

السكن في برلين أسئلة وأجوبة

1. كم يبلغ عدد من يسكنون في برلين كمستأجرين وكم يبلغ عدد من يمتلكون سكنا خاصا؟
2. هل يوجد قانون أساسي بشأن السكن؟
3. ماهي شركات بناء المساكن؟
4. ما هو المؤجر المستقل؟
5. ماهي الجمعيات التعاونية لبناء المساكن؟
6. كم تبلغ نسبة مساكن الدولة والجمعيات التعاونية من إجمالي المساكن المستأجرة في برلين؟
7. ما هو دليل الإيجارات – Mietspiegel؟
8. كيف تطورت قيمة الإيجارات في برلين في السنوات الماضية؟
9. ماهي نسبة الدخل الصافي التي لا يجب أن يتجاوزها الإيجار والمصروفات الإضافية؟
10. ما هي قواعد تنظيم الحالات الخاصة – Härtefallregelung لدي شركات الإسكان التابعة للدولة؟
11. ما هي القوانين ذات الأهمية فيما يخص السكن؟
12. ماهي إمكانيات كل من مجلس الشيوخ والأحياء للتاثير من أجل توفير سكن بإيجار معقول؟
13. ما هو معنى حق الشفعة القانوني – Vorkaufsrecht؟
14. ما هو القطاع المحمي من السوق – Geschützte Marktsegment؟

15. ماذا تعني حماية الأحياء ذات السمات الخاصة – Milieuschutz؟
16. ما هي مكابح الإيجار – Mietpreisbremse؟
17. ماهي وثيقة الحصول على شقة مدعومة – Wohnberechtigungsschein WBS ومن يمكنه الحصول عليها؟
18. ما هي إعانة السكن – Wohngeld ومن يمكنه الحصول عليها؟
19. ما هو عدد الشقق الموجودة في برلين المخصصة لحائزي وثيقة الحصول على شقة مدعومة؟
20. ماذا يعني «التمييز في سوق الإسكان» – Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
21. من يتعرض للتمييز وما أسبابه؟
22. كيف يمكن أن يحمي من يتعرض للتمييز نفسه؟
23. ما الذي يقوم به مركز «إيجار عادل وإسكان عادل»؟
24. ما الذي يمكن أن يقوم به الشخص في مواجهة التمييز؟
25. كيف يوفر القانون العام للمساواة الحماية من التمييز في سوق السكن؟
26. ما هي الحماية التي توفرها الاستشارة الموجهة للمستأجرين؟
27. من يقدم الدعم للاجئين عند البحث عن سكن؟
28. كيف تقدم دائرة الولاية لشؤون اللاجئين – LAF المساعدة عند البحث عن سكن؟
29. ماهي وحدات إقامة اللاجئين Modulare Unterkunft؟

1. كم يبلغ عدد من يسكنون في برلين كمستأجرين وكم يبلغ عدد من يمتلكون سكنا خاصا؟

في عام 2018 عاش في برلين 3.7 مليون نسمة في نحو مليوني شقة.
بلغ عدد الشقق المستأجرة منها 1.6 مليون شقة ولذا تعد برلين «مدينة
مستأجرين». وتسدد المستأجرات والمستأجرون إيجارا شهريا وكذلك
مصاريف إضافية ونفقات إدارية لمن يستأجرون منهم سكنهم.



ويسكن 15% فقط من سكان برلين في سكن يمتلكونه.

ويعد سكنا مساحته في المتوسط 40 مترا مربعا مناسباً لشخص واحد،
بمعنى أن بعض الناس يعيشون في مسكن ضيق وآخرون في مسكن واسع
المساحة جداً.



2. هل يوجد قانون أساسي بشأن السكن؟

السكن احتياج أساسي للإنسان. وأقرت الأمم المتحدة السكن كواحد من حقوق الإنسان. ولا يتضمن الدستور الألماني هذا الحق. لكن الدولة يجب أن تدعم كل الناس بشأن الحصول على سكن مناسب. وينص دستور برلين على أن الحق في سكن مناسب هدف للدولة. ولا يمكن لأحد أن يعارض هذا الحق أمام القضاء.

«لكل إنسان الحق في سكن مناسب. وتدعم الولاية توفير وصيانة السكن المناسب على الأخص لذوي الدخل المحدود وكذلك بناء المساكن.»
دستور برلين، المادة 28 – الفقرة 1.



