

Wohnungspolitik und Wohnungen

Schwerpunkt der schwedischen Wohnungspolitik ist es, allen eine gute Wohnung zu einem angemessenen Preis zur Verfügung stellen zu können. Seit Herbst 1991 sind im wohnungspolitischen Bereich große und umfassende Veränderungen und Vereinfachungen durchgeführt worden. Am 1. Januar 1993 trat beispielsweise ein neues Finanzierungssystem für den Wohnungsbau in Kraft, das große Vereinfachungen bei der Berechnung von Zinssubventionen für den Neu- und Umbau von Wohnungen beinhaltet. Weitere Vereinfachungen hatten die Deregulierung der staatlichen Lenkung der kommunalen Verantwortung für die Wohnungsversorgung zur Folge, was zur Abschaffung der Gesetze über die Wohnungsversorgung und über das kommunale Wohnungsanweisungsrecht führte. Dementsprechend wurde die Forderung an die Gemeinden, kommunale Wohnungsämter zu besitzen, aufgehoben.

Auch wenn seit einiger Zeit an Vereinfachungen im Wohnungssektor gearbeitet wird, gibt es immer noch einige Lenkungsinstrumente in ihrer früheren Form. Beispiele dafür sind Wohngeld für Familien mit niedrigen Einkommen und für Rentner sowie das Nutzungswertsystem.

Sechzig Jahre Wohnungspolitik

Die ersten Ansätze der schwedischen Wohnungspolitik liegen über sechzig Jahre zurück — in der Zeit der Depression in den 30er Jahren. Schweden hatte damals, verglichen mit anderen westeuropäischen Industrieländern, einen niedrigen Wohnungsstandard. Gleichzeitig war die Arbeitslosigkeit hoch.

Zu Beginn war es das Ziel der Wohnungspolitik, jenen zu helfen, die am beengtesten oder ohne Heizung und in sehr schlechten sanitären Verhältnissen wohnten, d.h. weder Wasserleitung noch Kanalisation im Haus hatten. Während des Zweiten Weltkrieges erweiterten sich die staatlichen Fördermaßnahmen auf eine allgemeinere Beteiligung an der Finanzierung von Neubauten. Damals entstand auch ein Wohnungsmangel, der erst nach zwanzig Jahren behoben werden konnte. In den Jahren 1946–1948 nahm die Wohnungspolitik mit dem Aufbau einer staatlichen Verwaltung festere Formen an.

Die Wohnungspolitik konzentrierte sich auf eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Das erforderte eine große Wohnungsproduktion, die wiederum eine rationelle langfristige Finanzierung voraussetzte. Weiter waren Mittel erforderlich, um die Wohnkosten zu begrenzen. Das wichtigste Instrument war die staatliche Mitwirkung an der Wohnungsfinanzierung. Das heißt, der Staat gewährte Darlehen zu niedrigen Zinsen und mit langer Laufzeit für jenen Teil des Baukapitals, der auf dem Kreditmarkt am schwierigsten zu finanzieren war — die sogenannten zweitrangigen Hypotheken.

Einige Angaben zur Wohnungspolitik

Seit 1941 bewilligt der Staat Darlehen mit Zinsgarantie. 1942 wurde die Mietkontrolle eingeführt, die im Prinzip ein Einfrieren der Mieten (ausschließlich Heizung) bis 1968 bedeutete. Das Wohngeld für Familien mit Kindern und niedrigem Einkommen gibt es seit 1948. Für Rentner wurde ein ähnliches Wohngeldsystem geschaffen. Mitte der 60er Jahre beschloss der Reichstag, den damaligen Wohnungsmangel schnell zu beheben. Während eines Jahrzehnts wurde deshalb der Neubau von ca. 1 Million Wohnungen angeregt (das so-

genannte Millionenprogramm). In diesem Zeitraum betrug die jährliche Neuproduktion etwa 12 Wohnungen je tausend Einwohner. 1968 wurde die Mietkontrolle durch das Gesetz über den Nutzungswert von Mietwohnungen ersetzt, wonach die Höhe der Miete durch den Wert der Wohnung für den Nutzer bestimmt wird.

In den 80er Jahren wurden im Rahmen eines Wohnungsverbesserungsprogrammes praktisch alle unmodernen Wohnungen modernisiert.

Die eingeführte durchgreifende Steuerreform 1990 und 1991 wurde größtenteils durch eine stärkere Belastung des Wohnungsbausektors finanziert. Generell hatte die Steuerreform eine Senkung der Einkommenssteuer zur Folge, während die Mehrwertsteuer für den Bau und die Betriebskosten für Gebäude auf den höchstens Satz, d.h. 25 Prozent, angehoben wurde. Als Folge dessen stiegen die Wohnkosten von 1989 bis 1991 in festen Preisen um durchschnittlich etwa 20%.

