäder en högre standard, och andelen hushåll som bor i undermåliga bostäder är betydligt lägre. Dessutom har Sverige både högre nyproduktionstakt och rörlighet på marknaden. Totalt sett kan vi konstatera att de flesta hushåll i både Tyskland och Sverige, trots allt, bor ganska bra till en rimlig kostnad.

Samtidigt är det uppenbart att missnöjet med bostadsmarknaden på sina håll har vuxit snabbt, framför allt i Berlin och andra storstäder. Detta är naturligtvis inget unikt, men till skillnad från i många andra länder reagerar Tyskland nu med stora åtgärds paket. Stöd och subventioner skruvas upp, samtidigt som hyresregleringen skärps och kommunernas verktyg stärks. Det är också detta som är rapportens huvudsakliga tes: **tysk bostadspolitik verkar ha rört sig från stat, till marknad, och tillbaka.**

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning.....	5
1. Bostadslandet Tyskland	7
1.1 Politiskt system.....	7
1.2 Ekonomi	7
1.3 Demografi och geografi	9
1.4 Hyresmarknad	10
1.5 Ägarmarknad	11
2. Tysk bostadspolitik sedan 1945: från stat till marknad, och tillbaka?	13
3. Fördjupning - Bostadspolitikens ramar	20
3.1 Fysisk planering och markpolitik	20
3.2 Fastighetsbeskattning.....	24
3.3 Hyreslagstiftning och hyresreglering	27
3.4 Subventioner och social bostadspolitik	30
4. Fördjupning - Utfall	34
4.1 Bostadspriser	34
4.2 Ägarmarknaden	36
4.3 Bostadshyror.....	38
4.4 Hushållens boendekostnader	40
4.5 Nyproduktionstakt	42
4.6 Rörlighet	44
4.7 Bostadsstorlek	46
4.8 Bostadsstandard och boendeförhållanden.....	48
5. Tyskland och Sverige: likheter och skillnader	50
6. Slutdiskussion: lärdomar från Tyskland.....	53
7. Källor och litteratur	55

Inledning

I den femte delen av vår rapportserie om bostadspolitik i andra länder tar vi oss an Tyskland. Ambitionen med rapporten är att beskriva och analysera hela det bostadspolitiska systemet, snarare än att bryta ut enskilda aspekter. Det jämförande perspektivet innebär att vi, där det är möjligt, försöker dra paralleller till Sverige och svensk bostadspolitik.

Rapportens inledande kapitel beskriver Tysklands ekonomiska, geografiska och demografiska grundförutsättningar, och visar på likheter och skillnader mellan länderna. Detta hjälper oss och läsaren att sätta bostadspolitiken i sin rätta kontext. Dessutom beskrivs här kortfattat hur hyres- och ägarmarknaderna ser ut och hur de fungerar.

Därefter följer en översiktlig genomgång av hur tysk bostadspolitik utvecklats sedan krigsslutet 1945 och var den bostadspolitiska debatten just nu befinner sig. Här introducerar vi också rapportens grundläggande tes, nämligen att tysk bostadspolitik verkar ha rört sig från stat till marknad, och tillbaka.

I avsnitt tre går rapporten mer på djupet och redogör för bostadspolitikens inriktning och utformning på fyra olika områden: fysisk planering, fastighetsbeskattning, hyreslagstiftning och social bostadspolitik. Syftet här är att ge en heltäckande bild av det politiska ramverket. Här finns det likheter, men också tydliga och intressanta skillnader mellan länderna.

Rapportens fjärde avsnitt tittar närmare på hur länderna presterar på en rad olika områden. Mer specifikt redovisas statistik över allt från hushållens boendekostnader, trångboddhet, nyproduktionstakt och rörlighet på bostadsmarknaden.

Rapporten avslutas med en kort analys och sammanställning av fem lärdomar Sverige kan dra från Tyskland och tysk bostadspolitik.



1. Bostadslandet Tyskland

1.1 Politiskt system

Tyskland är en förbundsstat, vilket innebär att den politiska makten delas mellan förbundet (*Bund*) med säte i Berlin, och de sexton delstaterna (*Länder*). Kompetensfördelningen regleras i författningen och varierar mellan politikområden. Förbundet ansvarar för områden som försvar, utrikespolitik och utrikeshandel, medan delstaterna själva styr över exempelvis skol- och utbildningsystem, polisväsende och kulturpolitik. Därtill finns det en rad områden med delad kompetens mellan förbund och delstat, till vilka bostadspolitik räknas. Sammantaget ligger mycket politisk makt hos delstaterna, och många av de lagar och myndigheter som invånarna till vardags kommer i kontakt med är delstatens, snarare än förbundets.

Förvaltningsstrukturen i landet är inte enhetlig och därför bitvis svåröverblickbar. Berlin, Hamburg och Bremen är stadsstater, vilket innebär att delstat och lokal förvaltning går ihop.¹ I övriga delstater finns under delstatsnivån i stället ett antal kommuner med egna förvaltningar. Totalt sett uppgår antalet tyska kommuner till nästan 11 000 och de är i många fall mycket små. Mindre kommuner organiserar sig därför i sekundärkommuner, eller kretsar (*Landkreise*), för att på ett rimligt sätt kunna hantera sina förvaltningsuppgifter. Större kommuner är vanligtvis kretsfria.

1.2 Ekonomi

Tysklands ekonomi är i dagsläget tredje störst i världen (efter USA och Kina), och därmed också klart störst i EU. Historiskt har landet följt en exportinriktad tillväxtmodell, med världsledande företag inom tillverkning av allt från fordon och maskiner, till kemikalier och läkemedel. Under de senaste årtiondena har utökad frihandel, införandet av Euron och stora arbetsmarknadsreformer gett exporten ytterligare vind i seglen.²³ Under 00- och 2010-talen kom Tyskland på så sätt att bygga upp enorma handelsöverskott mot andra ekonomier, både inom och utanför Europa. Samtidigt som exporten i många avseenden fungerat som draglok för den inhemska ekonomin, har framgångarna också blivit allt mer kontroversiella. Redan under Eurokrisen varnades det för obalanser i valutaområdet, och inte minst för president Donald Trump har handelsöverskottet gentemot USA utvecklats till något av ett rött skynke.

När USA nu aviserar skarpa tullhöjningar slår det hårt mot ett redan provat Tyskland. På en mer övergripande nivå brottas landet nämligen med en rad problem som riskerar att hämma den långsiktiga tillväxten: en snabbt åldrande befolkning, bristande digitalisering, stora investeringsunderskott i kritisk infrastruktur, samt långtgående energi- och säkerhetspolitiska konsekvenser av krig i närområdet. Den pågående övergången från förbränningsmotorer till elmotorer har dessutom inneburit att bilindustrin på kort

¹ Delstaten Bremen är ett specialfall och består av två städer: Bremen och exklaven Bremerhaven. Staden Bremens förvaltning är densamma som delstaten, medan Bremerhaven har en egen lokal förvaltning.

² Efter den ekonomiska krisen i början av 00-talet sjösattes stora reformer inom ramen för programmet *Agenda 2010*. Regler för arbetslöshetsersättning skärptes och låglönesektorn expanderade, inte minst genom s.k. "mini-jobs". Reformerna ledde till lägre arbetslöshet, men enligt kritiker också till sämre arbetsvillkor och stagnerande löner.

³ Euron bedöms vara svagare än vad en tysk nationell valuta hade varit, vilket gynnar tysk export.

tid tappat viktiga konkurrensfördelar. Under 2023 och 2024 har tillväxten i landet varit i princip obefintlig och det ekonomiska läget tar allt större utrymme i den politiska debatten. Mot bakgrund av detta sker nu en omvärdering och omläggning av den ekonomiska politiken. Till exempel planerar regeringen för kraftigt ökade offentliga investeringar under de kommande åren.

Trots att den ekonomiska utvecklingen just nu haltar något, är Tyskland tveklöst ett mycket rikt land. Både landets BNP per capita och levnadsstandard är bland de högsta i världen, på ungefär samma nivåer som i Sverige.

Tabell 1. Utfall, välstånd- och utvecklingsmått.

Mått	Tyskland	Sverige
Befolkning (miljoner invånare)	83,5	10,6
Befolkningsförändring, 1990 – 2024 / 2014–2024	5,2% / 3,3%	23,9% / 9,4%
Medianålder, år, 2004/2024	39 / 45,5	39,7 / 41
Befolkningstäthet (invånare per kvadratkilometer)	235	26
Bebyggd och anlagd mark, % av landyta	14,5 %	3 %
BNP-tillväxt, snitt 2014–2024 / 2020–2024	1,0% / 0,1%	1,9% / 1,1%
BNP per capita (real, EUR)	42 580	48 300
Arbetslöshet	3,4%	8,4%
Låglönessektor, % av arbetsmarknad	19,0%	4,1%
Hushållens skulder, % av BNP	49,9%	83,4%
Skattekvot, % av BNP	40,3%	42,1%
Statsskuld (Maastricht), % av BNP	62,5%	33,5%
Offentliga utgifter, % av BNP	49,5%	50%
Inkomstjämlighet (GINI, 0–1)	29,5	27,6
Human Development Index (HDI)	0,95	0,95
Risk för fattigdom, % av befolkning	21,1%	17,4%

Källa: Eurostat, Ekonomifakta, Destatis, SCB.



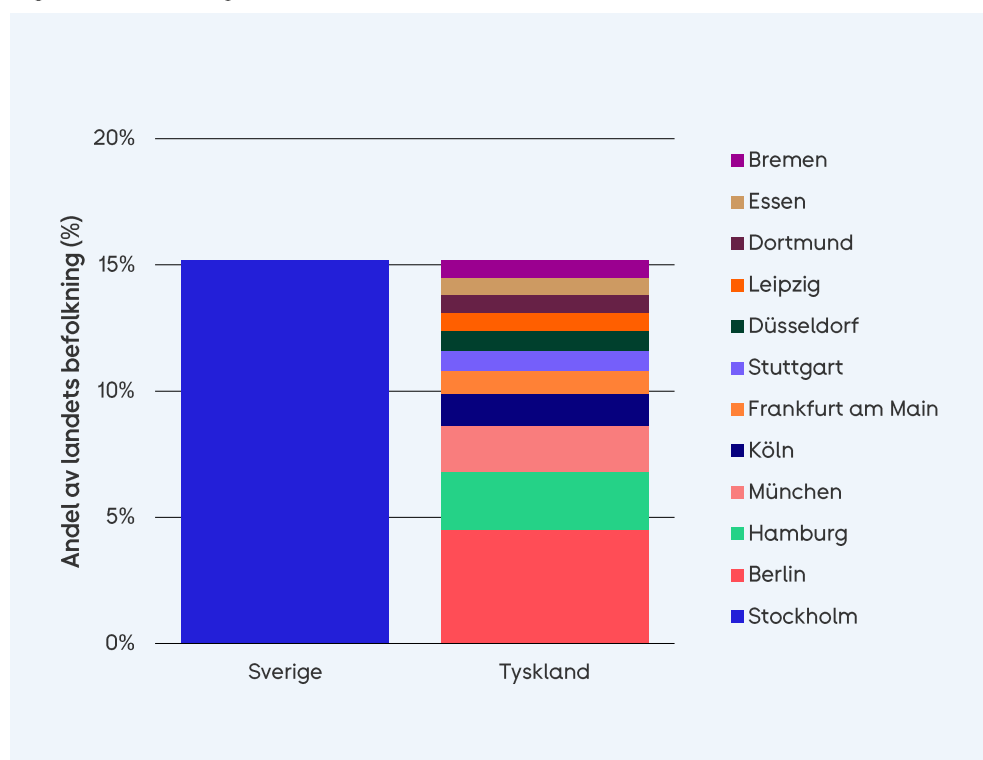
Under 2023 och 2024 har tillväxten i landet varit i princip obefintlig och det ekonomiska läget tar allt större utrymme i den politiska debatten.

1.3 Demografi och geografi

Med sina 84 miljoner invånare är Tyskland EU:s folkrikaste land, ungefär åtta gånger större än Sverige. Trots förhållandevis stor invandring på senare tid växer Tysklands befolkning långsamt. Sedan återföreningen 1990 har befolkningmängden ökat med runt fem procent, vilket kan jämföras med hela 24 procent i Sverige. Den långsamma befolkningsutvecklingen bidrar till en snabbt åldrande befolkning; bara sedan 2004 har medianåldern ökat från 39 till knappt 46 år, jämfört med 40 till 41 år i Sverige.

Kännetecknande för Tyskland är att befolkningen är utspridd över ett flertal storstadsregioner, snarare än koncentrerad till en eller ett par storstäder. Medan Stockholms tätort står för cirka 15 procent av Sveriges befolkning, utgör Berlin bara 4,5 procent i Tyskland. För att motsvara Stockholms andel av Sveriges befolkning krävs att man räknar ihop befolkningen i de elva största tyska städerna.

Figur 1. Befolkningskoncentration till de största städerna, 2023.



Källa: Eurostat. Anm. Siffrorna påverkas i hög grad av hur områdena avgränsats, och resultaten ska därför ses som en fingervisning snarare än en exakt bild av verkligheten. Eurostats befolkningssiffra för Stockholm (1,6 miljoner) ligger nära SCB:s siffra för tätorten Stockholm.

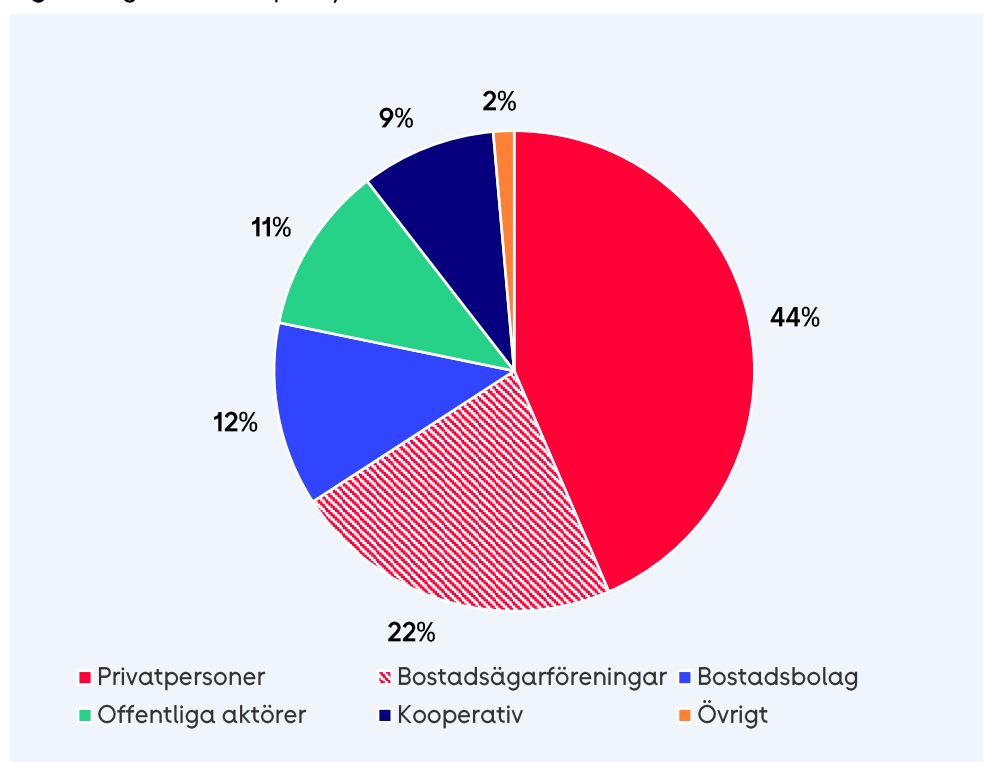
Med en mindre landyta och en avsevärt större befolkning blir befolkningstätheten givetvis också högre än i Sverige. I Tyskland bor ungefär 235 personer per kvadratkilometer, vilket är nästan tio gånger fler än i Sverige (26). Därtill tas en betydligt större del av landets yta i anspråk för bebyggelse och jordbruk. Dessa yttre omständigheter formar landets bostadsförsörjning och bostadspolitik. Exempelvis är hållbar markanvändning en central politisk fråga, och ramverket för fysisk planering genomsyras av en medvetenhet om att en stor del av nya bostäder framöver måste tillkomma genom förtätning, snarare än nyexploatering (se avsnitt 3.1).

1.4 Hyresmarknad

Vad gäller upplåtelseformernas fördelning sticker Tyskland ut genom en mycket stor hyressektor. Enligt Eurostat bor 53 procent av tyska hushåll i en hyresbostad, vilket är den högsta andelen i hela EU. Att köpa en bostad i Tyskland är ofta en dyr och krånglig process, med stränga krav på kontantinsats (20 – 30 procent) och höga stämpelskatter och avgifter. Dessutom är fastighets- och markskatten i många fall mer omfattande än i Sverige, samtidigt som det inte finns något ränteavdrag för privatbostäder. I kombination med en historiskt sett balanserad hyreslagstiftning gör detta att många hushåll, även bland dem med högre inkomster, väljer att hyra livet ut.

Vidare finns det stora skillnader mellan länderna i hur ägarstrukturen på hyresmarknaden ser ut. I Sverige ägs hyresfastigheter i regel av fastighetsbolag, vilket innebär att små s.k. "hobbyvärdar" är relativt ovanliga. I Tyskland spelar privatpersoner däremot en betydligt större roll på hyresmarknaden och inte minst bland mer förmögna tyskar är det populärt att investera i en "pension av sten". År 2011 stod privatpersoner och bostadsägarföreningar för ungefär två tredjedelar av det totala hyresbeståndet. Därutöver finns privata bostadsbolag, samt kooperativa och offentliga (oftast kommunala) fastighetsägare.

Figur 2. Ägarstruktur på hyresmarknaden, 2011.



Källa: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Inbakat i dessa kategorier finns också drygt en miljon socialbostäder ($\approx 2,5$ procent av beståndet). Till skillnad från i många andra länder utgör dessa ingen separat ägarkategori och är inte nödvändigtvis offentliga. Tyska socialbostäder utmärker sig istället genom att offentliga subventioner villkoras mot att bostaden under en given tidsperiod

hyrs ut billigt till behövande hushåll. När bindningstiden gått ut kan bostäderna sedan hyras ut på den ordinarie hyresmarknaden. Eftersom det sedan en lång tid tillbaka är betydligt fler socialbostäder som lämnar systemet än som tillkommer genom nybyggnation, minskar beståndet kontinuerligt. Sedan 2006 har antalet socialbostäder i landet halverats, från drygt två till en miljon (Deutscher Mieterbund, 2024).

