

مسکن در برلین
پرسش‌ها و پاسخ‌ها

۱. چند نفر در برلین مستأجر و چند نفر مالک خانه هستند؟
۲. آیا حق اساسی مسکن وجود دارد؟
۳. شرکت‌های ساخت مسکن کدام هستند؟
۴. اجاره‌دهنده‌های خصوصی چه کسانی هستند؟
۵. تعاونی‌های ساخت مسکن کدام هستند؟
۶. چقدر از خانه‌های اجاره‌ای در برلین به شرکت‌های دولتی و تعاونی‌ها تعلق دارند؟
۷. Mietspiegel چیست؟
۸. در سال‌های گذشته در برلین کرایه‌ها چطور تغییر کرده‌اند؟
۹. کرایه و هزینه‌های جانبی از چند درصد درآمد خالص نباید تجاوز کند؟
۱۰. Härtefallregelung برای شرکت‌های خانگی دولتی چیست؟
۱۱. کدام قوانین برای مسکن اهمیت دارند؟
۱۲. سنا و مناطق چه تأثیراتی بر فراهم کردن مسکن مقرون به صرفه دارند؟
۱۳. Vorkaufsrecht (حق پیش‌فروش قانونی) چیست؟
۱۴. Geschütztes Marktsegment (بخش‌بندی محافظت‌شده) چیست؟

۱۵. Milieuschutz (حفاظت محیط) به چه معنی است؟
۱۶. Mietpreisbremse (ترمز هزینه‌ی کرایه) چیست؟
۱۷. Wohnungsberechtigungsschein چیست و چه کسی آن را دریافت می‌کند؟
۱۸. Wohngeld (پول مسکن) چیست و چه کسی آن را دریافت می‌کند؟
۱۹. چه تعداد خانه در برلین وجود دارد که برایشان WBS باید داشت؟
۲۰. "نابرابری در بازار مسکن" چیست؟
۲۱. چه کسانی و به چه دلیل نابرابری را تجربه می‌کنند؟
۲۲. چگونه می‌توان از نابرابری‌ها در امان بود؟
۲۳. مرکز تخصصی Fair mieten – Fair wohnen چه کار می‌کند؟
۲۴. در مواقع تبعیض چه کار می‌توان کرد؟
۲۵. قانون AGG چطور در برابر تبعیض در بازار مسکن محافظت می‌کند؟
۲۶. مشاوره‌ی مستأجران چه حمایت‌هایی را ارائه می‌دهد؟
۲۷. چه کسانی به پناهندگان برای جست‌وجوی مسکن کمک می‌کنند؟
۲۸. LAF چگونه برای جست‌وجوی مسکن کمک می‌کند؟
۲۹. محل اقامت Modular برای پناهندگان چیست؟

۱. چند نفر در برلین مستأجر و چند نفر مالک خانه هستند؟

در سال ۲۰۱۸، ۷/۳ میلیون نفر در برلین در حدود ۲ میلیون خانه زندگی کرده‌اند.

۶/۱ میلیون از این خانه‌ها اجاره‌ای هستند. اغلب افراد در برلین اجاره‌نشین هستند. مستأجران ماهانه مبلغ کرایه به علاوه هزینه‌های جانبی را به کسانی پرداخت می‌کنند که از آن‌ها خانه را اجاره کرده‌اند.



تنها ۱۵ درصد مردم در برلین در خانه‌ای زندگی می‌کنند که مالک آن هم هستند.

به طور میانگین عرضه‌ی ۴۰متر مسکن برای هر نفر مناسب است. میانگین به این معنا است که بعضی از مردم در فضای کوچک‌تری زندگی می‌کنند، در حالی که بعضی دیگر فضای سکونت بیشتری دارند.



۲. آیا حق اساسی مسکن وجود دارد؟

سکونت یکی از نیازهای اساسی انسانی است. سازمان ملل متحد سکونت را به عنوان یکی از حقوق بشر تعریف کرده‌است. این حق در قوانین اساسی آلمان جا داده نشده‌است، اما دولت باید همه‌ی مردم را در داشتن یک مسکن متناسب حمایت کند.

در قوانین برلین حق داشتن مسکن متناسب به عنوان هدف برای دولت در نظر گرفته شده‌است. در برابر قانون، می‌توان ادعا کرد که ”هر انسانی حق داشتن مسکن متناسب را دارد. ایالت امکان ایجاد مسکن متناسب و حفاظت از آن به‌خصوص برای افراد کم‌درآمد و هم‌چنین ساخت املاک مسکونی را فراهم می‌کند“ – قانون اساسی برلین، مورد (۱) ۲۸.



۳. شرکتهای ساخت مسکن کدام هستند؟

شرکتهای مسکن بزرگ که به ساخت، اداره و فروش خانهها مشغولیت دارند. سهامهای آنها معمولاً محلههای بزرگی را تشکیل می دهند. به طور حقوقی می توانند به شکل شرکت سهامی (AG) و یا شرکت با مسئولیت محدود (GmbH) باشند.