In der Einleitung wurden Vereinfachungen während der letzten Jahre erwähnt, die u.a. ein neues Subventionssystem für den Neu- und Umbau von Wohnungen zur Folge hatten. Langfristig sollen die Zinssubventionen verringert werden.

Die Tendenz geht heute weg von allgemeinen und hin zu selektiven Lenkungsinstrumenten. Die Kosten, die die Haushalte für ihre Wohnungen aufbringen müssen, sollen stärker die Kosten für die Gesellschaft reflektieren.

Wohnverhältnisse

Haushalte

Die Einwohnerzahl Schwedens belief sich Anfang des neuen Jahrtausends auf 8,9 Millionen. Etwa ein Drittel der Bevölkerung lebt in den drei Ballungsräumen Stockholm, Göteborg und Malmö. Neunzig Prozent der gesamten Bevölkerung wohnen in Gemeinden mit über 2000 Einwohnern. Der Rest ist in kleinen Dörfern und ländlichen Gegenden zu Hause.

In Schweden gibt es circa 4,1 Millionen Haushalte (1998).

Der Durchschnittshaushalt besteht aus 2,1 Personen. Die größte Gruppe bilden die Einpersonenhaushalte, die ca. 40% aller Haushalte ausmachen, ungefähr 30% Haushalte bestehen

aus zwei Personen. 22% der Bevölkerung sind jünger als 18 und 17% älter als 65 Jahre.

Nutzungsformen und Eigentümer

Es gibt drei verschiedene Nutzungsformen: Eigentumsrecht, Wohnrecht und Mietrecht. Praktisch alle Wohnungen mit Eigentumsrecht sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Mehrheit der Haushalte, etwa 40 Prozent, bewohnt Mietwohnungen, während ungefähr 20 Prozent eine Wohnung mit Eigentumsrecht besitzen und circa 20 Prozent in Wohnungen mit Wohnrecht leben. Mietwohnungen und Wohnungen mit Wohnrecht befinden sich vor allem in Mehrfamilienhäusern, aber auch in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Mehrzahl der Mietwohnungen ist im Besitz kommunaler Wohnungsbauunternehmen, die überwiegend Genossenschaften ohne Gewinnstreben sind.

Das Wohnrecht erwirbt man durch den Beitritt zu einer Genossenschaft ohne Gewinnstreben, die den Zweck hat, ihren Mitgliedern gewöhnlich in Mehrfamilienhäusern Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese Art der Nutzungsform wird durch besondere Gesetze geregelt. Um Mitglied zu werden, ist ein Kapitaleinsatz erforderlich. Danach werden laufend Abgaben gezahlt, die die Betriebs- und Kapitalkosten decken. Die Mitglieder sind häufig selbst für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich. Der Inhaber kann das Wohnrecht veräußern und dabei selbst den Preis festsetzen, außer wenn der Genossenschaft ausnahmsweise das Recht zugestanden wurde, die Preise zu bestimmen.

Wohnungsbestand

In Schweden gibt es ca. 4,3 Millionen Wohnungen (1998), davon ca. 2,3 Millionen in Mehrfamilienhäusern und 2,0 Millionen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. 1996 gab es knapp 400 000 Ferienhäuser mit einem Steuerschätzwert von über 50 000 SEK. Auf tausend Einwohner kommen ca. 480 Wohnungen (ausschl. Ferienhäuser).

Wohnsituation 1997

Gemäß einer selektiven Studie (Wohnungs- und Mietuntersuchung) lebt annähernd ein Fünftel der Haushalte in Mietwohnungen. Knapp ein Drittel der Haushalte besteht aus Familien mit Kindern, die im eigenen Haus wohnen. Bei den Familien mit Kindern waren 42 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen Ein-Elternfamilien verglichen mit 6 Prozent im eigenen Haus. Rentner machten sowohl in Wohnungen mit Mietrecht als auch mit Eigentumsrecht 24 Prozent aus. Bei den Rentnern wohnten 70 Prozent der alleinstehenden Rentner in Mietwohnungen, während nur ein Drittel in Wohnungen mit Eigentumsrecht lebte.

Die Anzahl der Zimmer pro Haushalt ist in Wohnungen mit Wohnrecht und mit Eigentumsrecht mit jeweils gut 2,1 und 2,0 Zimmern pro Haushaltsmitglied am höchsten. Am niedrigsten ist sie in Mietwohnungen mit gut 1,9 Zimmern pro Person. Die Wohnfläche pro Haushaltsmitglied beträgt 44 Quadratmeter in allen Nutzungsformen.