1.5 Ägarmarknad

Den stora hyressektorn innebär att Tyskland har jämförelsevis få bostadsägare. År 2024 var ägarandelen ungefär 47 procent, vilket alltså är den lägsta siffran i hela EU. Den låga andelen bostadsägare har flera förklaringar, bland annat de skäl som nämnts ovan. Ytterligare en förklaring som ofta anförs är att det länge var i princip juridiskt omöjligt att köpa enstaka lägenheter i flerbostadshus, vilket givetvis bidrog till färre bostadsägare och en större hyressektor (Kohl, 2016).⁴ Fram till nyligen var bostadspriserna också relativt stabila, vilket bör ha minskat intresset för att göra "bostadskarriär", jämfört med i Sverige eller andra länder med en längre historia av snabba prisökningar.

Att ägarandelen nu sjunker ytterligare följer däremot en bred global trend. En förklaring som ofta anförs är att de senaste årens snabbt stigande bostadspriser förvisso förstärker incitamenten att äga, men också ställer allt högre krav på hushållens ekonomi. Resultatet är att vissa grupper stängs ute, framför allt de som ännu inte tagit första steget in på marknaden. Som snabbast tenderar ägarandelen att sjunka just bland grupper med mindre eget kapital, exempelvis låginkomsthushåll och unga vuxna (Hiller et al., 2024). Även bland barnfamiljer sjunker ägarandelen snabbt, eftersom priserna på småhus och större lägenheter för många fallit helt utom räckhåll. Precis som i Sverige är skillnaden mellan olika landsändar samtidigt stor. I stadsstaterna Berlin, Hamburg och Bremen är andelen ägarbostäder så låg som 15 – 20 procent. Som högst är den i Saarland i västra Tyskland, där ungefär sex av tio bostäder är ägarbostäder.

Tyskland har i dag lägst ägarandel bland alla EU:s medlemsländer. Att ta första steget in på marknaden verkar dessutom bli allt svårare och ägarandelen har på senare tid sjunkit ytterligare, från redan låga nivåer.

⁴ För mer detaljerade redogörelser, se rapportens Berlin-bilaga.



2. Tysk bostadspolitik sedan 1945: från stat till marknad, och tillbaka?

Krig, flyktingkris och bostadsnöd

Våren 1945 låg stora delar av Tyskland i ruiner. Från 1943 och framåt, och framför allt under krigets sista månader, hade de allierade bombräderna blivit allt mer omfattande och allt mer urskillningslösa. Till skillnad från infrastruktur och industri var bostadsområden lätta att upptäcka och träffa från luften, och efter flera år av krig framstod bombning av tyska städer som en legitim metod för att tvinga nazistregimen till kapitulation. Samtidigt som bomberna föll pressade de allierade trupperna framåt från både väst och öst, och Nazityskland hade inte längre särskilt mycket att sätta emot. I maj 1945 var den villkorslösa kapitulationen ett faktum.

Idag kan vidden av förstörelsen vara svår att greppa. Sammanlagt släpptes mellan en och två miljoner ton sprängmedel över tyska städer. Ungefär hälften av bostadsbeståndet i städer som Berlin, München och Stuttgart var förstört. I Hamburg och delar av Ruhr var siffran närmare två tredjedelar (Durth & Gutschow, 1988, som citeras i Höhn & Focke, 2024, p. 5). Antalet bostadslösa vid krigsslutet uppskattas till ungefär nio miljoner, samtidigt som ytterligare tolv miljoner flyktingar invandrade från de områden som efter kriget hade tillfallit Polen och Sovjetunionen. Bara i västzonerna saknades därmed ungefär 5,5 miljoner bostäder för att någorlunda möta behoven (Egner, 2019, p. 94). Bristen medförde att många tvingades att leva i ruiner, och sjukdomar som difteri, tyfus och tuberkulos härjade i de trångbodda städerna.

År 1949, fyra år efter krigsslutet, grundades förbundsrepubliken Tyskland (BRD) på det territorium som stod under västallierat styre, medan den sovjetiska ockupationszonen uppgick i tyska demokratiska republiken (DDR). Västberlin, som juridiskt sett inte var del av det nybildade Västtyskland utan under fortsatt allierad kontroll, utvecklades till en västlig ö i det mer eller mindre sovjetstyrda DDR. Delningen av staden skulle senare bokstavligen talat cementeras, i och med byggandet av muren 1961.⁵



[...] ungefär hälften av bostadsbeståndet i städer som Berlin, München och Stuttgart var förstört. I Hamburg och delar av Ruhr var siffran närmare två tredjedelar.

Uppbyggnad och utbyggnad

Mot bakgrund av krigsförstörelsen var det uppenbart att den nybildade förbundsrepubliken skulle behöva prioritera återuppbyggnad och en stabilisering av bostadsmarknaden. Något förenklat skedde detta genom en kombination av stora subventioner och långtgående regleringar.

⁵ Observera att både kapitlet och rapporten som helhet primärt fokuserar på Förbundsrepubliken (Västtyskland). Detta beror till stor del på en mycket bättre tillgång på trovärdigt material och utvecklingen efter 1989/90.

Exempelvis förlängdes krigsårens mycket stränga hyresreglering, vilket innebar fortsatt frysta hyresnivåer och i princip ett förbud på att avsluta kontrakt eller vräka hyresgäster. Detta hindrade förvisso fastighetsägare från att profitera på nödsituationen, men löste naturligtvis inte den underliggande bostadsbristen. Parallellt sättes därför stora subventionsprogram i syfte att driva på nyproduktionen. Framför allt första *Wohnungsbaugesetz* från 1950 innehöll en rad åtgärder för att få igång byggandet.

Fastighetsägare kunde nu få stora subventioner i form av förmånliga lån och investeringsstöd, mot att hyrorna hölls nere under återbetalningstiden och att myndigheterna fick anvisningsrätt.⁶ Fastighetsägare som förpliktigade sig till begränsningar på hyresnivån kunde dessutom få slopad fastighetsskatt. För helt egenfinansierad och osubventionerad nyproduktion släpptes samtidigt hyrorna fria i syfte att locka ytterligare privat kapital till bostadssektorn. Ett annat viktigt bostadssocialt inslag från den här tiden var den s.k. *Wohnungsgemeinnützigkeit*, vilken gav non-profit-aktörer särskilda skattelättnader mot att de tillämpade självkostnadshyror och begränsningar på avkastningen (Deutscher Bundestag, 2013). År 1951 infördes sedan omfattande skattesubventioner också till köp av egen bostad, i syfte att sprida bostadsägandet i bredare grupper (Kiehle, 2021). Dessa skulle över tid växa till betydande kostnadsposter i statsbudgeten.

Den bostadspolitiska kraftsamlingen gav resultat och under republikens första årtionde byggdes ungefär 5,5 miljoner bostäder, varav 3,3 miljoner socialbostäder. I slutet av 50-talet var den akuta fasen därmed avklarad. Nu förbereddes i stället för en liberalisering av bostadspolitiken.

Vid krigsslutet 1945 stod nästan tjugo miljoner människor utan bostad. Bostadsbyggande hade därför högsta prioritet och under förbundsrepublikens första årtionde byggdes omkring 5,5 miljoner nya bostäder.

Staten går från dominerade till stöttande kraft

Från 1960 och framåt inleddes så en period av stegvis marknadsanpassning på det bostadspolitiska området. Krigsårens heltäckande och mycket stränga hyresreglering avskaffades, och ersattes av mjukare varianter (Doralt, 2023). Detta möjliggjordes bland annat av en bättre balans på marknaden, ett stort socialt och non-profit bestånd, samt införandet av bostadsbidrag till behövande hushåll. Det snabbt växande välbästandet, befolkningstillväxten och fortsatta subventioner medförde samtidigt att nyproduktionstakten förblev hög även en bit in på 80-talet, innan den sjönk kraftigt. Framför allt nyproduktionen av socialbostäder skruvades nu ner, vilket hängde ihop med att bostadskrisen i viss mån ansågs löst. Mot slutet av 1980-talet konstaterade bostadsminister Oscar Schneider att:

⁶ Detta är i stora drag samma system för socialbostäder som gäller ännu i dag.

*"[b]ostadsförsörjningen i landet inte är bra. Den är inte mycket bra. Den är utmärkt."*⁷

Med undantag för åren precis efter återföreningen, då de offentliga stöden till sanering och bostadsbyggande tillfälligt ökade igen, skulle trenden mot mer marknad och mindre stat komma att fortsätta under 90-talet. Stora offentliga bestånd såldes till privata fastighetsägare, samtidigt som den särskilda skattestatusen för non-profit-aktörer slopades (Kiehle, 2021). Dessa förändringar, i kombination med ett socialt bostadsbyggande på sparlåga, gjorde att marknadslogiken fick ett allt tydligare genomslag. Särskilt stora blev konsekvenserna i Berlin och andra östtyska städer, där privatisering av offentligt bostadsbestånd i många fall blev ett villkor för att få hjälp med sanering av skulder från DDR-tiden.⁸ Eftersom utbudet av bostäder var stort och befolkningstillväxten låg, präglades perioden ändå av lugn på bostadsmarknaden (Mense et al., 2018). På vissa håll, kanske framför allt i Berlin, fanns till och med ett stort överutbud av bostäder (Böhler & Kayser, 2021).

Större bostadspolitiska reformer skedde först 1996, då de mycket generösa skattelättnaderna för bostadsköp ersattes med ett kontantstöd. På sikt ledde detta till kraftigt minskade utgifter för det som hade utvecklats till Tysklands dyraste subvention genom tiderna (Egner, 2019; Kiehle, 2021). Under början av 00-talet avskaffades också slutligen programmet för socialt bostadsbyggande och ersattes istället med en modell som var både mindre omfattande och mer inriktad på befintligt bestånd (Egner, 2019, p. 98). Några år senare skulle ansvaret för det subventionerade bostadsbyggandet dessutom flyttas till att helt ligga på delstaternas bord. Allt detta ledde till att byggandet av socialbostäder sjönk ytterligare. Däremot gjordes nu en första anpassning av bostadsbidraget till de nya, högre hyresnivåerna. Detta befäster bilden av att staten hade intagit en stöttande, snarare än en ledande roll på bostadsmarknaden. Sedan 1945 hade landet rört sig från skarpa regleringar och breda subventioner, till liberalisering och behovsprövade efterfrågestöd; ett skifte som beskrivits som en övergång från bostadspolitik till bostadsmarknadspolitik (Egner, 2019).



Sedan 1945 hade landet rört sig från skarpa regleringar och breda subventioner, till liberalisering och behovsprövade efterfrågestöd; ett skifte som beskrivits som en övergång från bostadspolitik till bostadsmarknadspolitik.

Bostadspolitiken återuppstår

Några år in på det nya millenniet kom trycket på bostadsmarknaden återigen att öka. Åtminstone från 2010 och framåt stod det klart att utbudet inte längre hängde med efterfrågan i de större tillväxtområdena. Snabbt stigande priser och hyror (nya avtal)

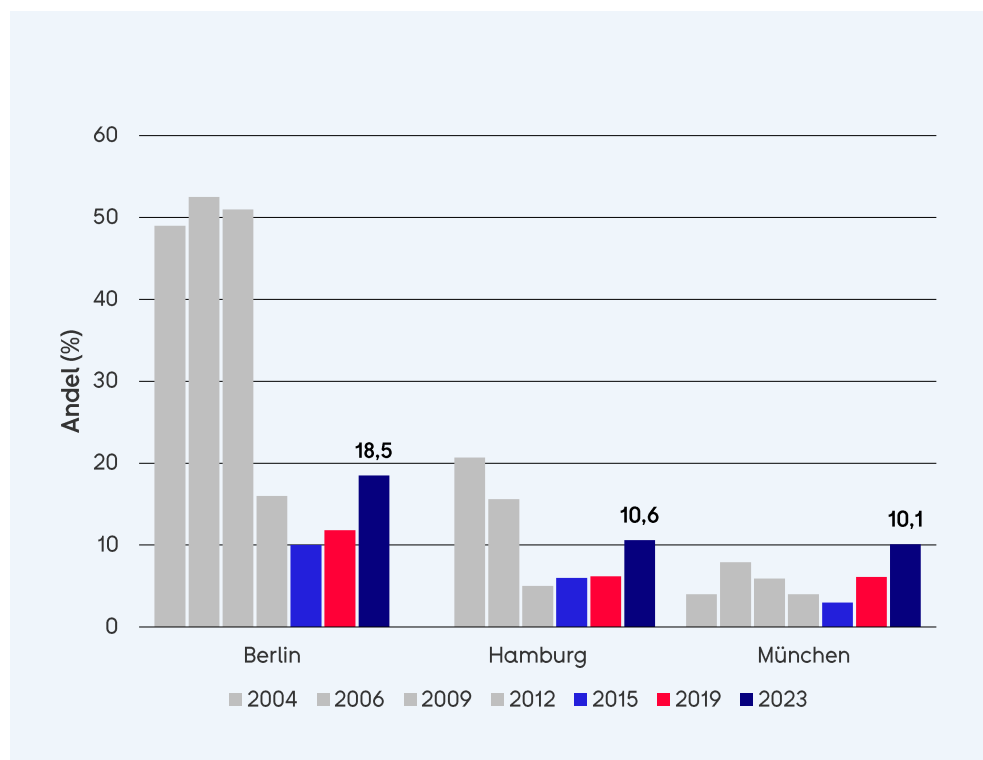
⁷ Original: "Die Wohnungsversorgung in unserem Lande ist nicht gut. Sie ist nicht sehr gut. Sie ist ausgezeichnet." Citerat i Egner, (2019)

⁸ Se rapportens Berlin-bilaga.

ledde till att det blev allt svårare att ta första klivet in på den ägda marknaden, att konkurrensen om rimligt prissatta bostäder hårdnade, och att många bostadsområden genomgick snabba gentrifieringsprocesser. I Berlin och andra stora städer ledde detta till ett växande missnöje med situationen på bostadsmarknaden.

De senaste tio åren har utvecklingen mot högre boendekostnader fortsatt. Bara sedan 2015 har hyresindexet för nya avtal ökat med mellan 35 och 60 procent i de största städerna. I städer som Berlin och Leipzig har genomsnittshyran princip fördubblats under samma period.⁹ Det växande gapet mellan gamla och nya avtal skapar dessutom skeva incitament för såväl hyresgäster som hyresvärdar, vilket ytterligare försämrar marknadens funktionssätt. Därtill har antalet socialbostäder halverats sedan början av 00-talet, vilket innebär att det i dag bara är de allra mest behövande som kan räkna med en subventionerad lägenhet (se avsnitt 3.3 och 3.4).

Figur 3. Andel som anser det lätt att hitta bra bostad till rimligt pris.*



Källa: Europeiska kommissionen/ Eurostat [Perception survey].

* Påståendet: "In this city, it is easy to find good housing at a reasonable price". Sammanslagning av svarsalternativen "strongly agree" och "somewhat agree".

Framför allt i Berlin har upplevda försämringar på bostadsmarknaden lett fram till flera mer eller mindre radikala politiska initiativ. År 2020 beslutade Berlins representanthus exempelvis att införa en mycket hård hyresreglering (*Mietendeckel*), vilket sände chockvågor genom det politiska systemet. Regleringen innebar i många fall helt frysta eller till och med sänkta hyror, och möttes av massiv kritik från bland annat

⁹ Hyresindexet GREIX är framtaget av *Kiel Institut für Weltwirtschaft* och följer hyresutvecklingen i ett över tid likvärdigt bestånd. Den rena hyresökningen är, precis som i Sverige, ännu högre, till följd av upprustningar, renoveringar etc.

fastighetsägare och näringsliv. Våren 2021 upphävdes regleringen av författningsdomstolen, då Berlins styre ansågs sakna mandat för den typen av ingrepp. Hösten 2021 röstade Berlinborna dessutom ja till ett förstatligande av delar av det privata hyresbeståndet. Bakgrunden till folkomröstningen ligger i initiativet *"Deutsche Wohnen und Co. Enteignen"*, som fortfarande arbetar för en praktisk omsättning av förslagen.

Pådrivna av den allmänna opinionen har politikerna varit tvungna att agera – både symboliskt och i handling. Olaf Scholz talade under sin tid som förbundskansler exempelvis om rimligt prissatta bostäder som vår tids sociala fråga.¹⁰ Under hans styre inrättades för första gången på flera decennier också ett särskilt departement för bostads- och byggfrågor. För att råda bot på bostadsbristen utfärdade förra regeringen dessutom ett högt uppsatt mål om att bygga 400 000 bostäder per år, varav 100 000 socialbostäder. Att ambitionsnivån i bostadspolitikerna successivt har stegrats under 2010- och 2020-talen syns också i den ständigt växande listan över genomförda och planerade reformer (se nedan).

Bostadspolitiska åtgärder i urval (se kap. 3)

- **Fysisk planering**
 - Den kommunala förköpsrätten stärks (2021)
 - Kommunernas möjlighet att besluta om byggplikt stärks (2021)
 - Förenklingar i planerings- och tillståndprocesser införs (2021)
 - Ytterligare förenklingar införs i och med "Byggturbon" (2025)
- **Fastighetsbeskattning**
 - Utökade avskrivningsmöjligheter för bostadsinvesteringar införs (2019, 2024)
 - Fastighetsskatten reformeras (2025)
 - Möjlighet till "straffskatt" på outnyttjade byggrätter införs (2025)
- **Hyreslagstiftning**
 - Sänkt tak för tillåten hyreshöjning i pågående avtal (2013)
 - Hyresbromsen införs (2015)
 - Hyresbromsen skärps (2019)
 - Hyresspeglarna anpassas för att sänka hyresökningstakten (2019)
 - Hyrestak (Berlin) införs och ogiltigförklaras (2020/2021)
- **Subventioner och social bostadspolitik**
 - Förbundets finansiering av nya socialbostäder utökas kraftigt (2019 - 2029)

¹⁰ Original: "Bezahlbares Wohnen ist eine, wenn nicht die zentrale soziale Frage unserer Zeit" ("Scholz Sieht Keine Systemkrise Beim Wohnungsbau in Deutschland," 2023).

- Reform och kraftig stärkning av bostadsbidraget (2023)
- *Neue Wohngemeinnützigkeit* införs (2024)

Tagna var för sig innebär åtgärderna inte något systemskifte i tysk bostadspolitik. Däremot signalerar den upptrappade aktiviteten både en insikt om bristerna i det nuvarande systemet, och en förskjutning i balansen mellan marknad och stat. Med vissa undantag innebär åtgärderna nämligen att det politiska inflytandet över marknaden har ökat, både genom reglering och aktiva insatser. Till exempel har kommunernas befogenheter stärkts, hyresregleringen blivit mer omfattande, och subventionerna till socialt bostadsbyggande utökats kraftigt. Återinförda skattelättnader för non-profit-aktörer tyder dessutom på en önskan om att få fram permanenta komplement till den vinstdrivna bostadsförsörjningen.

