



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

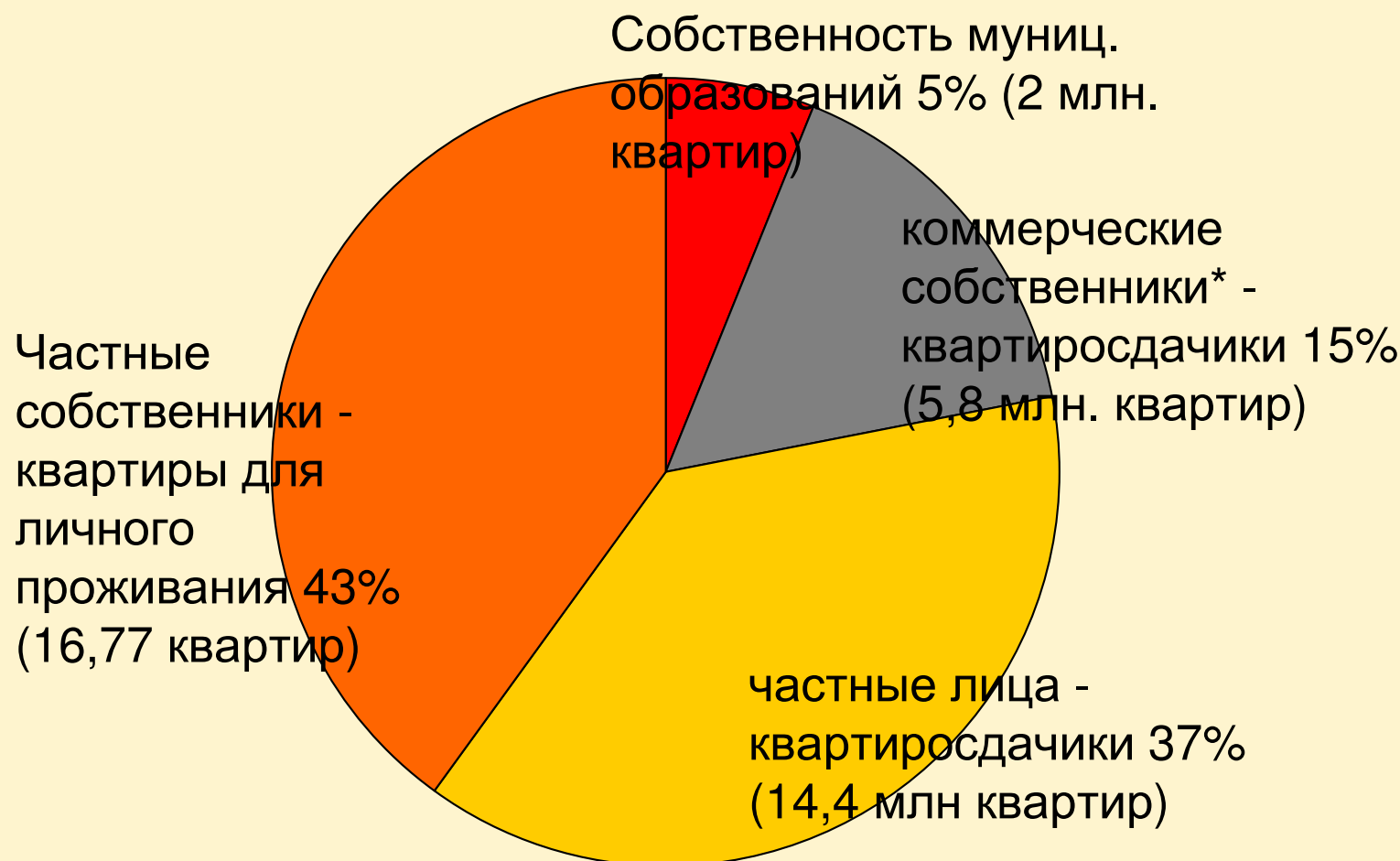
# Жилищный рынок и содействие жилищному строительству в Германии

Диана Хустер, Федеральный научно-исследовательский  
институт по развитию строительства, городов и регионов

# Структура собственников жилья в Германии



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



BBSR-III PGO, 11.11.2009 Quelle: BMVBS (Hrsg.): Wohnen und Bauen in Zahlen, 2007.

