

Kira endeksi: Kira artış sınırlayıcısı ve fiyat yönlendiricisi bir arada

Kira endeksi nasıl ortaya çıktı, nasıl değişti ve bugün nelerden yoksun- kira politikasında bu aracın kısa bir kültürel tarihi

Kira endeksi, kira politikasının önemli bir aracıdır. "Yerel karşılaştırmalı kirayı" hesaplamak için kullanılır. Bu, serbest konut piyasasında kiranın ne kadar artabileceğini gösterir. Kiracılar aşırı yüksek kira taleplerini reddetmek için kira endeksini kullanabilirler. Bu da onlara belli bir güvenlik sağlıyor. Ancak, kira endeksi otomatik bir fiyat artış mekanizması içermekte olup, hesaplamada sadece son altı yıl içinde yeni belirlenen kira seviyeleri dikkate alınmaktadır. Daha düşük olma eğiliminde olan değişmemiş kiralar dahil edilmemiştir. Sonuç olarak, bugünün yeni sözleşme kiraları yarının standart yerel karşılaştırmalı kirasını oluşturmakta ve tüm daireler için kira sarmalını yönlendirmektedir. Berlin kira endeksinde fiyatlar 2003 ile 2021 yılları arasında neredeyse yüzde 60 oranında artmıştır.

Kira endeksi, yaklaşık 50 yıl önce uygulamaya konulmasından bu yana tartışmalı bir konu olmuştur. Kiracı örgütleri, tüm konut piyasasının gerçekten temsil edilebilmesi için kira endeksine tüm kiraların dahil edilmesi çağrısında bulunuyor. Bazı konut şirketleri ise uzman görüşleri ve karşılaştırılabilir dairelerle çok daha yüksek kira artışları uygulayabilmek için kira endeksine karşı yasal mücadele veriyor. Çözümlerden biri, tüm kiraların kaydedildiği bir kira sicili olabilir. Siyasi olarak belirlenen bir kira üst sınırı, kira endeksini gereksiz hale getirecektir.

Kira endeksi nereden geliyor?

Kira endeksleri 1970'lerin ortalarından beri mevcuttur. Bu, Şansölye Willy Brandt yönetimindeki SPD-FDP federal hükümeti tarafından kiracılık yasasında yapılan bir dizi değişikliğe dayanıyordu. 1 Ocak 1972 tarihinde İşten Çıkarılmaya Karşı Koruma Yasası yürürlüğe girmiştir. Kiracılara sadece "meşru bir menfaat" ile fesih bildiriminde bulunulabilmesini sağlamıştır.

Daha önce, ev sahiplerinin herhangi bir sebep göstermeksizin kiracılık sözleşmelerini istedikleri zaman feshetmelerine izin veriliyordu. Ev sahipleri bunu özellikle sözde değişiklik bildirimini için kullandılar: Kiracılara bir fesih bildirimini gönderdiler ve aynı zamanda daha yüksek bir kira ile yeni bir kira sözleşmesi sundular. Kiracılar ödeme yapamıyor ya da yapmak istemiyorlarsa, ayrılmak zorundaydılar. Sözleşme özgürlüğü ilkesi onaylanmıştır: Bu, ev sahipleri ve kiracıların kira konusunda birbirleriyle pazarlık yapmakta serbest oldukları anlamına gelmektedir. Ancak pratikte o zaman bile bir güç dengesi yoktu. Kiracılar kira

miktarını müzakere edemezdi, ancak ev sahibinin kira sözleşmesine yazdıklarını kabul etmek zorundaydı. Yeni sözleşmeler için kira tutarı kanunla sınırlandırılmamıştır. Sonuç olarak, kiralar hızla yükseldi. 1970 yılında Alman Kiracılar Birliği (DMB), kentsel alanlardaki eski binaların kiralalarının 1962 yılından bu yana yüzde 150 oranında arttığını gözlemlemiştir.

Değişiklik bildirimleri 1972 tarihli Konut İşten Çıkarma Koruma Yasası ile kaldırılmıştır. Buna karşılık, ev sahiplerine tek taraflı bir beyanla kira bedelini "yerel karşılaştırmalı kira bedeline" ayarlama hakkı verildi. Yerel karşılaştırmalı kira, benzer donanımlara sahip ve benzer konumlardaki dairelerin ortalama kira seviyesini temsil etmelidir. Ancak yasa başlangıçta bu değerin nasıl belirleneceğini düzenlememiştir. Kira artış prosedürü, 1974 tarihli Kira Seviyesi Yasası ile kanunlaştırıldı. Uzman görüşleri ve karşılaştırmalı dairelere ek olarak, kira endekslerinin de alışılmış yerel karşılaştırmalı kirayı belirlemek için kullanılabileceğini belirtmektedir.

