

## **Jak mieszkają Niemcy? "Mam kolejny kredyt do spłacenia. Może zdążę, zanim fiknę"**

22-letni Tom nie mógł znaleźć mieszkania do wynajęcia w Bonn, musiał więc zrezygnować ze studiów na wymarzonej uczelni. Dla 28-letniej Natalii własny dom to jeden z głównych życiowych celów. Andreas, lat 59, właśnie wynajął wraz z mężem 140-metrowy apartament. 75-letnia Marthe spłaca kredyt zaciągnięty na remont dachu. Będzie oddawać bankowi pieniądze jeszcze przez 15 lat.

W moim miasteczku w Niemczech mieszka 800 osób. Zabudowa jest tu niska. Przez okno widzę domy sąsiadów. Wielkie, murowane, bez ogrodzeń, stoją wzdłuż asfaltowej ulicy.

W jednym mieszka trzypokoleniowa rodzina, w sumie sześć osób. Drugi podzielony jest na trzy mieszkania, bo nikt nie chciał kupić tak wielkiej posesji - wychodziło za drogo, podobno ponad pół miliona euro. Teraz zajmuje go w porywach do 10 osób. Trzeci stoi pusty - właścicielka przeniósł się do rezydencji dla seniorów. W czwartym parter był wynajmowany sezonowym robotnikom, ale w tej chwili chętnych brak.

W zasięgu wzroku jest też różowa willa Rosjan i żółty dom Polaków. Ukryty w zaułku ogromny budynek wynajmuje amerykańska armia dla jakiegoś generała. Kilka niemiecko-amerykańskich par mieszka w niebieskich bliźniakach. A na obrzeżach miasteczka, tam gdzie wcześniej była winnica, stawiane są gęsto tanie domy pod klucz.

Tak mieszkają ludzie wokół mnie.

Gdy patrzę na statystyki, okazuje się, że ponad połowa Niemców żyje w wynajętych domach i mieszkaniach. Jak? Ruszam do pobliskich miast - Mannheimu, Heidelbergu, Mainz, by to sprawdzić.

### **Sypialny za 600 euro**

- Przeprowadzałem się już 10 razy - mówi 22-letni Tom. I wlicza na palcach miejscowości, w których zatrzymał się na dłużej: Ramsen, Mannheim, Börrstadt, Bockenheim, Kaiserslautern, Mainz. - Tylko raz, przez chwilę, mieliśmy z rodzicami własne cztery kąty - ciągnie Tom. - Ale nasza rodzina się rozpadła - tata wyjechał do USA i ponownie się tam ożenił, mama poszła swoją drogą. Nie mam z nimi kontaktu od ponad sześciu lat.

Tomowi pomaga siostra byłego chłopaka matki. Gdyby nie ona, mógłby zapomnieć o wynajęciu czegokolwiek. - Studiuję, mam tylko weekendową pracę, a przy wynajmie konieczne jest podanie informacji o zarobkach - wyjaśnia Tom. - Gdy podpisywałem kilka miesięcy temu umowę na wynajem czteropokojowego mieszkania w Mainz, 85 m<sup>2</sup> za 1120 euro miesięcznie, to ona za mnie poręczyła.

Zanim Tom przeprowadził się do Mainz, zdał na wymarzoną etnografię i filozofię w Bonn. Cieszył się jak dziecko. Oczyma wyobraźni już widział się na zajęciach u znanych profesorów, wertował książki w uniwersyteckiej bibliotece, już pędził na rowerze do swojego małego mieszkania. Mieszkania? No właśnie, tego jednego, ale kluczowego problemu nie przewidział.

- Szukałem na wszystkie możliwe sposoby, kawalerki czy pokoju we wspólnocie mieszkaniowej, nazywanej w Niemczech WG (Wohngemeinschaft) - mówi Tom. - Wysyłałem setki zapytań przez aplikacje, dzwoniłem do biur nieruchomości. Wszystko na nic. Czasem przyszła odpowiedź, że jestem setny na liście, a czasem nawet i to nie. Jedyna oferta, jaką dostałem, dotyczyła mieszkania 200 kilometrów od Bonn. Poddałem się.