Wohnkosten

Eine Folge der Steuerreform von 1990 war ein Anstieg der Wohnkosten für Mietwohnungen

und Wohnungen mit Wohnrecht in Prozent des verfügbaren Einkommens, siehe Tabelle. Die durchschnittliche Jahresmiete (einschließlich Heizkosten) für eine 1998 fertig gestellte Wohnung mit drei Zimmern, Küche, Bad betrug 72 900 SEK und für eine entsprechende Vierzimmerwohnung 92 600 SEK. Die durchschnittliche Größe einer Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad belief sich auf 76 Quadratmeter und die einer Vierzimmerwohnung auf 95 Quadratmeter. Die durchschnittliche Jahresgebühr für Wohnungen mit Wohnrecht mit drei Zimmern, Küche, Bad betrug 54 800 SEK für 78 Quadratmeter sowie 65 000 SEK für eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung von 98 Quadratmetern. Der Kapitaleinsatz für Wohnungen mit Wohnrecht betrug durchschnittlich 427 300 SEK für eine Drei- und 555 000 SEK für eine Vierzimmerwohnung.

Die gegenwärtige Wohnungspolitik

Schwerpunkt der Wohnungspolitik ist es, allen ein gutes Wohnen zu einem angemessenen Preis zu ermöglichen.

Bis heute wurden folgende Instrumente angewandt, um dieses Ziel zu erreichen: Planung der Wohnraumversorgung, gemeinnütziger kommunaler Wohnungsbau, Mietpreisfestsetzung, kommunale Wohnungsämter, Baubestimmungen, das Finanzierungssystem, allgemeine Zinssubventionen für Wohnungsbauinvestitionen und Wohngeld. Künftig wird der Markt jedoch größeren Einfluss erhalten, was u.a. eine Veränderung der Lenkungsinstrumente zur Folge haben wird. Mitte der neunziger Jahre wurden die detaillierten Baubestimmungen des Zentralamtes für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung (*Boverket*) durch liberalere Funktionsbestimmungen ersetzt.

Die Gemeinden, denen in Schweden große Selbständigkeit zugestanden wird, spielen in der Wohnungspolitik ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Gemeinden sind u.a. dafür zuständig sicher zu stellen, dass Bauland für den Hausbau zur Verfügung steht und es Wohnungen für die Einwohner gibt.

Wohnkosten (netto) in Prozent des verfügbaren Einkommens für die verschiedenen Nutzungsformen und Haushaltstypen

	Eigentumsrecht	Wohnrecht	Mietrecht
Alle Haushaltstypen 1989	24	20	20
Alle Haushaltstypen 1993	24	22	25
Alle Haushaltstypen 1997	22	23	27
1997			
Single ohne Kinder	30	27	31
Lebensgemeinschaften ohne Kinder	19	17	20
Alleinerziehende	36	28	25
Lebensgemeinschaften mit Kindern	24	23	22
Alleinstehende Rentner	23	30	34
Rentner in Lebensgemeinschaften	17	20	24

Wohnraumplanung

Die Gemeinden sind dafür verantwortlich zu planen, wie die Bodenressourcen für verschiedene Zwecke verwendet werden sollen. Vor den Entscheidungen soll mit den Betroffenen Rücksprache gehalten werden. Die Bewohner sind ebenso wie die Grundstücks- und Hauseigentümer berechtigt, Planungsbeschlüsse prüfen zu lassen. Die Gemeinden sind auch verpflichtet, die Wohnraumversorgung einige Jahre im Voraus zu planen. Die Planung muss sowohl den Neubau als auch den Umbau von Wohnungen umfassen.

Die Gemeinden sind auch für den sozialen Service in den Wohnsiedlungen verantwortlich, wie etwa Kindertagesstätten und speziell angepasste Wohnungen für die ältesten sowie behinderte Menschen. In vielen Gemeinden steht außerdem eine große Auswahl an Wohnformen für unterschiedlichen Servicebedarf zur Verfügung. Wenn Ältere oder Behinderte zu Hause wohnen wollen, gibt es Zuschüsse, um die Wohnungen an die Behinderung anzupassen.

Gemeinnützige Wohnungen

Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen ohne Gewinnstreben haben im Rahmen der Wohnungspolitik eine wichtige Funktion. Solche Bauunternehmen gibt es heute in fast allen Gemeinden, ca. 50% aller Mietwohnungen in Schweden befinden sich in ihrem Besitz. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen sind ein Teil der Sozialpolitik und der Wohnungspolitik. Die Wohnungen der kommunalen Wohnungsbauunternehmen stehen allen zur Verfügung. In Schweden gibt es keine Sozialwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Häufig wird eine gewisse Angleichung der Mieten für alte und neue Wohnungen der Wohnungsbauunternehmen durchgeführt. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen wurden im Vergleich zu anderen Wohnungsbauunternehmen hinsichtlich Finanzierung und Besteuerung gesondert behandelt. Diese Sonderbehandlung endete zum 1. Januar 1994.

