

# مؤشر الإيجار: محدد زيادة الإيجار ومحرك السعر في واحد

## كيف نشأ مؤشر الإيجار وكيف تغير وما الذي ينقصه اليوم: قصة تثقيفية قصيرة للأداة في سياسة الإيجار

يعد مؤشر الإيجار أداة مهمة لسياسة الإيجار. ويُستخدم هذا لحساب "الإيجار المقارن المحلي". وهذا يوضح مدى إمكانية ارتفاع الإيجار في سوق الإسكان المفتوح. يمكن للمستأجرين استخدام مؤشر الإيجار لرفض طلبات الإيجار المرتفعة بشكل مبالغ فيه. وهذا يمنحهم بعض الأمان. ومع ذلك، هناك آلية لزيادة الأسعار في مؤشر الإيجار، لأن الحساب يأخذ في الاعتبار فقط مستويات الإيجار التي تم تحديدها حديثاً في السنوات الست الماضية. وتم استبعاد الإيجارات غير المتغيرة، والتي تميل إلى الانخفاض. وهكذا تشكل الإيجارات التعاقدية الجديدة اليوم الإيجار المقارن المحلي للغد وتدفع دوامة الإيجار لجميع الشقق. وفي مؤشر الإيجار في برلين، ارتفعت الأسعار بنسبة 60 في المائة تقريباً من عام 2003 إلى عام 2021.

لقد كان مؤشر الإيجار مثيراً للجدل منذ طرحه قبل 50 عامًا تقريباً. تطالب منظمات المستأجرين بتسجيل جميع الإيجارات في مؤشر الإيجار حتى يتم فعلياً بناء تصور لسوق الإسكان بأكمله. ومن ناحية أخرى، تحارب بعض شركات الإسكان مؤشر الإيجار في مسار قانوني حتى تتمكن من فرض زيادات أعلى بكثير في الإيجارات من خلال التقارير والشقق المماثلة. وقد يكون أحد الحلول هو سجل الإيجارات الذي يتم فيه تسجيل جميع الإيجارات. ومن شأن حد الإيجار المحدد سياسياً أن يجعل مؤشر الإيجار أمرًا غير ضروري.

### من أين يأتي مؤشر الإيجار؟

مؤشر الإيجار موجود منذ منتصف سبعينيات القرن الماضي. وقد تم تشكيل الأساس من خلال بعض التغييرات في قانون الإيجار من قبل الحكومة الفيدرالية للحزب الاشتراكي الديمقراطي-الحزب الديمقراطي الحر تحت قيادة المستشار فيلي برانت. في 1 يناير 1972 دخل قانون الحماية من الإخلاء السكني حيز التنفيذ. وضمن القانون أنه لا يمكن إنهاء عقد المستأجرين إلا إذا كانت هناك "مصلحة مشروعة".

في السابق، كان يُسمح للمؤجرين بإنهاء العقود في أي وقت دون إبداء الأسباب. واستخدم ملاك العقارات هذا على وجه الخصوص فيما يسمى بإشعار التغيير: حيث أرسلوا للمستأجرين إشعارًا بالإنهاء وقدموا في الوقت نفسه عقد إيجار جديد بقيمة إيجار أعلى. وإذا لم يتمكن المستأجرون من الدفع لهم أو لم يرغبوا في ذلك، كان عليهم المغادرة. إذ تم إعلاء مبدأ حرية التعاقد: وهذا يعني أن المؤجرين والمستأجرين لديهم الحرية في التفاوض مع بعضهم البعض حول مدى ارتفاع الإيجار. إلا أنه من الناحية العملية لم يكن هناك حينئذ توازن للقوى. فلم يكن بإمكان المستأجرين التفاوض بشأن مبلغ الإيجار، وإنما كان لزامًا عليهم قبول ما كتبه المؤجرون في عقد الإيجار. لم يكن مبلغ الإيجار محددًا قانونًا بالنسبة للعقود الجديدة. ولهذا السبب ارتفعت الإيجارات بسرعة. في عام 1970، لاحظت جمعية المستأجرين الألمان (DMB) أن إيجارات المباني القديمة في المناطق الحضرية زادت بنسبة 150 في المائة منذ عام 1962.