Tom opowiada, że na małe mieszkanie w dużym mieście największą szansę mają prężni single z korporacji, którzy mogą się pochwalić wysokimi zarobkami. A studenci?

- W Kolonii władze uczelni rozstawiły łóżka na sali gimnastycznej dla tych, którzy nie znaleźli mieszkania na czas - opowiada Tom. - Niektórzy koledzy decydują się na ofertę niemieckiej kolei - Deutsche Bahn proponuje w cenie miesięcznego biletu za 600 euro nocleg w wagonie sypialnym, prysznic i śniadanie. Trzeba tylko dobrze dobrać trasę, by podróż trwała całą noc i by na rano wrócić do miejsca, z którego się wyjechało.

Tom zabiera papiery z Bonn i składa je na uczelni w Mainz, gdzie podobno jest łatwiej z mieszkaniami. Ale rok akademicki już trwa, wszystko, co jest w jego zasięgu, już pozajmowane. Decyduje się na 30 metrów kwadratowych za 420 euro w Kaiserslautern, dwie godziny pociągiem od uniwersytetu. W międzyczasie intensywnie szuka lokum w Mainz.

- Procedura wynajmu wygląda we wszystkich miastach podobnie - opowiada Tom. - Oglądasz w necie ogłoszenia, wypełniasz formularz z danymi kontaktowymi i czekasz na mejla lub telefon. Chętni umawiani są na tę samą godzinę. Dostajesz adres i numer budynku, ale bez numeru mieszkania. Na pośrednika od nieruchomości bądź właściciela czekasz więc na dworze, w kolejce, w deszczu czy w upale, nieważne. Gdy się w końcu pojawia, wpuszcza wszystkich zainteresowanych naraz, przegląda papiery o zarobkach i miejscu zatrudnienia, które musisz przynieść na spotkanie. Na ich podstawie typuje najlepszego kandydata.

A jednak Tomowi w końcu się udaje. I po roku w Kaiserslautern przeprowadza się do Mainz. - Tym razem miałem szczęście - opowiada Tom. - Właściciel mieszkania postawił warunek - nie chciał nikogo na zasiłku, a tylko tacy się do niego zgłosili. Gdy usłyszał, że jestem studentem, zaryzykował.

Czteropokojowe mieszkanie z kuchnią i łazienką na obrzeżach Mainz, zaraz przy drodze krajowej, Tom dzieli z dwoma kolegami. - Jestem głównym wynajmującym, co oznacza, że to ja podpisałem umowę i wpłaciłem 2700 euro kaucji - tłumaczy Tom. - Współlokatorzy podpisują ze mną umowę, mają trzymiesięczny okres wypowiedzenia, płacą 900 euro kaucji i 375 euro miesięcznie za pokój.

Gdy pytam Toma o warunki, w jakich mieszka, ten się śmieje. - To, że płacę ponad tysiąc euro, wcale nie oznacza, że standard jest wysoki - odpowiada. - Budynek był stary, zanim się wprowadziłem, pokoje były odnowione, ale po taniaści. Tu coś się odkleja, tam odpada. Kuchnia z kolei była pusta, musieliśmy z kolegami kupić piec, dwie szafki, lodówkę. Udało się znaleźć używany zestaw w

Internecie za niewiele ponad 300 euro. W Niemczech jest normą, że ten, kto się wyprowadza, zabiera kuchnię ze sobą. Czasem, jak ma się szczęście, można ją odsprzedać kolejnemu wynajmującemu.

- Jak radzisz sobie finansowo przy takich wydatkach? - dopytuję Toma.

- Jako student dostaję od państwa wsparcie - 411 euro miesięcznie [tzw. BAföG - przyp. aut.]. Jego wysokość zależy od zarobków rodziców, wielkości i kosztu wynajętego mieszkania. Maksymalnie można dostać 780 euro. Z tego wsparcia opłacam czynsz i prąd - wyjaśnia Tom. - Co miesiąc mam też 204 euro zasiłku na dziecko [odpowiednik polskiego 500+ - przyp. aut.], który zazwyczaj otrzymują rodzice, ale że jestem sam, to wpływa bezpośrednio na moje konto. W weekendy dorabiam w sklepie na kasie, mam z tego około 450 euro. Wystarcza mi.