اگر شرکتی خود خانه بسازد، به آن شرکت ساخت مسکن می گویند. بعضی از شرکت های مسکن، به عنوان شرکت های سرمایه دار بیشتر از همه به سودآوری تمایل دارند. اما اگر به یک کمون، یک ایالت، یک انجمن مذهبی و یا یک سازمان اجتماعی تعلق داشته باشند، سودآوری دیگر در اولویت نیست؛ مسئولیت آنها این است که مسکن مقرون به صرفه عرضه دهند و به صورت حرفه ای مدیریت کنند.



۴. اجاره‌دهنده‌های خصوصی چه کسانی هستند؟

بخش بزرگی از خانه‌های اجاره‌ای موجود در برلین متعلق به اجاره‌دهندگان خصوصی است که ممکن است شرکت‌های بزرگ مسکن و یا مالکان خصوصی باشند. شرکت‌های بزرگ و خصوصی مسکن غالباً انتظار سوددهی بالایی دارند. این به‌خصوص در مورد شرکت‌های بین‌المللی که در زمینه‌ی مسکن سرمایه‌گذاری می‌کنند صادق است. کرایه‌کردن خانه از اجاره‌دهندگان کوچک می‌تواند یک مزیت به حساب آید؛ روابط معمولاً انسانی‌تر است، چرا که بیشتر آن‌ها به رابطه‌ی خوب با مستأجرانشان اهمیت می‌دهند.



۵. تعاونی‌های ساخت مسکن کدام هستند؟

اصول ساخت مسکن در قالب تعاونی مسئولیت‌پذیری، خودمختاری و خودمدیریتی است. خودمدیریتی به این معنی است که نمایندگان منتخب می‌توانند خواسته‌های تمام اعضا را در گردهمایی نمایندگان مطرح کنند. بیشتر تعاونی‌ها خانه‌های خود را فقط به اعضایشان می‌دهند. هر کس که بخواهد عضو شود، باید یک سهم عضویت بخرد. قیمت‌های آن متفاوت است. شهرداری مناطق می‌توانند برای کسانی که مشمول کمک‌هزینه‌های انتقالی (Transferleistungen) می‌شوند، این هزینه را تقبل کنند. در مقابل این هزینه، اعضا حق سکونت و خدمات دیگر در زمینه‌ی مسکن خواهند داشت.



۶. چقدر از خانه‌های اجاره‌ای در برلین به شرکت‌های دولتی و تعاونی‌ها تعلق دارند؟

در برلین شش شرکت دولتی خانه وجود دارد، که degewo، GESOBAU، این شرکت‌ها به ایالت برلین تعلق دارند. در سال ۲۰۱۸ در مجموع بیش از ۳۰۰.۰۰۰ خانه را مدیریت کرده‌اند.

اینجا یک لیست جامع پیدا خواهید کرد:
<https://inberlinwohnen.de/>



در برلین در حدود ۸۰ تعاونی مسکن هم فعالیت می کنند. آنها در حدود ۲۰۰ هزار خانه را دست دارند که چیزی در حدود ۱۲ درصد تمام خانه های اجاره ای برلین است. تعاونی های کوچکتری هم وجود دارد که فعالیتشان در حد چند خانه است. به علاوه تعاونی های بزرگ سنتی برلین هم وجود دارند که تا چند هزار خانه را صاحب هستند.

اینجا یک لیست جامع پیدا خواهید کرد:

<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/wohnungsbaugenossenschaft/>



۷. Mietspiegel چیست؟

برای تعیین اجاره‌ی مجاز متناسب با اندازه، تجهیزات و موقعیت خانه در شهر، Mietspiegel کمک می‌کند. Mietspiegel از طرف انجمن‌های مستأجران و اجاره‌دهندگان در همکاری با سنا مشخص می‌شود، هر دو سال یک بار بررسی دوباره شده و منتشر می‌شود. اجاره‌دهندگان می‌توانند کرایه را بر اساس Mietspiegel افزایش دهند. اما همزمان مستأجران می‌توانند صحت افزایش اجاره را با کمک Mietspiegel بررسی کنند. از این طریق می‌توان یک نگاه اجمالی به مقایسه‌ی میزان کرایه بر اساس مکان داشت.

اینجا Mietspiegel برای برلین را پیدا می‌کنید (همراه با خدمات پرس‌وجو):

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>



۸. در سال‌های گذشته در برلین کرایه‌ها چطور تغییر کرده‌اند؟

کرایه‌ها در برلین در چند سال گذشته به شدت بالا رفته‌اند. این به خصوص در مورد قراردادهای جدید صدق می‌کند. بیشتر از همه، کرایه‌ی خانه‌های ساخت قدیمی مشمول این قضیه شده‌اند. اما همزمان کرایه‌ی خانه‌های خیلی کوچک و خانه‌های خیلی بزرگ به شدت بالا رفته‌است. فضای زندگی تنگ و اجاره‌های رو به افزایش تنها افراد کم‌درآمد را تهدید نمی‌کند. هم‌چنین برای افراد با درآمد متوسط، پیدا کردن مسکن مقرون به صرفه همواره سخت‌تر می‌شود. کرایه‌های رو به افزایش، پیدا کردن خانه را به خصوص برای افراد با اصلیت غیر آلمانی، خانواده‌های جوان، خانواده‌های بزرگ، افراد مسن، بی‌خانمان‌ها، افراد دچار اعتیاد، افراد از زندان آزاد شده و یا مقروض دشوار می‌کند.