تم إلغاء إشعارات التغيير بموجب قانون الحماية من الإخلاء من السكن لعام 1972. ولهذا الغرض حصل المستأجرون على الحق في تعديل الإيجار إلى «الإيجار المقارن المحلي» من خلال إعلان أحادي الجانب. يجب أن يمثل الإيجار المقارن المحلي متوسط مستوى الإيجار للشقق ذات التجهيزات والمواقع المماثلة. لكن القانون في البداية لم ينظم كيفية تحديد هذه القيمة. تم تدوين إجراءات زيادة قيمة الإيجار مع قانون قيمة الإيجار لعام 1974. ويذكر أنه بالإضافة إلى تقارير الخبراء والشقق المماثلة، يمكن أيضًا استخدام مؤشرات الإيجار لتحديد الإيجار المقارن المحلي.

من وجهة نظر DMB، كان الدخول في نظام الإيجار المقارن "لحظة عظيمة للمستأجرين" مقارنة بالوضع غير المحمي قبل ذلك. ظهرت مؤشرات الإيجار الأولى في مدن ألمانيا الغربية في عام 1975.

ولم تحصل برلين الغربية على مؤشر الإيجار إلا في عام 1987. وحتى ذلك الحين، كان تنظيم الإيجارات الذي تم تطبيقه بعد الحرب لا يزال مطبقًا على المباني القديمة. تم بناء الشقق الجديدة التي تم بناؤها في برلين منذ عام 1948 فصاعدًا إلى حد كبير بدعم من الإسكان الاجتماعي، ولذلك كانت إيجاراتها محددة من قبل الدولة. في برلين الشرقية وجمهورية ألمانيا الديمقراطية السابقة، تم تقريب الإيجارات تدريجياً من نظام الإيجار المقارن باستخدام اللوائح الانتقالية بدءًا من عام 1990. ظهر أول مؤشر للإيجارات في المناطق الشرقية من برلين في عام 1997. وصدر أول مؤشر للإيجارات في كامل برلين في عام 2000، على الرغم من أنه كان لا يزال يحتوي على جداول منفصلة للمناطق الشرقية والغربية. منذ مؤشر الإيجارات في برلين لعام 2005، لم يعد هناك تمييز بين الشرق والغرب - باستثناء الشقق التي تم بناؤها بين عامي 1973 و 1990.

## لماذا تحتاج إلى مؤشر الإيجار؟

يستخدم مؤشر الإيجار لتحديد الإيجار المقارن المحلي. ويمكن قراءة هذه القيمة لكل شقة على حدة من جدول مؤشر الإيجارات. وعندئذ يُؤخذ في الاعتبار موقع السكن وحجم الشقة وعمر المبنى والتجهيزات - على سبيل المثال الشرفة أو أغطية الأرضيات أو المطبخ المجهز. الإيجار المقارن المحلي هو الحد الأقصى للزيادات المنتظمة في الإيجارات الحالية. ويمكن للمستأجرين استخدام مؤشر الإيجار لتقدير ما إذا كان يتعين عليهم الموافقة على زيادة لإيجار المطلوبة. ويمكن للمؤجرين استخدام هذا لتحديد مقدار الزيادة التي يمكنهم رفع الإيجار بها. يُنظر إلى مؤشر الإيجارات باعتباره "أداة تحقيق السلام": فمن شأنه منع أي نزاع حول زيادات الإيجار من أن ينتهي به الأمر إلى المحكمة.

يمكن أيضًا تسوية زيادات الإيجار من خلال تقرير خبير أو شقق مماثلة، ولكن يجب على المؤجرين دائمًا الإشارة إلى نطاق مؤشر الإيجار الذي ينطبق على الشقة المحددة. لا يجوز زيادة كل إيجار حتى يصل إلى الإيجار المقارن المحلي. وفي الوقت نفسه، يتم تطبيق حد أقصى للزيادة في برلين: وفي غضون ثلاث سنوات، لا يجوز زيادة الإيجار إلا بنسبة تصل إلى 15 في المائة، حتى لو لم يصل هذا بعد إلى الإيجار المقارن المحلي.