Ännu råder osäkerhet kring vilken effekt åtgärderna har haft och kan tänkas få framöver. Hyresbromsen, till exempel, har tillämpats i nära tio års tid, men hyrorna i nya avtal fortsätter ändå att öka i snabb takt. Detta har lett till återkommande kritik och diskussioner om huruvida den fungerar i praktiken. Å andra sidan har hyresbromsen under tiden både skärpts och förlängts, vilket tyder på att politiken fortsatt ser den som ett värdefullt bostadspolitiskt verktyg. Vad gäller bostadsbyggandet är tempot förhållandevis lågt, och det är inte uppenbart i vilken utsträckning reformerna kan förväntas ändra på detta. Att den nya regeringen inte längre talar om konkreta, kvantitativa mål för byggandet skulle kunna tolkas som att den tidigare ambitionen om 400 000 bostäder per år även framöver anses vara utom räckhåll. Å andra sidan visar den ovan citerade enkätundersökningen att synen på bostadsmarknaden faktiskt förbättrats något sedan pandemin, även om det är svårt att dra några långtgående slutsatser.

Sammanfattningsvis är det alltså ännu för tidigt att uttala sig om resultaten av de olika bostadspolitiska satsningarna. Bostadsmarknaden styrs av många komplexa och trög-rörliga processer, och det lär därför dröja ett antal år innan insatserna kan utvärderas på ett rimligt sätt. Oaktat detta är det uppenbart att den tyska bostadspolitiken just nu genomgår något av en pånyttfödelse.



3. Fördjupning - Bostadspolitikens ramar

3.1 Fysisk planering och markpolitik

Eftersom mark är en begränsad naturresurs präglas den fysiska planeringen ofta av skarpa intressekonflikter. Detta gäller inte minst i ett land som Tyskland, där andelen bebyggd och anlagd markyta är omkring fem gånger större än i Sverige och befolkningstätheten nästan tio gånger så hög.¹¹ Ett tydligt exempel är att målsättningen om kraftigt minskad nyexploatering existerar parallellt med planer på ett omfattande bostadsbyggande och stora infrastruktursatsningar.¹² I hög grad är det inom planeringssystemet som sådana konflikter måste hanteras.

Grunddrag och nyckelaktörer

Plansystemet sträcker sig över fyra politiska nivåer: nationell, delstat, regional och kommunal. Kommunerna är systemets nyckelaktörer och har precis som i Sverige planmonopol, d.v.s. ensamrätt i att utfärda bindande markanvändningsplaner.

Respektive nivå har ansvar för:

- **Nationell nivå:** framtagande av strategier och målbilder för fysisk planering i hela landet. Nuvarande policydokument togs fram 2016 och innehåller övergripande utvecklingsstrategier inom tematiska områden som ekonomisk konkurrenskraft, klimatanpassning, och minskad nyexploatering (Ministerkonferenz für Raumordnung, 2016). Dokumentet är inte bindande, men ska ge impulser för arbetet på lägre nivåer i planeringshierarkin. Den nationella nivån har också helhetsansvar för vissa specifika sektorer som kritisk infrastruktur eller kustområden.
- **Delstatsnivå:** framtagande av bindande styrdokument. Planernas utformning varierar, men innehåller vanligtvis riktlinjer för hur mark och andra resurser inom delstatens gränser ska utvecklas. Här sker också en övergripande sammanvägning av olika intressen (bostadsbyggande, natur- och klimatskydd, infrastruktur, energiproduktion etc.). Därutöver är det genom delstatsplanerna som nationella mål och strategier omsätts i praktiken. Delstaterna har också rätt att lagstifta om byggregler i så kallade *Landesbauordnungen*.
- **Regional nivå:** konkretisering av delstatsplanerna inom planeringsregioner, vilka täcker ungefär 10 – 30 procent av markytan i en delstat. Planeringsregionerna sätts samman av kommuner som delar gränser, eller som av andra skäl behöver koordinera den fysiska planeringen. Här kan det exempelvis handla om att säkra långsiktigt behov av bostäder genom att identifiera områden som lämpar sig för förtätning eller exploatering. Regionalplaneringen är också ett viktigt forum för att enas kring övergripande mål och lösa konflikter som kan uppstå kommunerna emellan.

¹¹ Andel bebyggd och anlagd mark: 14,5 vs. 3 procent. Befolkningstäthet: 235 vs. 26 personer per km².

¹² Avsnittet bygger till stor del på Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2018) & OECD (2017).

- **Kommunal nivå:** utveckling och beslut om slutgiltiga markanvändningsplaner. Översiktsplaner (*Flächennutzungsplan*) tas fram för hela kommunens yta och är bindande för offentliga aktörer. Översiktsplanerna kräver godkännande från högre instans innan de träder i kraft. Detaljplaner (*Bebauungsplan*) är bindande för samtliga aktörer och tas bara fram vid behov. Förutsatt att detaljplanen håller sig till rådande översiktsplan kan kommunen själv besluta om implementering. I de allra flesta fall kräver nybyggnation att en detaljplan tas fram eller förändras, vilket ger kommunen en stark förhandlingsposition gentemot andra aktörer.

Något som ägnas stort utrymme i det tätbefolkade Tyskland är frågan om hållbar markanvändning. En konkret målsättning är att inte nyexploatera mer än 30 hektar per dag, och principen *Innenentwicklung vor Aussenentwicklung* betonar att förtätning är att föredra framför nyexploatering (Schmidt-Eichstaedt, 2018). Faktum är att en stor del av bostadsbyggandet i Tyskland också sker genom just förtätning. I redan bebyggda områden kan det numera räcka med förenklade detaljplaneprocesser, vilket innebär att många tids- och resurskrävande delar faller bort. I vissa fall kan kravet på detaljplan till och med slopas helt. Förutsättningen här är att förtätningen sker i ett område som sedan tidigare saknar detaljplan, och att byggnationen passar in i omgivningarna (Pätzold et al., 2023).

I oktober 2025 röstade förbundsdagen dessutom för att införa en tidsbegränsad "bygg-turbo". Konkret innebär detta att kommunerna får ännu större möjligheter att frångå eller slopa ordinarie detaljplaneprocesser för att korta ledtiderna, framför allt vid förtätningsprojekt. Bygg-turbon gör det dessutom enklare att genomföra till- och ombyggnationer, samtidigt som den förlänger fristen för kommunernas utökade befogenheter vad gäller exempelvis förköpsrätt och beslut om byggplikt (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025).

I Tyskland framstår förtätning som den självklara vägen till ett både större och mer hållbart bostadsbyggande.

Kommunernas incitamentsstruktur

Kommunerna har vissa uppenbara ekonomiska incitament att planera för fler bostäder. Exempelvis kan en aktiv mark- och bostadspolitik bidra till en förstärkning av skatteunderlaget – inte minst genom mark- och fastighetsskatten (*Grundsteuer*) som kommunerna i hög utsträckning själva bestämmer över (se avsnitt 3.2). I teorin innebär detta att det finns en tydlig uppsida i att växa och planera för många nya bostäder. Å andra sidan medför en större befolkning också kostnadsökningar för fysisk och social infrastruktur. Framför allt på kort- och medellång sikt kan dessa vara svåra för kommunen att hantera. I slutändan är det alltså inte självklart att ökade skatteintäkter från fler bostäder väger upp kostnaderna som följer (Dembski, 2020; Götze & Hartmann, 2021).

Därtill väcker nybyggnation ofta lokalt motstånd. Kommuninvånare som upplever att det egna bostadsområdet påverkas negativt av planerad nybyggnation kan genom olika metoder försöka hindra projektet. Detta fenomen brukar kallas NIMBY:ism (Not In My Backyard) och är ett huvudbry för lokalpolitiker även i Tyskland, kanske inte minst på

grund av fokuset på förtätning (Shahab et al., 2021, p. 1137). Vissa kommunföreträdare uppger att just sådana konflikter med invånare har en större påverkan på kommunens vilja att planera fler bostäder än eventuella skattemässiga och ekonomiska incitament (Götze & Hartmann, 2021, p. 6).

Kommunernas verktygslåda

Kommunernas kanske viktigaste verktyg för att styra bostadsbyggandet är villkorade anvisningar av kommunal mark. Detta förutsätter dock ett tillräckligt innehav av kommunal mark, vilket inte alltid är fallet i Tyskland (Granath Hansson, 2019, p. 19). För att kompensera för detta kan kommunerna dra nytta av den kommunala förköpsrätten, eller inleda s.k. särskilda stadsutvecklingsåtgärder (*SEM, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*). Detta ger dem rätten att förvärva all mark inom ett avgränsat område, skapa byggrätter, och sedan sälja vidare för fortsatt utveckling enligt tydliga riktlinjer. Både kommunala förköp och SEM innebär ingrepp i äganderätten, och förutsätter ett tydligt samhällsnyttigt perspektiv (Bunzel, 2018; Bunzel et al., 2023, p. 45).

Samtidigt har kommunerna ett betydande inflytande över bostadsbyggande även på privat mark, då många byggprojekt förutsätter nya eller utökade byggrätter. Sådana detaljplaneändringar leder ofta till kraftigt ökade markvärden, vilket ger kommunen en stark förhandlingsposition att avtala om kostnadsdelning med markägaren. I dag är det snarare regel än undantag att markvärdesökningar på detta sätt finansierar både planeringsarbetet och nödvändig offentlig infrastruktur, men också en viss kvot rimligt prissatta bostäder. Många kommuner har beslutat om generella ramverk (*Baulandmodelle*) för denna typ av stadsbyggnadsavtal, och de utgör i dag ett centralt verktyg för att styra bostadsbyggande på privat mark (Dembski, 2020; Hartmann & Wenner, 2025; Pätzold et al., 2023).¹³

För att förmå markägare att utnyttja befintliga byggrätter finns det sedan 2025 dessutom möjlighet för kommunen att ta ut en högre mark- och fastighetsskatt på outnyttjad mark (se avsnitt 3.2). Som en sista utväg kan kommunen också besluta om byggpplikt (*Baugebot*) för att tvinga fram byggnation, men detta verktyg kommer i praktiken sällan till användning (Bunzel et al., 2023).

Kommunernas rättigheter och skyldigheter

Planmonopolet är en grundpelare i tyska kommuners rätt till självstyre. Det finns ingen högre instans som kan driva igenom ett ökat bostadsbyggande om kommunen i fråga inte vill. Däremot har delstaterna i vissa fall hållhakar på kommunerna i form av stöd och subventioner, och de regionala inslagen i planeringssystemet gör att bostadsförsörjningen koordineras över flera nivåer. Delstatsplanerna kan exempelvis fastslå bostadsbyggande som en politisk prioritering, och därigenom ge regionalplaneringen i uppgift att identifiera områden för förtätning och exploatering. För enskilda kommuner bör detta innebära att det är svårare att ducka ansvar än i Sverige – om än inte omöjligt, vilket vissa, ofta välmående, kommuner visar (Dembski, 2020, p. 15). Ytterligare en aspekt som bör leda till bättre koordinering är det faktum att många tyska storstadsregioner är mer sammanhållna än i Sverige. Både Berlin och Hamburg är så kallade

¹³ Liknande exempel på "land-value capture" finns även i Sverige, men processerna är sällan lika tydliga och systematiska som i Tyskland. Det kanske mest kända exemplet på hur stadsbyggnadsavtal används till att stärka den sociala bostadspolitiken finns i Münchens s.k. "SoBoN".

stadsstater, där kommun och delstat smälter samman. Trots att ansvar för bostadsplanering delegeras till mindre stadsdelsområden, präglas arbetet sannolikt av ett tydligare helhetstänk.

Delstats- och regionalplaner gör det svårt för tyska kommuner att ducka sitt ansvar i bostadsfrågan – om än inte omöjligt.

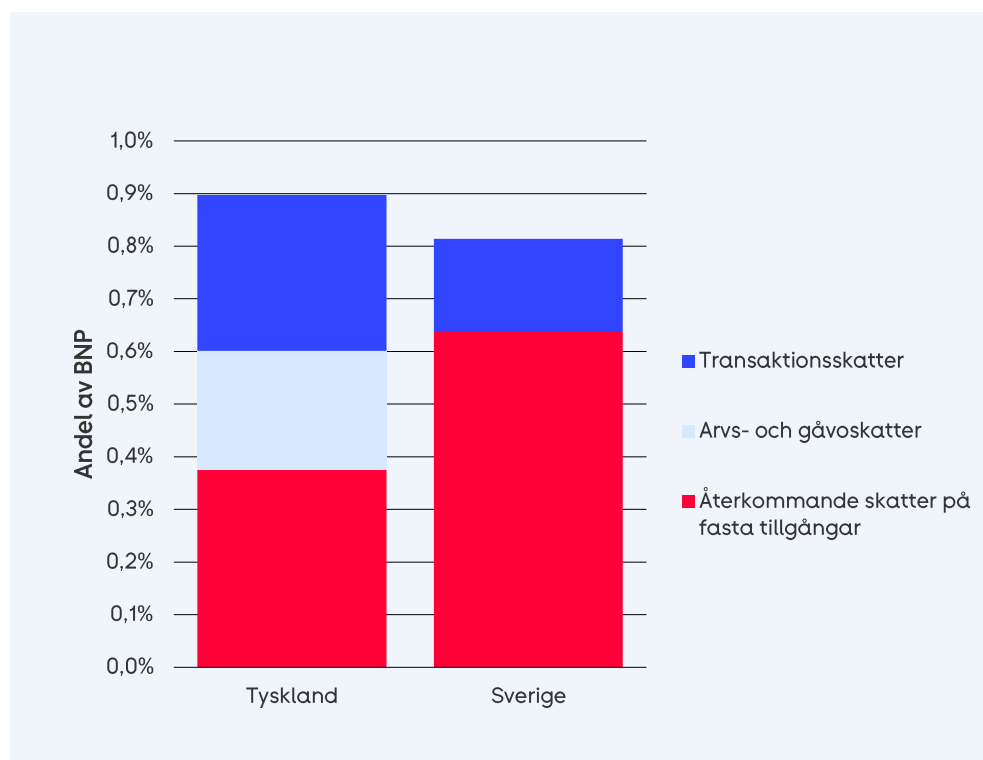
Sammanfattning

Precis som i Sverige är de nationella inslagen i planeringssystemet svaga, samtidigt som mycket makt koncentreras till kommunerna. Å andra sidan finns en kontinuerlig nationell planering som knyter an till den regionala och lokala planeringen, något som helt saknas i Sverige i dag. Dessutom innebär regionalplaneringen att kommunernas arbete koordineras på ett tydligare sätt än i Sverige. För de kommuner som faktiskt vill öka bostadsbyggandet finns samtidigt en välfylld verktygslåda, med allt från kommunal förköpsrätt och anpassningsbar fastighetsskatt, till möjligheten att utfärda byggplikt. Denna verktygslåda har dessutom utökats i flera omgångar på senare tid. Kommunerna själva uppger att det som nu behövs inte nödvändigtvis är nya verktyg, utan snarare tillräckliga finansiella resurser för planeringsarbete och markförvärv (Pätzold et al., 2023, pp. 101–102).

3.2 Fastighetsbeskattning

Skatteuttaget från fastigheter och bostäder i Tyskland är, precis som i Sverige, förhållandevis lågt. Enligt OECD:s beräkningar uppgick år 2023 de fastighetsrelaterade skatterna i Tyskland till 0,94 procent av BNP, vilket är något högre än i Sverige (0,81). Båda länderna placerar sig därmed i den undre halvan bland medlemsländerna när det kommer till skatter från fastighetssektorn (OECD, 2023). Det tyska skatteuttaget fördelas enligt OECD Data Explorer på återkommande skatter på fasta tillgångar (0,4 procent), transaktionsskatter (0,3 procent) och arvs- och gåvoskatter (0,2 procent).

Figur 4. Skatteuttag från fastighetssektorn, 2023.



Källa: OECD (Revenue statistics)

Viktiga bostadsrelaterade skatter är den kommunala mark- och fastighetsskatten, samt delstaternas stämpelskatt. I vissa fall beskattas också vinst från bostadsförsäljning, men generösa undantag gör att det i praktiken är få bostadsägare som betalar reavinstskatt. På senare tid har flera anpassningar av skattesystemet genomförts för att öka bostadsbyggandet, exempelvis förhöjd mark- och fastighetsskatt på outnyttjade byggrätter och utökade avskrivningsmöjligheter på bostadsinvesteringar.

Bostadsköp

Till skillnad från i Sverige ligger den huvudsakliga transaktionsskatten på köparen, snarare än säljaren. Oavsett om det rör sig om mark, ett hus eller en lägenhet ska köparen betala stämpelskatt (*Grunderwerbsteuer*). Denna ligger på delstaternas bord, som idag tillämpar skattesatser mellan 3,5 och 6,5 procent av köpeskillingen. Som jämförelse kan sägas att den svenska stämpelskatten uppgår till 1,5 (eller 4,25 för juridiska personer) procent av köpeskillingen och 2 procent av inteckningen. I Tyskland tillkommer

dessutom avsevärt högre kostnader för ex. mäklar- och notarietjänster. Sammantaget uppgår skatter och avgifter vid bostadsköp i många fall till 12 – 15 procent av köpeskillingen (Sparkasse.de, n.d.-a), vilket med svenska mått mätt är mycket högt.



Till skillnad från i Sverige ligger den huvudsakliga transaktionsskatten på köparen, snarare än säljaren.

Bostadsinnehav

Löpande beskattning av bostäder sker genom den kommunala mark- och fastighets-skatten (*Grundsteuer*). Bostadsägare betalar skatten själva, medan den vid uthyrning kan läggas på hyresbeloppet. Skatten har nyligen genomgått en grundläggande reform, och det finns nu vissa skillnader mellan delstaterna. Strax över hälften av delstaterna använder den s.k. förbundsmodellen, som kombinerar taxeringsvärde med en fast skattefaktor (ex. 0,031 procent för bostäder) och en s.k. multipliceringsfaktor.¹⁴ Den sist-nämnda väljer kommunerna själva utifrån behov, och den kan vara allt mellan 200 och över 1 000 procent. Sedan 2025 är det för kommunerna dessutom möjligt att införa en högre multiplikator på mark som är detaljplanerad och byggklar, men ännu obebyggd. Syftet är att motverka spekulation och öka incitamenten att bygga där det är möjligt.¹⁵¹⁶

Reformen var ursprungligen tänkt att vara intäktsneutral, men analyser som gjorts pekar på att betydligt fler hushåll fått en ökning än en sänkning. En undersökning från våren 2025 kommer exempelvis fram till att genomsnittet nu är 830 euro per år, vilket är en tydlig ökning jämfört med senaste mätningen (Haus & Grund, 2025). Dessutom finns det inte något tak för skattebeloppet, vilket innebär att mycket höga taxeringsvärden också leder till hög skatt, till skillnad från i Sverige där taket är satt till 10 074 kronor per år.



Sedan 2025 är det möjligt för tyska kommuner att ta ut högre fastighetsskatt på outnyttjade byggrätter. Påslaget i Hamburg är exempelvis nästan x10.