Mietpreisfestsetzung

Die Festsetzung der Miete ist traditionell ein wichtiger Teil der schwedischen Wohnungspolitik. Seit 1968 gibt es Normen für die Festsetzung der Miete, die sogenannten Bestimmungen über den Nutzungswert. Diese Regeln beinhalten, dass die Miete für eine Wohnung nicht bedeutend höher sein darf als die Miete für andere Wohnungen am gleichen Ort mit gleichem Wert.

Die Miete variiert in Abhängigkeit von Standard, Wohnlage und Baujahr. Das System gründet sich auf die Mieten der kommunalen Wohnungsbauunternehmen ohne Gewinnstreben. In den kommunalen Wohnungsbauunternehmen

wird die Miete nach gesetzlich vorgeschriebenen Verhandlungen zwischen dem Unternehmen und einer Mietervereinigung festgelegt, die meistens dem Zentralverband der Mieter angehört. Die Mieten in den kommunalen Unternehmen sollen im Prinzip die Selbstkosten für Betrieb, Kapitalkosten und Instandhaltung der Wohnungen decken. Auch in Miethäusern in Privatbesitz werden die Mieten meistens nach Verhandlungen zwischen dem Hauseigentümer und einer Mietervereinigung beschlossen.

Verglichen wird dabei vor allem mit den Mieten in den kommunalen Wohnungsbauunternehmen. Von den tatsächlichen Kosten des Vermieters wird also abgesehen.

Wenn die Parteien sich nicht einigen können, kann der Mieter oder der Vermieter die Miete von einem Sondergericht, dem Mietausschuss, festsetzen lassen, der dann die Bestimmungen über den Nutzungswert anwendet.

Der Mieter hat normalerweise ein direktes Recht auf Mietvertragsverlängerung, das sogenannte Besitzrecht. Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Mieter auch das Recht, das Mietrecht bei Auszug an eine andere Person weiter zu geben.

Das System der Mietpreisfestsetzung, das zu einer Angleichung der Mieten im privaten und öffentlichen Sektor geführt hat, wird jedoch diskutiert, und eine Lockerung der Vorschriften hat bereits stattgefunden.

Wohnungsvermittlung

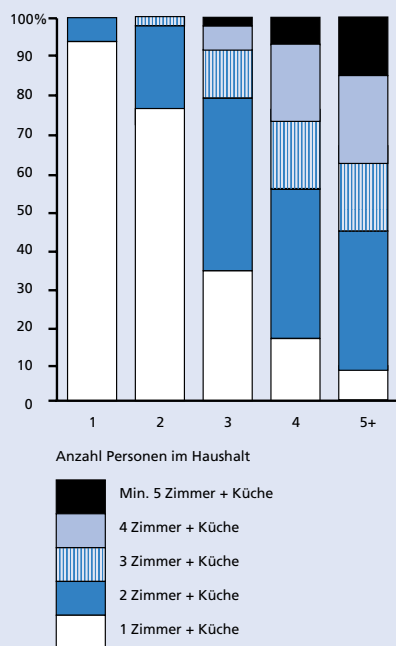
Viele Gemeinden haben ein eigenes Wohnungsamt, obwohl keine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht. Dieses kann mit gemeinnützigen und privaten Hauseigentümern vereinbaren, dass diese ihre freien Wohnungen anmelden. Der Hauseigentümer entscheidet jedoch selbst, an wen er eine Wohnung vermieten will. Wer eine Wohnung sucht, kann sich deshalb nicht nur an das kommunale Wohnungsamt wenden, sondern auch direkt an den Hauseigentümer, private Vermittler usw.

Wegen Einsparungen haben jedoch viele Gemeinden in letzter Zeit ihre Wohnungsämter geschlossen. Teilweise dienen private Alternativen als Ersatz. Außerdem haben die Wohnungsbauunternehmen eigene Wohnungsvermittlungen ins Leben gerufen.

Baubestimmungen

Die Baubestimmungen sind ein Instrument des Staates zur Überwachung des baulichen Standards der Neubauten. Die Überprüfung der Bestimmungen obliegt den kommunalen Baubehörden. Die Vorschriften beziehen sich vor allem auf bautechnische Qualitäten was Haltbarkeit, Energieeinsparung, Wohnqualität und Gesundheit angeht. Die Wohnqualität wird

Haushalte unterschiedlicher Größe verteilt auf Wohnungsgrößen, 1997 (Selektive Studie)



Quelle: Statistisches Zentralamt

durch Bestimmungen für Zugänglichkeit für Körperbehinderte sowie Bestimmungen für den Sanitärbereich und das Innenklima geregelt.

Neue Baubestimmungen gelten seit 1994. Die früheren ins Einzelne gehenden Bestimmungen wurden außer Kraft gesetzt und durch Funktionsanforderungen ersetzt. Die Bestimmungen werden an die Bauproduktionsdirektiven der EU angepasst.