۹. کرایه و هزینه‌های جانبی از چند درصد درآمد خالص نباید تجاوز کند؟

به گفته‌ی انجمن‌های مستأجران و سازمان‌های اجتماعی مجموع هزینه‌های مسکن نباید از یک سوم درآمد خالص (درآمد شخص منهای مالیات) بیشتر باشد. اگر بیشتر باشد، مقداری از درآمد که برای سایر هزینه‌های زندگی باقی می‌ماند، کافی نخواهد بود.

یافتن خانه‌ی مقرون به صرفه به‌خصوص با درآمد کم دشوار است. از این رو حق دریافت کمک مالی برای کرایه‌ی خانه به‌خاطر امنیت اساسی وجود دارد. (سوالات ۱۷ و ۱۸ را ببینید)



۱۰. Härtefallregelung برای شرکتهای خانهای دولتی چیست؟

اگر کرایه بیشتر از یک سوم درآمد مالیات دررفتهی خانوار باشد، می‌توان نزد شرکتهای خانهای دولتی ادعای 'مورد دشوار' کرد. این به این معنا است که خانوارهای مشمول می‌توانند از شرکتهای دولتی درخواست کاهش کرایه کنند. اما لازمه‌ی شناسایی یک 'مورد دشوار' این است که درآمد از میزان مشخصی بالاتر نباشد؛ برای همین باید تمام اعضای خانوار درآمد خود را به شرکت خانهای دولتی نشان دهند. این شامل کودکان، بستگان و زوجهای ازدواج‌نکرده‌ای که در یک خانه زندگی می‌کنند می‌شود. اندازه‌ی خانه هم‌چنین نقش مهمی در تشخیص یک 'مورد دشوار' دارد.

این‌که تحت چه شرایطی شرکت‌های خانگی دولتی مورد دشوار را باید بپذیرند، توافقی است که بین مدیریت سنا برای توسعه‌ی شهری و مسکن و شرکت‌های خانه تنظیم می‌شود. این‌گونه قراردادها بین مالکان خصوصی وجود ندارد.



۱۱. کدام قوانین برای مسکن اهمیت دارند؟

قانون اجاره‌نشینی پیچیده است. انجمن‌های مستأجران و مراکز مشاوره‌ی اجتماعی مربوط به هر منطقه اطلاعات و مشاوره در این مورد ارائه می‌کنند. هرکس با صاحب‌خانه مشکلی دارد و یا بابت فهمیدن نوشته‌ای مربوط به خانه نامطمئن است، باید به این مراکز مراجعه کند. عدم توجه به نامه‌ها و درخواست‌ها می‌تواند موجب از دست دادن خانه شود. قوانین مهم مربوط به اجاره و مسکن در کتاب قوانین شهروندی Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) در پاراگراف‌های ۵۳۵ تا ۵۷۷ آمده است. برای تعاونی‌های مسکن چندین مقررات خاص صدق می‌کند که در قوانین تعاونی‌ها و اساس‌نامه‌هایشان یافت می‌شوند.

در این قوانین حقوق و ضرورت‌های مهمی وجود دارد که زندگی مستأجری را نظم می‌دهند.

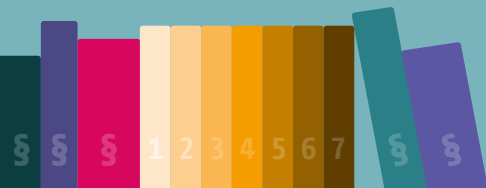


دیگر قوانین مهم مربوط به مسکن به شرح زیر هستند:

- قانون مربوط به رفع خرابی‌های خانه (قانون نظارت بر مسکن (Wohnungsaufsichtsgesetz)). این قانون در صورتی که خانه نقوص زیادی داشته باشد، مهم است.

- قانون فضای سکونت برلین “Wohnraumgesetz Berlin” و قانون فراهم کردن فضای سکونت برلین “Berliner Wohnraumversorgungsgesetz”.

- کسانی که کمک‌هزینه‌های انتقالی (Transferleistungen) دریافت می‌کنند، مقررات اجرایی مربوط به پرداخت کمک‌هزینه‌ها بر اساس Sozialgesetzbuch II و Sozialgesetzbuch XII دارای اهمیت هستند. این مقررات برای مثال اندازه‌ی مجاز خانه و میزان مجاز کرایه‌ی خانه را تعیین می‌کند، در صورتی که کسی کمک‌هزینه‌های اجتماعی مربوط به مسکن از طرف اداره‌ی منطقه و یا جاب‌سنتر دریافت کند.



