Ein Zuhause
Etnografía del aprovisionamiento de vivienda en el barrio berlinés de Friedrichshain

Irene Sabaté Muriel

Departament d'Antropologia Cultural i Història d'Amèrica i Àfrica
Universitat de Barcelona
Doctorat en Antropologia social i cultural
Bienio 2004-06
Directora: **Susana Narotzky Molleda**

Barcelona, febrero de 2009

Über die Städte

Unter ihnen sind Gossen,
In ihnen ist nichts, und über ihnen ist Rauch.
Wir waren drinnen. Wir haben nichts genossen.
Wir vergingen rasch. Und langsam vergehen sie auch.

„Bertolt Brechts Hauspostille“

Gracias

. a Patro y a Luis, que se ausentaron en dos momentos de este recorrido, por contarme de dónde vengo;
. a Marisa y a Ramón, a quienes debo la curiosidad y el resto de cosas importantes;
. a David, ya casi antropólogo por ósmosis y sin darse cuenta, por la ilusión, los proyectos y la espera paciente, y también por los fines de semana en Berlín, la lectura y los comentarios, los horarios sensatos, el servicio técnico informático, el servicio técnico anímico, los paseos para despejarme, el café sobre el escritorio a media tarde… y todas las demás expresiones de su incondicionalidad y su apoyo cotidiano;
. a Susana, mentora intelectual de toda esta aventura, lectora puntual y comentarista sugerente, que no responsable de mis errores;
. a los Friedrichshainer viejos, nuevos y exiliados, y a todos los demás berlineses que tuvieron a bien dejar que me asomara a sus casas y a sus vidas;
. a Raúl, con quien topé por el sendero estrecho del doctorado y he acabado compartiendo un camino más ancho que la academia;
. a Adriana, mujer de acción en contraste con tanta teoría, constante recordatorio de que "vivir es tomar partido";
. a Sole, mi ángel de la guarda en Berlín, nueva vieja amiga en tierra extraña; y a Ares, por su Berlín-filia contagiosa,
. y a todas las demás personas que, por formar parte de mi vida, llenáis de sentido mi trabajo.

La financiación de esta tesis proviene de las siguientes fuentes:
- Beca predoctoral de la Generalitat de Catalunya (FI), de enero de 2005 a diciembre de 2008.
- Ayuda de la Agrupació en Humanitats de la UB, otoño de 2005.
- Bolsa de viaje de la Generalitat de Catalunya (BE), de septiembre de 2006 a marzo de 2007.
- Bolsa de viaje de la Generalitat de Catalunya (BE), julio y agosto de 2007.
- Financiaciones puntuales obtenidas de los proyectos I+D del Grup d'Estudis sobre Reciprocitat (GER), Universitat de Barcelona.

ÍNDICE

A. PLANTEAMIENTOS PREVIOS.....1
A.1. La etnografía: espacio y tiempo, método y enfoque.....2
A.1.1. Berlin Friedrichshain, un barrio del Este 2
A.1.2. En el campo: decisiones, técnicas, dificultades.....7
A.1.3. Consideraciones epistemológicas 16
A.2. Delimitación del objeto de estudio.....24
A.3. Procesos de cambio en el ámbito económico 31
A.3.1. Perspectivas sobre la mercantilización 31
A.3.2. Tras el socialismo real y el Estado de bienestar: tiempos de neoliberalización 36
A.4. Preguntas, hipótesis y estructura de la tesis.....41
B. LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD Y DEL BARRIO.. 49
B.1. Las casas de Albert Krüger o los avatares de la vivienda en Friedrichshain a lo largo del s.XX.....50
B.2. Evoluciones recientes.....60
B.2.1. Punto de partida: la vivienda en la capital de la RDA 61
B.2.2. Las transformaciones de la propiedad: restitución y privatización 67
B.2.3. La implantación de un nuevo régimen urbano y la transformación del mercado inmobiliario.....76
C. EL MARCO DE LA PROVISIÓN DE VIVIENDA: CONDICIONES MATERIALES, MERCADO INMOBILIARIO, POLÍTICAS Y MODALIDADES RESIDENCIALES 85
C.1. Caracterización del parque de viviendas en Friedrichshain.....86
C.2. Condiciones del mercado inmobiliario 94
C.2.1. Factores sociodemográficos de la demanda y movilidad residencial 94
C.2.2. Actores implicados y relaciones en torno a la provisión de vivienda 103
C.2.3. Tipos de propietarios 108
C.2.4. Costes de habitación y precios inmobiliarios..... 113
C.2.5. Regulación legal 122
C.2.6. El negocio de la vivienda..... 132
C.3. Medidas estatales 140
C.3.1. Vivienda social..... 140
C.3.2. Subsidios..... 149
C.3.3. Mediaciones en la relación ciudadanos-Estado 152
C.4. Otras estrategias y modalidades residenciales..... 157
D. EXCLUSIÓN RESIDENCIAL.....167
D.1. Daniela, Charlotte y Nadja..... 168
D.1.1. Daniela: En busca de un piso 168
D.1.2. Charlotte: Una vivienda “inadecuada” 170
D.1.3. Nadja: Elegir dónde y cómo vivir 171
D.2. Bajo la tutela del Estado..... 173
D.3. Sinhogarismo 187

D.4. Otros factores de precariedad 196
D.5. Formas de capital y aprovisionamiento de vivienda 203
D.6. El continuum de la exclusión residencial 214
E. LA *SANIERUNG* O REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS 217
E.1. Un caso: Moskauer Straße 31 y 35..... 225
E.2. La *Sanierung* en Friedrichshain..... 230
E.3. Ante la rehabilitación: Mediaciones y estrategias 241
E.4. Consecuencias de la *Sanierung*: alienación y mercantilización..... 254
F. DISIDENCIAS RESIDENCIALES: OKUPACIÓN, HABITACIÓN COLECTIVA, AUTOCONSTRUCCIÓN Y AUTOGESTIÓN 267
F.1. Una casa okupada: la Kinzigstraße 9 (1989-1998) 269
F.2. Acceso no mercantil: Okupación de viviendas y edificios 274
F.3. Qué ha sido de la K9 (1999-2007) 286
F.4. Comprar antes de entrar: la *FreiRaum Initiative*..... 293
F.5. Habitación comunitaria y "autoayuda constructiva"..... 297
F.6. Estado, mercado e iniciativas comunitarias 307
G. PARA CONCLUIR 315
G.1. La mercantilización de la vivienda en Friedrichshain desde 1990 316
G.2. Tensiones y conflictos en torno a la mercantilización..... 322
G.3. Esferas no mercantiles 327
G.3.1. Provisión estatal: vivienda y bienestar 328
G.3.2. Autoprovisión, provisión comunitaria y estrategias ante la mercantilización..... 340
G.4. Los tres límites de la mercantilización y algunas críticas finales..... 359
BIBLIOGRAFÍA.....369
Referencias bibliográficas 369
Documentos en Internet 382
Otros documentos citados 382

ANEXO I: **GLOSARIO DE TÉRMINOS ALEMANES**
ANEXO II: **ÍNDICE DE PERSONAS**
ANEXOIII: **MAPAS DE FRIEDRICHSHAIN**
ANEXO IV: **DESCRIPCIÓN DE ALGUNAS VIVIENDAS**
ANEXO V: **DOCUMENTACIÓN DE LOS CASOS**
ANEXO VI: **PASEO FOTOGRÁFICO**

ÍNDICE DE FIGURAS

A. Fig.1.	Los tres ejes del trabajo de campo	p.17
B. Fig.1.	Estructura típica de las *Mietkasernen*	p.52
B. Fig.2.	Evolución de las KWVs y las WBGs en el Este de Berlín	p.73
C. Fig.1.	Mapa de la distribución de los edificios *Altbau* y *Neubau* en Friedrichshain	p.87
C. Fig.2.	Estructura de relaciones formales en torno a las casas de alquiler	p.104
C. Fig.3.	Balances de *Betriebskosten* de la vivienda de Julius	p.115
C. Fig.4.	El alquiler de la vivienda de Anna	p.115
C. Fig.5.	Proporción de los ingresos dedicados al alquiler por los habitantes antiguos del barrio	p.117
C. Fig.6.	Costes, reinversión y acumulación a partir de los alquileres	p.133
C. Fig.7.	Porcentaje de viviendas vacantes en las áreas de Friedrichshain integradas en el programa "Stadtumbau-Ost"	p.138
C. Fig.8.	Tabla de valores del *Mietspiegel*	p.147
C. Fig.9.	Alquileres y superficies máximas de las viviendas para desempleados de larga duración	p.150
D. Fig.1.	Continuum de la exclusión residencial	p.215
E. Fig.1.	Esquema de las parcelas de la Moskauer Straße 31-35	p.226
E. Fig.2.	Alquileres antes y después de la rehabilitación de la Moskauer Straße 31-35	p.230
E. Fig.3.	*Mietobergrenzen* en 2000 para viviendas con baño y calefacción central	p.236
F. Fig.1.	Organización de los espacios en la Kinzigstraße 9	p.270
F. Fig.2.	Cronología de la Kinzigstraße 9 (1989-2007)	p.272
F. Fig.3.	Coexistencia entre los *punks* y los "autónomos" en la K9	p.273
F. Fig.4.	Estructura institucional del *Hausprojekt* K9	p.288
F. Fig.5.	Fuentes de financiación para la compra y la rehabilitación de la K9	p.289
F. Fig.6.	Componentes del alquiler, tendencia en el tiempo y destinatarios	p.292
F. Fig.7.	Estructura institucional del futuro *Hausprojekt* FRI	p.295
G. Fig.1.	Doble papel del Estado en las relaciones de habitación	p.337
G. Fig.2.	Modos de provisión	p.342
G. Fig.3.	Evolución de los modos de provisión habitacional en el Este de Alemania	p.357

A. PLANTEAMIENTOS PREVIOS

A.1. La etnografía: espacio y tiempo, método y enfoque

En la génesis de esta etnografía, concretamente en lo que se refiere a la elección del escenario, intervino un factor de azar: un primer contacto con la ciudad, años antes de iniciar el doctorado, gracias a un billete de avión cuyo destino alguien había escogido por mí. Seguidamente, la curiosidad que me había generado el Berlín entrevisto en aquella visita de la mano de nuestros anfitriones se conjugó con un interés más general por la porción de historia del siglo XX que en buena medida se había dirimido allí. Muy especialmente -y ahora sé que de una forma bien poco original-, me intrigaba cómo habría sido la vida en los países del bloque soviético, en especial la vida cotidiana en sus aspectos materiales, y también cómo aquellas personas habrían experimentado el desmoronamiento de la organización política, económica y social que Rudolf Bahro (1979) había bautizado como "socialismo real". La decisión por Berlín, en concreto por Berlín Este, acabó de perfilarse cuando advertí que disponía de alguna información acerca de las prácticas de circulación económica no mercantil generadas en sus ambientes subculturales. Ese sería el objeto principal de mi memoria de DEA, en torno a lo que denominé "consumos heterodoxos" (Sabaté 2006). Después de aquello me movía ya por Friedrichshain con cierta familiaridad, y no me costó demasiado decidir que, de cara a la tesis doctoral, escogería un ámbito concreto del aprovisionamiento que trascendiera los círculos limitados de la llamada "escena alternativa", los ambientes contraculturales donde se entremezclaban las actividades políticas y artísticas. Y ese ámbito fue el de la vivienda, entendida tal y como detallo en este mismo capítulo introductorio. Antes de eso, no obstante, paso a caracterizar el lugar donde se localiza la etnografía.

A.1.1. Berlin Friedrichshain, un barrio del Este

Friedrichshain es un barrio del centro de Berlín (*Innenstadt*)[1] cuyo origen se remonta a algunos asentamientos agrícolas y pescadores a orillas del Spree,

[1] Véase su situación y sus límites en los mapas que incluyo en el Anexo III.

como los poblados medievales de Stralau (Bezirksamt Friedrichshain) y Boxhagen (Abramowski 2003). Su desarrollo más llamativo tuvo lugar, no obstante, en tiempos de la industrialización de los alrededores de Berlín, entre 1870 y la I Guerra Mundial. Este proceso de construcción de fábricas y de alojamientos para los obreros culminó en 1920 con la incorporación del territorio al llamado *Groß Berlin*. Friedrichshain se integraba así en el Este obrero y fabril de la ciudad, en contraste con la zona occidental, más burguesa y residencial. Tras la II Guerra Mundial, el barrio quedó en el sector soviético, con su límite Sur recorrido por el Muro, frontera con el sector norteamericano. Años después de la unificación, en 2001, Friedrichshain se integró en un solo distrito junto con el antiguo barrio occidental de Kreuzberg.

El territorio de Friedrichshain, como el del resto de la *Innenstadt* berlinesa, presenta subdivisiones en términos de usos y de desplazamientos cotidianos. Para designar algunas de ellas, normalmente las más tradicionales y reconocidas, se utiliza un término específicamente berlinés, *Kiez*, que equivaldría aproximadamente a vecindario. El *Kiez* expresa una cierta organización de la vida social -que se quiere típicamente berlinesa y que es en parte real y en parte imaginada- en espacios pequeños que comprenden las inmediaciones de la vivienda, los servicios e infraestructuras que se utilizan cotidianamente y un ámbito de sociabilidad vecinal[2]. Se contrapone así a la enorme extensión y al anonimato de Berlín[3], como también al gran tamaño de cada uno de los barrios, incluido Friedrichshain, pese a ser este uno de los más pequeños[4]. No abordaré aquí con detenimiento los usos instrumentales que los distintos actores sociales hacen del término, pero sí que afirmaré, como ya señalaba en otro lugar (Sabaté 2006), que *el Kiez incluye connotaciones identitarias y una cierta representación de la armonía social*. Esta idea tiende a invisibilizar los conflictos que se viven en la ciudad, por ejemplo como resultado de los procesos de sustitución de la población.

[2] En el Anexo III incluyo dos mapas donde se indican las subdivisiones del barrio más aceptadas entre los vecinos -si bien no siempre hay consenso acerca de sus denominaciones-, basadas en la naturaleza de las construcciones y las características sociales de los habitantes.
[3] De hecho, la superficie total de Berlín equivalía, ya en 1968, a la suma de las de Frankfurt, Stuttgart y Munich [Fuente: *Bericht Bauen*].
[4] El distrito de Friedrichshain-Kreuzberg abarca unos 20,16 km2, tan sólo un 2,26% de la superficie total de la ciudad [Fuente: *Friedrichshain-Kreuzberg Sozialdaten*].

Pese a la diversidad de paisajes urbanos y sociales existentes en Friedrichshain, si se sondea la imagen que de este barrio tienen el resto de berlineses, llama la atención cómo esta suele reducirse a la proyectada por los llamados Südkiez y Nordkiez, a uno y otro lado de la Frankfurter Allee en su tramo más oriental, donde se están produciendo las transformaciones más notables en términos tanto constructivos como sociales. Los nuevos vecinos llegan allí atraídos por la proliferación de pequeños comercios, locales de ocio y empresas creativas, y pueden asumir por lo general alquileres más altos, ya sea por su nivel de ingresos, ya sea porque cuentan con apoyos familiares, como es el caso de muchos estudiantes. Estas personas se suelen vincular con el barrio temporalmente, hasta la finalización de los estudios o la ampliación de la unidad familiar. Por otra parte, aumentan también las personas que hacen un uso ocasional de estos espacios, sin ser residentes, en relación con el ocio o las compras. Los casos más conocidos son el de la Simon-Dach-Straße, donde la abundancia de bares y terrazas ha ocasionado conflictos con los vecinos, y el del mercadillo de segunda mano que se monta cada domingo en Boxhagener Platz. El desarrollo de estas zonas se asemeja cada vez más al del barrio vecino de Prenzlauer Berg, más prestigioso y conocido que Friedrichshain. Allí la transformación de las actividades económicas y la revalorización inmobiliaria, debida a la rehabilitación de los edificios y al desembarco de inversores internacionales, se encuentran más avanzadas.

En la actualidad, Friedrichshain acoge unos 110000 habitantes, una cifra que ha vuelto a repuntar en los últimos años después del descenso experimentado durante la década de los noventa. Como es de esperar, tal volumen de población incluye una considerable diversidad demográfica y social que trato de esquematizar a continuación. A primera vista, por ejemplo, la población de Friedrichshain es particularmente joven[5], pero esta impresión debe matizarse según las zonas. Si subdividimos el barrio *grosso modo* en dos grandes ámbitos, fundamentalmente en torno al eje Warschauer Straße/ Petersburger Straße, encontramos diferencias importantes. La población de la parte Oeste, las zonas construidas mayoritariamente después de 1945 (*Neubau*), consiste sobre todo en antiguos inquilinos que han permanecido en

[5] La media de edad es de 37,1 años, frente a una media berlinesa de 41,9 en 2004 [Fuente: *Friedrichshain-Kreuzberg Sozialdaten*].

las viviendas durante décadas. En cambio, los vecinos de la mitad Este, conformada por el Nordkiez y el Südkiez, donde predominan los edificios anteriores a la II Guerra Mundial (*Altbau*), han variado drásticamente en los últimos años. En general se trata de estudiantes y de personas jóvenes[6] que comienzan a tener hijos[7].

Otra particularidad del barrio consiste en que, por un lado, los ingresos de la población son bajos[8], y también se registra una mala puntuación en el llamado *Sozialindex* (índice social), que tiene en cuenta varios factores de estrés social[9] sobre la población. Gran parte del problema radica en la considerable proporción de desempleados[10], que tiene su origen en la destrucción de puestos de trabajo acontecida durante los primeros años noventa en las fábricas de la orillas del Spree. Allí, según Gerometta (1999), 18000 empleos quedaron reducidos a 2000 o 3000. Únicamente la fábrica de bombillas NARVA, que cerró sus puertas en 1995, empleaba a 5000 personas (Liewald 2004). Este carácter masivo confiere una cierta normalidad a la situación de desempleo en el barrio, como también en otras zonas de Berlín.

Pese a todo esto, la población tiene un nivel de formación elevado[11]. Esto puede deberse, por un lado, al masivo acceso a la enseñanza superior que se

---

[6] En 2004, la proporción de habitantes de entre 18 y 35 años era del 47,9% en la cuarta demarcación de los servicios sociales (Rigaerstraße) y del 49,4% en la octava (Boxhagener-, Warschauerstraße, Stralauer Allee y Alt Stralau). Ambas demarcaciones cubren aproximadamente las zonas *Altbau* del barrio. Las cifras de las zonas *Neubau* son sensiblemente distintas: en las demarcaciones quinta (Friedenstraße) y séptima (Andreasstraße y Straße der Pariser Kommune), la población de entre 18 y 35 años sólo representa un 24% y un 26,7% respectivamente [Fuente: Bandelin 2005].

[7] Friedrichshain-Kreuzberg fue en 2004 el cuarto distrito con más nacimientos, tras Pankow, Mitte y Neuköln. En total nacieron 11,4 niños por cada 1000 habitantes [Fuente: *Die kleine Berlin-Statistik 2005*].

[8] En 1998, la renta *per capita* era de 1500DM, frente a la media alemana de 2455DM (Gerometta, 1999). Los actuales 875€ ingresados por persona alcanzan la media de Berlín, pero no así los ingresos familiares: 1175€ en Friedrichshain frente a 1475€ en Berlín [Fuente: *Friedrichshain-Kreuzberg Sozialdaten*].

[9] Estos factores incluyen, entre otros, la población extranjera, la proporción de personas con ingresos inferiores a 500€ mensuales, los desempleados, los receptores de subsidios, la esperanza de vida, el número de personas que educan solas a sus hijos, los ingresos familiares y la proporción de trabajadores entre las personas en edad activa. El índice se calcula en relación con la media de Berlín, que se representa con el 0. Un menor *Sozialindex* indica un mayor estrés social, y viceversa [Fuente: Bandelin 2005]

[10] En 2002 representaba un 19,5% de la población, frente al 14,1% registrado en 1997 [Fuente: *Friedrichshain-Kreuzberg Sozialdaten*].

[11] Así se refleja en las buenas puntuaciones obtenidas en otro indicador, el *Statusindex*, que tiene en cuenta, entre otros factores, el nivel de estudios, el tamaño del grupo doméstico y la proporción de personas entre 18 y 35 años. El barrio se sitúa en la tercera mejor posición dentro de Berlín [Fuente: *Sozialstrukturatlas 2003*].

daba en la RDA y, por otro, a la presencia significativa de población universitaria o ya titulada. Esta aparente contradicción entre los bajos ingresos y el alto nivel de formación está probablemente en el origen de los desacuerdos a la hora de considerar a Friedrichshain como un barrio desfavorecido. Según los servicios sociales, no lo es en comparación con Kreuzberg, la otra mitad del distrito. Lo explican afirmando que el bajo nivel de ingresos registrado en el barrio no remite directamente a una población económicamente desfavorecida, dada, por ejemplo, la presencia fuerte de estudiantes que aún no se han incorporado a la vida laboral. Sin embargo, sí que se encuentran en Friedrichshain carencias derivadas del alto nivel de desempleo, la abundancia de hogares unipersonales y de familias monoparentales en situación de precariedad económica[12]. En este sentido, Gerometta (1999) habla de un aumento de la pobreza durante los años noventa, por el impacto de la destrucción de miles de empleos industriales, la pérdida de vínculos sociales derivada de la alta movilidad de los vecinos y la acentuación general de las desigualdades[13].

La actividad económica del barrio, desaparecida ya casi por completo la industria –a excepción de unos pocos talleres que subsisten en algunos locales y patios interiores-, se basa sobre todo en oficinas y empresas pequeñas, con muy pocos empleados, a menudo ubicadas en el sector servicios. Actualmente predominan las iniciativas empresariales relacionadas con las manifestaciones culturales o la producción y distribución del arte y el diseño. Asimismo, en los últimos años se ha producido una proliferación del pequeño comercio, fomentado desde la administración del distrito, aunque continúan abundando en el barrio –en especial en las zonas menos populares- los locales comerciales vacíos por los que nadie parece interesarse. La oferta comercial se completa con un buen número de mercados semanales instalados al aire libre, sobre todo de alimentos y ropa, además de los frecuentadísimos mercadillos de

[12] Estas situaciones son muy frecuentes en el barrio, y van en aumento: de un 48,9% de familias monoparentales en 1997 se pasó a un 57,8% en 2002 [Fuente: Bandelin 2005].

[13] Debe tenerse en cuenta que, en el momento en que escribe Gerometta, el proceso más llamativo al que se estaba asistiendo era la marcha de las familias con más recursos y la llegada de estudiantes y parados. Además, el proceso de *Sanierung* (rehabilitación) del barrio apenas había dado frutos, por lo que las condiciones de las viviendas eran muy deficientes. Hoy se han corregido algunas de estas tendencias por la afluencia al barrio de familias más pudientes.

segunda mano (*Flohmärkte*), y unas cuantas galerías y centros comerciales. Por último, los locales de ocio se sitúan sobre todo en el Südkiez, en las inmediaciones de Simon-Dach-Straße y Boxhagener Platz, aunque recientemente ha aparecido otro foco en la zona de Ostkreuz, además del ya conocido entorno de Rigaer Straße, que está perdiendo su carácter subcultural. Frente a la vitalidad comercial que acabo de describir, llama la atención la ausencia de actividad -económica y de ocio- en las zonas de Friedrichshain construidas en tiempos de la RDA, a base de grandes bloques de pisos. Allí escasean los locales comerciales y la oferta se reduce a algunos supermercados.

La descripción que acabo de ofrecer pretende dar una idea de la realidad diversa de un barrio que se ha transformado considerablemente desde la unificación, pero al que los cambios no han afectado de manera uniforme, ni en el espacio ni en la escala social. En efecto, los esfuerzos de esta tesis irán dirigidos a mostrar cómo se han transformado las condiciones de habitación para los distintos grupos sociales que conviven en Friedrichshain.

A.1.2. En el campo: decisiones, técnicas, dificultades

La etnografía se sustenta sobre un trabajo de campo desarrollado entre agosto de 2005 y agosto de 2007, en tres estancias que suman aproximadamente un año. Esta distribución temporal respondió a criterios tanto personales como académicos. Los segundos se referían, en primer lugar, a la necesidad de regresar tras el primer período para escribir y presentar la memoria del DEA[14], en julio de 2006. Más tarde, la pausa de varios meses entre la segunda y la tercera estancia me permitió una primera elaboración de la información y una toma de distancia que me parecían necesarias para orientar mejor el trabajo. La extensión de las idas y venidas a lo largo de dos años me permitió prolongar el contacto con algunas personas, con el fin de adquirir una visión más diacrónica sobre la evolución de las condiciones en que habitaban, así como una visión más prolongada sobre la transformación del barrio y de la ciudad de Berlín.

[14] Sabaté, Irene (2006), *¿Al margen del mercado? Consumos "heterodoxos" en la 'Innenstadt' de Berlín Este*, Universitat de Barcelona.

Durante las dos primeras estancias me alojé en el propio barrio de Friedrichshain, en pisos compartidos a los que accedí, en un caso, a través de un contacto y, en el otro, por la vía convencional de los anuncios de habitaciones para alquilar. Mientras que la primera vía de acceso me permitió agilizar mi instalación y optimizar el tiempo de la primera estancia, la segunda experiencia fue valiosa para la propia etnografía, dado que me permitió vivir en primera persona el proceso de búsqueda de habitación y la convivencia en un piso compartido. Por último, durante la tercera etapa me alojé en casa de una berlinesa a quien había conocido en el curso del trabajo y que habitaba un piso en el barrio vecino de Prenzlauer Berg. Pese a los inconvenientes prácticos de no encontrarme en Friedrichshain durante toda la jornada, esta circunstancia me permitió adquirir un conocimiento más directo de otro barrio del Este que, por un lado, presenta evidentes similitudes con mi área de estudio y, por otro, se diferencia de esta en su mayor popularidad entre los turistas, los inversores internacionales y las "clases creativas" que se han instalado últimamente en Berlín (Krätke 2004)[15].

En un primer momento, mi objetivo principal fue la familiarización con el contexto de estudio en un sentido holista, antes de delimitar plenamente el tema sobre el que iba a centrar la tesis, aunque con la mirada puesta desde el principio en las prácticas económicas. En ello centré gran parte de mis esfuerzos antes de la redacción de la tesina. Más tarde, la decisión por el aprovisionamiento de vivienda vino dada, por un lado, por mi propósito de centrarme en un subconjunto –múltiple y complejo, pero con una cierta unidad- de las prácticas económicas cotidianas que se asocian con el consumo y la reproducción social. Por otra parte, la elección de la vivienda tuvo mucho que ver con la recurrencia de los comentarios sobre las okupaciones y los *Hausprojekte*, los programas de rehabilitación, los subsidios y ayudas públicas para gastos habitacionales, el estatus ambiguo de las viviendas de la inmobiliaria comunal, etc. En las conversaciones que mantuve durante mis primeras incursiones en la vida social del barrio, todo aquello revelaba la

[15] Asimismo, la necesidad de desplazarme de manera cotidiana me dio una idea más rica de lo que implica la movilidad para los berlineses, una cuestión relevante en relación con la localización residencial sobre la que, probablemente, apenas habría reflexionado de haber permanecido todo el tiempo en Friedrichshain.

importancia real del aprovisionamiento habitacional en Friedrichshain. Como señala Terradas (1993:124), la prueba de tal importancia se encuentra en la inteligibilidad de las preguntas que nos planteemos para los miembros de la sociedad estudiada. En efecto, la vivienda aparecía claramente como un elemento intrínsecamente constitutivo de la subsistencia material y de las preocupaciones cotidianas de las personas.

Asimismo, el predominio casi absoluto del alquiler como forma de tenencia, una realidad diametralmente opuesta a la para mí familiar, y, sobre todo, los vestigios de unas condiciones de habitación totalmente distintas en los tiempos en absoluto lejanos de la RDA prometían muchas posibilidades de cara a la comparación y a un análisis históricamente situado.

El reto que me planteaba era tratar estas cuestiones desde una perspectiva de Antropología económica y Economía política, dado que se trata de un tema que tradicionalmente ha estado mucho más en el punto de mira de otras disciplinas, como la Sociología y la Geografía que se interesan por el espacio urbano, así como la Ciencia Política en su versión más aplicada, además del campo interdisciplinario –y también aplicado- de los *housing studies* (Kemeny 1992). En todo caso, cuando el abordaje ha sido propiamente antropológico, ha tendido a centrarse más en las implicaciones simbólicas de la vivienda como espacio de intimidad y orden doméstico (Douglas 1991), o bien a encuadrarlo como un elemento de la cultura material y de la organización de las sociedades no occidentales (Morgan 1881).

Uno de los requisitos de mi abordaje era recopilar la memoria sobre las condiciones de habitación en el barrio previas a 1990. Aquí aparecieron, no obstante, las primeras dificultades. La estancia que dediqué a investigar para el DEA no había logrado arrojar demasiada luz en este sentido: en diez semanas, apenas había contactado con Friedrichshainer procedentes de la RDA. Esta circunstancia –en parte achacable al considerable trasvase poblacional acontecido desde la caída del Muro- me llevó, al principio de la segunda estancia, a dirigir buena parte de mis esfuerzos en la dirección de contactar con ese tipo de vecinos. Necesitaba que fueran ellos quienes, hablando en primera persona, aportaran a mi trabajo la profundidad histórica necesaria para entender los fenómenos que quería abordar. Intuía que, de no

hacer ese esfuerzo, la corriente en cierta medida azarosa de la etnografía -en tanto que actividad basada en las relaciones humanas y, por tanto, influida por factores de afinidad personal- me llevaría únicamente a hablar con personas llegadas recientemente y jóvenes por lo general. Los nuevos vecinos resultaban, además, mucho más visibles y activos en las instituciones y en el espacio público, y raramente tenían relación con la población procedente de la RDA. Pero la conjunción de la invisibilidad de los antiguos Friedrichshainer con la relegación más general de los antiguos ciudadanos del Este en el nuevo *status quo* de la Alemania unificada me animó aún más a escuchar sus voces, por motivos antropológicos pero también epistemológicos.

En efecto, unos y otros, nuevos y viejos vecinos, como también aquellos que han abandonado el barrio recientemente, comparten protagonismo en la etnografía. A lo largo de la tesis se verá cómo cada colectivo se encuentra en una situación específica en el aprovisionamiento de vivienda. Hablé, por ejemplo, con desempleados, pensionistas y otras personas con pocos recursos, con estudiantes, okupas y cooperativistas más o menos vinculados con la "escena alternativa", con jóvenes profesionales que se han instalado en los edificios ya rehabilitados, en ocasiones comprando su vivienda, etc. Además, he considerado imprescindible explorar las perspectivas de profesionales, trabajadores y empresarios del sector inmobiliario, así como las de algunos funcionarios de distintas instancias administrativas. Por último, y muy especialmente cuando me encontraba en trance de delimitar el objeto de estudio, recabé también las opiniones de algunos académicos locales[16], de quienes esperaba obtener algún comentario sobre la pertinencia de mi investigación. De este modo se me reveló, por un lado, la relevancia y particularidad de las condiciones habitacionales en Berlín Este, y, por otro, la ausencia de trabajos que las abordaran desde la Antropología económica.

Como es lógico, las maneras de tejer las relaciones con todos estos informantes fueron tan variadas como las personas mismas. Con algunos tuve

[16] Tal ha sido el caso de los etnólogos Michi Knecht, Ignacio Farías, Anja Schwanhäußer (todos ellos del *Institut für Europäische Ethnologie* de la *Humboldt Universität Berlin*) y Tom Götz, de las antropólogas Frances Pine, Deema Kaneff, Irene Becci y Tatjana Thelen (del *Max Planck Institut für Sozialanthropologie*, Halle), de la geógrafa Julia Gerometta (de la *Freie Universität Berlin*), del sociólogo Andrej Holm (de la *Humboldt*) y de los historiadores Brigitte Meier (de la *Europa-Universität Viadrina*), Jens Kleist, Dagmar Langenhan y Stefan Wolle (este último del *DDR-Museum*).

un solo encuentro, casual o programado, mientras que los contactos con otros se fueron repitiendo a lo largo del tiempo. Advertí que, en algunas ocasiones, la formalidad de la reunión era una condición *sine qua non* para un encuentro, dado que, a diferencia de lo que podría pensarse *a priori*, algunas personas acogían mucho mejor la posibilidad de ser entrevistadas formalmente –aunque a la hora de la verdad esto se produjera siempre de manera desestructurada y con preguntas muy abiertas- y no contemplaban otras posibilidades de contacto más informal. Esto no sólo ocurría con buena parte de los profesionales y responsables públicos, que accedían a recibirme en el desempeño de su cargo, sino también con algunos vecinos, que tenían una idea muy determinada de lo que significaba colaborar con una investigación universitaria. A menudo, en esos casos, la relajación llegaba tras la entrevista formal[17], y era entonces, al hilo de una charla agradable, cuando se abría el grifo de la información interesante. Una situación a la que, no obstante, nunca habríamos llegado sin la ritualización previa de la entrevista como excusa.

Naturalmente, la etnografía también se nutrió de encuentros enteramente informales, conversaciones y visitas exentas de toda solemnidad. Tales ocasiones me brindaron la posibilidad de observar y participar activamente en algunas situaciones cotidianas, por ejemplo acompañando a las personas en determinados trances a los que difícilmente se accede por otros caminos -ciertos trámites burocráticos, la petición de ayuda a un trabajador social, la participación en un acto público o en las reuniones de una asociación, la ayuda con una mudanza, un paseo por el vecindario- y también algunas prácticas y encuentros que se dan dentro del ámbito doméstico.

Capítulo aparte merece el mundo empresarial, cuyos entresijos, más allá de lo revelado con la mediación de estrategias publicitarias, se resistieron repetidamente -con alguna honrosa excepción- a mi escrutinio, ya fuera en nombre de la confidencialidad, ya fuera simplemente como resultado de una estrategia deliberada de opacidad. Por ejemplo, los responsables de la inmobiliaria comunal –no propiamente privada pero sí en trance de

[17] En total, hice algo más de cuarenta entrevistas computables como tales, con o sin grabadora según los casos. El número de encuentros y conversaciones reflejadas directamente en el cuaderno de campo, de carácter más casual o informal, es más difícil de concretar.

"empresarializarse", como mostraré- se negaron rotundamente a recibirme por orden expresa de la dirección. Mis pesquisas, sin embargo, no se interrumpieron aquí, puesto que seguí visitando regularmente sus oficinas acompañando a un asesor en asuntos de alquiler (*Mietberater*) que trata a diario con la institución para proporcionar vivienda a personas desfavorecidas. Asimismo, la propietaria de un edificio de viviendas de alquiler se negó, con una carta escueta, a desvelarme los detalles del proceso de restitución de la propiedad que en el pasado le había sido expropiada a su familia. Y otro propietario, que me había sido descrito como especialmente sensible a las problemáticas de los inquilinos durante la rehabilitación, respondía con silencio a mis solicitudes de reunirnos. Las trabas también aparecieron en algunos momentos de la relación con las instancias administrativas o, más concretamente, con una agencia privada que desempeña una función pública en el barrio. El empeño en acceder a información sobre casos concretos, algo que intenté negociar tanto con esa agencia como con la administración pública, llegó a ponerme en una situación delicada en un momento dado. Una vez que los funcionarios del distrito ya me habían permitido examinar una documentación con la que podía comenzar a profundizar en ciertas cuestiones, la otra institución se negó a facilitarme el mismo acceso y, escudándose en el argumento de la protección de datos, se limitó a contestar selectivamente mis preguntas[18].

Durante las estancias en Berlín, hubo varias personas que se convirtieron en informantes clave. A lo largo de nuestros encuentros me ayudaban a sistematizar y orientar las observaciones. Se trata de personas que, aunque no se dedican a las ciencias sociales, sí que se mantienen atentas a la realidad que les rodea, con especial atención a las cuestiones económicas y políticas, o también sociohistóricas, que atañen a la cotidianeidad berlinesa. Estas personas me ayudaron a rastrear posibles líneas de pesquisa, a inventariar las distintas modalidades habitacionales y acceder a interlocutores relevantes. Nuestras conversaciones, variaciones en torno a la pregunta "¿qué hay de

[18] De hecho, lo que me preocupó sobre todo no fue que me negaran el acceso a los documentos, dado que ya contaba con información significativa, sino los perjuicios que esto pudo causarles –me temo que nunca los conoceré con exactitud- a los funcionarios que habían confiado en mí. No puedo estarles más agradecida.

nuevo en tu investigación?", me obligaban una y otra vez a recapitular y a actualizar mis reflexiones sin abandonar apenas el nivel empírico. En algunos casos, quienes me acompañaron de este modo durante el trabajo de campo llegaron a convertirse en referentes también para mi vida personal en Berlín. Prueba de esta permeabilidad de la frontera entre el ámbito personal y el de la investigación son los flujos de ayuda mutua que establecimos, relacionados o no con el motivo de mi presencia en la ciudad, que en algunos casos acabaron fructificando como relaciones de amistad.

De un modo mucho más sistemático que a las conversaciones informales, y siempre con una amplia oscilación entre la constatación factual, la formulación de hipótesis y la elaboración teórica, durante las estancias en Berlín me consagré a la escritura de un cuaderno de campo. Este constituyó, además de una mera herramienta para el registro cronológico de información, un terreno de pruebas en el que se fueron reflejando las preocupaciones metodológicas, éticas y epistemológicas de cada momento, como también aquellos componentes más personales y relacionales de la experiencia etnográfica. El diario, como punto de encuentro cotidiano con la propia escritura, se convirtió así en columna vertebral del trabajo de campo.

También hubo varias personas que pusieron a mi disposición material documental recopilado por ellas mismas, filones de información para la etnografía. Tal fue el caso de un archivo privado sobre las casas okupadas en los primeros años 90 en el barrio, colecciones de recortes de prensa sobre varias cuestiones, fotografías sobre el proceso de rehabilitación de un edificio, documentación y correspondencia sobre las trayectorias habitacionales propias, publicaciones de historia local, novelas ambientadas en el barrio, etc. Junto con estos documentos privados, tuve también acceso a otros que se encontraban depositados en instituciones públicas, así como en bibliotecas y archivos de los movimientos sociales y los medios de comunicación. Las publicaciones estadísticas, los textos legales y el material escrito generado para guiar a los ciudadanos en su relación con el Estado fueron también objeto de mi atención. Por último, Internet resultó ser una importante fuente de información documental, al tiempo que un cordón

umbilical con la actualidad berlinesa en los períodos en que me encontraba en Barcelona.

