

1. *Toda persona tiene derecho a una vivienda digna.*
2. *El Senado de Berlín sostendrá el desarrollo y conservación de vivienda pública para personas y familias con bajos ingresos, como también fomentará la pública propiedad de los edificios.*

(Constitución de Berlín, Artículo 28)

MAYOR INICIATIVA PÚBLICA, EN LUGAR DE PRIVADA

Proveer a los habitantes del Estado de Berlín con Vivienda Pública es una obligación, que viene recogida en su Constitución. Este tipo de obligaciones tienen que ser asumidas por las instituciones públicas y no deben ser desarrolladas a través de la iniciativa privada, como por desgracia ha venido sucediendo durante las últimas décadas, ya que su único fin es el propio enriquecimiento. Para el futuro desarrollo de políticas de Vivienda Social, públicamente financiada, es necesario aprender de los errores cometidos en el pasado: la vivienda así construida debe permanecer en propiedad del estado, de forma duradera y con todas las garantías. A estas condiciones debe adaptarse la construcción de nueva Vivienda Social.

El cada vez más difícil mercado inmobiliario de Berlín se ha vuelto uno de los temas favoritos de discusión de los políticos, reconociendo así la existencia de un problema, que durante años ha sido ignorado: la inmensa carencia de vivienda asequible. Las soluciones propuestas por las instituciones hasta el momento, se reducen meramente a una declaración de buenas intenciones, medidas de dudosa ética (como el así llamado Pacto por el Alquiler del Senado de Berlín, sellado con sus propias empresas constructoras), o leyes, como la prohibición de la utilización de espacios con fines distintos para los que fueron construidos, que no se pueden aplicar debido a la insuficiencia de personal en los municipios. Las nuevas disposiciones, que el Senado de Berlín pretende aprobar, hacen temer que se vuelvan a repetir los mismos errores, que hasta la fecha han sido cometidos en lo referente a la Vivienda Social.

La Política de la Vivienda se ha convertido en un tema de gran peso en la ciudad gracias a la presión generada por miles de protestas. Realmente se podría decir que las leyes sobre Vivienda Social llevan años derogadas. En el año 2001 se aprobó el abandono del Programa de Fomento de nueva Vivienda Pública y en el año 2003 el cese de la financiación. Al mismo tiempo que, cuando en 1998 se privatizó totalmente la constructora Gehag, fueron vendidas junto a ella más de 100.000 viviendas públicas. La venta a precio de ganga de GSW en 2004 marcó el momento más triste de todo este desarrollo. Las viviendas de GSW habían sido construidas gracias al dinero de los contribuyentes y representaron un hito en la creación de Vivienda en la ciudad. El stock de Vivienda Oficial fue malvendido y se justificó políticamente como algo necesario para el erario público berlinés, ya que la ciudad no tenía ya la necesidad de disponer de ese stock. Esta desastrosa venta no sirvió al final para sanear las cuentas de la ciudad. Y estas viviendas son hoy en día propiedad de fondos de inversión, a los que proporcionan grandes dividendos. Desde la ola de privatizaciones la disponibilidad de vivienda ha empeorado notablemente. Esta venta de vivienda pública en conjunción con la ausencia de políticas activas de vivienda son el fundamento de la actual problemática. A empeorar la situación contribuye la disminución del número de personas por hogar, la creciente necesidad de vivienda, así como el fuerte aumento de la inmigración a Berlín. El Estado de Berlín podría afrontar fácilmente esta situación, siempre y cuando dispusiera de la necesaria Vivienda Pública. Desgraciadamente al venderla, la ciudad ha perdido la posibilidad de poder reaccionar ante la presente situación.

LA NECESIDAD DE VIVIENDA

En los últimos años la situación ha empeorado gravemente en Berlín. Como reacción se han venido desarrollando una serie de iniciativas y constituido asociaciones que se enfrentan a las prácticas habituales en el mercado inmobiliario, como las innecesarias y costosas obras de modernización, las subidas desproporcionadas en el alquiler, la gentrificación o los desalojos. Inquilinos en solitario o asociaciones de vecinos en conjunto defienden sus viviendas encarnizadamente, a sabiendas de que es prácticamente imposible encontrar nuevos alojamientos que sean satisfactorios. A pesar de la abierta y manifiesta resistencia vecinal no se aprecia ningún cambio en las actuaciones del Senado de Berlín. Muchos de nosotros llevamos años involucrados en las reivindicaciones y conocemos la situación de primera mano.

Atendiendo a los actuales proyectos del Senado de Berlín, consistentes en la subvención de construcción de vivienda, que en ningún caso se orienta a un desarrollo social sostenible, es nuestra obligación participar en el debate en torno a la construcción de nueva vivienda, para exponer nuestra posición.

