

Муниципальные
жилищные компании

Комфортное и безопасное жильё в Берлине

Доступная аренда
муниципального
жилья



www.inberlinwohnen.de



© Marco Urban

Дорогие арендаторы,

каждый год в Берлин переезжают примерно 50 000 человек. Они подыскивают здесь квартиру, жилье. Сенат Берлина стремится придать росту города социальную направленность. Берлин обязан обеспечить комфортные условия проживания для всех. Это подразумевает и приемлемую оплату за ваше жилье. Стремительное развитие Берлина не должно создавать нагрузку на уже проживающих в нем жителей.

Поэтому Сенат Берлина заключил новое соглашение о сотрудничестве «Доступная аренда, новое жилищное строительство и социальное жилье» с шестью жилищно-строительными компаниями, находящимися в собственности земли Берлин.

Жилищно-строительные компании, пребывающие в собственности земли — это стержень социально-ориентированной арендно-жилищной политики Берлина. Основные направления их экономической политики — это социально ориентированное управление муниципальным жилым фондом и новое жилищное строительство для широких слоев населения.

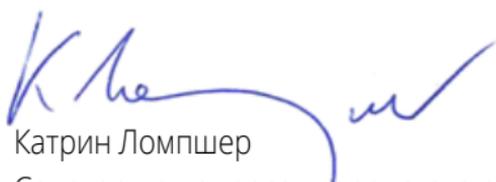
Благодаря соглашению о сотрудничестве мы обеспечиваем доступную арендную плату за квартиры муниципального

жилищного фонда, чтобы обеспечить жильем даже домохозяйства с низким уровнем доходов.

Одновременно за счет внесения государственных земельных участков и предоставления дополнительного собственного капитала мы усиливаем жилищно-строительные компании земли Берлин с целью обеспечения дальнейших инвестиций в новые жилые комплексы.

Меры, предусматриваемые соглашением о сотрудничестве, оказывают непосредственное влияние на предложение жилья и обеспечение квартирами во всем городе. Тем самым, соглашение о сотрудничестве представляет собой важную составляющую социальной переориентации жилищной политики Берлина.

Этот буклет призван информировать вас, дорогие арендаторы квартир земельных жилищно-строительных компаний, об основных положениях соглашения о сотрудничестве.



Катрин Ломпшер

Сенатор по вопросам городского развития
и жилищной политики



© Andreas [FranzXaver] Süß

Соглашение для Берлина

В апреле 2017 г. шесть муниципальных жилищно-строительных компаний и Сенат подписали соглашение о сотрудничестве «Доступная аренда, новое жилищное строительство и социальное жилье». Его цель: комфортное жилье в Берлине.

Соглашение направлено на реализацию социально дифференцированной арендной политики, в рамках которой шесть муниципальных жилищно-строительных компаний, при сохранении им своей экономической эффективности, предлагают своим арендаторам социально приемлемую арендную плату. Таким образом, они обеспечивают наличие доступного жилья во всех районах города, в частности для семей с низким доходом.

Другие цели соглашения:

- Расширение муниципального жилищного фонда за счет нового строительства и приобретения жилья для увеличения предложения
- Усиление участия жителей и вовлечение микрорайонов в новые проекты строительства и модернизации
- Защита и сохранение социального многообразия города как отличительной черты Берлина
- Принципы устойчивого и экологического строительства

Расширение обязательств

Еще в рамках арендной коалиции от 2012 г. Сенат и муниципальные жилищно-строительные компании поставили перед собой задачу обеспечить справедливую арендную плату и увеличить предложение жилья. Новое соглашение идет еще дальше — в ответ на растущие вызовы растущего города.

Соглашение основывается на берлинском Законе об обеспечении жильем (WoVG Bln) от 2016 г. и утвержденной Сенатом в том же году дорожной карте расширения муниципального жилищного фонда до 400 000 квартир до 2026 г. Оба документа сохраняют свою силу.

Ключевые пункты соглашения

Больше защиты для арендаторов жилья

- Муниципальные жилищно-строительные компании гарантируют, что для существующих договоров аренды рост арендной платы в сумме не будет составлять более двух процентов в год. Допускается однократное повышение арендной платы до четырех процентов в течение двух лет.
- Если арендная плата без учета коммунальных услуг составляет более 30 процентов от вашего дохода, то в случае бедственного положения она подлежит пересмотру.
- Чтобы не допустить потери кем-то своего жилья, шесть компаний опекают арендаторов, имеющих задолженность по аренде. С этой целью они, в том числе, сотрудничают с



© fotolia/Monkey Business

благотворительными организациями и районными администрациями.

