



Socialización y economía de gestión comunitaria

Soluciones para la crisis de vivienda en Berlín

Editado por la iniciativa *Deutsche Wohnen & Co Enteignen*

Traducido del alemán por Ana López Puertas

Índice

¿Qué es socialización?

¿Qué es economía de gestión comunitaria?

El espacio habitable como bien público. Solucionar la crisis de abastecimiento de vivienda a través de la economía de gestión comunitaria.

Posibilidades económicas y democráticas de la economía de gestión comunitaria.

Democracia y autogestión. Hacia la creación de una Institución de Derecho Público (I.D.P.).



Manifestación "Locura de alquileres", 6 de abril de 2019

¿Qué es socialización?

A través de la socialización de la vivienda Berlín puede solucionar problemas frente a los que la política carece de medios. La propiedad pública no posibilita solamente alquileres asequibles, sino también protección para los pequeños negocios, alojamiento descentralizado de refugiados, espacios para el arte y cultura juvenil alternativa o espacios protegidos de la violencia doméstica. Autogestión democrática significa que la puesta en práctica de esas posibilidades puede ser decidida directamente en los barrios y comunidades vecinales. En vez de difamar la participación ciudadana como un freno a las nuevas construcciones, la socialización toma la democracia como una oportunidad: ésta abre espacios para la organización política, que ha sido desmontada a través de la privatización y la política urbana de las últimas tres décadas, exclusivamente orientada a la inversión. De esta manera la política se ha incapacitado a sí misma para la acción. Consecuencia de esa incapacidad es el desencanto de la política denunciado en todos los ámbitos. En tanto que la socialización le quita el control de la ciudad al mercado y se lo transfiere a la ciudadanía, es una respuesta democrática a las soluciones aparentes y al empoderamiento anti-humanista, tal y como viene ofrecido por el populismo de derechas. De igual modo la socialización es un contraproyecto frente a la participación y al diálogo ciudadano sin aportaciones prácticas. En vez de un nuevo caso de falsa participación, la ciudadanía berlinesa recibe de vuelta su ciudad y la posibilidad

de tomar parte activamente en la configuración de su entorno, así como también establecer las vías para una política habitacional orientada al bien común.

Sin embargo, ¿cómo se traduce en la práctica la socialización? El artículo 15 de la Constitución permite socializar el terreno y el suelo y transformarlo en otras formas de economía de gestión comunitaria. La elección de palabras señala intencionada y conscientemente a la sociedad como la titular del bien común. Por eso la socialización significa para la ciudadanía en primer lugar la conversión de propiedad privada en propiedad pública, en segundo lugar la gestión de esa propiedad y por último la administración democrática de la totalidad, pues sólo la ciudadanía en su conjunto puede decidir sobre el bienestar común.

Esta fórmula a tres niveles permite posibilidades que ningún otro instrumento de la política de la ciudad ofrece. Sin embargo, esta fórmula debe ser dotada de contenido ¿Qué significa hoy en día “economía de gestión comunitaria”? ¿Qué puede aportar? Estas preguntas han jugado hasta ahora un papel subalterno, pero son centrales para una ley de socialización efectiva. Dado que nuestra resolución presentada como exigencia popular sólo ofrece algunas líneas generales para tal ley, nos gustaría ser más concretos. Con este texto ilustramos el concepto de socialización y de economía de gestión comunitaria, pero también nuestra idea de administración de las

viviendas socializadas a través de la “Institución de Derecho Público” impulsada por nosotros.



Recogida de firmas en la primera fase de nuestra iniciativa popular “Deutsche Wohnen & Enteignen”



Edificado por la “Bergischen Bauhütte” (Sociedad Constructora de Montaña), la nueva construcción era el edificio de cooperativa más grande de Alemania cuando fue puesto en funcionamiento en junio de 1931. La cooperativa de consumo “Vorwärts – Befreiung” (“Hacia la liberación”) tenía 800 empleados y más de 48 000 miembros y abastecía a la mitad de los hogares de Wuppertal.

¿Qué es la economía de gestión comunitaria?

El Artículo 15 de la Constitución alemana se encuentra dentro de la larga tradición de la economía comunitaria que ya se hallaba presente en el Artículo 156 de la Constitución de Weimar de 1919. Bajo la presión del movimiento de consejos y comités de empresa ya se encontraba la posibilidad de transformación de empresas privadas en estructuras económicas de gestión comunitaria.

Economía de gestión comunitaria designa en diferentes definiciones una economía en la que los valores de uso y el abastecimiento con productos de primera necesidad están en primer plano, basándose en la solidaridad, la democracia y la autoayuda. Como los consumidores y los propietarios por lo general forman parte del mismo grupo económico, no surge una presión en las rentas a favor de los inversores externos. Las ganancias se quedan en la comunidad y financian un mejor abastecimiento, bajadas de precios, o bien se inyectan de nuevo en una sociedad local de propietarios, por ejemplo en forma de reembolso solidario por parte de la cooperativa. En los actuales debates se trata a la economía comunitaria también como una “economía solidaria”. Los responsables históricos de la economía de gestión comunitaria fueron en primer lugar gremios y cooperativas, que fueron promovidos tanto por las reformas económicas liberales como por los socialistas desde finales del siglo XIX. Según la orientación ideológica se ponía en

primer plano la comunidad de pequeños propietarios o la solidaridad de los trabajadores y trabajadoras.

Con la revolución del 18 y del 19 se puso en el punto de mira la exigencia de una economía democrática. Aunque no se llegó a extensas socializaciones, la economía de gestión comunitaria floreció en la segunda mitad de los años veinte especialmente en el mercado inmobiliario. En Berlín surgieron sociedades como la GEHAG o las predecesoras de GSW. Estas completaron las antiguas cooperativas que ya existían desde 1889. Una nueva ley de cooperativas había sentado los precedentes para el marco jurídico de una economía de gestión comunitaria con una nueva regulación de responsabilidades en materia laboral.

El final del estado autoritario hizo posible también el ascenso de las ciudades con entidades constructoras propias, que a falta de un marco jurídico adecuado a menudo se registraban como sociedades de acciones o GmbH. Berlín se convirtió en el centro de la economía comunitaria para el abastecimiento de vivienda. Esto fue posible gracias a la intervención del estado: un impuesto de la vivienda que a partir de 1924 acabó con las ganancias especulativas de los propietarios inmobiliarios sujetas a inflación y creó créditos para entidades constructoras cooperativistas de las mismas ciudades. La planificación estatal aseguró la economía de gestión comunitaria - con métodos estrictamente de economía de mercado no se habría dado la construcción de vivienda social de los años veinte.

Paralelamente el simple dirigismo estatal era ajeno a esta tradición. Bajo el régimen nazi fueron nacionalizadas especialmente las sociedades constructoras cercanas al sindicalismo, de la propiedad comunal se pasó a la propiedad estatal. Las ideas democráticas de autogestión, pero también la nueva estética Bauhaus de las empresas inmobiliarias de orientación económica comunitaria, eran molestas para los nacionalsocialistas, como también los sindicatos y su demanda de democracia en la vida económica y laboral.