¿POR QUÉ NUEVA VIVIENDA?

En la economía de mercado se da un desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda de viviendas de bajo precio. Entre las causas de este desequilibrio se encuentran:

- La vivienda es una necesidad básica, a la que no se puede renunciar, y que no se encuentra entre los bienes de consumo sustitutivos. Por otra parte son las viviendas también una inversión de capital, por lo que en una economía de mercado son tratadas como mercancías.
- Frente al continuo aumento de la demanda de vivienda, la disponibilidad de suelo no aumenta.
- Mientras que las viviendas no se mueven, las personas son todo lo contrario.
- La construcción de viviendas es una actividad tan lenta y costosa, que no se puede esperar en el mercado inmobiliario un equilibrio entre la oferta y la demanda.

En una economía de mercado, el abastecimiento de bienes es regulado por la relación entre el poder adquisitivo y los precios de los bienes, en el caso de la vivienda, a través de los ingresos del hogar y el precio del alquiler. El precio del alquiler depende de la calidad de la vivienda y de la demanda. Ante una gran demanda y con bajos ingresos se obtienen sólo viviendas de baja calidad. Solamente a través de la intervención de los poderes públicos se pueden establecer unos estándares mínimos de calidad para personas con bajos ingresos.

La singular situación de Berlín, con su continuo crecimiento de población y el aumento también de hogares unipersonales, exige tomar medidas especiales en la construcción de nueva obra. Únicamente entre 2009 y 2013 ha aumentado la población berlinesa en más de 120.000 habitantes. En este periodo de tiempo deberían haber sido construidas más de 60.000 nuevas viviendas, para atender a una demanda de hogares compuestos de media por menos de 2 personas.

Pero de hecho durante estos años fueron edificadas sólo aproximadamente un tercio de las viviendas necesarias. Al estudiar los datos estadísticos, muy escasos, en relación a las nuevas viviendas destinadas a personas con bajos ingresos, obtenemos conclusiones desalentadoras, que no merecerían la pena de ser nombradas. El abundante número de inmuebles disponible a principios del año 2000 se había ya agotado a finales de la década.

Para el mantenimiento del stock inmobiliario es necesaria obra nueva. Los edificios de viviendas no tienen una duración ilimitada. Con el tiempo se vuelven inhabitables, deben ser demolidos o destinados a nuevas funciones. Para mantener el stock en 1,9 millones de viviendas es necesario construir cerca de 14.000 viviendas nuevas al año, esto es una cuota del 0,7 por ciento. Ante estos datos, quien ignora la necesidad de la construcción de nuevos bloques de viviendas, está favoreciendo la subida de los alquileres, ya que en estas circunstancias las fórmulas legales para regular los precios de los alquileres pierden efectividad.

¿REPENSAR LA VIVIENDA SOCIAL?

La construcción de Vivienda Social durante la posguerra en la República Federal Alemana se basó principalmente en el fomento de obra nueva, independientemente de la forma jurídica de la propiedad. A la poca efectividad de este sistema se añade, que se convirtió en un mecanismo de repartir dinero, que favoreció y benefició sólo a los propietarios privados, y en ningún caso a inquilinas e inquilinos. Este sistema se podría denominar “Construcción de vivienda subvencionada con uso social temporal”.

La actual forma de fomento de vivienda en Berlín, a través de préstamos y subvenciones para gastos, ha conducido a unos resultados inaceptables. Los alquileres han subido radicalmente al finalizar el período durante el cual los propietarios recibían abundantes subvenciones, y estas, por su parte, han provocado además, que los inmuebles multipliquen su valor. Aun con todo los políticos consideran que este es el único método adecuado para tratar la carencia de vivienda. Está tan asentado, desde su instauración por el primer Gobierno de Adenauer, que nadie lo cuestiona y se ha convertido en uso necesario.

El Senador de Finanzas Ulrich Nussbaum ya había se había dado cuenta del asunto, cuando declaró: “Hasta ahora nadie ha podido aclararme satisfactoriamente, cómo se pueden subvencionar inmobiliarias privadas sin caer en el efecto peso muerto” (*Berliner Zeitung*, 28.8.2013). Nosotros podemos asegurarle al señor Nussbaum, que nadie nunca se lo va a poder explicar.

(Efecto peso muerto: “un inversor recibe una subvención pública, pero su decisión de invertir la toma independientemente de tal medida”)

De lo aprendido hasta ahora no podemos hacer otra cosa que proponer un nuevo modelo municipal de Construcción de Vivienda, de propiedad pública, que sea administrado por los poderes estatales y financiado a través de impuestos.

