

Şehir Konut İşletmeleri

## **Berlin'de iyi ve güvenli yaşam**

Şehir envanterinde ödenebilir kiralar

[www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)



© Marco Urban

## Sevgili Kiracılar,

her yıl yaklaşık olarak 50.000 kişi Berlin'e taşınıyor. Burada bir konut, bir yuva arıyorlar. Berlin Senatosu şehrin büyümesini sosyal anlamda şekillendirmek istiyor. Berlin herkes için yaşanabilir bir şehir olmalı ve böyle de kalmalı. Sizin konutunuzu finanse edebiliyor olmanız da bu kapsamda yer alıyor. Berlin'in dinamik gelişimi hâli hazırda burada yaşayan insanlar için yeni bir yük anlamına gelmemeli.

Bu nedenle Berlin Senatosu altı yerel konut inşaa firması ile »Ödenebilir kiralara, yeni konut inşası ve sosyal konut alanları temini« adında yeni bir işbirliği anlaşması yaptı.

Yerel konut inşaa firmaları Berlin'in sosyal dengesi için esas alan kira ve konut politikasının temel taşıdır. Bunların şirket politikası iki temel noktaya odaklanır: sosyal olarak yapılandırılmış arz politikası ve geniş nüfus kitleleri için yeni konut inşası.

İşbirliği anlaşması ile şehirdeki konut arzı kapsamında ödenebilir kiralara varlığını sağlıyor ve dar gelirli insanların de yaşayacakları bir yere sahip olmalarını sağlanmasını garanti altına alıyoruz.

Aynı zamanda yerel konut inşaa şirketlerini, kamu arazilerini kullanıma sunarak ve ihtiyaca uygun öz sermayeyi sağlayarak yeni konut alanlarına ek yatırımlar yapmaları konusunda güçlendiriyoruz.

İşbirliği anlaşmasında üzerinde karar kılınmış olan önlemler şehir alanının tamamındaki konut alanı arzı ve konut temini üzerinde doğrudan bir etki yaratıyor. Böylece yapılmış olan bu işbirliği anlaşması Berlin'deki konut politikasının sosyal olarak yeniden yapılandırılmasında temel bir yapı taşı niteliğindedir.

Bu broşür, siz yerel konut inşaa şirketlerindeki sevgili kiracıları işbirliği anlaşması kapsamında yapılmış olan temel ve en önemli düzenlemeler hakkında bilgilendirmektedir.



Katrin Lompscher

Şehir Gelişimi ve Konut Kullanımından Sorumlu Senatör



© Andreas [FranzXaver] Süß

## Berlin için bir anlaşma

Nisan 2017'de altı yerel konut inşa şirketi ve senato »Ödenebilir kiralara, yeni konut inşası ve sosyal konut alanlarını garanti altına alma« adındaki işbirliği anlaşmasını imzaladılar. Hedefleri: Berlin için iyi bir yaşam.

Anlaşmanın odak noktasında, altı adet yerel konut inşa şirketinin kendi ekonomik performanslarını da korumak kaydı ile kiracılarına sosyal anlamda kalite yüksek kiralara sunacağı, sosyal açıdan farklılaştırılmış olan bir kira politikası bulunmaktadır. Böylece şehrin her bölgesinde – özellikle de düşük gelirli aileler için de – ödenebilir kiralara söz konusu olmasını garanti ederler.

## Anlaşmanın diğer önemli hususları:

- Yeni inşa ve satın alma yolu ile mahalli konut mevcudiyetinin artırılması, kapsamlı bir konut tedariği için her zaman kullanılabilir olmalarının sağlanması
- Yeniden inşa ve modernizasyon projelerinde daha fazla katılım ve komşuluk imkânı sağlanması
- Berlin'i farklı kılan, çeşitliliğe sahip şehir özelliğinin korunması ve sürdürülmesi
- Geleceğe yönelik ve ekolojik inşaat prensiplerinin gözetilmesi

### Daha fazla hizmet

Henüz 2012 yılında yapılan kira birliği anlaşması ile senato ve yerel konut inşa şirketleri, adil kiralar ve daha fazla konut alanı görevini gerçekleştirmek için gerekli adımları atmaya başladılar. Yapılan yeni anlaşma bunun da ötesine geçiyor – büyüyen şehrin büyüyen zorluklarına karşılık veriyor.