Tras 1945 la economía de gestión comunitaria jugó un papel importante en los debates sobre el nuevo orden de la economía de la Alemania occidental. La Universidad de Hamburgo para Economía y Política (HWP) fue fundada en 1948 como academia de economía comunitaria, la DGB y las asociaciones de consumidores fundaron un banco propio para la gestión económica comunitaria y no dejar su capital a los bancos privados y al mercado financiero. La socialdemocracia estableció en 1949 que la economía de gestión comunitaria y la socialización fueran incluidas en el Artículo 15 de la Constitución. Detrás de todo ello se hallaba el impulso antifascista: la economía comunitaria era una contrapropuesta democrática a la ideología nazi de la "Volksgemeinschaft" (comunidad del pueblo) que también se había utilizado para justificar el desmantelamiento de los comités de empresa. Aunque no se convirtió en norma en Alemania occidental después de 1945, cumplía una importante función de abastecimiento en el mercado inmobiliario. En la Baja Sajonia

sociedades inmobiliarias expropiadas como Nuevo Hogar en Hamburgo volvieron a manos de los sindicatos y contribuyeron durante décadas a superar la necesidad de vivienda en la Alemania occidental de posguerra. Con una economía inmobiliaria exclusivamente privada jamás hubiera sido posible la reconstrucción de las ciudades destruidas por la guerra y poner las viviendas necesarias a disposición de una población con un fuerte crecimiento.

A partir de los años 80 cayó en crisis la economía de gestión comunitaria. La ausencia de control democrático llevó a un mal uso y a un endeudamiento de Nuevo Hogar. A consecuencia de estimaciones incorrectas, la DGB se separó de sus viviendas: ya no reflejaban el entrante espíritu neoliberal. Posteriormente en 1990 se eliminó el marco legal de las viviendas de utilidad pública en el mercado inmobiliario. Desde entonces no hay ningún fomento o ayuda para la actividad en el mercado inmobiliario de actores sin ánimo de lucro. Al contrario: el estado participó activamente en el desmontaje a través de la privatización de GEHAG y GSW entre 1998 y 2004. Junto a la urgente necesidad de soluciones habitacionales, las ciudades perdieron con ello también el control sobre superficies y terrenos. Con ello se vio frenada la construcción de nuevas viviendas para una ciudad en crecimiento. Sólo la socialización puede a partir de ahí contribuir con dos aportaciones: construir un sector de la vivienda público y de gestión comunitaria de dimensiones adecuadas y hacer posible a través del consenso

democrático que ese bien público no sea privatizado de nuevo o usado para otros fines.



Cartel de propaganda electoral de la CDU, 1947

El espacio habitable como bien público. Solucionar la crisis de abastecimiento de vivienda a través de la economía de gestión comunitaria.

La socialización de los grandes grupos inmobiliarios convertiría a la ciudadanía de Berlín en la propietaria de un parque inmobiliario de unas 200.000 viviendas - con otros parámetros distintos a los que impone el mercado. Primero, a través de esta nueva reestructuración se convertiría un sector tan relevante como el mercado inmobiliario en un bien público. Los siguientes problemas, a los cuales se les ha tratado de dar una solución sin éxito hasta día de hoy, podrían empezar a solucionarse de manera inmediata con la creación de una Institución de Derecho Público (I.D.P.) para la gestión de estos bienes públicos:

Vivienda asequible durante generaciones

Los planes urbanos deberían ser elaborados a largo plazo. La clase política piensa en un plazo de 4 años mientras que nuestra iniciativa piensa también en la ciudad de nuestros nietos. Por ello, queremos, tomando como modelo la “roten Wien” (“Viena roja“, conjunto de medidas socialdemócratas implementadas tras la I Guerra Mundial) la creación de un parque inmobiliario, el cual de manera duradera garantizará alquileres asequibles y, debido a su dimensión, causará una

bajada de precios en todo el mercado en su conjunto. Sólo la propiedad pública puede llevar a cabo esta tarea, algo confirmado recientemente por el Tribunal de Justicia Federal: en el caso de viviendas que pertenezcan a propietarios privados, no es obligatorio mantener de forma permanente un alquiler social. Una vez que el plazo establecido haya expirado, pueden subir el precio del alquiler libremente.

Nuevas construcciones para una ciudad en crecimiento

Nuestra iniciativa no quiere evitar la construcción de nuevas viviendas, sino posibilitarla. Las viviendas que nuestra iniciativa prevé para la socialización han sido compradas y modernizadas por los grandes grupos inmobiliarios en vez de mantenerlas en buen estado. Han elevado los precios de los alquileres pero apenas han construido. Con la socialización de estas 200.000 viviendas aparecería un actor público, el cual podría convertir los áticos de los edificios en viviendas y favorecer la consolidación urbana (es decir, aumentar la densidad de la población, en lugar de que aumente el extra-radio). Además, nuestra petición de referéndum incluye también terrenos no urbanizados: en lugar de ceder propiedades para Deutsche Wohnen & Co., se construirían allí nuevas viviendas sociales asequibles. La compra de superficies sin construir es también posible - a través del pago de una indemnización por debajo del valor de mercado la empresa de vivienda pública tendría una buena situación financiera.

Perspectivas para las pequeñas empresas

No sólo la expulsión de vecinos es un problema, también lo es la expulsión de los pequeños comercios. Bares y negocios atendidos por sus propietarios son desplazados por locales de grandes cadenas y franquicias. Por ejemplo para la tienda “Modas Kamil” en el barrio de Kreuzberg, políticos a nivel federal también firmaron una carta dirigida a su inmobiliaria en la que se solicitaba el mantenimiento del alquiler a dicha tienda. Esto demuestra por un lado compromiso político, pero por otro lado la incapacidad para ofrecer un espacio alternativo o una ley de alquiler para pequeños comercios más justa. La socialización posibilitaría la adopción de un plan estratégico para los pequeños comercios en lugar de enviar cartas a las inmobiliarias rogando el mantenimiento de estos pequeños comercios, medida que no suele tener éxito. Una gran cantidad de pequeños comercios, que también sirven como vivienda, se verían afectados de manera positiva por la socialización, ya que tales formas mixtas de uso también estarían protegidas frente a la expulsión. Para los contratos de alquiler para los comercios también se implementaría la política de alquileres asequibles en lugar de la búsqueda del máximo beneficio.

Guarderías y centros juveniles

La escasez de espacio también afecta a las instituciones sociales, las cuales son muy importantes para la supervivencia

de nuestra ciudad. En Berlín no hay suficientes plazas de guardería y sin embargo hay guarderías que son expulsadas del centro urbano. Sólo el alquiler público puede garantizar espacios para los niños de manera duradera. Esto afecta también a los centros juveniles -que en un Berlín en constante crecimiento, nos hacen mucha falta. Pero en la actualidad centros juveniles como POTSE o DRUGSTORE se encuentran amenazados por la expulsión. Los ayuntamientos de los barrios y el Senado se encuentran aquí también con el mismo problema, la incapacidad de ofrecer un espacio alternativo por la ausencia de un parque inmobiliario público.

