

BARBARA JURKOWSKA  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sulechowie

# Demografia a rynek mieszkaniowy we wschodnich landach niemieckich ze szczególnym uwzględnieniem Brandenburgii

## 1. Wprowadzenie

Po zjednoczeniu Niemiec ok. 2 mln mieszkańców landów wschodnich wyjechało z byłej NRD (tylko w 1990 r. graniczącą z Polską Saksonię opuściło 130 tys. osób)<sup>1</sup>. Masowe wyjazdy młodych, wykształconych Niemców oraz ujemny przyrost naturalny przyczyniły się do spadku liczby ludności, wyludniania się miast, wyburzania osiedli z tzw. wielkiej płyty czy zamykania szkół. Nowe formy życia, zmiany priorytetów społeczeństwa niemieckiego skutkują zmianą zachowań i preferencji na rynku mieszkaniowym, a starzenie się społeczeństwa niemieckiego sprawia, że wzrasta zainteresowanie małymi mieszkaniami przystosowanymi do potrzeb osób starszych.

## 2. Położenie

Kraj związkowy Brandenburgia jest jednym z 16 landów Republiki Federalnej Niemiec. Brandenburgia leży na północnym-wschodzie Niemiec, otaczając stolicę państwa – Berlin (zob. rys. 1). Graniczy na północy

---

<sup>1</sup> B. Wieliński, *Ossi wracają do wschodnich Niemiec*, „Gazeta Wyborcza” 2012, z 27.04.

z Meklemburgią-Pomorzem Przednim (długość granicy 448 km), na wschodzie z województwami zachodniopomorskim i lubuskim (łącznie 267 km), na południu z Saksonią (242 km), a na zachodzie z Saksonią-Anhalt (379 km) i Dolną Saksonią (30 km). Jej stolicą jest położony na południowy-zachód od Berlina – Potsdam. Administracyjnie Brandenburgia dzieli się na 14 powiatów. Ponadto na jej terenie znajdują się cztery miasta na prawach powiatu: Potsdam (158,9 tys. mieszkańców w 2011 r.), Cottbus (102,1 tys.), Brandenburg nad Havelą (71,5 tys.), Frankfurt nad Odrą (60 tys.)<sup>2</sup>.



Rys. 1. Położenie i podział administracyjny Brandenburgii.

Stan na koniec 2011 r.

Źródło: opracowanie na podstawie: *Statistisches Jahrbuch Land Brandenburg 2011*, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2011, s. 25.

<sup>2</sup> *Statistisches Jahrbuch Land Brandenburg 2011*, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2011, s. 11.

### 3. Przemiany demograficzne w Brandenburgii na tle Niemiec

#### 3.1. Powierzchnia i ludność

W końcu 2011 r. Brandenburgia obejmowała obszar 29,4 tys. km<sup>2</sup>, co stanowiło 8,2% terytorium Niemiec (5. miejsce wśród landów). Największym powiatem Brandenburgii jest Uckermark (10,4% powierzchni landu), najmniejszym Frankfurt nad Odrą (0,5%). Na obszarze tym zamieszkiwało w 2011 r. 2495,6 tys. osób (3% populacji kraju), plasując Brandenburgię na 10. miejscu wśród landów. Największy udział ludności w 2011 r. miał powiat Potsdam-Mittelmark (8,2% populacji Brandenburgii), najmniejszy zaś Frankfurt nad Odrą (2,4%). Gęstość zaludnienia w Brandenburgii wyniosła 85 osób na 1 km<sup>2</sup>. Wśród powiatów najwyższą wartość tego wskaźnika miał Potsdam (845 osób/km<sup>2</sup>), kolejne Cottbus (622). Najmniejsza liczba osób przypadła na 1 km<sup>2</sup> w powiatach: Prignitz (38), Ostprignitz-Ruppin (41) oraz Uckermark (42), (zob. tab. 1).