أنت بحاجة أيضًا إلى مؤشر الإيجار لتطبيق سقف قيمة الإيجار. ينص سقف قيمة الإيجار على أنه عند استئجار شقة، لا يجوز أن يكون الإيجار أعلى من الإيجار المقارن المحلي بأكثر من عشرة بالمائة على أقصى تقدير. يمكن لأي شخص قام بتوقيع عقد إيجار بقيمة إيجار أعلى أن يراجع مؤشر الإيجار ومن ثم يخفض الإيجار لاحقًا إلى الحد الأقصى المسموح به. ولسوء الحظ، لا يمكن للمستأجرين تطبيق ذلك بسهولة في الممارسة العملية بسبب العديد من الاستثناءات القانونية.

حتى إذا كنت تريد الإبلاغ عن زيادة في قيمة الإيجار بموجب القانون الجنائي التجاري، فأنت بحاجة إلى مؤشر الإيجار. تحدث مثل هذه الجريمة إذا كان الإيجار أعلى من الإيجار المقارن المحلي بنسبة تزيد على 20 بالمائة واستغل المؤجر أزمة ما يواجهها المستأجر. وهذا أيضًا من الصعب إثباته. ومع ذلك، تجري مناقشة تغيير في القانون من شأنه أن يسهل تتبع زيادات قيمة الإيجار في المستقبل.

ينطبق مؤشر الإيجار فقط على الشقق الممولة من القطاع الخاص والتي ليس لها روابط اجتماعية، أي أنه لا ينطبق على الإسكان الاجتماعي المدعوم أو الشقق التي تم تحديثها بدعم مادي عام. هذه الشقق لها ضوابط ثابتة للإيجار. كما لا ينطبق مؤشر الإيجار في برلين أيضًا على الشقق المستأجرة في منازل مكونة من عائلة واحدة أو عائلتين.

## كيف يتم إنشاء مؤشر الإيجار في برلين؟

يظهر مؤشر إيجار جديد في برلين كل عامين. قامت وزارة التنمية الحضرية والبناء والإسكان بمجلس الشيوخ بتكليف معهد أبحاث لجمع وتقييم البيانات من المؤجرين والمستأجرين. تم تضمين البيانات من حوالي 12000 شقة في مؤشر الإيجار.

تؤخذ في الاعتبار فقط الإيجارات التي تمت زيادتها أو إعادة الاتفاق عليها في السنوات الست الماضية. وللتأكد من أن الإيجارات الباهظة الثمن والرخيصة للغاية لا تشوه من الناحية الإحصائية الصورة الكلية، يتم عند الاحتساب تجاهل أعلى وأرخص قيمة إيجار تم جمعها.

تناقش مجموعة عمل مؤشر الإيجار التفاصيل، على سبيل المثال المنطقة السكنية التي تنتمي إليها منطقة معينة أو ما هو تأثير ميزات التجهيز المختلفة. هناك ثلاث جمعيات للمستأجرين - اتحاد المستأجرين في برلين، وجمعية المستأجرين في برلين، وجمعية حماية المستأجرين في برلين - بالإضافة إلى ثلاث جمعيات للمؤجرين - رابطة BBU لشركات الإسكان في برلين-براندنبورغ، والرابطة الاتحادية للعقارات والمساكن الشاغرة BFW و Haus & Grund - ممثلة في مجموعة العمل هذه. ومن الناحية المثالية، يدعم كلا الجانبين النتيجة.

ولأن مؤشر الإيجار في برلين تم إعداده وفقًا لمبادئ أساسية علمية معترف بها، فإنه يعتبر "مؤشر الإيجار المؤهل". وهذا يعني أنه المقياس لكل شيء في الخلافات حول قيمة الإيجار. إن "مؤشر الإيجار البسيط" الذي يتم إعداده بجهد أقل وقاعدة بيانات أصغر لن يكون له هذه القوة الكبيرة كإثبات.