Bostadsförsäljning

Till skillnad från i Sverige är försäljning av egen, stadigvarande bostad i regel skattefri. För en uthyrningsbostad är försäljningen skattefri bara om köpet ligger minst tio år tillbaka i tiden. Syftet med regeln är att motverka spekulation på bostadsmarknaden, och skatten kallas därför just spekulationsskatt. Namnet är samtidigt något vilseledande, då

¹⁴ För ex. socialbostäder gäller en lägre skattefaktor.

¹⁵ I Hamburg, som förvisso använder en helt annan metod för beräkning av markskatt, är multiplikatorn för obebyggd mark nästan tio gånger högre än för vanliga bostäder (8 000 vs. 975 procent) (Finanzbehörde Hamburg, n.d.)

¹⁶ Även i Sverige betalas fastighetsskatt för obebyggd mark, men denna skiljer inte på ”byggklar” och övrig mark och har därmed inte samma styrningseffekt som den tyska Grundsteuer C.

det i strikt mening inte rör sig om en separat skatt, utan om vanlig inkomstskatt (Sparkasse.de, n.d.-b). Vinsten från försäljning räknas helt enkelt till den skattegrundande inkomstskatten, och kan beskattas med allt från 14 till 45 procent, beroende på skattegrupp. Med andra ord är skatten oftast högre än i Sverige i de fall den väl används, men samtidigt mycket mer sällsynt. För företag eller för den som säljer flera bostäder gäller andra regler, då ev. vinster kan ses som del av en näringsverksamhet.

Övrigt

Till skillnad från i Sverige får tyska bostadsägare inte göra avdrag för räntor på bolån. Detta gäller däremot inte uthyrningsbostäder, där ränteutgifter i stället ses som avdragsgilla investeringskostnader. Däremot finns det möjlighet till skattereduktion för renoveringar och moderniseringar, på ett sätt som liknar det svenska rotavdraget, om än i betydligt mindre omfattning (se avsnitt 3.4). Tyska skatteregler har på senare tid också anpassats för att uppmuntra till ökade investeringar i bostadsbyggande. Redan 2019 infördes möjlighet att under en fyraårsperiod göra extraavskrivningar för billiga och energieffektiva hyresbostäder, och sedan 2024 är det möjligt att tillämpa en regressiv avskrivningsplan för bostadsfastigheter, vilket innebär högre avskrivning under de första åren (BMWBSB, 2024b, 2024a). Dessa åtgärder syftar till att öka investeringsviljan genom lägre skattebelastning under de år då finansieringsbördan är som störst, och har därmed både bostadspolitisk och konjunkturpolitisk relevans.

Sammanfattning

Tysklands och Sveriges fastighetsbeskattning skiljer sig åt på ett antal punkter, trots att det totala uttaget är ungefär likvärdigt. Exempelvis får tyska bostadsägare inget ränteavdrag, och fastighetsskatten är proportionell snarare än regressiv. Tillsammans gör detta att man undviker något av den snedvridning till förmån för ägt boende som vi ser i Sverige. Dessutom är fastighetsskatten kommunal, vilket borde stärka incitamenten för kommunerna att planera för fler bostäder. En annan tydlig skillnad är att bostadsförsäljningar i många fall är skattefria, samtidigt som stämpelskatter och andra avgifter lägger en stor börda på köparen. Flera anpassningar av beskattningen har skett på senare tid för att uppnå specifika politiska mål. Till exempel har kommuner rätt att kraftigt höja skatten på outnyttjade byggrätter, och för nybyggda hyresbostäder finns numera möjlighet till extra stora avskrivningar i syfte att öka investeringar.

3.3 Hyreslagstiftning och hyresreglering

Tysk hyreslagstiftning kunde länge beskrivas som en kombination av starkt besittningsskydd, begränsade hyreshöjningar under pågående avtal, och marknadshyror vid nya avtal. Mot bakgrund av snabbt stigande hyror har lagstiftningen nu skärpts på flera punkter. I tillväxtområden är det inte längre marknadshyra som är normen vid nya avtal, utan den högsta tillåtna nivån regleras i stället utifrån den så kallade hyresbromsen (*Mietpreisbremse*).¹⁷

Besittningsskydd (s. 66—75)

Tyska hyresgäster har ett starkt besittningsskydd, med tydliga begränsningar av hyresvärdens möjlighet att säga upp pågående avtal eller frånga normen om tillsvidarekontrakt.

Giltiga skäl till uppsägning av ett pågående kontrakt är a) misskötsel, b) att hyresvärden eller dennes familj själva behöver nyttja bostaden, eller c) att ett fortsatt avtal skulle innebära betydande negativa ekonomiska konsekvenser för hyresvärden. Dessutom är uppsägningstiden asymmetrisk, vilket innebär att hyresgäster har en kortare uppsägningstid (tre månader) än hyresvärden (upp till nio månader). En uppsägning i syfte att höja hyresnivån är uttryckligen förbjuden, och en försäljning av bostaden innebär inte heller att hyresavtalet bryts.

Även avsteg från normen om tillsvidarekontrakt förutsätter att det finns ett giltigt skäl och att detta tydligt kommuniceras till hyresgästen inför att avtalet ingås. För normala bostadshyresavtal anges tre giltiga skäl: a) att bostaden vid en viss tidpunkt kommer nyttjas av ägaren eller dennes familj, b) omfattande renoveringar eller ändringar av bostaden är planerade, c) bostaden ska hyras ut till någon med tillfällig anställning hos hyresvärden. I vissa fall, exempelvis i studentbostäder eller när hyresgästen är inneboende, är möjligheterna att skriva tidsbegränsade avtal större.

Tyska hyresgäster har ett starkt besittningsskydd.

Tillsvidarekontrakt är norm, och hyresvärdens möjlighet att säga upp ett löpande avtal är begränsad.

Hyreshöjningar under pågående avtal (s. 19—21, 38—50)

För pågående hyresavtal är utgångspunkten att höjningar upp till den lokala jämförelsehyresnivån är tillåtna, men med begränsningar på höjningstakten. Jämförelsenivån ska inte förväxlas med marknadsnivå, utan är snarare ett bakåtblickande genomsnitt för jämförbara avtal i området. Jämförelsenivån fastställs i kommunala s.k. hyresspeglar, som väger samman en stor mängd hyresavtal som ingåtts eller reviderats under jämförelseperioden. För att sänka hyresökningstakten i spegeln förlängdes jämförelseperioden under 2019 till sex, i stället för fyra år. Avtal som innehåller en förutbestämd

¹⁷ Avsnittet nedan bygger till stor del på tyska justitiedepartementets sammanställning av rådande hyreslagstiftning (Bundesministerium der Justiz, 2024).

plan för framtida hyreshöjningar gör vissa fränsteg från modellen med jämförelsehyror (se nedan).

För att en hyreshöjning upp till och med jämförelsenivån ska vara aktuell finns det två grundläggande förutsättningar. Hyran måste ha varit oförändrad i minst 15 månader inför den tänkta höjningen, och den sammanlagda höjningen under en treårsperiod får inte överstiga 20 procent. I områden med ansträngda hyresmarknader har delstaterna rätt att sänka detta tak till 15 procent. Det innebär att hyran maximalt får höjas med 20/15 procent på tre år – även om den slutliga hyresnivån då ligger under jämförelsenivån. Detta är alltså inte en begränsning på hyresnivån i sig, utan på ökningstakten (*Kappungsgrenze*).

En annan modell för löpande hyresanpassning är att skriva in framtida höjningar direkt i avtalet. Två varianter på detta är trapphyra och indexhyra, och de används framför allt i nyproduktion och i storstäder (Henger et al., 2025). Ett avtal med trapphyra innebär att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om en förutbestämd stegvis höjning av hyresbeloppet. Mellan varje höjning måste det gå minst 12 månader, och höjningar av andra skäl (ex. modernisering) är under tiden inte tillåtna. I områden där hyresbromsen tillämpas får hyresnivån inte vid något trappsteg vara mer än 10 procent högre än jämförelsehyresnivån på orten.

Indexhyresavtal är en annan variant på förutbestämd hyresanpassning. Här sker hyreshöjningar inte utifrån fastlagda belopp, utan hyresnivån kopplas i stället till det officiella levnadskostnadsindexet för tyska hushåll. Även här gäller att höjningar endast får ske en gång per år, och att höjningar av andra skäl under tiden är uteslutna. I områden där hyresbromsen tillämpas gäller denna enbart för utgångshyran. Justitieminister Stefanie Hubig har under 2025 signalerat att indexsystemet kan komma att reformeras, mot bakgrund av den kraftiga kritik som följt på snabba hyreshöjningar under åren med hög inflation ("Bundesjustizministerin Stellt Regulierung von Indexmieten in Aussicht," 2025; Schäfer, 2025).

Utöver vad som beskrivits ovan har hyresvärden också rätt att höja hyran om förvaltningskostnaderna – så som definierade enligt lag – ökar. Värt att notera är att stigande räntor inte är ett giltigt skäl till hyreshöjning, eftersom finansiering inte räknas som förvaltningskostnad. Däremot får räntehöjningar så småningom genomslag även i Tyskland, primärt genom de nya avtal som läggs in i hyresspegeln. Fördröjningen är däremot kraftig, och hyresökningar sprids ut över en lång tid.

Hyressättning vid nya avtal (s. 16—17)

Vid nya avtal är utgångspunkten att hyran är föremål för direkt förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst. Fram till 2015 var begränsningarna relativt få, och det var i princip bara fall av ocker eller kraftiga överhyror (*Mietpreisüberhöhung*) som kunde ogiltigförklaras. Sedan 2015 finns det däremot möjlighet för delstaterna att tillämpa den s.k. hyresbromsen i områden där bostadsmarknaden är ansträngd. I nuläget bor ungefär en tredjedel av Tysklands befolkning i en kommun som omfattas av hyresbromsen och den används i alla större tillväxtområden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024).

Hyresbromsen innebär att hyran i ett nytt avtal inte får vara mer än tio procent högre än jämförelsehyresnivån. I områden med snabbt stigande hyror kan detta vara långt under marknadsnivån. Undantag från regeln finns för bland annat nyproduktion, bostäder som genomgått större moderniseringar, och möblerade lägenheter. År 2019 skärptes reglerna och det ställs numera högre krav på hyresvärdarna att vara transparenta med tidigare hyresnivåer och eventuella undantag som tillämpas (Egner, 2019, p. 98).

År 2019 väckte Berlins representanthus uppmärksamhet genom att dessutom införa ett hyrestak i staden. Detta var en betydligt skarpare prisreglering än den nationella hyresbromsen och innebar att många hyror helt frystes in eller till och med sänktes. Lagen kom senare att ogiltigförklaras av författningsdomstolen, med hänvisning till att delstaten Berlin saknade mandat för den typen av reglering.



Hyresbromsen innebär att hyran i ett nytt avtal inte får vara mer än tio procent högre än jämförelsehyresnivån. I områden med snabbt stigande hyror kan detta vara långt under marknadsnivån.

Sammanfattning

Tysk hyreslagstiftning har förändrats på flera punkter de senaste årtiondena – ofta på ett sätt som inneburit ökad reglering. De kanske viktigaste exemplen på detta är det sänkta taket på tillåten hyresökningstakt och hyresbromsens införande. Den senare innebär att Tyskland, åtminstone delvis, har frångått modellen med fri hyressättning vid nya avtal. Syftet med hyresbromsen är både att dämpa hyresökningar och att jämna ut skillnaderna mellan ”gamla” och ”nya” avtal. Allt för stora prisskillnader inom ett annars likvärdigt bestånd kan nämligen leda till osunda incitament på båda sidor: för hyresgäster gäller det att hålla fast vid gamla kontrakt, medan hyresvärdar i stället lockas till att försöka göra sig av med nuvarande hyresgäst för att kunna höja hyran (Jf. Holm, 2019, pp. 108–109).

Trots likheter i hur hyresgästernas skydd är utformat finns det också stora skillnader mellan Tyskland och Sverige. En viktig sådan är att tyska hyresgäster i praktiken har ett större ansvar för att själva se till att gällande lagstiftning tillämpas. Medan många hyresgäster i Sverige har kollektivt förhandlade hyror, är det i Tyskland upp till den enskilde hyresgästen att se till att regler kring både hyresnivåer och hyreshöjningar följer lagen. En kombination av okunskap och ovilja att driva process mot hyresvärdarna kan delvis förklara kritiken mot hyresbromsen som uddlös (Egner, 2019; Fuchs, 2024). Hur hyreslagstiftningen kommer att utvecklas återstår att se, men Berlins experiment med strikt hyresreglering får ses som en signal om att frågan rymmer stor konfliktpotential och att den kan mobilisera väljare.

3.4 Subventioner och social bostadspolitik

I Tyskland finns det i dag ett flertal stöd, subventioner och skattelättnader kopplade till boende. Här finns både likheter och tydliga skillnader jämfört med Sverige. Sammantaget bygger den sociala bostadspolitiken i Tyskland på ett samspel mellan rent finansiella subventioner och andra typer av instrument.

Bostads- och boendesubventioner

Hushåll som behöver stöd för att klara av löpande boendekostnader kan ansöka om bostadsbidrag (*Wohngeld*). En stor majoritet av mottagarna är hyresgäster, men bidraget innehåller också en variant för bostadsägare (*Lastenzuschuss*). För att avgöra om ett hushåll är berättigat stöd görs en sammanvägning av ex. inkomst, boendeutgifter och hushållsstorlek, på ett liknande sätt som i Sverige. År 2023 genomfördes en stor reform av bostadsbidraget, vilket ledde till att såväl bidragsbelopp som antalet mottagare ökade kraftigt. Reformen medförde dessutom ett inflationsskydd genom att beloppen nu regelbundet anpassas till levnadskostnadsindex. I dagsläget är det ungefär 1,2 miljoner, eller 2,8 procent av alla hushåll, som får bostadsbidrag. Det genomsnittliga beloppet är knappt 300 euro i månaden.¹⁸ Kostnaden för bostadsbidraget uppgår till cirka fem miljarder euro per år och samfinansieras av förbund och delstater (Destatis, 2024).

Under 2023 reformerades bostadsbidraget. Både bidragsbeloppen och antalet mottagare ökade kraftigt, samtidigt som bidraget inflationsskyddades.

Utöver bostadsbidraget finns också en rad andra bostadssubventioner av varierande storlek. En välkänd sådan är bospartillägget (*Wohnungsbauprämie*) som drygar ut sparande i den tyska bosparmodellen med tio procent, upp till en maxgräns om 140 euro per år, i syfte att underlätta bostadsköp. Stödet är inte särskilt stort och statens kostnad beräknas till 220 miljoner euro. Betydligt större omfattning är det på energieffektiviseringsprogrammet, som stöttar både bolag och hushåll genom att subventionera investeringar som förbättrar energistandarden i befintligt bestånd. Den totala kostnaden för alla fastighetstyper beräknas för 2025 till drygt 15 miljarder euro (Bundesministerium der Finanzen, 2025).

Därutöver administrerar den offentliga investeringsbanken *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (KfW) rabatterade krediter för bostadsköp eller gröna renoveringar. Under 2024 beviljades krediter för bostadsändamål i fem olika program, till en samlad volym om 6,4 miljarder euro. Det enskilt största programmet är kredit (upp till 100 000 euro) för bostadsköp, med knappt 60 000 mottagare och en samlad volym på 5,3 miljarder euro. Därtill finns rabatterade krediter för exempelvis klimatvänlig nyproduktion, till en total volym om ungefär 5 miljarder euro (Kreditanstalt für Wiederaufbau, 2024).

¹⁸ I Sverige har andelen hushåll som får bostadsbidrag minskat över tid till att i dag motsvara ungefär 3 procent. Det genomsnittliga månadsbeloppet är ungefär 2 500 kronor.

Ränteutgifter för bolån är inte avdragsgilla, och tyska bostadsägare får därmed inget ränteavdrag. Däremot finns det något som liknar det svenska rotavdraget. Både hyresgäster och bostadsägare som renoverar, moderniserar eller rustar upp sin bostad har rätt att dra av 20 procent av arbetskostnaden, upp till 6 000 euro om året. Det maximala avdraget är därmed 1 200 euro per år, till en total årlig kostnad motsvarande ca 2,5 miljarder euro för stat och delstater. Skatteavdrag finns också för vissa energieffektiviserande renoveringar, samt renoveringar som sker i bostäder med högt kulturvärde eller inom s.k. saneringsområden. Dessa program är dock mindre, och uppgick år 2024 tillsammans till drygt 300 miljoner euro. Kostnaden för utökade avskrivningsmöjligheter på bostadsinvesteringar (se 3.2) beräknas för 2025 till cirka 250 miljoner euro (Bundesministerium der Finanzen, 2025).

Social bostadspolitik

Tyska socialbostäder är inte nödvändigtvis offentligt ägda, utan kännetecknas i stället av att de byggts med någon form av subvention och att de under en period, ofta 20 – 30 år efter färdigställandet, hyrs ut billigt till behövande hushåll. Sedan en längre tid tillbaka är det betydligt fler socialbostäder som varje år övergår till den reguljära hyresmarknaden, än som tillkommer. Bara sedan 2006 har antalet socialbostäder i princip halverats, från två miljoner till drygt en miljon i dag (Deutscher Mieterbund, 2024). Förhållandet mellan antal hyreshushåll och socialbostäder är i dag 21:1, jämfört med 4:1 när det sociala beståndet var som störst (Pieper, 2024). För att motverka utvecklingen har regeringen kraftigt utökat medlen för socialt bostadsbyggande och skjuter under perioden 2025–2028 till 3,5 miljarder euro årligen. Tillsammans med delstaternas egna investeringar beräknas beloppen därmed uppgå till runt 7 miljarder per år (BMWBS, 2024c). Trots detta är nyproduktionen av socialbostäder än så länge långt under den tidigare målsättningen om 100 000 per år.



Förhållandet mellan antal hyreshushåll och socialbostäder är i dag 21:1, jämfört med 4:1 när det sociala beståndet var som störst.

