

1. Her insanın oturacak makul bir konuta hakkı vardır.
2. Eyalet yönetimi, özellikle az gelimli insanlar için makul oturulacak konutların yapılmasını ve korunmasını ve konut mülkiyetinin oluşmasını teşvik eder.

(Berlin Anayasası, 28. Maddeden)

## ÖZELİ TEŞVİK YERİNE KAMUSAL KONUT İNŞAASI

**Makul oturulacak konutların sağlanması, Berlin eyaletinde hatta anayasal düzeyde kamusal bir görevdir. Kamu görevleri kamu yönetimine aittir, bunlar özel aktörlere bırakılmamalı ve bırakılamaz. Maalesef sosyal konut inşasındaki alman teşvik sisteminde on yıllardan beri olduğu gibi, bu görevin yeine getirilmesi için yatırılan paralar özelin zenginleşmesine hizmet etmemelidir. Gelecekte kamu tarafından finanse edilecek konut inşası bu hatalardan ders çıkartmalıdır: Konut inşası, sürekli ve garantili olarak kamu mülkiyetinde kalacak konutlar yapmalıdır. Bu talebi yeni bir komünal konut inşası yerine getirebilir.**

Berlin konut piyasasında durmadan keskinleşen durum bu şehirdeki politikacıların en sevdiği konulardan biri oldu. Bununla bu politik sorumlular ne de olsa yıllarca inkar edilen bir problemin varlığını itiraf ediyorlar: yığınsal ödenebilir konutlar eksiktir! Bir kaç aydan beri komuya sundukları çözüm önerileri, maalesef hemen hemen sadece niyet beyanlarıyla veya -senatonun kendi konut inşaat işletmeleriyle oluşturduğu sözde kira ittifakında olduğu gibi-milletle alay eder gibi önlemlerle ve konutların amaç dışı kullanım yasağı gibi ilçelerde yetersiz personel donatımı nedeniyle hemen hemen hiç tatbik edilemeyen yasalarla sınırlı kalmaktadır. Hatta bu arada, geçenlerde senato tarafından çıkartılan yeni inşaat teşvikinin korkuttuğu gibi, eski sosyal konut inşaatının teşvik sisteminde varolan hataların tekrarlanacağı tehlikesi bulunmaktadır.

Konut politikasının bu şehirde gerçekten de bir konu haline gelmesi, tabandan gelen baskı ve çeşitli protestolar sayesinde olmuştur. Yıllarca Berlin'de konut politikası rafa kaldırılmıştır. 2001 senesinde "sosyal mesken inşasında" yeni inşaatlar için teşvikler durduruldu, 2003 senesinde kiralari düşük tutma teşviki verilmez oldu. Bunlara paralel olarak 1998 senesinde Gehag'la başlayarak, şehir idaresine ait 100.000'nin çok üzerinde konut satıldı. Bu satışların acıklı zirvesini 2004 yılında GSW'nin yok pahasına satışı oluşturur. Bu konutlar halkın ödediği vergilelerle yapıldı ve konut tedarikinde önemli bir köşe taşı teşkil ediyordu. Kamuya ait konut mevcudu bütçe politikası nedeniyle "yok pahasına satıldı", çünkü onlar artık konut tedariki için gerekli görülüyorlardı. Satışlar Berlin bütçesini beklenen şekilde düzeltmedi. Konutlar bugün uluslararası alanda iş yapan yatırım fonlarının mülkiyetinde bulunmakta ve onlara kar sağlamaktadır. Özelleştirme dalgasından beri -ve bundan dolayı- konut tedariki hissedilir şekilde kötüleşmiştir. Bu satışlar konut politikası açısından alınmayan tedbirlerle birlikte bugünkü problemlerin temelini atmıştır. Durumun keskinleşmesine hane büyüklüğündeki küçülmenin, kullanılan konut yüzölçümünün büyümesi ve Berlin'e dışardan gelip yerleşimin artmasının da katkısı olmuştur. Eğer Berlin eyaleti daha çok komünal meskenlere sahip olsaydı, bu gelişmelere daha kolay karşı koyabilirdi. Ama bu ayarlama olanağı konutların satışlarıyla birlikte kamunun elinden gitmiştir.