## كيف يتم تنظيم مؤشر الإيجار في برلين؟

جوهر مؤشر الإيجار في برلين هو جدول مؤشر الإيجار الكبير. وهي مقسمة إلى ثماني فئات عمرية للمباني وأربعة نطاقات لأحجام الشقق، ويتم تقسيم كل منها إلى فئات المناطق السكنية "بسيطة" و"متوسطة" و"جيدة". وهذا يعني أن الجدول يحتوي على 96 حقلًا. يشير عمر البناء إلى الوقت الذي كانت فيه الشقة جاهزة للسكن لأول مرة - لذلك في حالة العلية التي تم تحويلها لاحقًا، فإن هذا العمر ليس هو العام الذي تم فيه بناء المنزل. ويتم التمييز على أساس عمر البناء لأن المباني من عصور مختلفة تختلف أحيانًا بشكل كبير بعض الشيء في هيكل الإيجار. يتم التصنيف حسب حجم الشقة لأن الشقق ذات المساحة الأكبر تكون عادةً أرخص قليلًا لكل متر مربع من الشقق صغيرة الحجم. بالنسبة للتقسيم إلى المناطق السكنية الثلاث، يوجد دليل للشوارع يعين بوضوح كل عنوان في برلين. الموقع السكني الجيد هو، على سبيل المثال، إذا كان المنزل يقع في حي أخضر مفضل وسهل الوصول إليه من المدينة. ومن ناحية أخرى، فإن المناطق السكنية البسيطة هي أحياء مكتظة بالسكان مع القليل من المساحات الخضراء، وبعضها مختلط بالأعمال التجارية أو تعاني من ضعف وسائل النقل.

في حقول مؤشر الإيجار، يتم إعطاء صافي الإيجار لكل متر مربع كقيمة متوسطة بالإضافة إلى القيمة العليا والدنيا. في مؤشر الإيجار لعام 2021، على سبيل المثال، لشقة بناء قديم في منطقة سكنية متوسطة الحجم كانت جاهزة للسكن بحلول عام 1918 وتتراوح مساحة المعيشة فيها بين 40 و 60 مترًا مربعًا، متوسط القيمة 7.51 يورو، القيمة الأقل 5.47 يورو والقيمة العليا 10.36 يورو. وتبعًا للتجهيزات يمكن تحديد الموقع الدقيق ضمن النطاق الكبير بين القيمة الدنيا والعلية الذي تتواجد فيه قيمة الإيجار المقارن المحلي لشقة معينة. يتم تقييم ذلك باستخدام "مساعدة التوجيه لتصنيف النطاق" التي تعد جزءًا من مؤشر الإيجار. في الفئات الخمس للحمام/المرحاض والمطبخ والشقة والمبنى ونطاق المعيشة، يتم تعويض الميزات التي تزيد أو تقلل من قيمة المنزل مقابل بعضها البعض. تبعًا لدرجة القوة التي تسود بها خصائص فردية معينة، فإنها تحدد مدى توجه القيمة المتوسطة نحو القيمة الدنيا أو العليا. إذا تم موازنة الخصائص المسبة للزيادة أو النقصان في جميع الفئات، فإن متوسط القيمة 7.51 يورو في المثال أعلاه يمثل الإيجار المقارن المحلي. إذا كانت التجهيزات جيدة جدًا لدرجة أن الميزات التي تزيد من قيمة المعيشة يصبح لها اليد العليا في كل مكان، فيمكن زيادة الإيجار حتى القيمة العليا البالغة 10.36 يورو.

كما أن ما يعتبر بمثابة زيادة في القيمة المعيشية وما لا يعتبر كذلك، يكون له أيضا تأثير كبير عند تحديد الإيجار المقارن المحلي. ولذلك هناك الكثير من الجدل حول الميزات الفردية عند وضع مؤشر الإيجار. في الحمام، على سبيل المثال، تعتبر "المشعاعات الهيكلية لتدفئة المناشف" و"المراحيض المعلقة على الحائط مع صهاريج مدمجة في الجدار" بمثابة زيادة في قيمة المعيشة، على الرغم من أن هذا كان منذ فترة طويلة أمرًا قياسيًا في تحديثات الحمامات. مع هذه التجديدات الرخيصة إلى حد ما، يمكن لمؤجرين بسهولة دفع الإيجار باتجاه القيمة العليا.