Espacios para el arte

Talleres, galerías y espacios dedicados al arte también se encuentran bajo la amenaza de la expulsión. No sólo por diversión colaboraron una gran cantidad de artistas en la manifestación Mietenwahnsinn (Locura de alquileres) el 6 de Abril de 2019. Muchos artistas están entre la espada y la pared. El arte experimental, la subcultura y la escena alternativa, que son tan alabados por las campañas de marketing de la ciudad, están perdiendo sus espacios en Berlín. Tampoco a ellos pueden los políticos ofrecerles espacios alternativos. La socialización serviría aquí también para abrir nuevos espacios para estas actividades.

Espacios para inquilinos e inquilinas, trabajadores y trabajadoras de base y política de base

La especulación inmobiliaria a través de altos alquileres y prácticas discriminatorias impiden la organización tanto de los inquilinos e inquilinas como de iniciativas políticas. La socialización posibilitaría la formación de iniciativas, encuentros y asambleas de inquilinos e inquilinas, puntos de información, así como actos políticos y grupos políticos.

Acogida descentralizada de refugiados y refugiadas

Todavía hay refugiados y refugiadas en containers y en casas de acogida temporal. Este colectivo es el más perjudicado por la crisis del mercado inmobiliario. Que no dispongan de una vivienda propia imposibilita la integración tanto en el sistema educativo como en el mundo laboral, además de producir un empeoramiento de enfermedades mentales. Sin embargo, la acogida descentralizada avanza de manera lenta, porque el mercado no ofrece viviendas para este colectivo sino que la oferta que existe son camas de hostales y de inmobiliarias con un sobrecoste y que se pagan en tasas diarias. Sólo un parque inmobiliario público posibilitaría la acogida de refugiados y refugiadas en viviendas dignas.

La socialización crearía este parque inmobiliario y facilitaría la acogida descentralizada. Una parte de estas viviendas se podría

reservar en el futuro para casos graves de personas que necesitan una vivienda de manera inmediata, entre ellos los refugiados y refugiadas. Para ello se necesita voluntad política: hasta ahora, los refugiados con estatus de "solicitante de asilo" y "tolerancia" estaban excluidos de recibir un certificado de derecho a la vivienda. Este tipo de discriminación debe ser desmontada -todos los miembros de la sociedad, tanto los arraigados como los recién llegados, deben tener acceso a las viviendas socializadas.

Un alquiler libre de discriminación

No sólo los refugiados y refugiadas, también muchas personas por tener apellidos extranjeros son discriminadas en el mercado inmobiliario. Un estudio del año 2017 muestra claramente que las personas con apellidos turcos o árabes tienen muchas menos posibilidades de conseguir un alquiler. También existen otras formas de discriminación para la concesión del alquiler. Género, edad, estilo de ropa y otros criterios inapropiados pueden suponer la exclusión de un "casting" para obtener piso. Como los caseros no tienen que justificar los motivos de la elección de la persona arrendada, la ley contra la discriminación sólo tiene validez en casos excepcionales. Es necesario proceder de manera activa contra todo tipo de discriminación. Hay que formar a los trabajadores y trabajadoras de las inmobiliarias, establecer unos criterios transparentes para la concesión de una vivienda, contratar personal encargado de velar por la no discriminación y comprobar si hay casos de

discriminación de carácter anónimo. Un arrendador público como la I.D.P. que estamos planeando podrá ser precursora de alquileres libres de discriminación y servir de modelo para otras inmobiliarias. En vista del gran tamaño de esta institución, debería contar también con un defensor frente a la discriminación. La participación de personas de origen extranjero en la autogestión debe estar también asegurada.

Espacios seguros contra la violencia

La violencia dentro de la pareja ocurre a menudo dentro de las cuatro paredes del hogar. Los agresores son mayoritariamente padres, parejas o maridos. La salida de una relación violenta solamente se consigue si la víctima dispone en un corto periodo de tiempo de un nuevo lugar donde vivir. Muchas personas en la gran ciudad no pueden recurrir a parientes o redes familiares, necesitan ayuda pública. Pero esa ayuda no existe. Se sabe desde hace años que en Berlín no hay suficientes residencias de mujeres. “17/11/2015, 16.30. No hay suficientes plazas, dado que hay varios niños. La mujer regresa al hogar común junto al agresor“, citaba en 2016 el **Berliner Zeitung** a partir de un ejemplo de protocolo de conversación de la línea telefónica de llamada de emergencia de la Berliner *Initiative gegen Gewalt an Frauen* (BIG, Iniciativa Berlinesa contra la Violencia hacia las Mujeres). Desde entonces la situación no ha mejorado.

Para la juventud , igualmente víctima a menudo de violencia, faltan también instalaciones. Más allá de los organismos de ayuda es casi imposible encontrar una vivienda propia de manera rápida. El destrozado mercado inmobiliario favorece la permanencia en el domicilio donde se sufre la violencia. Una gran disposición de vivienda pública podría establecer las prioridades también en estos casos: un segmento determinado de las viviendas podría ser entregado a víctimas de la violencia con la intermediación de los centros de asesoramiento e instalaciones de ayuda.

Vivir sin barreras

Todavía existe una gran falta de viviendas sin barreras para personas mayores y personas con discapacidad. En estos casos un arrendador público también podría facilitar activamente la modernización y nueva construcción de viviendas sin barreras, abriendo el espacio a personas que tienen pocas posibilidades en el mercado si no disponen de dinero suficiente.

Freno a los desahucios. Prevención de la indigencia

Las deudas por alquiler y los desahucios son una de las causas más comunes de la indigencia. Ésta ha aumentado enormemente durante la última crisis inmobiliaria y se ha convertido en una amenaza para amplias capas de la sociedad. Ya a partir de la Ley de Asistencia Habitacional, surgida como resultado de la consulta popular sobre los alquileres de 2015, se dificultó extremadamente la ejecución de desahucios en viviendas de sociedades constructoras públicas. La socialización ampliaría la protección a más de 200.000 hogares adicionales y de este modo se evitarían numerosos casos de indigencia. Una mención en la *Schufa* (registro de morosos) no debería perjudicar la candidatura a una vivienda. Para proteger de los desahucios por pobreza, la I.D.P. debería hacer propias las regulaciones para las viviendas de empresas públicas de construcción y ampliarlas con los siguientes puntos:

a) Las deudas por alquiler no son motivo de desahucio, sino que requieren la intervención de una asesoría social o jurídica. Se necesita la participación del inquilino o inquilina, quien puede elegir por sí misma el tipo de asesoría. Básicamente, no debería haber ningún desahucio por deudas de alquiler acumuladas, siempre que se cuente con la voluntad de colaboración del inquilino o inquilina para evitar futuras deudas.

b) En el caso de personas que debido a enfermedades físicas o psíquicas no están en disposición de cooperar (por

ejemplo no reaccionan ante el envío de cartas), se debe intentar en todo caso establecer la comunicación.

c) Cuando exista la posibilidad de indigencia no está permitido en ningún caso el desahucio.

d) Se debe ofrecer en cualquier caso una vivienda alternativa, que debe encontrarse a una distancia razonable de la vivienda anterior.

e) Las prácticas concretas de la I.D.P. en relación con las regulaciones para evitar desahucios deben concretarse en unas directrices públicas. A posteriori los casos deben ser computados estadísticamente y documentados de manera anónima, para poder evaluar y mejorar el procedimiento.