**Tabela 1. Powierzchnia i ludność Brandenburgii w podziale na powiaty.  
Stan z końca 2011 r.**

Obszar	Powierzchnia		Ludność w tys.	Ludność na 1 km <sup>2</sup>
	w tys. km <sup>2</sup>	w % ogółem		
Brandenburg nad Hawelą	0,23	0,8	71,5	314
Cottbus	0,16	0,6	102,1	622
Frankfurt nad Odrą	0,15	0,5	60,0	405
Potsdam	0,19	0,6	158,9	845
Barnim	1,5	5,0	176,9	120
Dahme-Spreewald	2,3	7,7	161,6	71
Elbe-Elster	1,9	6,4	110,3	58
Havelland	1,7	5,8	155,2	90
Märkisch-Oderland	2,2	7,3	189,7	88
Oberhavel	1,8	6,1	203,5	113
Oberspreewald-Lausitz	1,2	4,1	120,0	99
Oder-Spree	2,2	7,6	182,8	81
Ostprignitz-Ruppin	2,5	8,5	102,1	41
Potsdam-Mittelmark	2,6	8,7	205,7	80

Prignitz	2,1	7,2	80,9	38
Spree-Neiße	1,6	5,6	124,7	76
Teltow-Fläming	2,1	7,1	161,5	77
Uckermark	3,1	10,4	128,2	42
Brandenburgia	29,4	100,0	2495,6	85

Źródło: Statistisches Jahrbuch Brandenburg, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2011, s. 27.

W latach 1999-2011 dostrzegalny jest spadek liczby ludności. W 2011 r. w stosunku do 1999 r. liczba ta zmniejszyła się o 105 tys. osób, tj. 4,0% ogółu ludności tego landu. Podobny spadek utrzymywał się w całym kraju (zob. tab. 2).

**Tabela 2. Ludność Brandenburgii oraz Niemiec w latach 1999-2011**  
(w tys. osób)

Obszar	Rok								Zmiana liczby ludności w 2011 r. w stosunku do 1999 r., w %
	1999	2000	2001	2002	2005	2008	2010	2011	
Brandenburgia	2601	2602	2593	2582	2559	2522	2503	2496	-3,8
Niemcy	82 164	82 260	82 440	82 438	82 438	82 002	81 752	81 844	-3,9

Źródło: Statistisches Jahrbuch 2011 für die Bundesrepublik Deutschland mit Internationalen Übersichten, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, s. 26; <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 05.10.2012.

W efekcie zmian liczby ludności uległa zmniejszeniu gęstość zaludnienia (zob. tab. 3). W 2011 r. gęstość zaludnienia na 1 km<sup>2</sup> w Brandenburgii wyniosła 85 osób i stanowiła 37,1% średniej krajowej.

**Tabela 3. Gęstość zaludnienia w Brandenburgii na tle Niemiec w latach 2000-2010, w osobach/km<sup>2</sup>**

Obszar	2000	2011
	osoby/km <sup>2</sup>	
Brandenburgia	88	85
Niemcy	230	229

Źródło: Statistisches Jahrbuch 2011 für die Bundesrepublik Deutschland mit Internationalen Übersichten, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, s. 35; <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 05.10.2012.

W latach 1999-2011 zmieniły się proporcje wg płci. W 2011 r. mężczyźni stanowili 49,6% ogółu ludności Brandenburgii wobec 49,3% w 1999 r. Udział kobiet wyniósł 50,4% (o 0,3 punktu procentowego mniej niż w 1999 r.), (zob. tab. 4). W 2011 r. na 100 mężczyzn przypadało 102 kobiety (w kraju – 104), podczas gdy w 1999 r. – 103.