En todo caso, un problema constante en esta etnografía ha sido el de seleccionar con buen criterio los materiales documentales. En un contexto como el berlinés, inundado por la información gráfica y escrita que generan casi todos los actores sociales –quizá con la única excepción de los vecinos más "invisibles" a los que me refería más arriba-, la dificultad ha estribado muchas veces en separar el grano de la paja y en poder ir algo más allá en la concreción que exige la etnografía. Incluso en las conversaciones cara a cara, en especial las mantenidas con funcionarios y expertos, algunos se escudaban en la existencia de informes escritos para no tener que aterrizar en los casos concretos que realmente me interesaban. Así, por ejemplo, era sencillo recoger el discurso general de un representante del distrito sobre el proceso de rehabilitación del barrio, pero mucho más complicado que se detuviera a detallar sus efectos sobre un edificio específico, pese a contar con conocimiento, experiencia y documentación más que suficientes para responder a ese tipo de pregunta. Sin duda, en un lugar con gran concentración universitaria como es Berlín, la presencia de una investigadora en ciencias sociales no resultara novedosa en casi ningún contexto, por lo que casi todo el mundo estaba familiarizado con las situaciones que se pudieran producir, pero esto no me ahorraba tener que vencer unos recelos que, en algunos casos, fueron insalvables. Por otro lado, el hecho de que hasta en los contextos más insospechados me hablaran de otros estudiantes o investigadores que me habían precedido –un trabajador social en prácticas, una estudiante de alemán, una directora de documentales… e incluso dos antropólogas norteamericanas-, condicionó mi posición en el campo y la predisposición de mis interlocutores[19].

La sofisticación y precisión de los términos que manejan los actores –en una lengua, la alemana, muy versátil a la hora de producir vocablos compuestos

[19] Como también lo hizo, sin duda, mi condición de mujer joven y proveniente del Sur de Europa. En concreto, las peculiaridades de esta etnografía "al revés", en cierto sentido inversa a la clásica atención que la metrópoli dedica a la colonia o el país desarrollado al país pobre, merecerían una consideración que aquí no tiene espacio suficiente. Baste decir de momento que, en más de una ocasión, tuve que afrontar como mínimo expresiones de extrañeza por parte de algunas personas, además de comentarios escépticos acerca de mi capacidad para comprender la complejidad del contexto alemán.

para expresar matices precisos- han sido a la vez un dato y otro de los retos de esta etnografía. Un dato en el sentido de que reflejan hasta qué punto las condiciones de la vivienda en el contexto berlinés constituyen una realidad intrincada. Y un reto, en un sentido práctico y metodológico, porque me ha sido imprescindible tener en cuenta y adquirir competencia en relación con las especificidades lingüísticas propias de las distintas coordenadas sociales por las que ha transcurrido la etnografía. Coordenadas como la administración pública, el derecho habitacional y urbanístico[20], los movimientos sociales encuadrados en la "escena alternativa", la vida estudiantil, el mercado inmobiliario, los aspectos públicos y cotidianos en la antigua RDA, la historia particular de Berlín con su variedad dialectal propia, etc. Todo ello teniendo en cuenta que mi competencia lingüística era, al inicio, mucho más generalista. Era necesario, no obstante, orientarse rápidamente.

Más tarde, a la hora de la escritura, advertí que era preciso reflejar gran parte de esta riqueza terminológica en el texto que iba a producir, algo que no ocurriría si optaba por una simple –aunque inevitablemente torpe y ortopédica- transposición de los términos al castellano en todos los casos. Por ello, he optado por buscar un compromiso entre el reflejo fidedigno de una realidad poliédrica y un esfuerzo de traducción –lingüística y, por ende, social y cultural- que la haga inteligible al lector que no domine el alemán. Con el fin de facilitar la lectura sin perder, por otra parte, demasiados matices, a lo largo del texto incluiré los términos alemanes más peculiares, con una traducción tentativa al español al menos en su primera aparición. En otros casos, cuando la traducción sea menos problemática, sólo incluiré el término alemán como información complementaria aunque prescindible, por lo general entre paréntesis. Y, para orientar al lector en todo momento, en el Anexo I incluyo un glosario exhaustivo. En él se recogen, además de los términos comunes, las denominaciones de las principales instituciones que aparecen en la etnografía, así como algunos topónimos recurrentes.

En lo que se refiere al tratamiento de las identidades de los informantes, he intentado garantizar una cierta confidencialidad. Con ese espíritu he optado

[20] Sobre todo los campos del *Baurecht* (derecho de construcción) y el *Mietrecht* (derecho de alquiler).

por el uso de pseudónimos[21] o, en el caso de las personas públicas cuya identificación sería sencilla, como los funcionarios[22] o los asesores en cuestiones habitacionales (*Berater*) que operan en el barrio, he omitido sus nombres y me he limitado a vincularlos con la institución para la que trabajan. Esto no significa, no obstante, que algunas identidades no puedan resultar igualmente transparentes para un buen conocedor del barrio, pero no para el público en general. Además, dado que su aparición en la etnografía sólo es relevante por su condición de profesionales o expertos en la materia -y no por su historia o circunstancias personales- el requisito de confidencialidad no constituye, a mi entender, una condición tan estricta.

En un sentido análogo, cuando me refiero a los acontecimientos vividos en edificios concretos, he optado por reflejar los nombres reales de las antiguas casas okupadas y los actuales edificios de habitación comunitaria (*Hausprojekte*), dada su vocación de hacerse visibles en la vida del barrio. De hecho, la autodenominación de todos ellos hace referencia explícita tanto a la calle como al número: Grüni73, Voigt36, K9, Rigaer94, etc. En lo que se refiere, no obstante, a los edificios residenciales convencionales, he omitido el número o he utilizado nombres de calles ficticias, según la cantidad de información que aporto en cada caso, dado que además me refiero a conflictos de intereses y que, como ya he mencionado, el acceso a los datos ha sido en algún caso problemático.

A.1.3. Consideraciones epistemológicas

En los primeros tiempos del trabajo de campo confeccioné un esquema de cara a la recogida de información y los primeros esfuerzos organizadores. Pretendía orientarme por entre la realidad empírica sobre la base de tres grandes ejes de interés que, lejos de corresponderse con posibles capítulos de la tesis futura, habían de articular un panorama detallado de las condiciones de habitación en el barrio:

[21] El Anexo II contiene un listado de todas estas personas.
[22] La única excepción aquí sería la de quien fue alcalde del distrito y tuvo por tanto un papel destacado en la historia reciente de las condiciones de habitación en Friedrichshain. La prominencia de su puesto y sus actuaciones en episodios concretos hacen imposible mantenerlo en el anonimato.

A. Fig.1. Los tres ejes del trabajo de campo

Fuente: Elaboración propia.

Como se aprecia en la figura, en primer lugar me preocupaba reunir información acerca de las transformaciones históricas acontecidas en Berlín Este y que habían afectado a la situación de la vivienda. Asimismo, me proponía identificar a los distintos actores relevantes y los intereses que cada uno representaba, a menudo de forma conflictiva o, en todo caso, dinámica y procesual. Por último, y esta es quizá la principal propuesta metodológica de esta tesis, coloqué mi lupa sobre todo lo que consideré bajo el paraguas de las prácticas de aprovisionamiento de vivienda, prestando especial atención a las variaciones que se producían entre distintos grupos sociales y entre modalidades residenciales diversas. Recoger esta diversidad se convirtió en un objetivo fundamental, tal y como ilustra Warde (1990b:244) con el ejemplo del aprovisionamiento alimentario:

> *Consider nourishment. I can buy a meal in a restaurant at a market price; my employer might provide it for me, as might my parents; I may prepare it myself or prevail on someone else in my household to cook for me; or I could mount a political campaign to get the state to provide it free or subsidized in public restaurants (as indeed occurred during the second world war). My needs could, in principle, be met in any of these ways, but these channels*

> *will not always be equally available; income, life-cycle, gender, locality, occupation and government will affect availability. Moreover, the likelihood of a service being provided in one way rather than another will vary over time and across space*[23].

Se trataba entonces de ir más allá de la aparente evidencia, de la respuesta más inmediata a la pregunta sobre el aprovisionamiento habitacional, según la cual los Friedrichshainer viven en los pisos ofrecidos en el mercado inmobiliario, y, a cambio de ello, pagan una cantidad de dinero, mayoritariamente en forma de alquiler. La idea era ampliar el rango de situaciones posibles para poder entender exactamente cómo las personas se aprovisionaban de un lugar donde habitar. Asimismo, si bien de entrada podría equipararse aprovisionamiento con acceso a la vivienda, mi intención era ir más allá y etnografiar también aquellas prácticas y estrategias que tenían que ver con la permanencia y apropiación de una vivienda por parte de sus habitantes, el mantenimiento, modificación o modernización de su equipamiento, así como, eventualmente, todo lo que rodea a la acción de trasladarse de domicilio.

Conviene hacer explícitas las asunciones de partida de la investigación, asumiendo que esta *nunca parte de cero* (Terradas 1993:123). De entrada, poner más acento en los habitantes que, por ejemplo, en los agentes del mercado inmobiliario o las autoridades públicas, implica asumir que, por lo general, las personas hacen algo para obtener un espacio –del tipo que sea- donde habitar[24]. Esta asunción tiene que ver con el propio enfoque que propongo, el de una Antropología económica que examine el lugar de la vivienda en el conjunto de los aprovisionamientos materiales. De acuerdo con esto, interesan en primer lugar las prácticas concretas de las personas para procurarse ese lugar de habitación, de manera más o menos sostenida en el tiempo, como elemento sustantivo de sus condiciones de vida. En este contexto, la elección del aprovisionamiento habitacional se justifica por su importancia para los grupos domésticos, pues, como dicen Carrier y Heyman

[23] A lo largo de toda la tesis transcribiré literalmente las citas extensas que estén en inglés o en francés, pero siempre traduciré las que estén en alemán.

[24] El único contraejemplo sería el de aquellos indigentes que, por algún motivo, han abandonado todo intento de procurarse un alojamiento. Me ocuparé de su caso en el capítulo D.

(1997:364) al presentar un estudio sobre el consumo de vivienda en zonas metropolitanas de los Estados Unidos,

> *la vivienda es mucho más cara y tiene más consecuencias que casi cualquier otra cosa de las que consumen los hogares americanos.*

Pero la acción de esas personas, de los habitantes, se inscribe dentro de unas condiciones de posibilidad sobre las que operan otros actores, en especial aquellos que se hallan en posiciones de poder, y que están fuertemente marcadas por el funcionamiento a gran escala del sistema político y económico, tal y como revela una aproximación en términos de Economía política. En última instancia, nos hallamos ante la preocupación general de la Antropología por el modo como las personas y las sociedades tratan de salir adelante –de reproducirse- construyendo mundos sociales y culturales particulares. Para hilar fino en este sentido, resulta imprescindible una indagación etnográfica cuidadosa que incluya el estudio de casos y que se guíe por un principio de realismo etnográfico. Para Terradas (1993:120), esto supone moverse *entre una realidad que siempre le sobrepasa y una teorización que es aproximación*, es decir, que va y viene entre la teoría y la experiencia.

No es ese el caso de los abordajes que desde otras ciencias sociales se han hecho a la cuestión de la vivienda. Tales abordajes difieren en gran medida de la aproximación que aquí defiendo. Gran parte de los sociólogos, politólogos e investigadores más o menos enmarcados en los *housing studies* tiende a adoptar la mirada de los gestores –públicos y privados- del parque de viviendas de un país o una ciudad. En todo caso, observan las prácticas y necesidades de los habitantes sólo en la medida en que afecten a la gestión, es decir, a la financiación, construcción, asignación o rehabilitación de las viviendas, así como el gobierno de los barrios considerados problemáticos[25]. Por otro lado, cuando las ciencias sociales se ocupan de escenarios no occidentales, tienden hacerlo en clave de un urbanismo desarrollista, por ejemplo proponiendo formas de gestionar los suburbios de autoconstrucción

[25] Así, por ejemplo, Lee (1994) habla de las implicaciones de la nueva política de vivienda en el Reino Unido, donde se ha sustituido la vivienda social (*social housing*) por ayudas al alquiler (*housing benefit*), en relación con la aparición de una *underclass*. Y en Alemania Oriental, Glock y Häußermann (2004) se refieren a la abundancia de viviendas vacantes como un problema para la gestión y mantenimiento de los edificios.

aparecidos de forma ilegal en torno a las ciudades. Estas aproximaciones *desde fuera* a la acción de habitar acaban haciendo recomendaciones para el diseño de políticas, con una vocación abierta de aplicación[26]. O, en todo caso, cuando les guía una intención algo más abstracta, tienden a comparar a gran escala las políticas de vivienda en distintos países[27], el predominio de tales o cuales formas de tenencia u otras especificidades de los mercados inmobiliarios nacionales. Pero, como denuncia Kemeny (1992), raramente se esfuerzan en entroncar con la teoría social[28]. En gran parte de esta literatura subyacen, en definitiva, proyectos políticos más afines a los de los gestores de las viviendas que a los de sus habitantes, aunque no falten en ella conceptos que, como el de *empowerment*, parecen basarse en una subversión de la distribución del poder en la sociedad. En cualquier caso, como señala Narotzky (2007b), en todos los casos hay que prestar atención a las implicaciones políticas de los conceptos utilizados para hacer ciencia social, mediante lo que ella bautiza como un *realismo histórico reflexivo*, que ha de permitir explicitar la agenda política contenida en tales conceptos, *the project in the model*. Y es que también aquellos conceptos que se han creado para explicar las modalidades más informales de organización económica, como por ejemplo el de capital social, están refiriendo a un ejercicio del poder quizá no tan evidente, pero no por ello menos real.

El otro punto de partida de esta etnografía se refiere a la concepción de una Antropología económica que dé cuenta de las interconexiones entre los distintos procesos económicos, evitando la banalización del consumo como un estadio aislado y autocontenido en el que toda la actividad de los consumidores se reduce a la expresión identitaria y a la manifestación de

[26] Véase, por ejemplo, el artículo de Keivani, Parsa y McGreal (2001) sobre el impacto de la globalización en los mercados inmobiliarios urbanos de Europa Central, donde recomiendan un fortalecimiento de las instituciones reguladoras.

[27] Por ejemplo, en un artículo de 2002, Kleinman desmiente que se esté produciendo una convergencia de las políticas de vivienda de los distintos países miembros de la Unión Europea. Por su parte, Elander (1995) compara las políticas de rehabilitación en Inglaterra y Suecia.

[28] Kemeny (1992) está abogando por una mayor fundamentación teórica de los *housing studies* que los despoje de su carácter meramente empírico, acrítico, positivista y aplicado, y que los ancle de manera decidida en el contexto de las ciencias sociales, donde hasta ahora sólo se les otorga una parcela secundaria. Comparto su insatisfacción ante este tipo de literatura, cuya producción responde muchas veces a los encargos de las propias instituciones que aplican las políticas de vivienda, con el consiguiente recorte de su capacidad crítica y teórica.

preferencias individuales mediante la elección en el mercado (Carrier y Heyman 1997:361). El aprovisionamiento se explica mucho mejor, a mi modo de ver, si se adopta una perspectiva que difumine hasta cierto punto las fronteras entre producción, distribución y consumo, tal y como proponen Warde (1990a, 1990b, 1992), Fine y Leopold (1993) o Narotzky (2007a), y reconozca la experiencia real de las personas y las relaciones sociales que intervienen en cada una de esas fases. En el caso de la vivienda, esto resulta especialmente claro en la medida en que, tal y como señala Warde cuando habla de ciclos de producción-consumo, son los mismos habitantes quienes, hasta cierto punto, van produciendo las condiciones en que habitan mediante actos de apropiación, independientemente de cuál sea el estatus de su tenencia y sin que esto implique necesariamente la propiedad privada.

El resto de consideraciones que incluyo en esta sección se derivan de estas primeras. He afirmado, de entrada, que las personas actúan para obtener un espacio *del tipo que sea* donde habitar. Esta indefinición acerca de lo que constituye una vivienda permite evitar el esencialismo al dar cuenta de una multiplicidad de expresiones posibles del fenómeno habitacional, así como de la coexistencia –y mutua dependencia- entre distintas estrategias y prácticas encaminadas a satisfacer las necesidades que asociamos con este ámbito del aprovisionamiento. Una vez más, la mirada etnográfica permite la aprehensión de una realidad diversa que se refiere mayoritariamente al alojamiento en un piso al que se ha accedido mediante la compra o el alquiler, pero que también incluye otras opciones, como la okupación de edificios, la instalación de una caravana en un solar, la obtención de una plaza en un piso tutelado o el alojamiento en una residencia para mujeres maltratadas. Si bien ninguna de estas modalidades resulta exótica para nuestra mirada occidental, raramente se las tiene en cuenta al tratar de comprender las condiciones de la vivienda en las sociedades contemporáneas.

Otra implicación de un enfoque basado en las prácticas concretas de aprovisionamiento es el descubrimiento de una tensión constante entre la libertad y la determinación externa en el ámbito habitacional. Como defenderé a lo largo de la tesis, el modelo del "consumidor de vivienda" –como el de cualquier otra faceta del consumidor- como un agente libre que

toma decisiones racionales en el mercado a la manera del *homo oeconomicus* casa mal con la realidad empírica. Esto es especialmente así si nos referimos a personas con dificultades económicas, de salud o de aislamiento social, pero no es exclusivo de ellas, puesto que, como mostrara Bourdieu (1988), incluso en las situaciones de mayor capacidad de elección, el gusto individual está fuertemente anclado en el *habitus* de cada grupo social, está *enclasado* y es *enclasante*, de modo que contribuye a la perpetuación del orden social. Esto no significa, no obstante, que los sujetos de esta etnografía se encuentren totalmente aplastados por el peso de un sistema político y de una estructura del capital que determinen hasta el último detalle de su existencia. Enfatizar el papel activo de los habitantes en este aprovisionamiento básico no implica negar que, en muchos casos, lo hacen dentro de los constreñimientos impuestos por quienes tienen en buena medida el control de la provisión –o quienes se arrogan de forma más o menos explícita la responsabilidad o la legitimidad de controlarla. Ponderar ambas fuerzas en cada caso, la de la autodeterminación y la de la determinación externa, es una preocupación constante en esta tesis.

En otro orden de cosas, la gran disponibilidad de información genérica sobre las cuestiones habitacionales a lo largo de esta investigación etnográfica ha tenido también consecuencias de orden epistemológico. Así, en el discurso de mis interlocutores, difícilmente se podían distinguir, por ejemplo, categorías *etic* de categorías *emic*. Lo que normalmente me encontraba era más bien una superposición de capas interpretativas, desde la experiencia habitacional más directa hasta la teorización más abstracta, pasando por las interpretaciones expertas -técnicas, administrativas o jurídicas- que igualmente interesaban para la investigación. La permeabilidad de estas capas permitía que, por ejemplo, los principios de la ideología socialista divulgada en la RDA aparecieran en las formulaciones cotidianas de algunos vecinos; que otros supieran describir con gran precisión las características técnicas, por ejemplo, de su sistema de calefacción; que algunos activistas adoptaran la terminología del urbanismo que pretendían combatir; que los miembros de las cooperativas de vivienda conocieran al dedillo las vías administrativas para obtener créditos y subvenciones; que los funcionarios se sintieran cómodos

hablando sobre finanzas y estrategias empresariales, etc. Me encontraba, en suma, ante un panorama complejo en el que las interpretaciones de los sujetos, ya fueran vecinos de a pie o gestores de una multinacional con intereses en el barrio, eran para mí igualmente datos empíricos y, como tales, tenían que ser incorporados a la etnografía. De ahí, por ejemplo, la atención prestada también a los expertos como actores relevantes, pese a no serlo en tanto que habitantes.

Para cerrar este apartado, quiero dar noticia breve de las dos preocupaciones ético-epistemológicas que más presentes han de estar, a mi juicio, en una etnografía como la que aquí presento, donde el interés se centra en las condiciones de habitación. Me refiero al respeto por parte del etnógrafo en dos sentidos fundamentales. El primero es, a mi modo de ver, común a cualquier investigación. Se trata del respeto al tiempo social, al ritmo que quieran imprimir las personas a nuestras pesquisas. En tanto que protagonistas de la etnografía, son ellas quienes han de determinar en última instancia el alcance de las averiguaciones, y nosotros, en tanto que investigadores, hemos de ser sensibles a este hecho en todo momento, combinándolo con una receptividad constante. Sólo entonces estará asegurada, además de la ética, la buena calidad de los datos que obtengamos.

Por otro lado, dado que muchas veces la investigación que aquí presento me ha llevado a adentrarme en el espacio doméstico, considero fundamental tener en cuenta en todo momento que este espacio, por lo general, constituye el reducto último de la intimidad de las personas[29]. Violentarlo en nombre de su estudio, por tanto, no sólo sería incompatible con una buena práctica etnográfica en un sentido ético, sino también en un sentido epistemológico: no es posible estudiar algo si, en el acto de aprehenderlo, contribuimos a su destrucción. Resulta aquí pertinente recordar las palabras de Terradas (1993:125), que él aplica al respeto por la diversidad de formas de vida en general que caracteriza al realismo etnográfico:

> *Es decir, que el control y la finiquitación cognoscitivas de los fenómenos humanos conlleva su depreciación y aniquilación. Sólo lo que se admite como*

[29] En el lenguaje ordinario, los alemanes utilizan a menudo la expresión *sich zurückziehen*, traducible como "retirarse", para referirse a esta función fundamental que cumple la vivienda.

> *realmente vivo y digno de tal cualidad se respeta con tratos y saberes que no pretenden conocer para acabar de una vez con ello ni clasificar ahogando su insustituible identidad.*

La indagación en las condiciones de habitación ha de evitar, por tanto, todo intento de congelar la realidad, a la manera de una representación museística como las que, como señalaré en el próximo capítulo, proliferan últimamente en nombre de recuperación de la memoria de la RDA. Una representación basada en los objetos, en la "cultura material", pero despojada de las relaciones sociales que dan sentido a esta.

A.2. Delimitación del objeto de estudio

Una definición minimalista del concepto de vivienda es típicamente la que lo reduce a un techo, un cobijo frente a las inclemencias –en un sentido tanto meteorológico como social- del espacio público. Esta definición mínima, sin embargo, se corresponde más con la idea de alojamiento que con la de vivienda, dado que esta, en las sociedades contemporáneas, cumple muchas más funciones que el mero cobijo. Para Segalen (2002:239), la vivienda constituye el *espacio de estructuración de la vida conyugal y familiar*, dado que, como ella misma afirma (2002:240),

> *el lugar del hábitat procura a los individuos organizados en unidades familiares […] un espacio donde alimentarse, dormir, amar, trabajar, protegerse contra la intemperie, reproducir su capacidad de trabajo, mantener relaciones familiares y sociales.*

Asimismo, Martínez Veiga (1999) describe las diversas aproximaciones posibles al concepto de vivienda, a partir, por ejemplo, de su valor de uso más allá del cobijo, de su acepción de mercancía, de su variedad de manifestaciones empíricas o de los distintos grados en que satisface las necesidades de los habitantes. Otra aproximación posible, según el mismo autor (1999:12), es definirla al tiempo como 1) *una entidad o estructura física que da cobijo a los que la ocupan*, 2) *un bien de consumo duradero que se intercambia o vende en el mercado* y 3) *un nudo o núcleo de servicios* que pueden ser *internos*, en

relación con la cocina y la higiene, o *externos*, en relación con el acceso a infraestructuras públicas y al lugar de trabajo.

En relación con la tercera acepción apuntada por Martínez Veiga, una buena manera de indagar empíricamente en la naturaleza y las funciones de la vivienda es observar las prácticas de quienes habitan de forma anómala en algún sentido, ya sea por no disponer de domicilio fijo, como las personas sin hogar, ya sea por alojarse en algún lugar que no se define convencionalmente como una vivienda, como es el caso de los asentamientos de caravanas (*Wagenburgen* o *Wagenplätze*) o de los distintos tipos de albergues y residencias para solicitantes de asilo, mujeres maltratadas y otros colectivos. Examinando estos casos, las diversas funciones de la vivienda, habitualmente entrelazadas e indistinguibles, parecen desagregarse. A menudo se hace evidente la ausencia de algunas de ellas (Martínez Veiga 1999:10). Las personas, aparte de pernoctar y cobijarse, utilizan las viviendas y alojamientos con muchos otros fines: disponer de un espacio personal e íntimo al que poder retirarse, mantener la higiene corporal y de la vestimenta, depositar y almacenar las pertenencias… Además, en la vivienda pueden localizarse distintas formas de trabajo -reproductivo o en la órbita de la producción doméstica (Glatzer y Berger 1988, Sanchís 1984)-, además de actividades de ocio, formas de acción política y también gran parte de las prácticas de sociabilidad implicadas en la convivencia interna de la unidad doméstica[30] y de esta con el entorno social más amplio, incluyendo las relaciones de vecindad y las visitas de amigos y familiares con quienes se practica la hospitalidad. En otro sentido, la vivienda, en tanto que anclaje geográfico más o menos permanente de las personas en el barrio y la ciudad[31],

[30] Esto concuerda con la idea de Kemeny, según la cual *housing provides the space which frames and often defines many of the activities that constitute primary relationships in the home* (1992:157). Un modelo particular de estas relaciones primarias es el que se da en los pisos compartidos entre extraños que apenas hacen vida en común y sólo comparten la cocina y el baño. En cierto sentido, puede entenderse que la vivienda propiamente dicha, entendida como espacio de intimidad personal, se reduce a la habitación de cada uno. Cabe preguntarse, en cada caso, si esta convivencia con extraños resta calidad a las condiciones de habitación, en función, por ejemplo, de si esta estrategia habitacional ha sido elegida o impuesta, así como del papel que ese período desempeñe en la trayectoria residencial de cada persona, con un carácter más o menos pasajero.

[31] Esta acepción coincide con lo que Kemeny entiende por *residence in the sense of residing in a dwelling in a particular locality*, con el acento en el significado socio-espacial de la vivienda (1992:156).

es el punto de partida de una vinculación con el hábitat –con el *Kiez* en el caso berlinés- que se va reforzando con los itinerarios y los encuentros repetidos. Esta circunstancia, como señala Kemeny (1992:159), hace que la ubicación de la vivienda sea un criterio importante en el momento de elegir residencia:

> *Households rarely chose a dwelling for its internal attributes alone. Characteristically crucial in any choice of dwelling is its local setting: its spatial relationship to other dwellings, the street, and local area, and accessibility from the dwelling to workplaces, educational institutions, shops, friends and kin, recreational facilities, and the wider web of dependencies that determine life style and well being. In short, the location of the dwelling constitutes one of the key elements –if not the key element- in the social integration of individuals in society.*

Por último, la domiciliación en una vivienda concreta se convierte en muchos casos en un requisito para el ejercicio de algunos derechos, como el acceso a subsidios o la escolarización, que en principio emanan directamente de la condición de ciudadano. Volveré sobre ello en el capítulo D, al abordar la exclusión residencial. Veremos entonces cómo, dada esta multiplicidad de funciones de la vivienda, en el modo como se concreta el aprovisionamiento se plantea claramente el problema de los "mal alojados" (*les mal logés* en la literatura francófona[32]), entendidos como aquellas personas que, pese a disponer de un techo, no encuentran en él una solución completa al problema residencial.

Partiendo de estas premisas, en esta tesis me propongo pues prestar atención a las prácticas económicas de los distintos actores encaminadas a la satisfacción del conjunto de necesidades o deseos que rodean la acción de habitar. Esta definición del objeto de estudio, que de momento resulta vaga y en cierto modo tautológica, ha de entenderse como un punto de partida que pretende eludir los peligros de un excesivo esencialismo, al tiempo que pone el acento en la dimensión material de la vivienda como un bien –o un espacio, según se prefiera- que resulta crucial para la reproducción social (Carrier y

[32] Laberge y Roy (2001:121), Graeff (2007). Kennet (1994:1028) lo traduce al inglés como "badly housed".

Heyman 1997:364), dado que constituye la ubicación principal donde esta se desarrolla.

Con todo esto no quiero decir que la función específica de la vivienda como alojamiento –en el sentido más restrictivo de la palabra- deba perderse de vista, dado que, desde luego, hay personas que ni siquiera ven satisfecha esta necesidad mínima. Pero sólo si entendemos las condiciones habitacionales en un sentido más amplio evitaremos algunos efectos perversos. Por ejemplo, la concentración de las políticas sociales, de los textos jurídicos y de los discursos públicos en el momento del acceso a la vivienda enmascara las desigualdades que existen en otros estadios de un aprovisionamiento que tiene un carácter continuo e implica también todas las prácticas relacionadas con la permanencia en un domicilio, el mantenimiento, la modificación y la modernización de una vivienda, su abandono y su sustitución[33].

Por este motivo opto por contemplar una multiplicidad de prácticas en el ámbito habitacional, previas y posteriores al momento preciso de entrar a vivir en un lugar determinado. Me inspiro para ello en la propuesta de Pisarello (2003), un jurista que defiende la necesidad de hablar de unos "derechos habitacionales" en plural, que vayan más allá del acceso[34]. Esta concepción ha de permitirme abordar cuestiones tan relevantes como la existencia de formas de habitar que no encajan en las definiciones convencionales de alojamiento y vivienda, la dependencia o independencia entre el poder adquisitivo y la vivienda, la representación social de una vivienda digna, la vinculación particular de las personas con los espacios que habitan, que devienen así insustituibles, etc.

[33] El otro efecto perverso de una definición reduccionista del aprovisionamiento de vivienda tiene un alcance más limitado pero no menos interesante, como veremos en el capítulo D. Consiste en que, dada la aparente accesibilidad del alojamiento en el contexto berlinés, que en principio está garantizado incluso en los casos de desempleo, resulta difícil de entender la situación de las personas sin hogar, que quedan así estigmatizadas mediante una culpabilización patologizante.

[34] Pisarello y el *Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals* (DESC), basan sus propuestas en el desarrollo del Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales firmado por los miembros de la ONU en 1966. En el párrafo 1, artículo 11 de ese pacto se reconoce *el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados*. A partir de esto, en 1991, la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de la ONU definió el derecho a una vivienda adecuada como compuesto de: 1) la seguridad jurídica en la tenencia; 2) la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras; 3) unos gastos soportables que garanticen la accesibilidad; 4) la habitabilidad; 5) la accesibilidad física; 6) la ubicación y entorno adecuados y 7) la adecuación cultural.

El papel del marco jurídico en el reconocimiento de los derechos habitacionales (Pisarello 2003) merecerá atención en momentos puntuales del análisis, si bien el énfasis recaerá, más allá de su enunciación, en su aplicación efectiva en las situaciones concretas que afrontan los berlineses[35]. De entrada, el derecho a la vivienda no aparece recogido como tal en la Constitución alemana, a diferencia de lo que ocurría en épocas anteriores: aparecía tanto en la ley fundamental de la República de Weimar[36] como en la de la RDA[37]. De la regulación de este tipo de derechos se encargan hoy ciertos textos legales en cada estado federado, como la normativa *AV-Wohnen* vigente para el *Land* Berlín. En esta, que afecta a las condiciones de vida de los desempleados, se recoge no ya un derecho a la vivienda como tal, sino únicamente al alojamiento, cuya provisión recae bajo la responsabilidad de los distintos distritos (*Bezirke*) que integran la administración comunal.

El aparato legal y normativo interviene también en otros sentidos, como la definición de la habitabilidad y adecuación de una vivienda con arreglo a sus condiciones materiales y a las características del grupo doméstico que ha de habitarla. Así ocurre, por ejemplo, cuando un propietario utiliza el argumento de la mejora de la habitabilidad para llevar a cabo una rehabilitación, o cuando los servicios sociales asignan una vivienda de un determinado tamaño y precio a una familia que vive de subsidios. Asimismo, la tipificación del allanamiento de morada (*Hausfriedensbruch*) se convierte en una herramienta para reprimir a los ciudadanos que se acomodan en un edificio de manera ilegal, convirtiendo así en un delito la acción de apropiarse de un espacio donde habitar. En estas cuestiones se revela la necesidad de examinar de qué modo intervienen las instancias de poder en la construcción de los problemas habitacionales (Kemeny 1992:30).

[35] En este sentido, un activista por los derechos de los inquilinos me expresaba sus reservas respecto a los movimientos sociales de aparición reciente que aspiran a la universalización del derecho a la vivienda, tales como la *International Alliance of Inhabitants*, que pretende, entre otras cosas, la inclusión de este derecho en la futura Constitución europea. Para él, hasta ahora sólo hemos asistido a la vulneración de algo que ya aparece en otros textos legales internacionales –como la Declaración Universal de Naciones Unidas, apartado 1, artículo 25 (Pisarello 2003:58). Del derecho teórico a la aplicación real hay, por tanto, un largo trecho.

[36] Capítulo 5, artícuo 155.

[37] Capítulo 2, artículo 37.

Por otra parte, la afirmación de Pisarello (2003:82) sobre la interdependencia del derecho a la vivienda y otros derechos fundamentales remite a la necesidad de ampliar la mirada para entender cómo habitan – en este caso cómo tienen derecho a habitar- las personas:

> *Es evidente el vínculo directo o indirecto que el derecho a una vivienda guarda con preceptos como los que consagran el derecho a la dignidad, a no ser discriminado, a elegir residencia, a la intimidad privada y familiar, a la inviolabilidad de correspondencia o de domicilio, a un ambiente sano, a la integridad física, a la salud e incluso, en los casos de carencia absoluta, a la vida.*

En última instancia, el examen que aquí propongo, basado en una mirada amplia sobre todas las prácticas implicadas en el aprovisionamiento habitacional, ha de contribuir al abordaje de la tarea más general de la Economía política: el análisis del reparto del poder, los recursos y los derechos, así como las manifestaciones de la diversidad sociocultural en un determinado contexto[38]. En este sentido, pienso que las condiciones de la vivienda pueden servir como un foco de análisis a partir del cual podemos investigar procesos sociales más generales, si no dejamos de preguntarnos, como propone Kemeny (1992:161), por *las dinámicas que subyacen a las configuraciones específicas de relaciones sociales de residencia en una sociedad particular*. No se trata de ninguna novedad: ya en el siglo XIX, Engels (1974) [1887] publicaba un texto sobre el problema de la vivienda en el que vinculaba las condiciones habitacionales con las diferencias y conflictos de clase inherentes a las relaciones de producción capitalistas.

[38] Aunque no me referiré en esta tesis a las formas de expresión cultural vehiculadas por los modos de habitar, sí que he reunido algunas observaciones respecto a las diferencias entre alemanes orientales (*Ossis*) y occidentales (*Wessis*) en este ámbito. Estas diferencias contribuyen, en cierta medida, a la perpetuación de la división entre unos y otros mediante la construcción de identidades culturales divergentes. Así, es común oír a los *Wessis* ironizar sobre los gustos estéticos de sus vecinos *Ossis*, refiriéndose, por ejemplo, a las ubicuas cortinas de ganchillo, al uso de determinados materiales para cubrir los suelos o a la buena opinión que muchos *Ossis* tienen todavía de los grandes bloques prefabricados, denostados y estigmatizados en el Oeste (Hannemann 2005, Bernt 2006). En ocasiones, las críticas van más allá de la estética para referirse también a la mala calidad de estos edificios construidos en la RDA. Pero el sentido también puede invertirse: he oído a algún ciudadano oriental afirmar que su vivienda tiene deficiencias porque está construida *según los estándares del Oeste*, es decir, buscando la ganancia del constructor más que el bienestar del habitante. En todos estos casos vemos cómo la vivienda se convierte, entre otras cosas, en un criterio para la clasificación cultural.

Se hace necesario, por tanto, un abordaje más general que amplíe la mirada más allá de las condiciones de habitación en sentido estricto. Kemeny (1992:10-11) propone, en ese sentido, tomar la residencia como un objeto de estudio más amplio que la vivienda:

> *I would begin to focus attention on the wider social structural relationships within which narrow issues of shelter are embedded, but which currently tend to get ignored or lost. Housing is not just about dwellings, nor even just about the households that live in them. Nor is it limited to the interaction between households and dwellings in, for example, the home. It also includes the wider social implications of housing. A case could therefore be made out for reconceptualising housing in terms of 'residence' to capture its broader social issues […]. Residence as a dimension of social structure can thereby be seen as a key dimension of the social organization of modern society.*

En definitiva, Kemeny, en parte basándose en un concepto de *embeddedness* tomado de Granovetter (1992:154), está abogando por una comprensión de la vivienda como un elemento incrustado en la estructura social, y se refiere a los trabajos de Saunders (1986) sobre las "clases habitacionales" (*housing classes*) como un modelo válido para explicar cómo las condiciones de la vivienda pueden generar desigualdad.

Conviene matizar que la validez transcultural, socialmente transversal y casi atemporal de esta afirmación de Kemeny sobre cómo la vivienda remite a la estructura social más amplia no invalida la pertinencia de una mirada antropológica en este ámbito. Todo lo contrario, la apoya, puesto que tanto la naturaleza y funciones de la vivienda como las formas de aprovisionarse de ella son específicas de cada sociedad y momento histórico, en la medida en que resultan del encuentro entre un marco económico, jurídico y político y la acción cotidiana y socialmente situada de las personas y los grupos domésticos. Por ello, las diversas realidades habitacionales se prestan muy bien a la comparación y, además, resultan difícilmente aprehensibles por otros métodos que no pasen por la observación directa y específica de las prácticas y los discursos que permite el método etnográfico[39].

