

berlinbaut

Wohnungen

be  **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt



Yaşanılabilir Şehir

Güzel ve güvenli ikamet
Sosyal konut politikası
ve ödenebilecek kiralar



© SenStadtUm

Sevgili Kiracılar,

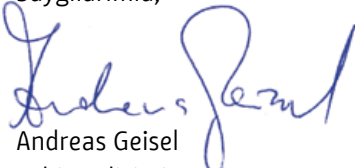
Berlin büyüyor – bu da beni sevindiriyor. 2014’te bize neredeyse 45.000 kişi katıldı. 2030’a kadar senato en az 250.000 daha Berlinli bekliyor: Yani, gelecek 15 yılda Braunschweig büyüklüğünde bir şehir taşınacak bize. Bizim için bu, büyük bir fırsat zira Berlin demek, yenilik, çeşitlilik, dünyaya açıklık ve yaşam kalitesi demek.

Nüfus artışı herkese gelecekle ilgili perspektifler sunuyor. Sadece daha fazla işletme ve iş yeri değil, altyapımızda gerekli yatırımlar için de daha büyük finansal alanlar sağlıyor. Daha iyi trafik yolları, daha güçlü banliyö trafiği, daha fazla park, iyi okullar ve çocuk yuvaları.

Berlin’in süren yükselişi aynı zamanda büyük de bir meydan okumadır. Daha fazla insan: Daha fazla konut alanı ihtiyacı ve mevcut konut piyasasına artan baskı da demek. Berlin’de yaşamının gelecekte de ödenebilir olmasını ve insanların şehrin bütün bölümlerinde ikamet edebilme imkânına sahip olmasını istiyorum. Bunu da kira ücretlerini düşüren önlemler ve yeni konutların inşa edilmesiyle gerçekleştirebiliriz.

Belediye konut inşaat şirketleri, her ikisi için de güçlü ortaklardır. Senato onlarla, 2012 sonunda Almanya'nın genelinde örnek olan „Sosyal konut politikası ve ödenebilir kiralar için anlaşma“ imzaladı. Bu anlaşmanın esas hedefi şu: Halkın geniş katmanları için iyi ikameti güvenceye almak. Daha da iyi olamayacak hiçbir şey yok, bu yüzden de anlaşmayı geliştirip eklemeler yaptık. Bu broşür, bir belediye inşaat şirketinde kiracı olarak size son durum hakkında bilgi veriyor.

Saygılarımla,



Andreas Geisel

Şehir Gelişimi ve Çevre Senatörü



© Nikolaus Fürcho

Berlin Anlaşması

Uygun fiyatlı konut alanları konusunda piyasanın daralmasını önlemek için Maliye Senatosu Yönetimi ve Şehir Planlaması ve Çevre Senatosu Yönetimi Berlin'in altı belediye konut inşaat şirketiyle „Sosyal konut politikası ve ödenebilir kiralara için anlaşma“ imzaladı. Bu anlaşma Eylül 2012'de imzalandı ve şimdilik 2016'ya kadar geçerli.

2014 sonunda ortaklar – ilk deneyimlere dayanarak – Berlin'de ödenebilir ikameti güvenceye aldıkları önlemleri ve çözüm yollarını güncellediler.

Berlin büyüyor

Konut talebi, özellikle popüler şehir içi bölgelerinde arzdan daha hızlı artıyor. Böylece konut piyasasındaki rezervler azalırken kiralara artıyor – ama yeni kiralamalarda stok da öyle. Nedeni: Şehir büyüyor. Berlin'e taşınan kişilerin sayısı artıyor. Aynı zamanda da gitgide daha çok Berlinli tek başına yaşıyor. Daha şimdiden Berlin evlerinin yüzde 54'ünde insanlar tek başına oturuyor.

Güçlü ortakların etkisi

Senato, konut politikasıyla büyüyen şehirdeki kiralari ödenebilir düzeyde tutmayı ve gelirleri genel gelişmenin altında kalan evlere uygun konut sağlamaya devam etmeyi hedeflemektedir. Semtlerin çeşitlilikleri ve özellikleri korunmalı ve Berlin karışımı güçlendirilmeli ki farklı gelirlere sahip insanlar birlikte yaşamaya devam edebilsin.