۱۲. سنا و مناطق چه تأثیراتی بر فراهم کردن مسکن مقرون به صرفه دارند؟

از حدود ده سال پیش تقاضای مسکن مقرون به صرفه در برلین از عرضهای آن بیشتر شده است. سنا تلاش می‌کند ارائه‌ی مسکن را وسعت دهد و حقوق مستأجران را قوی‌تر کند. ساختن سریع خانه‌های با قیمت مناسب نیاز به همکاری دارد؛ سنا و مناطق، زمین و اعتبار را فراهم می‌کنند. شرکت‌های خانهای دولتی و هم‌چنین خصوصی برنامه‌ریزی کرده و خانه‌ها و بخش‌های جدید شهر را می‌سازند. به علاوه از شهروندان در مورد نظرات و پیشنهادهایشان برای مسکن مناسب در برلین پرسیده می‌شود. بعضی وقت‌ها حق پیش‌فروش (Vorkaufsrecht) به مناطق کمک می‌کند تهیه‌ی مسکن مقرون به صرفه را تضمین کنند.



۱۳. Vorkaufsrecht

(حق پیش فروش قانونی) چیست؟

افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن خطر احتکار را بالا می‌برد. خانه‌ها می‌توانند به کالای داد و ستد تبدیل شوند. بسیاری از اجاره‌نشینان از این بابت در خطر هستند. برای به دست آوردن ترکیب اجتماعی جمعیت محلی ساکن، مناطق می‌توانند در برخی نواحی از حق پیش‌فروش استفاده کنند. با این اقدام خانه‌ها را به واسطه‌ی شرکت‌های خانه‌ی شهری تحویل می‌گیرند. مگر آنکه خریداران احتمالی اولیه خود را به مقررات اجتماعی جهت حمایت از کرایه‌نشین متعهد بدانند.



۱۴. Geschütztes Marktsegment

(بخش‌بندی محافظت‌شده) چیست؟

بخش‌بندی محافظت‌شده از طرف سنا به این جهت تنظیم می‌شود که در موارد اضطراری، خانه در دسترس باشد. به این خاطر یک قرار همکاری بین سازمان ایالتی سلامت و امور اجتماعی، ادارات مناطق و عمدتاً شرکت‌های خانگی شهری بسته می‌شود. سال ۲۰۱۸، ۱۳۵۰ واحد مسکن در بخش‌بندی محافظت‌شده (Geschütztes Marktsegment) وجود داشت. رقابت برای این خانه‌ها بالاست. با این وجود بخش‌بندی محافظت‌شده به خیلی از افرادی که در شرایط اضطراری هستند کمک کرده تا خانه پیدا کنند. این قرارداد هم‌چنین تعیین می‌کند که چه کسانی مشمول بخش‌بندی محافظت‌شده می‌شوند و مسیر رسیدن به چنین خانه‌هایی را مشخص می‌کند.

در مورد اینکه آیا کسی در بخش‌بندی محافظت‌شده پذیرفته می‌شود، یک گروه تشخیص امور اجتماعی از طرف اداره کمک‌های اجتماعی برای مسکن تصمیم می‌گیرد.

اداره باید تأیید کند که فردی که برای خانه درخواست داده‌است، با وجود موقعیت اضطراری، توانایی اداره‌ی زندگی خود را دارد. برای پذیرفته‌شدن در بخش‌بندی محافظت‌شده، حق قانونی وجود ندارد.

اطلاعات بیشتر در این مورد را اینجا پیدا می‌کنید:

[https://www.berlin.de/lageso/soziales/
geschuetztes-marktsegment/](https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/)



۱۵. Milieuschutz

(حفاظت محیط) به چه معنی است؟

Milieuschutz یک سند ساخت شهری برای جلوگیری از احتکار و حفظ حقوق است. این سند برای تعیین چارچوب‌های نوسازی مسکن به کار می‌رود. هم‌چنین کرایه‌ی مسکن نوسازی‌شده و بهای اضافی نوسازی را در محدوده‌ی مشخصی نگه‌می‌دارد.

Milieuschutz در پاراگراف ۱۷۲ بند یک شماره‌ی دو از کتاب قانون ساخت‌وساز آمده است و مقرراتی را برای محلاتی تعیین می‌کند که در آن‌ها مشکلات مسکن به شدت بالا است. بدین شکل از جامعه ساکنین محلات را محافظت می‌کند. اما Milieuschutz به حقوق قانونی فردی برای مستأجران نمی‌انجامد.



۱۶. Mietpreisbremse

ترمز هزینه‌ی کرایه چیست؟

در گذشته ممکن بود کرایه‌ها به میزان کمی افزایش یابند. هنگام اجاره دادن دوباره‌ی خانه‌های موجود، Mietpreisbremse افزایش کرایه را تا ۱۰ درصد بیشتر از کرایه‌های قابل مقایسه در مکان‌های مشابه محدود می‌کند.