La socialización también puede ayudar a las personas que ya son indigentes. Un modelo de proyecto es por ejemplo el concepto de *Housing first*, según el cual las personas indigentes son las primeras en obtener una nueva vivienda, en lugar de tener que pasar por un largo proceso. *Housing first* ha obtenido muy buenos resultados en otros países y ha conseguido sacar a muchas personas de la calle. Sin embargo, el concepto depende de la cooperación de los propietarios: hasta ahora la idea sólo ha tenido un lento comienzo como pequeño proyecto piloto. Un gran propietario público también puede y debe asumir un papel pionero en este ámbito y hacer que *Housing first* pase de ser un modelo a una práctica habitual.



Viena muestra cómo se puede hacer: se va a aumentar el número de los actuales 220.000 apartamentos municipales. En noviembre de 2019, el Barbara-Prammer-Hof de los Viena-Favoriten (favoritos de Viena) estaba listo para ser habitado. El importe bruto del alquiler de los apartamentos de una a cinco habitaciones es de 7,50 euros por metro cuadrado.

Posibilidades económicas y democráticas de la economía de gestión comunitaria.

En los siguientes puntos se explica cómo se organiza el alquiler de vivienda y locales comerciales según los criterios de economía de gestión comunitaria. Se prioriza la necesidad de

vivienda y no la capacidad de pago. Se configuran en común ciudades con condiciones dignas para vivir. Más allá de este objetivo, la socialización tiene otras ventajas que no existen actualmente. Ya que la economía de gestión comunitaria significa también más democracia en el lugar de trabajo y un fortalecimiento de los ciclos económicos.

Socialización para unas condiciones de trabajo dignas

“Ninguna de las grandes inmobiliarias está sujeta a un convenio colectivo, la participación de los trabajadores y trabajadoras en la toma de decisiones es para ellas algo desconocido” -estas son las condiciones de trabajo en Deutsche Wohnen & Co según Benjamin Roscher, representante de Ver.di para el sector inmobiliario en Berlín. También los arrendatarios y arrendatarias tienen problemas –en caso de necesitar reparaciones o hacer una consulta sólo pueden contactar con un robot en un call center pero no con alguien que les pueda ayudar. El modelo de negocio de las multinacionales inmobiliarias se basa en salarios bajos y ahorro de personal. En cambio, la economía de gestión comunitaria quiere incluir también a los trabajadores y trabajadoras. Nosotros queremos fundar una I.D.P. que cumpla los siguientes principios: “que los trabajadores y trabajadoras estén sujetos a un convenio, que exista obligación de realizar las reparaciones necesarias en las viviendas con personal contratado por la empresa y no a través de la externalización del servicio, además de la prohibición de establecer plazos sin motivo alguno, así como el establecimiento de número de

empleados según los ratios establecidos para entidades públicas“. Además los trabajadores y trabajadoras tendrán representación en el consejo de administración de dicha entidad. Las contrataciones externas sólo se realizarán con empresas cuyas trabajadoras estén sujetas a un convenio colectivo. Se debe garantizar o bien la vinculación de la I.D.P. a la ley de contrataciones públicas de Berlín o la creación de una regulación propia. Así nos aseguramos de que Berlín no es sólo un buen lugar para vivir sino también un buen lugar para trabajar.

La socialización de la vivienda supone un ahorro en ayudas al alquiler y gastos en concepto de “costes de alojamiento“.

La socialización supone un ahorro de fondos públicos, ya que hasta ahora las subidas en los precios de los alquileres en Berlín se habían amortiguado aumentando los importes de las ayudas al alquiler así como las partidas dirigidas a “costes de alojamiento“. También los arrendadores han recibido ayudas públicas. Desde el punto de vista social es razonable, ya que evita que muchas personas sean desahuciadas o condenadas a la indigencia. Sin embargo no es aceptable que la especulación con los precios del alquiler sea financiada con dinero público. Con la existencia de viviendas públicas con alquileres asequibles disminuiría el importe de las ayudas destinadas al alquiler por parte del Land de Berlín. Esto es justo lo que persigue la socialización. A largo plazo supone un ahorro

enorme, sin embargo no se ha realizado hasta ahora un estudio que calcule el efecto en términos económicos. Además, los importes abonados por los inquilinos e inquilinas no serán repartidos como beneficios entre accionistas, si no que se quedarán en la economía de gestión comunitaria de Berlín.

Modelo alternativo a la globalización impulsada por el mercado financiero

La unión local de valores a través de la economía de gestión comunitaria tiene un efecto de frenado de burbujas especulativas y crisis económicas. Los movimientos financieros especulativos de las multinacionales inmobiliarias fueron la principal causa de la crisis financiera de 2008/09. La “regulación“ a través del interés cero dio lugar a una burbuja especulativa en el mercado de la vivienda alemán.

El circuito de crisis y huida de capitales para invertir en ladrillo provoca una subida constante de los precios de los alquileres. Los principales actores aquí son las inmobiliarias que cotizan en bolsa, presionando para conseguir en los mercados locales los mismos beneficios que en los mercados financieros globales. Estas empresas alimentan este circuito especulativo invirtiendo los beneficios a través del reparto de dividendos. El resultado es por un lado el trasvase de la riqueza de los inquilinos e inquilinas pertenecientes a la clase trabajadora hacia las inversiones y los inversores. Por otro lado se genera una

inestabilidad económica que va más allá del mercado de la vivienda en Berlín: la próxima burbuja inmobiliaria tendrá sus orígenes en la actual situación de especulación.

Muchas personas forman parte involuntariamente de este circuito especulativo: no sólo el Banco Central Noruego como principal accionista de Deutsche Wohnen, también hay gran cantidad de fondos de pensiones que participan en multinacionales inmobiliarias o fondos, que tienen acciones en ellas. Por ejemplo la VBL, la Caja de Pensiones Complementarias de la Federación y de los Länder es inversora de ADO Properties y Deutsche Wohnen SE. El aseguramiento a través de la VBL es obligatorio para los empleados públicos, que de esta forma financian la subida de su propio alquiler. En el caso de pensiones públicas y fondos de pensiones hay que prohibir la inversión en especulación inmobiliaria. Sobre todo en el caso de grandes multinacionales inmobiliarias adquiridas en forma Share-Deal para evadir el pago de impuestos. Estas empresas evaden además el pago por lo menos de parte de los impuestos.