- Berlin'in belediye konut inşaat şirketleri, bu şehir geliştirme ve konut politikasının önemli ortaklarıdır. Şehre önemli katma değer sağlıyorlar:
- büyüyen şehir için daha fazla sorumluluk alıp 2016'ya kadar ilave alım ve yeni inşaatla belediye konut stokunu 300.000'e yükseltiyorlar,
- kira ücreti düzenlemeleriyle fiyatları indirerek kiracı haklarını güçlendiriyorlar,
- enerji verimli bina imarı ve iklim korumasında öncüler ve
- mahallelerde sosyal, demografik ve kültürel entegrasyon için angaje oluyorlar.

be  **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Senatsverwaltung
für Finanzen

BBU
VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

 **degewo**
Mehr Stadt. Mehr Leben.

GESOBAU 

 **Gewobag**
Die ganze Vielfalt Berlins.

HOWOGE

STADT UND LAND 

WBM.
Finde Deine Mitte



© STADTUNDLAND



© HOWOGE

Yeni inşaat ve ilave alımlar etki alanını genişletiyor

Belediye inşaat şirketleri, yeni inşaat ve ilave alımlarla stoklarını genişletmek için büyük yatırım yapıyorlar. Hedeflerinde hırslılar, ama iyi yoldalar da: 2016'ya kadar komün konut stoku en az 30.000 konuttan 300.000 konuta çıkacak. İlave satın alınan konutlar ve buralarda yaşayan kiracılar için de mülkiyet devrinden hemen sonra kira anlaşmasının hükümleri geçerlidir.

Kira Sözleşmesiyle Modernleşme

Belediye inşaat şirketleri sadece 2012 ve 2013'te konutlarının modernleşmesine ve enerji imarına yarım milyon Euro yatırım yaptılar. Böylece çağdaş ikametın uzun süre ödenebilir olmasına katkı sağlıyorlar. Kiracılar gerektiğinden fazla yük üstlenmemeleri için katkı payını sınırlıyorlar. Ayrıca konut sakinlerini en baştan modernleşme projelerine de katıyorlar.



© GESOBAU



© WBM

Güçlü komşuluklar için aktif

Sosyal sorumluluk ve güçlü komşuluklar öncelikli. Semtte eğitim ve kültür angajmanlarıyla belediye inşaat şirketleri kültürel, sosyal ve demografik entegrasyonu destekliyorlar. Özellikle Wohnberechtigungsschein (WBS-sosyal konut kiralama hakkı belgesi) hakkı bulunan kişilere kiralama istikrarlı komşuluklara katkı sağlıyor. Mahallede bir arada yaşamayı genişletmek ve sosyal ve etnik entegrasyonu güçlendirmek için belediye inşaat şirketleri, mahalle düzleminde ilgili ortaklarıyla işbirliği yapıyorlar. Bu sırada özellikle mahalle yönetimiyle yerinde çalışıyor, kendi projelerini başlatıyor veya üçüncü kişilerin projelerini destekliyorlar.

Öğrenci Konutları

Öğrencilerin ikametlerini güçlendirmek için belediye konut inşaat şirketleri Berliner Studentenwerk ile işbirliği yaparak özellikle üniversite öğrencilerine konut alanı sunuyorlar. Bir kampanya bu teklifler hakkında bilgi veriyor, örneğin:

www.wohnenfuer.berlin/jungeswohnen



© Gewobag

© GESOBAU

Kira anlaşmasının en önemli köşe taşları

Belediye konut inşaat şirketleri, geniş halk kesimlerini barındırmak için ödenebilir kiralar karşılığında konut alanı sunuyorlar. Modernleşme ve yeniden kiralama karşılabilir kiralara hedefliyorlar. Özellikle de düşük gelirli evler belediye konut inşaat şirketlerinde iyi ve güvenli biçimde ikamet etmelidir. Bu yüzden de kira anlaşmasında sosyal olarak adil ve sorumlu kira politikasını taahhüt ettiler:

- Genel kira artışlarını, serbest finansmanlı konut inşaatlarında, Berlin kira seviyesi izin verdiği ölçüde, dört yılda en fazla yüzde 15 olarak sınırlıyorlar.
- Belediye konut inşaat şirketleri, serbest finansmanlı konut inşaatında modernleşme katkı payını yıllık toplam maliyetlerin maksimum yüzde dokuzu ile sınırlandırıyorlar. Modernleştirmeden sonra da kontrata dayalı bir kira ödemesi garantilenir. Bu nedenle modernleştirmeden sonra net yakıt hariç kira, semtteki benzer kirayı (tasarruf edilen işletme maliyetleri dahil) aşamaz.