**Tabela 4. Ludność w Brandenburgii w latach 1999-2011, wg płci**

Wyszczególnienie	1999	2011	Różnica w latach 1999-2011 (w tys.)	Dynamika zmian, 1999 = 100
Ogółem	2601,2	2495,6	-105,6	95,9
Mężczyźni	1282,3	1236,7	-23,4	96,4
Kobiety	1318,9	1258,9	-82,2	95,5

Źródło: na podstawie danych: Statistisches Bundesamt <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>, 04.10.2012

### 3.2. Prognoza ludności

W latach 2011-2030 liczba ludności Brandenburgii będzie się systematycznie zmniejszać. Ubytek, w stosunku do 2011 r., wyniesie w końcu horyzontu prognozy 244,9 tys. osób. W 2030 r. ludność Brandenburgii osiągnie 2250,7 tys. mieszkańców, co stanowi 90,2% stanu z roku 2011 r. (zob. tab. 5). Prognoza ludności Niemiec na lata 2011-2030 wskazuje, że w perspektywie najbliższych

19 lat liczba ludności Niemiec systematycznie będzie się zmniejszać. Ubytek liczby ludności w stosunku do 2011 r. wyniesie w końcu 2030 r. ponad 2,8 mln osób, co oznacza 3,4% ludności mniej.

**Tabela 5. Prognoza liczby ludności Brandenburgii i Niemiec w latach 2011-2030, w tys. osób. Dla 2011 r. dane rzeczywiste**

Obszar	Rok					
	2011	2015	2017	2020	2025	2030
Brandenburgia	2496	2460	2441	2410	2339	2251
Niemcy	81844	80772	80453	80437	78790	79025

Źródło: *Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030*, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2012, s. 20-21; *Bevölkerung Deutschlands bis 2060*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009, s. 46.

### 3.3. Struktura ludności

W strukturze ludności wg wieku w latach 2000-2011 zmniejszył się udział osób w wieku 18-64 lat o 2,7 pkt. proc. do poziomu 63,8% (w kraju, odpowiednio o 1,4 pkt. proc. do poziomu 63,2%), (zob. tab. 6). Liczba ludności powyżej 65 lat w 2011 r. wyniosła 558,5 tys. osób, tj. o 38% więcej niż w 2000 r. (w kraju wzrost o 23%). W latach 2000-2011 na skutek zmian strukturalnych obniżył się współczynnik obciążenia ekonomicznego, rozumiany jako iloraz liczby osób w wieku nieprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym. W 2011 r. na każde 1000 osób w wieku produkcyjnym przypadało średnio 351 osób w wieku nieprodukcyjnym (w kraju 326); o 117 osób więcej niż to miało miejsce w 2000 r.

**Tabela 6. Struktura ludności Brandenburgii na tle Niemiec wg wieku, w latach 2000-2011, w %**

Ludność w wieku	Obszar			
	Brandenburgia		Niemcy	
	2000	2011	2000	2011
Poniżej 18 lat	17,9	13,8	18,8	16,2

18 – 64 lat	66,5	63,8	64,6	63,2
65 lat i więcej	15,6	22,4	16,6	20,6

Źródło: na podstawie danych: Statistisches Bundesamt  
[<https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>], 04.10.2012.

W latach 1990-2011 nastąpiły duże zmiany w grupie osób w wieku 65 lat i więcej, rosła zarówno ich liczba, jak i ich udział w ogólnej populacji (zob. tab. 7). W końcu 2011 r. udział ludności powyżej 65 lat był o 6,8 pkt. proc. większy (w kraju 4 pkt. proc.) od notowanego 2000 r. (15,6%; w kraju 16,6%), a od 1990 r. wzrósł o ponad 10,4 pkt. proc. (w kraju 5,7 pkt. proc.)<sup>3</sup>.

**Tabela 7. Rozwój ludności powyżej 65 roku życia w Brandenburgii na tle Niemiec, w latach 1990-2011**

Obszar	Różnica w latach 1990–2011, w %	Ludność 65-letnia i więcej, w tys.	
		1990	2011
Brandenburgia	80	310	558
Niemcy	42	11910	16881

Źródło: *Ältere Menschen in Deutschland und der EU*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, s. 9.