Berlín puede acabar con este absurdo. La socialización de la vivienda eliminaría la presencia de capital financiero convirtiéndolo en parte de la economía local, acabando con la presión para obtener beneficios y frenando el circuito de crisis actual. Además tendría un efecto disuasorio para nuevas corrientes financieras especulativas – la socialización de la vivienda las alejaría de Berlín. Si otras ciudades europeas se

sumaran a esta iniciativa y socializaran la vivienda, la presión para obtener beneficios disminuiría totalmente. La socialización de la vivienda es de este modo un paso hacia un proceso de desglobalización de forma democrática. Este modelo es contrario a soluciones proteccionistas o nacionalistas, que son las elegidas una y otra vez por fuerzas populistas de derechas.



El Karl-Marx-Hof, un edificio municipal en el distrito 19 de Viena con originalmente 1382 apartamentos, se completó en octubre de 1930. Con una fachada de un kilómetro, se considera la construcción de vivienda continua más larga del mundo



Sello de Correos de Austria en honor al IX Congreso Internacional de Economía de Gestión Comunitaria en el Ayuntamiento de Viena del 23 al 25 de mayo de 1972

Reforzar los ciclos económicos locales

El cumplimiento de las leyes fundamentales para un trabajo digno dará lugar a nuevas contrataciones y la creación de nuevos puestos de trabajo: conserjes en los edificios o administraciones de fincas accesibles en lugar de call centers. También las empresas locales se beneficiarán, no sólo por el boom actual y momentáneo para modernizar las viviendas, sino a largo plazo a través de la ejecución de trabajos de mantenimiento. Trabajo digno significa también trabajo local para la ciudadanía berlinesa. Mientras que actualmente los beneficios de los propietarios que cotizan en bolsa van a parar a los mercados financieros, la socialización supone la creación de un ciclo económico local. Esto estabiliza la economía regional a través de la creación de puestos de trabajo locales y la creciente demanda de servicios. Las ganancias, que por el momento no se quedan en Berlín o son reinvertidas como capital especulativo y que suponen la presión de expulsión de las viviendas, servirán para la creación de una riqueza duradera a nivel local.

Además del mantenimiento de vivienda ya construida, hay que considerar igualmente la construcción de nuevas viviendas, necesaria en una ciudad en continuo cambio como Berlín. Esta tarea debe ser realizada si es posible a través de promotores inmobiliarios pertenecientes a la economía local.

Economía de gestión comunitaria y transformación energética

El cambio energético es actualmente una amenaza para inquilinos e inquilinas: las derramas permitidas por ley para la modernización energética suponen la posibilidad de aumento de los alquileres sin límite, lo que conlleva en muchos casos la expulsión de la vivienda y el empobrecimiento. La disminución del porcentaje de derrama en 2019 del 11% al 8% no supone un cambio, ya que si el aislamiento del edificio se realizó posteriormente, dicha derrama tiene que ser abonada. A pesar de la subida constante del precio de los alquileres, los gastos en calefacción son en comparación relativamente bajos. Desde el punto de vista ecológico, el aislamiento del edificio es cuestionable, ya que los materiales utilizados serán los residuos peligrosos del futuro. Mientras que las grandes multinacionales utilizan el cambio energético para aumentar los precios, la mayoría de las cooperativas de inquilinos e inquilinas están haciendo lo correcto: no son ellas las que asumen los costes de la modernización, sino que se sufragan a través de las ganancias obtenidas. Por lo general se comprueba que el aislamiento del edificio conlleva un ahorro energético, en caso contrario no se realiza. La socialización permitirá generalizar esta práctica: aislamiento sólo cuando suponga un ahorro energético, realizado con materiales no contaminantes y sufragado con excedentes, no a través de subidas del precio del alquiler.

La socialización también recoge posibilidades innovadoras para la producción de energía. Junto con las sociedades constructoras públicas, los actores públicos ya están apoyando a *Stadtwerk* Berlín en sus esfuerzos para impulsar la transición energética en la ciudad con modelos de electricidad para inquilinos e inquilinas. De este modo empresas locales realizan instalaciones fotovoltaicas en los tejados de los edificios, suministrando dicha energía directamente a los vecinos y con un precio de favor. El modelo muestra como empresas públicas pueden agilizar el cambio energético sin cargo a los presupuestos públicos. Por el contrario, generan ingresos que pueden ser reinvertidos en proyectos para el cambio de modelo energético. Una gran parte de las viviendas socializadas podría llevar esta cooperación a un nuevo nivel. La economía de gestión comunitaria en el área de la vivienda respalda de este modo una economía de gestión comunitaria en el área de la energía – y agiliza el cambio de modelo energético.

Una empresa de construcción de gestión económica comunitaria- “die Bauhütte (el taller de construcción)

Lo ideal sería que los recursos de una empresa de utilidad pública dieran lugar a otros circuitos económicos locales en Berlín. Esto podría ocurrir con la construcción de vivienda nueva de la I.D.P. a través del “Berliner Bauhütte“ (El taller de construcción) –una empresa constructora pública creada según el modelo de los años 20-. La empresa podría gestionar la obra nueva, las empresas locales así como las viviendas

socializadas. Aunque el taller de construcción no está en principio incluido dentro de nuestra iniciativa popular, sería muy útil su creación en el caso de la socialización de un gran parque de viviendas. Esto permitiría a los proveedores de vivienda locales detras atrás los altibajos -y al mismo tiempo asegurar los puestos de trabajo en una industria dominada por la explotación y el trabajo indocumentado. A largo plazo, la construcción de propiedad pública no sólo sería más responsable socialmente, sino también más barata: también en este caso los beneficios quedan en manos públicas. Muchas comunidades bávaras lo han entendido desde hace tiempo; en lugar de depender de proveedores privados con poca oferta y, tras la finalización del aumento constante de los costes, se ha mantenido a empresas de construcción locales para la construcción y mantenimiento de calles. No se darían aumentos de costes desastrosos como los del nuevo aeropuerto de Berlín y la Elbphilharmonie.

Prohibición de privatizar

El efecto positivo sobre los ciclos económicos locales, así como el efecto protector para el mercado de la vivienda sólo puede desarrollarse si la I.D.P. no sólo opera a largo plazo, sino también de forma permanente. Por tanto, las viviendas de la I.D.P. deben estar sujetas a una prohibición indefinida de privatización con el fin de salvaguardar los bienes comunes para las generaciones futuras. La prohibición de privatización debe establecerse tanto en los estatutos de I.D.P. como en la

Ley de Socialización. Las excepciones deben ser tratadas de forma restrictiva - es concebible, por ejemplo, el intercambio de terrenos con otros propietarios públicos o cooperativas para redondear las existencias o habilitar infraestructuras urbanas como escuelas o guarderías, situaciones en las que la I.D.P. no puede ni debe operar por sí misma, ésta es tarea de los distritos. La venta con fines puramente lucrativos debería estar estrictamente prohibida. La adquisición y el aumento de la propiedad común, por otra parte, deben estipularse como objetivo en la Ley de Socialización.



Manifestación "Locura de alquileres", 6 de abril de 2019

Democracia y Autogestión. Hacia la creación de una Institución de Derecho Público (I.D.P.)

Socialización no significa nacionalización, sino la transferencia de la propiedad privada a la propiedad pública, gestionada a través de un proceso comunitario y democrático. Aquí es necesario pensar en los más afectados, en este caso los inquilinos e inquilinas y la clase trabajadora.