3. ماهي شركات بناء المساكن؟

تعمل شركات الإسكان الكبيرة في مجال بناء وإدارة المساكن أو بيعها. وتشمل استثماراتها غالباً بناء أحياء سكنية كبيرة. وأشكالها القانونية تشمل على سبيل المثال الشركات المساهمة (AG) والشركات ذات المسؤولية المحدودة GmbH. وعندما تقوم ببناء المساكن بنفسها يطلق عليها اسم «شركات بناء المساكن».

وتعد بعض شركات الإسكان شركات رأسمالية تستهدف قبل كل شيء تحقيق الأرباح. ولكن هذه الشركات حين تكون تابعة للإدارات المحلية أو الولاية أو الكنيسة أو مؤسسات اجتماعية فلا تعتبر الأرباح من أولوياتها. فمهمتها هي توفير مساكن بأسعار معقولة وإدارتها بشكل احترافي.



4. ما هو المؤجر المستقل؟

يقع الجانب الأكبر من المساكن في برلين في حوزة مؤجرات ومؤجرين من القطاع الخاص. وقد يكونون شركات إسكان أو مالكا مستقلا. وعادة ما يكون لشركات الإسكان الكبيرة توقعات عالية للربح. وهذا ينطبق بشكل خاص على الشركات العالمية التي تستثمر في مجال السكن. ولذا ربما يكون من الأفضل استئجار مسكن من مؤجرات ومؤجرين أفراد مستقلين فالعلاقة معهم غالبا ما تكون شخصية بدرجة أكبر حيث أنهم يولون اهتماما بالعلاقة الطيبة مع المستأجرات والمستأجرين لمساكنهم.



5. ماهي الجمعيات التعاونية لبناء المساكن؟

تعد المسؤولية المستقلة والإدارة الذاتية والقرار المستقل أساس عمل الجمعيات التعاونية لبناء المساكن. وتعني الإدارة المستقلة أن الممثلين المنتخبين يمكنهم أن يعبروا عن مصالح الأعضاء في المجالس التي تمثلهم. وتعرض معظم الجمعيات التعاونية مساكنها فقط للأعضاء بها. وعلى من يريد الحصول على العضوية بها أن يشتري أسهم عضوية تتباين قيمتها. ويمكن لمن يتلقى مساعدات من الدولة أن تتحمل مكاتب الأحياء سداد هذه القيمة بدلا عنه. ويكون للعضو الحق في السكن والخدمات الخاصة بالإسكان في مقابل العضوية.



6. كم تبلغ نسبة مساكن الدولة والجمعيات التعاونية من إجمالي المساكن المستأجرة في برلين؟

توجد في برلين ست شركات إسكان تابعة للدولة وتمتلكها ولاية برلين، وهي:
Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND و WBM, Degewo,
GESOBAU وكانت تدير 300 ألف مسكن في عام 2018 تشكل نحو سدس
المساكن في برلين.

ويمكنكم الحصول على معلومات تفصيلية
في رابط الإنترنت التالي:

<https://inberlinwohnen.de/>



ويوجد أيضا ما يزيد عن 80 جمعية تعاونية للإسكان في برلين تمتلك نحو 200 ألف مسكن تشكل 12% من المساكن المستأجرة في برلين. ومن بينها جمعيات صغيرة تمتلك منازل محدودة. وتوجد أيضا جمعيات إسكان برلينية راسخة تمتلك ألقا من المنازل.

ويمكنكم الحصول على معلومات تفصيلية في الرابط التالي:

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



7. ما هو دليل الإيجارات – Mietspiegel؟

يساعد دليل الإيجارات في برلين على اختبار مصداقية قيمة الإيجار بالنسبة لمساحة المساكن وتجهيزاتها وموقعها في المدينة. وتعدده اتحادات المستأجرين والمؤجرين بالتعاون مع مجلس الشيوخ وتتم كل عامين مراجعته وإعلانه. ويمكن للمؤجرات والمؤجرين أن يقبلوا ارتفاعا في الإيجارات مؤسسا على دليل الإيجارات. وفي الوقت نفسه يمكن للمستأجرات والمستأجرين بمساعدة دليل الإيجارات التأكد من القيمة التي ارتفع إليها الإيجار. وهو يوفر نظرة عامة على تحديد الإيجار بشكل مقارن في كل موقع سكني.