Tomowi marzy się własne mieszkanie. A najlepiej dom z dużym ogrodem za miastem. - Tylko że dopóki nie spłacę studenckiej zapomogi, żaden bank nie udzieli mi kredytu. Nie wiem więc, czy kiedyś będzie mnie na to stać - zamyśla się Tom.

### **Pokój w zamian za towarzystwo**

Gdy 28-letnia Natalie zamknie oczy, też widzi dom z ogrodem. Przytulny, pełen światła i kwiatów. W przeciwieństwie do Toma Natalie wie, że to będzie jej WŁASNY dom, a do tego z prywatnym gabinetem. Tam już za kilka lat powiesi na ścianie dyplom psychoterapeuty i przyjmie prywatnych pacjentów.

- Postanowiłam, że nie będę już więcej inwestować w cudze nieruchomości - mówi Natalie. - Co miesiąc odkładam większe lub mniejsze kwoty. Uczę się, ale i od 14 lat niestrudzenie pracuję - w biurze, w szkole, na pływalni, w knajpie, w sklepie. Żyję skromnie i godzę się na wszelkie kompromisy typu zero wakacji albo wyjazd na długi weekend za przysłowiowe jedno euro - by odłożyć na wymarzone cztery ściany. I nie boję się kredytu, tym bardziej że oprocentowanie pożyczek spadło w Niemczech do 1,5-2 procent. Może miliona euro bym nie wzięła, ale 250 tysięcy już tak. A tyle powinno wystarczyć na dom pod klucz.

Z rodzinnego domu w Osthofen Natalie wyprowadzała się dwa razy. Raz na studia do Heidelbergu, gdzie po roku oczekiwania dostała od studenckiego stowarzyszenia przydział na pokój w byłych koszarach wojskowych, w których wcześniej stacjonowali Amerykanie.

- Warunki nie były najgorsze. Co prawda łazienkę dzieliłam z sąsiadką, ale 15 metrów kwadratowych pokoju i wnękę kuchenną miałam tylko dla siebie. I to za niecałe 250 euro miesięcznie, więc jak na Heidelberg niedrogo. Kawalerka na wolnym rynku kosztuje tam ponad 500 euro - opowiada Natalie. - Ale mieszkanie z przydziału dostaje się najdłużej na dwa lata, potem musiałam radzić sobie sama.

Drugi raz Natalie przeniosła się do Wormacji, gdzie wynajmowała mieszkanie z chłopakiem. Po dwóch latach wróciła do rodzinnego domu. Jest piętrowy, z drewnianymi okiennicami, naprzeciwko rosną trzy rozłożyste kasztany. Mieszka tu z mamą.

- Mama odziedziczyła tę nieruchomość po dziadkach - opowiada Natalie. - A że dom jest z początku XX wieku i nie miał centralnego ogrzewania, nie obyło się bez kredytu na remont. Dlatego choć nie płacę mamie za sam wynajem, pokrywam wszystkie koszty związane z eksploatacją mojej części mieszkania. Co miesiąc wychodzi około 200 euro.

Mama Natalie zajmuje parter domu, gdzie ma własną kuchnię, łazienkę, salon, sypialnię i wyjście do ogrodu. U Natalie na piętrze rozkład jest podobny, tyle że z balkonem. Rozciąga się z niego widok na niewielki warzywniak z pomidorami, ogórkami, papryką, na trawnik i na kwiaty. To właśnie tam wylegają się trzy szare, złotoogie i przekonane o swojej wyjątkowości koty Natalie. Może właśnie ze względu na ten sielski spokój Natalie chce mieć dom gdzieś w tej okolicy. I nie wyobraża sobie, by miała pójść na kompromis.