Finanzierung

Investitionen in Neuproduktion und Umbau müssen seit 1992 gänzlich auf dem Kapitalmarkt finanziert werden. Die Darlehen sind gewöhnlich Annuitätsdarlehen, die in etwa 40 bis 50 Jahren zurückgezahlt werden. Für einen Teil des Darlehens mit dem höchsten Kreditrisiko, etwa 25 bis 30% der Produktionskosten, kann gegen eine Gebühr eine staatliche Kreditgarantie gegeben werden.

Zinssubventionen

Seit 1993 gelten völlig neue Regeln für die Unterstützung von Neu- und Umbauten.

Das Subventionssystem wurde vereinfacht, und der Zuschuss soll langfristig verringert werden. Der Zinzzuschuss wird heute als Anteil der veranschlagten Zinskosten für eine Kapitalsumme gewährt, die einem Grundbetrag für den Zuschuss entspricht. Dieser Grundbetrag wird pauschal berechnet. Die Pauschalsumme richtet sich nach der Größe der Wohnungen. Es werden zwei Pauschalsummen verwendet, eine von 13 000 SEK pro Quadratmeter bis zu 35 Quadratmetern und eine von 6 000 SEK pro Quadratmeter für eine verbleibende Fläche bis zu 120 Quadratmetern. Dies gilt für Gebäude, die vor dem Jahr 2000 fertig gestellt wurden. Für Gebäude, die nach dem Jahr 2000 fertig gestellt wurden, wird der Grundbetrag berechnet, indem eine Pauschalsumme von 11 000 SEK pro Quadratmeter Wohnfläche bis zu einschließlich 95 Quadratmetern pro Wohnung angewendet wird. Ist die Wohnfläche größer, wird der Grundbetrag um 35 SEK für jeden zusätzlichen Quadratmeter reduziert. Demzufolge beträgt der Grundbetrag höchstens 963 000 SEK pro Wohnung. Der Zinzzuschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser läuft formal im Jahr 2000 aus, wenn der Subventionsanteil 0 Prozent beträgt. Der Subventionsanteil für Wohnungen mit Mietrecht und Wohnrecht wird, gemäß gegenwärtiger Bestimmungen, nicht unter 30 Prozent sinken, was dem augenblicklichen Subventionsanteil entspricht.

Ziele des neuen Zinssubventionssystems sind u.a.

- dass die Kreditnehmer selbst in stärkerem Ausmaß von den positiven und negativen Auswirkungen von Veränderungen der Kosten für das Kapital, das die Wohnungsbauinvestition finanziert, betroffen werden;
- dazu beizutragen, dass die Inflation bekämpft und das Sparen gefördert wird sowie die staatlichen Ausgaben verringert werden;
- allen eine gute Wohnung zu einem angemessenen Preis zu ermöglichen, mit größerer Wahlfreiheit und größerem Einfluss auf die eigene Wohnsituation;
- Rationalisierungen und andere kostensenkende Maßnahmen in allen Teilen des Bausektors.

Im Jahr 1999 beliefen sich die Gesamtausgaben des Staates für die Zinzzuschüsse auf 7,4 verglichen mit 31,9 Milliarden SEK Mitte des Jahrzehnts.

Wohnungssubventionen werden u.a. auch als Zinzzuschuss bei Reparatur und Instandhal-

tung von Mehrfamilienhäusern und als Beihilfe für die behindertengerechte Ausstattung von Wohnungen gewährt.

Besteuerung

Die durchgreifende Steuerreform von 1990 und 1991 wurde größtenteils durch eine stärkere Belastung des Wohnungsbausektors finanziert. Unter anderem wurde die Höhe der von der Steuer absetzbaren Beträge für Zinsaufwendungen und der Subventionsgrad von Zinssubventionen verringert. Weiter wurde die Grundsteuer angehoben und die Basis für die Mehrwertsteuer erweitert. Für Energie werden besondere Umweltabgaben erhoben.

Für Zinsaufwendungen für Eigenheime und Wohnungen mit Wohnrecht wird eine Steuerermäßigung in Höhe von 30% der Zinskosten gewährt. Die Möglichkeit, Zinskosten über 100 000 SEK von der Steuer abzusetzen, wird reduziert. Für Wohnungsbauinvestitionen, Dienstleistungen und Material, für den Betrieb von Immobilien und für Brennstoff wird die volle Mehrwertsteuer von 25% erhoben.

Für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Wohnungen mit Wohnrecht wird eine Grundsteuer in Höhe von 1,2% des Einheitswertes und für Einfamilienhäuser in Höhe von 1,5% des Einheitswertes erhoben. Für neue und renovierte Wohnungen besteht ein Anrecht auf Grundsteuerermäßigung auf null für fünf Jahre und auf die Hälfte des üblichen Betrages für weitere fünf Jahre.

Die Grundsteuerveranlagung erfolgt in Intervallen von sechs Jahren. Der Einheitswert beträgt 75% des veranschlagten Marktwertes.