Puesto que la provisión de viviendas y la política económica son un tema de importancia para toda la ciudad, deberían poder decidir también los habitantes de Berlín sobre estos temas ¿Cómo podríamos imaginar estructuras en las que los intereses de la ciudadanía participante sean tenidos en cuenta?

Si bien algunas cuestiones ya se han descrito detalladamente, como la composición del consejo de administración, otras hasta ahora sólo se han perfilado a grandes rasgos, como la estructura de la I.D.P. así como la definición de los distintos niveles de decisión. El traspaso o la toma de control democrático de una gran cantidad de viviendas, nos lleva a considerar varias contradicciones. Por un lado deberían posibilitarse nuevas formas de convivencia y con ello diferentes niveles de autoorganización, por otro lado quienes tienen la suerte de vivir en las casas socializadas no deberían poder simplemente aislarse y liberarse de la participación social. Para los inquilinos e inquilinas debería ser posible tomar decisiones y

llevarlas a cabo, por otra parte la estructura no debería conformarse de manera que las inquilinas tuvieran que implicarse. Por un lado el organismo debería organizarse de manera tan descentralizada que fuera posible controlarla realmente de manera que quienes son responsables de la toma de decisiones estuvieran tan cerca como fuera posible de la situación concreta; por otro lado las estructuras dobles no deberían llevar a un despilfarro de los recursos del conjunto de inquilinas y de la ciudadanía berlinesa.

La estructura administrativa de la I.D.P.

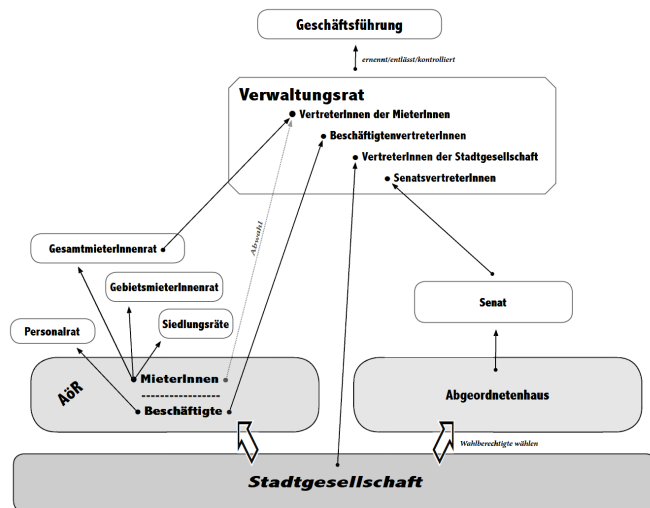
El conjunto de la estructura de la I.D.P. debería basarse en el principio de subsidiariedad. Eso significa que las decisiones deberían tomarse en la medida de lo posible allí donde se implementan, y de manera tan descentralizada como fuera posible. Sólo en el caso de afectar a toda la entidad o a la ciudadanía, deben tomarse en el nivel más general y regularse para toda la I.D.P.

Como elemento suplementario también se puede traspasar la administración a nivel de urbanización a una estructura jurídica de autoorganización de los inquilinos e inquilinas, por ejemplo a una cooperativa vecinal para la economía y administración inmobiliarias. Ésta sin embargo no debería obtener de forma automática el derecho de ocupación, para evitar tanto una homogeneización y aislamiento de los inquilinos e inquilinas

como conflictos internos y enchufes en los nuevos arrendamientos.

Control de la I.D.P.

El poder económico del I.D.P., que debería asumir las viviendas socializadas, es enorme. Con más de 200.000 viviendas sería de inmediato el arrendador más grande de Berlín –y uno de las empresas más grandes de la región. Por ello debe trabajar con un máximo de transparencia y control democrático. Eso lo requieren no sólo los principios de economía comunitaria esbozados, sino también las experiencias con las empresas inmobiliarias públicas.



Organigramma de la I.D.P.

Las formas jurídicas, sociedad de responsabilidad limitada y sociedad anónima, significan negocios secretos y falta de transparencia, sus consejos de administración y sus gerentes no son elegidos, sino designados por el Senado – los LWS se asemejan a un Estado dentro del Estado, que no puede ser controlado por los electores y electoras. Aunque la consulta de alquileres de 2015 ha ejercido presión e introducido los consejos de inquilinos e inquilinas, sus competencias son muy limitadas.

Por ello es necesaria una estructura pública para las viviendas socializadas que asegure una administración de las viviendas directa y democrática. Está claro que esta estructura no puede ser ocupada exclusivamente por inquilinos e inquilinas –las decisiones de la I.D.P. tienen consecuencias para el vecindario y para toda la ciudad. Por eso no aspiramos a una autoorganización exclusiva de las inquilinas, sino a una administración que incluya a las inquilinas, a la clase trabajadora, a la política y a la ciudadanía. Nuestro texto de resolución de 25 de octubre de 2018, base de nuestro trabajo hasta hoy, dice lo siguiente:

Consejo de Administración

Para llevar a cabo los objetivos anteriores, se creará un consejo de administración como órgano supremo para la consulta y la toma de decisiones de la I.D.P. En él la plantilla, los inquilinos e inquilinas y la representación municipal, deben estar igualmente

presentes, y deberán constituir la mayoría en el consejo frente a los representantes del Senado. El 25 de los 100 miembros del consejo de administración tendrá el derecho a vetar la venta de activos de la I.D.P. La división de los representantes quedaría como el ejemplo indica:

5 representantes de los inquilinos e inquilinas, elegidos por los residentes.

4 representantes de la plantilla de la I.D.P.

4 representantes de la ciudadanía, elegidos por todos los residentes empadronados en Berlín, independientemente de su nacionalidad.

1 representante del Departamento de Finanzas del Senado

1 representante del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda del Senado

El consejo de administración se elige cada cinco años y esa es su duración hasta que se elija uno nuevo. Todos los representantes elegidos deben ser designados en votaciones separadas para este mandato.

La representación del Senado está deliberadamente en minoría. La tarea de representar los intereses de toda la ciudadanía será asumida por los representantes de la ciudadanía. Se contemplará la posibilidad de subir el número de tales representantes, para junto a los del Senado estén en mayoría.

Este sistema de elección directa es más democrática que el sistema indirecto, como hasta ahora se ha vivido en las empresas públicas de construcción, en la que los ciudadanos eligen a los diputados, los diputados al senado, y el Senado elige a gestores empresariales.

Los inquilinos e inquilinas y la plantilla de trabajadores y trabajadoras de la I.D.P. pueden derogar a sus representantes en caso de insatisfacción frente al consejo de administración, cuando haya acuerdo entre los miembros con capacidad plena para emitir voto.

Para que los representantes participen real y activamente en el consejo de administración, son necesarias una formación continua gratuita y una asignación de gastos para ellos, que se corresponda con la carga real de trabajo.

Las tareas del consejo de administración son múltiples. Su tarea principal es el nombramiento, el control y el apoyo a la gestión ejecutiva. También aprueba los estatutos, el reglamento interno y las directrices de la junta directiva, nombra a los auditores y se ocupa de las auditorías. Tiene derecho igualmente a la información y a la inspección de todos los asuntos relacionados con la I.D.P.