## لماذا يعمل مؤشر الإيجار كمحرك لزيادة الإيجارات؟

في السنوات العشرين الماضية، حقق متوسط قيم مؤشر الإيجارات في برلين قفزات كبيرة، كان معظمها أعلى بكثير من الزيادة في تكاليف المعيشة العامة. الاستثناء هو مؤشر الإيجار 2021: نظرًا لأن الإيجارات كانت

محدودة بشكل عام بسبب سقف الإيجار في برلين في 21/2020، لم يكن من الممكن جمع بيانات جديدة. ولهذا السبب تم تحديث القيم من عام 2019 باستخدام عامل معدل الزيادة العامة في الأسعار (زائد 1.1 بالمائة) لمؤشر الإيجار لعام 2021. ومن عام 2003 إلى عام 2021، بلغت الزيادة الإجمالية 59.4 بالمائة. بعد نشر مؤشر الإيجار الجديد، عادة ما تبدأ موجة من زيادات الإيجار. يستفيد المؤجرون من خيارات زيادة الإيجار الموضحة وغالباً ما يقومون بتأجيل زيادات الإيجار القادمة حتى يتم نشر مؤشر الإيجار الجديد. ولذلك ينظر العديد من المستأجرين إلى مؤشر الإيجار باعتباره محرّكاً للسعر و "مؤشر زيادة الإيجار". ويرجع ذلك أساساً إلى أن الإيجارات المتغيرة خلال السنوات الست الماضية فقط هي التي تم تضمينها في مؤشر الإيجار. وبالتالي فإن مؤشر الإيجار يعكس الإيجارات الجديدة والزيادات في الإيجارات في السنوات الأخيرة، لكنه يستبعد الإيجارات التي لم تتغير. قبل عام 2020، تم أخذ الإيجارات من السنوات الأربع الماضية فقط بعين الاعتبار. ومن وجهة نظر المستأجر، كان تمديد فترة المراقبة إلى ست سنوات بمثابة نجاح بسيط بالفعل. ومع ذلك، تطالب جمعيات المستأجرين بإدراج جميع مستويات الإيجار في حساب مؤشر الإيجار بحيث ينعكس السوق بأكمله فعلياً. من ناحية أخرى، يرغب الملاك أيضاً في زيادة الإيجارات الحالية إلى مستوى السوق الحالي في أسرع وقت ممكن، وبالتالي يريدون فقط تحديد مستويات الإيجار الجديدة في مؤشر الإيجار. ولا تزال الإيجارات المرتفعة بشكل غير قانوني، والتي تستند إلى مخالفات لسقف قيمة الإيجار دون عقاب، مدرجة في إحصاءات مؤشر الإيجارات. تطوير متوسط القيم لمؤشر الإيجار في برلين

سنة	%	يورو/م <sup>2</sup> صافي بارد
2003		4.24
2005	5.9 +	4.49
2007	5.8 +	4.75
2009	1.7 +	4.83
2011	7.9 +	5.21
2013	6.3 +	5.54
2015	5.4 +	5.84
2017	9.4 +	6.39
2019	5.3 +	6.72
2021	1.1 +	6.79

تطوير متوسط القيم لمؤشر الإيجار في برلين

لماذا يتعرض مؤشر الإيجار في برلين لهجوم قانوني مستمر؟

في السنوات الأخيرة، حاول المؤجرون في كثير من الأحيان اتخاذ إجراءات قضائية ضد مؤشر الإيجار في برلين. ولكن حتى في الحالات القليلة التي اعتقدت فيها محاكم مقاطعة برلين أن مؤشر الإيجار في برلين غير مؤهل، إلا أنها ما زالت تقبله كمؤشر بسيط للإيجار. ولا يزال مؤشر الإيجار البسيط يشكل "أساس تقدير كاف" للمحاكم لتحديد الإيجار المقارن المحلي النموذجي.

ومن خلال مهاجمة مؤشر الإيجار، يحاول المؤجرون فرض زيادات أكبر في الإيجارات من خلال تسويغها بتقرير الخبراء أو بشقق مماثلة. وإذا تم السماح بذلك في المحكمة، فسيكون ذلك سلبياً للغاية بالنسبة للمستأجرين، لأنهم عادة لا يستطيعون مواجهة تقارير الخبراء باهظة الثمن وفي برلين هناك دائماً ثلاث شقق مماثلة وأكثر تكلفة. في المقابل، فإن مؤشر الإيجار الذي يعتمد على 12000 بيانات إيجارية هو بلا شك أكثر صحة وعدالة.

