

berlinbaut

Wohnungen

be  **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt



Город с достойными
жилищными условиями

Жить хорошо и финансово стабильно
Социальная жилищная политика и
адекватные арендные ставки



© SenStadtUm

Уважаемые квартиросъёмщицы и квартиросъёмщики,

Берлин растёт – и этот факт меня очень радует. В 2014 г. количество жителей города увеличилось на 45.000. До 2030 г. сенат рассчитывает как минимум с 250.000 новыми жительницами и жителями Берлина: и это значит, что в последующие 15 лет к нам переедет население такого города как Брауншвейг. Мы рассматриваем данный факт как большой шанс для нас, для нашего города, так как Берлин является городом, открытым для внешнего мира, символом для нововведений, разнообразия, высокого уровня жизни.

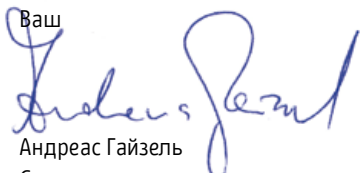
Рост населения обеспечивает новые перспективы на будущее для всех. Этот рост обозначает не только большее количество новых фирм и создание новых рабочих мест, но и большие возможности в финансовом отношении для необходимых инвестиций в целях усовершенствования нашей инфраструктуры. Этот рост обозначает усовершенствование транспортного сообщения, общественного транспорта, создание новых парков, хороших школ и детских садов.

Постоянное развитие Берлина несёт с собой также и большую ответственность при решении новых задач. Большое количество жителей обозначает повышенный спрос на жилую площадь и усиленное давление на настоящий жилищный рынок. Моё желание – обеспечение адекватных арендных плат и в будущем, а также, чтобы люди и дальше имели возможность жить в любом районе города. Данную цель мы можем достигнуть с помощью мер, позволяющих удерживать цены на аренду жилья на определённом уровне а также с помощью строительства нового жилья.

Нашими сильными партнёрами при решении обеих задач являются муниципальные жилищно-строительные компании. В конце 2012 г. сенат, совместно с муниципальными жилищно-строительными компаниями Берлина, создал образцовый «Союз социальной жилищной политики и адекватных арендных ставок». Главнейшая цель союза – обеспечение достойных жилищных условий для широких масс населения.

Однако усовершенствовать можно всё, и по данной причине мы внесли новшества в данный союз. Данная брошюра информирует Вас, квартиросъёмщицы и квартиросъёмщики той или иной муниципальной жилищно-строительной компании, о нововведениях.

Ваш



Андреас Гайзель

Сенатор по вопросам городского развития и охране окружающей среды



© Nikolaus Fürcho

Союз для Берлина

В целях развития рынка жилья по доступным ценам Управление по финансам Берлинского Сената и Управление Сената по городскому развитию и защите окружающей среды, совместно с шестью муниципальными жилищно-строительными компаниями Берлина, создали «Союз социальной жилищной политики и адекватных арендных ставок». Документ о создании союза был подписан в сентябре 2012 г. Организация действует предварительно до 2016 г.

На основании опытов первых лет участники союза в конце 2014 г. разработали дальнейшие пути и возможности в целях создания финансово доступной жилой площади.

Берлин растёт

Спрос на квартиры, в особенности в attraktivных центральных районах города, превышает их количество. По данной причине дефицит на жилищном рынке увеличивается и дальше, а вместе с ним и цены. И это касается не только новых объектов, но распространяется и на уже существующий фонд. Причиной тому является рост города. Берлин притягивает всё большее количество людей. Вместе с тем всё большее количество жителей и жительниц Берлина проживают одни. Уже сегодня количество одиночных домохозяйств Берлина составляет 54 процента.

Сильные партнеры работают над решением проблемы

Жилищная политика Сената пытается сохранить доступность цен в растущем городе и обеспечить соответствующим жильём домохозяйства, доход которых намного ниже среднестатистического уровня. При этом необходимо сохранить разнообразие и особенности отдельных районов города. Необходимо поддержать также и свойственное Берлину смешивание, для того чтобы люди с различным доходом и далее могли совместно проживать в жилых комплексах города.

Муниципальные жилищно-строительные компании Берлина являются важнейшими партнерами данной жилищной политики и политики развития города. Они в значительной мере обогащают город:

- благодаря увеличению своей ответственности за рост города, а именно благодаря расширению настоящего жилищного фонда города с помощью дополнительных покупок недвижимости и строительства новых жилых объектов до 300.000 квартир до 2016 г.
- благодаря своей ценовой политике они позволяют консеквентно придерживать арендные цены на определённом уровне и работают над укреплением прав квартиросъёмщиков
- как ведущие в области энергоэффективной санации зданий и защите климата
- благодаря активной работе в целях социальной, демографической и культурной интеграции в жилых комплексах города.