- Większość moich przyjaciół, choć pokończyła studia, wynajmuje mieszkania - mówi Natalie. - Ale jak mają coś kupić, jeśli zarabiają średnio po 1200-1300 euro na rękę, a połowa ich pensji idzie na wynajem? Żeby związać koniec z końcem, często biorą dodatkową pracę po godzinach - udzielają korepetycji czy pracują w fitnessach. Z tej beznadziei powstał nowy ruch: wielopokoleniowa wspólnota mieszkaniowa. Widziałam o tym niedawno program w telewizji. Okazało się, że trudna sytuacja młodych poruszyła zamożne, starsze osoby, które mieszkają samotnie w dużych domach. Oferują więc pokoje za symboliczne kwoty. Dzięki temu młodzi mają gdzie się podziać, a starzy z kim pogadać. Na jakiś czas jest to zapewne dobre rozwiązanie. Ale ja nie chcę tak żyć.

### **1800 euro miesiąc w miesiąc**

59-letni Andreas chciałby wiele zmienić w swoim życiu. Gdy patrzy wstecz, żałuje, że nie zdecydował się na zakup własnego mieszkania. I że dał się tak bardzo wciągnąć w wir pracy, że dopadły go wypalenie i depresja. Zmagają się z nimi od dwóch lat.

- Rzucało mnie po Niemczech - opowiada Andreas. - Dzieciństwo i młodość spędziłem w Saarbrücken, niedaleko granicy z Francją. Na studia przeprowadziłem się do Kaiserslautern - 70 kilometrów na północny wschód. Pierwszą pracę podjąłem w Gütersloh, 400 kilometrów na północ, a potem przeniosłem się 400 kilometrów na południe, do Heidelbergu, gdzie mieszkam z mężem od 20 lat. Właśnie tu dostałem pracę w administracji uniwersytetu. Tu też jakiś czas temu starałem się o posadę kanclerza uczelni. Byłem tak zaabsorbowany swoją karierą, że nie miałem głowy ani energii do inwestowania w mieszkanie.

Z awansu na kanclerza uniwersytetu nic nie wychodzi, ale za to w 2011 roku Andreas dostał propozycję nie do odrzucenia. Nowa ministra edukacji kraju związkowego Badenia-Wirtembergia zaproponowała mu stanowisko w administracji resortu. Miałby nadal zajmować się szkolnictwem wyższym, czyli tym, co lubi. - Pozostawała tylko kwestia mieszkania - opowiada Andreas. - Zastanawialiśmy się z mężem, czy zostać w Heidelbergu, gdzie on ma doskonałą posadę kierownika w uniwersyteckiej klinice, czy też wyprowadzić się do Stuttgartu, gdzie siedzibę ma rząd i gdzie mieściło się moje nowe biuro.

Po paru dniach podjęli kilka kluczowych decyzji, m.in. tę, że zostają w Heidelbergu, ale szukają do wynajęcia większego mieszkania, które będzie blisko dworca kolejowego. - W poniedziałek przejrzelśmy ogłoszenia, we wtorek obejrzelśmy 140-metrowy, dwupoziomowy apartament w najnowszej części miasta - Bahnstadt i natychmiast zdecydowaliśmy, że tam będzie nasz nowy dom - opowiada Andreas.

Osiedle białych, niewysokich, przeszklonych domów skupione jest wokół stacji, gdzie zatrzymują się pociągi ekspresowe do oddalonego o 80 kilometrów Stuttgartu. Podróż do pracy zajmuje Andreasowi niecałe 40 minut.

Właścicielem mieszkania jest prywatna firma, która wybudowała apartamentowiec, i to z nią podpisuje się umowę na wynajem. W cenie 1800 euro miesięcznie, czyli jedna trzecia miesięcznego budżetu Andreeasa, są: wielka kuchnia z jadalnią, dwa balkony, trzy sypialnie, olbrzymi salon z widokiem na dolinę Renu, część lasu Palatynatu i góry Szwarzwaldu, podziemny parking, wszystkie opłaty i naprawy.

- Nie szkoda ci tyle pieniędzy łądować w nie swoje mieszkanie? - dopytuje Andreeasa.