\*Коммерческие собственники: Коммерч. жилищные компании, банки, кооперативы, церкви и др. предприятия

# Жилплощадь на одного жителя в разных странах мира



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

<i>Страна</i>	<i>в кв. метрах</i>
США	68,1
Дания	50,6
Швеция	44,4
Швейцария	44,0
Германия	41,2
Австрия	38,3
Франция	37,5
Финляндия	36,3

Основа данных: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs)

\* по новейшим расчётам

BBR-II1 PGO, 11.11.2009

# Управление жилфондом в Германии



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

Жилищный фонд	Виды управления
<b>Коммерческие собственники</b> В том числе муниципальные образования и жилищные кооперативы	Собственники управляют сами своим жилфондом профессиональным кадровым штатом. В редких случаях дают подряд управляющей компании.
<b>Частные лица - квартиросдачики</b>	Обычно заключаются контракты с управляющими компаниями. В редких случаях собственники управляют лично.
<b>Частные собственники – личное проживание</b>	Коттеджи собственники управляют лично. В многоквартирных домах собственники должны создать ОСЖ и заключают контракт с управляющей компанией.



## Квартплата в Германии

плата за жилое помещение  
+ жилищно - коммунальные услуги  
общая квартплата

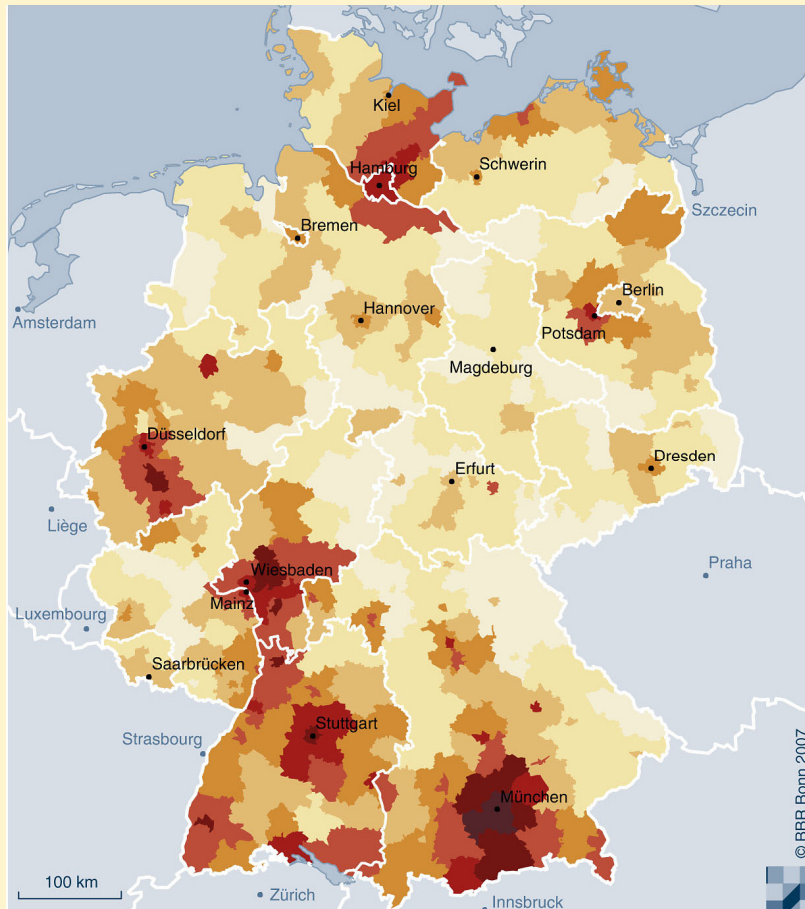
- платят квартиросъёмщики
- в среднем за квартиру 70 кв.м. ➔ 500 €
- частные собственники-жители не платят за жилое помещение, но за текущий ремонт, жилищно-коммунальные услуги и отчисление на капремонт