## KONUT SIKINTISI

Son yıllarda Berlin konut piyasasında durum göze batan derecede keskinleşti. Bunun sonunda anlamsız ve vurguncu fiyat artışları getiren modernleştirmelere, yükselen kiralara, mahllelerin ödeme gücü olmayanlardan arındırılmasına, zorunlu evden çıkartımlara karşı bir dizi girişim ve ittifaklar oluşturulmuştur. Tek tek bayan ve bay kiracılar veya ev toplulukları, mesken kaybedildiği anda ona eşdeğer bir mesken bulmanın yalnız büyük bir şans olduğunu bilerek sinir yıpratıcı tartışmalarla konutlarını savunmaktadırlar. Berlin Senatosunun beyanlarına rağmen, dolaysız savunma zorunluluğunda yakın gelecekte çok az şey değişecektir. Bir çoklarımız senelerden beri konut- ve kira politikalarında aktiftir ve durumu kendi görüş ve deneylerinden tanımaktadır.

Senatonun, hiç bir şekilde sosyal süreklilik yaratmayacak olan yeniden konut yapımını teşvik etmek isteyen güncel planları karşısında, biz konut yapımı tartışmalarında kendi pozisyonlarımızı formüle etmeyi kaçınılmaz görmekteyiz.

## NEDEN YENİ İNŞAAT?

Serbest pazar ekonomisine göre konut tedarikinde, düşük fiyat konutlarında arzla talep arasında yapısal bir dengesizlik mevcuttur. Neden olarak bir çok çelişkiler sayılabilir: Birincisi bir meskende oturmak temel bir ihtiyaçtır. Böylece oturulacak mesken, yeri bir başka malla değiştirilemeyecek mallar arasında sayılır, kullanımından feragat etmek mümkün değildir. Diğer taraftan konut bir kapital yatırım alanıdır ve serbest piyasada mal olarak pazarlanır. İkincisi meskene karşı artan talep karşısında toprak çoğaltılamaz olarak kalmaktadır. Üçüncüsü konut gayri menkuldür, immobildir, insan ise harekettir, mobildir. Dördüncüsü konut üretimi yavaştır ve kapital yoğunluktur. Mesken piyasasında arz ve talep arasında bir dengenin oluşması olanaksızdır.

Pazar mal tedarikini alım gücü ve fiyat üzerinden ayarlar, bu da mesken konusunda hane sahiplerinin gelirleri ve kiralardan olur. Kira fiyatı meskenin kalitesine ve talebe bağlıdır. Taleb yüksek olduğunda, düşük gelire ancak daima kötü meskenler bulunabilir. Eğer asgari konut standartları düşük gelirli için de geçerli olacaksa, kamunun müdahalesi kaçınılmazdır.

Sürekli artan nüfusu ve çoğalan tek kişilik haneleriyle Berlin'deki özel durum özel ölçekte yeni inşaat önlemlerini gerektiriyor. Yalnız 2009 dan 2013'e kadar Berlin'de nüfus 120.000'nin üzerinde artmıştır. Ortalama hane büyüklüğünün görünür şekilde iki kişiden daha az olduğu bu zaman diliminde 60.000'den daha fazla mesken yapılması gerekirdi.

Ama gerçekte ise bu senelerde yalnız gerekli konutun tahminen üçtebiri yapılabilirdi. Az gelirli için ödenebilir yeni yapıların sayısına baktığımızda ( ki bu konuda hemen hemen hiç istatistik yok), gerçekten kayda değer olmayan bir alana girmiş oluruz. 2000'li yılların başında varolan boş konutlar en geç ilk 10 yıl sonununda "bitmişti".