Für Gewinne beim Verkauf von Eigenheimen und Wohnungen mit Wohnrecht wird eine Veräußerungsgewinnsteuer erhoben. Die Steuer beläuft sich auf 15% des nominellen Gewinns.

Wohngeld

Wohnungspolitische Ziele

Durch das Wohngeld sollen auch Familien mit geringen finanziellen Möglichkeiten in die Lage versetzt werden, sich eine gute und ausreichend große Wohnung zu beschaffen. Ein Ziel des Wohngeldes ist, beengtes Wohnen zu reduzieren, d.h. alle Kinder einer Familie verfügen über ein eigenes Schlafzimmer, es gibt ein Elternschlafzimmer plus Küche, Bad und Wohnzimmer.

Familienpolitische Ziele

Durch das Wohngeld werden Ressourcen auf zweierlei Weise umverteilt. Einerseits erfolgt eine Umverteilung der Ressourcen innerhalb des Lebenszyklus, d.h. von Zeiträumen, in denen Familien keine Kinder haben, zu Zeiträumen mit Kindern, und andererseits von Familien mit hohem Einkommen zu Familien, die im Verhältnis zur Anzahl der zu versorgenden Personen über ein niedrigeres Einkommen verfügen. Das Wohngeld verteilt auch Ressourcen von solchen Familien ohne Kinder um. Einkommensermittlungen haben zur Folge, dass Wohngeld vor allem den niedrigsten Einkommenschichten am stärksten zugute kommt.

Über 80 Prozent aller Wohngeld beziehenden schwedischen Haushalte sind Familien mit Kindern. Im Jahr 1997 erhielten 84 Prozent aller Alleinerziehenden Wohngeld. Der Anteil ist seit 1995, als ganze 99 Prozent Wohngeld ausgezahlt bekamen, gesunken. Paaren mit Kindern wurde in 17 Prozent der Haushalte Wohngeld gewährt, im Gegensatz zu 33 Prozent 1995.

Von den Familien mit Kindern, die 1994 Wohngeld erhielten, waren 50 Prozent Zwei-Eltern- und 50 Prozent Ein-Eltern-Familien. 1999 hat sich der Schwerpunkt auf Alleinerziehende verlagert, die jetzt etwa 80 Prozent aller

Familien mit Kindern ausmachen, die Wohngeld beziehen. Unter ein Zehntel aller Familien mit Wohngeld lebt jetzt in Wohnungen mit Eigentumsrecht, und Zwei-Eltern-Familien machen einen sehr kleinen Anteil aus. Dies bedeutet einen drastischen Rückgang verglichen mit den Zahlen von 1994, als 22 Prozent der Wohngeldempfänger Paare waren, die in Wohnungen mit Eigentumsrecht wohnten.

Bis Ende der 80er Jahre nahm die Anzahl der Haushalte mit Wohngeld stetig ab. Von 1991 bis 1995 war jedoch aufgrund der Steuerreform von 1990 und der zunehmenden Arbeitslosigkeit Anfang der 90er Jahre ein Anstieg zu verzeichnen. 1996 begann die Bewilligung von Wohngeld wieder zu sinken. 1999 wurden insgesamt 5 410 Millionen SEK als Wohngeld (ausschl. Rentner) ausgezahlt. Dies ist ein Rückgang seit 1995, als 9 221 Millionen SEK ausgezahlt wurden.

Wohnungsproduktion

Der Neubau von Wohnungen nahm zwei Jahrzehnte lang ständig zu und erreichte 1970 einen Höhepunkt, als mit dem Bau von 110 000 Wohnungen begonnen wurde.

Das „Millionenprogramm“ wurde 1965 mit dem Ziel gestartet, innerhalb von zehn Jahren eine Million neuer Wohnungen zu bauen. Dieses Programm wurde plangemäß ausgeführt und Ende 1974 waren gut eine Million neuer Wohnungen errichtet worden. Nach dem Höhepunkt des Wohnungsbaus im Jahr 1970 war ein starker Rückgang zu verzeichnen, bis sich 1985 der Trend umkehrte. Auf dem Höhepunkt der Produktion wurden jährlich 12-13 neue Wohnungen je tausend Einwohner gebaut. Mitte der 70er Jahre sank die Neuproduktion auf gut sechs Wohnungen je tausend Einwohner.

Die zweite Hälfte der 80er Jahre brachte eine Wiederbelebung der Nachfrage nach Wohnungen. 1985 wurde mit dem Bau von knapp 28 000 Wohnungen begonnen, 1990 waren es fast 70 000. Danach nahm der Wohnungsbau in den 90er Jahren stark ab. In den Jahren 1994-1998 wurde jährlich mit dem Bau von 11 000 - Unterbringung von älteren Menschen, jungen Leuten und Studenten. Für den Bau dieser Art von Wohnungen wurden spezielle Zuschüsse gezahlt. Die Anzahl der neu gebauten Wohnungen pro tausend Einwohner sank in diesem Zeitraum auf ein bis zwei.