Anlaşmanın temel esaslarını 2016 tarihli Berlin Konut Alanı Temin Kanunu (WoVG Bln) ile aynı yıl senato tarafından karara bağlanan ve 2026 yılına kadar mahalli konut sayısının 400.000'e çıkarılmasını hedefleyen yol haritası belirlemektedir. Bunların ikisinin de geçerliliği devam etmektedir.

## Anlaşmanın çekirdek unsurları

### Mevcut kiracılar için daha fazla koruma

- Yerel konut inşası şirketleri, var olan kira sözleşmelerinin bedelinin toplamda yıllık yüzde ikiden fazla artmamasını garanti etmektedir. İki yıl içinde bir defaya mahsus olarak yüzde dörde kadar kira artışları mümkün olabilecektir.
- Diğer masraflar hariç net salt kiranız gelirinizin yüzde 30'undan daha fazla ise bu tutar, zorlu bir durum söz konusuysa kontrol edilebilecektir.



© fotolia/Monkey Business

- Herhangi birinin konutunu kaybetmesini önlemek için altı adet yerel şirket önleyici bir şekilde kira ödemelerinde gecikmeler yaşamakta olan kiracılar ile ilgilenmektedir. Bunun için diğerlerinin yanında kamu refahı alanında çalışan özel ajanslar ve yerel idareler ile işbirliği yapmaktadırlar.
- Var olan kiracılar için konut arzını daha da iyileştirmek için altı yerel şirket konut değişimini – örneğin küçük hanelerin büyük evleri boşaltıp daha küçük evlere taşınmalarını teşvik ederek – desteklemektedir.
- 1 Kasım 2016 itibariyle tebliğ edilen modernizasyon girişimlerinde modernleştirme maliyetleri artık sadece en fazla yüzde altı olarak uygulanacaktır.
- Modernizasyon girişimlerini, masraflar dâhil kira tutarını olabildiğince sabit tutarak gerçekleştirmeye büyük gayret gösterilmektedir.

- Modernizasyondan sonra masraflar hariç net kira (modernizasyon katkısı dâhil) ilgili bölgede genel geçer olan kirayı yüzde ondan fazla olmayacak bir tutar ile sınırlandırılmaktadır. Ek olarak burada da zorlu durum düzenlemesi geçerli olacaktır.

## Zorlu bir durum ne zaman söz konusu olabilir?

- Toplam gelirleri (barınma yardımı dâhil) Berlin'de geçerli olan WBS sınırları (tek kişilik bir hanede bu örneğin 16.800 avro/yıl, iki kişilik bir hanede 25.200 avro/yıl seviyesindedir) altında olan hanelerde.
- Ayrıca konutunuzun alanı hanenizdeki kişi sayısına uygun olmalıdır (bir kişilik hanede en fazla 45 m<sup>2</sup>, iki kişide 60 m<sup>2</sup>, üç kişide 75 m<sup>2</sup> ve dört kişide 85 m<sup>2</sup>).
- Zorlu yaşam koşullarında ve kullanışsız bir yapıya sahip olan konutlarda yüzde 20'ye kadar daha fazla yaşam alanı tolere edilmektedir. Bu durum, örneğin tekerlekli bir sandalye kullanmanız gerekiyorsa veya kısa bir süre önce hanenizin bir üyesi hayatını kaybettiyse söz konusu olabilir.