وفي رابط الإنترنت التالي يمكنكم معرفة دليل الإيجارات في برلين (مع وجود خدمة للاستعلامات):

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/
wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)



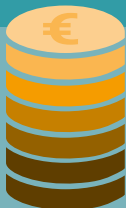
8. كيف تطورت قيمة الإيجارات في برلين في السنوات الماضية؟

ترتفع قيمة الإيجارات في برلين منذ بضع سنوات بدرجة كبيرة. وهذا ينطبق بشكل خاص على الإيجارات الحديثة. وتتأثر كذلك بشكل أقوى الإيجارات في المباني القديمة. وكذلك ارتفعت أيضا إيجارات المساكن الصغيرة والكبيرة على حد سواء. ولا تهدد ندرة المساكن وارتفاع قيمة الإيجارات محدودي الدخل وحدهم ولكن أيضا يصبح يوما بعد يوم بالنسبة لذوي الدخل المتوسطة الحصول على سكن بإيجار معقول أمرا صعبا للغاية. وتجعل قيمة الإيجارات الآخذة في الارتفاع إيجاد مسكن أمرا شديدا الصعوبة وبشكل خاص بالنسبة لمن هم من أصل غير ألماني وللعائلات الشابة والعائلات الكبيرة ولكبار السن وللمن لا يحوزون سكنا ومن يعانون من الإدمان ومن قضى عقوبة سجن والمدينون.



9. ماهي نسبة الدخل الصافي التي لا يجب أن يتجاوزها الإيجار والمصروفات الإضافية؟

تقول روابط المستأجرين والاتحادات الاجتماعية إن إجمالي تكاليف السكن يجب أن لا تتجاوز قيمتها ثلث الدخل الصافي (الدخل بعد خصم التزامات الضمان الاجتماعي والضرائب). وحال ارتفاعها عن ذلك سيتبقى مبلغ أقل من الدخل للنفقات الأخرى. ويعد إيجاد شقة بسعر معقول أمراً أكثر صعوبة بالنسبة لذوي الدخل المحدود. ولذا يتوفر الحق في الحصول على إعانة السكن – Wohngeld وبدل السكن – Mietzuschuss عبر التأمين الأساسي للمعيشة – Grundsicherung. (انظر رقم 17 و 18)



10. ما هي قواعد تنظيم الحالات الخاصة – Härtefallregelung لدي شركات الإسكان التابعة للدولة؟

يمكن طلب اعتبار الأمر كحالة خاصة لدى شركات الإسكان التابعة للدولة عند تجاوز قيمة الإيجار ثلث الدخل الصافي لأفراد المنزل. وهو ما يعني أن أفراد المنزل يمكنهم تقديم طلب لتخفيض الإيجار. ويتطلب للاعتراف بالحالة الخاصة أن لا يتجاوز الدخل حدودا معينة ولذا يجب على كل أفراد المنزل أن يقدموا ما يثبت دخلهم لشركة الإسكان. وينطبق هذا على الأطفال والأقارب وشريك أو شريكة الحياة دون زواج الذين يقيمون في منزل واحد. ولمساحة السكن أيضا دور هام في تقرير استحقاق الحالة الخاصة.

ويحدد اتفاق للتعاون بين «مجلس شيوخ تطوير المدينة والسكن» وشركات الإسكان القواعد التي يجب أن تقرر بموجبها شركات الإسكان التابعة للدولة قبول الحالات الخاصة. ولا توجد مثل هذه القواعد لدى الملاك من القطاع الخاص.



11. ما هي القوانين ذات الأهمية فيما يخص السكن؟

قوانين الإيجار معقدة. وتوفر روابط المستأجرين وكذلك مكاتب الأحياء لاستشارات الإيجار والشؤون الاجتماعية معلومات واستشارات بهذا الشأن، يمكن أن يلجأ إليها من يواجه مشاكل مع المؤجرين والمؤجرات أو من لا يكون متأكدًا من أن مراسلاته بشأن السكن ستفهم بشكل صحيح. قد يؤدي عدم العناية بالخطابات والطلبات إلى خسارة السكن. ويتضمن القانون المدني الألماني Bürgerliches Gesetzbuch BGB في مواد من 535 إلى 577 أهم القواعد المنظمة للإيجارات والسكن. وهناك مواد أخرى تختص بجمعيات الإسكان التعاونية ينص عليها قانون الجمعيات التعاونية وتشكيلها. وتضم هذه القوانين أهم الحقوق والواجبات التي تنظم السكن بالنسبة للمستأجرين والمستأجرين.

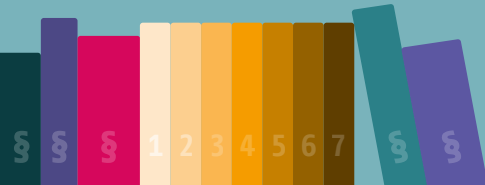


ومن القوانين الأخرى الهامة بشأن السكن:

• قانون الرقابة على الإسكان – Wohnungsaufsichtsgesetz.
وهذا القانون على درجة من الأهمية في حال النقص الحاد في المساكن.