- Może i szkoda, ale za późno na takie rozważania - wzdycha Andreas. - Fakt, większość moich kolegów i koleżanek z pracy ma już własne domy. Szczególnie ci z rodzinami, bo samotni raczej wynajmują. Ale wiesz, zabezpieczyliśmy się z mężem na starość. Gdy przekroczyliśmy pięćdziesiątkę, zaczęliśmy się zastanawiać, co się stanie, gdy jeden z nas zachoruje czy umrze. Poszliśmy więc do notariusza i uporządkowaliśmy nasze sprawy. Wtedy też zdecydowaliśmy się na zakup mieszkania o powierzchni 60 metrów kwadratowych, z kuchnią, łazienką, sypialnią i salonem, w rezydencji seniorów, gdzie będziemy mieli dostęp do lekarza i wszelkich usług niezbędnych starym ludziom. Zapłaciliśmy za nie 100 tysięcy euro. I choć na razie je podnajmujemy za 300 euro miesięcznie, to właśnie tam zamieszkamy, gdy nadejdzie czas.

### **Może przed dziewięćdziesiątką spłacę kredyt na dom**

75-letnia Marthe nie chce słyszeć o żadnym domu spokojnej starości. Bo Marthe się nie starzeje, a energią mogłaby obdzielić wielu z nas. Wystarczy spojrzeć na jej wychuchany dom z ogrodem w Mannheimie.

- Kupić, nie kupić - też miałam takie dylematy - opowiada Marthe, przygotowując napar z suszonego chmielu. - Pochodzę z biednej rodziny. Moja babka wynajmowała, moja matka, jej siostra. No i ja. Przez 50 lat tułałam się po cudzych mieszkaniach.

Marthe rozstawia na stole filiżanki z połączonym brzegiem, ręcznie malowane talerzyki, posrebrzane łyżeczki i widelczyki.

- Po studiach w Heidelbergu mieszkałam z chłopakiem, który został później moim mężem - opowiada Marthe, wyciągając z piekarnika morelowe ciasto z kruszonką. - Po rozwodzie pomieszkiwałam jeszcze z kolejnym chłopakiem, aż w końcu zabrałam psa, kota i ruszyłam na poszukiwanie własnego kąta. No i odbiłam się od ściany, bo nikt nie chciał wynająć pokoju samotnej kobiecie ze zwierzętami.

- To wtedy zdecydowałaś się kupić ten dom? - dopytuję Marthe i rozglądam się po przytulnej kuchni, która wychodzi na ogród pełen przekwitłych róż.

- Nie, jeszcze nie - odpowiada Marthe. - Wtedy dołączyłam do WG, wspólnoty mieszkaniowej. Znalazłam na ścianie warzywniaka ręcznie napisane ogłoszenie: "Para wynajmująca dom przyjmie współlokatorów". Spotkaliśmy się, pogadaliśmy i zostałam. Oni na dole, ja na piętrze, nade mną jeszcze dwie osoby. Łazienkę i kuchnię dzieliliśmy wszyscy. Fajnie było, gwarnie i wesoło, dopóki parze na parterze nie urodziło się dziecko, a potem drugie. Po pięciu latach nasza komuna zaczęła wyglądać tak, że przy wielkim stole siedziała wielodzietna rodzina, a gdzieś w kącie ściśnięci pozostali. To wtedy powiedziałam: dość.

- Miałaś 50 lat i zdecydowałaś się na zakup domu? - pytam.

Marthe wzrusza ramionami. - Przecież to najlepszy wiek - śmieje się. - Poza tym byłam nauczycielką, urzędniczką państwową, a pamiętaj, że w Niemczech oznacza to nie tylko doskonałą pensję, kilka tysięcy euro na rękę, ale i gwarancję dożywotniej pracy. Banki nas uwielbiają.

Marthe znajduje stary dom do remontu w wąskiej, brukowanej uliczce, kilka przystanków tramwajowych od centrum Mannheimu. Koszt: 200 tysięcy marek (około 96 tysięcy euro).