با این حال، Mietpreisbremse اثری بر میزان اجاره‌ی خانه‌های نوساز و یا خانه‌هایی که برای اولین بار پس از بازسازی کامل اجاره داده می‌شوند ندارد. در اصل Mietpreisbremse فقط در صورتی می‌تواند در نظر گرفته شود که مستأجران حقوق خود را درخواست کنند. کسی که ادعا دارد که اجاره‌اش بیش از حد زیاد است، باید به صورت کتبی نزد صاحب‌خانه اقدام کند و اجاره‌ی مجاز را به او اعلام کند. آن وقت صاحب‌خانه موظف است توضیح دهد و اجاره را متناسب کند. در غیر این صورت می‌توان به دادگاه شکایت کرد.

اینجا اطلاعات بیشتری پیدا می‌کنید:

<https://mieterschutz.bund.de/>



از Mietpreisbremse تا کنون به ندرت استفاده شده است.

۱۷. Wohnungsberechtigungsschein

چيست و چه کسی آن را دریافت می‌کند؟

Wohnungsberechtigungsschein (WBS) تأیید می‌کند که فرد درآمد پایینی دارد. این یک گواهی اداری است که فرد مستأجر به کمک آن می‌تواند اثبات کند که محق است که یکی از خانه‌های اجتماعی (مشمول یارانه‌های عمومی) را دریافت کند.

خانوارهایی که درآمدها از حد مشخصی بیشتر نباشد، حق دریافت این گواهی را دارند.

نزد ادارات خانه و یا در اینترنت اطلاعاتی در مورد محدوددهی درآمدی که سنات مشخص کرده است دریافت می‌کنید:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/
mieterfibel/de/mf_wbs.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml)





۱۸. Wohngeld (پول مسکن) چیست و چه کسی آن را دریافت می‌کند؟

هر کس که درآمدش پایین باشد، حق دریافت Wohngeld را به عنوان کمک مالی دارد. Wohngeld را لازم نیست بازگرداند. این که دقیقاً چه کسانی و به چه میزانی Wohngeld دریافت می‌کنند، بر اساس یک فرمول پیچیده حساب می‌شود. این فرمول تعداد نفرات در خانوار، درآمدشان، یک سری مبالغ معاف از مالیات (Freibeträge) و میزان اجاره سرد را شامل می‌شود.

اطلاعات بیشتری را مانند حساب‌گر Wohngeld اینجا پیدا می‌کنید:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/
wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)



کسانی که کمک هزینه‌ی انتقالی (Transferleistungen) را دریافت می‌کنند، حق ادعای Wohngeld ندارند. قانون‌گذاران این گونه به تصویب رسانده‌اند که کمک هزینه‌ی انتقالی (Transferleistungen) شامل خرج مسکن نیز می‌شوند. در نتیجه کسی که پول بیکاری می‌گیرد، نمی‌تواند علاوه بر آن Wohngeld دریافت کند.

۱۹. چه تعداد خانه در برلین وجود دارد که برایشان WBS باید داشت؟

در برلین حدود ۱۰۰.۰۰۰ خانه وجود دارد که اجاره‌هایشان از طریق کمک‌هزینه‌های عمومی کاهش می‌یابد. به آن‌ها خانه‌های اجتماعی هم گفته می‌شود. برای اجاره‌ی این خانه‌ها تقریباً همیشه WBS لازم است. تنها در شرایط خاص این خانه‌ها را بدون WBS اجاره می‌دهند. در این شرایط این خانه‌ها باید از طرف شهرداری منطقه‌ی مربوطه در دسترس قرار بگیرند. از سال ۲۰۱۴ خانه‌های اجتماعی نوساز هم در دسترس می‌گذارند. اگرچه هنوز در برلین تعداد این خانه‌ها کافی نیست.



۲۰. نابرابری در بازار مسکن چیست؟

نابرابری در بازار مسکن به این معنا است که افرادی هنگام جست‌وجوی خانه، دسترسی و یا استفاده از مسکن مورد تبعیض واقع شوند. این نابرابری به دلیل نسبت دادن ویژگی‌هایی به افراد اتفاق می‌افتد که در قانون عمومی رفتار برابر (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)) به عنوان نشانه‌های تبعیض شناخته می‌شوند. در رابطه با امور مسکن، نابرابری به صورت تبعیض در توزیع خانه و همچنین افزایش به ناحق اجاره برای بعضی از مستأجران اتفاق می‌افتد. نابرابری همچنین می‌تواند در معضلات همسایگی رخ دهد و موجب بازداشتن افراد مورد تبعیض از تأمین مسکن شود. افراد ساکن در ملک شخصی نیز ممکن است مورد تبعیض واقع شوند.