• قانون الأماكن السكنية – Wohnraumgesetz Berlin
وقانون توفير المساكن في برلين – Berlin Wohnraumversorgungsgesetz

وهما يتضمنان قواعد السكن الاجتماعي في ولاية برلين. وتعد القواعد المطبقة لدعم الضمان الاجتماعي حسب الكتاب الثاني والثاني عشر من قانون الضمان الاجتماعي Sozialgesetzbuch II – Sozialgesetzbuch XII هامة لدى من يتلقون الدعم الاجتماعي. فهي على سبيل المثال تنظم المساحة التي يجب أن يكون عليها السكن وقيمة إيجاره في حالة الشخص الذي يتلقى مساعدات مالية من قبل دعم السكن الاجتماعي التابع لإدارات الأحياء أو من مكتب العمل.



12. ماهي إمكانيات كل من مجلس الشيوخ والأحياء للتأثير من أجل توفير سكن بإيجار معقول؟

يعد الطلب أكبر من العرض على السكن ذي السعر المناسب منذ 10 سنوات في برلين. ويبذل مجلس الشيوخ جهوداً من أجل زيادة العروض من الشقق وتدعيم حقوق المستأجرين والمستأجرين. ومن أجل الإسراع في بناء مساكن بتكلفة معقولة يهدف التعاون المشترك بين مجلس الشيوخ وإدارات الأحياء إلى توفير الأرض والتمويل المناسبين. وتقوم شركات الإسكان التابعة للدولة ومثيلتها الخاصة بتخطيط وبناء منازل وأحياء سكنية جديدة. وسيتم استطلاع رأي المواطنين والمواطنين بشكل أكبر وطلب اقتراحاتهم لما يجب أن يكون عليه السكن الجيد في برلين. وأحياناً يساعد حق الشفعة القانوني - Vorkaufsrecht وإدارات الأحياء على ضمان توفير مساكن بسعر مناسب.

13. ما هو معنى حق الشفعة القانوني – Vorkaufsrecht؟

يزيد ارتفاع الأسعار في سوق السكن من قوة مخاطر المضاربة. فالمساكن يمكن أن تصبح سلعا للتجارة. ويتعرض الكثير من المستأجرين والمستأجرين بسبب شراء المنازل لخطر إجلائهم عن السكن. ويجوز لإدارات الأحياء ممارسة حق الشفعة القانوني في مناطق معينة من أجل الحفاظ على النسيج الاجتماعي للسكان المقيمين منذ زمن. وعندما تقوم بذلك تنتقل إليها ملكية المنازل ممثلة بشركات الإسكان التابعة للدولة. وبهذا تكون الأولوية للمشتريات والمشتريين الملتزمين بالواجبات الاجتماعية تجاه حماية العلاقات الإيجارية.



14. ما هو القطاع المحمي من السوق – Geschützte Marktsegment؟

أنشأ مجلس الشيوخ القطاع المحمي من السوق من أجل أن يتم توفير سكن في حالة الطوارئ الخاصة بالإسكان. ولتحقيق هذا تم عقد اتفاق بين دائرة الصحة والشؤون الاجتماعية وكذلك الأحياء وغالبية شركات الإسكان التابعة للدولة. وبلغ عدد المساكن في قطاع السوق المحمي 1.350 مسكناً في عام 2018. وتوجد منافسة شديدة على هذه المساكن. ورغم ذلك فإن هذا القطاع يقدم المساعدة لكثير من الناس لاستئجار سكن في حالة الطوارئ.

ويحدد هذا الاتفاق أيضاً من يطبق عليه نظام قطاع السوق المحمي ويحدد كيف يكون طريق الحصول على هذا النوع من المساكن. ويتم تقرير ما إذا كان يمكن لأحد أن يسجل في قطاع السوق المحمي حسب تقديرات الأخصائي الاجتماعي من خلال مكتب دعم السكن الاجتماعي.

وعلى هذا المكتب أن يؤكد أن الشخص الذي يطلب السكن يكون - على الرغم من حالة الطوارئ - قادرا على إدارة حياته والشؤون المنزلية بشكل مستقل. ولا يوجد حق قانوني للقبول في قطاع السكن المحمي.