DMB'nin bakış açısına göre, karşılaştırmalı kira sisteminin uygulamaya konması, daha önceki savunmasız durumla karşılaştırıldığında "kiracılar için büyük bir an" oldu. İlk kira endeksleri 1975 yılında Batı Almanya şehirlerinde ortaya çıkmıştır. Batı Berlin 1987 yılına kadar bir kira endeksine sahip değildi. O zamana kadar, savaştan sonra getirilen kira kontrolü hala eski binalar için geçerliydi. Berlin'de 1948'den itibaren inşa edilen yeni apartman daireleri ağırlıklı olarak sosyal konut sübvansiyonları ile inşa edilmiş ve bu nedenle devlet tarafından sınırlandırılmış kiralara sahip olmuştur.

Doğu Berlin ve eski Doğu Almanya'da kiralar, 1990'dan itibaren geçiş düzenlemeleri yoluyla kademeli olarak karşılaştırmalı kira sistemine uygun hale getirilmiştir. Berlin'in doğu ilçeleri için ilk kira endeksi 1997 yılında yayınlanmıştır. Berlin için ilk genel kira endeksi 2000 yılında yayınlanmıştır, ancak bu endekste hala doğu ve batı ilçeleri için ayrı tablolar bulunmaktadır. 2005 Berlin kira endeksinden bu yana, 1973 ve 1990 yılları arasında inşa edilen daireler hariç olmak üzere, Doğu ve Batı arasında bir ayırım yapılmamaktadır.

Neden bir kira endeksine ihtiyacınız var?

Kira endeksi, standart yerel karşılaştırmalı kirayı belirlemek için kullanılır. Bu değer, her bir daire için kira endeksi tablosundan okunabilir. Dairenin konumu, büyüklüğü, yaşı ve demirbaş ve donanımları - örneğin balkon, döşeme veya hazır mutfak - dikkate alınır. Yerel karşılaştırmalı kira, mevcut kiralamalarda düzenli kira artışları için maksimum değerdir. Bu nedenle kiracılar, talep edilen kira artışını kabul etmek zorunda olup olmadıklarını değerlendirmek için kira endeksini kullanabilirler. Ev sahipleri, kirayı ne kadar artırebileceklerini belirlemek için bunu kullanabilirler. Kira endeksi bir "yatıştırma aracı" olarak tasarlanmıştır: Kira artışlarına ilişkin her anlaşmazlığın mahkemeye taşınmasını önlemek amaçlanmaktadır.

Kira artışları bir uzman görüşü veya karşılaştırılabilir dairelerle de gerekçelendirilebilse de, ev sahipleri her zaman söz konusu daire için geçerli olan kira endeksine atıfta bulunmalıdır.

Her kira, standart yerel karşılaştırmalı kiraya kadar artırılamaz. Aynı zamanda, Berlin'de bir üst sınır uygulanmaktadır: Üç yıl içinde, yerel karşılaştırmalı kiraya henüz ulaşılmamış olsa bile, kira sadece yüzde 15'e kadar artırılabilir.

Kira endeksi, kira üst sınırının uygulanması için de gereklidir. Kiraların dondurulması, bir daire kiralanırken kiranın yerel karşılaştırmalı kiranın yüzde onundan fazla olamayacağını öngörmektedir. Daha yüksek bir kira bedeli ile kira sözleşmesi imzalayan herkes kira endeksine başvurabilir ve daha sonra kirayı izin verilen azami miktara düşürebilir. Ne yazık ki, kiracılar birçok yasal istisna nedeniyle bunu pratikte kolayca uygulayamamaktadır.

Ayrıca, ticari ceza hukuku kapsamında bir kira aşımını bildirmek istiyorsanız kira endeksine de ihtiyacınız vardır. Böyle bir suç, kira bedelinin standart yerel karşılaştırmalı kira bedelinin yüzde 20'sinden fazla olması ve ev sahibinin kiracının acil durumundan yararlanmış olması halinde işlenmiş sayılır. Bunu kanıtlamak da zordur. Ancak, gelecekte kira artışlarının kovuşturulmasını kolaylaştıracak bir yasa değişikliği tartışılıyor.

Kira endeksi sadece sosyal taahhüdü olmayan özel finansmanlı daireler için geçerlidir, yani sübvansiyonlu sosyal konutlar veya kamu sübvansiyonları ile modernize edilmiş daireler için geçerli değildir. Bu tür dairelerin sabit bir kirası vardır. Berlin kira endeksi, müstakil veya yarı müstakil evlerdeki kiralık daireler için de geçerli değildir.