[39] Esto no significa, como expreso en el apartado metodológico, en la bibliografía utilizada y, en general, a lo largo de toda la tesis, que desdeñe aquí las aportaciones de otras disciplinas como la Sociología, la Geografía, la Ciencia Política o los *housing studies* para la comprensión del marco en el que debemos situar las observaciones. Sin embargo, la vocación de la

A.3. Procesos de cambio en el ámbito económico

A.3.1. Perspectivas sobre la mercantilización

Con la eclosión del capitalismo industrial en el s.XIX, los economistas políticos analizaban la nueva forma de organización económica que aparecía ante sus ojos, caracterizada por la fabricación de mercancías para su comercialización. Venía a sustituir un sistema económico anterior, regido por la lógica de la subsistencia, en el que, en palabras de Marx (1974),

> *el objetivo de este trabajo* [del trabajo] *no es la creación de valor […] sino que su objetivo es el mantenimiento del propietario individual y de su familia así como de la estructura comunitaria global.*

La propensión histórica del mercado a extender su mecanismo a cada vez más ámbitos de la vida social es una característica que se ha señalado desde muy diversas disciplinas y perspectivas teóricas de las Ciencias Sociales (Williams 2002:525). Según esa tesis, a lo largo de la historia, cada vez habrían sido más los bienes y servicios cuya producción y circulación se regiría por los principios del intercambio mercantil, y cada vez más las sociedades que habrían ido adoptando el modelo de una economía de mercado.

Llevándolo al extremo, el resto de formas de integración económica, que Polanyi (1976, 1994) designa como reciprocidad y redistribución, habrían pasado a la historia. Para este autor, con la mercantilización del suelo y de la fuerza de trabajo se completaban las condiciones necesarias para una transformación radical del proceso productivo y también de los mecanismos de distribución e intercambio (Polanyi 1994:82). Esto marcaría el inicio de una nueva etapa histórica caracterizada por el liberalismo económico. La hegemonía actual del mercado hace que se tienda a identificar unívocamente a la economía con su forma mercantil, olvidando su incrustación en lo social y hasta su papel en la obtención sustento y reduciéndola a su acepción formal,

---

Antropología, al tiempo holista y orientada a la complejidad de las realidades concretas, da un valor fundamental a lo que desde nuestra disciplina pueda hacerse en este ámbito temático.

es decir, a una cuestión de elección racional entre medios escasos, en lo que Polanyi (1994:92) llama la *falacia de la escasez*. Dumont (1982:28) se suma a esta crítica denunciando la *ideología económica* que favorece *el sometimiento del mundo moderno a la racionalidad como relación entre medios y fines*.

La implantación de una hegemonía mercantil se entiende, en muchos casos, como una etapa avanzada dentro de una sucesión de sistemas económicos cualitativamente distintos: así ocurre, por ejemplo, con los postulados de los primeros antropólogos sobre la evolución de las formas de organización social, reformulados por los marxistas con sus propuestas acerca de la secuenciación histórica de los diversos modos de producción. También la *gran transformación* descrita por Polanyi (2001) [1944], por la que la economía se desvincula del gobierno y de las instituciones sociales para basarse en un sistema de mercado autorregulado, remite a un cambio cualitativo producido en un momento de la historia:

> *The transformation to this system from the earlier economy is so complete that it resembles more the metamorphosis of the caterpillar than any alteration that can be expressed in terms of continuous growth and development* (2001:44)[40].

Por su parte, los trabajos clásicos de la Antropología económica respondían al empeño de describir y analizar las formas de obtención del sustento no basadas en la producción capitalista ni en el intercambio mercantil, dando fe, por tanto, de su viabilidad y de su existencia histórica. Estas otras formas de organización tendían a asociarse unívocamente con las sociedades primitivas o tradicionales, menos complejas que la moderna sociedad occidental, que aún no habían sido penetradas por el mecanismo mercantil. En efecto, Mauss (1979) [1923-24] desvela la importancia del don como el principio distintivo de las economías primitivas, por oposición a la occidental, y sitúa la aparición

[40] Martínez Veiga (1989a) señala la contradicción en que incurre Polanyi al afirmar, por un lado, que las distintas formas de integración no son estadios de desarrollo dado que pueden coexistir en distintas proporciones y, por otro, que el s.XIX marcó la instauración del mercado como forma de integración que desplaza a las otras dos. Por su parte, y pese a lo que puede leerse en el fragmento citado de *La gran transformación*, Williams (2002:530) interpreta que Polanyi señala un cambio de tendencia y no una sustitución total de un sistema económico por otro. Se trata, en todo caso, de un cambio histórico crucial que implica la sustitución de un predominio por otro.

de las nociones de interés y beneficio en una época reciente de la evolución de esta última:

> *Son nuestras sociedades occidentales las que han hecho, muy recientemente, del hombre "un animal económico" […]. El hombre, durante mucho tiempo, ha sido otra cosa. Hace sólo poco tiempo que es una máquina complicada con una máquina de calcular* (1979:257).

Por su parte, Terradas (2004:921), para ilustrar la contraposición entre los aspectos contractuales y vinculatorios del derecho, cita un pasaje del propio *Ensayo sobre el don* en el que Mauss (1979:232) presentaba la aparición del contrato mercantil como la clave del progreso económico conseguido por los griegos y romanos. Este paso se produjo cuando

> *superan, con una auténtica revolución, la vieja moral y la economía de los dones, demasiado azarosa, dispendiosa y suntuaria, repleta de consideraciones personales e incompatible con un desarrollo del mercado, del comercio y de la producción, que ya entonces era antieconómica.*

Desde perspectivas más recientes, el proceso de mercantilización tiende a entenderse como algo más gradual e irregular. Los antropólogos alineados con la Economía política han examinado el proceso de penetración del capitalismo en comunidades y regiones concretas, ubicándolo en la historia del comercio internacional y el colonialismo (Roseberry 1988:161). La penetración, sin embargo, no se completa hasta el punto de acabar con los sistemas económicos anteriores. Por el contrario, la articulación entre formas económicas tradicionales y modernas en el contexto de la explotación de las colonias -examinada por antropólogos como Meillassoux (1974)- reveló cómo el capitalismo se beneficiaba de la ubicación de la reproducción en ámbitos no mercantiles de la economía, tales como la comunidad local o el grupo de parentesco. En estos ámbitos, los trabajadores recibían, sobre la base de la reciprocidad y la obligación moral, los cuidados que les permitían seguir produciendo. Esta articulación, que habría podido interpretarse como una fase de transición entre las economías tradicionales y las modernas en un contexto de subdesarrollo[41], resultó perpetuarse en el tiempo, revelando su

[41] Como se interpretó de momento como algo transitorio la existencia en esas sociedades de una economía informal, bautizada por Hart (1997) [1971] y estudiada luego por muchos otros autores -véase la revisión de Martínez Veiga (1989b)-, que permitía la supervivencia fuera del ámbito estrecho del trabajo asalariado.

utilidad para la consolidación de una economía de mercado. Gracias a la coexistencia entre las lógicas económicas del mercado y de la reciprocidad, lo que podría tomarse como una supervivencia transitoria de la economía tradicional desempeña una función fundamental en la experiencia cotidiana de los grupos domésticos (Stack 1974, Lomnitz 1975). Se constata, de hecho, que los mecanismos de obligación moral y mutua interdependencia propios de la reciprocidad, construidos por ejemplo sobre la base de los lazos familiares, resultan propicios para el afianzamiento del capitalismo, también en contextos occidentales plenamente industrializados (Narotzky 2001 y 2006, Sanchís 1984). En estos escenarios se demuestra el entrelazamiento de las lógicas y prácticas económicas mercantiles y no mercantiles en la organización de la producción y la reproducción social. En un sentido similar, Harvey (2004:116-117) señala que la historia y expansión del capitalismo ha estado marcada por el aprovechamiento de recursos externos al propio sistema capitalista, es decir, por la *apropiación e integración de logros culturales y sociales existentes*, en un proceso que él propone llamar *acumulación por desposesión*.

Otros intentos de dar cuenta de esta complejidad plantean un continuum entre los polos hipotéticos, nunca del todo alcanzados en la realidad, de una desmercantilización y una mercantilización totales (Carrier 1995, Williams 2002, La Grange y Pretorius 2005). En el primer polo se encontrarían aquellos bienes y servicios a los que se accede según *criterios distintos de la capacidad de pagar, tales como la necesidad o las relaciones sociales* (La Grange y Pretorius 2005:2471), y cuyos precios son independientes de la relación entre la oferta y la demanda. En el segundo, los bienes se producen para el intercambio monetario en condiciones de mercado y, con todo ello, se pretende la obtención de un provecho (Williams 2002:526-527). Este planteamiento guarda similitud con el de quienes, en el marco del debate sobre la dicotomía don-mercancía, defienden la mutua imbricación de ambas lógicas de circulación en las prácticas económicas que se producen

cotidianamente en un mismo contexto social y cultural (Carrier 1995, Thomas 1991, Godelier 2004, Crewe y Gregson 1998, Herrmann 1997)[42].

Otro tipo de explicaciones son las que se refieren a la coexistencia entre distintas esferas de intercambio dentro de una misma economía, tal y como había descrito Bohannan (1981) en el caso de los *tiv*. Según esto, en las economías contemporáneas, las prácticas económicas no mercantiles –basadas por tanto en la reciprocidad o la redistribución- habrían sido desplazadas por el intercambio de mercado hasta quedar relegadas a ámbitos reducidos de la vida social. Uno de esos ámbitos sería el interior del grupo doméstico, entendido como un reducto gobernado por unas leyes totalmente opuestas a las del exterior, similares a las de la reciprocidad generalizada de Sahlins (1983). En consonancia con esto, Carrier (1995:192) detecta en la sociedad occidental contemporánea una tendencia a establecer una distinción ideológica muy marcada entre el ámbito doméstico (*home*) y el exterior (*work*) que pretende confirmar la desincrustación de la economía con respecto a la sociedad. También Parry y Bloch (1989:23) distinguen, a partir de lo observado entre un grupo de pescadores malayos, entre el orden transaccional del comercio y el trabajo remunerado, donde se producen transacciones monetarias y competitivas entre extraños, y el del hogar, cuyo sostenimiento pasa por un trabajo reproductivo orientado a objetivos a largo plazo y con fuertes connotaciones morales. Gudeman (2001), por su parte, habla también de dos campos de transacciones (*transaction realms*), el de la comunidad y el del mercado, regidos, respectivamente, por la centralidad de las relaciones sociales y de los valores compartidos, y por la acción individual en pos de fines materiales. Tanto en la propuesta de Gudeman como en la de Parry y Bloch se señala una dialéctica entre la separación y la complementariedad de ambos órdenes. Por otro lado, nada parece señalar, como indicarían los argumentos teleológicos sobre la mercantilización, que la lógica económica vigente en el ámbito doméstico o de la comunidad esté en trance de desaparecer, dado que su vitalidad resulta imprescindible para garantizar la reproducción social (Narotzky 2004:237, Martínez Veiga 1989a:70, Mingione 1991, Pine 2002).

[42] Estos enfoques surgen como una crítica a otras definiciones más esencialistas de las nociones de don y mercancía, como la de Gregory (1982).

A.3.2. Tras el socialismo real y el Estado de bienestar: tiempos de neoliberalización

Pese a las evidencias aportadas por todos estos autores acerca de la complejidad y el carácter conflictivo del proceso por el que bienes y servicios adquieren la condición de mercancías, la concepción unilineal de la expansión mercantil continúa vigente en muchos ámbitos y tiene unas implicaciones ideológicas y políticas que no siempre se ponen sobre la mesa. Una de las más importantes es la ubicación de la economía de mercado en la cúspide de la jerarquía de las formas económicas históricas. Se presenta así como el estadio más avanzado del progreso, el final de la historia económica, en el marco de una *teleología moral* que, en última instancia, explicaría la supremacía occidental (Kalb 2002). Subyace aquí una concepción evolucionista del cambio social y económico, entendida como el paso de todas las sociedades por una misma secuencia de estadios caracterizados por formas específicas de organización, hasta llegar a la más perfecta de todas, encarnada por la economía de mercado[43]. Esta queda así legitimada como un modelo deseable y, en tanto que tal, como el objetivo de las políticas de desarrollo que se aplican en los países no occidentales (Sneath 2002).

Paralelamente, el mercado aparece naturalizado como la forma de organización económica que, en ausencia de interferencias externas como las que puede ejercer el Estado u otras instancias de poder político, y en virtud de la tendencia psicológica al trueque y al intercambio que defendía Adam Smith, emerge espontáneamente de los comportamientos economizadores que cada uno dirige a la obtención del propio interés y que, sumados, acaban contribuyendo al bien común mediante la satisfacción de las necesidades (Martínez Veiga 1989a, Dumont 1982, Holy 1992). Así, en tanto que *homo oeconomicus*, el ser humano tiende a utilizar la racionalidad para buscar la alternativa más ventajosa en un contexto de escasez y de medios alternativos

[43] Nótense también los tintes difusionistas de los discursos públicos –académicos o no- sobre la globalización, presentada como un fenómeno novedoso cuyo efecto irreversible es la implantación de una economía única a nivel planetario, además de una homogeneización cultural.

(Herskovits 1974:28). Esta idea enlaza bien con el ideal que actualmente proclama –si bien raramente aplica hasta sus últimas consecuencias (Harvey 2005, Hackworth y Moriah 2006)- el neoliberalismo económico: la centralidad de la iniciativa privada, en un contexto de mercado libre en el que se da una mínima intervención estatal.

Este tipo de discursos ensalzadores y naturalizadores de la economía de mercado se han intensificado muy especialmente desde la caída del socialismo en el Este de Europa. Las reformas introducidas en aquellos países incluían la privatización de las propiedades estatales, lo que para Verdery (1996) representa el principal símbolo del fin del sistema, y la sustitución de la planificación central por la acción del mercado. Todo ello hace que las transiciones de estos países, pese a estar sujetas a las variaciones nacionales que señalan los antropólogos (Borneman 1997) y reconocen también los economistas institucionalistas (Kalb 2002), sigan en principio el camino de la mercantilización. Tanto el discurso político hegemónico como la postura académica dominante, en especial la *transitología* practicada por las ciencias políticas y económicas (Berdahl 2000), describen en estos escenarios el advenimiento de una *segunda gran transformación* que afecta a las estructuras macro del Estado y la economía desarticulando el orden redistributivo anterior (Burawoy y Verdery 1999). Desde el punto de vista de lo que Berdahl (2000) denomina el *triunfalismo capitalista*, esta transformación se ha representado como una vuelta a la normalidad, una reincorporación al curso inexorable de la historia tras un paréntesis de excepcionalidad que duró varias décadas (Rausing 2002, Holy 1992, Müller 2007:124) y que se considera marcado por la ilegitimidad de un poder estatal excesivo y autoritario (Giordano y Kostova 2002, Borneman 1997). El libre mercado, con la complicidad de una sociedad civil que finalmente puede ejercer sus libertades e incorporarse al progreso encarnado en buena medida por el consumo capitalista (Czeglédy 2002, Drazin 2002, Patico y Caldwell 2002, Patico 2003, Zatlin 1997), habría recuperado así su papel central en el desarrollo de estos países (Kalb 2002, Berdahl 2000), una vez superadas las reservas morales que anteriormente suscitaba la actividad mercantil (Kaneff 2002, Humphrey 2002).

Pero, tal y como advierten Verdery (1996:229) y Müller (2007:4), en las últimas décadas no sólo se han vivido cambios en el antiguo bloque soviético. También los países occidentales de larga tradición capitalista han experimentado una transición hacia un régimen de *acumulación flexible*. Se han modificado así, entre otros aspectos, el rol del Estado y las nociones de igualdad y ciudadanía. En relación con lo que aquí nos importa, se observa una progresiva retirada del Estado en el ámbito del aprovisionamiento, lo que constituye un cambio de tendencia tras la consolidación del modelo del Estado de bienestar keynesiano entre los años cincuenta y setenta del siglo pasado. La literatura describe el progresivo desmantelamiento de la llamada "economía mixta" o "economía social de mercado", iniciado en la década de los ochenta e intensificada hacia el fin de siglo[44]. Este modelo, que se implantó de manera especialmente notable en países como la antigua RFA[45], se caracterizaba por la fuerte presencia estatal tanto en el ámbito de la economía productiva como en la provisión de bienestar. El origen de su paulatina supresión se sitúa, tras el experimento previo en el Chile de Pinochet, en las políticas neoliberales del gobierno Thatcher en el Reino Unido, legitimadas por el déficit público y por la crisis de acumulación vivida en los años setenta (Harvey 2004:124 y 2005:57, Harloe 1995:379). Otros Estados occidentales aplicaron a continuación medidas semejantes, y las agencias internacionales impusieron también la desestatalización de los países en desarrollo. La principal herramienta para ello fue la privatización de buena parte de las propiedades que el Estado mantenía en el ámbito de la economía productiva. Sumando a esto el desmantelamiento del sistema de bienestar, se buscaba también reducir considerablemente la función asistencial del Estado, que ya sólo había de dirigirse a los más desfavorecidos y no a la mayoría social. En última instancia, según la teoría neoliberal que guiaba el proceso, el Estado ya sólo tenía que actuar como garante de la libertad individual y de empresa, con especial énfasis en el afianzamiento de la propiedad privada

[44] Y no sólo la literatura académica: los movimientos sociales dedican gran parte de sus esfuerzos a denunciar este proceso y el progresivo recorte de derechos que supone. En el caso alemán, en los meses en que se preveía la unificación, esto inspiraba uno de los principales temores de los movimientos de izquierda.

[45] Su caso nos interesa aquí especialmente por la herencia directa recibida en el Este de la Alemania unificada.

(Harvey 2005:64). En relación con lo que aquí nos interesa, se trataba de que el aprovisionamiento de la mayoría de los ciudadanos quedara ubicado exclusivamente en el mercado. En el ámbito habitacional, los procesos de privatización de la vivienda pública, con el caso paradigmático de la venta de del *council housing* a los propios inquilinos en el Reino Unido (Priemus y Dieleman 2002, Van der Heijden 2002, Harloe 1995), parecen demostrar la inexorabilidad de la mercantilización en una esfera de circulación de los bienes inmobiliarios que previamente se había regido por una lógica asistencial.

Más allá de su caracterización, las valoraciones que se hacen de los procesos de mercantilización varían enormemente. Unos lo ensalzan en nombre del desarrollo racional y de la productividad (Holy 1992), de la expresión a través de la libre elección y del aumento de los estándares de vida (Gudeman 2001). Otros lo condenan moralmente y denuncian que el sistema económico resultante degrada al ser humano, no sólo, como denunciaban clásicamente los marxistas, al explotarlo usurpándole el valor producido mediante su trabajo, sino también al negar su singularidad y su naturaleza irreemplazable (Terradas 1992:15), al abstraerlo de sus relaciones sociales para convertirlo en un factor más de la producción (Harvey 2005:167). En el caso de Europa del Este, los críticos señalan cómo la transición al capitalismo ha resultado en una polarización social y en un aumento de la exclusión (Verdery 1996, Pine 2002, Humphrey 2002), en un grado superior al que se detecta en Occidente (Kideckel 2002), como resultado de la aplicación de un *capitalismo de manual* nunca antes ensayado en otro lugar (Burawoy y Verdery 1999, Holm 2006a). Asimismo, entre muchos ciudadanos se detecta un sentimiento de incertidumbre ante un entorno novedoso e inestable en el que pronto se dibujó la amenaza del desempleo (Borneman 1991, Thelen y Read 2007, Creed 1999, Humphrey 2002, Drazin 2002, Shevchenko 2002).

Pero, en todo caso, existe una tendencia muy extendida a considerar la aparición y la expansión de un mercado liberado de regulaciones en un sentido teleológico y evolutivo, como una transformación irreversible que, aunque a distintos ritmos, se va produciendo en todos los contextos sociales.

Ante este aparente consenso sobre la irrevocabilidad del proceso, lo que propongo con esta tesis es un análisis más detallado del alcance de la penetración mercantil a partir de los datos etnográficos recogidos en Berlín. Todo ello guiado por la sospecha metódica que las dicotomías fuertes, las transiciones unidireccionales entre modelos coherentes, la correspondencia automática entre los cambios macro y micro y la aparente coincidencia entre los discursos hegemónicos y las prácticas reales han de suscitar, a mi juicio, en el observador.

Las herramientas de la etnografía, por su atención a los detalles y a las especificidades locales, resultan adecuadas para evaluar hasta qué punto es la mercantilización un proceso monolítico o si, por el contrario, presenta fisuras en forma de resistencias y conflictos, o de continuidades, desvíos, tensiones y retrocesos hacia la situación anterior. La inspiración principal de este planteamiento proviene de la literatura antropológica sobre el postsocialismo, que se interesa por las variaciones locales del cambio sistémico y por el modo en que este afecta y se concreta en las prácticas cotidianas (Burawoy y Verdery 1999, Mandel y Humphrey 2002, Berdahl 2000, Humphrey 2002), por lo que Kalb (2002) denomina los *fundamentos micro de la acción* social e históricamente situada, aplicada en este caso al ámbito del aprovisionamiento. En referencia a estos contextos postsocialistas, Thelen y Read (2007) advierten también de la imprecisión de las concepciones del desarrollo, la modernización o el progreso como algo unilineal, así como del simplismo que supone tomar la mercantilización y la desestatalización como meros sinónimos. Como señalan gran parte de estos autores, la compleja transformación del Estado postsocialista no se reduce a una mera retirada ni se cierra de manera definitiva con la implantación de una economía de mercado, sino que es un proceso de reestructuración mucho más irregular y complejo que deja resquicios para otras prácticas económicas, aquellas que no discurren exclusivamente por los cauces del Estado, pero tampoco por los del mercado. Se trata, por tanto, de observar esta complejidad, estas *economías múltiples* (Pavlovskaya 2004) que se instalan *entre los agujeros* de la vida social (Shevchenko 2002), y que llevan a Humphrey (2002) a afirmar que, en la Rusia postsoviética, *la economía está tan profundamente*

incrustada como antes. Según esto, el proceso de implantación de una economía basada en un mercado autorregulado no estaría ni mucho menos acabado en el contexto que ella ha estudiado.

A.4. Preguntas, hipótesis y estructura de la tesis

Esta tesis se articula en torno a una serie de preguntas surgidas sobre todo en los primeros momentos de la investigación. De esas preguntas afloran, a su vez, las hipótesis que encadeno a continuación.

1)

El primer foco de interés se refiere al modo como se construye socialmente el **concepto de vivienda**, en tanto que bien material, en el Berlín Este actual.

¿De qué modo difieren las concepciones de los distintos actores a este respecto? ¿Es la vivienda un recurso para satisfacer necesidades y aspiraciones materiales en el ámbito de la subsistencia? ¿Se rata de una categoría más de bienes inmuebles puestos al servicio de la acumulación de capital? ¿O bien constituye un elemento dentro de los servicios y garantías ofrecidos por el Estado que, como tal, deriva de unos derechos y ha de ser gestionado con criterios administrativos?

Es de esperar que los distintos actores sociales que participan en el aprovisionamiento de vivienda conciban este tipo de bienes de distintas formas -ya sea como elementos de la subsistencia, como mercancías con valor de cambio o como recursos que han de ser administrados- y que sea la relación de fuerzas entre ellos la que determine qué concepción va a convertirse en hegemónica.

> Este carácter relativo de la concepción de la vivienda como bien, lejos de circunscribirse a un capítulo concreto, resulta transversal a toda la tesis, empezando por esta introducción, donde he llamado la atención sobre la historicidad de las condiciones de habitación y he delimitado el objeto de estudio tratando de escapar del esencialismo. A lo largo de los próximos capítulos iré aportando datos sobre las concepciones que de la vivienda

> tienen, fundamentalmente, los vecinos en sus situaciones diversas, los representantes del Estado, los empresarios y profesionales del sector inmobiliario y los movimientos sociales.

Al hilo de esta variedad de concepciones, surgen casi automáticamente las preguntas acerca de las características que esta ha de reunir. En este sentido, ¿qué se entiende por una vivienda adecuada y/o habitable? ¿Se define esto en relación con unos estándares fijados *a priori*, por ejemplo mediante una normativa legal o administrativa? ¿Se basa en las necesidades o deseos concretos, expresados por cada grupo doméstico y variables a lo largo de su ciclo? ¿O simplemente se infiere a partir del comportamiento de la demanda en el mercado?

La hipótesis será aquí que la definición de la habitabilidad y adecuación de una vivienda no solamente se construye a partir de criterios legales y administrativos, basados en principio en sus características objetivables, tal y como aparecen especificadas, por ejemplo, en el derecho de construcción (*Baurecht*), sino que el mercado intervendrá también, en función de la relación entre oferta y demanda, en la delimitación de esa definición. Así, *a priori*, es de esperar que, en situación de mucha demanda y poca oferta, la exigencia por parte de los consumidores sea menor, y a la inversa. Además, es posible que las personas con menor poder adquisitivo, al tener menos alternativas, se vean obligadas a asumir unas condiciones que en otras circunstancias les parecerían inaceptables. Por último, también es de esperar que la trayectoria residencial de una persona o grupo doméstico influya en sus criterios a la hora de valorar la adecuación y la habitabilidad de una vivienda determinada, en función, por ejemplo, de si representa o no una mejora con respecto a las anteriores. En definitiva, la determinación de lo que constituye una vivienda adecuada dependerá fuertemente de quién la formule, del contexto en que lo haga y de los criterios que escoja y cómo los jerarquice: el tamaño, el precio, la ubicación, el equipamiento, la accesibilidad física, etc[46]. No obstante, a cada paso nos encontraremos con intentos de

[46] En este sentido, por ejemplo, el caso de una mujer desempleada que aspiraba a encontrar un piso de dos habitaciones, una para ella y otra para sus hijos, contrasta con el de una pareja que quería vivir en un edificio con singularidades estéticas (una fachada bonita, techos altos, etc.) u otros vecinos que consideraban fundamental poder aparcar fácilmente en el entorno de su nueva vivienda.

objetivación provenientes del derecho, de la teoría económica aplicada al mercado inmobiliario, del lenguaje administrativo, de las prescripciones del trabajo social o, en un sentido más idiosincrático, de las narraciones que las personas hacen sobre sus trayectorias residenciales[47]. En ese sentido, la definición de la vivienda adecuada habrá de interpretarse también en un sentido performativo y estratégico, a la vez como síntoma y herramienta de las reivindicaciones, aspiraciones o imposiciones de cada actor social que participe en ese proceso de aprovisionamiento. Y también se espera que la legitimidad de la expresión de necesidades y deseos en el ámbito habitacional, como por ejemplo la reclamación de una vivienda digna, varíe de acuerdo con criterios como el mérito y la capacidad de elección.

> Las diversas representaciones sobre las características que ha de reunir una vivienda para ser aceptada como digna o adecuada irán apareciendo en distintas partes de la tesis. Así, en el capítulo sobre exclusión residencial (D), aparecen los criterios establecidos por el Estado para la provisión de viviendas a los perceptores de subsidios, que establecen una suerte de mínimos ligados al ejercicio de derechos. Estos, en última instancia, remiten a la condición de ciudadanía. Luego, al hablar sobre la rehabilitación de los edificios residenciales (E), intento dilucidar si las medidas de conservación y modificación de las viviendas pretenden adecuarlas a los intereses de los propietarios o a las necesidades y deseos de los inquilinos. Finalmente, en el capítulo sobre las disidencias (F), doy cuenta de cómo los movimientos sociales plantean formas de autogestión que hagan posible un mayor control de las condiciones de las viviendas por parte de sus habitantes, de modo que sean ellos mismos quienes regulen su adecuación.

2)

El segundo ramillete de preguntas se refiere más directamente al **aprovisionamiento de vivienda**. Si lo inscribimos en el ámbito general de las prácticas económicas cotidianas, ¿en qué medida influye en la subsistencia –

[47] Esta multiplicidad de acepciones e intencionalidades presentes en la definición de una vivienda adecuada me obligará a aclarar en cada caso quién es el autor de la definición. Además, dado que la legislación sobre los subsidios para desempleados recoge justamente el concepto de "adecuación" (*Angemessenheit*) para referirse a las viviendas que cumplen unos criterios concretos y por ello son aptas para este colectivo, utilizaré las comillas cuando se trate de una traducción literal de ese término específico.

material, pero también social y simbólica- de los grupos domésticos? ¿Cómo se refleja en las condiciones de habitación la imbricación mutua entre la realidad material, la organización social y las dinámicas de poder?

La hipótesis, en este sentido, será que la importancia del aprovisionamiento de vivienda deriva fundamentalmente del hecho de que, más allá de su función material primordial -el cobijo-, es en ella donde se localiza en buena medida la reproducción social de los grupos domésticos, que a su vez repercute en la reproducción –entendida como una tensión entre perpetuación y cambio- de la sociedad en su conjunto.

> Esta cuestión del aprovisionamiento de vivienda ligado a la subsistencia resultará particularmente aparente en el capítulo D, donde doy cuenta de las condiciones en que habitan los grupos domésticos más desfavorecidos. Pero también subyace al conflicto de la rehabilitación (capítulo E), donde se evidencia que las aspiraciones de los propietarios guardan poca o ninguna relación con las necesidades específicas de quienes habitan las viviendas. Asimismo, los movimientos sociales en el ámbito residencial orientan sus propuestas a la reproducción de unas relaciones de habitación -y de cohabitación- con voluntad transformadora (capítulo F).

Por otra parte, ¿en qué consisten los sistemas de provisión de vivienda y cuáles son las vías por las que esta discurre? ¿Qué estrategias aplican las personas para acceder, primero, a un lugar donde habitar y, luego, para conservarlo, modificarlo o sustituirlo según sus necesidades y deseos? ¿Cuáles de estas vías y estrategias pasan por el mercado y cuales se sitúan en otros ámbitos?

Postularé la existencia de una interrelación estrecha entre los procesos de producción, distribución y consumo en el ámbito de la vivienda, organizados en torno a diversos sistemas de provisión. En consecuencia, el modo como se consumen –se habitan- las viviendas estará estrechamente ligado a cómo han sido producidas –construidas- y distribuidas. Por otra parte, es de esperar que la existencia de una pluralidad de vías de aprovisionamiento no implique una libre elección por parte de los habitantes, sino que tales vías resulten desigualmente accesibles para los distintos grupos sociales y, además, se encuentren jerarquizadas en función, por ejemplo, de la legitimidad y el prestigio que se les atribuye.

Me referiré a las estrategias y vías de aprovisionamiento en todos los capítulos propiamente empíricos de la tesis (C, D, E, F), donde voy situando las prácticas de aprovisionamiento en el marco del mercado inmobiliario berlinés, así como el papel en la provisión de vivienda del Estado –a través de subsidios, regulaciones y otras políticas- y de la comunidad y el grupo doméstico –en la vertiente de las formas de organización colectiva y en lo que se refiere a las prácticas más o menos informales de ayuda mutua.

Hasta aquí me he limitado a hipotetizar la existencia de oportunidades desiguales en el aprovisionamiento de vivienda. Pero, ¿de qué modo se produce esa desigualdad? ¿Reside únicamente en la diferente capacidad adquisitiva de cada persona? ¿O existen otros factores relevantes?

La hipótesis será aquí que el acceso desigual a las distintas vías de aprovisionamiento de vivienda resulta indisociable de los recursos con que cuenten las personas y grupos domésticos, pero no sólo entendidos como capital económico, sino también como capital social y cultural.

Esta importancia de los distintos tipos de capital en la determinación de las condiciones en que se produce el aprovisionamiento de vivienda se hace visible en la práctica totalidad de los casos estudiados. Por un lado, los ciudadanos que dependen de la asistencia estatal para sufragar sus gastos residenciales (capítulo D) se habrán de enfrentar a una burocracia compleja que les exige unos conocimientos o, en su defecto, el recurso al asesoramiento necesario para hacer valer sus derechos. Asimismo, en circunstancias difíciles, las personas recurren a menudo a su red de parientes y amigos para proveerse de un alojamiento. De un modo similar, los afectados por la rehabilitación (capítulo E) han de recabar el apoyo de sus allegados y/o el consejo de quienes puedan aconsejarles. Por último, en el ámbito de las disidencias residenciales (capítulo F), también sopesaré la relevancia de la inserción en redes sociales, basadas por ejemplo en la afinidad política, así como la familiaridad con un entorno burocrático complejo, como por ejemplo el que rodea a la creación de una cooperativa, como medios para aprovisionarse de vivienda.

3)

La tercera y última serie de cuestiones atañen a lo que llamaré la **estructura de responsabilidades** que interviene en la circulación económica de las

viviendas, regida, más allá de los constreñimientos materiales, por **elementos morales y dinámicas de poder**.

En primer lugar, en un contexto como el capitalista, donde la condición mercantil de los bienes inmuebles predomina sobre cualquier otra, ¿qué ocurre cuando se produce un desajuste entre la necesidad prácticamente universal que las personas tienen de una vivienda y los costes que les supone esa provisión a través del mercado, sólo asumible por algunos? ¿Quién ha de ser el responsable de arbitrar este conflicto entre la naturaleza sustantiva de las viviendas como respuestas a una necesidad humana y el potencial maximizador que reside en su valor de cambio en el mercado?

La hipótesis en este ámbito será que, con la expansión y el afianzamiento de la hegemonía neoliberal, se agrava la imposibilidad de conciliar los costes de habitación con la necesidad universal por parte de los grupos domésticos de acceder a ella. Así las cosas, y dado el carácter históricamente situado de los sistemas de provisión de vivienda, la responsabilidad que tradicionalmente asumía el Estado –de bienestar o socialista- como garante del acceso a la vivienda recae actualmente en el individuo como consumidor que opera en el mercado. Los factores que determinan este trasvase han de rastrearse en la evolución del sistema político, económico y jurídico, y se derivan de unas condiciones locales articuladas con unos procesos más globales de circulación del capital.

> Los indicios de un movimiento hacia la desresponsabilización paulatina del Estado en el ámbito habitacional aparecen ya en el breve recorrido histórico trazado en el capítulo que sigue, para confirmarse luego en una gran variedad de evidencias, como la cada vez mayor condicionalidad de los subsidios (capítulo D), la desaparición de las subvenciones a la rehabilitación y de los alquileres máximos en las áreas afectadas por esta (capítulo E) o también en la derogación de los programas de ayuda a la autoconstrucción (capítulo F).

Por último, ante esta transformación profunda de la estructura de responsabilidades, ¿qué tensiones y conflictos se producen entre distintas atribuciones de responsabilidad en la provisión de vivienda? ¿Qué actores sociales tienen mayor poder para hacer prevalecer sus intereses al respecto? ¿Qué resistencias se producen ante esto?

Partiré del supuesto de que, además de transformarse históricamente, la estructura de responsabilidades en la provisión de vivienda no necesariamente está consensuada en cada momento, sino que puede resultar conflictiva en la medida en que los grupos sociales subordinados no reconozcan su legitimidad. En ese sentido, surgen resistencias a la mercantilización de las viviendas que convierte este aprovisionamiento en una cuestión de responsabilidad individual. Estas atribuciones de responsabilidad resistentes o alternativas, sin embargo, resultan menos visibles en la vida pública que el modelo del individuo que es responsable de aprovisionarse de una vivienda en el mercado.

> En el capítulo F, dedicado íntegramente a lo que he denominado disidencias residenciales, trataré las estrategias de aprovisionamiento vinculadas a reivindicaciones políticas, que pueden reclamar tanto una mayor responsabilización estatal como una mayor autonomía de los habitantes en la determinación de las condiciones de habitación. Asimismo, a lo largo de toda la tesis interpretaré las referencias a la situación que se daba en la RDA como formas de hacer memoria que a menudo expresan también un desacuerdo con el estado actual de la cuestión o, como mínimo, atestiguan la contingencia de la actual estructura de responsabilidades.

Con este paquete de preguntas e hipótesis en mente, paso a abordar en el próximo capítulo un breve recorrido histórico por los avatares de la vivienda en Friedrichshain, para luego describir el marco general en que se inscriben las condiciones de habitación en el presente. Después de eso, estaré en condiciones de presentar propiamente los hallazgos principales de esta etnografía, prestando atención preferente a tres tipos de situaciones: la exclusión residencial (D), los procesos de rehabilitación de las viviendas (E) y las formas disidentes de habitar (F).

B. LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD Y DEL BARRIO

Una vez al mes nos visita también el casero. Pero no trae ningún regalo por la hospitalidad, sino que quiere cobrar el alquiler. El casero se llama Schulim Rothstein. Tiene o cuarenta u ochenta años, no se puede saber a ciencia cierta. Lleva un abrigo muy viejo, barba en la cara, los zapatos rotos y las uñas sucias.
Durante todo el día tiene cosas que hacer en la casa porque los inquilinos no tienen dinero y tiene que mantener largas conversaciones con ellos para conseguir al menos que le lleven el alquiler una semana más tarde a la Auguststraße; allí vive Herr Rothstein. En nuestra casa le damos un tazón de café de malta y él se come además sus bocadillos. Una y otra vez mira el techo de la cocina, gira los ojos y dice: "Dios de los justos…". En el edificio delantero se suele sentar en las escaleras y se come sus panecillos. Allí los inquilinos no necesitan ser tan simpáticos porque no tienen atrasos. Herr Rothstein no va a cobrar los alquileres del número 37 mucho tiempo más. Los nazis lo mandarán a un largo viaje y la casa pasará a manos arias.

John Stave
Stube und Küche

Comprender los fenómenos huyendo de un reduccionismo presentista, como es mi intención en esta tesis, requiere hacer un repaso a los procesos históricos que han desembocado en la situación actual. De ello trata el presente capítulo, que abro con algunos apuntes sobre la trayectoria habitacional de Albert Krüger, un vecino cuya vida vemos entrelazarse con la historia del barrio desde los años veinte.

B.1. Las casas de Albert Krüger o los avatares de la vivienda en Friedrichshain a lo largo del s.XX[1]

Albert Krüger, tras su nacimiento en 1927, pasó sus primeros meses de vida en el piso de sus abuelos, situado en el número 11 de la Insterburgerstraße, una calle hoy desaparecida que se encontraba en el Noroeste del actual Friedrichshain[2]. En un primer momento, la madre y el niño permanecieron en la vivienda de los abuelos, pero, al cabo de pocos meses, la madre se casó con el padre y se trasladaron al número 3 de la misma calle. No eran los únicos parientes que vivían en la Insterburgerstraße: otras dos tías maternas se encontraban, con sus familias respectivas, en los números 4 y 6.