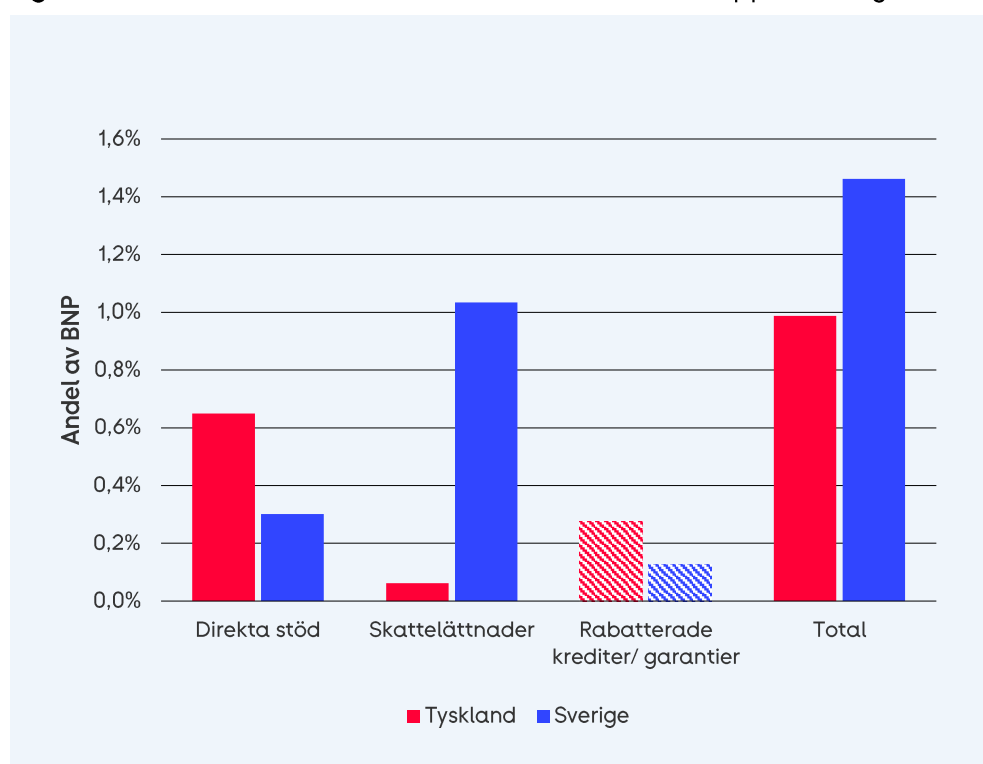
Därutöver innehåller både skattesystemet och ramverket för fysisk planering bostads-sociala verktyg (se avsnitt 3.1 och 3.2). Exempel är möjligheten till extra avskrivningar vid byggnation av billiga hyresbostäder och återinförandet av en rad skattelättnader för non-profit hyresvärdar genom programmet *Neue Wohngemeinnützigkeit* (Spar-kasse.de, n.d.-c). Inom den fysiska planeringen kan kommuner villkora markvärdeshöjande beslut (ex. godkännande av utökade byggrätter) till att kvotera in socialbostäder. I många tyska städer kräver kommunen numera 30 – 50 procent rimligt prissatta bostäder i sina stadsbyggnadsavtal med privata aktörer. Ytterligare en aspekt av den sociala bostadspolitikerna är de s.k. sociala skyddsområden (*soziale Erhaltungsgebiete*) som finns i exempelvis Berlin och Hamburg. Syftet här är att skydda den sociala sammansättningen (demografin) från snabb gentrifiering och utträngning när priserna stiger,

genom strikta begränsningar på exempelvis renoveringar, ombyggnationer och ombyggnationer.¹⁹

Sammanfattning

En grov uppskattning av ländernas samlade subventioner visar att Sverige i dagsläget lägger mer pengar på att stötta bostadssektorn. Primärt förklaras detta av ränte- och rotavdragen, som tillsammans står för drygt 70 procent av de totala subventionerna. I Tyskland är det i stället de direkta stöden som kostar mest pengar, exempelvis energieffektiviseringsbidraget, bostadsbidraget och tillskott till socialt bostadsbyggande. Volymen på krediter och kreditgarantier är också större än i Sverige, men det är här svårt att avgöra i vilken utsträckning dessa ska ses som subventioner.

Figur 5. Stöd och subventioner till bostadssektorn 2025 (uppskattning)



Källa: Bundesministerium der Finanzen; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Destatis; Kreditanstalt für Wiederaufbau; Finansdepartementet; Huvudstatistik; samt egna beräkningar. Baseras på egen sammanställning från olika källor och ska ses som fingervisning, snarare än exakt bild av alla befintliga stöd/ subventioner.

Det är samtidigt också uppenbart att Tyskland har en betydligt mer varierad verktygs-låda när det kommer till den sociala bostadspolitik. Framför allt inom den fysiska planeringen ryms ett antal olika instrument för att få fram fler rimligt prissatta bostäder och för att motverka segregation och (ohållbar) gentrifiering. Därtill innebär det återinförda regelverket för non-profit-aktörer att det på sikt kommer byggas upp ett alternativ till den annars marknadsorienterade bostadsförsörjningen.

¹⁹ Gentrifiering innebär att ett bostadsområde genomgår en snabb statushöjning, vilket ofta sammanfaller med att boende i området trängs ut när hyror och priser stiger.



4. Fördjupning - Utfall

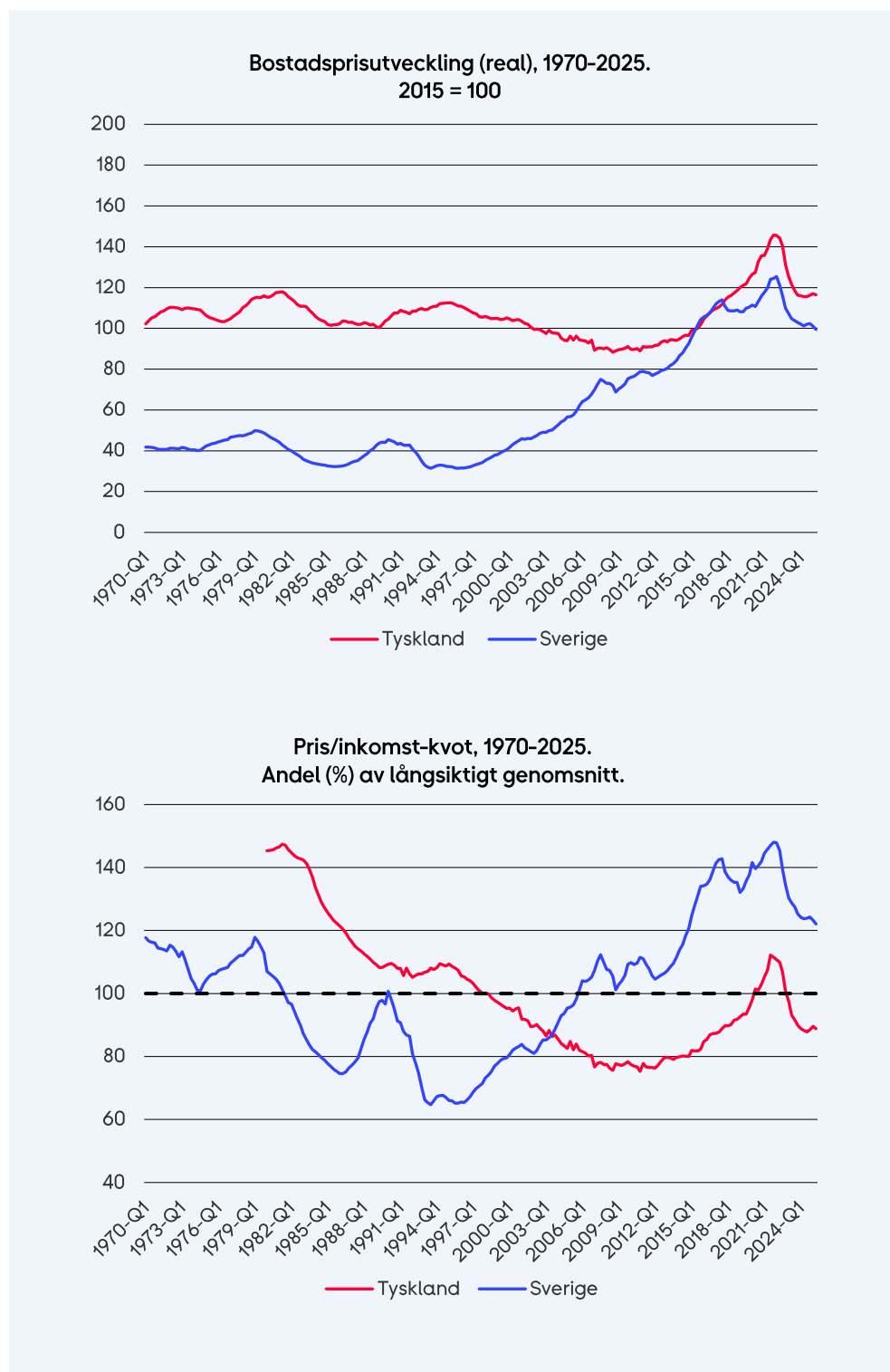
4.1 Bostadspriser

Jämfört med andra europeiska länder hade Tyskland länge förhållandevis stabila bostadspriser. Under perioden från 1970 och fram till ungefär 2015 skedde bara marginella rörelser i de inflationsjusterade bostadspriserna. Det är först de senaste tio åren som priserna har börjat skjuta i höjden, vilket sammanfaller med historiskt låga räntor och tilltagande bostadsbrist i tillväxtområden. Efter en viss tillbakagång på senare tid är de tyska bostadspriserna i dag cirka 15 procent högre än 2015. I Sverige däremot är de reala bostadspriserna i dag på nästan exakt samma nivå som 2015. Däremot har de på ett mycket tydligare sätt ökat över tid. Från nittiotalskrisen fram till 2022 ökade svenska bostadspriser i en mycket snabb takt, och trots att de fallit tillbaka under de senaste åren är de fortfarande betydligt högre i dag än under 70,- 80,- och 90-talen.

Skillnaderna i långsiktig prisutveckling återspeglas när bostadspriser ställs mot hushållens köpkraft. OECD:s pris/inkomst-kvot dividerar genomsnittliga bostadspriser med genomsnittliga inkomster, och ger på så sätt en siffra på hur prisnivån förhåller sig till köpkraften i landet. Figur 6 visar hur denna kvot har utvecklats över tid, i förhållande till det långsiktiga genomsnittet. Värden över (under) 100 indikerar att bostäderna är högt (lågt) värderade i förhållande till det långsiktiga mönstret. Figuren illustrerar tydligt att bostadspriserna i Tyskland faktiskt har sjunkit kraftigt över tid, även om de under lågränteåren klättrade upp över det historiska genomsnittet. I Sverige har bostadspriserna däremot ökat snabbare än inkomsterna under en lång tid, och pris/inkomst-kvoten är i dag långt över det historiska genomsnittet.

Det finns sannolikt en rad olika faktorer som tillsammans drivit fram de här resultaten. Tyskland har i närtid genomgått stor politisk och ekonomisk turbulens, inte minst i och med återföreningen i början av 90-talet. Dessutom är kraven och kostnaderna för bostadsköp strängare än i Sverige, vilket kyler ner bostadsmarknaden. I Sverige är det däremot tydligt att minskad byråkrati, mer liberal utlåning och ett starkt ägarfokus i bostadspolitik har tryckt upp priserna. De snabba prisökningarna från 90-talet och framåt har sannolikt också haft en självförstärkande effekt, i och med att de finansiella incitamenten att ge sig in på ägarmarknaden stärkts.

Figur 6. Bostadspriser och 'affordability'.



Källa: OECD (Analytical House Price Database)

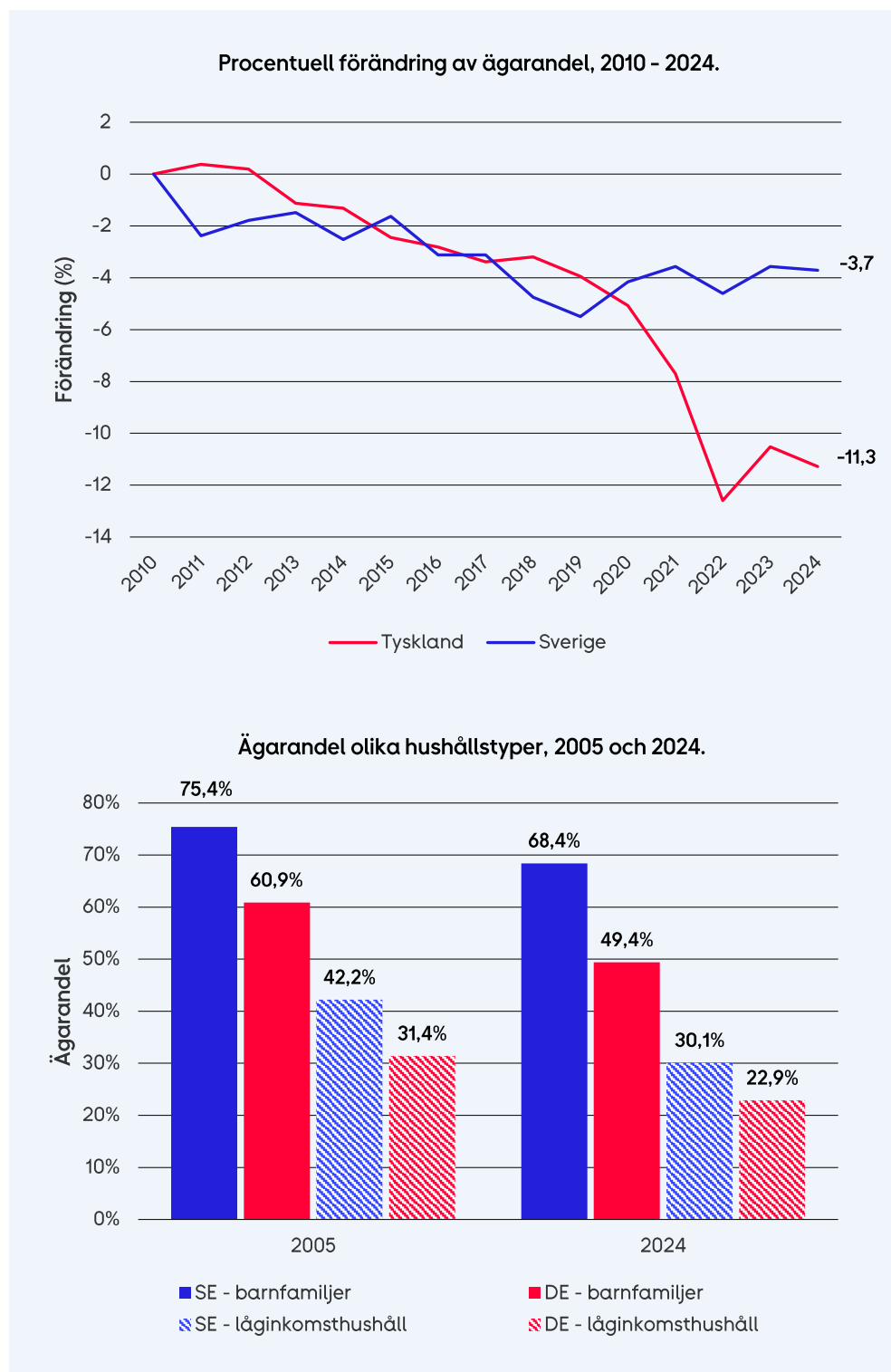
4.2 Ägarmarknaden

Jämfört med andra europeiska länder har Tyskland en mycket låg andel bostadsägare – faktiskt den lägsta i hela EU. Dessutom går den globala trenden just nu mot allt färre bostadsägare, och Tyskland följer efter från redan låga nivåer. Bara sedan 2010 har ägarandelen i samhället backat från cirka 53 till 47 procent, vilket motsvarar en minskning på drygt elva procent. Även i Sverige backar ägarandelen, men i en långsammare takt. Här har den sjunkit från 67 till 65 procent under samma period, vilket motsvarar en minskning med knappt fyra procent.

Hur många som äger den egna bostaden skiljer sig kraftigt åt mellan olika grupper i samhället. Dessutom är utvecklingen ojämn, och den sjunkande ägarandelen syns olika tydligt i olika grupper. Något förenklat har de stigande priserna inneburit att det blivit extra svårt för mindre kapitalstarka grupper att hävda sig på bostadsmarknaden, exempelvis låginkomsthushåll eller unga vuxna. Bland tyska barnfamiljer har ägarandelen sedan 2005 sjunkit från 61 till 49 procent, vilket ger en procentuell minskning motsvarande nästan 20 procent. Även i Sverige har andelen sjunkit, från 75 till 68 procent, vilket är en minskning med nio procent.

Den allra tydligaste nedgången syns emellertid bland hushåll med låga inkomster. I både Tyskland och Sverige har ägarandelen i denna grupp minskat med nästan en tredjedel, bara sedan 2005. I Tyskland har andelen sjunkit från 31 till 23 procent, och i Sverige från 42 till 30 procent. Utvecklingen sammanfaller med snabbt stigande bostadspriser, och slutsatsen att det helt enkelt blivit allt svårare att få in en första fot på marknaden ligger nära till hands. Att priserna faktiskt sjunkit tillbaka något de senaste åren skulle temporärt kunna vända trenden, men långsiktigt talar mycket för att ägarandelen fortsätter sjunka.

Figur 7. Ägarmarknaden.



Källa: Eurostat; samt egna beräkningar.