- Miałam kilkanaście tysięcy marek oszczędności, ponad 20 dostałam od rodziny, na resztę wzięłam kredyt na 9 procent - opowiada Marthe. - Z tego kredytu zakupiłam też materiały budowlane za prawie 100 tysięcy - w domu do wymiany było wszystko: podłogi, schody, rury. Na robotników już mi nie starczyło, sama wzięłam się więc do roboty.

Marthe wraz z przyjaciółmi kładła płytki w łazience, drewniane podłogi w pokojach, malowała ściany. Żadna praca budowlana jej nie przerażała. Oglądamy zdjęcia z czasów remontu, porównujemy. Trudno wśród gruzów rozpoznać salon, kuchnię i łazienkę na dole, sypialnię, łazienkę i gabinet na górze.

- A kredyt już spłaciłaś? - dopytuję Marthe.

- Tak, pięć lat temu - mówi Marthe. - I wiesz, co się wtedy okazało?

- Nie wiem.

- Że dach, którego nie ruszałam od zakupu domu, wymaga naprawy - wykrzykuje Marthe. - Tym razem wzięłam fachowców. Zgadnij, ile musiałam zapłacić!

- 20-30 tysięcy euro? - zgaduję, choć nie mam pojęcia, ile takie naprawy kosztują.

- STO TYSIĘCY EURO! - ponownie wykrzykuje Marthe i widzę, że cieszy ją mój opad szczęki. - Mam więc kolejny kredyt do spłacenia na 20 lat. Może i zdążę, zanim fiknę - śmieje się Marthe.

Odjeżdżam z Mannheimu, gdy zapada zmrok. Marthe i jej sąsiedzi opuścili już na noc antywłamaniowe rolety, przez co ulice są ciemne, jakby zgasło tu całe życie.

Wracam do domu.

\*\*\*

Na koniec liczby:

Średnia cena brutto za wynajem mieszkania w Niemczech (bez kosztów ogrzewania) wynosi 7,9 euro/m<sup>2</sup>, zaś średnia cena przy zakupie mieszkania własnościowego waha się w granicach 2758 euro/m<sup>2</sup> (ale we Frankfurcie to koszt 6700 euro/m<sup>2</sup>, a w Berlinie 5600 euro/m<sup>2</sup>).

W 2019 roku 11,4 mln ludzi w Niemczech, czyli 14 proc. całej populacji, borykało się z wysokimi kosztami mieszkaniowymi. Gospodarstwo domowe jest przeciążone kosztami mieszkaniowymi, jeśli ponad 40 proc. dochodu idzie na koszty związane z mieszkaniem, niezależnie od tego, czy mieszkanie jest wynajmowane, czy też zamieszkiwane przez właściciela.

W Berlinie 17,4 proc. osób posiada własną nieruchomość, w Hamburgu 23,9 proc., w Bremie 37,8 proc. Ale już Bawaria czy Saarland są na drugim końcu skali - odpowiednio 51,4 proc. i 64,7 proc. mieszkańców tych landów mieszka we własnych domach bądź mieszkaniach.

Na niemieckim rynku nieruchomości najwięcej jest mieszkań czteropokojowych (25,3 proc.), najmniej jednopokojowych (3,4 proc.). Cena zakupu nowego, gotowego (pod klucz), podpiwniczonego domu mieści się w przedziale od 1250 do 2400 euro za m<sup>2</sup>.

Kupno ziemi pod budowę domu w okolicach Monachium wynosi 2600 euro/m<sup>2</sup>. Przy zakupie jednorodzinnego domu lub bliźniaka w tym najdroższym mieście musimy się liczyć z wydatkiem 9767 euro/m<sup>2</sup>.

Źródła danych:

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoegen-Schulden/Tabellen/hug-wonflaeche-anteile-avs.html>

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html)

<https://de.statista.com/themen/51/wohnen/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/>

[https://www.helpster.de/kosten-bei-neubau-pro-m2-so-kalkulieren-sie-die-baufinanzierung\\_163028](https://www.helpster.de/kosten-bei-neubau-pro-m2-so-kalkulieren-sie-die-baufinanzierung_163028)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/171237/umfrage/wohnsituation-der-bevoelkerung/>