La vivienda de los Krüger consistía únicamente en una cocina –que hacía las veces de sala de estar y de dormitorio de los padres- y otro cuarto, sin pasillo. Respondía al esquema del "cuarto y cocina" (*Stube und Küche*[3]), muy común en las *Mietkasernen* o "cuarteles de alquiler", los edificios construidos a finales del s.XIX o principios del XX para albergar a los obreros que iban poblando el barrio poco antes de su incorporación al Gran Berlín en 1920 (Ribe

[1] Para trazar lo que sigue, una historia de vida de Albert Krüger centrada en su trayectoria residencial, me he valido sobre todo de la información que él y su esposa me facilitaron a través de una entrevista realizada el 11-01-07, complementada con la bibliografía que voy citando en el texto. Como complemento, en el Anexo IV incluyo una descripción de la vivienda actual de los Krüger.

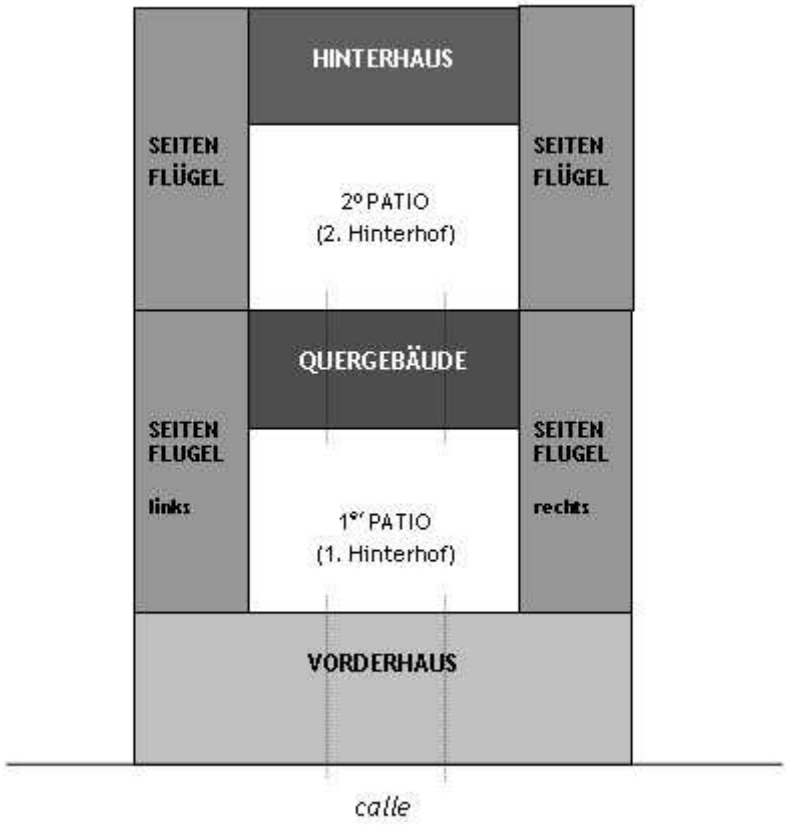
[2] La Insterburgerstraße estaba en lo que hoy es el triángulo formado por Löwerstraße, Auerstraße y Weidenweg.

[3] La popularidad de la expresión en Berlín es notable. Da fe de ello el título de las memorias del Friedrichshainer John Stave, *Stube und Küche*, en la que narra su infancia de clase obrera en torno a su domicilio de la Zorndorferstraße. Otro libro autobiográfico que ilustra las condiciones de vida en el Friedrichshain de la época es *Kinder aus der Koppenstraße*, de Waldemar Brust. Ambos autores vivieron en condiciones similares a las de Albert Krüger.

y Schmädeke 1988:109, Buffet 1994). Esta forma constructiva respondía a los intereses de los constructores y arrendadores privados, interesados en promover una construcción densa y no demasiado costosa[4], con edificios de unas cinco alturas más la buhardilla y con un estilo ecléctico denominado *Gründerzeitstil* ("estilo de la época de la fundación"). Las *Mietkasernen* suelen componerse de varias partes. La más noble, con acceso directo desde la calle, es el *Vorderhaus* o casa delantera, donde las viviendas, en especial las del primer piso, estaban en manos de personas más pudientes. Por detrás del *Vorderhaus* se hallan una o dos alas laterales o *Seitenflügel*, angostas y de construcción más modesta, que se prolongan en torno a un patio trasero o *Hinterhof*. El patio queda cerrado mediante otro edificio paralelo denominado *Quergebäude* (edificio transversal) o *Hinterhaus* (casa trasera). A menudo el mismo esquema se repite varias veces, con un patio detrás de otro, adentrándose en la manzana de casas como se indica en el esquema:

[4] Así se revela, por ejemplo, en la historia de la urbanización de los terrenos en torno a Boxhagener Platz (Abramowski 2003).

B. Fig.1. Estructura típica de las *Mietkasernen*



Fuente: Elaboración propia.

Las viviendas de los edificios traseros eran las más pequeñas, oscuras e insalubres[5]. Los habitantes de los *Hinterhäuser* y *Seitenflügel* tenían que convivir con los usos no residenciales que se daba a los espacios y locales de los patios. Abundaban los talleres, lecherías y otras instalaciones productivas. Esta mezcla funcional (Strobel 1994:30) ha desaparecido prácticamente en la actualidad, con la sustitución de las funciones fabriles por usos residenciales.

Pero las condiciones de habitación de la familia Krüger habían mejorado respecto a las de la generación anterior: los abuelos y sus tres hijas habían vivido en el mismo espacio que hoy ocupaban los padres y el único hijo. En el Friedrichshain de la época, donde se vivían situaciones de pobreza marcadas,

[5] Evidentemente, la insalubridad y el hacinamiento en los alojamientos obreros no es una particularidad de las ciudades alemanas en la era industrial; aparece también en la literatura sobre Inglaterra (Engels 1974, Thompson 1980) o sobre Francia (Segalen 2002, Guerrand 1991, Perrot 1991). Por otra parte, no ahondaré aquí en los usos ideológicos del hacinamiento por parte de los propietarios y las clases dominantes, encaminados a la obtención de beneficios y a un mayor control social y moral de las clases dominadas (Martínez Veiga 1999:22).

entre otras circunstancias, por la escasez de vivienda (Ribe y Schmädeke 1988), había sin duda situaciones más extremas que la de esta familia, como la de quienes se alojaban en los sótanos de algunos edificios[6], o también en las buhardillas (Bodenschatz 1987:55), o quienes se veían obligados a realquilar cualquier espacio sobrante para obtener algún ingreso extra[7].

En los años 20 y 30, las distintas casas de la Insterburgerstraße pertenecían cada una a un propietario privado. Los Krüger habían firmado un contrato de alquiler que establecía una renta mensual de 16,20 marcos de la época (*Reichsmark*), que sufragaban, en un momento en que el padre estaba en paro como muchos otros alemanes, con los ingresos que la madre obtenía cosiendo en casa[8]. Albert pasó allí toda su infancia y parte de la adolescencia, hasta que en 1944, con dieciséis años y en plena II Guerra Mundial, fue movilizado para labores de construcción y, un año después, para servir en el Mar del Norte. Entre tanto, su madre permanecía sola en el piso familiar, ya que el padre había sido desplazado a Sajonia para colaborar en la fabricación de armas. En febrero y marzo de 1945, los bombardeos sobre Berlín se centraron particularmente en Friedrichshain, con el resultado de que el edificio de los Krüger, como todo su entorno, quedó totalmente destrozado[9]. Cuando Albert regresó a casa en junio de 1945, con la ciudad ya ocupada por las tropas soviéticas, fue en busca de su madre, con quien no había podido comunicarse en varios meses. Esta había sobrevivido a los bombardeos y se había refugiado en casa de una de sus tías paternas.

Así, al término de la guerra, los Krüger, como tantos otros berlineses, se encontraban sin techo. Consiguieron alquilar entonces un piso en el Oeste de la ciudad, en el distrito de Neukölln. Se trataba de una vivienda moderna, situada en Britz, una de las colonias ideadas por el arquitecto de la Bauhaus Bruno Taut como crítica y propuesta alternativa al modelo de las

[6] Así ocurría, como Albert recuerda bien, en la Palisadenstraße, no lejos de su casa.

[7] El hacinamiento era un problema de primer orden. En Friedrichshain vivían, según el alcalde del distrito en 1932, 330000, el triple que en la actualidad [Fuente: *Heimat-Kalender für den Bezirk Friedrichshain*].

[8] Más tarde, cuando el padre encontró empleo y se rehizo algo la economía familiar justo antes de la guerra, pudieron pedir algún crédito para amueblar la vivienda y comprar una radio.

[9] Según Arnold y Von Griesheim (2002:102), el 45,5% de todos los edificios de Friedrichshain resultaron destruidos o gravemente dañados, lo que produjo 6 millones de metros cúbicos de escombros. El número de viviendas se redujo de 132779 a 65334 (Arnold 1999).

Mietkasernen (Bodenschatz 1987, Haspel y Jaeggi 2007, Teut 1970). Este tipo de colonias, que aún existen en torno al núcleo central de Berlín, respondían a las inquietudes sociales que inspiraron las políticas socialdemócratas de la República de Weimar, bruscamente interrumpidas con la llegada del nazismo.
En la inmediata postguerra, Albert trabajaba como albañil y participaba en la reconstrucción de la ciudad, una tarea gigantesca a la que contribuyeron muchos berlineses, no sólo profesionales, ya fuera voluntariamente, ya fuera a cambio de algún pago monetario o en especie[10]. Mientras tanto, en Britz, Albert había conocido a su mujer y habían iniciado la convivencia allí mismo. Durante los años siguientes, él se desplazaba diariamente para trabajar en Friedrichshain. Allí, además de la reparación de los edificios dañados y la retirada de escombros, se estaba movilizando a trabajadores de todo el país para construir un proyecto arquitectónico y urbanístico que pretendía ser la carta de presentación de la recién creada RDA ante el mundo: la Stalinallee, más tarde rebautizada como Karl-Marx-Allee, la avenida más emblemática del país, a lo largo de la cual se situaron edificios públicos y residenciales (Staemmler 1984:224). Los llamados "palacios del pueblo" (*Volkspaläste*), construidos en un estilo que Albert define como *una mezcla entre clasicismo y el nuevo estilo soviético*[11], ofrecían viviendas muy distintas de las de las *Mietkasernen*. Se pretendía revertir totalmente el modelo de habitación capitalista ofreciendo un confort inédito para la clase trabajadora, lo que, en última instancia, habría de demostrar la superioridad del socialismo sobre el capitalismo (Strobel 1994:26). Albert todavía se indigna ante el apelativo ridiculizante que los occidentales dedicaron al estilo de la avenida: *Zückerbäckerstil*, "estilo de confitería". Con el orgullo de haber participado en las obras, reivindica la calidad de los edificios y del trabajo que allí se desarrolló, lo cual, en su opinión, se revela en que las viviendas aún hoy resultan atractivas y prácticas. De hecho, en la actualidad, los edificios de la

[10] En Berlín se conoce como *Trümmerfrauen* (mujeres de los escombros) a las mujeres que, acabada la guerra, se dedicaban a limpiar y recuperar los ladrillos todavía útiles de entre los escombros. Muchas de ellas eran viudas y se entregaban a la tarea en condiciones durísimas, a cambio de un plato de comida. Más tarde, en la RDA, se les reconocería su labor y se convertirían en un prototipo de la entrega y la capacidad de organización colectiva que hizo posible la reconstrucción de Berlín. Para más información sobre estas mujeres pueden consultarse los trabajos de Arnold (1999) y de Arnold y Von Griesheim (2002).
[11] Véase la imagen en el anexo.

Karl-Marx-Allee han recuperado su prestigio, con la declaración de la avenida como patrimonio monumental, y se reconoce casi unánimemente su modernidad, lo que los pone en el punto de mira de nuevos habitantes más acomodados.

En su trabajo como albañil, Albert se destacó por su implicación y eficiencia, así como por su compromiso con la tarea colectiva de recuperar la economía y construir el socialismo[12]. Esto fue, según explica, lo que le permitió en 1953 acceder junto a su esposa a un piso de 65 m2 y dos habitaciones en la Stalinallee, tras una temporada corta viviendo en el barrio colindante de Lichtenberg. En efecto, los pisos de la Stalinallee fueron asignados a algunos trabajadores de la construcción, como también a los agraciados en un sorteo y a algunos intelectuales y personas cercanas al Partido. En todo caso, distintas formas de compromiso con la reconstrucción de la ciudad, en los términos que propugnaba el nuevo Estado, parecen haber sido decisivas para el acceso:

> *Es sencillamente una bobada que en la Karl-Marx-Allee sólo hayan vivido jefazos del partido o funcionarios del Estado. Todavía hoy se puede demostrar que en esta calle siempre hubo un 70-80% de trabajadores, y el resto eran de la "inteligencia" técnica y científica. Pero por honestidad hay que decir que un ciudadano que no hubiera participado en la construcción de Berlín nunca habría sido acomodado en una casa así*[13].

Como puede apreciarse en la descripción que incluyo en el Anexo IV, la vivienda de los Krüger reunía unas condiciones que contrastaban llamativamente con las habituales en la ciudad, donde la población había estado conviviendo con los escombros y las ruinas durante años[14]. Los pisos contaban desde el principio con cocinas modernas, calefacción central y otras comodidades. Por ello, en palabras de Frau Krüger, la entrada en el piso de la Stalinallee supuso *el cumplimiento de un sueño* para ellos: un piso amplio, con calefacción central, baño y ventanas grandes, y con zonas verdes detrás

[12] Resume este espíritu con estas palabras: *estar juntos, trabajar juntos, hacer cultura juntos*.

[13] Testimonio aportado por uno de los habitantes de la Karl-Marx-Allee entrevistados en el libro de Queisser y Tirri (2004:70).

[14] Cuando Frau Heinz me acompañó a visitar a los Krüger, con quienes contactamos a través de otra persona, salió muy impresionada. Me decía una y otra vez que no podía dejar de pensar en las malas condiciones en que ella vivía en 1953, año en que se inauguró la Karl-Marx-Allee.

del edificio. Frau Krüger recuerda bien el contraste espectacular entre su piso y los de los compañeros de trabajo a quienes visitaba.

En efecto, en Berlín y en Friedrichshain eran años de gran escasez de viviendas, lo que impedía la emancipación de los jóvenes y les obligaba a permanecer con sus padres en unos edificios muy deteriorados. Estas circunstancias son las que luego impulsarían la construcción de grandes complejos residenciales a base de edificios prefabricados, conocidos como *Plattenbauten* (Hannemann 2005, Buchholz 1990). Estos se ubicarían mayoritariamente en la periferia oriental, aunque también en aquellas zonas de la *Innenstadt*, también de Friedrichshain, más afectadas por los bombardeos. Pero estas actuaciones no serían masivas hasta los años setenta, cuando Eric Honecker emprendería una política de construcción de vivienda más decidida (Staemmler 1984, Friedrich-Ebert-Stiftung 1984, Borneman 1992:128). De momento, en los años 50, la Stalinallee era una excepción en el panorama habitacional de la RDA[15].

Desde su entrada en la vivienda hasta 1990, los Krüger pagaron siempre el mismo alquiler: 62 marcos, que suponían aproximadamente un 10% de los ingresos de uno de los dos. Desde la unificación, esta cantidad se ha ido incrementando hasta los 456€ que pagan actualmente. En tiempos de la RDA, la organización del mantenimiento y la reparación de los desperfectos que aparecían en el edificio era potestad de la llamada *Hausgemeinschaftsleitung*, la dirección de la comunidad de vecinos, de la que Albert se ocupó durante años[16]. Los inquilinos trataban de aplicar sus habilidades manuales para solucionar ellos mismos estos problemas y se limitaban luego a pasar la factura de los materiales utilizados a la administración comunal (*Kommunale Wohnungsverwaltung* o *KWV*), que gestionaba los edificios residenciales del distrito. De este modo se ahorraban esperas y se aseguraban el mantenimiento de las viviendas. La asamblea de inquilinos, que estaba formada por 24 familias, casi las mismas durante varias décadas, organizaba también actividades sociales, como bailes y fiestas. Para ello se valían de los

[15] En el anexo puede consultarse un mapa en que detalla el origen histórico de los edificios en el Sudeste de Friedrichshain.

[16] En este punto, Albert pone especial énfasis en el hecho de que la asignación de este cargo se producía mediante una votación. Esto, para él, desmiente una vez más que la organización social en la RDA fuera antidemocrática.

espacios comunes que se encontraban disponibles en la planta baja o en el ático del edificio. Hoy estos espacios han dejado de ser accesibles a los vecinos, ya que se han convertido en viviendas o en locales comerciales.

Con la caída del Muro, el edificio pasó a manos de la inmobiliaria comunal (*Wohnungsbaugesellschaft* Friedrichshain, WBF) que heredó el parque de viviendas de la administración anterior. Pero pronto la WBF convocó a los inquilinos de la Karl-Marx-Allee a una gran reunión en el palacio de congresos de Alexanderplatz para anunciarles sus planes de privatización. El edificio de los Krüger pasó entonces por las manos de varias empresas privadas de grandes dimensiones. Una de ellas, que tenía también otras propiedades en el barrio, se declaró en bancarrota, lo que llevaba necesariamente a una subasta forzosa. En esta, sin embargo, se apresuró a pujar uno de los directivos de la empresa, que se hizo con el edificio, junto con el contiguo, para su patrimonio personal y a un precio ventajoso. Los Krüger se sienten aliviados, en todo caso, por el hecho de que haya sido un solo inversor quien lo haya comprado todo. Lo prefieren a otra situación cada vez más habitual en el barrio, la de que pequeños inversores adquieran viviendas sueltas y pongan su gestión en manos de una administración de fincas. Como es preceptivo, los Krüger habían recibido la oferta de comprar su propia vivienda, pero la rechazaron, al igual que todos sus vecinos, por no disponer del dinero. Cuando Frau Krüger habla de los años noventa, época en que se produjeron todos estos acontecimientos, afirma que iban *de susto en susto* debido a la incertidumbre reinante y también a que se iba reconociendo cada vez más el atractivo de las viviendas de la Karl-Marx-Allee, lo que constituía un reclamo para los inversores. En todo caso, a lo largo de todo el proceso se les mantuvo el contrato de alquiler original, sobre el que se calculaban los aumentos de la renta. Ello sitúa a los Krüger en una situación más favorable que la de los nuevos inquilinos, que llegan a pagar el doble que ellos por sus viviendas.

El edificio ha conocido una gran fluctuación de vecinos desde 1990. En un primer momento, algunos se marcharon para construirse una casa en los terrenos que tenían fuera de Berlín, a veces junto con sus hijos adultos. Sin embargo, la gran sustitución de inquilinos se ha producido a raíz de la rehabilitación del edificio, que tuvo lugar en 1998. Según Albert, antes de las

obras había en la casa un 60% de vecinos antiguos, mientras que hoy son ya sólo cuatro (un 16%). Muchos se marcharon por miedo a las consecuencias de las obras de modernización sobre el alquiler. De entre quienes decidieron quedarse, varias personas, entre ellas Albert, se ofrecieron para formar una comisión que representara a los inquilinos de todos los edificios de la manzana que iban a ser objeto de rehabilitación. Esta comisión era la encargada de pedir explicaciones sobre el proyecto a la constructora. Obtuvieron así una indemnización por las molestias consistente en la exención de pago del alquiler base (*Kaltmiete*) durante tres meses. En ese período sólo tuvieron que sufragar los gastos adicionales (*Betriebskosten*).

Las obras en el interior del edificio de los Krüger duraron sólo tres semanas, durante las que los vecinos pudieron elegir entre alojarse en una residencia de ancianos y permanecer en sus viviendas. La mayoría optaron por lo segundo. Para los Krüger, la experiencia no fue agradable, pero sí constataron con agrado la disposición a la ayuda mutua entre los inquilinos durante aquel período. Dado que se actuaba sobre todo en los baños y las cocinas, en cada vivienda esas instalaciones permanecían inutilizables durante algunos días, de modo que se acudía a casa de los vecinos cuando era necesario. Con la rehabilitación se mejoraron equipamientos básicos como una parte de la instalación eléctrica, pero se dejaron otras intervenciones para el momento en que las viviendas queden libres de los inquilinos actuales.

En la actualidad, 54 años después de su instalación en la Karl-Marx-Allee, los Krüger siguen muy satisfechos con su piso. Su hija se emancipó hace años, todavía en tiempos de la RDA, y desde entonces viven ellos dos solos en sus 65m2, distribuidos en dos habitaciones más cocina y baño. Aunque la inquietud no les ha abandonado del todo, se sienten algo más tranquilos que en los años noventa, cuando el edificio cambiaba de manos repetidamente. Consideran que la actual administración de fincas es relativamente accesible, aunque, dicen, después de haber tenido los mismos interlocutores durante cuarenta años, ahora no se sienten muy cómodos con el hecho de encontrarse a personas diferentes cada vez que se dirigen a ellos. En ese sentido, afirma Frau Krüger que este es *un tiempo difícil*. En cuanto a la convivencia vecinal, constatan un enfriamiento con respecto a lo acostumbrado en tiempos de la

RDA. Aunque la cordialidad es la norma, sólo mantienen relaciones estrechas con el resto de inquilinos antiguos. Albert lo resume afirmando que hoy *cada uno vive sólo para sí*.

* * *

Hasta aquí la historia de Albert Krüger, primera cata etnográfica con la que persigo un triple fin. En primer lugar, aportar unas pinceladas de una historia no exhaustiva de la vivienda en Friedrichshain, dado que el aprovisionamiento de vivienda, como cualquier otra práctica económica, requiere una contextualización en esos términos. En efecto, las condiciones de habitación en el Berlín de la era industrial, apenas mejoradas por los intentos de reforma durante los años 20, se vieron modificadas radicalmente por los efectos trágicos de la guerra, para volver a variar luego con la instauración del socialismo real y, de nuevo, con la unificación y la reinstauración del capitalismo tras 1990, esta vez con la marca de las dinámicas neoliberales de acumulación transnacional. Si bien es en este último período donde se centra el presente trabajo, he considerado oportuno tirar algo más del hilo de la historia en este capítulo introductorio.

La segunda intención de este recorrido histórico, inseparable de la anterior, es mostrar cómo las prácticas y discursos en torno a este aprovisionamiento constituyen un potente punto de partida para el análisis de la realidad social y de la cotidianeidad económica en el barrio. En cada etapa histórica por las que ha discurrido la biografía de Albert, tanto las políticas en materia de vivienda como las formas de organización de la producción y el consumo han variado decisivamente. Ante esto, las personas han tenido que ir adaptando sus estrategias habitacionales echando mano de los recursos a su alcance. Así, los subsidios y el trabajo informal en tiempo de desempleo, la vinculación laboral con un patrón, los lazos familiares, la búsqueda en el mercado del alquiler, los méritos laborales, cívicos e ideológicos, el manejo de la burocracia, el uso de los privilegios asociados a la antigüedad de la tenencia o la autoorganización colectiva frente a las grandes inmobiliarias figuran entre los recursos a los que ha recurrido Albert Krüger para aprovisionarse de un lugar donde habitar. Estrategias todas ellas que nos remiten a la esfera más general de la subsistencia, marcada por la mutua interdependencia entre los

procesos productivos y de consumo, entre los distintos aprovisionamientos entre sí, entre las prácticas mercantiles y no mercantiles, etc. En definitiva, se consume vivienda en relación con otros consumos, como el de ocio o el de medios de transporte, y también en estrecha relación –más allá de las clásicas oposiciones entre hogar y trabajo, vida pública y vida privada- con otros ámbitos de actividad como el laboral o el de la acción política. Conviene no perder de vista en ningún momento, entonces, que las prácticas de aprovisionamiento de vivienda se sitúan en el marco más amplio de los aprovisionamientos cotidianos, y que tienen una dimensión material ineludible en la medida en que remiten a una realidad tangible como es un bien inmueble. Pero, al mismo tiempo, tienen una trascendencia política fundamental que las conecta directamente con cuestiones tan relevantes como el ejercicio del poder o el reconocimiento de la ciudadanía.

Por último, el relato de la trayectoria habitacional de Albert aporta elementos valiosos para comenzar a apreciar las implicaciones de un aprovisionamiento que, como he apuntado en el capítulo introductorio, va más allá del momento puntual del acceso a una vivienda, dado que se prolonga en el tiempo y se dirime también en la capacidad de las personas para permanecer en ella, modificarla o reemplazarla según las necesidades, con un mayor o menor margen de elección sobre sus características y su ubicación en la ciudad. Paso ahora a dar cuenta de algunos procesos generales, posteriores a 1990, que han tenido unas implicaciones decisivas para las condiciones en que se produce el aprovisionamiento de vivienda.

B.2. Evoluciones recientes

En esta sección me propongo señalar, sin pretensiones de exhaustividad, las transformaciones vividas en Berlín que han afectado decisivamente a las condiciones de habitación. Pero lo primero, necesariamente, es detenerme a dar cuenta de la situación de partida, la que se daba en la RDA. A partir de

ahí referiré los cambios acontecidos en el ámbito de la propiedad y de las políticas económicas y urbanísticas aplicadas en la ciudad.

B.2.1. Punto de partida: la vivienda en la capital de la RDA

Quizá la principal diferencia que puede establecerse entre un Estado socialista, con una economía centralmente planificada, y una democracia liberal, con un mercado capitalista, sea la cuestión de la propiedad. Pero esta afirmación tan rotunda exige ser completada con muchos matices, pues, como dice Marcuse (1996:138),

> *To see the difference simply as one in which the Soviet system was based on the primacy of 'public' rights while the Western gave primacy to the 'private' is a gross oversimplification, and not only conceals the real differences but also overlooks fundamental similarities between the two, both in jurisprudential theory and in practice*.

En el caso concreto de la RDA, y si atendemos específicamente a la propiedad de las viviendas, la propiedad privada nunca fue abolida totalmente. Convivían, como señala Merle (1999), la propiedad estatal (*Volkseigentum*), la cooperativa (*Wohnungsgenossenschaften*) y la privada[17]. Sí que puede hablarse, sin embargo, de un predominio casi absoluto del control y la administración estatal de los inmuebles residenciales, muy especialmente en las ciudades, en buena medida motivado por la ausencia de un mercado inmobiliario que ofreciera oportunidades de negocio a quienes seguían siendo propietarios pese a no ejercer como tales. Una vez se hubo fundado la RDA, gran parte de estos propietarios se encontraban fuera del territorio, muchos de ellos en la República Federal. Tanto estos como los pocos que permanecían en el Este tendían a abandonar la gestión de sus edificios, que sólo les podían deparar gastos en un contexto de congelación de los alquileres, y que tampoco era posible vender (Buchholz 1990). El resultado fueron las llamadas *expropiaciones tácitas* (Merle 1999:109) o *expropiaciones frías* (McAdams

[17] Según el mismo autor, un 41% de las viviendas, unas 2.800.000, estaban en manos estatales, mientras que un 18% pertenecían a cooperativas y un 41% eran privadas. Estos datos concuerdan casi exactamente con los de Reimann, quien señala, además, que en Berlín Este la propiedad estatal estaba aún más representada, con un 60%, frente a un 17% de las cooperativas y un 24% de propiedad privada. Los edificios en esta última situación se concentraban sobre todo en el centro de la ciudad. Para un análisis más detallado acerca de la naturaleza de la propiedad en varios países socialistas, incluida la RDA, véase el texto de Marcuse (1996).

2001:128): el control efectivo por parte del Estado. En otros casos, debido a los avatares de las relaciones de propiedad vividos desde la época nazi, con expropiaciones y transacciones forzosas, el propietario legal era desconocido. El gobierno local, representado por las administraciones comunales de vivienda (*Kommunale Wohnungsverwaltungen* o KWV) de cada distrito, ejercía como gestor y responsable de buena parte de los edificios residenciales, donde los ciudadanos obtenían acomodo a cambio de unas rentas que no cubrían los gastos de mantenimiento (Buchholz 1990, Marcuse 1996). Esta era la situación más habitual en los centros de las ciudades, donde predominaban los edificios construidos con anterioridad a la guerra (*Altbau*).

Otras viviendas, por lo general más modernas, se encontraban directamente en manos de las empresas productivas estatales, o bien de las cooperativas de trabajadores (*Arbeiterwohnungsgenossenschaften* o AWG) que empezaron a aparecer en los años 70 (Buchholz 1990, Friedrich-Ebert-Stiftung 1984). Estas, responsables de gran parte de los proyectos constructivos en la RDA, daban cobijo a trabajadores de una empresa o de un mismo sector de actividad, como los académicos o los ferroviarios (Buchholz 1990:342, Friedrich-Ebert-Stiftung 1984). En todo caso, todas las formas de propiedad estaban supeditadas en última instancia al control estatal (Staemmler 1984).

En este contexto de alquileres bajos, que se llevaban sólo una pequeña parte de los ingresos familiares (Borneman 1992:131), y de contratos de alquiler indefinidos, y donde además los impagos no solían implicar un desahucio (Rada 1991:90-91), el acceso a la vivienda se producía de manera casi universal. Además, la asignación estaba en manos del Estado, que aplicaba criterios distintos del poder adquisitivo o la solvencia económica, tales como el tamaño de la familia, o la pertenencia a determinados colectivos –como por ejemplo las madres solteras[18]. También entraban en juego, como hemos visto en el caso de Albert Krüger, los méritos laborales e ideológicos (Borneman 1992:129). Por otro lado, el escaso margen existente para la movilidad residencial pasaba por la solicitud de un intercambio de vivienda con otro inquilino interesado en el traslado contrario (Staemmler 1984).

[18] Según Borneman (1992:185), el orden de prioridad era el siguiente: madres de familias numerosas, madres solteras, madres casadas, parejas casadas y solteros.

En todo caso, en palabras de un vecino de Friedrichshain, *habitar* –en el sentido de tener acceso a una vivienda- *era una evidencia*, es decir, que no existían personas sin hogar (Buchholz 1990). Esto no significa, evidentemente, que la provisión se produjera en los términos que los ciudadanos hubieran preferido en lo que se refiere a la ubicación, el tamaño y el equipamiento de las viviendas, sino, simplemente, que no les faltaba el cobijo.

En efecto, las condiciones de muchas viviendas estaban lejos de adecuarse a las necesidades y deseos de las personas. En primer lugar, y sobre todo en las áreas *Altbau*, los edificios se deterioraban ante la falta de mantenimiento, con unos estándares materiales que, en la mayoría de los casos, equivalían a los de principios de siglo. Por lo general, sólo las mejoras introducidas por los propios inquilinos (*Mietermodernisierung*) les permitían disponer de duchas, retretes, calefacción o agua caliente. Sólo en los años 70 u 80, con las medidas aplicadas tímidamente en algunos barrios, se produjeron algunas reparaciones y modernizaciones. Tales actuaciones, bajo el apelativo de *complexe Rekonstruktion*, se aplicaban a pequeña escala y, por lo general, en presencia de los inquilinos. El fin era paliar las consecuencias de años de deterioro e introducir mejores equipamientos, por ejemplo con la modernización de los baños[19]. Asimismo, con independencia de los programas más generales, a algunos inquilinos se les concedían mejoras en función de lo que se reconocía como necesidades especiales:

> *Después de mi separación y de que mi hijo se fuera de casa solicité calefacción de gas y me la dieron porque tenía un trabajo irregular en la televisión y nos lo concedían primero a los trabajadores por turnos porque para nosotros era especialmente difícil lo de la calefacción*[20].

En todo caso, como ocurría en otros ámbitos de la vida económica en la época, los escasos recursos disponibles para la rehabilitación circulaban bien por cauces estatales, bien a través de redes sociales y economías de favores:

> *Era difícil en tiempos de la RDA volver a cubrir con parquet ese suelo porque había que quitar las estufas y había que adaptarlo. No tenía ni las relaciones*

[19] En el caso de Friedrichshain, la reconstrucción de los años 80 afectó fundamentalmente al Noroeste del barrio, como también a la Frankfurter Allee y a Stralau. [Fuente: *Übersicht über die Modernisierungskomplexe im Stadtbezirk Berlin-Friedrichshain, Realisierungszeitraum bis 1990*, Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, März 2000].

[20] Frau Fliege, 9-01-07.

> *ni el dinero. Así que allí se quedaron, excepto en una habitación en la que necesitábamos el espacio y además había moqueta*[21].

Estos antecedentes modestos de la *Sanierung*, sin embargo, apenas son conocidos en la actualidad[22]. La idea más generalizada, que refleja en buena medida la realidad, es que, cuando se intervenía en la *Innenstadt,* se hacía derribando los edificios *Altbau* en mal estado para sustituirlos por *Plattenbauten*[23]. Esta política, motivada por el ahorro de recursos y también por una voluntad de transformación radical con respecto a lo que había sido la ciudad capitalista (Strobel 1994), se enfrentó con algunas resistencias, ya fuera por parte de iniciativas ciudadanas[24], ya fuera de algún propietario[25]. En la actualidad, además, se acusa a los gobernantes de la RDA de haberse comportado de manera insensible respecto al patrimonio histórico de las ciudades al considerarlo *una herencia de las relaciones de producción y de propiedad capitalistas* (Blankenburg y Rosol 1998:19).

La política habitacional en la RDA estaba marcada desde el principio por una escasez crónica de viviendas (*Wohnungsnot*) que hacía imposible alojar a quienes se habían quedado a la intemperie con la guerra y a los nuevos hogares que se iban formando (Staemmler 1984). Más allá de actuaciones puntuales como la construcción de la Karl-Marx-Allee a principios de los años 50, hasta la era Honecker no se priorizó realmente, de acuerdo con la planificación central de la economía, la construcción a gran escala y con métodos industriales, en el marco de un plan de choque anunciado en 1973 y que habría de dar sus frutos entre 1976 y 1990 (Buchholz 1990, Friedrich-

[21] Frau Fliege, 9-01-07.

[22] Los datos que he aportado sobre la ubicación de las intervenciones en Friedrichshain me fueron facilitados por una de los pocos funcionarios del distrito que han conservado su puesto de trabajo tras la unificación. Al ver mi interés por la cuestión, se mostró muy satisfecha de poder divulgar al fin aquella documentación, que había elaborado entre 1999 y 2000 por propia iniciativa. Según afirmó con resignación, sus colegas no manifestaron en su día demasiada curiosidad, de modo que los documentos no sirvieron para combatir la desmemoria general acerca de las políticas urbanísticas aplicadas en el barrio antes de 1990.

[23] En Friedrichshain fue ese el caso, por ejemplo, de toda una manzana entre la Kinzigstraße, la Colbestraße y la Scharnweberstraße, o de parte de los edificios de la acera Sur de la Frankfurter Allee, como los que limitan con la Kreutzigerstraße. También estaban destinadas a la demolición las casas de la Mainzer Straße que, como veremos en el capítulo F, servirían de escenario a las okupaciones. Estos acontecimientos, inmediatamente posteriores a la caída del Muro, contribuirían a frenar el derribo y a forzar la vía de la rehabilitación.

[24] Como la que se convertiría en la cooperativa Selbstbau e.G. en Prenzlauer Berg (Blankenburg y Rosol 1998).

[25] Como ocurrió en la Kinzigstraße 9 y explicaré en el capítulo F.

Ebert-Stiftung 1984, Staemmler 1984). El resultado de esta política fue la creación de nuevos complejos residenciales periféricos -e incluso poblaciones de nueva planta- compuestos exclusivamente por *Plattenbauten* y ubicados a menudo cerca de las industrias. En el caso de Berlín, se movilizaron recursos y mano de obra de muchos otras demarcaciones administrativas del país (*Bezirke*) para la construcción de los barrios de Marzahn y Hellersdorf, cada uno de los cuales atrajo a varias decenas de miles de habitantes[26].

Como resultado de la construcción de los nuevos *Plattenbauten*, muchos ciudadanos lograron sustituir su vivienda *Altbau* por una de las nuevas, donde contaban con equipamiento mucho más moderno de lo que habían conocido hasta entonces: calefacción central, ascensores, baños completos, etc. Así se revela en las trayectorias habitacionales de muchos de los Friedrichshainer con quienes he hablado, para quienes, tras años de espera, el acceso a una vivienda *Neubau* marcó un momento importante. Los nuevos barrios se convertían así en objeto de deseo para casi todo el mundo, en contraste con los defectos que hoy se les atribuyen, ya que ofrecían un entorno propicio para el estilo de vida que oficialmente se atribuía al socialismo. Así, como señala Hannemann (2005), las áreas *Neubau* conformaban el escenario ideal para la aplicación de tres elementos centrales de la ideología socialista: la igualdad, traducida en un nivel notable de mezcla social, la familia nuclear, para quien se diseñaban las viviendas y otras infraestructuras como guarderías y escuelas, y la confianza en el progreso tecnológico, materializado en el proceso constructivo de los *Plattenbauten*. En el caso de las cooperativas, los miembros participaban directamente en tareas de construcción durante los fines de semana antes de poder acceder a su piso. Una vez instalados, la convivencia vecinal se articulaba en formas de organización como las "comunidades de casa" (*Hausgemeinschaften*), al frente de las cuales se situaba una dirección (*Hausgemeinschaftsleitung*), que servían a un tiempo para el control de las entradas y salidas de los inquilinos, para una

[26] En Friedrichshain, el mayor volumen de nueva construcción se dio en las inmediaciones de la Ostbahnhof, en los complejos en torno a la Platz der Vereinten Nationen (entonces Leninplatz) y a la Bersarinplatz, así como a lo largo de la acera Sur de la Frankfurter Allee [Fuente: *Wohnungsneubaukomplexe in Berlin-Friedrichshain im Zeitraum von 1945 bis 1990*, Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, Oktober 1999].

autogestión administrativa y de las reparaciones relativamente autónoma de la institución propietaria, para activar una sociabilidad materializada en actividades como fiestas y celebraciones comunitarias y también, según Borneman (1992:129), una politización de la vida vecinal. Por otro lado, muchos de los habitantes de los *Plattenbauten* se hicieron con pequeños terrenos fuera de la ciudad, que usaban como huertos y en los que, en algunos casos, se llegaban a construir una casita (*Datsche*) para ir a pasar los días festivos. Sin embargo, las viviendas de propiedad individual sólo existían en las zonas rurales, mientras que las *Datschen* se edificaban, por lo general, en terrenos cedidos por las autoridades.