4.3 Bostadshyror

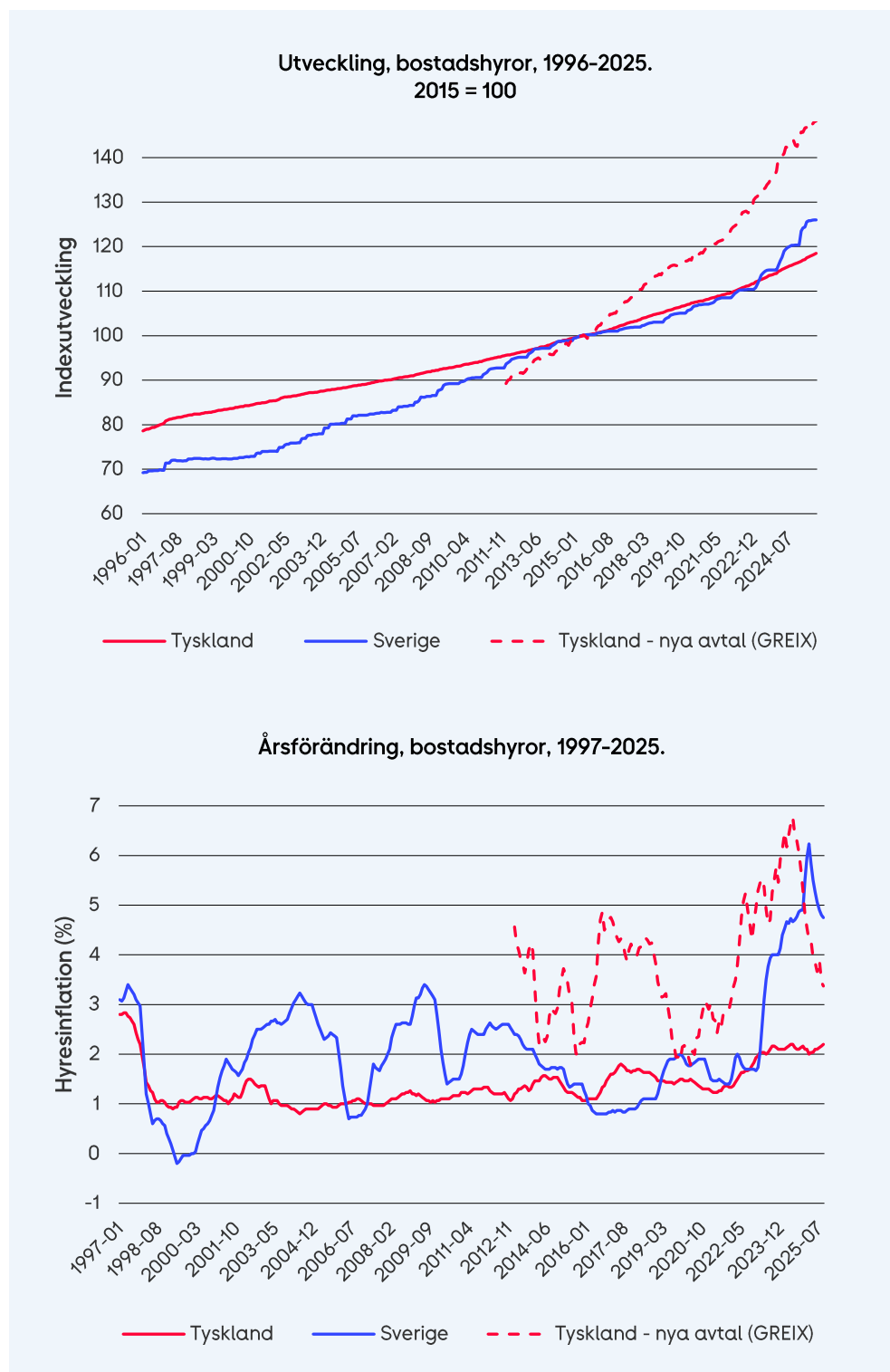
I Tyskland är möjligheten för hyresvärdar att höja hyran under pågående avtal begränsad. Som beskrivits i avsnitt 3.3 är det i de allra flesta fall bara tillåtet med årliga höjningar upp till jämförelsenivån, som i sin tur baseras på den bakåtblickande och medvetet trögrörliga hyresspegeln. Därtill finns det ytterligare begränsningar som utesluter allt för snabba höjningar, även om den nya hyran är i linje med jämförelsenivån. Eftersom finansieringskostnader inte ses som driftkostnader kan ökande räntekostnader inte heller direkt läggas över på den sittande hyresgästen.

Hyreslagstiftningens utformning, kombinerat med låg befolkningstillväxt och stabila bostadspriser, bidrar till att genomsnittshyrorna har utvecklats i en relativt beskedlig takt. Enligt Eurostat har tyska bostadshyror ökat med knappt 50 procent sedan 1996, jämfört med 81 procent i Sverige. För perioden sedan 2015 är motsvarande siffror knappt 19 respektive 26 procent. Framför allt under de senaste åren har hyresinflationen varit betydligt högre i Sverige än i Tyskland.

Detta ger samtidigt inte hela bilden. Den tyska hyreslagstiftningen skiljer nämligen på pågående och nya avtal, där de senare inte begränsas på alls samma sätt. Fram till 2015 var det i princip marknadshyra som gällde, och även efter hyresbromsens införande är det tydligt att hyrorna i nya avtal ökat mycket snabbt, framför allt i de större städerna. Enligt GREIX-indexet för nya avtal motsvarar ökningen nästan 50 procent i jämförbara lägenheter, bara sedan 2015. Som figur 4 visar har de årliga höjningarna i nya avtal varit mycket högre än genomsnittet för alla avtal.

På några års sikt kommer de höga hyrorna i nya avtal trycka upp hyresspegeln, och därmed även jämförelsehyrorna. I nuläget är den största konsekvensen däremot att hyresmarknaden dras isär, med en väldigt ojämn fördelning av den ökande hyresbördan. För att komma till rätta med problemet har hyresbromsen både förlängts och skärpts, samtidigt som regeringen vidtar en rad andra åtgärder för att öka utbudet av rimligt prissatta bostäder (se avsnitt 3.1 – 3.4).

Figur 8. Bostadshyror



Källa: Eurostat; German Real Estate Index (GREIX), framtaget av Kiel Institut für Weltwirtschaft, baseras på nya avtal i 37 tyska städer och regioner. Indexutvecklingen följer hyrorna för jämförbara, likvärdiga bostäder, och rensar alltså för höjningar till följd av upprustning, renovering etc.

Anm. nedre figur: glidande medelvärden.

4.4 Hushållens boendekostnader

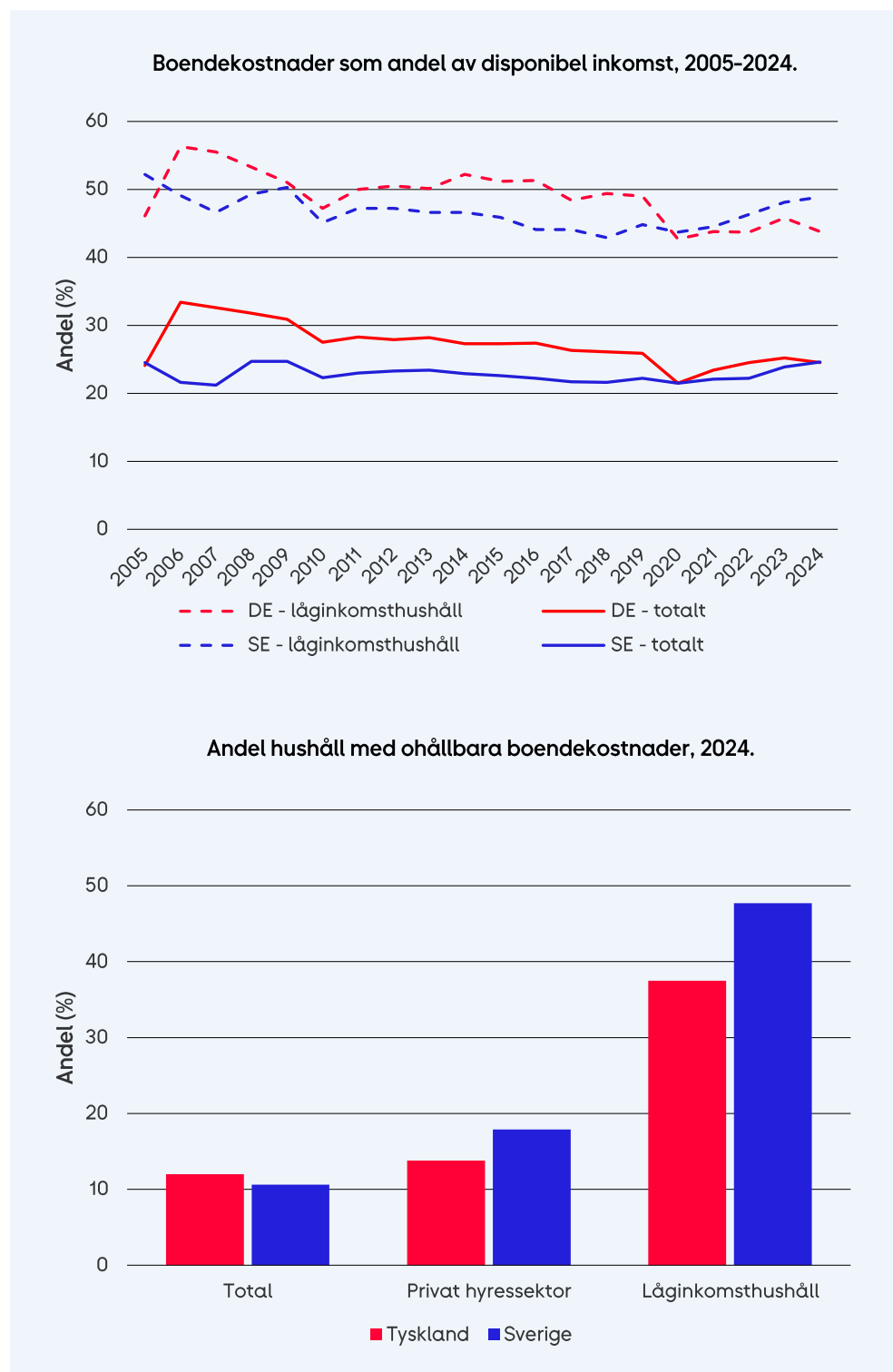
Hushållens boendekostnader som andel av disponibel inkomst har över tid minskat i både Tyskland och Sverige. I Tyskland har utvecklingen gått snabbare, och år 2024 låg boendeutgiftsandelen på nästan exakt samma nivå i bägge länder, motsvarande knappt 25 procent.

För låginkomsthushåll är andelen i genomsnitt nästan dubbelt så hög, men har även här sjunkit något över en längre tidsperiod. De senaste fem åren har belastningen på svenska låginkomsthushåll däremot ökat tydligt, och är i dag högre än i Tyskland. År 2024 motsvarade boendeutgifter 49 procent av disponibel inkomst för svenska låginkomsthushåll, jämfört med 44 procent i Tyskland.

Statistik över andelen hushåll med ohållbara boendekostnader är ett annat sätt att avgöra hur betungande utgifterna i praktiken är. Enligt Eurostats definition är allt över 40 procent av disponibel inkomst att betrakta som ohållbart, d.v.s. att en orimligt stor andel av inkomsten går till boendet.

Sett till hela befolkningen är denna andel något högre i Tyskland än i Sverige, motsvarande tolv respektive knappt elva procent. I grupperna hyresgäster och låginkomsthushåll är andelen däremot betydligt lägre i Tyskland än i Sverige. Bland hyresgäster har 14 procent ohållbara boendekostnader i Tyskland, jämfört med 18 procent i Sverige. Här ska det samtidigt sägas att definitionerna skiljer sig åt på ett sätt som kan påverka utfallet, eftersom i princip alla svenska hyresgäster räknas till privat sektor. Samtidigt har Sverige en avsevärt högre andel också bland låginkomsthushåll, 48 respektive 38 procent.

Figur 9. Hushållens boendekostnader.



Källa: Eurostat. Anm. I Sverige klassas i princip alla hyresgäster, även hos allmännyttiga fastighetsägare, som boende i "privat hyressektor".

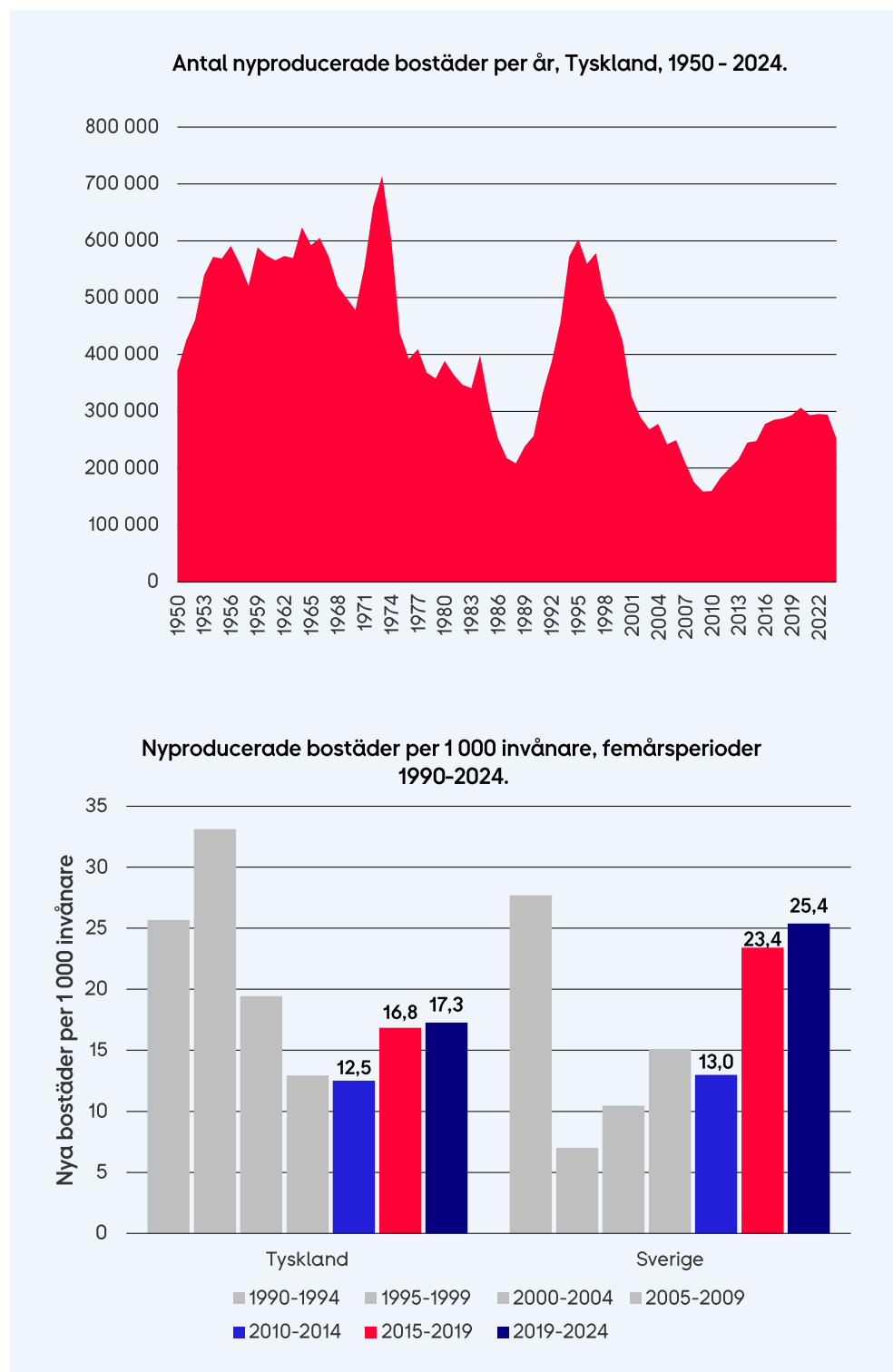
4.5 Nyproduktionstakt

Efter krigsslutet inleddes massiva, statliga program för återuppbyggnad av det krigssargade landet. Bostadsbristen var till följd av storskalig förstörelse och en enorm flyktinginvandring skriande. Bostadsbyggande hade därför högsta prioritet, och under årtiondena efter kriget byggdes mellan 500 och 700 tusen bostäder varje år. Först under 70- och 80-talen sjönk byggtakten. Efter återföreningen ökade byggtakten igen, både av rent statistiska skäl när landet blev större, och för att möta upp mot nya behov. Därefter har nyproduktionen återigen sjunkit betydligt.

I takt med att läget på bostadsmarknaden blivit allt mer ansträngt, har politiken också landat i en insikt om att bostadsbyggandet är för lågt. Det var mot bakgrund av detta som förra regeringen exempelvis utfärdade ett mål om att bygga 400 000 nya bostäder per år. Nyproduktionstakten har förvisso ökat kraftigt sedan bottennoteringarna under 00-talet, men som figur 6 visar har resultaten hittills fallit långt under 400 000-strecket. Större statliga byggstöd och förenklade tillstånds- och planeringsprocesser kan förhoppningsvis leda till en viss ökning de kommande åren (se avsnitt 3.1 och 3.3).

I förhållande till befolkningens mängd är det tyska bostadsbyggandet på ungefär samma nivåer som det svenska, men med mindre svängningar från år till år. Det långsiktiga genomsnittet för perioden 1990–2024 är i Tyskland 3,9 bostäder per tusen invånare och år, jämfört med 3,5 i Sverige. Sedan 2015 har Sverige däremot haft en avsevärt högre byggtakt. Vissa år har det färdigställts över 50 procent fler bostäder per invånare än i Tyskland. Tyskland har med andra ord ett jämnare byggande än Sverige, där topparna förvisso är högre, men dalarna också djupare.

Figur 10. Bostadsbyggande.



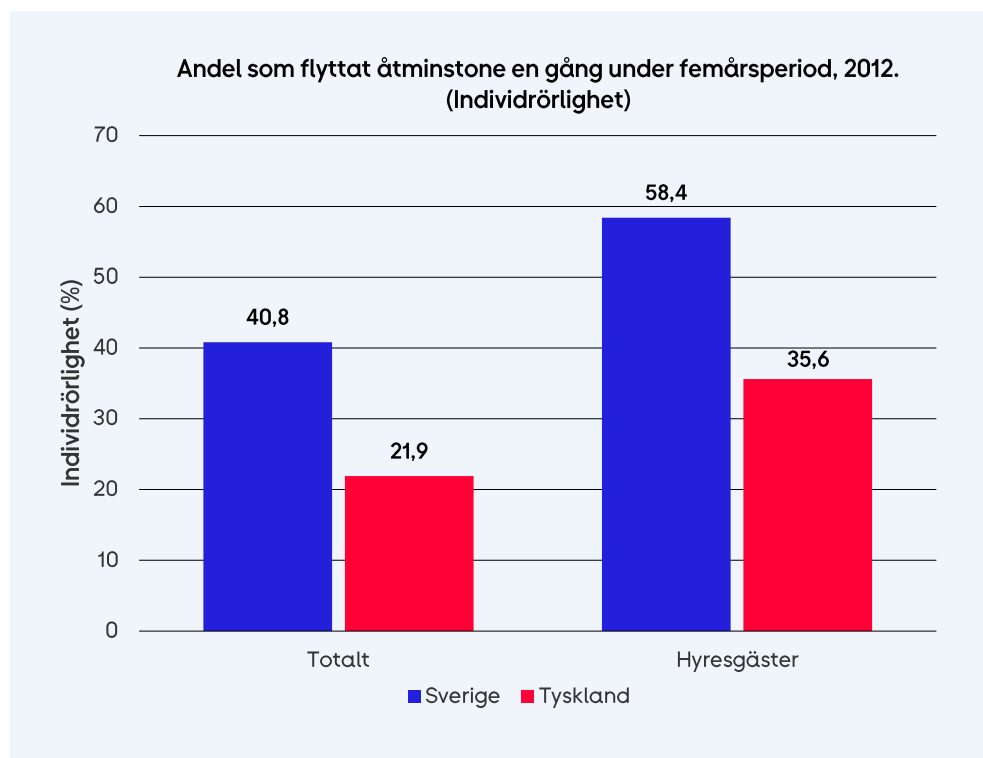
4.6 Rörlighet

Rörlighet på bostadsmarknaden kan mätas på flera olika sätt. Enkelt uttryckt är individrörlighet ett mått på hur ofta människorna i landet byter bostad, medan beståndsrörlighet i stället utgår från hur frekvent bostäder byter ägare, eller kontrakt byter hand. Dataunderlaget är ofta bristfälligt, och det är därför svårt att dra allt för långtgående slutsatser. På en mer övergripande nivå kan den tillgängliga statistiken ändå ge en fingervisning om graden av rörlighet.