Berlin kira endeksi nasıl oluşturuluyor?

Her iki yılda bir yeni bir Berlin kira endeksi yayınlanmaktadır. Senato Kentsel Gelişim, İmar ve İskan Dairesi, ev sahipleri ve kiracılardan veri toplamak ve analiz etmek üzere bir araştırma enstitüsünü görevlendirdi. Kira endeksine yaklaşık 12.000 dairenin verileri dahil edilmiştir.

Yalnızca son altı yıl içinde artırılan veya yeni kararlaştırılan kiralara dikkate alınır. Özellikle pahalı ve ucuz kiralara istatistiksel olarak genel tabloyu bozmamasını sağlamak için, ankete katılan kira değerlerinin en pahalı ve en ucuz sekizde biri hesaplamada dikkate alınmamıştır.

Bir kira endeksi çalışma grubu, belirli bir mahallenin hangi yerleşim bölgesine ait olduğu veya çeşitli olanakların ne gibi bir etkiye sahip olduğu gibi ayrıntıları tartışır. Bu çalışma grubunda üç kiracı derneği - Berlin Kiracılar Derneği, Berlin Konut Sahipleri Derneği ve Berlin Kiracıları Koruma Derneği - ve üç ev sahipleri derneği - BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ve Haus & Grund - temsil edilmektedir. İdeal olan, her iki tarafın da sonucu desteklemesidir.

Berlin kira endeksi kabul görmüş bilimsel ilkelere göre derlendiği için "nitelikli kira endeksi" olarak kabul edilmektedir. Bu, kira miktarı ile ilgili anlaşmazlıklarda her şeyin ölçüsü olduğu anlamına gelir. Daha az çabayla ve daha küçük bir veri tabanı ile hazırlanan "basit bir kira endeksi" bu kadar büyük bir kanıt değerine sahip olmayacaktır.

Berlin kira endeksi nasıl yapılandırılmıştır?

Berlin kira endeksinin en önemli parçası büyük kira endeksi tablosudur. Sekiz bina yaş grubu ve dört daire büyüklüğü aralığına bölünmüştür ve bunların her biri ayrıca "basit", "orta" ve "iyi" yerleşim yeri kategorilerine ayrılmıştır. Bu nedenle tabloda 96 alan bulunmaktadır. İnşaat yaşı, dairenin ilk kez kullanıma hazır olduğu zamanı ifade eder yani sonradan dönüştürülen çatı katları söz konusu olduğunda evin inşaat yılı değildir. Farklı dönemlere ait binaların kira yapıları bazen büyük farklılıklar gösterdiğinden, bina yaşına göre bir ayırım yapılır. Daire büyüklüğüne göre sınıflandırma yapılmasının nedeni, daha fazla alana sahip dairelerin metrekare başına genellikle daha küçük dairelere göre biraz daha ucuz olmasıdır. Üç yerleşim bölgesinin sınıflandırılması için, her bir Berlin adresinin açıkça belirtildiği bir sokak rehberi bulunmaktadır. İyi bir yerleşim yeri, örneğin evin şehrin tercih edilen, kolay erişilebilen ve yeşil bir bölgesinde yer almasıdır. Temel yerleşim alanları ise yoğun yapılaşmanın olduğu, az yeşil alana sahip, bazılarının arasına işyerlerinin serpiştirildiği veya ulaşım bağlantılarının zayıf olduğu mahallelerdir.

Kira endeksi alanlarında, metrekare başına net soğuk kira hem ortalama değer olarak hem de alt ve üst değer olarak verilmektedir. Örneğin 2021 kira endeksinde orta büyüklükteki bir yerleşim bölgesinde 1918 yılında oturmaya hazır hale gelmiş ve yaşam alanı 40 ila 60 metrekare arasında olan eski bir apartman dairesi için ortalama değer 7,51 euro, en düşük değer 5,47 euro olup üst değeri ise 10,36 eurodur. Belirli bir daire için yerel karşılaştırmalı kiranın alt ve üst değer arasındaki geniş aralıkta tam olarak nerede yer aldığı mobilyalara bağlıdır. Bu, kira endeksinin bir parçası olan "Kapsam sınıflandırması için yönlendirme kılavuzu" kullanılarak değerlendirilir. Banyo/tuvalet, mutfak, daire, bina ve yaşam çevresi olmak üzere beş kategoride konut değerini artıran ve azaltan özellikler birbirlerine karşı dengelenmiştir. Bireysel özelliklerin ne kadar baskın olduğuna bağlı olarak, ortalama değerden sapmanın alt veya üst değer yönünde ne kadar olduğu belirlenir. Artan ve azalan özellikler tüm kategorilerde dengelenirse, yukarıdaki örnekte ortalama 7,51 EUR değeri standart yerel karşılaştırmalı kirayı temsil eder. Mobilyalar çok iyiyse, konut değerini artıran özellikler her yerde hakimse, kira 10,36 Euro'luk üst değere kadar artırılabilir.