¿PARA QUIÉN Y CÓMO SE DEBE CONSTRUIR?

En las últimas décadas se ha desarrollado una construcción masiva de Viviendas Sociales en grandes urbanizaciones, un sistema aberrante, que no responde a las necesidades de sus habitantes. Las viviendas se tienen que plan-tear para dar acogida a diferentes tipos de proyectos vitales: para solteros, para familias de distintos tipos, pisos compartidos, para ancianos y jóvenes, con grandes espacios o pequeños, dentro y fuera del S-Bahn Ring.

Todos los terrenos, que sean adecuados para la construcción de vivienda, propiedad del Estado de Berlín y de sus distritos municipales deben ser tenidos en cuenta. Evidentemente debe prohibirse la venta de estos terrenos.

Queremos para los habitantes de esta ciudad una organización y una distribución de la población, derivada de las decisiones de cada una y cada uno. Los precios de los alquileres de la Vivienda Municipal deben ser asequibles para hogares con ingresos medios o bajos.

Por el contrario, el actual mercado inmobiliario no favorece la Integración, impide el desarrollo de estructuras sociales avanzadas y favorece solamente a las clases altas, quienes tienen el privilegio de elegir sin restricciones vivienda y barrio. La construcción de Vivienda Oficial, totalmente financiada y ajena a los mercados, beneficia por el contrario la Integración, dejando de ser decisiva la situación laboral de la persona a la hora de escoger dónde y cómo vivir.

¿QUIÉN DEBE CONSTRUIR?

El Estado de Berlín es propietario de seis Sociedades Promotoras de Viviendas (Wohnungsbaugesellschaften, WBG). Lo primero que deberíamos cuestionarnos es: por qué seis. No hay un motivo claro que explique el establecimiento de varias WBG. Las seis empresas se dedican a lo mismo, las seis son propiedad del Estado y las seis operan en la misma ciudad. Por el contrario tiene Berlín sólo una Policía, una Empresa de Aguas, etc.

Las WBG son al mismo tiempo jurídicamente privadas y, como sociedades mercantiles, se organizan según las figuras jurídicas alemanas AG (sociedad por acciones) o GmbH (sociedad con responsabilidad limitada). El objetivo de una sociedad mercantil es la obtención de beneficios. Como consecuencia de estar dotadas de este estatus, las WBG escapan al control directo del Parlamento y actúan del mismo modo que las inmobiliarias privadas, orientadas a maximizar el rendimiento. A lo mencionado hasta ahora se añade, que los efectivos de estas compañías se pueden privatizar tanto parcial como totalmente, algo que ya sucedió con Gehag en 1998 o con GSW en 2004. Estas dos sociedades se encuentran hoy enmarcadas en el “Deutschen Wohnen”, una empresa que cotiza en bolsa y que en 2014 espera obtener unos beneficios de 210 millones de euros.

Somos de la razonable opinión que una WBG pública no debe destinarse a obtener beneficios, sino que uno de sus principios fundacionales debería ser el proveer con viviendas asequibles a la población.

Un primer paso a dar en el desarrollo de una nueva política municipal de la vivienda sería fusionar todas las WBG, junto con la fusión se debería cambiar también la forma jurídica de la sociedad y fijar claramente sus objetivos políticos y sociales.

Consideramos en este punto, que lo más adecuado para su funcionamiento, es convertir esta sociedad en una Empresa Municipal o en un Organismo Público, estas dos figuras jurídicas del derecho público garantizan que se pueda ejercer control político a través del Parlamento, y también que los propios arrendatarios puedan intervenir en la toma de decisiones, gracias a comités de supervisión.

POR UNA NUEVA POLÍTICA DE LA VIVIENDA

Es necesario desarrollar una nueva política municipal de la vivienda, de utilidad pública y que sirva a las infraestructuras sociales. Con este planteamiento evitamos las zarandajas de los inversores privados y sus previsiones de beneficios, y logramos así que la Vivienda Social cumpla con su función, proveer de alojamiento asequible para todas y todos. La cuestión referente a “la construcción de nuevos edificios” está siendo acaparada por completo por el Senado, por las inmobiliarias y las constructoras.

Nosotros, las personas que habitamos Berlín, tenemos derecho a tener voz en el debate sobre la Política de la Vivienda y a exigir el Fomento de Vivienda, asequible y pública.

Por ello queremos invitaros a todas y todos a participar en esta iniciativa, porque juntos podemos lograr cambiar el rumbo que está tomando la política municipal.

(Traducción: Ruben Pedro Escalona)