Es gab mehrere Gründe für den drastischen Rückgang des Wohnungsbaus Anfang der 90er Jahre. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in der zweiten Hälfte der 80er Jahre führte zu beträchtlichen Kostensteigerungen bei der Neuproduktion. Anfang der 90er Jahre geriet Schweden in eine Rezession mit hoher Arbeitslosigkeit und niedrigeren verfügbaren Einkommen. Die Steuerreform von 1990 und 1991 verteilte den höchsten Kostenanteil für die Reform der Einkommenssteuer auf den Wohnungssektor. Der ermäßigte Mehrwertsteuerersatz für die Wohnungsproduktion und das Betriebskostensegment der Mieten wurden abgeschafft und durch den Mehrwertsteuersatz von 25 Prozent ersetzt. Zu Beginn der 90er Jahre waren die Zinsen hoch und das seit 1993 gültige Zinssubventionssystem brachte, verglichen mit den früheren Bestimmungen, eine rapide Verringerung der Zinssubventionen mit sich.

Es wird jetzt mit einem Anstieg des Wohnungsbaus gerechnet. 1999 wurde mit dem Bau von 15 000 Wohnungen begonnen, davon sind 47 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser. Voraussichtlich wird die Produktion in den Jahren 2000 und 2001 auf jeweils 18 000 und 21 000 Wohnungen mit 53 Prozent in Ein- und 57 Prozent in Zweifamilienhäusern ansteigen. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt

Bauinvestitionen. Index 1998, in Mio. SEK für 1998 und 1999, mit Prozentabweichungen vom Vorjahr für die Jahre 2000–2001.

Jahr	1998	1999	2000	2001
Gesamtinvestitionen in Schweden	298 961	323 322	5,6	5,9
davon				
Wohnungsbau	26 184	31 118	10,3	12,0
davon				
Neuproduktion	12 806	15 592	14,0	14,6
Mehrfamilienhäuser	6 297	7 340	16,2	13,7
1&2-Familienhäuser	6 509	8 252	12,0	15,5
Umbau	13 378	15 526	6,7	9,1
Mehrfamilienhäuser	3 773	5 462	7,0	13,0
1&2-Familienhäuser	9 605	10 064	6,5	7,0

Quelle: Staatliches Institut für Wirtschaftsforschung und Statistisches Zentralamt

am schnellsten zu. Die Prognose für das Jahr 2005 zeigt einen Anstieg des Wohnungsbaus auf 29 000 neue Wohneinheiten, davon 62 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem wird in naher Zukunft ein Anstieg von Umbaumaßnahmen erwartet. Die Tabelle verdeutlicht die Investitionen in den Wohnungsbau.

Die Produktionskosten für Mehrfamilienhäuser stiegen von 1987 bis 1990 in festen Preisen um etwa 30 Prozent und sanken dann bis 1995 um 20 Prozent. Danach begannen die Kosten wieder zu steigen. Der Kostenanstieg von 1995 bis 1998 betrug in festen Preisen 10 Prozent. Die durchschnittlichen Produktionskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in normalen Mehrfamilienhäusern (keine besonderen Wohnformen für ältere Personen, junge Leute und Studenten) beliefen sich auf 15 000 SEK oder 1 138 700 SEK pro Wohnung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75,7 Quadratmetern in Gebäuden, mit deren Bau 1998 begonnen wurde.

Markt für 1&2-Familienhäuser und Wohnungen mit Wohnrecht**Ein- und Zweifamilienhäuser**

1998 gab es annähernd 2,0 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser in Schweden, von denen sich knapp 1,8 Millionen im Eigentumsrecht und die Übrigen im Miet- bzw. Wohnrecht befanden. Von den Ein- und Zweifamilienhäusern waren ungefähr 1,5 Millionen freistehende Einfamilienhäuser und knapp 400 000 Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Kettenhäuser plus gut 100 000 freistehende Zweifamilienhäuser. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt jetzt stetig zu und macht etwa die Hälfte der neuen Wohnungsproduktion aus.

Nach einem starken Preissturz für freistehende Häuser im Jahr 1991 ist deren Geldwert in

festen Preisen von 1996 bis Ende 1999 um 30 Prozent gestiegen. Gut 56 000 Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Eigentumsrecht) wechselten 1999 den Besitzer.

Wohnungen mit Wohnrecht

Der Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern für die öffentlichen Wohnungsbaunternehmen hörte Mitte der 90er Jahre praktisch auf. Besondere Wohnungen für Studenten und ältere Menschen machen einen wesentlichen Anteil der neu errichteten Mietwohnungen aus. Die wenigen Mehrfamilienhäuser, die gebaut werden, sind vor allem Wohnrechtprojekte in attraktiven Gegenden der Ballungsgebiete und in Zentren mit Universitäten oder Fachhochschulen.