- С целью улучшения предложения для арендаторов жилищного фонда шесть компаний способствуют обмену жилья — например, предлагая небольшим домохозяйствам стимулы для переезда из больших помещений в квартиры с меньшей площадью.
- В случае запланированных проектов модернизации, обнародованных начиная с 1 ноября 2016 г., расходы на модернизацию перекладываются на арендаторов в размере не более шести процентов.
- Как планируется, реализация проектов модернизации не должна оказывать влияния на общую сумму аренды и коммунальных платежей.
- Чистая аренда после модернизации (включая надбавку за модернизацию) превысит обычную для Берлина сумму арендной платы не более, чем на десять процентов. Также и в этом случае применяется правило относительно бедственного положения.

Что такое бедственное положение?

- Снижение дохода домохозяйства (включая жилищные пособия) ниже действующего в Берлине уровня, позволяющего получить WBS – разрешение на проживание в социальном жилье (для домохозяйств, состоящих из одного человека, эта сумма составляет, например, 16 800 евро/год, из двух человек – 25 200 евро/год).
- Кроме того, ваша жилая площадь должна соответствовать размеру вашего домохозяйства (для одного человека – не более 45 м², для двух человек – 60 м², для трех – 75 м² и для четырех – 85 м²).
- При наступлении тяжелых жизненных условий или неудачной планировке квартиры допускается увеличение этой площади до 20 процентов. Например, если вы передвигаетесь в инвалидном кресле или в случае недавней смерти члена вашего домохозяйства.

Вы знали?

Вы можете подать заявление на пересмотр арендной платы!

В случае наступления тяжелых социальных условий вы можете подать заявление на пересмотр размера аренды, установленного вашей муниципальной жилищной компанией. Для этого обратитесь в свой клиентский центр или бюро обслуживания.

Еще больше квартир в коммунальной собственности

- До конца 2021 г. государственный жилищный фонд должен вырасти приблизительно на 40 000 квартир — примерно 30 000 из них в новостройках. Это амбициозная задача, но работа уже ведется: до конца 2019 г. эти шесть предприятий планируют начать строительство примерно 20 000 квартир, одновременно будут готовы приблизительно 14 000 новых муниципальных квартир.
- Остальные 10 000 квартир шесть муниципальных компаний планируют приобрести до 2021 г.
- Чтобы эти шесть компаний смогли выполнить свои обязательства в сфере политики городского развития и инвестировать в строительство нового жилья, они должны

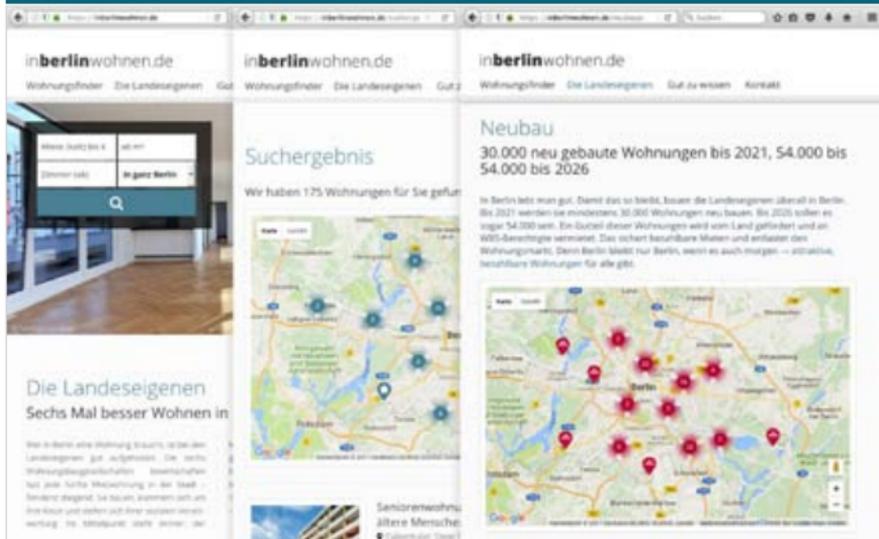
оставаться экономически жизнеспособными, также им требуются участки для строительства.

- С этой целью Сенат предоставит компаниям больше участков из государственной собственности, а также — в отдельных случаях и при условии подтверждения целесообразности — взнос в собственный капитал компаний.
- В зданиях, включенных в список охраняемых объектов (охраняемая жилищная застройка) государство обладает правом преимущественной покупки квартир. Берлин и его районы планируют активнее пользоваться этим своим правом.