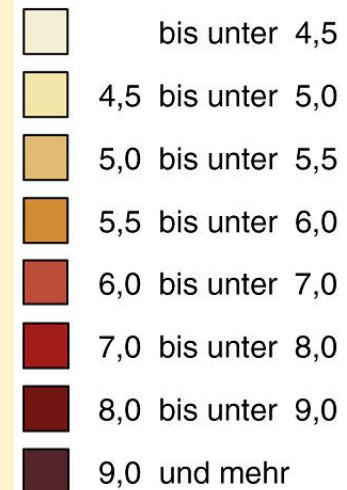
Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Высота платы за жилое помещение

при заключении нового  
контракта о найме в 2006г.



**Neu- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsrenten, nettokalt) 2006 in Euro je m<sup>2</sup>**





Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

## Плата за жилое помещение

*контракты о найме, заключённые в период с января 2005г.  
до мая 2006г. (за кв.метр)*

<i>Район</i>	<i>Старая застройка после санации</i>	<i>Новая застройка после санации</i>
Митте	2,90 - 10,86 €	3,38 - 7,51 €
Панков	2,42 - 9,73 €	2,98 - 7,01 €
Фридрихсхайн/Кройцберг	4,50 - 8,95 €	3,70 - 6,50 €
Шпандау	3,29 - 4,68 €	3,79 - 5,82 €
Штеглиц/Целендорф	2,56 - 7,25 €	3,22 - 9,72 €
Марцан/Хэллерсдорф	4,26 - 4,86 €	2,44 - 6,95 €

Quelle: Berliner Zeitung, 17./18.03.2007 / Angaben der BBU-Mitgliedsunternehmen



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Тарифы ЖКХ в Германии (в евро)

Город	ТБО (мусор) (м <sup>3</sup> )	Очистка улиц (в год на м <sup>2</sup> )	Вода (м <sup>3</sup> )	Центр. отопление (1мв час)	Газ (1мв час)	Электри- чество (1мв час)	Поземель- ный налог (в %)
Берлин	21,74	3,71	5,09	65,96	56,93	206,57	810
Дрезден	32,22	5,26	4,17	78,95	61,69	225,28	635
Кёльн	46,68	8,18	3,15	71,00	61,06	213,41	500
Мюнхен	46,47	2,31	3,21	83,48	64,60	214,31	490
Гамбург	44,44	5,40	4,15	75,02	57,22	217,58	540
Эссен	42,31	8,91	4,29	62,46	65,51	224,03	510

Основа данных Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Состояние на 1 января 2007г.; электричество: 1 мая 2007г.

BBSR-III PGO, 11.11.2009

# Доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

в квартирах сдаваемых в наём:

	Средняя доля в % от семейного дохода		
	<i>ФРГ</i>	<i>Восточная Германия</i>	<i>Западная Германия</i>
Одинокó проживающий	26,6	26,0	26,8
Семья из 2 человек	20,3	19,1	20,7
Семья из 3 человек	20,7	18,2	21,5
Семья из 4 человек	20,9	17,7	21,5
Семья из 5 и больше чел.	22,3	21,0	22,5
всего	22,7	21,0	23,1

# Объёмы строительства жилья и санации жилищного фонда



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

	<i>2000г.</i>	<i>2001г.</i>	<i>2002г.</i>	<i>2003г.</i>	<i>2004г.</i>	<i>2005г.</i>
Строительство жилья в млрд.. €	70,56	58,95	54,41	55,23	56,26	50,55
Санация жилищного фонда в млрд. €	82,87	85,88	81,66	78,14	75,08	76,32