## Biliyor muydunuz?

### ***Kiranızı kontrol ettirebilirsiniz!***

*Sizin için sosyal bir zorluk ile ilgili koşullar söz konusuysa kiranızı veya kira artışınızı yerel konut şirketiniz tarafından kontrol ettirebilirsiniz. Bunun için müşteri merkezine ve hizmet ofisine başvurabilirsiniz.*

## Mahalleye ait daha fazla konut

- 2021 yılı sonuna kadar kamusal konut miktarının yaklaşık olarak 40.000 konut kadar artması bekleniyor – bunun en az 30.000 tanesinin yeni inşalardan kaynaklanması planlanıyor. Bu oldukça iddialı, ancak oldukça iyi bir yolda ilerliyorlar: 2019 sonuna kadar altı şirket yaklaşık 20.000 konutun inşasına başlamayı planlıyor. Aynı zaman aralığında yaklaşık 14.000 mahalli konutun tamamlanmış olması hedefleniyor.

- Kalan 10.000 konutun 2021 yılına kadar altı şirket tarafından satın alınması düşünülüyor.
- Altı şirketin kendilerine özel kentsel gelişim politikası kaynaklı sorumluluklarını yerine getirebilmeleri ve yeni konutlara yatırım yapabilmeleri için ekonomik performanslarını sürdürmeleri gerekir – ve ayrıca yeterli inşaat arazisine ihtiyaçları vardır. Bu nedenle, senato daha yoğun olarak eyalete ait arazileri kullanıma sunacak ve şirketlere – münferit durumlarda ve sunulan kanıtlara istinaden – öz sermaye aktarımı da yapacaktır.
- Korumaya tabi bölgelerde (bölge koruma kapsamındaki alanlar) kamunun yasal bir satın alma önceliği hakkı bulunmaktadır. Berlin ve bağlı bölgeleri bu haktan daha yoğun bir şekilde istifade edecektir.

## **Daha fazla Berlinli karması**

- Yerel konut inşası firmalarının 2021 yılına kadar yeni inşa edecek oldukları konutların yarısı kamusal destek ile oluşacak ve bu nedenle de oturma izni belgesi (WBS) olan hanelere tahsis edilmek üzere kullanılacaktır.
- Özel olarak finanse edilen yeni konutlar farklı kira fiyatları ile arz edilecektir. Ortalama kira bedeli burada metre kare başına ve aylık olarak on avro seviyesinin altında kalacaktır.
- Yeniden kiralanmak üzere serbest kalan tüm konutların yüzde 60'ı yerel konut inşası firmaları oturma izni belgesi (WBS) hakkı olan hanelere kiralayacaktır.
- Bu konutların bir çeyreğini bu altı şirket özel hedef gruplara – örneğin transfer desteği alanlara, evsizlere, kaçaklara, öğrencilere veya bakım altında olan insanlara – kiralayacaktır.
- Bunu yaparken yerel konut inşası firmaları en fazla ilgili bölgede genel geçer olan kira bedelini talep edecektir. Bu durum Berlinli karmasını güçlendirmektedir.



## Biliyor muydunuz?

The screenshot shows the inberlinwohnen.de website interface. The top navigation bar includes 'Wohnungsfinder', 'Die Landeseigenen', and 'Gut zu wissen'. The main content area is titled 'Suchergebnis' (Search Results) and displays 'Wir haben 175 Wohnungen für Sie gefunden' (We found 175 apartments for you). A prominent section titled 'Neubau' (New Construction) states '30.000 neu gebaute Wohnungen bis 2021, 54.000 bis 2026'. Below this, there are two maps of Berlin: one showing the city's layout with blue markers, and another showing a dense cluster of red markers in the city center. The text below the maps explains that in Berlin, one can find a wide variety of housing options, from modern new construction to older buildings, and that the city is planning to build 30,000 new apartments by 2021 and 54,000 by 2026. A small inset image shows a modern apartment interior.

### **Doğru konutu bulun!**

→ [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) sayfasında altı şirketin tamamının güncel konut tekliflerini bir bakışta görebilirsiniz. Eğer size uygun bir konut yoksa bir ilan alarmı size uygun olan bir teklif eklenir eklenmez sizi bundan haberdar eder. Ayrıca burada yerel konut şirketlerindeki iyi yaşam koşulları hakkında ayrıntılı bilgiler bulabilirsiniz.