۲۱. چه کسانی و به چه دلیل نابرابری را تجربه می‌کنند؟

اساساً هر کسی ممکن است مورد تبعیض واقع شود! در بازار مسکن، به طور رایج مهاجران از کشورهای مختلف مورد تبعیض هستند. همچنین تک‌سرپرست‌ها، خانواده‌های بزرگ با درآمد پایین، افراد مسن (به‌خصوص خانم‌های مسن)، افراد هم‌جنس‌گرا و ترنس. به علاوه افرادی که در موقعیت اجتماعی به‌خصوصی هستند، مانند نوجوانان با شرایط خاص، افراد دچار بیماری‌های روانی، افراد دچار معلولیت، محکومین به جرایم و بی‌خانمان‌ها تبعیض را تجربه می‌کنند. در حال حاضر در برلین، به‌خصوص به دلیل کمبود مسکن، نیاز به اقدامات اجرایی وجود دارد.

کمبود مسکن رقابت را میان افراد با درآمد کم و متوسط بر سر خانه‌ی مقرون به صرفه بالا می‌برد.



۲۲. چگونه می‌توان از نابرابری‌ها در امان بود؟

مهم آن است که افراد مورد تبعیض حقوق خود را بشناسند و بدانند که در مواردی که نابرابری رخ می‌دهد، چه باید بکنند. کسی که فکر می‌کند مورد تبعیض واقع شده، باید مدارکی برای آن جمع‌آوری کند و حتماً مشاوره بگیرد. یک مشاوره و پشتیبانی ویژه در مورد نابرابری در بازار خانه را “Fair mieten – Fair wohnen” به صورت رایگان و هدفمند (برای کمک به شما) ارائه می‌دهد.

این یک مرکز تخصصی برلینی علیه نابرابری در بازار مسکن

(Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung)

(auf dem Wohnungsmarkt) است.

(www.fairmieten-fairwohnen.de)

این مرکز هم‌چنین مشاوره‌هایی برای کسانی که مورد تبعیض واقع شده‌اند و برگه‌های اطلاعاتی به زبان‌های مختلف ارائه می‌دهد.



۲۳. مرکز تخصصی

Fair mieten – Fair wohnen چه کار می‌کند؟

هدف مرکز تخصصی Fair mieten – Fair wohnen این است که با راهکارها و شبکه‌سازی‌هایی از یک شیوه‌ی اجاره‌دهی به دور از نابرابری در برلین حمایت کند. نابرابری باید در گفت‌وگو با سیاست، مدیریت، ارائه‌دهندگان مسکن و مورد تبعیض واقع‌شدگان مغلوب شود. این مرکز تخصصی از پذیرش دیدگاه مورد تبعیض واقع‌شدگان و آمادگی برای تبادل آنها پشتیبانی می‌کند.

این می‌تواند به افراد تحت تبعیض شجاعت برای عمل بدهد. یک اساس مهم کار “Fair mieten – Fair wohnen”، قانون عمومی رفتار برابر (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz) است.



fair mieten
fair* wohnen

۲۴. در مواقع تبعیض چه کار می‌توان کرد؟

اگر کسی فکر می‌کند مورد تبعیض واقع شده‌است، باید به اعصاب خود مسلط باشد، هرچند عصبانیتش به حق باشد. مهم این است که نگذارید تحریک شوید. سند و شواهد جمع کنید. افکار و خاطرات خود را یادداشت کنید و یک مرکز مشاوره پیدا کنید.

این مراکز بسته به نوع شکایت و تبعیض امکان مداخلات متفاوتی دارند. ممکن است در توافق با فرد مورد تبعیض واقع شده یک شکایت‌نامه تنظیم کنند و از عامل تبعیض توضیح بخواهند. روابط عمومی نیز به اصلاح تصمیمات اجاره‌دهی کمک می‌کند.

اگر شکایات مورد قبول واقع شوند، فرد مورد تبعیض این امکان را دارد که ادعای جبران خسارت کند.

به محدودیت زمانی که برای شکایت دارید توجه کنید.

برای این که بتوانید در صورت لزوم درخواست‌هایتان را به صورت قضایی پیگیری کنید، باید در فاصله‌ی دو ماه بعد از حادثه، یک شکایت‌نامه‌ی جامع و یک ادعائیه بر اساس Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz به دست عامل تبعیض رسیده باشد. پس از آن تا سه سال برای پیگیری شکایات فرصت دارید.