En los últimos años de la RDA, los recursos disponibles entraron en declive y esta situación de escasez empeoró la calidad de las nuevas construcciones. Así se revela, por ejemplo, en las zonas de construcción más reciente como Hellersdorf, donde los edificios son más simples como reflejo del recorte de los costes de producción, por ejemplo mediante la eliminación de las ventanas en algunas de las placas prefabricadas. Mientras tanto, en las zonas *Altbau*, abundaban las viviendas que habían quedado vacías por encontrarse en mal estado. Algunos jóvenes comenzaban entonces a instalarse ilegalmente en ellas para luego lograr, en muchos casos, la legalización de su situación.

Finalmente, con la caída del Muro en noviembre de 1989, muchas familias vieron la oportunidad de abandonar la *Innenstadt* berlinesa, ya fuera para probar suerte en Alemania Occidental, para reunirse con sus parientes fuera de Berlín o para cumplir el deseo tantos años reprimido de construirse una casa unifamiliar en la periferia (Buchholz 1990)[27]. La desbandada, en todo caso, fue considerable, como una expresión de unas iniciativas individuales en la elección residencial que habían resultado imposibles durante las décadas anteriores. También hubo, no obstante, quien se quedó en Friedrichshain y asistió a la transformación de las relaciones de propiedad que afectaban a los edificios.

Resulta interesante señalar, para terminar, que las condiciones de habitación en al antigua RDA son hoy objeto de una relectura en términos museísticos y de consumo nostálgico, como ha ocurrido con muchos otros aspectos de la

[27] A menudo, las *Datschen* sirvieron para ese fin, al menos en un primer momento, ya que luego se plantearía el problema de las relaciones de propiedad.

vida cotidiana en aquellos años. Este fenómeno, que popularmente se denomina *Ostalgie*[28] (Berdahl 1999, Ten Dyke 2000), se traduce en la exposición de lo que pretenden ser reproducciones del ambiente de una vivienda "típica" de la RDA, amueblada y equipada con objetos de la época[29].

B.2.2. Las transformaciones de la propiedad: restitución y privatización

La decisión política de revisar y aclarar las relaciones de propiedad en el territorio de lo que había sido la RDA llegó con el tratado que estableció la unificación alemana, el 3 de octubre de 1990 (Appel 2005). Con la desaparición de la RDA, había desaparecido la persona moral a la que se atribuía la propiedad popular o *Volkseigentum*, que tenía un peso fundamental en el país. Como señala Reimann (1997:301), la "regularización de las cuestiones abiertas sobre el patrimonio" (*Regelung offener Vermögensfragen*) prevista en el Tratado de Unificación *reflejó desde el principio la diferente naturaleza e ideología de los derechos de propiedad en las ciudades capitalistas y socialistas*. El objetivo, según Merle (1999), era transformar la situación jurídica de la RDA según el sistema de la República Federal, devolviendo las propiedades a sus antiguos dueños. Sólo en los casos en que esto no fuera posible se preveía la concesión de indemnizaciones.

La nueva ley afectaba a todo tipo de propiedades, entre las que se encontraban los terrenos y edificios de uso residencial[30]. Se decidió que el período revisado incluyera las transferencias de propiedad realizadas a partir del 30 de enero de 1933 (Häußermann y Kapphan 2002). Con ello se buscaba la reparación de lo ocurrido en dos momentos históricos distintos. En primer

[28] Juego de palabras entre *Ost* (Este) y *Nostalgie* (nostalgia).

[29] El éxito de visitantes parece asegurado. En pleno centro de Berlín, se abrió el DDR-Museum en 2006, donde se exponen, además de un Trabant (el coche más característico de la RDA) que hace las delicias de los turistas y muchos otros objetos organizados por áreas temáticas, un salón y una cocina de la época. Aún más curiosa es la iniciativa de la cooperativa "Stadt und Land", con sede en Hellersdorf, que ha conservado uno de sus pisos tal y como se encontraba antes de la rehabilitación, y, atiborrado de objetos de la época, hoy lo abre a los curiosos. Mi acompañante en la visita me aclaró al salir que absolutamente ningún hogar de la RDA estaba tan lleno de cosas. Por último, tengo noticia de otro museo ubicado en Wittenberg que está dedicado íntegramente a esta temática.

[30] También fábricas y edificios de oficinas, así como terrenos urbanos y periurbanos en los que se habían establecido, de manera más o menos consuetudinaria, aparcamientos y huertos con casetas (*Datschen*). Las propiedades estatales pasaron a manos de una institución de ámbito estatal denominada *Treuhandanstalt* que se encargaría de la privatización. El caso de las viviendas es algo distinto, como vamos a comprobar.

lugar, se invalidaban las expropiaciones que habían desposeído de sus propiedades a los judíos como parte de las medidas de '*Arisierung*' (depuración de la raza aria) aplicadas por el régimen nazi. La complejidad residía aquí en que, en ocasiones, se habían simulado compraventas, cuando en realidad las transacciones se habían producido bajo amenazas y a precios desproporcionadamente bajos. La restitución de las propiedades judías contaba con un considerable apoyo entre los ciudadanos, dado que tenía un sentido de reparación moral (Häußermann 1996:227). Los intereses de este colectivo aparecían representados por una institución internacional llamada Jewish Claims Conference que se ocupaba del proceso de reclamación y que, cuando no aparecían propietarios, una circunstancia frecuente, vendía inmediatamente las propiedades restituidas para destinar las ganancias a proyectos de apoyo a la comunidad judía internacional[31]. Pero este comportamiento no era exclusivo de la Jewish Claims Conference, sino que también muchos propietarios restituidos –ya fueran individuos o grupos de herederos (*Erbengemeinschaften*)- optaron por desprenderse de los inmuebles poco después de recuperarlos, dada la complejidad de su gestión, las pocas perspectivas de ganancia o la dificultad de ponerse de acuerdo entre varios descendientes. Por ello, en torno a 1998, cuando la mayor parte de restituciones ya se habían resuelto, se produjo en Berlín Este un gran pico de compra-ventas de edificios[32].

En segundo lugar, la restitución pretendía también hacer justicia para los propietarios que no habían sido indemnizados –o lo habían sido insuficientemente- por la pérdida de sus propiedades ante el Estado de la RDA. Esto ocurría con cierta frecuencia con la aplicación de los proyectos urbanísticos que pretendían la reconstrucción de Berlín (Häußermann y Kapphan 2002:181). En otras ocasiones, se trataba de personas que se habían marchado al Oeste y habían dejado de ocuparse de sus bienes, o que los habían perdido por no satisfacer los impuestos correspondientes. En esos casos, según Marcuse (1996:120),

[31] La naturaleza de esos proyectos aparece descrita en su página web: www.claimscon.org.
[32] Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt*.

> *Privatization is often considered the undoing of something unnaturally imposed by socialist regimes on a former 'natural' condition, that is, private ownership.*

Como he señalado en la sección anterior, la situación en la RDA difería de la de otros países del bloque soviético en la pervivencia de diferentes formas de propiedad distintas de la estatal, como las cooperativas o también la propiedad privada. Además caso alemán fue particular dado que, con la unificación, no hizo falta desarrollar una regulación para la propiedad privada *ex novo*, sino que se adoptó la ya existente en el Oeste (Harloe 1996:16). Así, las viviendas que habían sido propiedad popular pasaron automáticamente a manos de las inmobiliarias comunales (*städtische Wohnungsbaugesellschaften*), que se encargaron de su "administración de emergencia" (*Notverwaltung*). Por su parte, las cooperativas conservaron sus propiedades bajo la condición de adaptar su estructura al marco legal vigente en la República Federal[33]. Y, por último, los propietarios privados vieron plenamente reconocidos sus derechos y se eliminaron las limitaciones a la gestión de los edificios.

El proceso de esclarecimiento de las relaciones de propiedad resultó muy complejo dado el gran número de edificios implicados, en especial en la *Innenstadt*[34], y dada también la competencia mutua entre distintas solicitudes para una misma propiedad. El proceso, inaugurado en 1989 con las primeras solicitudes, no se consideraría cerrado hasta 2000[35]. Para entonces, la estructura de la propiedad había cambiado radicalmente: el 90% de edificios que se encontraban en manos públicas en 1990 se había reducido al 20% (Häußermann y Kapphan 2002:180).

Durante los primeros años de la década, debido al gran número de restituciones pendientes, apenas había transacciones en el mercado

[33] En los casos –bastante frecuentes en la RDA- en que las habían edificado sobre terrenos públicos, se les atribuyó la propiedad tanto de los edificios como del terreno a cambio de pequeños pagos (Merle 1999:110).

[34] Según Häussermann y Kapphan (2002), en los barrios berlineses de Mitte y Prenzlauer Berg un 90% de los edificios construidos antes de la II Guerra Mundial fueron objeto de reclamación. La situación en Friedrichshain fue equiparable. Todavía en 1995, según los cálculos de Reimann (1997:309), había en Friedrichshain 65000 viviendas sin propietario claro, un 31% del total.

[35] Para entonces se había resuelto ya el 95% de las solicitudes (Häussermann y Kapphan 2002), si bien algunos casos han llegado abiertos hasta hoy.

inmobiliario de la *Innenstadt* oriental. Esto se debía a la moratoria impuesta legalmente sobre aquellas propiedades cuyas relaciones de propiedad aún no se habían aclarado. Incluso cuando reaparecían los propietarios anteriores, la situación podía volver a complicarse si alguien más reclamaba el edificio en relación con una transacción irregular anterior. Da idea de esta complejidad el dato que aporta Reimann (1997:303), según el cual llegó a haber el doble de reclamantes que propiedades.

Toda esta situación no contribuía a que se tomaran medidas para mejorar el mal estado de las construcciones. Oficialmente, las inmobiliarias comunales se limitaban a intervenir cuando peligraba la seguridad de los inquilinos, pero, en todos los demás aspectos, tenían muy poco margen de actuación dado que les estaba vetado modificar el precio de mercado de los edificios. No obstante, la versión de los hechos más extendida entre los vecinos es que la inmobiliaria y la administración comunal tenían en realidad poca voluntad de asumir más responsabilidad sobre la suerte de unos edificios que, según esperaban, pronto volverían a manos privadas[36]. E incluso en los casos en que aparecía un heredero del antiguo propietario podía ocurrir que este renunciara a la restitución por considerarla más un problema que una ventaja. Así, como indica Reimann (1997:309), podía ser que un mismo edificio tuviera a la vez *demasiados propietarios, como también ningún propietario real en absoluto*.

Ante la incertidumbre y la mala condición de las viviendas, no fueron pocos los inquilinos que se marcharon en busca de un domicilio más adecuado y estable, dejando vacantes los edificios. Todo esto no impedía, no obstante, que los precios inmobiliarios se dispararan ante la perspectiva de una gran demanda en la futura capital alemana. También influyó la concesión de ventajas fiscales a quienes hicieran inversiones en el Este del país, en un contexto de crisis presupuestaria en la administración comunal berlinesa que redundó en el protagonismo de la iniciativa privada. Todo esto tuvo el efecto

[36] En efecto, algunas personas que vivieron aquella época relataban cómo, por un lado, la indefinición de la situación benefició a algunos inquilinos, que podían seguir pagando un alquiler bajo o incluso nada en absoluto. También los okupas pudieron prolongar su permanencia en las casas gracias a ello. Pero, por otro lado, no era posible exigir responsabilidades a la inmobiliaria por las notables carencias que afectaban a su calidad de vida.

de atraer a muchos especuladores, sobre todo del Oeste de Alemania, que más tarde vendían a empresas inmobiliarias. Entre ellos se contaban, como confirma Strom (1996:14), numerosos profesionales liberales, en especial juristas, que aprovecharon sus conocimientos y sus buenas conexiones para hacer negocio. El resultado final de estos cambios de manos es el actual predominio de las inmobiliarias profesionales, proclives a emprender grandes proyectos de rehabilitación, sobre lo que podríamos llamar los propietarios *amateur* en el control del parque de viviendas de la *Innenstadt*. En otros casos, inversores individuales compran viviendas sueltas pero dejan su gestión en manos de administradores profesionales que se ocupan de todo el edificio.

Todo esto supone, por un lado, una revalorización de los inmuebles, que se convierten en mercancías mucho más provechosas con el aumento de los alquileres. Y, por otro, se hace evidente que la estructura actual de la propiedad, pese a la aparente voluntad inicial de revertir los cambios acontecidos durante el nazismo y los años de la RDA, tiene poco que ver con la que existía antes de la II Guerra Mundial, tal y como señala Häußermann (1996:228):

> *Owners of inner-city properties are not any more old traders' and craftsmen's families, but anonymous real-estate funds, international real-estate companies, and speculators of all types.*

Estos nuevos propietarios absentistas desconocen, en consecuencia, tanto el barrio donde se ubican los inmuebles como a las personas que los ocupan. Y los inquilinos, por su parte, se encuentran ante la incertidumbre que genera un panorama totalmente nuevo en el que el Estado está mucho menos presente que en épocas anteriores. La percepción del riesgo de perder sus viviendas se basa primero en la confusión sobre la propiedad y, más tarde, en la perspectiva de una rehabilitación lujosa que dispare los alquileres. Así, tras años disfrutando de una gran seguridad en la tenencia, comparable a la que en otro contexto les habría dado la propiedad (Reimann 1997:310), los inquilinos tienen dificultades para apropiarse las viviendas que habitan, por ejemplo emprendiendo pequeñas reformas entendidas como *Mietermodernisierung* (modernización por el inquilino).

En definitiva, la política de restituciones fue, más allá del ajuste de cuentas con el pasado, un síntoma de la voluntad de minimizar la propiedad pública

de los edificios residenciales (Sáinz Guerra 2004:70). En la *Innenstadt*, dado el predominio de edificios *Altbau* existentes ya antes de la guerra, era de esperar que muy pocas propiedades quedaran en manos de las inmobiliarias comunales una vez resueltas las reclamaciones.

Pero el curso de los acontecimientos no se detuvo aquí, sino que también muchas de las viviendas que no eran objeto de restitución fueron privatizadas. De entrada, en el marco general de una descentralización del control político, en julio de 1990 se produjo la transferencia de la propiedad de los edificios residenciales a las inmobiliarias comunales (Rada 1991:21), que tienen forma de sociedades con responsabilidad limitada (*GmbH*). Esto ya constituyó lo que Merle (1999:112) denomina una *privatización artificial*, por la que tales sociedades pasaron a regirse por el derecho administrativo privado y a actuar de manera autónoma. A lo largo de los años, la estructura de las inmobiliarias se modificó considerablemente, a través de fusiones, ventas o subcontrataciones, así como de la creación de empresas subsidiarias para gestionar, por ejemplo, las propiedades no residenciales. Así, tanto en el Este como en el Oeste, se ha conseguido reducir su número y desvincularlas de los distritos en las que fueron creadas. Simplificando[37], el proceso ha transcurrido como sigue:

[37] Digo que se trata de un esquema simplificado porque no refleja toda la complejidad del proceso. Por ejemplo, la WBG-Friedrichshain fue vendida en dos partes: un 99% a la WBG-Mitte y un 1% a la HOWOGE [Fuente: *Interner Bericht über die städtischen Wohnungsbaugesellchaften im Land Berlin*]. Sin embargo, la WBF siguió existiendo, en el seno de la WBM, a determinados efectos legales. También obvio aquí algunas etapas intermedias atravesadas por algunas de las inmobiliarias.

B. Fig.2. Evolución de las KWVs y las WBGs en el Este de Berlín

hasta junio de 1990	1990 - segunda mitad de los 90	desde la segunda mitad de los 90
KWV P.Berg	WPI	GEWOBAG
KWV Mitte	WBM	WBM
KWV Friedrichshain	WBF	
KWV Hellersdorf	WOGEHE	Stadt und Land
KWV Treptow	Stadt und Land	
KWV Marzahn	WBG Marzhan	DEGEWO
KWV Köpenick	KÖWOGE	
KWV Hohenschonhausen	HOWOGE	HOWOGE
KWV Lichtenberg	WBG Lichtenberg	
KWV Weissensee	WBG Weissensee	GESOBAU
KWV Pankow	WBG Pankos	

Fuente: Comunicación personal de un responsable de la administración comunal de urbanismo (*Senatsverwaltung für Stadtentwicklung*)

Más allá de las transformaciones formales de las inmobiliarias comunales, el objetivo último de la política de vivienda aplicada por el *Senat* era, no obstante, una *privatización real* de los inmuebles, en el sentido de ponerlos en manos de propietarios privados y contribuir a la creación de un mercado inmobiliario. Esto implicaba, por un lado, la renuncia del Estado a tener una influencia directa sobre ellos y, por otro, la movilización y atracción de capitales privados. En este sentido, como señala Merle (1999:113), la viabilidad económica de las viviendas constituía un requisito fundamental para encontrarles compradores en el mercado[38].

En principio, la legislación que regula las privatizaciones contempla una cierta protección de los inquilinos actuales. Esto se concreta, en primer lugar, en una opción de compra preferente de las viviendas que ocupan, en lo que se denomina la "privatización hacia los inquilinos" (*Mieterprivatisierung*), teóricamente a un precio ventajoso[39]. No obstante, según lo observado en Friedrichshain, esta forma de privatización casi nunca se produce, dada la falta de medios de los inquilinos, a quienes además se exige que acrediten su capacidad para sufragar mejoras en los edificios. A esto se suma el desinterés

[38] En el sentido de que era mucho más fácil privatizar un edificio emplazado en un lugar atractivo de la ciudad y cuya renovación tuviera un coste razonable, que pudiera ser asumido por la inmobiliaria comunal antes de la venta o bien por el inversor tras adquirir el inmueble en su estado original.

[39] Este requisito no se impuso, según Schweitzer (1997:210), hasta 1994, pero las inmobiliarias comunales comenzaron a vender en 1993. Hubo, por tanto, un período en que fue posible privatizar sin ofrecer las viviendas a los inquilinos.

general de los berlineses hacia la vivienda de propiedad, así como un miedo a las deudas bastante extendido[40]. Sólo en casos muy concretos los inquilinos aprovecharon la oportunidad para organizarse en una pequeña cooperativa y adquirir su edificio, acogiéndose a las ayudas –hoy desaparecidas- que existían en los años noventa para este tipo de proyectos.

El hecho es que los criterios de aplicación de las medidas privatizadoras, en el caso de la vivienda comunal, resultan algo confusos. Así, por ejemplo, un documento de la cámara de representantes del *Land* Berlin fechado en 2006 pasaba de afirmar la función social de las inmobiliarias comunales a justificar las privatizaciones, preferentemente en forma de *Mieterprivatisierung*, por motivos de viabilidad financiera y simplificación de la gestión, para luego volver a afirmar el control político de estas sociedades:

> *Las inmobiliarias comunales son un instrumento indispensable para asegurar viviendas asequibles y adecuadas y conservan una cuota de mercado suficiente. La venta de viviendas se limitará a la salvaguarda y al redondeo de las existencias de las sociedades en la medida necesaria, y se dirigirán preferentemente a los inquilinos, a cooperativas o a sociedades públicas. Se continuará avanzando en su consolidación económica. La configuración de los consejos de administración de las inmobiliarias comunales es decisión del 'Senat'*[41].

La conjunción en un mismo discurso de los criterios de competitividad en el mercado y de finalidad social son muy sintomáticos de lo que, como argumentaré, constituye un conflicto que está en la naturaleza misma del valor –de uso o de cambio- de las viviendas. Como afirma Marcuse (1996:182), en ningún país del antiguo bloque soviético prima hoy el objetivo de una provisión adecuada de vivienda a los ciudadanos, dado que tal priorización *probablemente restringiría algunos intereses y derechos de propiedad individuales o grupales*. En el plano discursivo, sin embargo, los procesos de privatización se justifican por el bien de los inquilinos, con el argumento de que la gestión privada garantiza una mayor eficiencia, sobre todo en lo

[40] Así lo confirman los datos estadísticos para Berlín Este: sólo alrededor de un 3% de las viviendas privatizadas hasta finales de 2000 fueron adquiridas por los inquilinos [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991 -2000*]. Y, según Schweitzer (1997), de las 22000 viviendas privatizadas hasta el momento en que ella escribe, sólo 972 han acabado en manos de sus ocupantes.

[41] Fuente: *Vorlage -zur Beschlussfassung- Billigung der Richtlinien der Regierungspolitik*.

referido al mantenimiento de los edificios, además de evitar la bancarrota de las inmobiliarias comunales. Las siguientes cifras dan una idea de la dimensión del fenómeno:

> *En los últimos años se ha privatizado una cantidad considerable de viviendas, en especial de las inmobiliarias comunales. En gran parte fueron compradas por grupos de inversores extranjeros. Así, en el año 2004, la GSW, anteriormente pública, se vendió al grupo de inversores Cerberus con sus 65000 viviendas, y la GEHAG fue comprada con sus 26000 viviendas por Oaktree. En este momento hay todavía 268000 viviendas de alquiler en propiedad de las seis inmobiliarias comunales. Se prevén más privatizaciones, ya que, por ejemplo, la WBM, propiedad del 'Land', que sólo en 2006 ha vendido unas 3000 viviendas, seguramente tendrá que vender otras 3000 unidades para evitar una insolvencia*[42].

Un funcionario del *Senat* (la municipalidad de Berlín) reconocía, sin embargo, que esta política de privatización, justificada por la obtención de recursos para la rehabilitación y el saneamiento de las cuentas de las inmobiliarias comunales, resulta insostenible, y parece abocada a la reducción indefinida del parque de vivienda comunal. Según decía, llegará el día en que no habrá nada más que vender, pero los edificios siempre van a requerir un mantenimiento.

Por último, la dinámica de privatizaciones y ventas a inversores privados también ha afectado a otros tipos de organizaciones. En el nuevo marco legislativo, las cooperativas de trabajadores (*Arbeiterwohnungsgenossenschaften*, AWGs) de la antigua RDA pasaban a tener el carácter de propiedad privada que les atribuye la legislación occidental (Marcuse 1996:179). Se encontraron entonces con la obligación de reembolsar los créditos con que, en su día, el Banco Nacional les había ayudado para financiar la construcción[43]. Con el fin de aligerar esta carga y evitar que les impidiera rehabilitar los edificios, la llamada "Ley de ayuda para las deudas antiguas" (*Altschuldenhilfegesetz*) estableció la asunción de parte de las deudas por el Estado. Como contrapartida, se exigió a las

[42] Fuente: Wohnungsmarktbericht 2006.

[43] De hecho, también las antiguas administraciones comunales habían contraído deudas, pero estas se dieron por saldadas con la transferencia de las propiedades a las nuevas sociedades inmobiliarias comunales en el momento de la unificación (Merle 1999:115).

cooperativas que vendieran una parte de sus propiedades[44] en un período de tiempo limitado.

Hablando con los inquilinos, es indudable que el proceso privatizador ha tenido consecuencias directas para ellos, pese a las teóricas garantías de que disfrutan según la legislación. Los edificios y las viviendas quedan expuestos a los vientos de la circulación internacional de capitales, en un mercado inmobiliario cada vez más competitivo y revalorizado. Esto no sólo es así cuando aparecen en escena grandes grupos empresariales. En los casos en que se fragmenta la propiedad de los edificios, por ejemplo mediante la venta de viviendas individuales o de pequeños paquetes a inversores particulares, la naturaleza de su gestión también se transforma, aun cuando se mantenga el régimen de alquiler, dado que pasa a regirse plenamente por criterios de rentabilidad. En definitiva, con la privatización, los interlocutores a quienes han de dirigirse los inquilinos en caso de necesidad son cada vez más lejanos e inaccesibles, y cunden la confusión y un sentimiento de inestabilidad ante la amenaza constante de un alza de los alquileres[45]. No en vano, como afirma Marcuse (1996:181), *la vivienda es probablemente el área en que los derechos propiedad afectan más directamente a los consumidores*.

B.2.3. La implantación de un nuevo régimen urbano y la transformación del mercado inmobiliario

Las condiciones de habitación en el Berlín posterior a la unificación deben situarse también en el contexto de las nuevas políticas urbanísticas que han afectado –con algunas diferencias- a los dos sectores en que se había dividido la ciudad. En el terreno de la construcción residencial, la expectativa de un rápido desarrollo de los intereses empresariales ha atraído a empresas e inversores nacionales e internacionales, que han buscado en Berlín un emplazamiento estratégico de cara a los nuevos mercados de Europa del Este. En apenas dos décadas, los edificios de viviendas, preexistentes o de nueva construcción, han entrado a formar parte de un mercado inmobiliario en

[44] Como mínimo un 15%.

[45] Asimismo, la reducción sensible del parque de viviendas comunales dificulta el acceso de los colectivos más desfavorecidos, por ejemplo con la reducción del llamado "sector de mercado protegido" (*geschützes Marktsegment*) del que daré noticia en el próximo capítulo.

expansión con implicaciones transnacionales (Strom y Mayer 1998, Häußermann 1996, Schweitzer 1997).

Tanto Strom (1996) como Strom y Mayer (1998) sostienen que el rasgo principal de las transformaciones experimentadas por la ciudad desde la unificación ha sido la comunión de intereses entre las autoridades locales y los inversores. Ambos actores han pretendido instaurar –con un éxito parcial- un régimen urbano neoliberal a partir de dos situaciones, la del Este y la del Oeste, muy distintas entre sí, aunque ambas distintas de la normalidad capitalista. De la noche a la mañana, Berlín Este dejó de ser la capital de un Estado socialista, mientras que el Oeste de la ciudad perdió su condición geográfica insular, así como buena parte de los subsidios que apuntalaban la economía local (Strom 1996).

El horizonte de la recuperación de la capitalidad federal, que se produciría en 1999, fue sin duda un elemento clave del desarrollo en los años noventa[46]. La intención de las autoridades locales era poner en marcha una *fórmula de marketing* (Krätke 2004) capaz de reintegrar a Berlín en el sistema competitivo de las "ciudades globales" alemanas y europeas, caracterizadas por ser centros de servicios (Strom y Mayer 1998) y de negocios. El nuevo modelo económico se centraría en el sector terciario tras el desmantelamiento de la industria que aún pervivía en el Este hasta 1990 (Marcuse 1998 y 1999, Campbell 1999, Häußermann 1999, Cochrane y Passmore 2001, Ellger 1992, Gornig y Häußermann 2002, Häußermann y Kapphan 2002, Müller 2007).

Con el fin de transformar urbanísticamente el centro de Berlín, anteriormente atravesado por el Muro y por tanto convertido en periferia de las dos medias ciudades, se construyeron grandes edificios y conjuntos arquitectónicos para usos privados y públicos. Los segundos, para Marcuse (1998), pretenden materializar un nuevo *paisaje del poder* que, entre otras cosas, simbolice el dominio de la República Federal al tiempo que invisibiliza la historia de la RDA[47]. Estos grandes proyectos aparecidos desde los años noventa raramente

[46] Otro factor más puntual que Strom y Mayer (1998) señalan es la candidatura fallida para ser sede de los Juegos Olímpicos de 2000.

[47] Véase la polémica sobre este asunto aparecida entre 1998 y 1999 en el *International Journal of Urban and Regional Research,* entre Marcuse, Campbell y Häußermann.

tienen funciones residenciales, a diferencia de lo que ocurría con algunas obras destacadas del centro de Berlín Este construidas durante la Guerra Fría (Strom 1996:6). Hoy se trata más bien de edificios de oficinas, centros comerciales, monumentos y otras obras públicas[48]. Por otro lado, con el nuevo plan de ordenación del centro de la ciudad (*Planwerk Innenstadt*), puesto en marcha en 1999, se quiso volver al modelo urbano anterior a la II Guerra Mundial, caracterizado por la mezcla funcional y la densidad constructiva (Urban 2003). Se pretendía potenciar la aparición de un mercado inmobiliario mucho menos regulado que en épocas anteriores, donde, como señala Häußermann (1996:228), el capital inmobiliario ejerciera como urbanista a una escala desconocida hasta la fecha[49]. De este modo se pretendía transferir al ámbito privado las responsabilidades que el *Land* Berlin estaba dejando de asumir con el argumento de su fuerte endeudamiento.

Durante estos años, las empresas inmobiliarias que operan en Berlín han ido adoptando prácticas y discursos como los que pueden detectarse en cualquier otra urbe occidental. Los actores implicados en el lado de la oferta[50] describen a menudo este proceso como un aprendizaje que se ha producido de manera paulatina y más tardía que en otros lugares:

> *Esto ha cambiado en Alemania, porque en América e Inglaterra ya hace un tiempo que lo hacen, han cambiado la forma de pensar, y los alemanes van detrás. A menudo nos invitan a actos en los que nos transmiten ese conocimiento. Ahora mismo estoy haciendo una formación continua*[51].

Están implícitos aquí todos los esfuerzos en la dirección de racionalizar la práctica empresarial en el sector. Las medidas pasan por la reducción y flexibilización de las plantillas, la minimización de los gastos de mantenimiento y administración de los edificios -por ejemplo compactando

[48] Los más célebres han sido quizá el Sony-Center de Potsdamer Platz, la nueva cúpula del Reichstag en el distrito del Gobierno (*Regierungsviertel*), el memorial del Holocausto o la nueva estación central (*Hauptbahnhof*).

[49] Desconocida no sólo en Berlín, sino en toda Alemania (Strom 1996:8).

[50] Aunque me centro aquí en los constructores, propietarios y administradores inmobiliarios, no hay que olvidar la existencia de muchos otros tipos de empresas con intereses en este mismo mercado. Por ejemplo, las compañías de seguros, las empresas de limpieza y mantenimiento, las compañías energéticas, las entidades de crédito, etc. Entre estas últimas destaca en Alemania un tipo de cajas de ahorros llamadas *Bausparkassen* ("cajas de ahorros de construcción") que ofrecen a sus clientes un sistema de financiación para la construcción de la casa familiar.

[51] Maria, ingeniera experta en rehabilitaciones de edificios, 3-03-07 (esta cita y las siguientes).

geográficamente el parque de viviendas dentro de la ciudad-, la venta de los edificios menos rentables o que no encajan en el segmento del mercado que se prioriza, la selección de los inquilinos más solventes, la subcontratación de servicios, etc.

> *Hoy las empresas están en ello, no sólo las grandes. Se desprenden de muchos trabajadores. Tenían tantos ámbitos de actividad junto…. No siempre es sensato. Hoy se hace 'outsourcing'. No sólo de los servicios, sino también de algunas viviendas, o bien las compra alguien privado, o un inversor de América o algo así. Hoy es todo internacional. Lo encuentro muy positivo, entonces se gestiona directamente. Se ocupa de ello gente que está formada para ello y que está obligada a trabajar económicamente.*

En muchos casos, el discurso sobre las buenas prácticas y la profesionalidad en el negocio inmobiliario va acompañado de referencias a un período histórico radicalmente distinto del actual, el de la economía centralizada de la RDA[52], que es tachado de antieconómico. Se abomina de la política de vivienda desarrollada por las administraciones comunales de vivienda (KWV), que, con su funcionamiento burocratizado e independiente de toda dinámica mercantil, se desentendían en buena medida del mantenimiento, permitían el aumento de las viviendas vacantes y se sumían en un déficit perenne al no proyectar el coste "real" de las viviendas sobre los alquileres. Las grandes cooperativas de la época presentaban problemas similares, como también las empresas industriales que, además de sus instalaciones productivas, poseían viviendas en las que alojar a sus trabajadores:

> *En Alemania, en los años 50, 60, 70, muchas empresas grandes invertían no sólo en su sector, sino que también tenían viviendas para la gente. También en los años 30 invertía Osram en vivienda. Y decían, este no es mi negocio, tengo que tener un departamento inmobiliario para administrar bien las viviendas. Así que eso se puede vender porque es problemático […].*

Hoy esa forma de funcionar se considera superada. Predominan sociedades inmobiliarias mucho más especializadas y plenamente orientadas al beneficio y la acumulación de capital.

[52] En ocasiones, la crítica es más amplia y se refiere también a la situación en Berlín Oeste, ciudad fuertemente subsidiada en la que tampoco imperaba un mercado de vivienda plenamente capitalista.

Pero este proceso aparentemente unilineal de neoliberalización de las políticas urbanas y de las prácticas empresariales también se ha encontrado con obstáculos. Glock y Häußermann (2004) y Strom (1996) describen cómo el auge constructivo de los años noventa –que Strom bautiza como *gold rush mentality*- quedó prácticamente neutralizado en vista de que la demanda esperada no estaba acudiendo. La actividad en el sector de la construcción se contrajo como consecuencia de aquella crisis[53]. Se planteó entonces en Berlín -y también en otros lugares de los *Neue Länder* (los "nuevos estados federados", aquellos que habían pertenecido a la RDA)- el problema de las viviendas que no lograban alquilarse y quedaban vacantes, al igual que ocurría con muchos edificios de oficinas (Strom y Mayer 1998). Con la quiebra de gran parte de las de las constructoras que habían comprado edificios para rehabilitarlos, se produjeron aún más cambios en la propiedad de los edificios, además de los debidos a la restitución y la privatización.

Hoy, tras la euforia constructora de los años noventa y un período de cierta parálisis en torno al año 2000, vuelven a soplar vientos favorables para la inversión:

> *Está cambiando un poco, se está vendiendo y hay muchos alemanes y también inversores que vienen de América, de Irlanda, de Inglaterra, Holanda también, Dinamarca… Compran una casa y saben que hacen una buena inversión. Puede ser que en unos años se encarezcan porque los precios están subiendo en este momento. Y el coste de la vida aumenta. Se nota ese repunte. Puede aprovecharse cualquiera que haya invertido bien y a tiempo.*

En conjunto, los alquileres han aumentado de forma constante desde la unificación. En un primer momento esto se debió a la publicación de varios decretos (*Grundmietverordnungen*)[54] que afectaban a toda la antigua RDA. En aquella época, la mayoría de inquilinos asumieron esos aumentos como algo inherente al nuevo sistema económico, tal y como refería una vecina de Friedrichshain:

[53] Tras un pico de nuevas construcciones en 1995, Berlín Este volvió en 2000 al nivel que se había dado entre 1992 y 1993. El retroceso fue aún mayor en el Oeste de la ciudad, donde la nueva construcción se había disparado ya al rincipio de la década [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991 -2000*].

[54] El primer decreto de alquileres (*Grundmietenverordnung*), el 1/10/90, determinó también la separación entre el alquiler base y los gastos adicionales. Más tarde, el 1/01/93, se publicó el segundo decreto, que habría de permitir a las inmobiliarias comunales explotarse por sí mismas, sin subvenciones.

> *En el capitalismo aumentan los precios, realmente es el sentido del capitalismo*[55].

La tendencia al alza se ha mantenido hasta la actualidad y se debe ahora al aumento general del coste de la vida y también a la escalada de los precios energéticos. Pero la medida que probablemente más afecta a los inquilinos, a través del alza de los alquileres, es la maximización de los márgenes de beneficio tras las inversiones en rehabilitación:

> *Muchas sociedades han reconocido muy tarde que debían aumentar los alquileres después de la rehabilitación. Hemos intentado influir en ello. Absolutamente. Porque es una mejora de la calidad habitacional, y eso hay que pagarlo. De algún sitio tiene que seguir viniendo el dinero. Y si los alquileres aumentan, entonces uno piensa, ¿compro o me quedo como arrendatario? O quizá debo buscar otra vivienda porque no puedo pagar. Esto suena socialmente muy duro, pero, por otro lado, de algún sitio ha de venir cada inversión. No del compromiso social, por desgracia.*

De forma simultánea, y en aparente contradicción con la dureza de la afirmación anterior, el inquilino pasa a ser tratado como un cliente al que hay que atender y mimar ante la amenaza de que decida marcharse. En última instancia, se acaba afirmando que las "buenas prácticas" empresariales benefician al inquilino-cliente ofreciéndole un mejor servicio –con "valor añadido"-, más margen de elección o unos alquileres más ajustados:

> *Muchos constructores dan la posibilidad, dicen, este es el equipamiento estándar, así nos lo hemos imaginado, aquí están las baldosas de muestra. Hay siempre horarios de atención a los inquilinos y tienen la posibilidad de escoger otra cosa dentro de un precio. O, si es una baldosa cara, entonces deben pagar ellos la diferencia. Así se "fideliza" al inquilino. Si está satisfecho se queda. No se va con otra sociedad […].*
>
> *La competición ha aumentado, las inmobiliarias intentan "fidelizar" al inquilino por muchos medios complementarios. Antes se eliminaba todo lo que costaba dinero […]. Hoy hay un portero que ofrece un servicio de panecillos y qué se yo. Para "fidelizar" a los inquilinos. Ofrecer un cierto lujo.*

[55] Lili, 6-11-06.

Evidentemente, no se pretende "fidelizar"[56] a cualquier inquilino, sino únicamente a aquellos que interesan a la empresa. Además, estas prácticas dependen de la situación del mercado, que en este momento se caracteriza por cierta sobreoferta de viviendas. Por tanto, el vínculo aparentemente estable y bienintencionado que se quiere establecer con el inquilino es en realidad discriminatorio y coyuntural. En otras palabras, como ocurre también en otros mercados, se pretende que el inquilino-cliente persevere en su pauta de consumo, siempre y cuando pueda seguir pagando el precio que se le pide por ello.