### 3.4. Ruch naturalny

W 2011 r. zarejestrowano 18,3 tys. urodzeń żywych, o 2% mniej niż w 1999 r. (zob. tab. 8). W kraju odnotowano 662,7 tys. urodzeń, w porównaniu z 1999 r. spadek o 14%, tj. o 108 tys. niemowląt. W 2011 r. wskaźnik urodzeń na 1000 mieszkańców wyniósł 7,3 wobec 6,6 w 1999 r. Pod względem wartości tego wskaźnika land ten zajmował 14. miejsce wśród pozostałych landów (w kraju na 1000 ludności rodziło się 8,1 dzieci). W Brandenburgii w analizowanym okresie utrzymywała się w każdym roku nadwyżka zgonów nad urodzeniami,

<sup>3</sup> Obliczenia na podstawie: *Statistisches Jahrbuch 2011 für die Bundesrepublik Deutschland mit Internationalen Übersichten*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, s. 34; *Statistisches Jahrbuch Brandenburg*, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2011, s. 26.

która spowodowała, iż przyrost naturalny był ujemny. Współczynnik przyrostu naturalnego w 2011 r. kształtował się na poziomie -3,8‰ (w kraju (-2,3‰)).

**Tabela 8. Ruch naturalny ludności w Brandenburgii na tle Niemiec, w latach 1999–2011**

Obszar	Rok	Urodzenia żywe	Zgony	Przyrost naturalny
		na 1000 ludności		
Brandenburgia	1999	6,6	10,0	-3,1
	2005	7,0	10,2	-3,2
	2011	7,3	11,1	-3,8
Niemcy	1999	9,4	10,3	-0,9
	2005	8,3	10,1	-1,8
	2011	8,1	10,4	-2,3

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistisches Jahrbuch Brandenburg*, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2011, s. 54-55; *Statistisches Jahrbuch 2011 für die Bundesrepublik Deutschland mit Internationalen Übersichten*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, s. 55.

Od 1970 r. nie zdarzyło się, by w Niemczech liczba narodzin przewyższyła liczbę zgonów. Badania wykazują, że w 2060 r. z obecnych 82 mln mieszkańców Niemiec liczba ta może skurczyć się do ok. 70 mln<sup>4</sup>. Według danych ONZ Niemcy są krajem, który szybko zacznie odczuwać problemy związane z zapaścią demograficzną. Szczególnie dotknięte są landy wschodnie. Obecnie ok. 28% kobiet na zachodzie kraju i 16% na wschodzie nie ma potomstwa. Przeobrażenia demograficzne spowodowały między innymi przesunięcie się najwyższej płodności kobiet z grupy 20-24 lata do grupy 30-34 lata. W konsekwencji nastąpiło podwyższenie średniego wieku urodzenia pierwszego dziecka, który w 2011 r. wyniósł 27,6 lat, w kraju 29,15. W 2011 r. współczynnik płodności wyniósł 46,4 (urodzenia żywe na 1000 kobiet w wieku 15-45 lat) (w kraju 42,9).

<sup>4</sup> *Bevölkerung Deutschlands bis 2060*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009, s. 46.

<sup>5</sup> <https://www-genesis.destatis.de>, 05.10.2012.



### 3.5. Migracje

Spadek liczby ludności związany jest również ze zjawiskiem migracji. Od dwóch lat w Brandenburgii występuje dodatnie saldo migracji na pobyt stały (zob. tab. 9). W 2011 r. liczba ludności w landzie w wyniku migracji stałych (wewnętrznych) zwiększyła się o 1847 osób (w 2010 r. wzrost o 624 osoby). W 2011 r. w przeliczeniu na 1000 mieszkańców saldo migracji na pobyt stały kształtowało się na poziomie 0,8.