Ama mevcudun muhafazası için de yeni konut yapımına ihtiyaç vardır. Binalar ve konutlar ebediyete kadar varolmazlar. Onlar oturulamayacak duruma gelirler, yıkılmaları veya dönüştürülmeleri gerekir. Berlin'de 1,9 milyon konut mevcudunu mahafaza edebilmek için, en azından yüzde 0,7'lik yeni bir yapım kotasına gereksinim vardır ki, bu senede 14.000 konut demektir. Kim ki, bu sayılar karşısında yeni yapıların gerekliliğine gözlerini kapatır, o durmadan artan kiralaları bilerek kabul etmiş olur, çünkü eyalet hukuku açısından kira artışlarını ayarlayan araçlar büyük ölçüde tükenmiştir.

## SOSYAL MESKEN YAPIMI

Federal Almanya'da harp sonrası sosyal mesken inşası esas olarak mülk sahibinin hukuksal konumundan bağımsız olarak yeni konut inşasının teşvikine dayanır. Bunun çok az efektif olduğu ve bu hak sahibi olan

kiracılara değil, onlara farkla özel mülk sahiplerine büyük bir çıkar sağlayan geniş ölçüde dev bir para dağıtım mekanizması olarak ortaya çıktı. Bu sistem “bir dönem sosyal kullanım sağlayan bir konut yapım teşvikidir.”

Masraf giderler için destek ve masraf giderleri için krediler biçiminde olan işte bu Berlin teşvik şekli tamamiyle kabul edilemez sonuçlar doğurdu. Teşvik döneminin bitiminden sonra, kısmen binanın değerini bir kaç kez aşmış olan bir teşvik bedelinin bu zaman zarfında özel mülk sahiplerine akmış olmasına rağmen, kiralar fahiş biçimde yükseldi. Buna rağmen konut yapım teşvikinin bu yöntemi politik partilerin kafasında konut azlığına karşı tek çare olarak görünmektedir. Bu yöntem Almanya’da ilk Adenauer-Hükümeti tarafından yürürlüğe konulduğundan beri öylesine oturdu ki, hala anlamının olup olmadığı sorgulanmayan bir gelenek, alışkanlık haline geldi.

Berlin Maliye Senatörü Ulrich Nussbaum bunu çoktan anladı: “Şimdiye kadar kimse bana, aşırma efekti riskosu olmayan özel mütahitlerin nasıl teşvik edilebileceğini inandırıcı olarak açıklayamadı. (Berliner Zeitung, 28.8.2013) Biz Bay Nussbaum’a, bundan sonra da ona bunu kimsenin açıklayamayacağı garantisini verebiliriz.

Bu deneylerden çıkarak kamu yönetimi tarafında işletilen, vergi paralarıyla finanse edilen ve kamu mülkü yaratan “yeni bir komünal konut inşası” için çağrıda bulunuyoruz.

## **NE VE KİM İÇİN İNŞAA EDİLMELİDİR?**

Son on yılların sosyal mesken yapımı hemen hemen daima büyük yerleşim yerleri çerçevesinde yığınsal konut yapımı olmuştur. Bu bir tabiat kanunu değildir ve güncel ihtiyaçlara da cevap vermemektedir. Biz bir büyük şehrin farklı yaşam tasarımlarına göre mimari bakımdan alımlı konutlar istiyoruz: tek başına yaşayanlar için, her tür aileler için, ortak oturma için, yaşlılar ve gençler için küçük ve büyük binalarda, S-Bahn-Ring’inin içinde ve dışında

Berlin Eyaletinin ve ilçelerin mülkiyetinde olan, mesken inşaatı için uygun tüm arsalar bu konu için dikkate alınmalıdır. Gayet tabii ki bunun anlamı, bu arsaların satılmıyacağıdır.

Biz bu şehirdeki insanlar için, kendi özgür kararları temelinde oluşan bir toplum yapısı istiyoruz. Belediyeye ait konutlarda kiralar, düşük ve orta gelir sahipleri için ödenebilir olmalıdır.