Las consecuencias de la revalorización de los inmuebles y de la creación de un mercado inmobiliario al uso en otras ciudades europeas tienen signos variados en función del grupo social que consideremos. Para algunos, la caída del Muro había traído consigo una ampliación del margen de elección en el ámbito residencial, tanto en lo que se refiere a la ubicación como al tipo de vivienda y la forma de tenencia. Por ejemplo, por fin era posible para algunos berlineses orientales y occidentales realizar el viejo sueño de construirse una casa con jardín en las afueras, lo que hizo de la suburbanización una tendencia dominante entre las clases medias en los años inmediatamente posteriores a 1990. Aquellas mudanzas eran una respuesta a la limitación de movimientos experimentada en la RDA, debido a la asignación centralizada de las viviendas, y también en Berlín Oeste, donde el crecimiento suburbano no era posible debido a la falta de espacio dentro de los límites del Muro. En efecto, las nuevas coordenadas económicas y políticas permitían una diversificación de la oferta que, según un modelo de mercado puro, satisfarían mejor los deseos de las personas a la hora de consumir vivienda. También en este ámbito de las preferencias residenciales, con la unificación se produjo una resignificación de las tipologías constructivas, que se tradujo, sobre todo, en la pérdida de atractivo de los grandes bloques del Este (*Plattenbauten*), en otros tiempos codiciados por los ciudadanos de la RDA debido a su confort moderno (Hannemann 2005). Paralelamente a la caída en desgracia de los *Plattenbauten*, los edificios *Altbau* adquirieron una nueva

[56] He traducido con el neologismo "fidelizar", propio del marketing, el término alemán *binden*, que significa "vincular, ligar, atar". [Fuente: *Diccionario moderno alemán* Océano-Langenscheidt, 1999].

popularidad, sobre todo a medida que avanzaba la rehabilitación, ya que se los asociaba con un estilo de vida y a una forma de consumo característicos de las clases medias que redescubren el centro de la ciudad. En ocasiones, aunque en Berlín todavía se trata de una práctica minoritaria, esto pasa por la compra de una vivienda como inversión. Quienes actúan así suelen buscar en ello una estrategia para asegurar su posición económica en un contexto de retroceso del Estado social que hace peligrar, por ejemplo, sus futuras pensiones.

La otra gran faceta de la transformación de Berlín es la acentuación de los procesos de segregación espacial y polarización socioeconómica achacables a las dinámicas de acumulación del capital, así como a la práctica desaparición de la inversión pública en vivienda social (Strom y Mayer 1998). En efecto, los nuevos desarrollos residenciales de la *Innenstadt* –tanto las rehabilitaciones como la nueva construcción- se dirigen a un público de clase media acomodada y dejan cada vez menos margen para la población con menos poder económico, que se acumula en los edificios aún no rehabilitados o se ve obligada a mudarse a las áreas más baratas de la periferia.

El abandono del centro de la ciudad por parte de los grupos sociales menos pudientes ha sido señalada por quienes estudian los procesos de gentrificación en Berlín (Holm 2006a, 2006b, Levine 2004). En efecto, la cara amable y dinámica del Berlín de moda, que atrae ya a cantidades considerables de turistas, se ve ensombrecida por un agravamiento de las situaciones de pobreza y precariedad, en buena medida debidas a las altas tasas de desempleo (Knecht 1999)[57]. La mala gestión de estas cuestiones por parte de las autoridades locales hace, según Campbell (1999:177), que Berlín se vaya incorporando a una normalidad capitalista que lleva implícita la desigualdad:

> *There is a troubling 'schizophrenia' and recession, a lack of clear planning vision to coordinate and regulate the 1990s building boom, greater tolerance of rich-poor disparities, intolerance of immigrants, a rising interest in right-wing politics, and enduring resentmet and inequality between east and west. In other words, Berlin is becoming a western capitalist city like many others.*

[57] En todo caso, como veremos, lo que sí parece un denominador común a la experiencia de gran parte de los berlineses durante estos años es la enorme movilidad residencial, ya sea elegida o forzosa, que ha venido a marcar sus biografías (Levine 2004).

Estas críticas a la gestión son secundadas por otros autores (Krätke 2004). Para Strom (1996:10-11), gran parte del problema reside en la *obsesión por el crecimiento* y en la mala coordinación entre los distintos niveles de la administración (federal, local y de los distritos), así como entre las distintas instituciones surgidas para promover la privatización[58], por ejemplo en lo que se refiere a la disposición de terrenos.

En resumen, lo que Strom y Mayer (1998) denominan "el nuevo Berlín, el modelo urbano hacia el que se dirigen todos estos cambios, puede caracterizarse como sigue:

> *The kind of city Berlin's elites long for: corporate, international, and clean.*

Pero la observación de lo ocurrido en los últimos años con Berlín revela que, para que este modelo se materialice, no basta con reunir las voluntades de los inversores en forma de demanda sobre los inmuebles y el suelo urbano, sino que es imprescindible la confluencia de la acción estatal, dado que, según Strom (1996:15)

> *the market alone cannot transform the built environment.*

En el capítulo que sigue me detengo a dar más detalles sobre esta conjunción de las acciones empresariales y estatales en el ámbito de la vivienda, completando así el marco en el que se produce el aprovisionamiento que voy a estudiar.

[58] Además del *Treuhandanstalt*, al que ya me he referido anteriormente, en Berlín opera el *Liegenschaftsfond,* otra entidad pública encargada de liquidar terrenos y edificios de los que el Estado quiere desprenderse.

C. EL MARCO DE LA PROVISIÓN DE VIVIENDA: CONDICIONES MATERIALES, MERCADO INMOBILIARIO, POLÍTICAS Y MODALIDADES RESIDENCIALES

En las páginas que siguen me propongo dar cuenta del marco en que se produce el aprovisionamiento de vivienda en Friedrichshain. A diferencia del capítulo anterior, en el que ofrecía una mirada diacrónica sobre esta cuestión, se tratará aquí de situar la etnografía de acuerdo con las principales variables económicas, materiales, políticas y jurídicas que ejercen influencia sobre las condiciones de acceso a la vivienda en el momento actual. Tales variables incluyen las particularidades del mercado inmobiliario berlinés en conjunción con las políticas mediante las que el Estado regula la provisión habitacional.

Una vez situado este contexto, completaré el capítulo haciendo un recorrido por las estrategias y modalidades residenciales distintas del alquiler a un arrendador privado o en una cooperativa.

Pero, antes de todo eso, en el plano de la descripción etnográfica, conviene comenzar aclarando cómo son las condiciones materiales y espaciales de las viviendas existentes en Friedrichshain.

C.1. Caracterización del parque de viviendas en Friedrichshain

Las descripciones de viviendas que incluyo en el Anexo IV representan la diversidad que nos encontramos en Friedrichshain[1]. La diferenciación *emic* más marcada es la que se establece, tanto en el lenguaje popular como en el de urbanistas y arquitectos, entre los edificios construidos antes y después de la II Guerra Mundial: los de *vieja* y *nueva* construcción (*Altbau* y *Neubau*). La distinción refleja muy bien la ruptura que las destrucciones de los bombardeos supusieron para el desarrollo de Berlín y, en general, para casi todas las ciudades alemanas. En Friedrichshain, ambas categorías se distribuyen desigualmente, con el predominio de una u otra según las zonas:

[1] A lo largo de este apartado iré haciendo referencia a los ejemplos incluidos en el Anexo IV.

C. Fig.1. Mapa de la distribución de los edificios *Altbau* y *Neubau* en Friedrichshain

Fuente: Elaboración propia.

En la actualidad, la mayor parte de los edificios *Altbau* han sido objeto de rehabilitaciones integrales que han transformado en buena medida su carácter original, como ha ocurrido en casa de Nico y Fátima (2). No obstante, todavía quedan algunos pisos apenas modificados como el de Hans (1). En ellos encontramos calefacción de carbón e incluso, aunque cada vez menos, aseos compartidos con los vecinos. En los pisos no rehabilitados íntegramente, podemos encontrar duchas instaladas por los propios inquilinos o radiadores de gas fruto de las modernizaciones parciales practicadas en tiempos de la RDA[2]. Aparte de los espacios estrictamente comprendidos en las viviendas, los inquilinos de los edificios *Altbau* tienen también derecho a un espacio propio

[2] No faltan, no obstante, los partidarios de conservar las estufas de carbón pese a su aparente incompatibilidad con la noción contemporánea de confort. En efecto, algunos inquilinos que he entrevistado, como Inge o el propio Hans, afirman que el calor generado por el carbón es más agradable y sano, además de más barato, y no les importa tener que almacenar y acarrear este material combustible. Además, la decoración cerámica de las estufas les proporciona un valor estético que para algunos compensa el hecho de que ocupen espacio. En definitiva, la sustitución de la calefacción de carbón no es una aspiración compartida de manera unánime por los inquilinos, pese a que es abordada en todas las rehabilitaciones integrales.

en el sótano o *Keller*, que, siempre que el nivel freático lo permita, puede utilizarse como trastero. Asimismo, pueden existir espacios específicos para los carros de bebés y las bicicletas, aunque también es habitual, sobre todo en verano, aparcar estas últimas en el patio. En los patios se disponen también los contenedores selectivos de basura. Tradicionalmente, los inquilinos tenían también acceso a los espacios situados justo debajo del tejado (*Dachboden*), que resultaban oficialmente inhabitables por no tener calefacción, pero que se utilizaban para el almacenaje de muebles y para el secado de ropa, aprovechando que la humedad era allí menor que en el sótano. En la actualidad, muchas de esas buhardillas se han reconvertido en áticos (*Dachgeschosse*) de nueva construcción como el de Marcela y Karl (4). Se trata de uno de los tipos de vivienda más valorados en el mercado berlinés actual. Su acondicionamiento ha requerido modificaciones importantes en los tejados, con la construcción de terrazas y miradores, así como la pérdida del acceso a ese espacio por parte de los inquilinos de los pisos inferiores. Por último, es habitual en los edificios *Altbau* poder acceder al tejado propiamente dicho (*Dach*), aunque este no esté concebido propiamente como una azotea por encontrarse inclinado y carecer de barandillas. Aún así, los berlineses hacen uso de los tejados para tomar el sol en el buen tiempo y, de forma tradicional, para festejar el Año Nuevo.

Los edificios *Neubau* presentan una mayor diversidad que los *Altbau*. Hablando con rigor, se considerarían ya *Neubau* las casas construidas inmediatamente después de la Guerra, si bien no es fácil identificarlas como tales porque, en aquel momento de escasez de recursos (Staemmler 1984:221), no se introducían aún innovaciones con respecto a los patrones constructivos de la preguerra[3]. Ya en los 60, le seguirían el otro gran tipo de edificios presente en Friedrichshain y en toda la RDA: los *Plattenbauten* o bloques de placas. En ellos se aplicaron procedimientos industriales para conseguir una construcción *mejor, más barata y más rápida* a cambio de prescindir de la ornamentación y la variedad (Strobel 1994:29, Staemmler 1984:225). Como se ve en el esquema anterior, se trata de la tipología

[3] En los años 50, el proyecto de la Stalinallee, -la actual Karl-Marx-Allee- representó un avance importante con respecto a las construcciones anteriores pero se quedó prácticamente en un caso único.

predominante al Oeste del barrio, muy especialmente en el cuadrante Sudoeste, en torno a la estación de ferrocarril Ostbahnhof, aunque también encontramos algunos más al Este, como el de Herr Berge y Frau Brand (3). Estas zonas están urbanizadas de forma mucho más esponjosa, con aceras más anchas, espacios verdes y abundantes equipamientos como escuelas o guarderías. Hoy los bloques han sido rehabilitados en su mayoría, ya sea para solucionar problemas estructurales como la presencia de amianto, ya sea para añadir balcones o colorear las fachadas. A menudo están dispuestos dejando en el centro un espacio semipúblico que incluye un recinto para los contenedores de basura, parques infantiles, aparcamientos, tendederos para la colada, etc. Algunos de estos bloques alcanzan una altura considerable, como los que se encuentran a lo largo de la Straße der Pariser Kommune. El interior de los pisos de los *Plattenbauten* responde a criterios funcionales, con techos bajos, habitaciones pequeñas, calefacción central[4], suelos plastificados y cocinas y baños modernos. Como espacios comunes, aparte de los rellanos y los ascensores, suelen existir cuartos para guardar las bicicletas y los carros de bebé en la planta baja, así como alguna sala para las reuniones de vecinos.
Por último, y de manera mucho más minoritaria, encontramos en Friedrichshain algunas construcciones posteriores a 1990. El edificio donde vive Julius (6), por ejemplo, fue construido a mitad de los años 90 sobre el solar de un antiguo edificio bombardeado que durante décadas había servido como aparcamiento. Por otro lado, hay también en el barrio algunas zonas de nueva expansión urbana, impulsadas desde la administración como "zonas de desarrollo" (*Entwicklungsgebiete*)[5], como la península de Alt Stralau, antiguamente ocupada por fábricas hoy abandonadas o derruidas, que constituye un paraje muy peculiar a orillas del río Spree y de la bahía de Rummelsburg. Las construcciones, de poca altura y con un estándar más

[4] Lo más habitual es que funcione con gas, pero junto a ello existe otro sistema de calefacción, presente sobre todo en el Este de Alemania, denominado *Fernwärme* (podríamos traducirlo como "telecalor"). Unas centrales situadas en distintas zonas de la ciudad generan agua caliente para enviarla a las casas a través de unas tuberías muy bien aisladas, que generalmente transcurren soterradas, pero que se hacen visibles en algunos puntos de la ciudad.

[5] El otro *Entwicklungsgebiet* de Friedrichshain está en realidad en la frontera con Prenzlauer Berg (al Norte). Se trata de los terrenos del antiguo matadero. También en la periferia del barrio, en este caso en el límite con el distrito de Lichtenberg (al Este), encontramos la nueva urbanización de la bahía de Rummelsburg.

lujoso de lo habitual en el barrio, se han vendido en muchos casos como viviendas de propiedad horizontal.

En el discurso público más difundido actualmente aparece una preferencia muy marcada por las viviendas *Altbau* frente a los *Plattenbauten* originales de la RDA. Las *Mietkasernen* rehabilitadas se han convertido en la tipología constructiva con más adeptos entre los nuevos habitantes de Friedrichshain. En tiempos de la RDA, los barrios de *Mietkasernen* eran polos de atracción para los estudiantes e intelectuales que protagonizaron la oposición al régimen (Häußermann 1996:220, Häußermann y Kapphan 2002:71). Ya en los noventa, en esos mismos edificios proliferaron formas de habitación relacionadas con la *escena alternativa* y las okupaciones, que darían pie a un cierto tipo de cooperativismo residencial. Pero, con el tiempo, las zonas *Altbau* se han popularizando más allá de los ambientes propiamente estudiantiles y de extrema izquierda para atraer a una amplia clase media, en buena medida de origen occidental.

Paralelamente, los *Plattenbauten* han sido denostados con argumentos estéticos y se les ha acusado de configurar un entorno residencial excesivamente impersonal, en especial en los grandes polígonos de nueva planta erigidos en las periferias urbanas de la antigua RDA, que han sido caracterizadas como "zonas problemáticas" (Hannemann 2005, Bernt 2006, Häußermann y Kapphan 2002:161, Knorr-Siedow y Droste 2003:43). En el plano técnico, se ha atribuido a estos edificios una mala calidad debida a la escasez de recursos, la construcción rápida y masiva y el uso de materiales pobres e incluso peligrosos (Knorr-Siedow y Droste 2003:42).

Pero los habitantes de estos edificios, *Ossis* en su inmensa mayoría, no siempre comulgan con estas opiniones tan extendidas. La mayoría están satisfechos con sus viviendas y sus entornos residenciales. Frau Fliege describía esa satisfacción con una anécdota:

> *Primero busqué en una cooperativa de Friedrichshain que tenía viviendas como la que yo buscaba en la Singerstraße, pero hacía años que no tenían ninguna vacante. Fui a echar un vistazo a las casas de aquella zona y me gustó mucho: céntrico pero, aún así, verde […]. Hablé con una mujer que estaba en un balcón de la planta baja: "Qué bonita esta zona, me gustaría vivir por aquí". Y ella dijo: "A nosotros también, por eso nadie se va". Y en*

> *una cooperativa así, cuando alguien muere, vienen los herederos y quieren quedarse con el piso.*

Muchos de estos habitantes narran sus propias trayectorias residenciales como historias de progreso y mejora, con un punto de inflexión en el momento en que se les concedió un piso en un *Plattenbau*. Allí encontraron comodidades de las que no habían disfrutado en sus viviendas anteriores:

- *Antes tenía un piso de una habitación con WC exterior, y entonces entré en la cooperativa de vivienda y tuve derecho a una vivienda 'Neubau' con WC propio, bañera… y, cuando uno tiene un niño, la calefacción central también es increíblemente importante. Soy de la generación que todavía creció con calefacción de carbón*[6].
- *La calidad de los pisos* [en los edificios *Altbau*] *no era especialmente buena, como tampoco en Prenzlauer Berg. Estaban muy desgastados, deteriorados. Quien podía se mudaba a Marzahn o Hellersdorf porque las casas viejas apenas se rehabilitaban. Porque pertenecían a antiguos propietarios. Quien quería vivir con más calidad, intentaba conseguir una vivienda 'Neubau'. Esas tenían baldosas, agua caliente, calefacción central, ventanas gruesas*[7].

Estas características materiales se conjugaban con la narrativa sobre la construcción del socialismo que se promovía desde el Estado. Las nuevas formas constructivas representaban la superación de las formas de habitación especulativas y explotadoras con que se asociaba a las *Mietkasernen*, como afirman Blankenburg y Rosol (1998:19):

> *Desde los años 50, los barrios de 'Mietkasernen' representaban la odiada herencia de las relaciones de producción y de propiedad capitalista. El ideal de aquella época era la renovación total, que, no obstante, no se pudo conseguir a causa de las limitaciones económicas.*

En efecto, obtener una vivienda en un *Plattenbau* era la aspiración de las parejas jóvenes que aguardaban su turno para poder alojar a su familia. El cumplimiento de tal aspiración estaba supeditado a los mecanismos de asignación de las viviendas, que a su vez dependían de las relaciones y contactos que los interesados pudieran movilizar. Por ello, y aunque hay

[6] Charlotte, habitante de un *Plattenbau* en la Straße der Pariser Kommune desde finales de los años setenta (24-10-06).
[7] Thomas, habitante de un piso de la Karl-Marx-Allee desde principios de los años 90. De niño vivió junto a sus padres, enseñantes de profesión, en un polígono *Plattenbau* cercano a Alexanderplatz (19-01-07).

acuerdo sobre la escasa segregación espacial que se daba en la distribución de los habitantes en las ciudades socialistas (Häußermann 1996:220, Häußermann y Kapphan 2002:69), se percibía una tendencia a la concentración de los ciudadanos peor conectados en las zonas *Altbau,* mientras que los grupos sociales mejor situados, así como las familias jóvenes y con niños en general, tenían más facilidad para instalarse en un *Plattenbau*:

> *La población aquí* [en la zona *Altbau*] *era en buena medida auténtico proletariado. Y en la Straße der Pariser Kommune, en los edificios 'Neubau' o en la Karl-Marx-Allee, allí estaban los algo más privilegiados. Especialmente la Karl-Marx-Allee era para las clases privilegiadas. Doctores, profesores, gente de los ministerios o directores de escuelas. Gente comprometida con el sistema. Tenían la ventaja de conseguir una vivienda allí. Pero había una cuota por la que también se asentaron algunos trabajadores en esas zonas privilegiadas. Los que trabajaban especialmente bien o algo así. O los que habían construido la Karl-Marx-Allee. Había siempre una especie de porcentaje*[8].

En todo caso, los dos tipos de ingredientes, los pragmáticos y los ideológicos, aparecían combinados en las preferencias residenciales de los habitantes de la RDA. Y todavía hoy están hasta cierto punto presentes en las palabras de los habitantes de los *Plattenbauten*, si bien la identificación ideológica con el socialismo se hace más difusa después de todo lo vivido desde la unificación. Se percibe en forma de nostalgia de un tiempo en que el Estado controlaba plenamente la provisión de vivienda:

> *Era distinto, porque en la RDA las viviendas y el suelo no eran un objeto de especulación. Era estatal. Se podían comprar edificios y tener un cierto derecho para alquilar el suelo residencial, pero en última instancia estaba en manos del Estado*[9].

Ejemplo de pragmatismo son también los antiguos ciudadanos de la RDA que, tras haber habitado un piso *Altbau* hasta después de la unificación, al hacerse hoy mayores se plantean la posibilidad de optar por las comodidades, la tranquilidad y los alquileres algo más moderados de las zonas de *Plattenbauten*. Tal ha sido la decisión de dos amigas, Frau Brot y Frau Fliege,

[8] Thomas (19-01-07).
[9] Frau Brand y Herr Berge, miembros de una cooperativa de vivienda fundada en la RDA y habitantes de un *Plattenbau* (10-11-06).

que han abandonado sucesivamente sus viviendas *Altbau* en las inmediaciones de Boxhagenerplatz -núcleo de actividad comercial y ocio nocturno- para poder permitirse un ascensor, los mismos metros cuadrados y un entorno más tranquilo y espacioso en el vecino Lichtenberg.

Pero también había en la RDA quien prefería las viviendas *Altbau* (Häußermann y Kapphan 2002:71) y no han cambiado de idea hasta la fecha. Hans lo expresa, por ejemplo, en términos de cualidades estéticas. Después de haber vivido algunos años en un *Plattenbau,* Hans volvió a los techos altos y las habitaciones espaciosas de una *Mietkaserne*. También Nadja se niega a mudarse a un *Plattenbau* pese a que encuentra serias dificultades para permitirse una vivienda *Altbau*:

> *Nunca viviría en un 'Plattenbau'. Toda mi familia vive en Marzahn* [un distrito de la periferia oriental formado a base de *Plattenbauten*] *y todos quieren que me mude a Marzahn. Allí se encuentran todavía viviendas asequibles, pero es que no puedo vivir en un gueto 'Neubau' como ese. Me gusta mucho el 'Altbau'.*
>
> [Ante la pregunta de si tampoco viviría en un *Plattenbau* en Friedrichshain] *No. No me gustaría vivir allí. Todo aquel ambiente, los pisos son distintos, esa acústica allí dentro, son de hormigón... Edificios 'Neubau' rehabilitados, con los pisos muy pequeños...*

En contraste con la división de opiniones entre las personas mayores, casi todos los jóvenes comparten el rechazo a los *Plattenbauten.* Esto puede deberse al paulatino abandono de las identificaciones fuertes como *Wessis* u *Ossis* por parte de las nuevas generaciones. Esto llega a provocar algún conflicto intergeneracional. Por ejemplo, una mujer de origen vietnamita, llegada para trabajar en la RDA, ha vivido largo tiempo en un *Plattenbau* del distrito de Lichtenberg y no tiene queja de sus condiciones. No obstante, ahora que se plantea una mudanza[10], los hijos que aún conviven con ella la presionan para que elija un edificio *Altbau*. Esto le plantea dificultades por los precios elevados y por la escasez de viviendas con suficientes habitaciones para toda la familia.

[10] Los motivos que alega para la mudanza no son triviales: afirma que se siente cada vez más amenazada por la concentración en Lichtenberg de locales de ocio frecuentados por neonazis.

En definitiva, detrás de la dicotomía *Altbau-Neubau* encontramos bastante más que meras preferencias estéticas. Parece como si en las preferencias por una u otra tipología constructiva –materializadas o no en elecciones efectivas- se dirimieran otras cuestiones que se inscriben en el proceso histórico vivido recientemente por la Alemania y el Berlín unificados, así como en las oportunidades desiguales con que cuentan en la actualidad los distintos grupos socioeconómicos. La aspiración mayoritaria de los jóvenes, de los entusiastas del nuevo Berlín y de la vida de la *Innenstadt,* es instalarse en una *Mietkaserne* rehabilitada. Pero esta exaltación de las zonas *Altbau* no logra convencer a una parte de los ciudadanos de la antigua RDA. Los argumentos y motivos de estos últimos, sin embargo, no resultan tan audibles en el debate público.

C.2. Condiciones del mercado inmobiliario

En Berlín, como en cualquier otro contexto del mundo capitalista, el aprovisionamiento de vivienda se produce en un contexto mercantil o, en todo caso, fuertemente condicionado por este. Por ello se hace necesario dar aquí algunos apuntes sobre las características principales del mercado inmobiliario local. Este constituye un ámbito de producción, distribución y consumo de los bienes inmuebles en el que el encuentro de la oferta y la demanda debe enmarcarse en unas relaciones socioeconómicas, unas regulaciones jurídicas y una estructura de poder.

C.2.1. Factores sociodemográficos de la demanda y movilidad residencial

Las dinámicas demográficas constituyen un elemento necesario para la comprensión de la provisión habitacional en un contexto dado (Paris 1995). Las fluctuaciones de la población, debidas tanto a factores de natalidad y mortalidad como de movilidad residencial, y también el modo como las personas se agrupan en unidades domésticas y como estas unidades

desarrollan sus ciclos, son factores decisivos desde el punto de vista de la demanda de viviendas.

En la actualidad nos encontramos en Friedrichshain con una proporción muy elevada de hogares unipersonales[11]. Por lo general se trata de estudiantes que viven solos o bien de personas adultas, no necesariamente ancianas[12], muchas de ellas viudas o separadas. El colectivo de los receptores de subsidios por desempleo (*Arbeitslosengeld2-Empfänger*), especialmente golpeado por el aislamiento social, se encuentra sobrerrepresentado entre estos hogares unipersonales. Como veremos, su situación es particular no solamente por su limitado poder adquisitivo, sino también porque el Estado, al hacerse cargo directamente de sus gastos de alojamiento, establece las condiciones en que este aprovisionamiento puede producirse. Junto con las personas solas, también abundan en el barrio las familias monoparentales con niños menores[13], algunas de las cuales pertenecen también al colectivo de los desempleados.

Estas situaciones se traducen en una gran demanda de pisos de una, una y media o dos habitaciones[14]. Si bien este tipo de viviendas no escasean en Friedrichshain, dada su abundancia en los edificios traseros de las *Mietkasernen*, también es cierto que resulta complicado encontrarlas vacantes en la actualidad. Cuando se consultan los anuncios inmobiliarios se

[11] En Berlín Este, entre 1991 y 2000, los hogares unipersonales pasaron de representar un 35,8% a un 45,3% del total [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*]. En 2004, en todo Berlín, la proporción era del 50,2% [Fuente: *Die kleine Berlin-Statistik 2005*] y, en 2006, la cifra aumenta hasta el 52,7% [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*]. Para el distrito Friedrichshain-Kreuzberg, la cifra se situó en el 66,4% en 2006 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*]. Asimismo, en 2006, Friedrichshain-Kreuzberg era el distrito con menos habitantes por vivienda: 1,55 personas frente a la media berlinesa de 1,76 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*].

[12] Los datos demuestran que no es un fenómeno particular de la población más vieja. En 2002, el 52,13% de los habitantes de Friedrichshain constituían hogares unipersonales y tenían menos de 65 años [Fuente: *Sozialstrukturatlas Berlin 2003*].

[13] En 1999, el 54,6% de las familias con niños menores de edad eran monoparentales [Fuente: *Friedrichshain-Kreuzberger Sozialdaten*, August 2005]. En 2002, la proporción alcanzó el 57,8% [Fuente: *Sozialstrukturatlas Berlin 2003*].

[14] En Alemania, al describir una vivienda, lo habitual es contabilizar todas las estancias, a excepción de la cocina y el baño, como habitaciones (*Räume* o *Zimmer*), ya se utilicen como dormitorios o como salas de estar. Sobre todo en los edificios *Altbau*, el espacio común por excelencia es la cocina, cuyas dimensiones suelen permitir la disposición de una mesa para comer. Por otro lado, suele considerarse "media habitación" aquella estancia que, en relación con el resto y con el entorno en que está emplazada la vivienda, tiene una superficie sensiblemente menor. En un edificio *Altbau*, una habitación de 10 o 12 m2 ya puede considerarse "media habitación".

advierte su casi total ausencia, y así lo corrobora la experiencia cotidiana de quienes asesoran a los desempleados en la búsqueda de piso. A esto se suma el aumento de muchos alquileres por encima de los máximos fijados por la administración para los desempleados. A consecuencia de ello, los miembros de este colectivo que viven solos y que han de cambiar de vivienda están viéndose obligados a optar por otros barrios menos céntricos, como el limítrofe Lichtenberg, o bien por las zonas de la *Innenstadt* donde los precios se mantienen moderados, como Neukölln y Wedding[15]. Así, los grupos domésticos unipersonales integran el colectivo que suele encontrarse más indefenso ante la dinámica actual del mercado inmobiliario.

Junto con la escasez de pisos pequeños, los administradores locales señalan también como problemática la insuficiencia de viviendas espaciosas que se adecuen a las demandas de las familias de clase media con niños. En efecto, no es fácil encontrar pisos disponibles de más de tres habitaciones en las zonas más demandadas del barrio[16], de modo que algunas parejas de jóvenes profesionales que habían elegido Friedrichshain para vivir, cuando comienzan a tener descendencia, proyectan sus trayectorias habitacionales fuera del barrio, hacia lugares más espaciosos, seguros, tranquilos y limpios:

- *Muchas familias jóvenes, al cabo de cierto tiempo, están hartas y se vuelven a marchar. No es óptimo para los niños, hay un parque infantil, pero no es suficiente. Tienen que poder cruzar la calle sin peligro…*[17]
- *Desde el principio hubo familias que pensaron en comprarse una casita en las afueras. Quien busca el verde no puede quedarse en Friedrichshain. Esos se marchan*[18].
- *Tenemos también, por supuesto, el problema de que aquí se quiere conservar a las familias con niños, pero no se tiene la posibilidad de ofrecerles demasiado para el tiempo libre de los niños. No hay superficies, grandes superficies verdes,*

[15] Se trata de los dos barrios de la *Innestadt* con peor prensa, ambos en Berlín Oeste.
[16] Es decir, las de edificios *Altbau*. Los *Plattenbauten* ofrecen viviendas más amplias, o al menos con más habitaciones, pero las familias jóvenes con cierto poder adquisitivo no suelen contemplarlos como un destino deseable.
[17] Thomas, de cuarenta y cinco años, propietario de un negocio de carpintería en la zona con más vida nocturna del barrio y residente en la Karl-Marx-Allee desde 1990 (19-01-07).
[18] Entrevista con un representante de ASUM ("Grupo de trabajo para la planificación social y el asesoramiento a los inquilinos"), una agencia dependiente de la administración del distrito que desempeña tareas de mediación entre propietarios e inquilinos durante el proceso de rehabilitación del barrio (21-02-07).

> *grandes espacios al aire libre, parques infantiles, está todo abigarrado, con patios pequeños…*[19]

Las familias suelen optar en estos casos por la construcción de una vivienda unifamiliar (*Eigenheim*) en la periferia urbana (*Stadtrand*), de acuerdo con una representación muy extendida en Alemania del entorno ideal donde desarrollar la vida familiar y, sobre todo, donde criar a los niños (Häußermann y Kapphan 2002:127). Hasta 1990, la suburbanización de las clases medias, una tendencia común en muchas otras ciudades europeas, era un fenómeno prácticamente desconocido tanto en Berlín Oeste, territorialmente ahogada por el Muro, como en el Este, cuya expansión estaba limitada por los acuerdos de los aliados al finalizar la II Guerra Mundial. Con la desaparición de estos impedimentos, muchas de las familias que podían permitírselo optaron por comprar o construirse una casa en algún lugar de la periferia berlinesa o incluso en zonas rurales del *Land* circundante, Brandenburgo (Häußermann y Kapphan 2002:124). Es el caso de la nieta de Frau Kühl, que no tardó en comprarse un terreno en Königs Wusterhausen, a unos 40km de Berlín. O de la hija de Frau Fliege, que se construyó una casa con dos viviendas en los terrenos de una antigua cooperativa agrícola. El resultado de todo esto ha sido la proliferación de aglomeraciones de casas exentas o adosadas[20], sobre todo al Oeste de Berlín, por ejemplo en Spandau o en torno a Tegel, aunque de forma incipiente también está ocurriendo en zonas del Este como Hellersdorf o Friedrichsfelde.

De vuelta a Friedrichshain, nos encontramos, según lo dicho hasta ahora, ante una situación en cierto modo paradójica. Por un lado, existe una gran demanda de viviendas pequeñas por parte de un grupo de población creciente y mayoritariamente desfavorecido. Estas personas, cuya permanencia en el barrio está cada vez más amenazada, son además percibidas como problemáticas tanto por algunos convecinos como por los arrendadores y la administración. Por otro lado, las familias con niños, que

[19] Entrevista con una representante de ASUM (31-10-05).

[20] Entre 1997 y 2006, la proporción de viviendas unifamiliares o de dos familias (*Einzelfamilienhäuser* o *Zweifamilienhäuser*) pasó a ser claramente mayoritaria entre las viviendas construidas: del 10,55% al 74,50%, si bien hay que situar estos datos en el contexto de una disminución general de la construcción [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007. Tabellenband*].

para muchos actores encarnan la representación del arrendatario o el vecino ideal, tienden también a marcharse:

> *A pesar de la gratamente creciente cifra de niños, en la zona crece más despacio la proporción de hogares con niños que la de hogares pequeños si niños*[21].

En el discurso de las autoridades, casi indistinguible en este aspecto del de los arrendadores privados y otros empresarios, las "familias jóvenes" favorecen el desarrollo del barrio en la medida en que atraen a nuevos habitantes en su misma situación, dan sentido a las infraestructuras públicas (escuelas, guarderías, parques infantiles) y estimulan las inversiones inmobiliarias y comerciales. Con esta intención, durante las obras de rehabilitación de los edificios, es usual que la administración comunal promueva la conversión de viviendas pequeñas en otras más grandes mediante la supresión de tabiques.

A las personas solas y las jóvenes familias se suma un tercer colectivo con un papel protagonista en el barrio: los estudiantes. En efecto, Friedrichshain es, de un modo comparable a Kreuzberg y Prenzlauer Berg[22], uno de los barrios más atractivos para esta población fluctuante que se instala durante unos años en el barrio para abandonarlo después:

> *En esta zona Este de Friedrichshain hay un treinta por ciento de estudiantes, y entonces está claro que hay siempre una rotación y que cuando acaban los estudios y encuentran un buen trabajo no necesariamente se quedan aquí. Hemos averiguado […] que sólo el seis por ciento de todos los habitantes son antiguos estudiantes que se han quedado aquí*[23].

La disponibilidad de becas, junto con el apoyo familiar, los ingresos de un empleo a tiempo parcial o la percepción de un subsidio, y todo ello en un contexto cultural favorable a la emancipación de los jóvenes en torno a la mayoría de edad, les permiten una autonomía habitacional temprana, todavía durante los estudios. Así, se les presentan dos opciones: vivir solos en pisos pequeños o entrar instalarse en pisos compartidos, ya sean preexistentes o de nueva fundación.

---

[21] Extracto del documento *Perspektiven des Samariterviertels. Potenziale – Defizite – Handlungsbedarf*, que recoge los resultados de un *workshop* realizado en febrero de 2006 sobre el proceso de rehabilitación en la zona del Samariterviertel, al Noreste del barrio.

[22] En una búsqueda en una base de datos de pisos compartidos (www.wg-gesucht.de), encontramos 1832 ofertas en Prenzlauer Berg, 1873 en Kreuzberg y 2075 en Friedrichshain.

[23] Entrevista con una representante de ASUM (31-10-05).

La afluencia de los estudiantes a Friedrichshain, un fenómeno que no es nuevo pero que se percibe como en aumento, tiene efectos diversos sobre la vida del barrio en general y sobre las condiciones de habitación en particular. En un primer momento, sobre todo durante los años noventa, se congregaron en el barrio jóvenes vinculados con la *alternative Szene,* cuyos núcleos de sociabilidad eran las casas okupadas. En la actualidad, la *Szene* ya no tiene un papel tan central, pero la observación del espacio público revela otros efectos de la presencia de los estudiantes, como la aparición de comercios específicos (tiendas de moda, cómics, discos, etc.) y la proliferación de locales de ocio.

En el ámbito de las condiciones de habitación, algunos vecinos antiguos perciben a los estudiantes como hijos de familias acomodadas del Oeste que, al tener más recursos que la población original del barrio, están dispuestos a pagar unos alquileres elevados. Estos, sin embargo, siguen siendo baratos en relación con los lugares de origen de estos jóvenes occidentales:

> *Hay tantos padres que ganan bien, que pueden alojar a sus hijos por precios así de horrendos… En detrimento del ciudadano normal*[24].

Según estas voces críticas, con su paso rápido por el barrio, los estudiantes estarían favoreciendo la constante sustitución de los contratos de alquiler, provocando la tendencia al alza de las rentas. Así, pese a su momentánea precariedad económica, contribuirían a hacer inaccesible para otros sectores de la población una buena parte del parque de vivienda. Con el tiempo, la minoría de estudiantes que terminan sus estudios y deciden quedarse en el barrio pasan a engrosar el colectivo de las jóvenes familias con profesiones liberales y posición económica desahogada a la que me refería más arriba.

Casi todo lo descrito hasta aquí puede hacer suponer la existencia de un saldo poblacional negativo en el barrio, dado que los colectivos citados –estudiantes y desempleados- tienden a abandonarlo o no acaban de arraigarse. Sin embargo, la realidad actual no es exactamente así. Las últimas dos décadas se han caracterizado por un trasvase poblacional muy pronunciado que ha afectado a toda la ciudad tras muchos años de limitación de los movimientos. En Friedrichshain, la marcha de muchos de los habitantes originales se ha visto compensada por la llegada de un volumen considerable de ciudadanos

[24] Thomas (19-01-07).

del Oeste. El resultado de esta ecuación es una gran movilidad residencial que incluye desplazamientos tanto entre distintos barrios de Berlín[25] como entre Berlín y otros lugares[26]. Esta movilidad ha sido reflejo, según los demógrafos, de la relativa facilidad para encontrar vivienda en un mercado con sobreoferta, que ha podido animar a las personas a mudarse en cuanto han sentido la necesidad. A esto hemos de añadir otros factores, como las circunstancias cambiantes a las que se ha enfrentado la población, por ejemplo en lo que se refiere a su actividad laboral o a la configuración del grupo de convivencia, lo que rápidamente se traduce en variaciones de las necesidades que se han de satisfacer con la vivienda. A ello hay que añadir otro factor que no es específico de este contexto: las transformaciones relacionadas como el ciclo de vida personal y doméstico, como la emancipación de los hijos, la viudedad o las dificultades derivadas de una reducción del poder adquisitivo –con la jubilación, por ejemplo- o de las nuevas necesidades que aparecen con la edad. Otro elemento importante, al que dedicaré un capítulo monográfico, han sido los procesos de rehabilitación de los edificios, que en muchos casos han requerido la reubicación de sus ocupantes y que, en la mayoría de los casos, han desembocado en su sustitución definitiva una vez acabadas las obras.