اینجا نمونه‌ای از مراکز ضد نابرابری را پیدا می‌کنید:

[http://www.antidiskriminierungsstelle.de/
DE/Beratung/Handbuch/Anhang/
Musterschreiben/Musterschreiben_node.html](http://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/Beratung/Handbuch/Anhang/Musterschreiben/Musterschreiben_node.html)

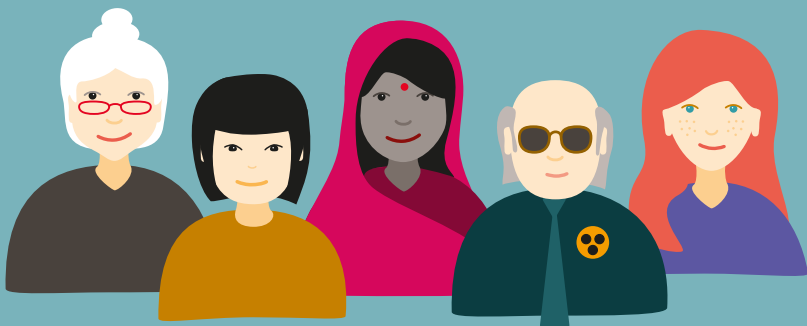


۲۵. قانون AGG چطور در برابر تبعیض در بازار مسکن محافظت می‌کند؟

قانون (AGG) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz برخورد برابر را در تمام موقعیت‌های روزمره، شغلی و هم‌چنین مربوط به مسکن ترویج می‌دهد. نابرابری به طور مستقیم یا غیرمستقیم و یا تبعیض به دلیل پیشینه‌ی قومیتی، جنسیت، دین و یا جهان‌بینی، معلولیت، سن و یا هویت جنسی پذیرفته نیستند. استثنائات کمی را می‌توان تحمل کرد، اگر اساس قانونی به‌خصوصی داشته‌باشند. بدین ترتیب قانون AGG اقدامات مختلفی را بسته به ایجاد و نگهداری ساختار مسکونی پایدار به‌علاوه تناسبات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی متوازن در اختیار می‌گذارد. اما گروه‌های ضدنابرابری این استثنائات را به چالش می‌کشند، چرا که معمولاً به اشتباه تعبیر می‌شوند.

در صورت قانون شکنی، افراد مورد تبعیض حق حذف و الغای برخورد نابرابر و یا جبران مالی خسارت را دارند. اگرچه قانون، رسیدن به مسکن مورد نظر را تضمین نمی‌کند.

قانون AGG تبعیض از روی موقعیت اجتماعی را پوشش نمی‌دهد. همین‌طور تبعیض رایج در بازار مسکن به خاطر زبان به طور مستقیم پوشش داده نمی‌شود. در نتیجه‌ی این امر است که این گونه موارد تبعیض تا کنون به ندرت پیگیری قانونی شده‌اند.



۲۶. مشاوره‌ی مستأجران چه حمایت‌هایی را ارائه می‌دهد؟

تمامی سازمان‌های اجاره دهنده به اعضای خود در مورد سؤالات مربوط به حقوق اجاره‌نشینی و در صورت تبعیض کمک می‌کنند. مشاوره‌ی مستأجران شامل مکاتبه با صاحب‌خانه، حمایت از حقوق اجاره‌نشینی برای پروسه‌های قانونی و اطلاع‌رسانی در مورد حقوق اجاره‌نشینی و سیاست‌های مسکن می‌شود.

سازمان‌های مستأجران کمک می‌کنند که تمایلات و سیاستها در بازار مسکن مشترکاً به نتیجه برسد. این سازمان‌ها در برابر تبعیض‌ها در حقوق اجاره‌نشینی و تنظیم اجاره‌نامه حمایت می‌کنند و در جهت توسعه‌ی بازار خانه در برلین اطلاع‌رسانی می‌کنند. اطلاعاتی را در مورد سازمان‌های بزرگ مستأجران در برلین که برای مشاوره باید در آن‌ها عضو شد اینجا پیدا می‌کنید:

<https://www.berliner-mieterverein.de/wir-ueber-uns/beratungszentren.htm>



[https://www.bmgev.de/beratung/
beratungsstellen.html](https://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)

علاوه بر این، تمام ادارات مناطق از سال ۲۰۱۸/۲۰۱۹ مرکز مشاوره‌ی رایگان برای مستأجران ارائه می‌دهند. مرکز مصرف‌کنندگان برلین Verbraucherzentrale Berlin در مورد بدهی‌های انرژی، مشاوره‌ی رایگان می‌دهد:

[https://www.verbraucherzentrale-berlin.de/
25165-energie/energieschuldenberatung](https://www.verbraucherzentrale-berlin.de/25165-energie/energieschuldenberatung)

معمولاً در محله‌ها هم خدمات مشاوره‌ی رایگان وجود دارد، برای مثال در دفتر Quartiersmanagement (مدیریت محله)

[https://www.quartiersmanagement-berlin.de/
quartiere.html](https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere.html)

در مراکز مناطق شهری و یا در گروه‌های پیشگام و خودجوش مربوط به سیاست مسکن در Kreuzberg، Neukölln و Friedrichshain.





۲۷. چه کسانی به پناهندگان برای جست و جوی مسکن کمک می‌کنند؟

مرکز خوش‌آمدگویی برلین Willkommenszentrum Berlin، اطلاعاتی در مورد جست‌وجوی خانه به زبان‌های متعدد ارائه می‌دهد. می‌توان حضوراً به این مرکز مراجعه کرد (Potsdamer Straße 65, 10785 Berlin-Mitte) و یا بر روی صفحه‌ی اینترنتی، اطلاعاتی در مورد گروه‌های حمایتی داوطلبانه پیدا کرد.