ويوجد في رابط الإنترنت التالي مزيد من المعلومات:

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



15. ماذا تعني حماية الأحياء ذات السمات الخاصة – Milieuschutz؟

حماية الأحياء ذات السمات الخاصة هي أداة حكومية في مجال البناء للتغلب على الإزاحة والمضاربة. ويلجأ إليها من أجل تحديد قواعد تجديد السكن. وكذلك لإبقاء إيجار المساكن المجددة والزيادات الخاصة بالتجديد في نطاق حدود معينة.

ويتضمن قانون البناء في المادة 172 الفقرة الأولى - رقم 2 على حماية الأحياء ذات السمات الخاصة. وهو يقرر تدابير بشأن الأحياء التي تشهد بشكل خاص مشاكل شديدة في السكن. ويحمي التركيبة الاجتماعية للأحياء. ولكنه لا يتضمن حقوقاً قانونية تخص المستأجرات والمستأجرين.



16. ما هي مكابح الإيجار – Mietpreisbremse؟

كان يمكن فيما مضى زيادة الإيجارات بدرجة طفيفة. وتحدد مكابح الإيجارات زيادة الإيجار بما لا يتجاوز 10% من الإيجار السابق مقارنة بالإيجارات في المنطقة. ولكن هذا لا ينطبق على المباني الجديدة أو التي تُؤجر لأول مرة بعد تجديلات شاملة.

وبشكل عام تطبق مكابح الإيجار فقط حين تطالب المستأجرات والمستأجرون بهذا الحق. وعلى من يعتقد أن الإيجار مرتفع أن يقدم هذا كتابة للمؤجرة أو المؤجر. ويجب كذلك أن يخطر بقله قيمة الإيجار المسموح بها ويجب على المؤجر حينذاك أن يوضح السبب أو أن يعدل الإيجار. وخلاف ذلك يمكن للمؤجر اللجوء للقضاء.

توجد معلومات عن مكابح الإيجار في رابط الإنترنت التالي:

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



وحتى الآن تستخدم مكابح الإيجار بشكل محدود.

17. ماهي وثيقة الحصول على شقة Wohnberechtigungsschein – مدعومة WBS ومن يمكنه الحصول عليها؟

تؤكد وثيقة الحصول على شقة مدعومة أن حائزها محدود الدخل وهي شهادة حكومية تساعد المؤجر على إثبات أن له الحق في الحصول على سكن مدعوم من المال العام (الإسكان الاجتماعي).

وبنال الحق في وثيقة الحصول على شقة مدعومة أفراد المنازل الذين يقل دخلهم بشكل كبير عن حد معين.

ويمكن الحصول على معلومات بشأن حدود الدخل التي يقررها مجلس الشيوخ لدى مكاتب الإسكان وكذلك رابط الإنترنت التالي:

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





18. ما هي إعانة السكن – Wohngeld ومن يمكنه الحصول عليها؟

لمحدودي الدخل الحق في طلب إعانة السكن كمنحة. ولا يتوجب عليهم ردها. ويتم تقرير حق الحصول علي إعانة السكن وحساب قيمتها الفعلية عبر عملية معقدة تشمل حساب عدد الأفراد المقيمين في السكن ودخولهم وحد الإعفاء الضريبي والإيجار الصافي.

يوجد مزيد من المعلومات وأداة لحساب إعانة السكن في رابط الإنترنت التالي:

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



وليس لمن يتلقون المساعدات الإجتماعية من الدولة الحق في الحصول على دعم من قبل إعانة السكن حيث أن المشرع قرر أن تكاليف السكن تتضمنها المساعدات الاجتماعية. ومن يتلقى المساعدات بموجب إعانة البطالة الثانية – Arbeitslosengeld II ليس له الحق في الحصول على إعانة سكن إضافية.

19. ما هو عدد الشقق الموجودة في برلين المخصصة لحائزي وثيقة الحصول على شقة مدعومة؟

يوجد في برلين نحو 100 ألف شقة يخفض إيجارها عبر منح عامة. وتسمى أيضاً بالسكن الاجتماعي. ومن الضروري حياة وثيقة الحصول على شقة مدعومة للتمكن من استئجارها. ويمكن في حالات خاصة فقط استئجارها دون هذه الوثيقة ويجب على مكاتب الأحياء في برلين تخصيص هذه الشقق من أجل هذا الغرض.

وبدأ منذ عام 2014 استئناف دعم تشييد المساكن الاجتماعية الجديدة. وعلى الرغم من ذلك يستمر النقص في هذا النوع من المساكن في برلين ولفترة ممتدة.