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Senatsverwaltung
für Finanzen





© STADTUNDLAND



© HOWOGE

Дополнительные покупки недвижимости и строительство новых жилых объектов способствуют эффективности мер созданного союза

Муниципальные жилищно-строительные компании производят большие инвестиции в целях расширения жилищного фонда с помощью дополнительных покупок недвижимости и строительства новых жилых объектов. Цель очень амбициозная, но целенаправленная: до 2016 г. настоящий жилищный фонд города должен увеличиться как минимум на 30.000 жилых объектов, в общей сложности до 300.000 квартир. Для жителей квартир, приобретённых со стороны муниципальных компаний, действуют непосредственно после приобретения прав собственности, соглашения арендного союза.

Адекватные арендные ставки несмотря на модернизацию квартир

Муниципальные жилищно-строительные компании инвестировали только в 2012 и 2013 гг. пол миллиарда евро на модернизацию и энергосберегающую санацию своих жилых объектов. Таким образом, они значительно содействуют жилищной ситуации согласно современным стандартам, и это по приемлемым ценам и на долгий период времени. Данные расходы отражаются в арендной плате лишь в приемлемом объёме, в целях наименьшей финансовой нагрузки для квартиросъёмщиков. Кроме этого, компании информируют обо всём жильцов и жителей до начала работ по модернизации.



© GESOBAU



© WBM

Активная работа в целях создания стабильного соседства

Социальная ответственность и стабильное соседство являются приоритетными факторами. Муниципальные жилищно-строительные компании уделяют большое внимание образовательному и культурному развитию в отдельных районах города и содействуют таким образом культурной, социальной и демографической интеграции. Важную роль при создании стабильного соседства представляет собой целенаправленная сдача в аренду квартир для горожан с правом на аренду социального жилья (нем. WBS: Wohnberechtigungsschein). В целях развития сплочённости в отдельных районах города, а также в целях укрепления социальной и этнической интеграции, муниципальные жилищно-строительные компании тесно сотрудничают с непосредственными партнерами в данной сфере в отдельных районах города. При этом муниципальные компании тесно сотрудничают в особенности с районными управлениями города, внедряют собственные проекты или поддерживают проекты других организаций.

Квартиры для студентов

В целях поддержки студенческого проживания муниципальные жилищно-строительные компании тесно сотрудничают с обществом содействия учащимся высших учебных заведений Берлина и предоставляют жилую площадь непосредственно для студентов.

Дальнейшая информация на данную тему и актуальная оферта на www.wohnenfuer.berlin/jungeswohnen



© Gewobag

© GESOBAU

Важнейшие задачи арендного союза

Муниципальные компании предоставляют жилую площадь по адекватным ценам в целях обеспечения широких масс населения. В рамках модернизации жилья и при сдаче в аренду новых объектов они стремятся по возможности к минимальному, реальному повышению цен. В особенности домохозяйства с низким доходом должны получить от муниципальных жилищно-строительных компаний возможность на качественное и финансово стабильное проживание. Исходя из этого, муниципальные жилищно-строительные компании, являющиеся членами созданного арендного союза, обязались вести социальную и ответственную ценовую политику:

- Они ограничиваются общим повышением цен на квартиры, которые предоставляются домохозяйствам с неограниченным доходом, не более чем на 15 процентов каждые четыре года при условии, если это соответствует всеобщей структуре арендных ставок Берлина.
- Муниципальные жилищно-строительные компании ограничиваются повышением цен после проведения модернизации жилья в вышеуказанном секторе не более чем на девять процентов от инвестированного капитала в год. Увеличение оплаты на жильё должно оставаться и после модернизации на приемлемом уровне. По данной причине квартирная плата нетто не должна превышать квартирную плату после модернизации в сравнительном районе города (с учётом сэкономленных эксплуатационных расходов).