[https://www.berlin.de/willkommenszentrum/
/wohnen/wohnungssuche](https://www.berlin.de/willkommenszentrum/wohnen/wohnungssuche)



این‌ها با هم در “Netzwerk Wohnungssuche” (شبکه‌ی

جست‌وجوی مسکن) و با Berliner Flüchtlingsrat

(شواری پناهندگان برلین) کار می‌کنند. Willkommenszentrum (مرکز

خوش‌آمدگویی) به صورت منظم جلسات اطلاعات‌دهی برای حمایت‌کنندگان

برگزار می‌کند. برخی از مناطق در پروژه‌هایی سرمایه‌گذاری می‌کنند که

جست‌وجوی خانه‌ی پناهندگان را حمایت می‌کنند و در اداره‌ی خود مشاغلی

را به این منظور اختصاص داده‌اند. هم‌چنین اداره‌ی ایالتی امور پناهندگان

(LAF)، پناهندگان را در جست‌وجوی مسکن حمایت می‌کند (برای اطلاعات

در مورد LAF سوال ۲۸ را ببینید).

۲۸. LAF چگونه برای جست‌وجوی مسکن کمک می‌کند؟

Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (اداره‌ی ایالتی امور پناهندگان) در آگوست ۲۰۱۶ تأسیس شده است. این اداره به تمامی مسائل در مورد نگهداری، مراقبت و محل اقامت پناهجویان رسیدگی می‌کند. مرکز خدمات آن اطلاعاتی در مورد زندگی در اقامت‌گاه‌ها و جست‌وجوی خانه در اختیار می‌گذارد. برای پناهجویانی که هنوز از جاب‌سنتر حمایت نمی‌شوند، این اداره خرج مسکن را تقبل می‌کند. لازمه‌ی آن "موافقت عمومی با کرایه‌ی مسکن" از طرف LAF است. یک بخش از خانه‌هایی که LAF عرضه می‌کند، از مخزن شرکت‌های خانگی شهری می‌آید.

این شرکت‌ها یک سهم مشخص از خانه‌هایی را که خالی می‌شوند، در اختیار پناهندگان می‌گذارند.





۲۹. محل اقامت Modular برای پناهندگان چیست؟

محل اقامت Modular برای پناهندگان (MUFs) اقامتگاه‌ها و یا ساختمان‌هایی هستند که به خاطر شیوهی ساخت آسانی که دارند در مدتی خیلی کوتاه ساخته می‌شوند. همه‌ی آن‌ها نقشه‌ی مشابهی دارند. افراد و یا خانواده‌های متعددی حمام و دست‌شویی، آشپزخانه و فضاهای اشتراکی را با هم تقسیم می‌کنند. هر اقامت‌گاه توسط یک موسسه اداره می‌شود و تقریباً ۴۵۰ نفر ظرفیت دارد. پناهندگان باید اینجا به صورت موقتی زندگی کنند، تا وقتی که خانه‌ی خود را پیدا کنند. برای تقویت حس جمعی در همسایگی اقامتگاه‌های بزرگ پناهندگان، سنا برنامه‌ی „Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“ (BENN) را ایجاد کرده‌است.

اینجا اطلاعاتی در مورد BENN پیدا می‌کنید:

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/
staedtebau/foerderprogramme/benn/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/benn/)



نویسندگان

Fanny Thevissen و Thomas Knorr-Siedow, Christiane Droste

انتشارات

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

www.fairmieten-fairwohnen.de

Landesstelle
für Gleichbehandlung –
gegen Diskriminierung



Senatsverwaltung
für Justiz, Verbraucherschutz
und Antidiskriminierung

be  **Berlin**

مرکز تخصصی (Fachstelle)
حمایت می‌شود از طرف

Berliner Mieterverein e. V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin

www.berliner-mieterverein.de

Berliner Landeszentrale für politische Bildung, Amerika Haus,

Hardenbergstraße 22 – 24, 10623 Berlin

ساعات کاری مرکز مراجعه: دوشنبه‌ها، چهارشنبه‌ها، پنج‌شنبه‌ها و جمعه‌ها ساعت ۱۰ تا ۱۸

www.berlin.de/politische-bildung

Die Beauftragte des Senats
für Integration und Migration

Senatsverwaltung
für Integration, Arbeit
und Soziales

be  **Berlin**

ترجمه به فارسی را / Die Beauftragte des Berliner Senats für Integration und Migration

Willkommenszentrum Berlin حمایت مالی کرده است.

ترجمه‌ی نسخه‌ی آلمانی به فارسی: فائزه رستگار

صفحه‌بندی و گرافیک: **minkadu Kommunikationsdesign, Berlin**

فائزه رستگار با همراهی امین بنی‌طبا و سعید بهبهانی‌نیا

برلین، دسامبر ۲۰۱۹