**Tabela 9. Migracje ludności w Brandenburgii w latach 2002-2011**

Obszar	Rok	Napływ	Odpływ	Saldo migracji na 1000 ludności
		w tys. osób		
Brandenburgia	2002	69,5	71,4	-0,7
	2010	61,0	60,3	0,2
	2011	63,4	61,5	0,8

Źródło: obliczenia na podstawie: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 05.10.2012.

Wielkość i kierunek migracji zależą od wielu przyczyn, wśród których najczęściej wymienia się chęć podjęcia pracy, poprawę sytuacji materialnej. Dominującym celem emigracji Brandenburczyków były tzw. stare landy. W przeważającym stopniu wyjazdy dotyczyły ludzi młodych pomiędzy 21 a 25 rokiem życia, przyczyniając się do niekorzystnych zmian w strukturze wieku ludności.

### 3.6. Rynek pracy

W końcu 2011 r. zarejestrowanych było 143,1 tys. osób bezrobotnych (w kraju było 2975,8 tys. bezrobotnych), tj. mniej o 3,8% w porównaniu do 2010 r., i o 13,1% mniej w odniesieniu do stanu z końca 2009 r. Stopa bezrobocia w Brandenburgii utrzymywała się na poziomie znacznie wyższym niż średnio w kraju i w 2011 r. wyniosła 10,7%, wobec 11,1 w 2010 r. i 12,3% w 2009 r. W kraju wielkość ta wyniosła odpowiednio: 7,1%, 7,7% i 8,1%. Ponad połowa ogółu bezrobotnych to mężczyźni, którzy w końcu 2011 r. stanowili grupę

54,2%. Ich liczba w porównaniu do 2010 r. spadła o 4,8%, a do 2009 r. – 13,6%. Bezrobocie wśród kobiet w 2011 r. zmniejszyło się o 2,6%<sup>6</sup>.

### 3.7. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Zasoby mieszkaniowe w Brandenburgii w końcu 2011 r. liczyły 1,2 mln mieszkań, o powierzchni użytkowej 99,6 mln m<sup>2</sup>. Stanowiły one 3,2% zasobów krajowych. W porównaniu do 2002 r. przybyło 23,1 tys. mieszkań (wzrost o 1,9%) o łącznej powierzchni 93,9 mln m<sup>2</sup> (wzrost o 6%). Jednocześnie w latach 2002-2011 zmniejszyła się liczba ludności o 86,8 tys. (tj. o 3,5%), (zob. tab. 10).

**Tabela 10. Zasoby mieszkaniowe Brandenburgii na tle Niemiec w latach 2002-2011**

Obszar	Rok	Mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców	Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m <sup>2</sup>	Liczba osób na 1 mieszkanie	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców
Brandenburgia	2002	5,4	36,4	2,1	480
	2006	2,6	38,2	2,0	492
	2010	2,6	39,6	2,0	503
	2011	2,6	39,9	2,0	506
Niemcy	2002	3,5	40,1	2,1	472
	2006	3,0	41,6	2,1	483
	2010	2,0	41,9	2,1	483
	2011	2,2	42,0	2,1	485

Źródło: opracowanie na podstawie: *Bautätigkeit und Wohnungen Bestand an Wohnungen*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012, s. 10-11; <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 08.10.2012; <https://www-genesis.destatis.de>, 08.10.2012.

W 2011 r. w miastach na prawach powiatu, w których mieszkało 15,7% ludności Brandenburgii, skupionych było 17% wszystkich zasobów mieszkaniowych tego landu (w 2006 r. – 17,3%). Najmniejsza liczba zasobów mieszkaniowych występowała w powiatach: Frankfurt nad Odrą (2,6% ogółu zasobów

<sup>6</sup> *Ibidem*.