Еще больше берлинского многообразия

- Половина всех квартир, которые будут построены муниципальными жилищными компаниями до 2021 г., будут построены за счет государственного финансирования и поэтому предназначены для социально необеспеченных домохозяйств, имеющих право на проживание в социальном жилье (WBS).
- Новое жилье со свободным финансированием будет предлагаться по дифференцированным арендным ставкам, составляющим в среднем до десяти евро за квадратный метр в месяц.
- 60 процентов всех квартир, повторно сдаваемых в аренду, будут сдаваться муниципальными жилищно-строительными компаниями социально необеспеченным домохозяйствам.
- Четверть этих квартир шесть муниципальных компаний будут сдавать в аренду особым целевым группам — например, получателям материальной помощи, бездомным, беженцам, студентам или лицам с сопровождаемым проживанием.
- При этом стоимость аренды у муниципальных жилищно-строительных компаний не превысит обычную для соответствующего района ставку. Это укрепляет берлинское многообразие.

Вы знали?



Найдите правильную квартиру!

На → www.inberlinwohnen.de вы найдете актуальные предложения квартир всех шести компаний – все предложения одним взглядом. Если в данный момент подходящая вам квартира отсутствует, поисковый агент сообщит вам, как только появится подходящее предложение. Кроме того, здесь вы найдете дополнительную информацию о комфортном жилье, предлагаемому муниципальными жилищными компаниями.

Еще больше участия

- Еще на предварительном этапе строительства и модернизации о них информируются и приглашаются к участию жители микрорайона.
- При спорных строительных проектах муниципальных жилищно-строительных компаний проводится строительно-архитектурная квалификация с разработкой альтернативных вариантов застройки.
- Новые советы арендаторов при жилищных предприятиях, служащие рупором всех квартиросъемщиков, сопровождающие и принимающее активное участие в проектах шести компаний, уже начали свою работу.
- Совместно с комитетами арендаторов, активно представляющими своих соседей, они являются надежным фундаментом для соучастия и совместного принятия решений.

Вы знали?

Вы можете соучаствовать!

Сотрудничество с муниципальными жилищно-строительными компаниями дает широкие возможности для общественной деятельности в комитетах арендаторов, представляющих квартиросъемщиков, и советах арендаторов при предприятиях, а также для участия в жизни района и квартала. Участвуйте, внесите свой вклад!

Еще более многообразный и экологичный город

- Смешанные кварталы многогранны и разнообразны. Вот почему шесть компаний предусматривают в новых жилых зданиях достаточно пространства для коммерческих предприятий. Это укрепляет многообразие, обеспечивает поддержку социальным учреждениям и стабильную социальную структуру квартала.
- В проектах нового строительства и реконструкции преимущественно используются экологичные материалы.
- Свой следующий вклад в защиту климата и окружающей среды шесть компаний вносят благодаря увеличению чердачных помещений и обустройству квартир с безбарьерным доступом в имеющихся зданиях. И то и другое способствует ресурсосбережению.
- Квартиры, в которых используются асбестовые материалы, подлежат постепенной санации в рамках стратегии «Безасбестовая столица 2030».
- Новосозданное учреждение по обеспечению жильем в городе Берлине «Wohnraumversorgung Berlin AöR» сопровождает и консультирует муниципальные жилищные компании в ходе выполнения ими своих важных задач.

Примечание о загрузке документов

Полный текст соглашения о сотрудничестве «Доступная аренда, новое жилищное строительство и социальное жилье» на немецком языке доступен по короткой ссылке: → <http://t1p.de/q74n>

degewo AG

Больше города. Больше жизни.

75 000 квартир под управлением во всех районах Берлина, преимущественно в Марцане, Кёпенике, Нойкёльне, Темпельхоф-Шёнеберге и Веддинге

→ www.degewo.de

GESOBAU AG

Уже сегодня жить как завтра

40 200 квартир в районах Райникендорф, Панков, Митте, Шарлоттенбург-Вильмерсдорф и Марцан-Хеллерсдорф

→ www.gesobau.de

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Все многообразие Берлина

58 000 квартир практически во всех районах – преимущественно во Фридрихсхайн-Кройцберге, Пенцлауер Берге, Шарлоттенбург-Вильмерсдорфе, Темпельхоф-Шёнеберге и Шпандау

→ www.gewobag.de

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Больше чем жилье

59 000 квартир в районах Лихтенберг, Хоэншёнхаузен, Трептов-Кёпеник, Вайссензее, Панков и Марцан

→ www.howoge.de

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Комната, кухня, ванная, Берлин.

43 000 квартир в шести районах – преимущественно в Нойкёльне, Темпельхоф-Шёнеберге, Трептов-Кёпенике и Хеллерсдорфе

→ www.stadtundland.de

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Найди свою середину

29 400 квартир в семи районах – преимущественно в Митте, Фридрихсхайн-Кройцберге и Шпандау

→ www.wbm.de

Муниципальные жилищные предприятия



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Издатель

Шесть жилищно-строительных
компаний земли Берлин

Содержание и обработка

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de



Дизайн

Fürcho GmbH
www.fuercho-gmbh.de

Берлин, июль 2017 г.

www.inberlinwohnen.de