År 2012 undersökte Eurostat hur stor del av befolkningen som bytt bostad åtminstone en gång under den senaste femårsperioden. Totalt sett uppgav knappt 22 procent av tyskarna att de hade flyttat under perioden, jämfört med hela 41 procent i Sverige, som faktiskt hade den högsta siffran av alla länder. Samma mönster syns för hyresgäster, men på högre nivåer.

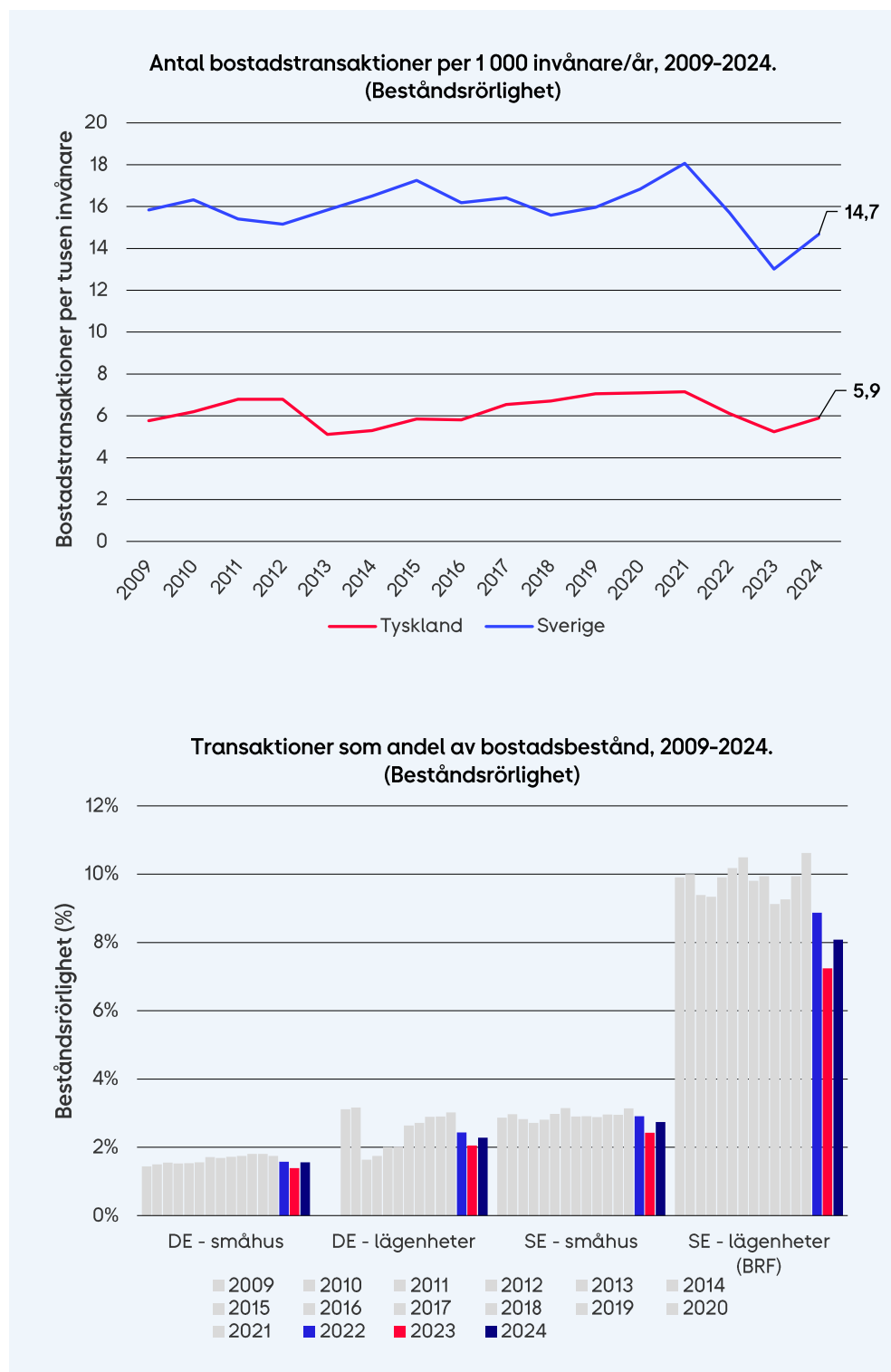
Med reservation för vissa metodsvårigheter tyder även statistiken över beståndsrörlighet på ett liknande mönster. Antalet bostadstransaktioner per 1 000 invånare är en tredjedel av Sveriges siffror, och även viktat efter ägarandel kvarstår betydande skillnader mellan länderna. Även mätt som andel av bostadsstocken är rörligheten betydligt lägre, framför allt för lägenheter.

Figur 11. Individrörlighet.



Källa: Eurostat

Figur 12. Beståndsrörlighet.



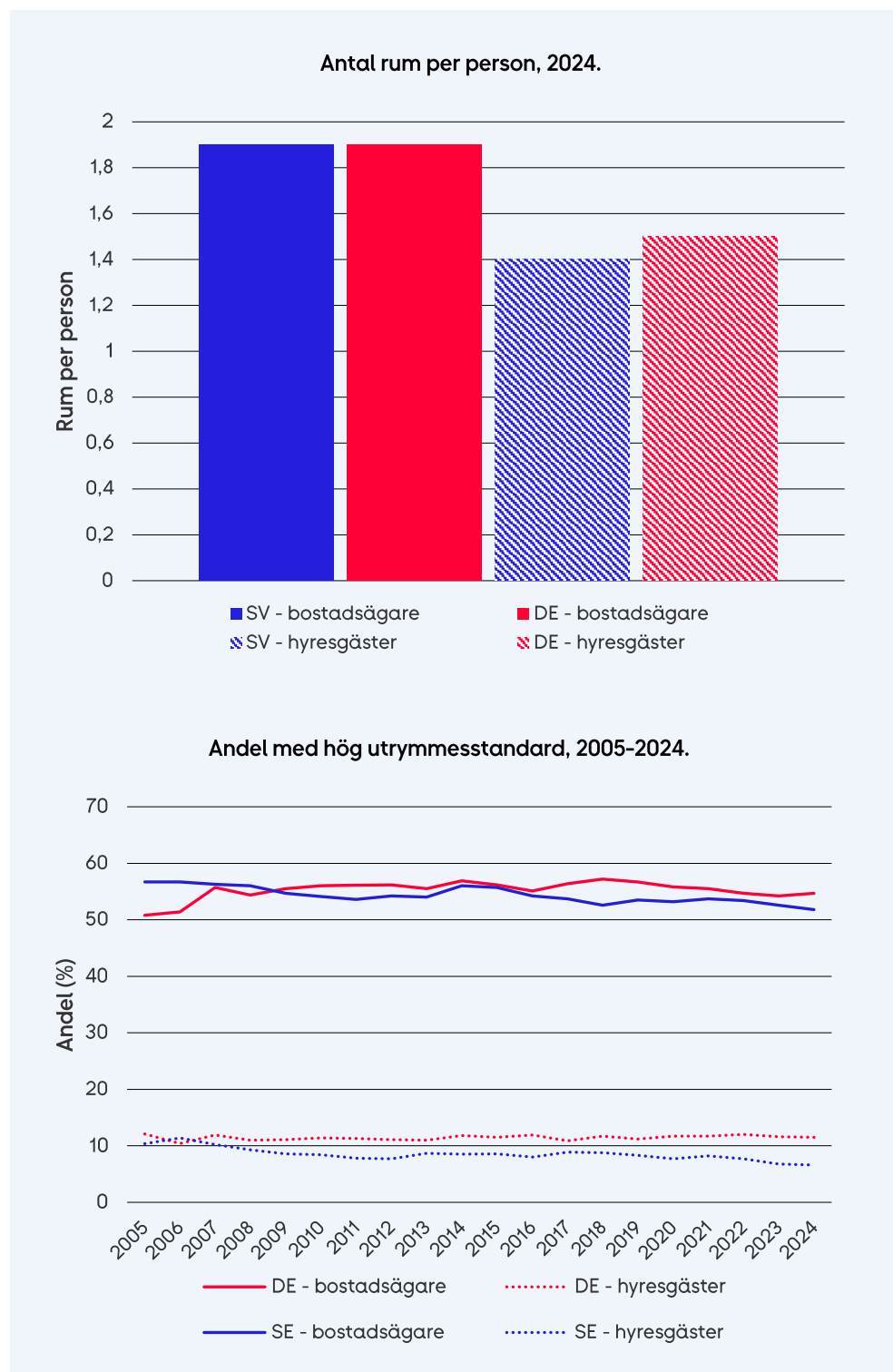
4.7 Bostadsstorlek

När det gäller bostadsstorlek och hur rymligt invånarna bor syns inga större skillnader mellan länderna. Däremot är skillnaderna mellan olika grupper inom länderna stora. Bostadsägare i både Tyskland och Sverige har i genomsnitt 1,9 rum per person till sitt förfogande. Hyresgäster bor däremot betydligt mindre rymligt, med 1,5 respektive 1,4 rum per person i Tyskland och Sverige. Den procentuella skillnaden mellan bostadsägare och hyresgäster är alltså ungefär 25 procent.

Skillnaderna blir än tydligare när utgångspunkten är andelen hushåll med s.k. hög utrymmesstandard, d.v.s. många rum för varje person i bostaden. Måttet ska fånga upp de hushåll som bor särskilt rymligt, och här syns mycket tydliga skillnader mellan olika boendeformer. Bland bostadsägare anses en majoritet ha hög utrymmesstandard i både Tyskland och Sverige, 55 respektive 52 procent. Bland hyresgäster är det i stället mycket få hushåll som har hög utrymmesstandard. I Tyskland är siffran drygt elva procent och i Sverige knappt sju procent.

Den stora skiljelinjen går alltså inte mellan länderna, utan mellan olika upplåtelseformer. Hyresgäster bor betydligt mindre rymligt än bostadsägare, vilket beror på en rad olika faktorer. Primärt handlar det sannolikt om skillnader i gruppernas ålder, inkomstnivå och hustyp.

Figur 13. Boendeförhållanden.



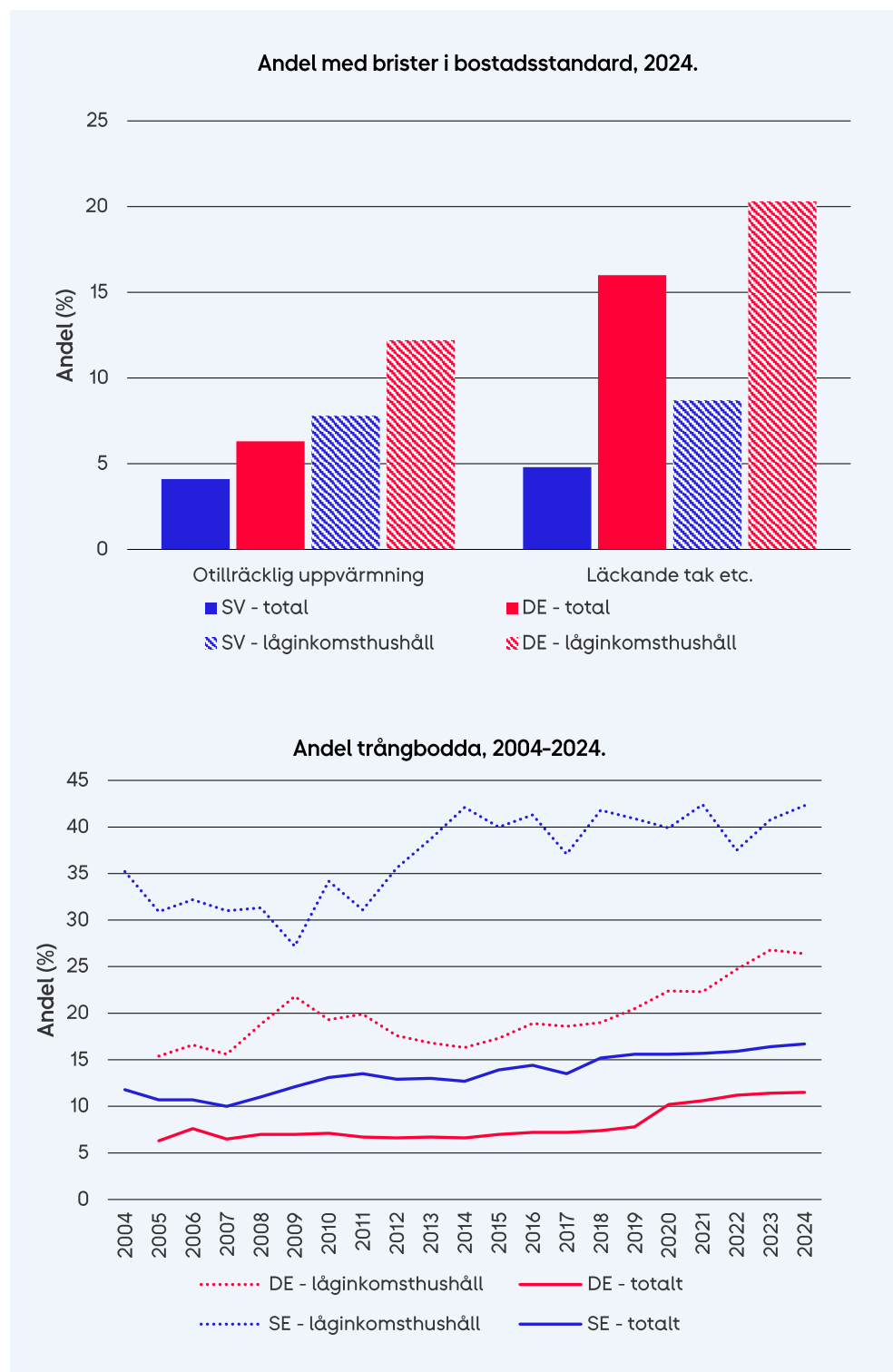
Källa: Eurostat.

4.8 Bostadsstandard och boendeförhållanden

Jämfört med i Sverige är det betydligt vanligare att tyska hushåll upplever brister i bostadsstandarden. Drygt sex procent uppger att de har problem att hålla bostaden tillräckligt uppvärmd, och hela 16 procent har problem med antingen läckande tak, fukt eller röta. Motsvarande siffror för Sverige är fyra, respektive fem procent. Här ska det sägas att Sverige har bland de lägsta (bästa) siffrorna i hela EU, medan Tyskland befinner sig någonstans i mitten av fältet. Bland låginkomsthushåll är nivåerna genomgående högre, men med samma mönster i skillnaderna mellan länderna. I den här gruppen uppger nästan en femtedel av tyskarna att de har problem med läckande tak, fukt eller röta, jämfört med knappt nio procent i Sverige.

Statistiken över andelen trångbodda visar däremot på ett omvänt förhållande, med avsevärt högre siffror i Sverige än i Tyskland. Under 2024 var drygt elva procent av tyskarna trångbodda, efter en viss ökning på senare tid. Detta kan jämföras med knappt 18 procent i Sverige. Även här har andelen trångbodda ökat de senaste åren. Bland låginkomsthushåll är både nivåerna och skillnaderna större. Bland tyska hushåll i denna kategori är uppskattningsvis 26 procent trångbodda, jämfört med hela 42 procent i Sverige. Andelen har vuxit i båda länderna, men utvecklingen har gått betydligt snabbare i Sverige. Sannolikt hänger detta samman med en snabbare befolkningstillväxt och en överlag tydligare koncentration till storstädernas arbets- och bostadsmarknader.

Figur 14. Bostadsstandard och trångboddhet.



Källa: Eurostat.

Anm: "Läckande tak etc." = Läckande tak, fuktiga väggar, golv eller grund, eller röta i fönsterkarmar eller golv.

5. Tyskland och Sverige: likheter och skillnader

Tabell 2. Övergripande sammanställning och jämförelse

	Tyskland	Sverige
Vad hyran innefattar	Vanligtvis kallhyra	Vanligtvis varmhya
Hyran vid nytt avtal för befintlig lägenhet eller vid direktbyte	I tillväxtorter max 10 % över jämförelsehyra (Hyresbroms) Annars marknadshyra, men med skydd mot uppenbar överhyra och/eller ocker.	Förhandlad hyra
Hyreshöjning i befintligt hyresförhållande	Stor variation. Tillåtet med höjningar p.g.a. stigande driftkostnader (ej räntekostnader), eller upp till jämförelsenivån, men max 20/15 % över tre år. Finns även index- och trappavtal med förutbestämda eller indexerade höjningar.	Skriftlig begäran från värden om förhandling till hyresgästorganisation med vilken avtal om förhandlingsordning finns. Vid förhandlingen ska motiverat förslag framläggas.
Indexklausuler	Finns, och används framför allt i nyproduktion. Är i skrivande stund under utredning mot bakgrund av mycket höga hyreshöjningar under höginflationsåren.	Hyran för bostäder ska enligt hyreslagen utgå med ett bestämt belopp, vilket innebär att indexklausuler inte är tillåtna i hyresavtal. Anses försvaga hyresgästernas ställning.
Möjlighet till skälighetsprövning av hyra i domstol	Ja. Nya hyresavtal får i regel inte avvika allt för mycket från jämförelsenivån på orten. I områden där hyresbromsen tillämpas får hyran maximalt vara 10 % högre än jämförelsenivån. Annars bara skydd mot uppenbar överhyra (ca 20%) eller ocker (ca 50%).	Ja, av en begärd hyra samt av befintlig hyra när ett hyresförhållande har pågått i minst tre månader.
Vad som jämförs vid skälighetsprövning	Jämförelsenivån (ortsübliche Vergleichsmiete). Fastställs i kommunala s.k. hyresspeglar.	Högsta etablerade hyresnivån för lägenheter i kommunen med motsvarande bruksvärde och för vilka hyran är beslutad i en förhandlingsöverenskommelse.
Hur jämförelsen görs	Hyran får inte väsentligt överstiga jämförelsenivån i området (10, 20 eller 50 % beroende på omständigheter).	Prövningslägenhetens hyra får inte påtagligt överstiga den högsta etablerade hyresnivån (ca 5 procent).