Su programa consiste en definir y adoptar principios para la fijación de precios, la adquisición y la venta de activos, así

como de la financiación de derivadas de la compra y la construcción.

El consejo de administración, la dirección y todos los demás órganos de la I.D.P. gestionan los bienes municipales en nombre de los ciudadanos asegurando su derecho a la información y actuando para ello con el más alto grado de transparencia posible, sin quedar exentos de aplicar otras medidas que aseguren esta administración democrática, como las reuniones generalmente públicas del consejo de administración y de los consejos de inquilinos e inquilinas, así como la publicación detallada del establecimiento de contratos y los informes trimestrales de la junta de dirección. Las reuniones no abiertas o a puerta cerrada, o el derecho a ocultar información o a la confidencialidad por parte de los miembros del Consejo de Administración estarán limitadas estrictamente, como por ejemplo, las negociaciones contractuales en curso.

La finalidad

La economía social significa que la Institución de Derecho Público está sujeta a una finalidad clara, que se define en la Ley de la I.D.P. El objetivo es proporcionar a la población berlinesa tanto una vivienda asequible, como la gestión, el mantenimiento y la modernización ecológica de los inmuebles socializados o municipalizados, y /o la construcción y adquisición de nuevas viviendas. Esta institución no puede ejercer actividades empresariales externas, por ejemplo en el sector financiero o en

otros sectores que no sirvan directamente para la gestión del parque de viviendas.

Las actividades de esta institución estarán limitadas a la región de Berlín, y cualquier excepción debe definirse con precisión en los estatutos, como pudiera ser la compra de bienes o la contratación de servicios. Las posibles excepciones, en la medida en que no entren en conflicto con el Artículo 15, son la construcción, la compra y el alquiler de viviendas en el Estado federado de Brandeburgo, en la medida en que estén situados en la zona de confluencia directa entre ambos estados y sirvan de residencia para la población que trabaja en Berlín.

Auto-organización local: consejo general y consejo local de inquilinos e inquilinas, consejo de urbanización

Ya que el consejo de administración ni en barrios ni en vecindarios puede ni debe interferir, hemos previsto una estructura de inquilinos e inquilinas más cercana a la gente: “la I.D.P. tiene que establecer un consejo general de inquilinos e inquilinas. Debido al tamaño de la I.D.P. es necesario también crear consejos locales de vecinos y vecinas que les representen a nivel regional“. El consejo de general de inquilinos e inquilinas tiene la función de representar los intereses de los vecinos y vecinas con alquileres dentro de la I.D.P. Será elegido directamente por los inquilinos e inquilinas de la I.D.P. y debe

participar en las decisiones marco sobre el arrendamiento y la gestión de la cartera (alquiler libre de discriminación, monto del alquiler, reglas de mantenimiento). De este modo se requiere el consentimiento del consejo general de inquilinos e inquilinas para aprobar y llevar a cabo cambios en los programas de vivienda, conservación, modernización e instalaciones comunitarias. Dicho consejo general tiene también derecho ilimitado a recibir información por parte de la administración y puede elaborar sus propias propuestas y opiniones. La composición del consejo general de inquilinos e inquilinas debería representar la diversidad de la totalidad de los vecinos y vecinas. En caso necesario se pueden introducir cuotas. No está permitido ser miembro a la vez del consejo general y de uno de los consejos locales de inquilinos e inquilinas. El consejo general elegirá a sus representantes en el consejo de administración.

Los consejos locales de inquilinos e inquilinas deben representar a nivel local. Está previsto una persona en un consejo local cada 2.000 viviendas. La distribución espacial de las áreas variará debido a las diferentes densidades de población, aunque deberían servir como orientación los barrios de Berlín. Los consejos locales serán elegidos directamente por los inquilinos e inquilinas de la I.D.P. en sus respectivos territorios.

Los consejos locales pueden ser completados a través de una minoría de representantes no elegidos por los inquilinos e inquilinas. Los consejos locales deben contener amplios

derechos de intervención en la planificación de la densificación urbana, obra nueva y modernización. Los consejos locales deben decidir sobre el alquiler de locales comerciales basándose en los planes marco elaborados por el consejo de administración. Tiene sentido formar un comité con representación equitativa de inquilinos e inquilinas y ciudadanía que no alquila para estas decisiones, ya que todo el barrio se ve afectado. También deberían organizarse de esta misma manera para los alquileres a instituciones sociales y artísticas. Las audiencias públicas son necesarias para identificar las necesidades, así como la cooperación con el distrito o los consejos de distrito. Las reuniones de los consejos locales deberían ser públicas. Debería haber entre tres y cuatro consejos locales por cada distrito. Como orientación tomaríamos los 23 distritos de la ciudad, es decir, un consejo territorial para Kreuzberg, otro para Friedrichshain, otro para Lichtenberg, otro para Marzahn, etc. Los consejos locales también deberían representar la diversidad de las personas que viven en la zona y si es necesario habría que introducir cuotas.

Los consejos de urbanización se pueden crear a petición de los inquilinos e inquilinas de un asentamiento o a petición del vecindario. Deben representar a organizaciones ya existentes en esos vecindarios o asentamientos. Para su incorporación formal necesitan contar con unos estatutos que regulen de manera transparente y democrática el procedimiento para la elección de los y las vocales así como la toma de decisiones en reuniones plenarios. Estos consejos de urbanización toman las

competencias de los consejos locales, lo que será establecido de forma contractual en cada caso. Si no existe contrato, el consejo local será competente.

Todos los consejeros y consejeras deberán recibir una asignación de gastos adecuada. La formación también debe ser pagada y las oficinas deben incluir al menos una oportunidad de empleo al nivel de los consejos locales de inquilinos e inquilinas de la zona.

Organización para la democracia

Las experiencias de democratización de las empresas públicas de vivienda tras el referéndum sobre el alquiler del año 2015, así como también en el curso de remunicipalizaciones más recientes muestran que la democracia no marcha por sí sola. Nuevos organismos no significa necesariamente más participación. Inquilinos e inquilinas deben adquirir con esfuerzo los conocimientos acumulados por los empleados. Para ello falta tiempo, ya que el mundo laboral neoliberal no deja apenas espacio a muchas personas en su vida cotidiana para hacer trabajo voluntario. Es especialmente difícil llegar a personas que han tenido experiencias negativas con instituciones y autoridades o que han sido deliberadamente excluidas del sistema, como en el caso de personas migrantes no procedentes de países de la UE, las cuales no tienen derecho a votar en las elecciones municipales ni estatales.

Por ello es importante que la I.D.P. no sólo institucionalice la democracia sino que promueva también la participación democrática a través del trabajo de divulgación y organización en el distrito. Son necesarios para ello puestos de trabajo fijos, al menos uno por distrito. El fomento activo de la democracia incluye por ejemplo la aclaración sobre los procedimientos para votar y los derechos de inquilinos e inquilinas, la producción y difusión de material informativo así como la organización de cursos de formación, talleres y eventos. El objetivo es dar a conocer la democracia en la I.D.P. y llenarla de vida para que participe el mayor número posible de personas de diferentes entornos sociales y grupos de edad.