Основа данных: Bartolmai, B.: DWI

BBSR-III PGO, 11.11.2009

# Программы содействия строительству и санации



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

- Частные лица: Заявка на предоставление кредита через банк на месте жительства
- Муниципальные образования: прямая заявка в государственный Банк реконструкции (KfW)

**Заявка должна ставиться до начала санации!**

*При проведении мер по санации следует соблюдать  
„Постановление об экономии энергии“*

# КfW-Программа «Энергоэффективное строительство»



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

Содействие строительству и покупке энергоэффективных  
ЖИЛЫХ ДОМОВ

Энергоэффективность подтверждается экспертизой

➡ кредит: 100% инвестиционных затрат,  
до 50.000 € на квартиру

процентная ставка снижается в течении 10 лет за счет  
федеральных средств

*В зависимости от эффективности энергосберегательных  
мер*

# КfW-Программа «Энергоэффективная санация»



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

*Цель: Сокращение выбросов и расходов на теплоэнергию*

➤ кредит:

100% инвестиционных затрат,  
до 75.000 € на квартиру

Эффективный дом 70 (EnEV 2007)

➤ дотация на погашение кредита:

до 12,5 % инвестиционных затрат

*В зависимости от эффективности энергосберегательных мер*



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

## Содействие мероприятиям

- дополнительная теплоизоляция фасада
- замена окон
- утепление перекрытия подвала
- утепление последнего перекрытия на чердаке
- обновление отопительной установки и трубопроводов,
- обновление вентиляционной установки, при возможности интегрирование систем регенерации тепла



## Кто может получить льготные кредиты?

*Каждый, кто планирует проводить капремонт или модернизацию жилого дома*

- частные лица и общества собственников жилья
- жилищные компании / кооперативы
- муниципальные образования



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

## Объём содействия со стороны государства

	<b>кредит</b>	<b>дотация</b>	<b>кредит и дотация в 2007 г.</b>
Число договоров	20.582	2.791	23.373
Число квартирных единиц	83.345	5.245	88.590
Жилая площадь	7,2 Mio. м <sup>2</sup>	0,55 Mio. м <sup>2</sup>	7,75 Mio. м <sup>2</sup>
Объём кредитов и дотаций	около 1,9 млрд. €	около 15 млн €	около 1,9 млрд €
Объём кредита на одну заявку	около 90.400 €	около 5.200 €	

Quelle: KfW (Hrsg.): Gutachten „Effekte des CO2-Gebäudesanierungsprogramms 2007“



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Развитие рынка жилья в Германии

- определяется развитием населения и развитием домашних хозяйств
- ожидается снижение численности населения и возрастающее число домашних хозяйств
- проблема пустующих квартир – 8,2%  
в Восточной Германии: 14,4 % квартир\*  
в Западной Германии: 6,6 % квартир
- продажа муниципального жилья инвестиционным фондам приостановлена

•Состояние на 2002г. (Микроцenz)

BBSR-III PGO, 11.11.2009



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

# Содействие городскому строительству

- урегулировано в Строительном кодексе ФРГ
- составная часть Национальной политики городского развития
- источники финансирования: федеральный, земельные и муниципальные бюджеты

в 2008 г. 505 млн. евро из федеральных средств



# Содействие городскому строительству

## Градостроительные программы

- перестройка городов на Западе
- перестройка городов на Востоке
- социальный город
- охрана городских памятников
- меры по санации и развития городов
- активные городские кварталы



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

## Рекомендации Лейпцигской хартии

II уделить особое внимание городским кварталам, оказавшимся в невыгодном положении

- стратегии повышения привлекательности квартала
- укрепление местной экономики и местного рынка труда
- активная политика образования и профподготовки
- развитие городского транспорта по доступным ценам



**Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung**

**Спасибо за внимание!**