mieszkaniowych Brandenburgii), Brandenburg nad Hawelą (3,4%) i Prignitz (3,7%). W 2011 r. największy wzrost liczby mieszkań odnotowano w powiatach: grodzkim Potsdam i ziemskim Potsdam-Mittelmark (po 4,6% w stosunku do 2006 r.). Natomiast, największy spadek liczby mieszkań odnotowano we Frankfurcie nad Odrą (spadek o 8,91% w porównaniu do 2006 r.), drugie miejsce zajął Oberspreewald-Lausitz (3,72%), a trzecie Cottbus (3,55%)<sup>7</sup>. W 2011 r. przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu do 2002 r. o 3,5 m<sup>2</sup> i wyniosła 39,9 m<sup>2</sup>. Wskaźnik ten wśród powiatów wahał się od 35,8 m<sup>2</sup> w Potsdamie do 45,5 m<sup>2</sup> w Prignitz.

Średnia wielkość mieszkania w Brandenburgii w końcu 2011 r. wyniosła 78,9 m<sup>2</sup> (w kraju 86,9 m<sup>2</sup>) i wzrosła o 0,2 m<sup>2</sup> w porównaniu do 2010 r. i o 3,1 m<sup>2</sup> względem 2002 r. (zob. tab. 11). Największe mieszkania znajdowały się w powiecie Potsdam-Mittelmark (89 m<sup>2</sup>), najmniejsze zaś w Brandenburg nad Hawelą (66,2 m<sup>2</sup>). W czterech powiatach grodzkich: Potsdam, Frankfurt nad Odrą, Cottbus i Brandenburg nad Hawelą, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekraczała 70 m<sup>2</sup>. W 2011 r. na 1 mieszkanie przypadały przeciętnie 2 osoby, przy przeciętnej dla Niemiec – 2,1. Najwięcej osób na 1 mieszkanie przypadało w Ostprignitz-Ruppin 2,2, najmniej natomiast w Brandenburg nad Hawelą 1,6 osoby na 1 mieszkanie.

**Tabela 11. Zasoby mieszkaniowe Brandenburgii w podziale na powiaty.  
Stan na koniec 2011 r.**

Obszar	Mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców	Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m <sup>2</sup>	Liczba osób na 1 mieszkanie	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>
Brandenburg nad Hawelą	2,9	40,2	1,6	607	66,2
Cottbus	2,1	37,9	1,8	549	69,0
Frankfurt nad Odrą	2,4	37,2	1,8	551	67,5
Potsdam	4,0	35,8	1,9	513	69,8

<sup>7</sup> Obliczenia na podstawie: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 09.10.2012.

Barnim	3,3	39,4	2,0	488	80,7
Dahme-Spreewald	3,4	39,3	2,1	470	83,6
Elbe-Elster	0,6	43,8	1,8	547	80,1
Havelland	3,8	39,6	2,1	483	82,0
Märkisch-Oderland	3,0	41,4	2,1	497	83,4
Oberhavel	2,2	39,4	1,8	482	81,9
Oberspreewald-Lausitz	1,0	40,1	2,0	544	73,8
Oder-Spree	2,7	38,8	2,0	490	79,3
Ostprignitz-Ruppin	1,4	40,5	2,2	505	80,1
Potsdam-Mittelmark	3,7	40,4	1,9	454	89,0
Prignitz	1,1	45,5	1,7	578	78,7
Spree-Neiße	1,4	41,8	1,9	531	78,7
Teltow-Fläming	2,3	40,0	2,0	490	81,6
Uckermark	1,6	39,5	1,9	519	76,2
<i>Brandenburgia</i>	2,6	39,9	2,0	506	78,9

Źródło: opracowanie na podstawie: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>, 08.10.2012