La Karl-Marx-Allee de Berlín en la primavera de 2019

Autogestión de comunidades de vecinos individuales

Cuánto más concreta sea la toma de decisiones conjunta, tanto más se desarrolla una democracia viva. Por ello nuestra determinación es la siguiente: “los modelos de autogestión a nivel de las comunidades de vecinos deben ser posibilitados a petición de las mismas”. Ya existen dentro de Deutsche Wohnen comunidades de vecinos autogestionadas como las siete casas del Bloque 89. Surgidas a partir de ocupaciones contra desahucios con fines especulativos, se transfirieron a GSW en 1984, y posteriormente se vendieron a Deutsche Wohnen.

La autogestión asegura para los residentes una modernización con cuidado, con mucha contribución personal, promueve el compromiso vecinal y evita el vandalismo. La autogestión es por tanto útil para la I.D.P. y para la ciudadanía, y no sólo debe asegurarse legalmente en el curso de la socialización, sino que debe ampliarse: donde las comunidades vecinales se constituyan como autogestionadas en procesos democráticos, la I.D.P. también debe apoyarlas. Esto incluye también el apoyo a través de la consultoría o la formación.

Las competencias otorgadas a las comunidades de vecinos deben ser acordadas en cada caso en particular y ratificadas con un contrato escrito. La autogestión no debe ser una

obligación desbordante que exija a las comunidades de vecinos el cumplimiento de tareas propias del arrendamiento de viviendas ni trabajo voluntario no pagado. Tampoco debe conducir a un tratamiento desigual o al aislamiento de las casas autogestionadas. Las comunidades de vecinos deben contar con la posibilidad de poder realizar ellas mismas las tareas de mantenimiento de las viviendas para bajar los costes de funcionamiento. Entre ellas se encuentran las tareas de embellecimiento, de pintura, conserjería y simples tareas manuales que no implican obras especialmente relevantes. También debe poder decidir la comunidad de vecinos la configuración de las casas y patios, así como el uso de superficies, siempre siguiendo el reglamento antiincendios y la existencia de salidas de emergencia.

Decisiones económicas centrales como el techo de los alquileres residen en la I.D.P.; en las inversiones sobre los espacios habitacionales todas las casas serán tenidas en cuenta en igualdad de condiciones. La líneas de actuación deben asegurar que los modelos de autogestión definan los diferentes grados y campos de tal autogestión de la manera más homogénea posible. El objetivo es el equilibrio entre derechos y deberes. Si los inquilinos e inquilinas en conjunto dan cuenta del mantenimiento de sus deberes y los pagos del alquiler, tiene sentido y es necesario para una comunidad de vecinos activa que decidan ellos y ellas mismas sobre el alquiler.

Vías de decisión

¿Por qué necesitamos todos estos actores y esferas de acción? Para poder hacerse una idea hemos aportado aquí algunos ejemplos. Éstos no deberían ser entendidos como especificaciones concretas, sino que sirven como experimentos conceptuales.

La I.D.P. general para el distrito/área: modernización energética en la I.D.P.

En la I.D.P. tiene que establecerse cómo y en qué medida debe ser llevada adelante la modernización energética. Esto último, en una empresa inmobiliaria organizada democráticamente funciona de manera completamente diferente a como lo hace en una privada. En una empresa privada el atractivo económico es decisivo para los propietarios de las casas: tras una modernización energética suben los precios del alquiler. Por el contrario, en la I.D.P. se encuentran representantes de todos los afectados, también los inquilinos e inquilinas que tienen que soportar la carga financiera.

En un primer momento, la representación de los inquilinos e inquilinas podría detener por completo la modernización energética debido a su mala experiencia con el sector privado. Sin embargo, esto no puede hacerse con los actuales representantes de la ciudadanía. También se exigiría a los inquilinos e inquilinas de la I.D.P. una contribución para frenar el cambio climático. Se puede acordar rápidamente en los

consejos de administración que los costes resultantes sean cubiertos por todos los inquilinos e inquilinas, no sólo por los vecinos y vecinas de las casas modernizadas (al fin y al cabo todos se benefician de la protección del medio ambiente), y que se utilicen subvenciones. Además, expertos y expertas serán los encargados de establecer donde se pueden reducir la mayoría de emisiones con el mínimo de contrapartidas. Esto significa que los aumentos de los alquileres para los inquilinos individuales apenas se notan, el ritmo de modernización de la eficiencia energética es aproximadamente el mismo que en otras partes de la ciudad, y lo mejor de todo es: el ahorro de gases de efecto invernadero es significativamente mayor que después de las modernizaciones realizadas por propietarios privados, ya que para ellos la eficiencia de las modernizaciones energéticas es en su mayoría irrelevante, lo principal es que los ingresos por alquiler aumenten.

El consejo local de inquilinos e inquilinas tiene la prerrogativa de poner fuera de juego una parte de la modernización si las comunidades de vecinos pueden demostrar que las disposiciones para la construcción les supone algún tipo de restricción desproporcionada.

Distrito/área de la I.D.P.: establecimiento de zonas comunes

El consejo local de inquilinos e inquilinas determina que para mejorar la participación de vecinos y vecinas en algunas urbanizaciones es necesario crear espacios comunes. El consejo general de inquilinos e inquilinas también lo considera

sensato. Sin embargo, los y las representantes de la ciudadanía en el consejo de administración se oponen a que se cedan demasiado espacio para crear espacios comunes. Al fin y al cabo, también representan a todos los berlineses y berlinesas que viven en un espacio demasiado reducido debido a la escasez de viviendas. Así, se establece para toda la I.D.P. que los consejos locales de inquilinos e inquilinas pueden establecer una sala común cada 50 viviendas.

Distrito/área: conversión en apartamentos adecuados para personas mayores y discapacitadas

Las zonas reciben su propio presupuesto para convertir las viviendas en aptas para personas mayores y discapacitadas. Los consejos locales de inquilinos e inquilinas tienen vía libre para decidir dónde llevar a cabo estos cambios. Para ello se enviará una comunicación a los inquilinos por correo pidiéndoles que informen de las necesidades de modernización en cada caso.

Marzo de 2020

©Bildnachweis

S. 2, S. 3: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen; S. 4: Atamari | CC BY-SA-4.0, Wuppertal 2007, und Förderverein Konsumgenossenschaft Vorwärts Münzstra.e e. V., Wuppertal; S. 6: Stiftung Haus der Geschichte, Bonn; S. 12: Clemens Mosch | CC BY-SA-4.0; S. 14: Christian Hellmich | CC BY-SA-4.0; S. 15, S. 17: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen; S. 13: Deutsche Wohnen & Co enteignen/Jan Ickx; S. 26: Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen.

Impressum
V. i. S. d. P.: Ralf Hoffrogge und Sebastian Roos
c/o Mietenvolksentscheid e. V.
Warschauer Straße 23
12435 Berlin