يقع مؤشر الإيجار في برلين بشكل خاص في مرعى النيران لأنه على مدار الخمسة عشر عامًا الماضية أصبحت الفجوة بين الإيجارات الحقيقية المدفوعة والإيجارات التي يمكن تحقيقها في السوق أكبر وأكبر. علاوة على ذلك تعد برلين أيضًا أكبر سوق للإيجار في ألمانيا. 84% من السكان يستأجرون هنا. ويتم أيضًا مراقبة مؤشر الإيجار الذي ينطبق على 1.4 مليون شقة من قبل خبراء في جميع أنحاء ألمانيا. وصلت الهجمات على مؤشر الإيجار في برلين إلى بُعد جديد في عام 2022، عندما رفع أحد معاهد ريغنسبورغ دعوى قضائية ضد مناقصة مؤشر الإيجار في برلين لعامي 2023 و 2025. تروج الشركة لطريقة حسابية مختلفة، وهي ما تُسمى مؤشر الإيجار الانحداري، وتعتقد أن مؤشر إيجار الطاولة المجرب والمختبر المطلوب في مناقصة برلين ليس طريقة مناسبة لمؤشر إيجار مؤهل. شغل هذا الخلاف الأسلوب الأكاديمي بين الإحصائيين محكمة الاستئناف شهرًا، والتي رفضت الدعوى أخيرًا في أكتوبر 2022. لكن هذا يعني أن إعداد مؤشر الإيجار في برلين لعام 2023 قد تم إعاقته لأن معهد البحوث الاجتماعية الذي تم تكليفه بالفعل لم يتمكن من بدء عمله بسبب النزاع القانوني المعلق. كان من المفترض أن يتم جمع بيانات الإيجار في سبتمبر حتى يتمكن من تقديم مؤشر إيجار جديد مؤهل بشكل منتظم في مايو 2023. ولضمان عدم وجود أي شكوك قانونية، تريد جمعيات المستأجرين والمؤجرين أولاً الاتفاق على مؤشر إيجار انتقالي بسيط.

## كيف يمكن أن يصبح مؤشر الإيجار أكثر عدالة؟

من أجل وقف الاستهداف الموجه ضد مؤشر الإيجار، كانت جمعيات المستأجرين تطالب منذ فترة طويلة بوضع تعريف قانوني لا يمكن دحضه لما يجب أن يبدو عليه مؤشر الإيجار المؤهل. ويمكن أن يكون البديل هو سجل الإيجار. يمكن أن يشمل ذلك الإيجارات المدفوعة بالإضافة إلى مساحة المعيشة والتجهيزات والموقع لجميع الشقق. هناك نماذج لقاعدة البيانات المُدارة مركزياً في الدول الاسكندنافية والنمسا وسويسرا. سيوفر سجل الإيجارات نظرة شاملة على الإيجارات المدفوعة بالفعل ويمكن أن يكون أساساً موثوقاً لمؤشر الإيجار. كما يوفر سجل الإيجار المزيد من الشفافية. على سبيل المثال، يمكن للمستأجرين أن يروا في السجل العقاري مدى ارتفاع إيجار المستأجرين السابقين وبالتالي معرفة ما إذا كان مبلغ إيجارهم ينتهك سقف قيمة الإيجار. ويمكن أيضًا استخدام سجل الإيجارات لمكافحة الوظائف الشاغرة والتهرب الضريبي. وكان ائتلاف مجلس الشيوخ الأحمر والأخضر والأحمر قد قرر دراسة إدخال سجل الإيجارات في عام 2021، لكنه تخلى عن المشروع. ويواصل حزب الخضر واليسار المطالبة بتسجيل الإيجارات، والآن يدعو حزب الاتحاد الديمقراطي المسيحي في برلين إلى ذلك أيضًا. إذا كانت الإيجارات محددة سياسياً، فإن مؤشر الإيجار سيصبح غير ضروري. كان الحد الأقصى للإيجارات في برلين الذي تم تقديمه في عام 2020 بمثابة محاولة لتجميد جميع الإيجارات، ولكن تم إيقافه من قبل المحكمة الدستورية الاتحادية في عام 2021 لأن برلين كولاية اتحادية ليست مختصة بذلك. ثم تم إطلاق حملة لتجميد الإيجارات على مستوى البلاد، والتي لن يتم بموجبها زيادة الإيجارات لمدة ست سنوات. وحتى الآن، رفضت الحكومة الاتحادية مثل هذه المطالب، ولكن حتى لو تم فرض تجميد مؤقت للإيجارات، فستكون هناك حاجة إلى مؤشر الإيجار مرة أخرى بعد ذلك.