### **Daha fazla katılım**

- Yeni inşa ve modernizasyon girişimleri öncesinde komşular bilgilendirilmekte ve sürece dâhil edilmektedir.
- Yerel konut inşa firmalarının tartışmalı inşa girişimlerinde şehir imar idaresi odaklı ve mimari olarak farklı inşa alternatifleri değerlendirilir.
- Yeni kiracı kurulları tüm kiracıları temsilen altı şirketin tamamına eşlik etmek ve katılımında bulunmak üzere görevlerine başlamışlardır.
- Çevrelerini etkin bir şekilde temsil eden kiracı kurulları ile birlikte bunlar katılım ve birlikte karar verme süreçlerinde güçlü bir temel oluşturmaktadırlar.

## Biliyor muydunuz?

### **Siz de katılabilirsiniz!**

*Yerel konut firmalarında gönüllü girişimler için pek çok imkân bulunmaktadır – kiracı kurullarında ve kiracı heyetlerinde olduğu gibi çevre ve komşuluk hayatına aktif katılımı bulabilirsiniz. Haydi gelin, siz de katılın!*

---

## Daha da çeşitli ve ekolojik bir şehir

- Kullanım açısından karışık bölgeler çeşitliliğe ve değişkenliğe sahiptir. Bu nedenle altı konut şirketi yeni konut inşaları ile birlikte yeterli ticari alanların da oluşturulmasına dikkat ediyorlar. Bu durum karmayı güçlendirmekte, sosyal destekçilere faydası olmakta ve bölgede sağlam bir sosyal bağ sağlamaktadır.
- Yeni inşa ve tadilat girişimlerinde giderek artan oranda ekolojik anlamda örnek nitelikteki malzemeler kullanılıyor.
- İklim ve çevrenin korunmasına katkıda bulunmak üzere altı şirketin aldığı bir diğer önlem ise örneğin çatı alanlarını düzenlemeleri ve mevcut binalarda bariyersiz konutlar oluşturmalarıdır. Her ikisi de kaynakları korumaktadır.
- Asbest yüklü konutlar »Asbestsiz Şehir Merkezi 2030« stratejisi çerçevesinde kademeli olarak tadil edilecektir.
- Yeni oluşturulmuş olan Wohnraumversorgung Berlin AöR yerel konut şirketlerini zorlu görevlerinde desteklemekte ve onlara danışmanlık hizmeti vermektedir.

## İndirme uyarısı

*»Ödenebilir kiralar, yeni konut inşası ve sosyal konut alanları temini« işbirliği anlaşmasının tamamını şu bağlantı üzerinden indirebilirsiniz: → <http://t1p.de/q74n>*

---

## **degewo AG**

**Daha fazla şehir. Daha fazla hayat.**

Berlin'in tüm bölgelerinde 75.000 adet işletilen konut, ağırlık noktaları Marzahn, Köpenick, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg ve Wedding.

→ [www.degewo.de](http://www.degewo.de)

## **GESOBAU AG**

**Bugünden yarın gibi oturun**

Reinickendorf, Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf ve Marzahn-Hellersdorfta 40.200 konut

→ [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

## **Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

**Berlin'in tüm çeşitliliği**

Neredeyse tüm bölgelerde 58.000 konut – ağırlık noktası Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg ve Spandau

→ [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

## **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH**

**Alışılmıyın daha fazlası**

Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee, Pankow ve Marzahn'da 59.000 konut

→ [www.howoge.de](http://www.howoge.de)

## **STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

**Oda, mutfak, banyo, Berlin.**

Altı bölgede 43.000 konut – ağırlık noktası Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow Köpenick ve Hellersdorf

→ [www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)

## **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**

**Ortayı bul**

Yedi bölgede 29.400 konut – ağırlık noktası Friedrichshain-Kreuzberg ve Spandau

→ [www.wbm.de](http://www.wbm.de)

# Şehir Konut İşletmeleri



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



Wohnraumversorgung Berlin  
Anstalt öffentlichen Rechts



## Yayımcı

Berlin eyaletinin altı belediye  
barınağı dernekleri

## İçerik ve düzenleme

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



## Dizgi

Fürcho GmbH  
www.fuercho-gmbh.de

Berlin, Temmuz 2017

www.in**berlin**wohnen.de