20. ماذا يعني «التمييز في سوق الإسكان» Diskriminierung auf dem – ?Wohnungsmarkt

يعني التمييز في سوق الإسكان التفرقة السلبية بين من يبحثون عن سكن أو من ينتقلون إليه أو من يستخدمون السكن. ويكون التمييز -بين أمور عدة أخرى- عن طريق تحديد مواصفات يعدها القانون العام للمساواة في التعامل – Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz AGG – مواصفات تمييزية. وهي موجودة في مجال السكن عن طريق التمييز في توزيع الشقق وكذلك رفع قيمة الإيجارات بشكل غير عادل لمستأجرين ومستأجرات دون غيرهم. ويتعلق أيضا بالمنازعات بين الجيران ويؤثر على المتضررين كعائق أمام نيل نصيبهم من خدمات الإسكان. وقد يتعرض له حتى من يسكنون في مسكن يمتلكونه.



21. من يتعرض للتمييز وما أسبابه؟

يمكن لأي شخص بشكل عام التعرض للتمييزا ويعاني منه في سوق السكن بشكل متكرر المهاجرات والمهاجرون من أصول متنوعة. ويتعرض له أيضا المعيلات والمعيولون الوحيدون والعائلات الكبيرة ذات الدخل المحدود والمسنون (على الأخص النساء المسنات) والمثليون والمثليات وعابرو الجنس. وكذلك يتعرض للتمييز من يمرون بظروف إجتماعية خاصة مثل ذوي الاحتياجات الخاصة والشباب الأكثر عرضة للتمييز وذوي الاضطرابات النفسية ومن قضاوا عقوبة السجن والذين بلا مأوى.

وتواجه برلين حاليا بشكل خاص ضرورة معالجة نقص المساكن. حيث تتزايد المنافسة من قبل ذوي الدخل المتوسط والمحدود على السكن ذي السعر المعقول.



22. كيف يمكن أن يحمي من يتعرض للتمييز نفسه؟

من المهم أن يعرف من يتعرض للتمييز حقوقه وما الذي يجب أن يقوم به. على من يعتقد أنه يتعرض للتمييز أن يجمع الشواهد على ذلك وأن يطلب الاستشارة في كل الأحوال. ويقدم مشروع «إيجار عادل وإسكان عادل» – Fair mieten – Fair wohnen استشارة ودعم خاص مجاني ومنحاز حال التمييز في سوق السكن. وهو المركز البرليني المتخصص ضد التمييز في سوق السكن. هنا رابط الانترنت لموقع «مركز برلين للنصائح والمشورة ضد التمييز في سوق الإسكان»:

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung
auf dem Wohnungsmarkt
(www.fairmieten-fairwohnen.de)

وهو يقدم الاستشارة للمتضررين ومعلومات
مطبوعة بلغات مختلفة.



23. ما الذي يقوم به مركز «إيجار عادل وإسكان عادل»؟

هدف المركز هو دعم إيجاد علاقات إيجارية دون تمييز في برلين عبر التشبيك ووضع استراتيجية. حيث يتم التغلب على التمييز عبر الحوار مع السياسيين والإدارات ومؤجري المساكن ومن يعانون من التمييز. ويطلب المشروع المتخصص شريكاته وشركاءه في الحوار بقبول وجهات نظر المتعرضين للتمييز وأن يكونوا مستعدين للوساطة.

وهذا يمكنه أن يشجع المعنيين على معالجة الأمر. وبعد القانون العام للمساواة في التعامل من الأساسات المهمة لعمل المركز.



fairmieten
fair*wohnen

24. ما الذي يمكن أن يقوم به الشخص في مواجهة التمييز؟

يجب علي المرء حال شعوره بالتمييز أن يحتفظ بهدوء أعصابه حتى مع وجود مبرر للغضب. فمن المهم ألا يمنح بنفسه الفرصة لاستفزازه. يجب جمع الأدلة ومخاطبة الشهود وتسجيل ما حدث كتابة من الذاكرة والبحث عن مراكز الاستشارات وهي يتوفر لديها إمكانيات مختلفة للتدخل حسب نوع الشكوى ونوع التمييز.

وهو ما يمكن بعد موافقة المعنيين صياغة شكوى بشأن التمييز ومطالبة من قام به بتوضيح موقفه. ويمكن كذلك للعمل العام أن يلعب دورا في تصويب قرارات المؤجرين.

وعندما لا تؤدي الشكاوى لنتيجة، يكون للمتضررين فرصة إقامة دعوى للحصول على تعويض مالي أو مقابل للضرر.

برجاء الانتباه إلى المهلة الزمنية

من أجل ضمان الحق في متابعة الإجراءات القانونية يجب أن يتسلم المتسبب شكوى مفصلة بشأن واقعة التمييز خلال شهرين من حدوث الواقعة طبقاً للقانون العام للمساواة في التعامل وبعدها يحق للمتضرر التقدم للقضاء خلال ثلاثة أعوام.