Niemiecki Rząd Federalny od kilku lat podejmuje działania na rzecz poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym. Obecnie największymi wyzwaniami, przed jakimi stoi, są problemy pustostanów na wschodzie Niemiec oraz budowa i modernizacja mieszkań przystosowanych do potrzeb osób starszych. Według prognoz Statystycznego Urzędu Federalnego (Statistisches Bundesamt) liczba ludności powyżej 80. roku życia do 2030 r. wzrośnie z obecnych 4,1 mln do 6,4 mln, a do 2050 r. do ok. 10 mln. Wraz z wiekiem ludności zmieniać się będą potrzeby mieszkaniowe. Wzrośnie zapotrzebowanie na odpowiednio zaadoptowane mieszkania dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się. Federalny Instytut ds. Badań Budownictwa, Urbanistyki i Rozwoju Przestrzennego (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) w dokumencie „Wohnen im Alter Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf” przedstawił

obecne i przyszłe potrzeby na usługi mieszkaniowe w Niemczech. W dokumencie tym przedstawiono aktualne warunki mieszkalne życia osób starszych i określono strategiczne kierunki działań dla polityki mieszkaniowej Niemiec. Jak wynika z analizy tego dokumentu, obecnie tylko 5% seniorów mieszka w domu bez barier, a oczekiwania w najbliższych latach będą dramatycznie wzrastać<sup>8</sup>. Nie wszyscy seniorzy będą mieli możliwość zaadoptowania mieszkania do swoich potrzeb, w związku z tym wzrośnie zapotrzebowanie na usługi opieki szpitalnej oraz domy opieki społecznej.

Od wielu lat zauważalny jest wzrost liczby osób w starszym wieku. W latach 2011-2030 liczba ludności w wieku 65-80 lat w Brandenburgii wzrośnie o 165,4 tys., tj. o 38,3%. Równoległe z dynamicznie rosnącą liczbą osób w wieku 65-80 lat w jeszcze większym tempie rosnać będzie w Brandenburgii populacja osób 80 lat i więcej. W 2011 r. ich liczebność kształtowała się na poziomie 127,8 tys., a w 2030 r. zwiększy się do 247,4 tys., tj. o 93,6%<sup>9</sup>.

Jednym z głównych problemów mieszkaniowych w Brandenburgii to stare mieszkania nieprzystosowane do życia dla osób starszych. Ponadto, wielu seniorów mieszka w lokalach zbyt dużych, jak na swoje potrzeby. Użytkowanie nieruchomości przewyższającej rozmiarem potrzeby wiąże się z nadmiernymi kosztami. Wraz z rosnącą liczbą seniorów rośnie popyt na mieszkania jedno-, dwupokojowe przystosowane do osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, czyli tzw. domów bez barier architektonicznych. W ostatnich latach, w Brandenburgii wzrosła liczba domów opieki społecznej i domów spokojnej starości, które organizują zajęcia kulturalno-oświatowe dla seniorów, udzielają opieki lekarskiej, pomocy przy robieniu zakupów czy sprzątanii mieszkania<sup>10</sup>.

Działania na rzecz zapobiegania wyludnieniu podejmują nie tylko władze rządowe, ale również lokalne. Problemy z pustymi mieszkaniami, niewielką liczbą dzieci w przedszkolach, brakiem opieki medycznej dla starzejącej się ludności oraz masowa emigracja ludności najbardziej dotkliwie odczuwalne są w regionach graniczących z Polską. Mimo że część z byłych mieszkańców tere-

---

<sup>8</sup> *Wohnen im Alter Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2011, s. 9.

<sup>9</sup> *Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030*, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2012, s. 21.

<sup>10</sup> *Wohnen im Alter Land Brandenburg 2011/12*, 10. Ausgabe, Potsdam 2011, s. 69-71.

nów wschodnich zaczyna obecnie wracać, to nadal prognozy nie są optymistyczne. Przewiduje się, że do 2030 r. liczba ludności w Brandenburgii spadnie o 10,1%, w tym największy ubytek odnotują powiaty Spree-Neiße i Prignitz (spadek po 24,1%), kolejne: Elbe-Elster (21,7%), Oberspreewald-Lausitz (21,6%) i Uckermark (20,4%). Wśród miast największy spadek liczby ludności odnotuje Brandenburg nad Hawelą (o 11,5%), Frankfurt nad Odrą (10,4%) i Cottbus (7,8%). Wg prognoz wzrost wystąpi tylko w stolicy Brandenburgii – Potsdamie (o 19,4%)<sup>11</sup>.