El cambio de domicilio es pues una práctica frecuente entre los Friedrichshainer. Las trayectorias residenciales de la mayoría de personas con quienes he hablado han pasado por más de una vivienda en los últimos veinte años[27] y en los edificios se ha producido una considerable rotación de inquilinos. Así, por ejemplo, Eva y Alex, que llevan diez años viviendo en un piso de alquiler de la Samariterstraße, son los segundos vecinos más antiguos, por detrás de otra persona que está a punto de abandonar la casa.

[25] El movimiento total en el interior de Berlín ha ido disminuyendo de manera casi constante desde 1998, en que afectaba a un 13,3% de los hogares, hasta 2006, en que se mudó un 10%. En el caso de Friedrichshain-Kreuzberg, la tendencia a la pérdida de población que se observó en los años 90 se ha invertido a partir de 2000 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*].

[26] El saldo migratorio general de Berlín ha venido siendo ligeramente positivo desde 2001 hasta 2006, tras un período de pérdida de población en los años noventa [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007. Tabellenband*].

[27] Esto no significa, no obstante, que no se den excepciones a la movilidad general. Por ejemplo, los Krüger son aún de los inquilinos que estrenaron su edificio de la Karl-Marx-Allee en 1953.

Entre quienes se han mudado por motivos relacionados con el envejecimiento y el deterioro de la salud, presente o previsto, está por ejemplo la nonagenaria Frau Kühl. Tras vivir durante sesenta años en la Marchlewskistraße, con una breve interrupción al ser evacuada durante la II Guerra Mundial, en 1997 decidió, aconsejada por los servicios sociales y tras la ardua tarea de convencer a su marido, mudarse a un edificio de viviendas nuevas para personas mayores. Allí se le ofrecían comodidades como un ascensor y un baño adaptado. Las mismas previsiones han movido a Frau Brot y a Frau Fliege, de unos sesenta años, a mudarse a sendas viviendas aon ascensor.

Las distintas etapas del ciclo vital y doméstico hacen variar las necesidades en lo referido a la vivienda. Así, por ejemplo, Anna y Citrus se mudaron cuando nació su hija y vieron la necesidad de tener más espacio. Lo mismo ocurrió con Lola y Eric, quienes alquilaron primero un piso donde vivir juntos, tuvieron entonces una niña y decidieron optar por otro piso más grande y de compra. Holger, por su parte, se instaló en una casa comunitaria (*Hausprojekt*) en los años noventa, comprometiéndose con un proyecto político y un estilo de vida militante. En la actualidad, rozando los cuarenta años, se siente menos dispuesto a participar de la vida en común y advierte que sus esfuerzos están más puestos en la vida laboral, lo que le hace considerar la posibilidad de mudarse a otro lugar donde no estén presentes las responsabilidades de la convivencia en el *Hausprojekt*.

No todas las mudanzas, no obstante, son premeditadas. La tendencia general es que las personas en situación más precaria se vean obligadas a mudarse más a menudo y no siempre por su voluntad. Así le ha ocurrido a César, un estudiante latinoamericano que ha sufrido todo tipo de abusos en situaciones de alquiler y subalquiler y que, en varias ocasiones, ha tenido que alojarse en casa de su hermana y su cuñado durante una temporada. Asimismo, Nico y Fátima, estudiantes y artistas, han ido cambiando de vivienda para intentar estar más cómodos, pero también huyendo de algún arrendador abusivo e incluso de deficiencias importantes en alguno de los pisos.

El proceso de búsqueda de piso se experimenta de manera muy variada en función de las circunstancias. En general, y dado que nos encontramos en un

entorno de mercado, el procedimiento habitual es ir en busca de ofertas inmobiliarias[28]. Esto se hace a través de anuncios en la prensa o en Internet, y también se recurre a los carteles y tablones de anuncios de las administraciones de fincas y las inmobiliarias privadas o comunales. Una vez establecido el contacto con el firmante del anuncio, el posible inquilino visita la vivienda en cuestión y manifiesta luego si está interesado en alquilarla o, si es el caso, comprarla. La búsqueda es siempre una peripecia que requiere determinadas habilidades y conocimientos, por ejemplo para el manejo de la burocracia y la nomenclatura específica que se aplica en tales situaciones. Anna describía, por ejemplo, cómo su estrategia de búsqueda había variado y había ganado en eficacia la segunda vez que tuvo que mudarse dentro de Friedrichshain. Había aprendido, por ejemplo, a interpretar los anuncios discriminando mejor entre las ofertas que le podían interesar y las que no. Se evitó así muchas de las visitas infructuosas que le habían hecho perder el tiempo la vez anterior. Además, tenía una visión más amplia sobre las posibles instancias a donde acudir, lo que le permitió poner en marcha simultáneamente distintas estrategias: buscó anuncios en el periódico, acudió a una agencia de la administración comunal y estuvo considerando ofertas tanto en el ámbito de la vivienda social (dado que reunía las condiciones para acceder a ella) como en el de la vivienda de precio libre.

En ocasiones, las personas recurren al asesoramiento de unos profesionales, los "consejeros" o "asesores" (*Berater*), que conocen bien los procedimientos requeridos. Durante la búsqueda, las personas entran en competición unas con otras, puesto que la decisión última sobre su aceptación o no como inquilinos es del arrendador. Este, para emitir un veredicto, exige la presentación de documentos que acrediten su solvencia.

Cuando se refieren a sus búsquedas de piso pasadas, las personas describen muchas veces cómo fueron rebajando sus exigencias y aspiraciones ante la imposibilidad de conseguir exactamente lo que habían imaginado. Esto puede deberse a dificultades de tipo económico, en los casos de pocos ingresos, de endeudamiento previo, o cuando es el Estado quien limita el gasto. Pero las

[28] Esto no significa que el acceso se dé en un marco de relaciones puramente mercantiles. Tal y como argumentaré, la inserción en una determinada red de relaciones sociales puede desempeñar un papel fundamental a la hora de encontrar piso.

razones de una rebaja de las aspiraciones también pueden tener que ver con una oferta no satisfactoria, como cuando Eric y Lola renunciaron a que su piso de compra, además de ser grande, céntrico y arquitectónicamente atractivo, tuviera también buenas vistas.

C.2.2. Actores implicados y relaciones en torno a la provisión de vivienda

El primer rasgo que salta a la vista cuando se observa la estructura de la propiedad inmobiliaria y las formas de tenencia en Friedrichshain es el predominio absoluto[29] de los arrendatarios frente a una minoría de propietarios. La mayoría de edificios son de propiedad vertical, es decir, están íntegramente en manos de un solo dueño, ya sea una persona física, ya sea una empresa inmobiliaria, y este a su vez arrienda los pisos, los locales y otras dependencias a inquilinos particulares.

Este predominio tan claro del alquiler frente a la compra, que ha sido una constante desde la expansión de la ciudad a finales del s.XIX y a lo largo de todos los avatares del s.XX (Bodenschatz 1987, Buchholz 1990, Friedrich-Ebert-Stiftung 1984, Friedrichshainer Geschichtsverein 2006, Staemmler 1984), hace aparecer esta forma de provisión como algo natural e inevitable. Generalmente se acepta que los ciudadanos normales no pueden permitirse comprar. Si a esto añadimos las garantías legales y la relativa estabilidad de que gozan los arrendatarios, resulta comprensible que los Friedrichshainer se muestren extrañados cuando se les pregunta cuál es su situación de tenencia, sin dar por hecho que son arrendatarios:

> Ursula: *Ahora muchos se compran incluso su vivienda…*
>
> P: *¿Y cuál es vuestro caso?*
>
> Ute: *¡Yo no me he comprado ningún piso! ¡No me lo puedo permitir! Vivo de alquiler…*[30]

Como corolario, los berlineses que habitan viviendas de propiedad horizontal constituyen un colectivo muy exclusivo y casi invisible. Al mismo tiempo, la condición mayoritaria da cierta fuerza a los arrendatarios y obliga al Estado a

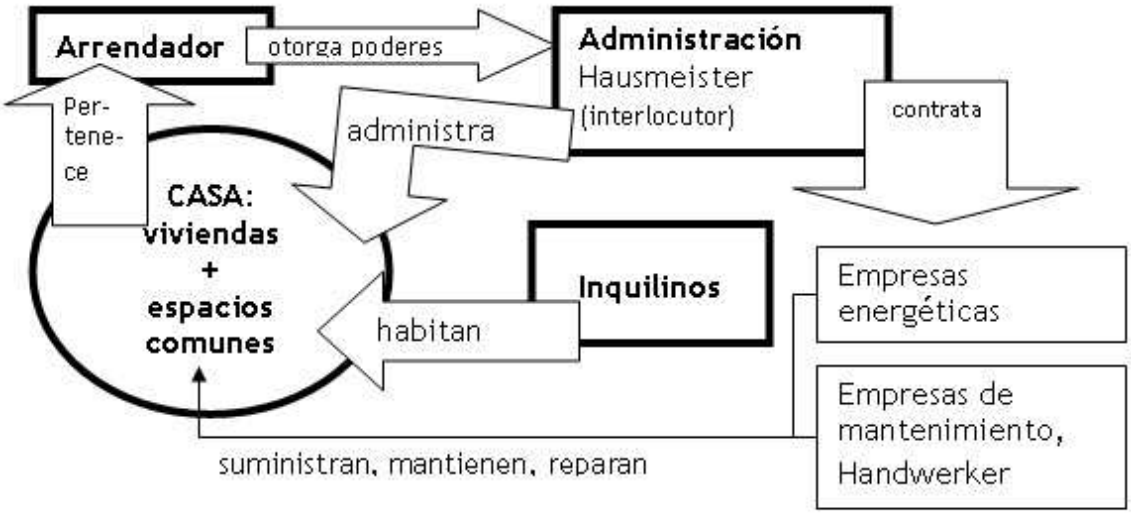
[29] En 1995, la proporción de viviendas habitadas por sus propietarios en Friedrichshain era sólo del 0,2% (Daniel 2000:227). Aunque el de Friedrichshain es un caso especialmente llamativo, la realidad general de Berlín no es muy diferente: la proporción de viviendas de alquiler era del 87% en 2006 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2006*].

[30] Ute y Ursula, desempleadas de larga duración de unos cuarenta y cinco años (27-10-06).

tener en cuenta esta forma de tenencia como paradigmática en Berlín y en otros centros urbanos de Alemania.

La estructura de relaciones en torno a muchas de las casas de Friedrichshain puede describirse como sigue:

C. Fig.2. Estructura de relaciones formales en torno a las casas de alquiler



Fuente: Elaboración propia.

El propietario y arrendador, ya sea una empresa o una persona particular, contrata los servicios de una administración de fincas (*Hausverwaltung*), dándole poderes para que lo represente en una multiplicidad de situaciones y para que se encargue de la relación directa con los inquilinos. La administración, receptora de los alquileres, se encarga de gestionarlos para hacer frente a los gastos de mantenimiento, a la contratación de servicios externos, a la remuneración de su propio personal, a la obtención de sus beneficios empresariales y, en última instancia, a la satisfacción de las expectativas de ganancia del propietario. Los empleados de la administración se encargan de la publicitación de las viviendas vacías, de mostrarlas a los posibles interesados, de anunciarles las condiciones y el precio. Una vez confirmado el interés y obtenido el visto bueno de la propiedad, la administración se encarga también de la tramitación del contrato y de otras gestiones previas a la instalación del inquilino en la vivienda. Luego, la administración sigue siendo la interlocutora del inquilino cuando se presenta la necesidad de reparar alguna avería, cuando se producen aumentos del alquiler, cuando hay problemas con el vecindario, etc. Por supuesto, en

ocasiones se incumplen estas obligaciones, dando pie a conflictos entre el arrendador y los arrendatarios. Así ocurre, por ejemplo, en casa de Lola y Eric. Son varios los vecinos descontentos porque el patio y la escalera no se limpian lo suficiente, las averías en los pisos tardan en solucionarse, no se presiona a la empresa municipal de limpieza para que elimine las deposiciones de los perros en la acera inmediata a la finca, y hace tiempo que no cierra bien la puerta principal.

Lo habitual es que se designe a un empleado de la administración como responsable de cada edificio particular. Esta figura, designada como *Hausmeister*, es muy popular en Alemania, y tiene asociada una imagen muy estereotipada: un trabajador manual, con peto y caja de herramientas, que ronda a menudo por los espacios comunes de las casas. Es el *Hausmeister* quien representa a la propiedad de forma más inmediata, incluso accediendo físicamente a las viviendas si así se requiere. Entre sus atribuciones se encuentra la de reparar las averías:

- *Cuando tengo problemas me pongo en contacto con el 'Hausmeister' y él me ayuda o manda a los trabajadores. En relación con reparaciones no tengo ningún problema*[31].
- [En respuesta a la pregunta ¿Cómo funcionan las reparaciones?] *Me dirijo al 'Hausmeister'. Escribo un papel, hay un buzón, o me dirijo personalmente a él. Tiene un despacho y un horario de atención. Entonces él me envía una hoja de reparación. Luego viene el trabajador y le doy esa hoja. Él lo hace todo y escribe el servicio que ha prestado*[32].

Pero el *Hausmeister* cumple también una función de vigilancia y control sobre los comportamientos que se dan en el edificio. Así, no es inusual que los vecinos se quejen a él cuando consideran que un inquilino tiene un comportamiento molesto o incumple en algún sentido el régimen interno de la casa (*Hausordnung*). El *Hausmeister* se erige así en una autoridad a la hora de mediar en los conflictos o de emprender acciones contra algún arrendatario.

En la actualidad, sin embargo, la figura peculiar del *Hausmeister* se desdibuja con la repartición de sus funciones entre distintos empleados. La relación con

[31] Frau Heinz, pensionista, inquilina de una vivienda en un edificio para personas mayores, residente en el barrio desde 1997 (19-12-06).
[32] Herr Berge, jubilado, miembro de una cooperativa de vivienda ya existente en la RDA, habitante de Friedrichshain desde 1987 (10-11-06).

la administración de fincas tiende así a hacerse más impersonal. También contribuye a esta despersonalización de las relaciones el hecho de que las administraciones de fincas subcontraten algunas funciones –por ejemplo de limpieza y mantenimiento- con empresas especializadas. Se configura así una compleja estructura de responsabilidades y competencias encaminada a garantizar, en principio, las buenas condiciones de habitación de los inquilinos y, en última instancia, el mantenimiento del edificio y de su valor en el mercado. Así, por ejemplo, los inquilinos de un edificio nuevo situado en la Simplonstraße recibieron una carta de la administración en la que se les comunicaba la próxima apertura de una panadería en uno de los locales vacíos. La carta incluía la petición de que los inquilinos, por su propio interés, se encargaran de vigilar el cumplimiento de una condición que la propiedad había impuesto a los panaderos: la prohibición de vender bebidas alcohólicas. Con esto, según se argumentaba, se evitaría la congregación de bebedores junto a la puerta de la casa, como ocurre con frecuencia en el barrio. Cabe preguntarse si tal congregación no perjudicaría ante todo al propietario en la medida en que se dañaría la imagen de la finca. En última instancia, los pisos, dirigidos a un consumidor algo más acomodado de lo habitual en el barrio, podrían perder parte de su atractivo diferencial, que se traduce finalmente en un valor de mercado. La administración, por tanto, aun aparentando defender el interés de los inquilinos, estaba en el fondo salvaguardando la rentabilidad del negocio del arrendador.

En tales circunstancias, no es infrecuente encontrarse con inquilinos que ignoran completamente la identidad del propietario de su casa, puesto que es únicamente con la administración con quien han de comunicarse:

P: *¿De quién es este piso?*

Fátima: *La administración* [Hausverwaltung], *'P*****'*.

P: *¿Y el propietario?*

Nico: *Ni idea.*

Fátima: *¿No tiene nada que ver?*

Nico: *No hemos tenido nada que ver.*

P: *¿En el contrato pone 'P*****'?*

[Nico lo mira]

Nico: *En ningún momento hemos sabido de nadie más.*

Fátima: *Fuimos a la administración a firmar el contrato*[33].

El modelo que he descrito presenta, naturalmente, múltiples variaciones en la realidad. Aunque es cada vez menos frecuente, hay casos en que es el mismo propietario quien se ocupa de la gestión del edificio. En este sentido, Anna ha vivido tres situaciones diferentes en relación con los propietarios y la administración de las casas. En la primera, en la Rigaerstraße, la propietaria y la administración coincidían: era una empresa que había comprado la casa para rehabilitarla y que se ocupaba luego de la gestión de los alquileres. En la segunda vivienda, en la Dolzigerstraße, la casa, que pertenecía a un señor mayor, era gestionada de un modo más tradicional por parte del propio hijo del propietario, que vivía puerta por puerta con Anna y hacía las veces de *Hausmeister* y de gestor económico. Por último, en la vivienda actual, en la Boxhagenerstraße, el propietario es un particular con quien los inquilinos no tienen contacto directo porque está representado por una administración de fincas. Pero, independientemente de las variaciones, lo que aquí interesa subrayar es la importancia y la fuerte institucionalización de las tareas de administración, que, lejos de limitarse a la gestión de la sucesión de un inquilino por otro, se extienden durante toda la permanencia de los inquilinos.

El hecho de que sea el arrendador quien escoja al arrendatario marca desde el principio la relación entre ambos, estableciendo una asimetría de poder. En general, todo arrendador buscará asegurar y maximizar sus ganancias evitando a los desempleados, a las personas con ingresos bajos o irregulares, a las personas endeudadas, etc. Lo mismo ocurre en los casos de realquiler con la relación entre el arrendatario principal (*Hauptmieter*) y los subarrendatarios (*Untermieter*). Quienes buscan una vivienda, o una habitación en subarriendo, entran en competición entre sí por aparecer como arrendatarios deseables.

Sólo en situaciones de infrademanda o sobreoferta, por ejemplo debido al poco atractivo de la vivienda o de su emplazamiento, se invierte hasta cierto punto esta relación. Lo vemos en el caso de las viviendas de compra, donde, por tratarse todavía de una opción minoritaria, los potenciales compradores reciben muchas atenciones por parte del vendedor:

[33] Nico y Fátima, pareja de artistas de unos 30 años de edad, instalados en Friedrichshain desde mayo de 2006, procedentes de Kreuzberg (11-03-07).

> *Pudimos buscar el piso como reyes, yo tenía un agente inmobiliario que me acompañó durante todo un día, me enseñó todos sus inmuebles, me llevó en coche… Sencillamente porque había una sobreoferta. Podríamos haber cerrado varios contratos, pero siempre pensábamos, no, quizá encontremos algo aún mejor*[34].

El último ámbito de relaciones que queda por explorar son las que se dan entre los vecinos de un mismo edificio. Aunque pueden observarse prácticas muy diversas que remiten a ciertas normas de solidaridad y ayuda mutua entre los inquilinos, hay un elemento que reviste especial interés para el tema que nos ocupa: la circulación de información y de consejos entre los inquilinos en referencia a la relación con el arrendador y a las condiciones del alquiler. Así, por ejemplo, con la llegada de una carta de la administración de fincas anunciando un aumento del alquiler, un vecino de la Simplonstraße se dirigió al otro inquilino del rellano para ver si estaba en una situación similar y hasta qué punto está justificado.

El caso de los edificios de viviendas de propiedad es algo diferente. Existe una instancia llamada *Hausgemeinschaft* (comunidad de la casa) que se reúne periódicamente para decidir sobre aspectos de interés común. Estas reuniones están dirigidas por una administración de fincas contratada para gestionar el edificio. Los propietarios pagan mensualmente una cuota a la comunidad para cubrir, además de los gastos administrativos, las obras que haya que afrontar en algún momento.

C.2.3. Tipos de propietarios

En un contexto como el de Friedrichshain, en el que lo mayoritario es vivir de alquiler, otra de las variables relevantes en la descripción de las condiciones de habitación es el tipo de propietario de que se trate en cada caso[35].

Actualmente, lo más habitual es que los edificios enteros estén en manos privadas, ya sean personas físicas, ya sean empresas inmobiliarias. Estas empresas titulares suelen tener más de un edificio en Friedrichshain o en todo

[34] André, propietario de un ático, refiriéndose a la experiencia de buscar una vivienda de compra en Berlín (24-01-07).

[35] Así lo ilustra el mapa que incluyo en el Anexo III, donde se muestran las distintas situaciones de propiedad detectables en el cuadrante Sudeste de Friedrichshain.

Berlín. La proporción de inmuebles de propiedad privada se ha incrementado en toda la ciudad como consecuencia de la privatización de buena parte de las viviendas que estaban en manos de las inmobiliarias comunales (*städtische Wohnungsbaugesellschaften*)[36].

En el Este de la ciudad, las inmobiliarias comunales o WBGs, herederas de las antiguas administraciones comunales o KWVs, no difieren en su forma de las que ya existían en el Oeste. El objetivo declarado de esta adaptación al nuevo marco es

> *La construcción y administración de viviendas para amplias capas de la población, entre las que se encuentran unidades domésticas con bajos ingresos, con gastos asumibles'*[37].

Leyendo esto, puede pensarse que las WBGs conservan su carácter y su finalidad pública pese a su reciente transformación. No obstante, su naturaleza y estructura reales resultan muy ambiguas: se trata de sociedades de responsabilidad limitada (*GmbH*) o de acciones (*Aktiengesellschaften*) en cuyos consejos de administración está representadas las autoridades comunales, que mantienen un teórico control sobre sus decisiones. La historia reciente demuestra que, en los momentos críticos, la balanza suele inclinarse del lado de la racionalización, la privatización y la maximización del beneficio. Así, por ejemplo, cuando se planteó la privatización del complejo de viviendas de la Karl-Marx-Allee, el discurso público de los políticos no fue coherente con su voto en el consejo de administración:

> *Un buen ejemplo de eso es nuestro antiguo alcalde del distrito, Herr Mendiburu, que, cuando se iba a vender una parte de la Karl-Marx-Allee, se manifestó públicamente, les dijo a los inquilinos, no os preocupéis, sea como sea no se vende, yo me encargo de ello, estoy de vuestro lado. Y en el consejo de administración votó a favor de la venta. Pensaba que nadie se iba*

[36] El porcentaje de viviendas de propiedad privada en Berlín ha aumentado del 66% al 73% entre 2002 y 2006 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*]. Por su parte, las inmobiliarias comunales poseían en 2006 el 14,7% de las viviendas totales y el 16,6% de las viviendas de alquiler en Berlín [Fuente: comunicación personal de un representante de la *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung*]. En Friedrichshain-Kreuzberg, el porcentaje era del 15% ese mismo año [Fuente: *Entwurf Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften*].

[37] Fragmento extraído del *Interner Bericht über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Land Berlin,* documento interno de la administración comunal de urbanismo (*Sentasverwaltung für Stadtentwicklung*) fechado el 24 de mayo de 2005.

> *a enterar, pero a veces se entera uno de lo que pasa en realidad en un consejo de administración así. Y no era la primera vez*[38].

Un factor que propicia tales divergencias es el hecho de que las decisiones se tomen con poca transparencia[39], al amparo de una estructura empresarial en la que se prioriza la rentabilidad por delante del interés público[40].

Como resultado de todo esto, el trato que las inmobiliarias comunales ofrecen a sus arrendatarios no es en esencia diferente del que recibirían de cualquier otro arrendador. Una representante de una asociación de inquilinos decía que una de las pocas diferencias[41], el mayor volumen de viviendas que gestionan las WBGs, puede incluso llegar a perjudicar al arrendatario:

> *Hay al menos una gran diferencia: la WBGs tiene un parque más grande […]. Con los años hemos experimentado que no hay diferencias en realidad. Las WBGs no son necesariamente más amigables ni los alquileres son más económicos, sino que incluso hemos visto que, a causa de ese volumen mayor, la WBG es peor que el arrendador privado. Por ejemplo, en los años noventa hubo un suplemento por la condición de las casas ('Beschaffenheitszuschläge'), que era para la fachada, el tejado, las instalaciones, etc. Y por eso podía subir el alquiler. Creo que eran 30 'Pfennig' por metro cuadrado, que no es poco. Y las WBGs dijeron que de entrada todas sus casas estaban en orden y que todos tenían que pagarlo. Y quien no lo pagó, y fueron muchos los que con razón no lo hicieron porque la casa no estaba rehabilitada, fueron demandados también en general, porque la WBGs se lo podían permitir. Muchas demandas se rechazaron, pero cada demanda que va ante el tribunal tiene unos gastos. Y eso lo paga de nuevo el inquilino*[42].

---

[38] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen", oficina de atención a los inquilinos situada en el barrio y vinculada con la "Berliner Mietergemeinschaft", una de las principales organizaciones que defienden los intereses de los inquilinos berlineses (20-11-06).

[39] Ya he dado testimonio de la opacidad de la inmobiliaria comunal que opera en Friedrichshain, la WBG-Mitte, cuyos representantes me negaron toda posibilidad de formularles preguntas.

[40] Este giro rentabilizador no supone, no obstante, un total desmantelamiento de la oferta de vivienda social. En Alemania, no existe univocidad entre la vivienda social y las viviendas que están en manos de las inmobiliarias comunales. Ni son sociales todas las viviendas de las WBGs, ni todas las viviendas sociales son propiedad de estas inmobiliarias. En las próximas páginas desentrañaré esta cuestión.

[41] Existe otra diferencia relevante: las WBGs están obligadas a poner un número de viviendas a disposición del distrito, quien las asigna a personas sin hogar. Se trata del llamado "segmento de mercado protegido", al que me referiré más adelante.

[42] Entrevista con la misma asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen", 20-11-06.

Entre los inquilinos y otras personas que hoy se relacionan con la inmobiliaria comunal con viviendas en Friedrichshain, la Wohnungsbaugesellschaft-Mitte, cunde la confusión respecto a su estructura organizativa. Así la describían en el "UBi-KLIZ Mieterladen":

> *Este es el resultado que tenemos ahora: la WBM es en principio la principal, pero la WBF, que es sólo el nombre, se ha conservado. Algo que quien no se ocupe de ello no advierte en absoluto. Pero la WBM ha hecho otra historia, han hecho como un arriendo ['Pacht'], le han dado las viviendas en arriendo a IHZ* ['Internationales Handelszentrum', que se define como "administración de propiedades" y también adopta la forma de sociedad limitada]. *Ahora no está claro quién es el propietario, quién es responsable de ello. Para los arrendatarios, el interlocutor para todo es IHZ, pero la propietaria es todavía la WBF, que ya no tiene viviendas porque pertenece a la WBM. Es un poco complicado.*

Independientemente de que esta versión sea totalmente correcta, ya que no he podido contrastarla con la propia empresa, y teniendo en cuenta además que la situación de las WBGs es de constante cambio, quedémonos con la idea de que existe una confusión general y una falta de transparencia al respecto. En efecto, varios informantes que se han dirigido últimamente a las oficinas de la WBG en Friedrichshain en busca de una vivienda sólo conocen ya la existencia de IHZ. Los elementos de su imagen corporativa tienen un papel protagonista en esta sede, y es esta empresa quien aparece como arrendador en los contratos de alquiler que se han firmado en mi presencia[43]. Además, a lo largo del invierno de 2006-07, aparecían periódicamente en la prensa noticias acerca de la mala situación financiera de la WBM. Esto ocurría tras una fase de inversiones inmobiliarias que incluían edificios de uso no residencial, como el centro comercial Rathaus Passagen, en Alexanderplatz. Las noticias apuntaban a la privatización total como única salida[44].

Para completar esta tipología de los propietarios de las viviendas de Friedrichshain, falta aludir a las cooperativas, un caso minoritario pero que también reviste importancia. Sobre el papel, el funcionamiento de las

[43] Véase un ejemplo en el Anexo V.

[44] También he recogido algunos testimonios entre funcionarios del distrito que confirmarían un pronóstico en esta dirección, y uno de mis interlocutores en la administración comunal de urbanismo llegó incluso a atribuir a la precaria situación de la WBM su negativa a responder mis preguntas.

cooperativas está basado en tres principios teóricos que las distinguen de las empresas inmobiliarias convencionales: la reinversión en el parque de viviendas, la limitación de las ganancias y la preocupación por el bienestar de los cooperativistas. Pero estas organizaciones presentan características variadas, sobre todo en función de su origen, de su estructura organizativa y del volumen de viviendas con que cuentan. Las más grandes provienen de la época de la RDA, cuando se denominaban *Arbeiterwohnungsgenossenschaften* o AWG (cooperativas obreras de vivienda). En la actualidad, pese al porcentaje de ventas que tuvieron que satisfacer por ley, son aún propietarias de muchas viviendas *Neubau*, representadas sobre todo en el cuadrante Sudoeste del barrio.

Los miembros de la cooperativa son propietarios de una parte del total, que no se corresponde con el piso que ocupan, y tienen voz y voto en la asamblea:

> [Desde la integración en la República Federal] *hay unos nuevos estatutos en los que se fijan algunas cosas, también en lo que afecta a los alquileres. Hay asambleas y tenemos voz, votamos a la junta. Aunque a muchos no los conocemos. Pero nos envían un dossier con un informe, con lo que han hecho. Y podemos preguntárselo a la cooperativa*[45].

En la práctica, la gestión está muy profesionalizada y la participación real en las decisiones por parte de los cooperativistas es mínima. Desde posiciones más politizadas se les acusa de no diferenciarse demasiado de las inmobiliarias privadas:

> *Se permiten una junta directiva, un consejo, y a esos se les paga bien. Son exactamente las mismas curiosas estructuras que en una inmobiliaria. Dos tercios de los miembros tienen que determinar algo para ser escuchados siquiera, y muy raramente se da el caso. Por ejemplo, si la cooperativa tiene 3000 miembros, nunca acuden 2500 a la asamblea para poder cambiar los estatutos o rechazar a la junta directiva*[46].

En contraste con esta realidad, encontramos otras cooperativas de menores dimensiones, que suelen contar con unos pocos edificios y que son de creación más reciente. Estas cooperativas suelen estar vinculadas con los movimientos

[45] Herr Berge y Frau Brand, miembros de una cooperativa desde los años 70 y residentes desde 1987 en un bloque de la Modersohnstraße (10-11-06).
[46] Lili, activista de unos treinta y cinco años, antigua okupa, iniciadora e integrante de una pequeña cooperativa (6-11-06).

vecinales, ecologistas, artísticos y políticos del barrio. A veces, la creación de una pequeña cooperativa de vivienda ha sido un paso más en la evolución de las casas que fueron okupadas en los años 90. Así ha ocurrido, por ejemplo, con las cinco casas[47] integradas en la "Selbstverwaltete Ostberliner Genossenschaft" (SOG)[48], todas ellas en Friedrichshain. En otros casos, la cooperativa es resultado de la iniciativa de unas personas que han comprado y rehabilitado un edificio (es el caso, por ejemplo, de los llamados "grupos de construcción" o *Baugruppen*).

Pero empieza a observarse también cómo algunas cooperativas de pequeña escala surgidas en estas circunstancias han ido aumentando su tamaño y profesionalizando su gestión en una dirección similar a la de las cooperativas más grandes. Es el caso, por ejemplo, de "SelbstBau e.G.", que tiene su origen en una iniciativa ciudadana aparecida en los años ochenta en el barrio de Prenzlauer Berg. Su extensión progresiva a otros barrios, entre ellos Friedrichshain, ha ido complicando su estructura organizativa. En la actualidad, algunas de las casas de "SelbstBau e.G." como la Kinzigstraße 9 mantienen su organización asamblearia, mientras que otras, como la Dirkschauerstraße 13-14, se valen de la cooperativa como una suerte de proveedora de servicios de gestión y administración.

C.2.4. Costes de habitación y precios inmobiliarios

Para alguien recién llegado a Berlín, una de las características más llamativas del mercado inmobiliario local es la moderación de los alquileres, en comparación con los de otras ciudades alemanas o europeas. Además, vivir en el Este de la ciudad sigue siendo más barato que hacerlo en el Oeste. El caso berlinés llama la atención por los bajos alquileres incluso en el contexto de la antigua de la RDA[49]. Sin embargo, cabe esperar que estas diferencias entre Berlín y el resto de ciudades se vayan desdibujando con el tiempo, dada la

[47] Se trata de tres casas en la Kreutzigerstraße (números 18, 19 y 21), la Rigaer Straße 83 y la Jessner Straße 41. Otra cooperativa similar es "Luisenstadt", con la Rigaer Straße 74 y 75.
[48] La traducción sería "Cooperativa Autogestionada de Berlín Este".
[49] En 2001, por ejemplo, el alquiler neto de una vivienda media de 3 habitaciones y construida antes de 1948 era de 12,80DM/m2 en Hamburgo, 19DM/m2 en Munich y de 12DM/m2 en Colonia. En Berlín, el alquiler se situaba entre 6,70DM/m2 y 8,50DM/m2, según se tratara del Este o del Oeste de la ciudad. Estas cifras estaban incluso por debajo de las de otras ciudades orientales más pequeñas, como Dresde (7,50DM/m2) y Leipzig (10DM/m2).

tendencia constante al alza de los alquileres desde la caída del Muro[50]. Esto puede explicarse por la entrada de Berlín en el mapa del negocio inmobiliario internacional y la consiguiente multiplicación de los intereses empresariales. Asimismo, ya he mencionado la llegada de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, la alta movilidad residencial y los procesos de rehabilitación de los edificios como factores que actúan en este mismo sentido.

En Berlín, el alquiler (*Miete*) de una vivienda se compone de diversos elementos. Por un lado, tenemos el *Grundmiete* o *Nettokaltmiete* (alquiler básico, neto o "frío"), que corresponde únicamente al uso de espacios de la casa. Si se añaden los gastos de calefacción y agua caliente (*Heizkosten*), se obtiene el "alquiler caliente" o *Warmmiete*. Por último, el inquilino ha de asumir también el resto de gastos derivados del uso de la vivienda: los *Betriebskosten*, que comprenden una lista de elementos variable según los casos, pero que suelen corresponder a los espacios e infraestructuras comunes del edificio, a los servicios ofrecidos por la administración de fincas y a varios impuestos y tasas municipales[51]. Los *Betriebskosten* se pagan mensualmente y por adelantado junto con el resto de conceptos del alquiler, y se estiman de acuerdo con los gastos del año anterior. Al final de cada ejercicio, cuando se conocen los gastos efectivos, la administración de fincas envía al inquilino un cálculo de la diferencia entre lo pagado y lo gastado. En función de esa diferencia, el inquilino recibe una devolución (*Guthaben*) o bien ha de satisfacer un pago (*Nachzahlung*). Así, por ejemplo, los balances recientes de Julius han sido los siguientes:

[50] Entre 2000 y 2006, en todo Berlín, el alquiler tipo propuesto por las autoridades en un documento denominado *Mietspiegel* ha subido de 4 a 4,75€/m2, es decir, un 18,8%. En la realidad, no obstante, el aumento de los alquileres netos en ese período ha representado un 9,4%, ligeramente por encima del aumento del índice de precios al consumo [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*].

[51] Según la asociación de inquilinos "Berliner MieterGemeinschaft", los *Heizkosten* y *Betriebskosten* pueden comprender el impuesto sobre el suelo, el agua fría y los desagües, la calefacción, el agua caliente, la electricidad, el ascensor, la limpieza de la calle, la recogida de basuras, la limpieza del edificio, la jardinería, la limpieza de las chimeneas, los seguros, la portería y las antenas o el cable de TV e Internet [Fuente: *MieterMagazin* Januar-Februar 2007, p.9]. Como se observa en el balance que aparece en el Anexo V, en las facturas de los Betriebskosten de Julius, arrendatario principal de un piso compartido en un edificio de construcción reciente en la Simplonstraße, se detallaban los siguientes conceptos: agua de lluvia, seguro de incendio, seguro de responsabilidad civil, electricidad para los espacios comunes, limpieza de la calle, recogida de papel, recogida de basuras, limpieza de la escalera, *Hausmeister* e impuesto sobre el suelo. En este caso, los *Heizkosten* (calefacción y agua caliente) aparecían separados, y el inquilino había contratado la electricidad de la vivienda directamente con la compañía.

C. Fig.3. Balances de *Betriebskosten* de la vivienda de Julius

	Heizkosten	Betriebskosten
2005	-421,87€	+2,41€
2006	-799,28€	+60,36€

Fuente: Elaboración propia.

La llegada de un balance negativo inesperado puede suponer un golpe importante para la economía doméstica. Estos desajustes han afectado a muchos hogares en los últimos años debido al aumento de los precios de la energía. Mediante el sistema que he descrito, el arrendador traslada las fluctuaciones del mercado energético al inquilino. Con el resultado de que, para las viviendas con un alquiler bajo y relativamente estable, los gastos añadidos (*Heizkosten* y *Betriebskosten*) pueden llegar a alcanzar cantidades similares a la del propio *Grundmiete*, convirtiéndose en un "segundo alquiler" (Allex y Nowak 2007:44). La proporción no es tan exagerada para los alquileres algo más altos, como es el de Anna, cuya vivienda de 99m2 en la Boxhagenerstraße supone los siguientes gastos:

C. Fig.4. El alquiler de la vivienda de Anna

Grundmiete	Heizkosten	Betriebskosten
407€	71€	82€

Fuente: Elaboración propia.

Las estadísticas sobre el nivel de los alquileres suelen tomar como referencia el *Grundmiete* y, en todo caso, los *Betriebskosten* se computan por separado. El resultado es que, si no se examinan con cuidado, las cifras reflejan mal las verdaderas implicaciones del gasto que la vivienda supone para los grupos domésticos:

> *Al menos hay una disposición legal sobre cuánto puede aumentar el alquiler. Pero a eso se añade el encarecimiento de la energía, la electricidad, el gas y eso, el aumento del IVA, etc., etc. La vida se ha vuelto mucho más cara*[52].