Şu andaki güncel konut piyasası büyük ölçüde ayırıştırıcı etki yaparken, kaynaşmış olan sosyal yaşam oluşumlarını yıkarken ve yalnız ayrıcalıklı bir katmana mesken ve yaşam çevresini özgürce seçme olanağı sağlarken, pazar düşüncesinden uzak, tamamen devletce finanse edilen eyalet mülkiyetinde bir konut yapımı bütünleştirici bir konut piyasasını hedefler. Böyle bir yaklaşımla, nerede ve hangi koşullarda oturulacağına dair iş piyasasındaki pozisyonun belirleyici zorunlu bağımlılığı da kalkmış olur.

## **KİM İNŞAA ETMELİ?**

Berlin Eyaleti altı konut inşaat şirketine (WBG) sahiptir. Burada ilk olarak şu sorulmalıdır: Neden altı? Gerçi farklı WBG’lerin kuruluşlarıyla ilgili tarihi açıklamalar vardır. Tüm şirketler aynı görevi yerine getirmekteler, hepsinin sahibi eyalettir, hepsi aynı şehirde iş yapmaktadır. Ama Berlin yalnız bir polis teşkilatına, yalnız bir su işletmesine v.s. sahiptir.

Aynı zamanda bu WBG’ler özel mülkiyet hukuk biçimine sahiptirler, sermaye şirketleri olarak anonim ortaklığı (AG) veya Limitet ortaklık (GmbH) biçiminde örgütlenmişleedir. Bir sermaye şirketinin hedefi kar elde etmektir. Bu hukuki konumuyla WBG’ler birincisi parlamentonun dolaysız kontrolünden çıkartılmış olmakta ve ikincisi yüksek kar için koşuturulmaktadır, yani bunlar da özel emlak şirketleri gibi aynı biçimde davranmaktadır. Bunun da ötesinde bu şirketlerin elindeki konutlar kısmen veya 1998 de Gehag’da veya 2004’de GSW’de oldu-

ğu gibi tamamen özelleştirildiler veya özelleştirilebilmektedirler. Bugün bu iki şirket, 2014 yılında 210 Milyon Euro kar hedefleyen, borsada işlem gören "Deutsche Wohnen" çatısı altında tekrar toplanmış bulunmaktadır.

Bizim anlayışımıza göre, şehir idaresine ait bir WBG'nin işlevi kar sağlamakta değil, varoluş tedbirinin bir parçası olarak halk için ödenebilir konutlar hazırlamakta yatar.

Yeni bir komünal konut politikası için ilk adım bu şirketlerin birleştirilmesi ve böylece buna paralel olarak onların hukuki şekillenmelerinin değiştirilmesi, hem de onlara net olarak politik ve sosyal bir görev verilmesi ve saptanması olmalıdır.

Biz bir devlet işletmesi biçimini veya kamu hukukuna göre kurulmuş bir kamu kurumu (AöR) olmasını öneriyoruz. Her iki biçimde de politik kontrol parlamento ve murakıplar kurulunda uygun temsilcilikler biçiminde bay ve bayan kiracıların tarafından sağlanmalıdır.

## **YENİ BİR KOMÜNAL KONUT İNŞAASI İÇİN**

**Kamusal varoluş gerekliliğinin ve sosyal alt yapının bir parçasını teşkil eden "yeni bir komünal konut inşasını" geliştirmek gerekmektedir. Böylesi durumda konutlar özel yatırımcıların kar beklentilerine hizmet etmezler, aksine onlar sosyal mesken tedarikine tabii kılınmalı ve herkes için ödenebilir olmalıdırlar. "Yeni inşaa" teması şu anda yalnız senato ve özel konut şirketleri ve onların kuruluşları tarafından işgal edilmiştir.**

**Bu belgeyle biz şehir toplumunun konut politikası tartışmasına müdahale etmek ve ödenebilir kamusal konut inşası talebini etkili bir şekilde güçlendirmek istiyoruz.**

**Biz bu konuya tüm ilgi duyanları bizimle birlikte şehir politikasında bir yön değişikliği için mücadeleye çağırıyoruz.**

Daha geniş enformasyon ve ilişki için: [www.inkw-berlin.de](http://www.inkw-berlin.de)