

Rapor - Duruşma#10: "Sosyal konutlarda sosyal olmayan kiralar - Sosyal konutlarda yeni reform girişimi mi?"

IniForum'un onuncu oturumunda, eski sosyal konut sektöründe zorunlu kira olarak adlandırılan uygulamanın bir iyileşmeyi mi yoksa kötüleşmeyi mi temsil ettiği konusunda hararetli bir tartışma yaşandı. Etkinlik uzmanlar için bir vaka niteliğindedi.

Duruşmanın nedeni, eski sosyal konutları düzenleyen Konut Yasası'nda yapılacak reformdu.

2012'de sosyal konutlardaki kira seviyeleriyle ilgili bir konferansın başlığı "Burada hiçbir şey yolunda gitmiyor" idi. O zamandan beri, "Kotti & Co." ve Mieterstadt.de gibi girişimler sosyal kiralardan sınırlandırılması için mücadele ediyor - eski sosyal konutlar büyük miktarlarda para ile sübvansiyon edilmesine rağmen, bunlar bazen özel olarak finanse edilen dairelerin kiralardan daha yüksektir.

Tartışma konusu, şimdi yerini yasal zorunlu kiraya bırakacak olan maliyet kirasıydı.

Mieterstadt.de'den Sebastian Jung, yeni düzenlemenin ev sahiplerinin daha önce sözleşmeyle feragat ettikleri masrafları kiracılardan talep etmelerine olanak sağlayacağını ve İBB'nin bir denetim organı olarak yaptırım uygulayamayacağını açıkladı. Kredilerin gönüllü olarak erken geri ödenmesi aynı zamanda ev sahiplerini de ödüllendirecektir: "Bu, sosyal bağın sonunu hızlandıracaktır." Ayrıca ev sahiplerinin sözde olağanüstü onarım tedbirleri talep etme ihtimalinden de endişe duyuyor.

Andrej Holm sosyal konut reformunun ne zamandan beri tartışıldığını açıkladı ve yönetimi eleştirdi: İki yasama dönemi boyunca, ilgili koalisyonun gündemini - sosyal kiralardan kapsamlı reformu ve kurgusal maliyetlerin iptali - ve uzmanların maliyet kirasının korunması konusundaki tercihlerini baltalamıştır. Maliyet-kira yasağının terk edilmesini temel almış ve defalarca "Berlin Konut Yasasını Değiştiren 2. Yasa"yı sunmuştur. Bu arada, yönetimin siyasi iradesi uyum sağlamıştır ve yasa muhtemelen sessizce kabul edilecektir.

Konut ve Kiracıların Korunmasından Sorumlu Devlet Bakanı Stephan Machulik ise aynı fikirde değil: "Yönetim sadece politikacıların gönderdiklerini uyguluyor" dedi. Kira sübvansiyonlarındaki artışı da düzenlediği için yasanın şimdi geçirilmesi gerekiyor. Geçen yıl yapılan emekli maaşı artışı, birçok mevcut kiracının bu yardımlardan yararlanma hakkını kaybetmesi anlamına geliyordu; Temmuz ayında bir emekli maaşı artışı daha yapılması bekleniyor. Dahası, zorunlu kira ilk kez getirilmeyordu - uzun süredir vardı - ancak İBB için uygulanabilir olmadığı için sadece standartlaştırılmıştı. 2022 yılında, 1.925 daireli 49 mülk için ihlaller bildirilmiş, ancak İBB harekete geçememiştir. Yasanın standart hale getirilmesiyle birlikte, artık idare mahkemesinde dava açabilecek.

Konut ve Kira Politikası Dairesi Başkanı Dirk Böttcher de Holms'un suçlamasını reddetti. Yönetim adı verilen hiçbir dış güç bir şey üretip onu dayatmaya çalışmaz. Bilirkişi komisyonunun sonuçlanmasının ardından yönetim, nihai raporunda belirtilmeyen ancak 2016 koalisyon anlaşmasında belirtilen şeyi yaptı: sosyal konut için gelir odaklı standart bir kira teklifi sunmak. "Tasarı üzerinde çok çalıştık ama hiçbir zaman kabul edilmedi." Bu, kiracılar için neyin daha adil olduğuna ilişkin temel bir sorudur: Gelirlerine göre veya - maliyet üzerinden kiralama hakkı gibi - inşaatçıların veya sahiplerinin rastgele finansman yapılarına göre kiralayabilirler. Adalet açısından bakıldığında, standart kiraya ilişkin yasa tasarısını çok iyi buldu. Bununla birlikte, taslağın kaybedilmiş olduğu gerçeğini kabullenmişlerdi. Milletvekillerinin önlerindeki tasarımı kabul etmeleri çok daha önemli çünkü zorunlu kira her zaman maliyet kirasından daha düşüktür. Zorunlu kira, sübvansiyon onaylandığında zaten kararlaştırılmıştı; sermaye maliyetleri vs. zaten hesaba katılmıştı. Dolayısıyla zorunlu kira, kurgusal masrafların düşülmesi gerekliliğini tam olarak yerine getirmektedir. Kira bedelinden dört avro daha düşüktür. "Bu işi kiracılara bırakmak yerine İBB'ye