Neyin konut değerini artırıp neyin artırmadığı, yerel karşılaştırmalı kira bedelinin belirlenmesinde önemli bir etkiye sahiptir. Bu nedenle, kira endeksi hazırlanırken her bir özellik zorlu bir tartışma konusu olmaktadır. Örneğin banyoda, "havlupan olarak kullanılan yapısal radyatörler" ve "duvara gömülü rezervuarlı asma klozet", banyo modernizasyonlarında uzun süredir standart olmasına rağmen, konut değerini artırdığı düşünülmektedir. Ev sahipleri, bu oldukça ucuz dönüşümlerle kirayı kolayca üst değere doğru itebilir.

Kira endeksi neden kira artışlarının itici gücü olarak hareket ediyor?

Son 20 yılda Berlin'in kira endeksinin ortalama değerlerinde büyük sıçramalar yaşandı ve bunların çoğu genel yaşam maliyetindeki artışın çok üzerinde gerçekleşti. 2021 kira endeksi bir istisnadır: Berlin kira üst sınırı nedeniyle 2020/21'de kiralara genel olarak sınırlı olduğundan, yeni veri toplanamamıştır. Bu nedenle 2019 değerleri, 2021 kira endeksi için genel fiyat artış oranı (artı yüzde 1,1) faktörü

kullanılarak güncellendi. 2003'ten 2021'e kadar artış toplamda yüzde 59,4 olmuştur.

Yeni bir kira endeksinin yayınlanmasını genellikle bir kira artışı dalgası takip eder. Ev sahipleri kira artışları için fırsatlardan yararlanıyor ve yeni bir kira endeksi yayınlanana kadar yaklaşan kira artışlarını genellikle erteliyor. Bu nedenle birçok kiracı kira endeksini bir fiyat belirleyici ve "kira artış aynası" olarak algılamaktadır. Bunun başlıca nedeni, kira endeksine yalnızca son altı yıldaki kira değişimlerinin dahil edilmesidir. Bu nedenle kira endeksi yeni kiralama ve son yıllardaki kira artışlarını yansıtmakta, ancak değişmeyen kiralara hariç tutmaktadır. 2020'den önce, yalnızca son dört yılın kiralara dikkate alınıyordu. Kiracının bakış açısına göre, gözlem süresinin altı yıla uzatılması zaten küçük bir başarıydı. Ancak kiracı dernekleri, tüm piyasanın gerçek anlamda temsil edilebilmesi için kira endeksi hesaplamasına tüm kira seviyelerinin dahil edilmesi çağrısında bulunuyor. Öte yandan, ev sahipleri de mevcut kiralara mümkün olduğunca hızlı bir şekilde mevcut piyasa seviyesine yükseltmek ve bu nedenle kira endeksinde yalnızca yeni belirlenen kira seviyelerinin yer almasını istemektedir. Kira tavanının cezasız ihlal edilmesinden kaynaklanan yasa dışı yüksek kiralara hâlâ kira endeksi istatistiklerinde yer alıyor.

Berlin kira endeksinin ortalama medyan değerlerinin gelişimi

Yıl	%	€/m ² net soğuk
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

Berlin kira endeksinin ortalama medyan değerlerinin gelişimi

Berlin kira endeksi neden sürekli yasal saldırı altında?

Son yıllarda ev sahipleri sık sık Berlin kira endeksine karşı yasal yollara başvurmaya çalıştı. Bununla birlikte, Berlin bölge mahkemelerinin Berlin kira endeksini niteliksiz olarak değerlendirdiği birkaç davada bile, yine de bunu basit bir kira endeksi olarak kabul etmişlerdir. Ve basit bir kira endeksi, mahkemelerin yerel karşılaştırmalı kirayı belirlemesi için hâlâ "yeterli bir tahmin temeli" oluşturuyor.