يوجد في رابط الإنترنت التالي نموذج للشكوى أعده مشروع مواجهة التمييز:

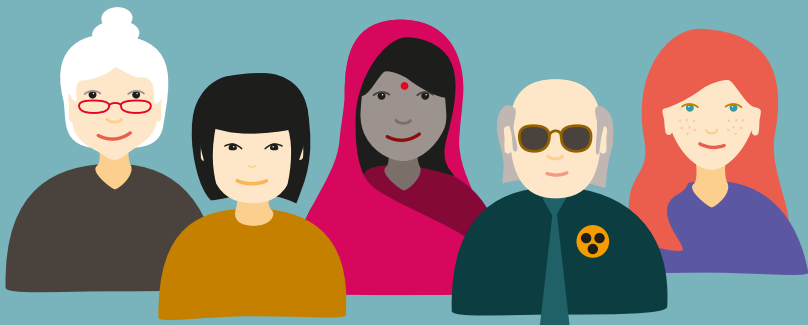
[http://www.antidiskriminierungsstelle.de/
DE/Beratung/Handbuch/Anhang/
Musterschreiben/Musterschreiben_node.html](http://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/Beratung/Handbuch/Anhang/Musterschreiben/Musterschreiben_node.html)



25. كيف يوفّر القانون العام للمساواة الحماية من التمييز في سوق السكن؟

يدعم القانون العام للمساواة في التعامل المساواة للجميع في كل وقت في مجال العمل والإسكان. ليس من المسموح به بشكل مباشر أو غير مباشر ممارسة التمييز والاضهاد بسبب الأصل العرقي أو الجنس أو الدين أو المعتقدات أو الاحتياجات الخاصة أو السن أو الهوية الجنسية. يمكن التغاضي عن بعض الاستثناءات إذا كانت تستند إلى أساس قانوني خاص. ولذا فإن القانون العام للمساواة قد يسمح بمعاملة استثنائية من أجل خلق وضمان استمرار تركيبة سكانية اجتماعية مستقرة وكذلك توازن العلاقات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. لكن مبادرات مناهضة التمييز تشكك في هذه الاستثناءات حيث أنها غالبا ما تفسر بشكل خاطئ.

عند خرق القانون يحق للمتضررين أن توقف المعاملة التمييزية أو الحصول على تعويض مالي. ولا يضمن القانون الحق في السكن المطالب به. ولا يوفر القانون العام للمساواة الحماية من التمييز بسبب الوضع الاجتماعي ولا يحمي بشكل مباشر من التمييز المتكرر في سوق السكن بسبب اللغة. ونتيجة لذلك فإن حالات التمييز هذه لم يمكن معالجتها قانونيا حتى الآن.



26. ما هي الحماية التي توفرها الاستشارة الموجهة للمستأجرين؟

تقدم جميع المنظمات المعنية بالمستأجرين لأعضائها مساعدة بشأن قضايا حق السكن والتمييز. وتشمل الاستشارة للمستأجرين: المراسلات مع المؤجرات والمؤجرين والتأمين القانوني الخاص بالإيجارات لتمويل إجراءات التقاضي ومعلومات بشأن القوانين المتعلقة بالاستئجار وسياسات السكن.

وتساعد المنظمات المعنية بالمستأجرين على تحقيق مصالحهم في مجال الإسكان وسياسات الإيجار معا. وتوفر الحماية في مواجهة الاضهاد فيما يخص قانون الإيجارات وعقود الإيجار وتوفر معلومات عن التطورات في سوق السكن في برلين. وتوجد على سبيل المثال معلومات عن منظمات المستأجرين الكبرى في برلين- التي يجب الانضمام لعضويتها من أجل تلقي الاستشارة - في رابط الإنترنت التالي:

[https://www.berliner-mieterverein.de/
wir-ueber-uns/beratungszentren.htm](https://www.berliner-mieterverein.de/wir-ueber-uns/beratungszentren.htm)



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



وبالإضافة إلى ذلك تقدم كل مكاتب الأحياء استشارات مجانية خاصة باستئجار السكن بدء من 2018\2019. وتقدم مركزية حماية المستهلك في برلين - Verbraucherzentrale Berlin استشارات خاصة بالديون المتعلقة بتكلفة الطاقة:

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



وغالبا ما يوجد أيضا في الأحياء عروض لتلقي الاستشارة على سبيل المثال لدي جمعية إدارات المناطق السكنية – Quartiersmanagements

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



وفي مراكز الأحياء أو لدى مبادرات سياسات السكن في كرويتسبرج ونويكلن وفريدريشسهين.