Od kilku lat wyraźnie rośnie zainteresowanie Polaków nieruchomościami w niemieckich miejscowościach graniczących z Polską, które zwiększyło się po wstąpieniu naszego kraju do strefy Schengen. Coraz więcej polskich rodzin nabyma lub wynajmuje tam nieruchomości, przyczyniając się do wzrostu liczby mieszkańców, zahamowania po części wyburzania pustych domów, czy zamykania szkół. Przykładem może być miasto Löknitz, w powiecie Uecker-Randow w Meklemburgii-Pomorzu Przednim, gdzie zamieszkało ok. 200 rodzin z Polski<sup>12</sup>. Następnym kilkuset Polaków osiedliło się w pozostałych miejscowościach powiatu. Podobna sytuacja ma miejsce w Görlitz oraz we Frankfurcie nad Odrą, gdzie co kwartał ubywa kilkuset mieszkańców, pozostawiając puste mieszkania.

#### 4. Zakończenie

Przeprowadzone rozważania nie wyczerpują wszystkich aspektów niemieckiego rynku mieszkaniowego, koncentrując się na najważniejszych czynnikach dla jego rozwoju. Zaobserwowane w Niemczech tendencje demograficzne są już nieodwracalne. Wiek ludności wydłuża się z wszystkimi tego konsekwencjami, a problemy osób starszych mogą stać się przyczyną zysku dla innych. W niedogodnościach, jakie osobom starszym przynoszą nieruchomości, szansę upatrują architekci oraz opiekunowie osób starszych. Problemy wynikające z wiekowości zasobów mieszkaniowych są podwaliną do rozwoju prywatnych domów spokojnej starości, miejsc z udogodnieniami dla seniorów.

---

<sup>11</sup> *Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030*, Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2012, s. 12.

<sup>12</sup> A. Łada, *Migranci w Niemczech – przykład lokalny*, „Biuletyn Niemiecki” 2012, nr 29, s. 3-4.

Problemy na rynku mieszkaniowym, takie jak w Niemczech, mogą pojawić się w niedalekiej przyszłości i w Polsce. Nasze problemy związane z niskim przyrostem naturalnym i starzejącym się społeczeństwem będą takie same. Niezależnie od tego, co się stanie z rynkiem mieszkaniowym w Niemczech, warto śledzić jego zmiany, aby na tej podstawie sformułować wnioski dla polityki mieszkaniowej Polski.

### Demography and the housing situation in the eastern lands of Germany with particular emphasis on Brandenburg

#### Summary

The article ventures to analyse the problems of the housing situation in Germany, with particular emphasis on Brandenburg. One of the fundamental factors affecting the situation are demographic issues, which influence the changing housing needs. The analysis of selected demographic processes in Brandenburg as compared with Germany as a whole shows the current housing situation and predicts its development in the next few years.

### Die Demographie und der Wohnungsmarkt in den deutschen Ostländern mit besonderer Berücksichtigung von Brandenburg

#### Zusammenfassung

In dem Artikel wurde versucht, die Problematik des Wohnungsmarktes in Deutschland zu analysieren. Besondere Aufmerksamkeit schenkte man dem Wohnungsmarkt in Brandenburg. Ein der Hauptfaktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind die demographischen Bedingungen/Verhältnisse, die Einfluss auf die sich ändernden Wohnbedürfnisse haben. Die durchgeführte Analyse der gewählten demographischen Prozesse in Brandenburg vor dem Hintergrund Deutschlands veranschaulicht die aktuelle Gestalt und die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den nächsten paar Jahren.