idare mahkemesinde dava açma yetkisi verilmesinde yanlış bir şey göremiyorum" dedi. Maliyet kiralama kanunu federal kanundur ve zorunlu kira Berlin'e özgüdür ve yasal olarak güvence altına alınması ve mahkemede uygulanabilir hale getirilmesi gerekir.

İzinsiz kira artışlarını açıkladı: Ne İBB ne de Senato artık keyfi kira artışları belirleyemez. Olağanüstü bakım önlemleri nedeniyle kiranın artırıldığına dair bir örnek bilen varsa lütfen bunu bildirin - Bilinen böyle bir örnek yok. Harcama kredileri erken itfa edilirse, ki bu yasaldir, sosyal taahhüt için on iki yıllık bir ödemesiz dönem olur ve kira dondurulur.

Tartışmanın devamında birçok soru ortaya çıktı: Gelecekteki zorunlu kiranın her zaman kira maliyetinin ve borç ertelemesinden elde edilen kârın altında kalacağı unutulmamalıdır. Zorunlu kira için simülasyonlar ve hesaplama önerileri mevcut mu? Kiracılar olağanüstü bakım önlemleri nedeniyle kira artışlarından nasıl korunabilir?

Dirk Böttcher'in departmanında grup lideri olan Thomas Thron, yasa tasarısının erken itfa durumunda dondurulan kiranın düşürülemeyeceğini öngördüğünü açıkladı. Konut Taahhüt Yasasına göre, mevcut düzenleme açığı kapatmak ve yaptırım olasılığı yaratmak için ek bir anlaşma oluşturulmalıdır. Geri ödenen krediler artık maliyet kirasına dahil edilmemelidir. Bu tür masrafların kanun ya da yönetmeliklerle önlenmesi önerisi yasal olarak pek mümkün değildir. Halihazırda çok sayıda test gerçekleştirilmiştir. Bir Berlin yönetmeliği, maliyete dayalı kiracılık yasasının yerini alamaz.

Takip fonu olmaksızın dairelerin genişletilmesi sorunlu olacaktır: "Farklı sübvansiyonlara veya başlangıç koşullarına sahip mülkler bu kadar kolay bir şekilde aynı kısıtlamalara tabi olamaz." Prensip olarak göz ardı edilmemiştir, ancak çeşitli testler büyük riskler tespit etmiştir.

Peter Ludolph, etki değerlendirmesine ilişkin soruya cevaben, İBB'ye göre zorunlu kiranın aşıldığı yaklaşık 50 mülkün ve yaklaşık 2.000 dairenin bulunduğunu açıkladı. Bu hanelere, idari suç takibatı başlatmaları konusunda yardımcı olunabilir. Yasa, herhangi bir ihlalin olmadığı bilinen 65.000 takip finansmanlı daireye de fayda sağlayacaktır, çünkü bu dairelerin kirası emsal kira seviyesinde sabitlenebilecektir.

Thomas Thron, takip finansmanı olan daireler için bazı olağanüstü bakım önlemleri alınabileceğini de sözlerine ekledi. Ancak bunlar için, sonunda kiracıların ve sorumlu senato yönetiminin onayının gerekli olduğu çok aşamalı bir onay süreci planlanmaktadır.

Andrej Holm son olarak girişimlerin karşılaşmaya devam ettiği zorlukları özetledi: Belirli alanların kanunla kesin olarak düzenlenmesinden ve diğer reform olanaklarının engellenmesinden korkuluyordu. Belirsizlik, olağanüstü bakım önlemlerinin kara kutusundan da kaynaklanmaktadır. Eğer kanun zorunlu kiranın maliyet kirasını geçemeyeceğini belirtirse, bu tartışmanın büyük bir kısmını ortadan kaldırır ve güvenlik sağlar. "Yasa neden sosyal konutlardan erken çıkış için ek bir engel oluşturmak için kullanılmıyor?" diye sordu. Bu, halihazırda hızla azalan sosyal konut stokunu dengeleyebilir.

Uzun yıllardır yaşanan gelişmeler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut toplantının gecikmiş olduğu söylenebilir; bu tür yasa tasarılarının sadece duruşma gibi ritüelleşmiş formatlarda değil, inisiyatifler ve aktivistlerle daha fazla tartışıldığı zamanlar olmuştur.