27. من يقدم الدعم للاجئين عند البحث عن سكن؟

يقدم مركز الترحيب في برلين Willkommenszentrum Berlin معلومات عن البحث عن السكن بلغات متعددة. ويمكن التوجه إلى هناك شخصيا في العنوان: (Potsdamer Straße 65, 10785 Berlin-Mitte) أو الحصول على معلومات في صفحة الإنترنت بشأن مبادرات الدعم التطوعية:

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



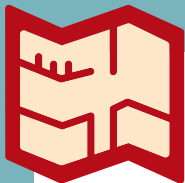
وتعمل هذه المبادرات معا كجزء من شبكة دعم البحث عن سكن – Netzwerk Wohnungssuche وجمعية

مجلس اللاجئين في برلين Berliner Flüchtlingsrat. وينظم مركز الترحيب بشكل منتظم فعاليات لتوفير المعلومات لمقدمات ومقدمي الدعم. وتمول بعض الأحياء مشروعات تقدم دعما للاجئين الباحثين عن سكن أو على الأقل تخصص جزءا من العاملين بها لهذا الغرض. وتقدم دائرة الولاية لشؤون اللاجئين Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten LAF الدعم للاجئين عند البحث عن سكن. وتوجد معلومات عنه في السؤال التالي رقم 28.

28. كيف تقدم دائرة الولاية لشؤون اللاجئين – LAF المساعدة عند البحث عن سكن؟

تم تأسيس دائرة الولاية لشؤون اللاجئين في أغسطس عام 2016، وهي تختص بكل المهام المتعلقة بدعم وورعاية وتسكين اللاجئين. ويقدم مركز الخدمات بها معلومات عن المعيشة في بيوت الإقامة والبحث عن سكن. وهو يتحمل نفقات سكن اللاجئين الذين لا يزالون خارج خدمات دعم مكتب العمل. وشروط ذلك هي الحصول على «قبول عام لاستئجار شقة» من خلال LAF.

ويأتي جزء من المساكن التي تقوم بتأجيرها من حصة مشتركة تخصصها شركات السكن التابعة للدولة. وتخصص الحصة المشتركة من الشقق الشاغرة لاتاحة استخدامها للاجئين.



29. ماهى وحدات إقامة اللاجئين ؟Modulare Unterkunft

وحدات إقامة اللاجئين هي بيت للإقامة أو مبنى سكني يمكن إنشاؤه في فترة قصيرة بسبب بساطة طريقة بنائه. ولها جميعا رسم تخطيطي واحد. ويتشارك أشخاص وعائلات متعددة في استخدام الحمامات والمطبخ والأماكن الجماعية. ويتم تقسيم أماكن الإقامة من قبل منظمة واحدة وتضم نحو 450 مكانا. وعلى اللاجئين واللاجئين أن يقيموا بها فقط لفترة انتقالية إلى حين حصولهم على سكن مستقل. وأسس مجلس الشيوخ برنامج «برلين تطور أحياء جديدة» Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften – BENN من أجل تدعيم الترابط الاجتماعي – بين اللاجئين والسكان – في الأحياء في محيط أماكن إقامة اللاجئين الكبيرة.

وتوجد معلومات عن BENN في رابط الإنترنت التالي:

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



بيانات الإصدار

المؤلفات والمؤلفون

Fanny Thevissen و Thomas Knorr-Siedow ،Christiane Droste

الناشر

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

www.fairmieten-fairwohnen.de

Landesstelle
für Gleichbehandlung –
gegen Diskriminierung



Senatsverwaltung
für Justiz, Verbraucherschutz
und Antidiskriminierung

berlin Berlin

يتم دعم المركز
التخصصي من قبل

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

www.berliner-mieterverein.de

Berliner Landeszentrale für politische Bildung, Amerika Haus,

Hardenbergstraße 22–24, 10623 Berlin

أوقات العمل في مركز الزوار: الإثنين والأربعاء والخميس والجمعة من الساعة 10 إلى 18

www.berlin.de/politische-bildung

لا يتحمل الناشر أي مسؤولية عن محتوى صفحات الإنترنت المذكورة غير التابعة له.

الإعداد والتصميم: **minkadu Kommunikationsdesign, Berlin**

الترجمة إلى اللغة العربية: عزيمة شديدة، حسن جمعة

برلين – ديسمبر 2019