Ev sahipleri, kira endeksine saldırarak, bunları bir bilirkişi raporu veya benzer dairelerle gerekçelendirerek daha büyük kira artışları sağlamaya alışıyor. Bu durum mahkemede kabul edilirse, kiracılar için çok dezavantajlı bir durum ortaya çıkar, çünkü genellikle pahalı uzman görüşlerine karşı koyacak hiçbir şeyleri yoktur ve Berlin'de her zaman daha da pahalı olan benzer  daire vardır. Buna karşılık, 12.000 kira verisine dayanan bir kira endeksi şüphesiz daha geçerli ve daha adildir. Berlin'in kira endeksi özellikle eleştirilere maruz kalmaktadır çünkü gerçekte ödenen kiralar ile piyasada elde edilebilecek kiralar arasındaki fark son 15 yılda açılmıştır. Berlin aynı zamanda Almanya'daki açık ara en büyük kiralama pazarıdır. Nüfusun yüzde 84' burada kiralık olarak yaşamaktadır. Almanya genelinde 1,4 milyon daire için geçerli olan bir kira endeksi de uzmanlar tarafından izlenmektedir.

Berlin kira endeksine yönelik saldırılar 2022 yılında Regensburg merkezli bir enstitünün Berlin kira endeksinin 2023 ve 2025 yılları için ihale edilmesine karşı dava açmasıyla yeni bir boyuta ulaştı. şirket, regresyon kira endeksi olarak adlandırılan farklı bir hesaplama yöntemini teşvik etmekte ve Berlin ihalesinde talep edilen denenmiş ve test edilmiş tablo kira endeksinin nitelikli bir kira endeksi için uygun bir yöntem olmadığına inanmaktadır. İstatistikçiler arasındaki bu akademik yöntem tartışması Temyiz Mahkemesini aylarca meşgul etti ve nihayet Ekim 2022'de davayı reddetti. Ancak bu durum, 2023 Berlin kira endeksinin hazırlanmasını engellemiştir, zira halihazırda görevlendirilmiş olan sosyal araştırma enstitüsü, devam eden hukuki ihtilaf nedeniyle çalışmalarına başlayamamıştır. Mayıs 2023'te düzenli olarak yeni bir nitelikli kira endeksi sunabilmek için kira verilerinin Eylül ayında toplanmış olması gerekmektedir. Yasal belirsizliklerden kaçınmak için kiracılar ve ev sahipleri dernekleri başlangıçta basit bir geçiş dönemi kira endeksi üzerinde anlaşmak istiyor.

Kira endeksi nasıl daha adil hale getirilebilir?

Kiracı dernekleri uzun süredir kira endeksine karşı tepkilere son vermek için nitelikli bir kira endeksinin nasıl olması gerektiğine dair tartışılmaz bir yasal tanım yapılması çağrısında bulunuyordu.

Bir alternatif de kira sicili olabilir. Bu, tüm daireler için ödenen kiralara yanı sıra yaşam alanı, mobilyalar ve konumu da içerebilir. İskandinavya, Avusturya ve İsviçre'de bu tür merkezi olarak yönetilen veri tabanı modelleri bulunmektedir. Bir kira sicili, fiilen ödenen kiralara ilişkin kapsamlı bir genel bakış sağlayabilir ve bir kira endeksi için güvenilir bir temel oluşturabilir. Kira sicili aynı zamanda daha fazla

şeffaflık sağlar. Örneğin, kiracılar önceki kiracılarının kirasının ne kadar yüksek olduğunu görmek ve böylece kira seviyelerinin kira üst sınırını ihlal edip etmediğini anlamak için kaydı kullanabilirler. Kira kayıtları, boş evler ve vergi kaçakçılığıyla mücadele için de kullanılabilir. Kırmızı-yeşil-kırmızı Senato koalisyonu 2021 yılında bir kira sicilinin uygulamaya konulmasını gözden geçirmeyi planlamıştı, ancak o zamandan beri bu plandan vazgeçti. Yeşiller ve Sol Parti, Berlin CDU'su gibi kira sicili çağrısında bulunmaya devam ediyor.

Eğer kiralar siyasi olarak sınırlandırılmış olsaydı, kira endeksi gereksiz hale gelirdi. 2020'de getirilen Berlin kira tavanı, tüm kiralara dondurma girişimiydi, ancak Berlin'in federal bir eyalet olarak bundan sorumlu olmaması nedeniyle 2021'de Federal Anayasa Mahkemesi tarafından durduruldu. Sonuç olarak, kiralara altı yıl boyunca artırılmaması amacıyla ülke çapında kiralara dondurulması için bir kampanya başlatıldı. Federal hükümet şimdiye kadar bu tür talepleri reddetti, ancak geçici bir kira dondurma kararı alınsa bile, daha sonra yeniden bir kira endeksine ihtiyaç duyulacak.