© STADTUNDLAND

- Квартирная плата нетто (без учёта коммунальных услуг), при определённых социальных проблемах тех или иных домохозяйств, не должна превышать после повышения 30 процентов от нетто-дохода домохозяйства.
- При аренде квартир в новостройках муниципальные жилищно-строительные компании обязуются предоставить в области трамвайного кольца (нем. S-Bahn-Ring) каждую вторую, за пределами кольца каждую третью квартиру, по соответствующим району ценам, домохозяйствам с правом на аренду социального жилья (нем. WBS: Wohnberechtigungsschein).
- Совместный жилищный фонд должен способствовать возможности безупречного обмена жилья, в случае если квартиросъёмщик или квартиросъёмщица желает переехать в квартиру, жилая площадь которой не менее чем на 10 процентов меньше предыдущей. В данном случае муниципальные жилищно-строительные компании гарантируют пониженную квартирную плату брутто (с учётом коммунальных услуг) при эквивалентных оборудовании, уровню модернизации и местонахождению. При определённых социальных проблемах возможны разовые вспомогательные пособия при переезде: для одиночных домохозяйств – 1.500 евро, для домохозяйств, состоящих из двух человек – 2.000 евро, для домохозяйств, состоящих из трёх человек и более – 2.500 евро. Доверенные лица шести муниципальных компаний создают совместно действующий менеджмент в целях содействия при переезде.



© HOWOGE



© WBM

- Вышеуказанная премия при переезде выплачивается лишь в том случае, если переезд производится в квартиру одной и той же муниципальной жилищно-строительной компании. Выплату данного пособия берёт на себя конкретная муниципальная жилищно-строительная компания.
- Поиск индивидуального решения проблем для тех квартиросъёмщиц и квартиросъёмщиков, которые по экономическим или каким-либо другим социальным причинам не в состоянии оплатить повышенную цену на квартиру. Квартирная плата нетто (без учёта коммунальных услуг), при определённых социальных проблемах тех или иных домохозяйств, не должна превышать после повышения 30 процентов от нетто-дохода домохозяйства. Это предусматривает соответствующую количеству человек домохозяйства жилую площадь (напр. 45 м² для одиночных домохозяйств, 60 м² для домохозяйств, состоящих из двух человек), а также соответствие дохода домохозяйства установленным для Берлина рамкам (доход одиночных домохозяйств – 16.800 евро/год, доход домохозяйств, состоящих из двух человек – 25.200 евро/год), определяющим право на аренду социального жилья (нем. WBS: Wohnberechtigungsschein).
- При определённых социальных проблемах для домохозяйств с чрезмерно высокими эксплуатационными расходами (= расходы на энергию, необходимую для содержания здания > 170 кВт · ч на м²/год) квартирная плата после модернизации не должна превышать после повышения 27 процентов от нетто-дохода домохозяйства.



© GESOBAU



© degewo

- Эксплуатационные расходы для определённого здания исчисляются муниципальными жилищно-строительными компаниями отдельно и предоставляются жильцам.
- Для квартирсъёмщиц и квартирсъёмщиков, переживающих сложную личную ситуацию, имеются дальнейшие возможности, облегчающие финансовую нагрузку. В случае, если особые жизненные обстоятельства или распределение конкретной квартиры требуют большей жилой площади, имеют место скидки до 20 процентов.
- Урегулирование критических ситуаций в отношении беременных или родителей-одиночек, которые зависят от своего социального окружения, а также в отношении пожилых людей, инвалидов, больных или скорбящих, в отношении людей, ухаживающих за другими и персонала социального обслуживания, предоставляют возможность учёта в случае увеличения арендной платы не только дохода, но и личных жизненных обстоятельств.
- Претензии по данному вопросу юридически не закреплены.

Управление

Сената по городскому развитию и защите окружающей среды

Отдел IV

Жилищные вопросы, благоустройство города, социальный город

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

Выставочный и информационный центр Управления

Сената по городскому развитию и защите окружающей среды

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Линии метрополитена:

U2, станция Märkisches Museum

U8, станции Jannowitzbrücke или Heinrich-Heine-Straße

Трамвайные линии:

S5, S7, S75, остановка Jannowitzbrücke

Автобусные линии:

147, 248, 265, остановка U-Bhf. Märkisches Museum

Выставочный центр Управления

Сената по городскому развитию и защите окружающей среды

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Линии метрополитена:

U3, U7, станция Fehrbelliner Platz

Автобусные линии:

101, 104, 115, остановка Fehrbelliner Platz

www.stadtentwicklung.berlin.de

Дальнейшая информация на: www.wohnenfuer.berlin

Выпуск: март 2015

Обложка: © Nikolaus Fürcho

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

berlin Berlin

Kommunikation

Württembergische Straße 6

10707 Berlin