	Tyskland	Sverige
Konsumentskydd vid nytt hyresförhållande	Skydd mot överhyror enligt beskrivning ovan. Däremot bristfällig tillämpning.	I regel förhandlade hyror och möjlighet till skälighetsprövning efter tre månader.
Konsumentskydd under pågående hyresförhållande	Förhållandevis starkt besittningsskydd som liknar det svenska. Däremot större möjlighet att bryta avtal om hyresvärden eller dennes familj själva behöver nyttja bostaden. Tydliga begränsningar av möjligheten att höja hyran.	Starkt besittningsskydd. Krävs starka skäl för att säga upp hyresgäst. Avtalet kan brytas vid utebliven hyra eller vanvård av lgh, avtalsbrott eller annan misskötsel. Skydd finns mot oskäligen och snabba hyreshöjningar under hyrestiden, samt genom hyresvärdens förhandlingsskyldighet.
Lägesfaktorns genomslag i hyressättningen	Stort genomslag om marknadshyra tillämpas. I övrigt genomslag genom olika lägeskategorier i hyresspeglarna.	Ett resultat av hyresförhandling och i vissa fall också översyn inom ramen för systematisk hyressättning.
Socialbostäder	Cirka 2,5 procent av beståndet. Socialbostäder inte permanenta utan tidsbegränsade, vilket gör att beståndet minskar om nyproduktionen inte motsvarar utflödet. Halvering av beståndet på 20 år.	Inga socialbostäder. Allmännyttan förväntas erbjuda bostäder åt alla inklusive låginkomsttagare samt till personer som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden. Privata hyresvärdar bidrar till detta i begränsad utsträckning.
Stöd till förstagångsköpare	Nej, inte specifikt till förstagångsköpare. Däremot olika rabatterade krediter till barnfamiljer och subventionerat bostadsparande.	Inga stöd till förstagångsköpare.
Krav på kontantinsats	Inget formellt krav, men ofta 20 – 30 procent. Delvis på grund av höga avgifter för mäklare, skatt osv. som inte täcks av bolån.	15 procent med förslag på sänkning till 10 procent.
Amorteringskrav	Inga lagkrav, men normalt sett mellan 1–3 procent per år. Vanligt med annuitetslån, där amorteringsutrymmet bestäms av räntans del av fastlagd månadsbetalning.	Bolån över 70 % av bostadens värde ska amorteras med minst 2 procent per år. Bolån mellan 50 och 70 procent av bostadens värde ska amorteras med minst 1 procent per år. Den som lånar mer än 4,5 ggr sin årsinkomst ska amortera ytterligare 1 procent per år.

	Tyskland	Sverige
Byggstöd till hyresrätter	Flera olika typer av stöd. Socialbostäder subventioneras av både förbund och delstater. Därtill skattelättnad genom extra avskrivning för billiga och/eller energisnåla hyresfastigheter. Dessutom andra typer av rabatterade krediter för ex. klimatvänlig nyproduktion.	Sedan investeringsstödet avskaffade inga byggstöd för hyresrätter.
Bostadsbidrag	Bostadsbidrag samfinansierat av förbund och delstater. Andelen hushåll som får stöd är cirka 2,8 procent.	Statligt bostadsbidrag. Andelen hushåll som får stöd är cirka 3 procent.
Fastighetsskatt	Kommunal mark- och fastighets-skatt som kommunerna i stor utsträckning själva väljer. Därtill finns sedan 2025 möjlighet till extra skatt på outnyttjade byggrätter. Största transaktionsskatten är delstaternas stämpelskatt som köpare betalar.	Kommunal fastighetsavgift och i vissa fall statlig fastighetsskatt. Andel och maxbelopp skiljer sig åt beroende på användning. Högst skatt betalas på småhustomter utan byggnation eller med pågående byggnation (1 procent i statlig fastighetsskatt av 75 procent av marknadsvärdet). Minst betalar lantbruk och nybyggda bostäder (0 procent).

6. Slutdiskussion: lärdomar från Tyskland

I den här rapporten har vi tagit ett brett grepp om tysk bostadspolitik. Ambitionen har varit att grundligt redogöra för det bostadspolitiska systemets viktigaste delar. Dessutom har vi lagt stort vikt vid att förstå utvecklingen de senaste åren. Resultaten kan sammanfattas i fem lärdomar.

#1: Gamla sanningar bör omprövas

Den svenska debatten återkommer ofta till föreställningen att vår bostadspolitik sticker ut i jämförelse med andra länder. Exempelvis påstås vi ha en (unikt) restriktiv hyreslagstiftning, höga transaktionskostnader och en sträng kreditreglering. Detta anses i sin tur leda till en rad problem, som låg rörlighet på marknaden, lågt tempo i bostadsbyggandet, dåligt nyttjande av befintligt bestånd, höga trösklar till ägt boende och risker för bristande underhåll i hyresfastigheter. Jämförelsen med Tyskland (och tidigare rapporter i serien) visar att dessa uppfattningar är grovt förenklade.

Jämfört med Tyskland har Sverige högre rörlighet på marknaden, högre toppar i bostadsbyggandet och bättre bostadsstandard, samtidigt som ägarandelen är mer stabil. Svenska hushåll nyttjar inte heller beståndet sämre än i Tyskland. Faktum är att ländernas utfall är ganska likvärdigt, med vissa respektive styrkor och svagheter. Detta beror dels på att svensk bostadspolitik inte avviker på de sätt som det ibland ges sken av, dels på att den bredare kontexten ofta väger tyngre än utformningen av enskilda policies. Där situationen är som allra mest ansträngd är problembeskrivningen dessutom ungefär samma, oavsett land: höga kostnader, stor osäkerhet och dålig tillgänglighet.

#2: Genomsnitt döljer växande missnöje

Ett land består inte av *en* stor bostadsmarknad, utan av en lång rad delmarknader. Precis som i andra länder är det framför allt storstäderna som upplevt en ökad press på senare tid. Särskilt tydlig har förändringen varit i Berlin. Här har hyrorna ökat mycket kraftigt på kort tid, vilket resulterat i högre boendekostnader, en bitvis ohållbar gentrifiering, och försämrad tillgänglighet. Bara mellan 2009 och 2015 rasade andelen invånare i staden som uppgav att de var någorlunda nöjda med bostadsmarknaden, från 50 till 10 procent.

Denna radikala förändring och försämring har i sin tur lett till radikal politik. Under de senaste åren har Berlin experimenterat med allt från hårda hyresregleringar och sociala skyddsområden, till förslag på expropriering av privatägda hyresbestånd. Initiativen har inte nödvändigtvis varit lyckade, men de visar på bostadsfrågans sprängkraft. Missnöje med stigande hyror och bostadsbrist har också fungerat som en katalysator för den nationella bostadspolitiken, som nu genomgår något av en pånyttfödelse.

#3: I ett "hyresland" måste politiken reagera

Växande missnöje med bostadsmarknaden är inte på något sätt unikt för Tyskland. I dag är det snarare regel än undantag att hushållen (åtminstone i större städer) upplever att det blir allt svårare att hitta bra och prisvärda bostäder. EU-kommissionens satsning på 'affordable housing' och inrättande av en bostadskommissionär är tydliga tecken i tiden. Av de länder som vi hittills undersökt i vår rapportserie sticker Tyskland däremot ut genom att faktiskt reagera med tydliga bostadspolitiska satsningar.

En tänkbar förklaring till detta är den mycket höga andelen hyreshushåll – framför allt i Berlin och andra stora städer. Till skillnad från bostadsägare finns det för hyresgäster nämligen ingen direkt uppsida i stigande priser eller tilltagande brist, snarare tvärtom. Etablerade bostadsägare kan å andra sidan tjäna stort på stigande bostadspriser samtidigt som de sitter säkert när konkurrensen hårdnar. En något cynisk tolkning är helt enkelt att överhettade bostadsmarknader skapar färre vinnare och fler förlorare i Tyskland, än i länder med många bostadsägare. Att hyressektorn är hem åt många hushåll med högre inkomster skapar dessutom förutsättningar för breda politiska koalitioner.

#4: Bostadspolitik existerar inte i ett vakuum

I takt med att bostadsfrågan blir allt viktigare ökar intresset för att lära från andra länder. Landjämförelser är ofta värdefulla, men det finns också fallgropar. En uppenbar risk är att för stor vikt läggs vid enskilda policys eller instrument och för lite vid helhetsbilden. I den politiska debatten är det vanligt med svepande generaliseringar utifrån enskilda aspekter som ska hyllas eller kritiseras. I verkligheten är skillnader i riktning och resultat ofta ett uttryck för många samverkande faktorer. Bostadssituationen reflekterar inte bara politiken som förs, utan i hög utsträckning också geografiska, demografiska och ekonomiska förutsättningar i övrigt. Tysk bostadspolitik existerar helt enkelt i en annan kontext än den svenska.

Bristande förståelse (eller intresse) för sådana skillnader leder lätt till förvirring och felaktiga slutsatser. I Sverige har den stabila tyska hyresmarknaden ofta förklarats med hänvisning till hyressättningsmodellen, men som rapporten visar måste utfallet i minst lika hög utsträckning kopplas ihop med andra faktorer. Stabila bostadspriser, långsam befolkningstillväxt, utbudsöverskott, och stora social-/non-profit-bestånd bidrog länge till att kyla ner hyresmarknaden, vilket innebar att hyreslagstiftningen aldrig riktigt stresstestades. Förutsättningarna har nu förändrats radikalt, och systemet klarar inte av att hantera den ökade efterfrågan på samma sätt som tidigare. Det är i hög grad detta som lett till att situationen har försämrats, och till att regleringen nu skärpts.

#5: Bostadspolitiken aldrig "färdig"

Bostadsmarknaden är i ständig förändring och politiken måste löpande anpassas till nya behov och utmaningar. Tysklands historia sedan 1945 är ett i sammanhanget nästan övertydligt exempel. Den föränderliga omvärlden gör också att politiska beslut som i stunden känns okontroversiella, på sikt kan leda till stora problem. I Tyskland har privatiseringar, krympande bestånd av socialbostäder och förändringar av regelverket för non-profit-aktörer över tid fått stora konsekvenser på bostadsförsörjningen. En inte obetydlig del av den politiska energin läggs nu på att återupprätta sådant som tidigare generationer allt för lättvindigt gjort sig av med. I en forskningsrapport om bostadsfrågans återkomst sammanfattar författarna kärnfullt att:

*"Bostadspolitik är ett område med långa cykler, där det straffar sig om staten under en längre tid förblir passiv."*²⁰ (Egner et al., 2021).

Vi håller med, och hoppas att svenska politiker drar rätt lärdomar.

²⁰ Original: "Wohnungspolitik ist ein Feld mit langen Zyklen, auf dem es sich rächt, wenn der Staat lange untätig ist."

7. Källor och litteratur

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Ed.). (2018). *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (Ausgabe 2018). Akademie für Raumforschung und Landesplanung.
- BMWSB. (2024a). Degressive AfA - 5 Prozent, 6 Jahre! *Bundesministerium Für Wohnen, Stadtentwicklung Und Bauwesen*. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2024/03/degressive-afa.html>
- BMWSB. (2024b). Gutes Bauen. *Bundesministerium Für Wohnen, Stadtentwicklung Und Bauwesen*. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/DE/rueckblick-2024/bauen.html>
- BMWSB. (2024c). *Sozialer Wohnungsbau*. https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau_node.html
- Böhler, H., & Kayser, M. (2021). Lokale Wohnungspolitik im Kontext sozioökonomischer Herausforderung und diskursiver Problemdeutung: Ein Städtevergleich. In B. Egner, S. Grohs, & T. Robischon (Eds.), *Die Rückkehr der Wohnungsfrage* (pp. 125–152). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-31027-1_1
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2024). *Fast ein Drittel der Bevölkerung wohnt in Gemeinden mit Mietpreisbremse*. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/mietpreisbremse-2024.html>
- Bundesjustizministerin stellt Regulierung von Indexmieten in Aussicht. (2025, June 5). *Stern.De*. <https://www.stern.de/news/bundesjustizministerin-stellt-regulierung-von-indexmieten-in-aussicht-35784486.html>

Bundesministerium der Finanzen. (2025). *30. Subventionsbericht des Bundes 2023-2026*.

Bundesministerium der Justiz. (2024). *Wohnraummietrecht: Kleiner Leitfaden*.

https://www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Mietrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=6

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2025). *Wir zünden den Bau-Turbo, weil jede Wohnung zählt*.

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2025/10/bau-turbo-kurzinfo.html?nn=42910>

Bunzel, A. (2018). Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (pp. 2403–2407). ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Bunzel, A., Coulmas, D., Frölich von Bodelschwingh, F., Krusenotto, M., Lau, P., & Strauss, W.-C. (2023). Neue Instrumente der Baulandmobilisierung: Handreichung. In *Difu Impulse 2/2023*. Deutsches Institut für Urbanistik.
https://doi.org/10.34744/DIFU-IMPULSE_2023-2

Dembski, S. (2020). *Germany: A Balanced Planning System*. Scottish Land Commission.
https://www.landcommission.gov.scot/downloads/5fdcb56543ca9_Germany%20-%20A%20Balanced%20Planning%20System%20-%20Case%20Study.pdf

Destatis. (2024). *Wohngeld*. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/_inhalt.html#sprg474570

Deutscher Bundestag. (2013). *Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft* [Wissenschaftliche Dienste]. <https://www.bundestag.de/resource/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>

- Deutscher Mieterbund. (2024, May 22). *Historischer Tiefstand bei Sozialwohnungen*.
<https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/historischer-tiefstand-bei-sozialwohnungen/>
- Doralt, W. (2023). Mieterschutz im Wohnraummietrecht – Historisch- Vergleichendes zur Entwicklung in Deutschland und Österreich (Tenant Protection in Residential Tenancy Law—Historical-Comparative Development in Germany and Austria). *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4619334>
- Egner, B. (2019). Wohnungspolitik seit 1945. *Bürger & Staat*, 69(2), 94–100.
- Egner, B., Grohs, S., & Robischon, T. (2021). Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In B. Egner, S. Grohs, & T. Robischon (Eds.), *Die Rückkehr der Wohnungsfrage* (pp. 1–13). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-31027-1_1
- Finanzbehörde Hamburg. (n.d.). *Neue Hebesätze und Messzahlen für die neue Grundsteuer in Hamburg*. Retrieved July 3, 2025, from <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/finanzbehoerde/themen/grundsteuer/aktuelles-295716>
- Fuchs, M. (2024, August 19). Die Mietpreisbremse bremst nicht. *Tagesschau*.
<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mietpreisbremse-wohnungsnot-100.html>
- Götze, V., & Hartmann, T. (2021). Why municipalities grow: The influence of fiscal incentives on municipal land policies in Germany and the Netherlands. *Land Use Policy*, 109, 105681. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105681>
- Granath Hansson, A. (2019). *Bostadspolitiska instrument i fyra europeiska länder: Nyproducerade bostäder som lågock medelinkomsttagare kan efterfråga* (Bostad 2030). Arena idé.
- Hartmann, T., & Wenner, F. (2025). Land Policy in Germany: Waiting for the Owner to Develop. In T. Hartmann, A. Hengstermann, M. Jehling, A. Schindelegger, & F.

- Wenner (Eds.), *Land Policies in Europe* (pp. 121–136). Springer Nature Switzerland. https://doi.org/10.1007/978-3-031-83725-8_8
- Haus & Grund. (2025). *Grundsteuerreform 2025: Erste Wirkungsanalyse aus Sicht privater Immobilieneigentümer*. Haus & Grund. <https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/20250423-grundsteuerreform-2025-1.pdf>
- Henger, R., Oberst, C., & Büchel, J. (2025). *Indexmieten bleiben Randerscheinung, außer im Neubau und in Großstädten* (IW-Kurzbericht 51).
- Hiller, N., Lerbs, O., & Oberst, C. (2024). *Wohneigentumsdynamik in Deutschland: Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?* (9/2024; IW-Policy Papers). Institut der deutschen Wirtschaft (IW).
- Höhn, V., & Focke, C. (2024). *Geförderter Wohnraum in Deutschland: Historie, Status & (Förder-)Bedarf* (10/2024; IIWM-Paper). Technische Hochschule Aschaffenburg, Institut für Immobilienwirtschaft und -management.
- Holm, A. (2019). Die Rückkehr der Wohnungsfrage. *Bürger & Staat*, 69(2), 108–114.
- Kiehle, W. (2021). Wohnungspolitik. In U. Andersen, J. Bogumil, S. Marschall, & W. Woyke (Eds.), *Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland* (pp. 1028–1035). Springer Fachmedien Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-23666-3_135
- Kohl, S. (2016). Urban History Matters: Explaining the German–American Homeownership Gap. *Housing Studies*, 31(6), 694–713. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1121213>
- Kreditanstalt für Wiederaufbau. (2024). *Förderreport KfW Bankengruppe*.
- Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018). Empirics on the causal effects of rent control in Germany. *Beiträge Zur Jahrestagung Des Vereins Für Sozialpolitik 2018: Digitale Wirtschaft - Session: Inequality III, No. E04-V3*.

Ministerkonferenz für Raumordnung. (2016). *Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland*.

OECD. (2017). *Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact Sheets*. OECD.
<https://doi.org/10.1787/9789264268579-en>

OECD. (2023). *Tax on Property*. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html>

Pätzold, R., Frölich von Bodelschwingh, F., & Bunzel, A. (with Deutsches Institut für Urbanistik & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). (2023). *Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung: Ergebnisse einer Kommunalumfrage (2020) und von Untersuchungen in 16 Fallstudienstädten (2021)*. Deutsches Institut für Urbanistik. https://doi.org/10.34744/difu-impulse_2023-3

Pieper, O. (2024, April 13). Wohnungsnot: "Sozialwohnung wie ein Lottogewinn!" *Deutsche Welle (DW)*. <https://www.dw.com/de/wohnungsnot-sozialwohnung-wie-ein-lottogewinn/a-68804358>

Schäfer, M. (2025, April 15). Indexmieten auf dem Prüfstand: Wie Merz für bezahlbare Mieten sorgen will. *Frankfurter Rundschau*. <https://www.fr.de/wirtschaft/indexmieten-auf-dem-pruefstand-wie-merz-fuer-bezahlbare-mieten-sorgen-will-zr-93682367.html>

Schmidt-Eichstaedt, G. (2018). Bauleitplanung. In *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (pp. 139–160). ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Scholz sieht keine Systemkrise beim Wohnungsbau in Deutschland. (2023, May 31). *Cash.Ch*. https://www.cash.ch/news/top-news/scholz-sieht-keine-systemkrise-beim-wohnungsbau-in-deutschland-606874?utm_source=chatgpt.com

Shahab, S., Hartmann, T., & Jonkman, A. (2021). Strategies of municipal land policies: Housing development in Germany, Belgium, and Netherlands. *European*

Planning Studies, 29(6), 1132–1150.

<https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1817867>

Sparkasse.de. (n.d.-a). *Nebenkosten beim Kauf von Haus und Wohnung*. Retrieved July 2, 2025, from <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/kaufnebenkosten.html>

Sparkasse.de. (n.d.-b). *Spekulationssteuer: Wann und in welcher Höhe sie beim Immobilienverkauf anfällt – und wann nicht*. 2025, from <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-veraeussern/spekulationssteuer.html>

Sparkasse.de. (n.d.-c). *Wohngemeinnützigkeit: Der Weg aus der Wohnraumkrise?* <https://www.sparkasse.de/aktuelles/wohngemeinnuetzigkeit.html>



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se