

Raport – posiedzenie nr 10: "Niesocjalne czynsze w mieszkaniach socjalnych – nowa próba reformy budownictwa socjalnego?"

Podczas dziesiątego posiedzenia IniForum odbyła się ożywiona dyskusja na temat tego, czy tak zwany czynsz obowiązkowy w starym sektorze budownictwa socjalnego stanowi poprawę czy pogorszenie. To wydarzenie było sprawą dla specjalistów.

Powodem posiedzenia była zbliżająca się reforma ustawy o mieszkalnictwie, która reguluje tzw. stare budownictwo socjalne.

„Nic nie odbywa się tutaj właściwie” – tak brzmiał tytuł konferencji z 2012 roku poświęconej wysokości czynszów w mieszkaniach socjalnych. Od tego czasu inicjatywy takie jak „Kotti & Co.” i Mieterstadt.de walczą o ograniczenie czynszów socjalnych, które czasami są wyższe niż czynsze mieszkań finansowanych prywatnie, mimo że stare budownictwo socjalne było dotowane dużymi sumami pieniędzy.

Punktem spornym był i jest czynsz na pokrycie bieżących kosztów, który obecnie ma zostać zastąpiony ustawowym czynszem obowiązkowym.

Sebastian Jung z Mieterstadt.de wyjaśnił, że nowe przepisy pozwolą wynajmującym domagać się od najemców zwrotu kosztów, z których wcześniej zrezygnowali na mocy umowy, bez możliwości ich wyciągnięcia sankcji przez IBB jako organ nadzorczy. Wcześniejsza dobrowolna spłata pożyczek byłaby poza tym nagrodą dla wynajmujących: „To przyspieszy koniec związania socjalnego.” Jest on również zaniepokojony możliwością ubiegania się przez wynajmujących o tak zwane nadzwyczajne środki remontowe.

Andrej Holm wyjaśnił, jak długo dyskutowano nad reformą budownictwa socjalnego i skrytykował administrację: W ciągu dwóch okresów legislacyjnych pominęła ona program ówczesnej koalicji – kompleksową reformę czynszów socjalnych i anulowanie fikcyjnych kosztów – a także preferencje ekspertów dotyczące utrzymania czynszu na pokrycie bieżących kosztów. Uczyniła z rezygnacji do prawa do czynszu na pokrycie bieżących kosztów podstawę i wielokrotnie powoływała się na „2. ustawę zmieniającą berlińską ustawę mieszkaniową”. W międzyczasie wola polityczna administracji dostosowała się – i ustawa prawdopodobnie zostanie przyjęta po cichu.

Stephan Machulik, sekretarz stanu ds. mieszkalnictwa i ochrony najemców, zaprzecza temu: „Administracja wdraża tylko to, co ustalają politycy” - powiedział. Uchwalenie ustawy jest konieczne, ponieważ reguluje ona również wzrost dopłat do czynszu. Podwyżka emerytur w ubiegłym roku oznaczała, że wielu obecnych najemców straciło prawo do tych dopłat; kolejna podwyżka emerytur ma nastąpić w lipcu. Co więcej, obowiązkowy czynsz nie został wprowadzony po raz pierwszy - istniał już od dłuższego czasu - a jedynie ujednolicony, ponieważ nie był możliwy do wyegzekwowania dla IBB. W 2022 r. zgłoszono naruszenia dotyczące 49 nieruchomości z 1925 mieszkaniami, ale IBB nie był w stanie podjąć działań. Dzięki ujednoliceniu prawa, będzie mógł teraz podjąć kroki prawne przed sądem administracyjnym.

Dirk Böttcher, szef Departamentu Polityki Mieszkaniowej i Najmu, również nie zgodził się z zarzutami Holmsa. Żadna obca siła zwana administracją nie wymyśla czegoś i nie próbuje tego przeprowadzić. Po zakończeniu prac komisji eksperckiej administracja zrobiła to, co nie zostało uwzględnione w jej raporcie końcowym, ale zostało określone w umowie koalicyjnej z 2016 r.: przedstawiła czynsz orientacyjny dla mieszkań socjalnych oparty o dochód. „Włożyliśmy wiele pracy w projekt tej ustawy, ale nigdy nie została ona przyjęta.” Jest to fundamentalne pytanie o to, co jest bardziej sprawiedliwe dla najemców: wynajmować zgodnie z ich dochodami lub – jak w przypadku prawa do czynszu na pokrycie bieżących kosztów – zgodnie z przypadkowymi strukturami finansowania ich inwestorów lub właścicieli. Z punktu widzenia uczciwości, uznał on

ówczesny projekt ustawy w sprawie czynszu orientacyjnego za bardzo dobry. Niemniej jednak pogodzili się z faktem, że projekt został zarzucony. Tym ważniejsze jest, aby posłowie przyjęli projekt ustawy, ponieważ czynsz obowiązkowy będzie zawsze niższy niż czynsz na pokrycie bieżących kosztów. Czynsz obowiązkowy powinien już być zostać uzgodniony w momencie zatwierdzenia dotacji; koszty kapitałowe itp. były już przecież odliczone. Obowiązkowy czynsz spełnia zatem dokładnie wymóg odliczenia fikcyjnych kosztów. Jest on o cztery euro niższy niż czynsz na pokrycie bieżących kosztów. „Nie widzę nic złego w upoważnieniu IBB do złożenia pozwu w sądzie administracyjnym, zamiast pozostawiać to najemcom” – powiedział. Prawo do czynszu na pokrycie bieżących kosztów jest prawem federalnym, a czynsz obowiązkowy jest kwestią berlińską, która musi być prawnie zabezpieczona i możliwa do egzekwowania w sądzie.