Wie bei den freistehenden Häusern stieg der Abtretungswert von Wohnungen mit Wohnrecht Ende der 90er Jahre beträchtlich. In den Großräumen Stockholm und Göteborg stiegen die Preise von 1996 bis 1999 um 131 bzw. 134 Prozent. Landesweit betrug der durchschnittliche Preisanstieg 119 Prozent.

Das Wohnraumverbesserungsprogramm

Während eines großen Teils der 80er Jahre ist der Wohnungsbau auf Erhöhung der Qualität der vorhandenen Bebauung konzentriert worden. Die Errichtung von Neubauten hatte in der zweiten Hälfte der 70er Jahre langsam abgenommen und die Ressourcen der Bauindustrie wurden schlecht genutzt. Gleichzeitig stellte man fest, dass die Instandhaltung der Wohnungen vernachlässigt worden war und die Neuproduktion von Wohnungen in den letzten Jahrzehnten, vor allem während des "Millionenprogramms", an produktionstechnischen Fehlern und Mängeln im Wohnumfeld litt. Etli-

che der neuproduzierten Wohngebiete wurden unattraktiv und die sozialen Netzwerke waren häufig schwach.

1984 legte die Regierung deshalb ein Programm für die Erneuerung und Instandhaltung von Wohnungen und Wohngebieten vor. Es bezweckt einerseits die Modernisierung der restlichen unmodernen Wohnungen und andererseits laufende Renovierung und Umbau älterer moderner Wohnungen. Wichtige Aspekte sind eine Verbesserung des Wohnumfelds in den Gebieten, die im Rahmen des "Millionenprogramms" gebaut wurden, die behindertengerechte Ausstattung von Wohnungen, der Einbau von Aufzügen sowie Energiesparmaßnahmen.

Im Frühjahr 1993 einigte sich der Reichstag auf ein neues Programm für Reparatur, Um- und Ausbau von Wohnungen. Diese Maßnahmen sollen von der nicht ausgenutzten Arbeitskräfte- und Produktionskapazität im Bausektor Gebrauch machen, um ein weiteres Ausscheiden von Ressourcen als Folge der Rezession zu verhindern.

Die 90er Jahre

Anfang der neunziger Jahre gab es in der Wohnungsbaupolitik wesentliche Veränderungen. In Verbindung mit der umfassenden Steuerreform stieg die Besteuerung des Wohnungssektors, gleichzeitig wurde der Subventionsgrad für Zinszuschüsse und die Höhe der von der Steuer absetzbaren Beträge für Zinskosten verringert.

In den 90er Jahren gab es im Wohnungssektor Vereinfachungen und Deregulierungen. Die Möglichkeiten, Wohnungseigentum zu bilden, werden verbessert. Mieter von Mietwohnungen erhalten größere Möglichkeiten, das Haus, in dem sie wohnen, in ein Haus mit Wohnrecht umzuwandeln.

Das 21. Jahrhundert

270 000 neue Wohnungen wurden in den 90er Jahren fertig gestellt. Das Zentralamt für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung (*Boverket*) schätzt, dass von 2000 bis 2010 etwa 250 000 neue Wohnungen gebaut werden. Die Anzahl der Einwohner über 80 Jahre wird sehr stark zunehmen. Ein großer Teil der neu hinzukommenden Wohnungen muss deshalb an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden.

Die Anzahl umgebaute Wohnungen belief sich in den 90er Jahren auf insgesamt 250 000. Nach Schätzungen des Zentralamtes für Wohnungswesen, Bauwesen und Raumordnung werden von 2000 bis 2010 jährlich durchschnittlich 30 000 Wohnungen umgebaut.

1 SEK (schwedische Krone) = ca. 0,22 DEM bzw. 2,56 ATS bzw. 0,18 CHF bzw. 0,12 Euro (Durchschnitt 2000).

Das Schwedische Institut (SI) ist eine staatliche Einrichtung mit dem Auftrag, im Ausland über Schweden zu informieren. Es gibt in zahlreichen Sprachen eine breite Palette von Veröffentlichungen über verschiedene Aspekte der schwedischen Gesellschaft heraus.

Dieser Tatsachenbericht ist Teil des Informationsdienstes des SI und darf unter Angabe der Quelle als Hintergrundinformation verwendet werden.

Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an

die Schwedische Botschaft bzw. das Schwedische Konsulat in Ihrem Land, oder das **Schwedische Institut**: Box 7434, SE-103 91 Stockholm, Schweden. Besuchsadresse: Sverigehuset (Schweden-Haus), Hamngatan/Kungsträdgårderna, Stockholm. Tel: +46-8-789 20 00 Fax: +46-8-20 72 48 E-mail: order@si.se Internet: www.si.se



Schwedisches
Institut