© STADTUNDLAND

- Geliri düşük evlerin korunması için sosyal kriterlerin karşılanması durumuna net yakıt hariç kiranın modernleşmeden sonra evin net gelirinin yüzde 30'unu aşmaması garantilenir.
- Yeni kiralamalarda, konut birlikleri S-Bahn hattı içindeki konutların ikide birini, bu hattın dışındakilerin de üçte birini WBS hakkı bulunan evlere yerel kiralara uygun olarak verecektir.
- Ortak bir konut havuzu, bir kiracı en az yüzde on oranında daha küçük bir konut aradığında adil bir konut takasını mümkün kılacaktır. Bu durumda konut birlikleri, yeni brüt yakıt dahil kiranın – benzer donanım, modernleşme durumu ve konumu itibarıyla – eski konutun altında olmasını garantiliyorlar. Sosyal kriterlerin karşılanması durumunda bir kişilik evler bir kereye mahsus olmak üzere 1.500 Euro, iki kişilik evler 2.000 Euro ve üç ve daha fazla kişilik evler 2.500 Euro taşınma primi alabilirler. Taşınma görevlileri, konut takasında yardım ederek altı konut şirketinde kapsamlı bir taşınma yönetimi oluşturuyorlar.



© HOWOGE



© WBM

- Taşınma primi ancak taşınmalar bir belediye inşaat şirketi kapsamında gerçekleşirse verilmektedir. Primi, ilgili inşaat şirketi öder.
- Ekonomik veya başka sosyal nedenlerle kira artışını karşılayamayan kiracılar için, her birine özel çözümler aranıyor. Bir kira artışından sonra net yakıt hariç kira, sosyal kriterlerin karşılanması durumunda tek vakada evin net gelirinin yüzde 30'unu aşmayacak, meğerki evdeki kişi sayısına uygun büyüklükte bir konut kullanılsın (örneğin tek kişilik ev için 45 m², iki kişilik ev için 60 m²) ve ev geliri, Berlin için Wohnberechtigungsschein (WBS) için öngörülen gelir sınırları içinde olsun (örneğin, tek kişilik ev için 16.800 Euro/yıl, iki kişilik ev için 25.200 Euro/yıl).
- Sosyal kriterlerin karşılanması durumunda ortalamanın üstünde işletme maliyetleri (=binanın enerji ihtiyacı nominal değeri m²/yıl başına >170 kWh) bulunan evler için kira artışında, evin net gelirinin yüzde 27'si kadar bir sınır geçerlidir.



© GESOBAU



© degewo

- Yeni enerji ihtiyacı nominal değeri, inşaat şirketi tarafından binaya özel olarak belirlenip kiracıya bildirilir.
- Bireysel olarak zor bir durumda bulunan kiracılardan yük azaltılır. Özel hayat koşulları veya konutun somut biçimi daha fazla ikamet alanının kullanılmasını gerekli kılarlsa yüzde 20'ye kadar tolerans sınırları geçerlidir.
- Sosyal çevrelerine bağımlı olan hamileler veya tek başına çocuk yetiştirenler, emekliler, engelli kişiler, başkalarına bakan kişiler, hasta veya matemli olanlara bakanlar için yoksunluk düzenlemeleri, gelirin yanında kira artışlarında başka kişisel sorunların da dikkate alınmasını sağlıyor.
- Bireysel çözümler, kira artışlarının destek finansmanının planlı olarak azalmasından kaynaklandığı sosyal konutlarda da uygulanıyor.
- Ama bir hak iddiası yoktur.

Şehir Gelişimi ve Çevre Senatosu Yönetimi

Departman IV

Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

Sergi ve Bilgilendirme Merkezi

Şehir Gelişimi ve Çevre Senatosu Yönetimi

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

U-Bahn Hatları U2, Märkisches Museum,

U8, Jannowitzbrücke veya Heinrich-Heine-Straße

S-Bahn Hatları S5, S7, S75, Jannowitzbrücke

Otobüs Hatları 147, 248, 265, U-Bhf. Märkisches Museum

Sergi Merkezi

Şehir Gelişimi ve Çevre Senatosu Yönetimi

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

U-Bahn Hatları U3, U7, Fehrbelliner Platz

Otobüs Hatları 101, 104, 115, Fehrbelliner Platz

www.stadtentwicklung.berlin.de

Diğer bilgiler için: www.wohnenfuer.berlin

Durum: Mart 2015

Kapak: © Nikolaus Fürcho

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

be  **Berlin**

Kommunikation

Württembergische Straße 6

10707 Berlin