Odnosnie niedozwolonych podwyżek czynszu wyjaśnił: Ani IBB, ani Senat nie mogą teraz ustalać samowolnych podwyżek czynszu. Jeśli ktoś zna przykład, w którym czynsz został podniesiony z powodu nadzwyczajnych środków remontowych, prosi o poinformowanie go o tym – on nie zna żadnego. W przypadku wcześniejszego spłacenia pożyczek na dofinansowanie zakupu mieszkania, co jest zgodne z prawem, obowiązuje dwunastoletni okres następczy dla związania socjalnego, a czynsz zostaje zamrożony.

W dalszej dyskusji pojawiło się wiele pytań: Gdzie zapisano, że przysły czynsz obowiązkowy zawsze pozostanie poniżej czynszu na pokrycie bieżących kosztów, a także po zyskach z oddłużenia. Czy dostępne są symulacje i propozycje obliczeń czynszu obowiązkowego? W jaki sposób można chronić najemców przed podwyżkami czynszu z powodu nadzwyczajnych czynności remontowych?

Thomas Thron, lider grupy w departamencie Dirka Böttchera, wyjaśnił, że projekt ustawy przewiduje, że w przypadku wcześniejszej spłaty zamrożony czynsz nie może zostać obniżony. Zgodnie z ustawą o zobowiązaniach mieszkaniowych należy stworzyć dodatkowe porozumienie w celu wypełnienia istniejącej luki regulacyjnej i stworzenia możliwości nałożenia sankcji. Spłacone pożyczki nie powinny być już uwzględniane w czynszu na pokrycie bieżących kosztów. Propozycja uniemożliwienia naliczania takich kosztów na mocy przepisów ustawowych lub rozporządzenia jest prawnie niewykonalna. Przeprowadzono już liczne próby. Rozporządzenie berlińskie nie mogło zastąpić prawa do czynszu na pokrycie bieżących kosztów.

Rozszerzenie na mieszkania bez dalszego finansowania byłoby problematyczne:

„Nieruchomościom z różnymi dotacjami lub warunkami początkowymi nie można po prostu przypisać tych samych ograniczeń.” Nie jest to zasadniczo wykluczone, ale różne badania wykazały poważne ryzyko.

W odpowiedzi na pytanie o ocenę skutków Peter Ludolph wyjaśnił, że chodziło o około 50 nieruchomości z prawie 2000 mieszkańami, w których według IBB przekroczony byłby czynsz obowiązkowy. Gospodarstwa te mogłyby uzyskać pomoc w postaci możliwości wszczęcia postępowania w sprawie wykroczenia. Ustawa byłaby również korzystna dla 65 000 mieszkań z dalszym finansowaniem, w przypadku których nie są znane żadne naruszenia, ponieważ czynsz za nie mógłby zostać ustalony na poziomie czynszu porównawczego.

Thomas Thron dodał, że istnieje możliwość podjęcia pewnych nadzwyczajnych czynności remontowych dla mieszkań z dalszym finansowaniem. Planowany jest jednak wielostopniowy proces zatwierdzania, na końcu którego wymagana jest zgoda najemców i właściwej administracji senackiej.

Na zakończenie Andrej Holm podsumował trudności, z jakimi nadal borykają się te inicjatywy: Istnieją obawy, że niektóre obszary zostaną ostatecznie uregulowane przez prawo, jednak dalsze

możliwości reform zostaną zablokowane. Niepewność jest również spowodowana niewiadomą, jaką są nadzwyczajne środki remontowe. Gdyby prawo stanowiło, że czynsz obowiązkowy nie może przekraczać czynszu na pokrycie bieżących kosztów, usunęłoby to wiele napięć z dyskusji i zapewniłoby bezpieczeństwo. „Dlaczego prawo nie jest wykorzystywane do stworzenia dodatkowej przeszkody dla przedwczesnego wycofywania mieszkań z budownictwa socjalnego?” – zapytał. Mogłoby to przeciwdziałać szybko kurczącym się zasobom mieszkań socjalnych.

Biorąc pod uwagę wieloletni rozwój wydarzeń, obecne spotkanie było już od dawna spóźnione; były czasy, kiedy takie projekty ustaw były bardziej dyskutowane z inicjatywami i aktywistami – a nie tylko w tak zrytualizowanych formatach jak to posiedzenie.