Además, las asociaciones de inquilinos denuncian que, en contraste con las regulaciones existentes sobre el *Grundmiete*, que sólo puede aumentar hasta

[52] Thomas, 19-01-07.

un 20% cada tres años[53], en el cajón de sastre de los *Betriebskosten* se incluyen gastos no justificados e incluso un margen de beneficio y especulación establecido a voluntad por el arrendador. La asociación "Deutscher Mieterbund" llega a afirmar que uno de cada dos balances de *Betriebskosten* es incorrecto. Aunque los inquilinos tienen la posibilidad teórica de someterlos a examen, la enorme complejidad de tal operación les impide esclarecer del todo lo ocurrido, incluso cuando acuden a expertos que les asesoren:

> *En mi experiencia, todavía no he conseguido comprobar del todo un solo balance, porque no consigues acceder a determinados datos […]. Aquí en la asesoría siempre digo, gente, podéis hacer algo, intentad comprobarlo, y si el arrendador no puede aportar la factura o el contrato… A menudo, el arrendador simplemente traslada los gastos al inquilino. Recibe la factura de la empresa de basuras o de agua, con lo que tiene que pagar por la casa, y se la pasa a los inquilinos, del inquilino A al F […].Cuando el inquilino hace una o dos preguntas, dice el arrendador, es cierto, debes recibir 20 euros en lugar de pagar 20 euros, y entonces el inquilino está satisfecho. Pero eso no significa que el balance esté bien hecho […]. Esto* [la comprobación de los 'Betriebskosten'] *es un gran potencial para ahorrar dinero. Preguntar un poco más. Pero necesitas tiempo e información*[54].

Con el aumento de los alquileres y de los *Betriebskosten*, los grupos domésticos han tenido que acostumbrarse a dedicar una proporción creciente de los ingresos a este tipo de gastos[55]. Esta evolución es especialmente clara para quienes ya residían en el barrio antes de la caída del Muro:

[53] Según la ley de alquiler (*Mietgesetz*) del 19 de junio de 2001, artículo 558, párrafo 3. Anteriormente, el límite había estado en el 30%.
[54] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen", 6-11-06.
[55] En 1993, los hogares berlineses del Este dedicaban de media el 14% de sus ingresos a la vivienda, y en 1998 la proporción había aumentado hasta el 25%. Los hogares unipersonales son los que soportan una mayor carga: en 1998, el alquiler representaba para ellos un 30% de los ingresos, frente al 20% que le destinaban los grupos domésticos integrados por dos personas. Todas estas cifras, una vez más, no están calculadas sobre el coste real de la vivienda, sino, en este caso, sobre el *Brutokaltmiete*, que no incluye los gastos de calefacción ni de agua caliente [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*].

C. Fig.5. Proporción de los ingresos dedicados al alquiler por los habitantes antiguos del barrio

	Miembros del grupo doméstico con ingresos	Hasta 1990	Actualidad
Frau Schor	1	3,9%	50%
Frau Fliege	1 (+realquiler)	8,5%	>50%
Frau Brand y Herr Berge	2	4,4%	44,2%
Frau Brot	2	6,3%	25%
Frau Heinz	1	5%	30%
Julia	1	5%	--
Nadja	1	3,3%	--
padres de Thomas	2	5,5%	--
Frau Friedmann	2	--	17%

Fuente: Elaboración propia.

En definitiva, los alquileres en Friedrichshain están en primer lugar sometidos al mercado. Los nuevos arrendadores buscan la rentabilización de sus inversiones en la compra y rehabilitación de los edificios o las viviendas:

> *Quien ha comprado la vivienda querría tener un rendimiento. Sencillamente, la vivienda cuesta 100000€, los intereses normales un 6%, y con eso puede devolver el dinero al banco, pero le gustaría obtener algo más. Así que tiene que exigir todos esos intereses en forma de alquiler, amortización, etc., para que valga la pena para él. Si no, pondría su dinero en el banco y no tendría ningún estrés. Quiere más del 6% que necesita para devolver su crédito*[56].

Los alquileres reflejan las inversiones realizadas, además del margen de beneficios al que el propietario aspira. Pero el nivel de los alquileres no es sólo resultado de estos factores. Hay casos en que los precios se fijan de manera estratégica, por ejemplo para evitar que determinados colectivos y capas sociales accedan a vivir en un edificio. Así ocurre cuando los arrendadores sitúan los alquileres ligeramente por encima del límite máximo que está dispuesto a pagar el Estado para alojar a los desempleados. De manera indirecta pero perfectamente premeditada, algunos arrendadores pretenden así evitar a un colectivo potencialmente problemático en distintos sentidos: por su bajo poder adquisitivo, por la mala imagen que pueden dar al edificio, por la probabilidad de que incurran en comportamientos molestos derivados del consumo de alcohol, etc. Así lo reflejé en el diario de campo

[56] Thomas, 19-01-07.

tras conversar con Maria, ingeniera especializada en proyectos de rehabilitación de edificios:

> *Bajamos en coche por la Richard-Sorge-Str. Me dice que esa calle está bien, pero enseguida añade una anécdota sobre una amiga o conocida que vivía allí y que tuvo problemas con la "soziale Mischung"* [mezcla social]. *Vino a decirme que, si bien la zona está en buenas condiciones y los edificios son dignos, hay mucha población de baja ralea. Me cuenta que, para las inmobiliarias, la manera de regular los problemas que plantea ese tipo de población es subir los alquileres. Matiza que hay inmobiliarias que intentan ayudar también a los necesitados, y que eso le parece bien porque "nos podría pasar también a nosotras si perdiéramos el trabajo". Pero hay que protegerse ante la gente que se porta mal, que es violenta, etc.*

En estos casos, el precio del alquiler constituye no sólo en un fin en sí mismo, el objeto principal del negocio inmobiliario, sino también un instrumento para filtrar a los candidatos a inquilinos. Esta situación contrasta de forma extrema con la que se daba en la RDA, donde los alquileres no llegaban a reflejar siquiera los gastos generados por el uso de las viviendas.

Otro elemento del mercado que influye sobre los alquileres es la ubicación del edificio dentro del barrio. Así, determinadas zonas de edificios *Altbau* han aumentado su atractivo en los últimos años, especialmente para la población joven y estudiantil, y ello ha contribuido al aumento de los alquileres. Por su parte, las zonas de *Altbau* más periféricas[57] se van contagiando poco a poco de ese mismo atractivo y de sus consecuencias. En la mitad Oeste del barrio, las coordenadas son muy distintas. A excepción de la Karl-Marx-Allee, los alquileres en los *Plattenbauten* resultan más estables. Por último, la península de Stralau sería un caso anómalo en Friedrichshain, con nuevas edificaciones de lujo, muchas de ellas con viviendas de propiedad, en lo que antes había sido una zona industrial.

Los efectos de la localización específica dentro del barrio se ven matizados también por elementos del entorno tales como la exposición a los ruidos del

[57] Me refiero aquí a las calles contiguas a la frontera Este con Lichtenberg y Norte con Pankow, los edificios *Altbau* que hay al Oeste de la Warschauer Straße (en torno a la Marchlewskistraße) y la Petersburger Straße (en torno a la Richard-Sorge-Straße) o el rectángulo de Stralau.

tráfico. Así, las molestias que se viven en las grandes avenidas[58] suelen traducirse en alquileres más baratos y en mayores proporciones de viviendas vacías. Otro elemento que puede moderar los alquileres y, por tanto, reducir la rentabilidad de un edificio es la vecindad con personas que habitan de manera heterodoxa, presuntamente molesta por la generación de ruidos, humos u olores y por su presencia considerada antiestética. A menudo, la auténtica motivación de estas quejas es el riesgo que para el interés de los propietarios constituyen los vecinos organizados colectivamente. Así, por ejemplo, un edificio recién rehabilitado en la Rigaer Straße veía limitada su rentabilidad:

> *No subió de precio porque estaba rodeado de casas mucho más viejas y la casa que había sido okupada, y entonces no podían subir más el alquiler*[59].

Algo similar ocurrió en el asentamiento de caravanas "Schwarzer Kanal", en el distrito de Mitte. El propietario de un edificio colindante acusaba a los habitantes de las caravanas de ahuyentar con su mera presencia a posibles inquilinos. Por ello, solicitaba una indemnización a la administración comunal. Otros tres empresarios con intereses en la zona se unieron a la demanda hasta que, finalmente, el asentamiento tuvo que trasladarse a un área cercana que no es visible desde los edificios.

Por otro lado, dentro de una casa, las molestias ocasionadas por los vecinos pueden ser, como cualquier otra deficiencia de la vivienda, un argumento esgrimido por el inquilino para forzar una disminución del alquiler (*Mietminderung*). Argumentándolo por escrito, puede reducirse la cantidad de dinero transferida hasta que el arrendador subsane el problema. El proceso, no obstante, requiere unos conocimientos y habilidades de los que los inquilinos suelen carecer si no cuentan con la asesoría de expertos, por ejemplo a la hora de redactar las cartas. En ocasiones es necesario hacer una denuncia para justificar la *Mietminderung*, algo que también frena a algunos inquilinos. Así les ocurrió a Anna y a Citrus: sufrían el ruido provocado por los

[58] En la Landsberger Allee, además del tráfico, se convive con el hospital de Friedrichshain y el consiguiente ruido de ambulancias. Por la Straße der Pariser Kommune pasan los camiones que se dirigen a los almacenes de material de construcción ubicados junto a la Ostbahnhof. La Frankfurter Allee es el eje viario central del barrio. La Stralauer Allee, el Markgrafendamm o la Warschauer Straße son todas ellas vías que sirven de enlace con otros barrios.
[59] Anna, antigua habitante de la Rigaer Straße (27-02-07).

nuevos vecinos de arriba, pero abandonaron su propósito porque el proceso resultaba demasiado complicado.

Una consecuencia común de todas estas situaciones que provocan la disminución del valor de un inmueble en el mercado es la activación de mecanismos encaminados a reprimir o eliminar los factores de desvalorización. El caso más extremo sería el de la violencia urbanística contra los inquilinos incómodos para el arrendador, ya sea por su beligerancia organizada, ya sea simplemente porque su antigüedad en el edificio les permite seguir pagando un alquiler moderado. Esta violencia directa fue relativamente frecuente durante los años noventa, en la época en que se produjeron más okupaciones y los derechos de tenencia sobre las viviendas resultaban más ambiguos. En muchas casas okupadas se produjeron desalojos, ya fuera por la policía o por empleados enviados por la propiedad para tomarse la justicia por su mano[60]. Asimismo, algunos propietarios llegaron a provocar incendios u otros destrozos en sus propios edificios, muy deteriorados y por tanto poco rentables en la época, con el fin de librarse de los okupas o inquilinos[61]. Pero, en general, las estrategias ilegales[62] de los arrendadores para ahuyentar a los inquilinos no deseados no son una práctica común en el barrio:

> *Vaciar la casa rápidamente, prenderle fuego. En Friedrichshain ocurrió, pero menos. O se enviaba a alguien a la casa para intimidar, dar miedo… Lo hemos detectado, pero eran casos aislados. En concreto, me acuerdo de tres historias*[63].

Repasando los elementos descritos, se advierte que, en Berlín, suele existir una relación justificable entre las condiciones de la vivienda y su precio en el mercado. Así lo razonaba Maider en relación con un piso compartido de la Löwerstraße:

---

[60] Así ocurrió, por ejemplo, en la Rigaer Straße 80 el 29 de mayo de 1994, cuando, según una crónica muy detallada escrita por los habitantes de la casa, un grupo de veinte o treinta empleados de seguridad armados irrumpieron en una fiesta a través del tejado y de la puerta de la calle. Véase la crónica en el Anexo V.

[61] El último incendio probablemente intencionado de que tengo noticia se produjo en mayo de 2007 en la Rigaer Straße 84, con el resultado de graves daños para el edificio.

[62] En el capítulo E veremos cómo el método más frecuente de expulsión efectiva –y legal- de los inquilinos es la rehabilitación de los edificios, que justifica aumentos considerable de los alquileres y provoca la marcha de los menos solventes.

[63] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen", 6-11-06.

> [El alquiler era razonable] *porque el contrato era viejo. Y porque la casa no estaba en condiciones óptimas. Los ventanales, supergrandes, no cerraban bien. Yo no estuve en invierno, pero esa casa debía de ser bien fría: un montón de metros cuadrados, las ventanas que no cierran, a saber el aislamiento de las paredes, las calefacciones superviejas, calefacción central, pero no como estas, los tubos son gruesos, como de color gris o crema. Muy viejas, seguro que las has visto, y no calentaban mucho. En ese estado estaba la casa, no era para pedir un superalquiler. Que se hace también, pero…*[64]

En principio, el alquiler neto es resultado de un cálculo a partir de elementos objetivos como la superficie de la vivienda, su ubicación, su equipamiento, la consideración que recibe el edificio con arreglo a una escala berlinesa, etc.[65]. En el caso del subalquiler, como ocurre en el piso compartido del que Julius es arrendatario principal, el precio mensual puede incluir el desgaste del mobiliario y otros utensilios. Como hemos visto, una de las consecuencias de este carácter objetivable del alquiler es la posibilidad de que el inquilino manifieste su disconformidad con las condiciones de la vivienda abonando una cantidad inferior a la acordada en el contrato. En ausencia de esta forma de presión, los precios del alquiler estarían a merced de la oferta y la demanda. Otra consecuencia de la correspondencia entre las condiciones materiales de las viviendas y el precio que se puede cobrar por ellas es que, para mantener su rentabilidad en el mercado, las propiedades inmobiliarias requieren inversiones constantes en mantenimiento y periódicas en rehabilitación.

Todo esto no significa, no obstante, que los precios del mercado inmobiliario correspondan totalmente a las condiciones materiales, en lo que podría entenderse como una equivalencia entre el valor de uso y el valor de cambio. La propia complejidad de los mecanismos de determinación de los precios crea espacios de indeterminación que los actores tratan de aprovechar en su favor. Así, por ejemplo, dos viviendas de un mismo edificio pueden tener alquileres distintos por metro cuadrado. Es lo que ocurre en casa de Frau Heinz, donde los pisos para dos personas, de 60m^2, se pagaban al estrenarlos a 8DM/m^2, mientras que los pisos individuales, de 47m^2, costaban 8,50DM/m^2.

[64] Maider, antigua habitante de Friedrichshain (11-03-07).
[65] Me refiero al *Mietspiegel* o "espejo del alquiler", un documento que, como detallaré más adelante, establece el alquiler recomendado en función de la categoría del edificio y del equipamiento de la vivienda.

Esto se debe, en principio, a que los baños y las cocinas son equivalentes en ambos tipos de pisos. Otra fuente de desigualdad dentro de un edificio es la antigüedad de cada al inquilino.

Pero más interesante es el hecho de que una actitud atenta y activa por parte del arrendatario, acudiendo en busca de consejo en lugar de aceptar de forma acrítica las decisiones del arrendador, puede proporcionarle un ahorro considerable en el alquiler. Si hace uso de los instrumentos legales existentes, venciendo las dificultades para comprender unos procedimientos burocráticos y legales complejos, es muy probable que acabe gozando de una situación de privilegio entre sus vecinos.

Desde el punto de vista de los empresarios del sector inmobiliario, el precio de la vivienda en tanto que mercancía ha de reflejar necesariamente los gastos e inversiones realizadas, la calidad del bien inmobiliario ofertado, la dinámica general de los precios en función de la oferta y la demanda en una ubicación determinada y, finalmente, el margen de beneficio que se reserva el propietario.

En suma, los diferentes niveles de los alquileres en Friedrichshain son consecuencia de los factores que he ido describiendo en este apartado: la situación general del mercado inmobiliario berlinés en el contexto alemán y europeo, el alza de los precios energéticos, el nivel de ingresos y la ocupación o el desempleo de los demandantes, la orientación al negocio de los arrendadores, las capas de población a las que estos dirigen su oferta, la ubicación del edificio dentro del barrio, su vecindad con potenciales fuentes de molestias, las condiciones materiales de las viviendas, la información y habilidades del inquilino en la defensa de sus intereses, el tipo de sociedad u organización inmobiliaria de que se trate y, finalmente, la intervención estatal y las regulaciones legales. A estas últimas dedico el siguiente apartado.

C.2.5. Regulación legal

En Alemania, las condiciones de la vivienda están reguladas por un marco legal muy prolijo integrado fundamentalmente por el derecho de construcción (*Baurecht*) y el derecho de alquiler (*Mietrecht*). Nos interesa en especial este

último por las implicaciones que tiene para la provisión, la elección y el acceso, la permanencia, el mantenimiento, la modificación y modernización, el abandono y el cambio de vivienda, en un contexto en que la inmensa mayoría de las personas habitan como inquilinos.

Los contratos de alquiler son por lo general de duración indefinida y establecen un primer período, normalmente de un año, durante el cual el inquilino no puede abandonar la relación contractual. A partir de ese momento, y en caso de que desee dejar el piso, ha de notificarlo con una determinada antelación (*Kündigungsfrist*). En cuanto a la renta, en el momento de la firma del contrato se establece una cantidad, desglosada en *Grundmiete, Heizkosten* y *Betriebskosten*, que será sometida a aumentos a lo largo de los años.

Los aumentos aparecen ya definidos cuando se trata de contratos de "alquiler escalonado" (*Staffelmiete*). Así, por ejemplo, en el contrato que Anna firmó en 2006 para su piso de la Dolzigerstraße se detallaban las cantidades que tendrían que abonarse hasta el año 2025[66].

Pero los contratos con *Staffelmiete* son relativamente infrecuentes en el barrio. Es más habitual que la evolución posterior del alquiler fijado en el contrato dependa de consideraciones no especificadas, como la evolución general de los precios, las recomendaciones estatales, etc.[67] Cada aumento deberá ser notificado por escrito, y el inquilino puede reclamar una justificación. Asimismo, se puede exigir responsabilidades al arrendador por las deficiencias que presente la vivienda y por la falta de diligencia con su reparación. La herramienta más eficaz en estos casos es la *Mietminderung* o disminución del alquiler, con la que el inquilino presiona hasta la solución del problema. Así piensan actuar Klaus y sus compañeros de piso[68], cansados de esperar a que el propietario repare el portero automático y de soportar las molestias de las obras que el mismo arrendador está haciendo en otras viviendas del edificio. En algunos contratos, no obstante, el inquilino firma

[66] Estas cantidades iban aumentando moderadamente durante casi todo el período, hasta que, entre 2024 y 2025, daban un salto considerable. Según el arrendador, la finalidad era forzar la renegociación de las condiciones del contrato llegado aquel momento.

[67] Véase en el Anexo V un ejemplo de cada tipo de contrato.

[68] Se trata de cuatro adultos de unos treinta y cinco o cuarenta años que comparten un piso muy grande en Kreuzberg. En el edificio, varias viviendas han sido reconvertidas en habitaciones de hotel por el propietario del edificio.

una renuncia explícita a esta práctica. Así ha sido, por ejemplo, en el caso de Herr Ibrahim, que entra a vivir un piso situado junto a un edificio en obras. De este modo, el arrendador, en este caso la inmobiliaria comunal, evita que el inquilino pueda protestar por las molestias ocasionadas por el ruido y el polvo. La regulación de las responsabilidades sobre el mantenimiento y las reformas de las viviendas es extraordinariamente compleja. En la práctica, las administraciones suelen responder con eficiencia cuando el inquilino les informa de una avería menor:

- *Una vez se fue el agua. Y recuerdo que el 'Hausmeister' nos llamó a la puerta y nos dijo, no hay agua, pero no os preocupéis que en media hora volverá a haber. Supereficientes siempre…*[69]
- [Al entrar en el piso] *Nos pusieron una mirilla porque no había y se la pedimos. Nos hacían lo que queríamos. Después no había ningún problema. Ahora, hace poco, se salía agua del váter, un tubo perdía agua cada vez que tirabas de la cadena, y vinieron y nos lo arreglaron. Vino primero uno, no lo arregló bien, y otro cambió el tubo*[70].

No obstante, muchos contratos incluyen en la actualidad una cláusula sobre las "pequeñas reparaciones" (*Kleinreparaturen*)[71], cuya interpretación resulta a menudo polémica. En principio, la cláusula atribuye al inquilino la responsabilidad sobre las reparaciones de menor coste:

> *Desde 1996 o 1997 se da aquí en la zona la tendencia de incluir la cláusula sobre 'Kleinreparaturen' en los contratos. Dice que el inquilino, hasta cierto grado, hasta una determinada cantidad, debe pagar él mismo las reparaciones. No es que tenga que hacerlas él mismo, también puede comunicarle al propietario, el grifo no funciona, o el pomo de la ventana no funciona, hay que cambiarlo… Se trata de pequeños daños. El arrendador puede decir, de acuerdo, mando a alguien, y esto cuesta tanto […]. Está limitado, o bien 75 euros por cada desperfecto, o entre el 6 y el 8% del alquiler neto anual*[72].

Así, por lo general, tanto la pintura como al empapelado de las paredes son responsabilidades del inquilino, que ha recibido la vivienda recién pintada por

[69] Anna, desempleada de unos treinta años, madre de una niña, habitante de Friedrichshain desde 2002, originaria de Cataluña (27-02-07).
[70] Nico y Fátima (11-03-07).
[71] También conocidas como "reparaciones de embellecimiento" (*Schönheitsreparaturen*).
[72] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen" (6-11-06).

el ocupante anterior. En esta categoría se incluirían también otras reparaciones como el cuidado de los suelos o la pintura de puertas, ventanas y radiadores[73]. Una vez instalado el inquilino, el propietario sólo puede imponer una reforma cuando se trate de evitar peligros o reparar daños importantes, por ejemplo a terceros. En caso de que un proyecto de rehabilitación no responda a estas motivaciones, será imprescindible contar con el consentimiento del inquilino[74]. Así lo relataba Thomas, quien, de forma sistemática, negaba la entrada a los trabajadores que el arrendador le enviaba de improviso. De este modo, refrenando la prisa del propietario por reformar y, en consecuencia, revalorizar la vivienda, se defendía de aumentos injustificados del alquiler sustentados en mejoras materiales que él no considerara necesarias.

En los contratos se explicitan también algunas obligaciones de los inquilinos que van más allá de las reparaciones. Así, se especifica que han de limpiar, ventilar, encender la calefacción –para evitar el deterioro por la humedad- y combatir la proliferación de hongos e insectos. Todo ello encaminado a evitar el deterioro de la vivienda y, en última instancia, la disminución de su valor en el mercado[75].

En cualquier caso, el marco legal del alquiler se basa en la premisa –no tan obvia como puede parecer- de que las casas han de ser mantenidas y rehabilitadas periódicamente, y de que el propietario es el principal responsable de su estado general:

[73] Muchos contratos, como el de Anna en la Dolzigerstraße (véase Anexo V), especifican incluso la frecuencia con que deben realizarse estas mejoras en cada estancia de la vivienda: cada tres años en la cocina y en los baños, cada cinco en los dormitorios, salones, pasillos y aseos, cada siete en otras estancias.

[74] Esta aparente garantía no evita, como veremos en el capítulo correspondiente, que los inquilinos se vean forzados a autorizar la rehabilitación en determinadas circunstancias, por ejemplo si la mayoría de sus vecinos lo han aceptado ya.

[75] Otros aspectos que suelen especificarse en los contratos son la fianza, que suele corresponder a tres meses de alquiler; la regulación del realquiler; la contratación de los suministros; el período de funcionamiento de la calefacción; los conceptos que se incluyen entre los *Betriebskosten;* las circunstancias que pueden provocar un desalojo; la potestad del propietario para emprender obras de rehabilitación y del inquilino para modificar sustancialmente la vivienda; la contratación de seguros; la limitación de uso de los espacios como vivienda; el respeto a la normativa interna del edificio (*Hausordnung*), que suele imponer períodos de silencio -por la noche y a mediodía- y otras normas de convivencia; el acceso a la vivienda por parte del arrendador; la tenencia de animales.

> *[…] el arrendador es responsable de su propiedad, del mantenimiento de su casa. El parque de viviendas debe conservarse. No es que deba rehabilitar, sino mantener un estándar adecuado*[76].

Más allá de las condiciones que figuran inicialmente en el contrato, una vez que el inquilino ha accedido a la vivienda, va obteniendo o viendo reforzadas algunas ventajas con el tiempo[77], en especial las que se refieren a la contención del alquiler. Así, por ejemplo, Eva y Alex afirman que su antigüedad de diez años les sitúa en una situación económicamente ventajosa respecto a la gran mayoría de sus vecinos, que han partido de un alquiler más elevado desde su llegada. Lo mismo le ocurre a Thomas en la Karl-Marx-Allee:

> *De momento estoy entre los que pagan menos alquiler porque me instalé poco después de la caída del Muro […]. Y los nuevos pisos, los mismos que el que yo tengo, se alquilan ahora por 300 euros más. Por 800 euros ya*[78].

Se justifica así en parte el recelo de los vecinos antiguos ante la constante rotación de estudiantes y otros habitantes en el barrio, puesto que cada nuevo contrato supone un aumento de los alquileres. Este hecho muestra a los arrendadores las desventajas de conservar a los mismos inquilinos durante mucho tiempo.

Mudarse supone, en general, una pérdida de ventajas y derechos. Estos son resultado, por un lado, de la antigüedad del contrato, pero también de la inversión de trabajo, tiempo y dinero por parte del inquilino. En determinadas circunstancias, esta inversión se les reconoce al otorgarles indemnizaciones cuando se inicia una rehabilitación integral del edificio, mediante indemnizaciones. Este mecanismo parece reconocer en el fondo la vinculación que ha ido tejiéndose entre el inquilino y los espacios que habita.

Cuando la vivienda aún ha de ser ocupada, existen regulaciones –conocidas como "derechos de ocupación" o *Belegungsrechte*- sobre quién puede decidir sobre el futuro inquilino. En las viviendas del mercado ordinario, la decisión está en manos del arrendador, quien, de contar con más de un candidato, aplicará criterios de pura rentabilidad, inclinándose por aquellas personas que

[76] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen" (6-11-06).
[77] La obligación de mudarse (*Zwangsumzug*) impuesta a los desempleados cuyo alquiler sobrepasa el máximo que fija el Estado no afecta a quienes lleven más de quince años en el mismo domicilio. De este modo, el Estado también reconoce una relación entre el tiempo que un inquilino lleva en un piso y la legitimidad de su permanencia.
[78] 19-01-07.

parezcan más capaces de pagar puntualmente el alquiler y de ocasionar un mínimo de molestias. Para tomar la decisión, les pedirá que documenten su solvencia. Por ejemplo, a Anna le pidieron el documento de identidad, un certificado de ingresos, el permiso de residencia por ser extranjera, una acreditación de estar libre de deudas y una carta del antiguo arrendador dando fe de su buen comportamiento en el inmueble anterior. Las dificultades se presentan sobre todo cuando se está endeudado, se tienen ingresos bajos o cualquier otra desventaja respecto al resto de candidatos.

Hay, no obstante, un número importante de viviendas que podemos considerar "sociales" por estar sometidas a un régimen de ocupación algo distinto. Se trata de aquellos edificios que han sido rehabilitados con ayudas públicas. Estas ayudas imponen sobre el propietario la obligación de ofrecer parte de las viviendas a inquilinos con ingresos bajos. Esto no obsta, sin embargo, para que sea el arrendador quien tenga la última palabra a la hora de decidirse entre varios candidatos que cumplan esa condición.

Respecto a los "derechos de ocupación" de las viviendas hay que reseñar también las situaciones, muy minoritarias, en que los propios vecinos del edificio controlan quién pasa a instalarse con ellos. Esto ocurre en las casas de habitación colectiva (*Hausprojekte*), donde los inquilinos fundan cooperativas, asociaciones u otras formas legales. En tales circunstancias, los criterios de admisión pueden ser muy diversos, puesto que entran en juego las relaciones personales, de amistad o de enemistad, el grado de integración previa del candidato en la red social de la casa, ciertos criterios ideológicos, etc.

La finalización de los contratos de alquiler está regulada por los llamados *Kündigungsrechte* o derechos de rescisión. La iniciativa puede ser del inquilino si se ha completado ya un período mínimo en el piso, usualmente un año. Está obligado a anunciar su marcha al arrendador con una antelación que suele ser de tres meses. Durante ese período en que ha de seguir sufragando el alquiler, tiene obligación de permitir que los nuevos candidatos a inquilinos visiten la vivienda.

Por su parte, también el arrendador puede rescindir el contrato de alquiler, aunque sólo en circunstancias muy restringidas. Ocurre así cuando los

tribunales dictan sentencia en ese sentido tras una denuncia por impago del alquiler. No obstante, antes de llegar a ese extremo, el inquilino que ha contraído deudas de alquiler (*Mietschulden*) tiene la posibilidad de solicitar préstamos específicos a la administración[79]. Pero, aparte de la vía judicial, algunos propietarios de inmuebles tratan de deshacerse de los inquilinos que obstaculizan sus planes, por ejemplo los proyectos de rehabilitación, con métodos más sutiles. Me refiero a los aumentos desorbitados del alquiler, la negligencia del mantenimiento del edificio, el ofrecimiento de una cantidad de dinero a cambio de la marcha del inquilino o, más raramente, medidas drásticas como las amenazas, la violencia o la suspensión de los suministros.

En otras situaciones más específicas, la iniciativa de finalizar el contrato no proviene ni del arrendatario ni del arrendador. Cuando es el Estado quien sufraga directa e íntegramente la vivienda de un ciudadano, como en el caso de los desempleados de larga duración, puede ocurrir que la administración competente determine que la vivienda es demasiado grande o demasiado cara para el grupo doméstico que la ocupa. Ante esta "inadecuación" (*Unangemessenheit*), puede forzar un traslado forzoso (*Zwangsumzug*) del o los interesados y el cese de la relación de alquiler.

Existe otra serie de regulaciones precisas en torno al momento de la sucesión de un inquilino por otro. Se celebra un encuentro en la propia vivienda denominado "entrega del piso" (*Wohnungsübergabe*). En él participa el inquilino saliente (*Vormieter*), algún representante de la propiedad –usualmente el *Hausmeister* o algún otro empleado de la administración de fincas- y, de haberlo ya, el inquilino entrante (*Nachmieter*)[80]. Se aprovecha para inspeccionar visualmente la vivienda en busca de posibles desperfectos y

[79] Fuente: *Fragen und Antworten rund ums Wohnen*. Folleto publicado por la Senatsverwaltung für Gesundheit, Sociales und Verbraucherschutz, julio 2005.

[80] A menos que las circunstancias impidan coincidir a todos los implicados. Así, por ejemplo, ante la urgencia de solucionar la indigencia de Herr Ibrahim, no se esperó a que la antigua inquilina pudiera asistir a la *Wohnungsübergabe*. La urgencia de la situación provocó una mayor tolerancia ante algunas deficiencias: la cocina no estaba totalmente limpia y en el salón había algunos enchufes estropeados. Pero todas las partes presentes –el *Hausmeister*, un asesor social y el interesado- estuvieron de acuerdo en agilizar la entrega del piso. De hecho, ya se le había permitido a Herr Ibrahim colocar un colchón en el suelo y dormir dos o tres noches allí antes de la entrega oficial del piso, para evitar que estuviera en la calle.

para comprobar que el *Vormieter* esté entregando el piso en las condiciones acordadas[81]:

> *En la mayoría de pisos, cuando entras está renovado y cuando sales lo tienes que renovar también: como mínimo pintar las paredes y techos de blanco. El resto, si está bien, ya está. Tuvimos que pintar todo. Y limpiarlo todo. Fuimos muy meticulosos, lo dejamos perfecto*[82].

Pueden producirse desacuerdos que alarguen el proceso hasta que el inquilino subsane algún defecto:

- *Esto del 'Wohnungsübergabe' consistió en que vinieron, miraron todo el piso con lupa y nos dijeron todo lo que faltaba hacer: este techo no nos gusta, lo tenéis que repetir. Aquí tenéis que limpiar esta baldosa, que hay una mancha de óxido. Aquí tenéis que quitar los restos de pintura azul del zócalo, que se ve bastante. No se veía, pero bueno. Tenéis que limpiar los enchufes... Todo. Volver a limpiar las baldosas de la cocina, el balcón no lo habéis dejado bien... [...] Y a la segunda visita dijeron: vale.*
- *Llega por fin Frau S.* [la empleada de la WBG] *con algo de retraso. Se da una vuelta por el piso y descubre un par de desconchones en las paredes. James afirma que no son nuevos, pero ella le contesta que no puede saberlo, y que no es capaz de recordar los desperfectos que hay en todos los pisos que administra. James le enseña también un clavo que ha aprovechado para colgar un cuadro, pero que también sería una irregularidad cometida por el inquilino anterior*[83].

De necesitarse alguna reparación, se dirime sobre la marcha quién ha de hacerse cargo del gasto. Asimismo, en la *Wohnungsübergabe* se calcula el estado del pago de los *Betriebskosten*. El inquilino saliente ha de dejarlo todo cubierto. Finalmente, todos los presentes firman un protocolo (*Übergabeprotokoll*[84]) que da validez a la entrega del piso. De este modo, se pretende salvaguardar la vivienda del deterioro ocasionado por los usos sucesivos, definir las responsabilidades sobre posibles desperfectos y dejar constancia de las condiciones en que se encuentra la vivienda en el momento en que accede el nuevo inquilino.

---

[81] Aunque no es lo habitual, el contrato también puede establecer que el piso se entrega sin renovar. En tal caso, el inquilino no tiene obligación de entregarlo renovado al marcharse. Así les ocurrió a Anna y a Citrus en el piso de la Dolzigerstraße.
[82] Anna, 27-02-07 (esta cita y la siguiente).
[83] Del diario de campo, 13-12-06 (p.339). James es un desempleado de origen ghanés que, tras años viviendo en Berlín, deja el piso que le sufragaba el "JobCenter" par ir a reunirse con su pareja y con su hija en Irlanda.
[84] Véase en el Anexo V una muestra aportada por Julius.

La entrega del piso, pese a toda esta formalización, incluye también cierta negociación de las responsabilidades de las partes. Así lo hicieron, por ejemplo, Anna y Citrus, quienes tuvieron que dejar su piso de la Dolzigerstraße medio año después de haber recuperado los suelos de madera, quitado el papel de las paredes y pintado todo el piso. Acordaron con los nuevos inquilinos una pequeña compensación simbólica, insuficiente para cubrir los gastos y la inversión de trabajo que habían hecho. Por otro lado, los sucesivos inquilinos pueden negociar también la entrega del piso con algún contenido, como le ocurrió a Herr Ibrahim, que se quedó con los muebles de cocina de su antecesora.

Un inquilino puede tener que abandonar el piso antes de completar el período de permanencia mínima, o sin haber podido avisar de la marcha con la suficiente antelación. Sobre el papel, estaría obligado a seguir pagando el alquiler hasta cumplir el período acordado. Pero existe una solución extracontractual muy extendida en Berlín. Los arrendadores no suelen tener inconveniente en aceptar la marcha del inquilino si este aporta un nuevo candidato que resulte aceptable:

> *Nos dijeron que de acuerdo si buscábamos un 'Nachmieter'. Entonces pusimos anuncios en Internet sobre todo, y los primeros o los segundos que vieron el piso se lo quedaron. Teníamos una larga lista de 'Nachmieter' […]. Lo buscamos nosotros y ellos hicieron el contrato nuevo. Nosotros habíamos escrito la carta de renuncia y nos dieron el visto bueno. El único papel que nosotros tenemos que testifica que podemos marchar del piso es el 'Übergabeprotokoll' de los otros. […] Habíamos escrito la carta el mes anterior porque, cuando tienes 'Nachmieter', no tienes que esperar los tres meses reglamentarios que hay. Puedes hacerlo de un día para el otro si la inmobiliaria está de acuerdo. Lo hicimos en noviembre y nos fuimos en diciembre*[85].

Esta solución, pese a no estar contemplada en las leyes ni en los contratos, suele defenderse con el apoyo de la jurisprudencia:

> *No tienes derecho a colocar un 'Nachmieter', pero existe la tendencia. Es un poco difícil de explicar. Las sentencias se dictan a menudo a favor del inquilino. Hace diez años, si querías colocar un 'Nachmieter', te decían,*

[85] Anna, 27-02-07.

> *¿mmm?* [expresión de extrañeza]. *Hoy sí, es usual en Berlín, hagámoslo. Pero hay algunos abogados y jueces que dicen que no, y otros que dicen, sí, es usual. Es como una pared de goma. Yo aconsejo a la gente que luche, porque sólo si lo hace más gente se desarrollará la tendencia*[86].

En general, en situaciones de negociación individual, el inquilino saliente se encuentra a merced de la mejor o peor disposición del arrendador. Este puede adoptar una actitud más o menos dialogante dentro del margen legalmente establecido. Así, por ejemplo, Anna describía la diversidad de sus sucesivos arrendadores. Mientras que en la Rigaer Straße el arrendatario se implicó en el conflicto que tuvieron con unos vecinos ruidosos, el de la Dolzigerstraße no quiso mediar ni tomó medidas cuando una vecina se quejaba del llanto del bebé de Anna. Pero también se dan casos flagrantes de incumplimiento de responsabilidades, como cuando el arrendador de Nico y Fátima se inhibía ante una plaga de ratones que se produjo en la vivienda. Por último, los mismos contratos pueden contener irregularidades ante las que los inquilinos deben reaccionar a tiempo para evitar problemas futuros. Así lo hicieron Nico y Fátima cuando vieron que se les imponía la condición de que mantuvieran los muebles a varios centímetros de las paredes de la casa. Cuando, extrañados, buscaron asesoramiento, descubrieron que había problemas de hongos y humedad en las paredes y que, con esta cláusula, el arrendador pretendía protegerse de cualquier reclamación de responsabilidad por el deterioro de los muebles.

Es el arrendador –o sus representantes- quien tiene la última palabra cuando se trata de conceder al inquilino alguna ventaja que vaya más allá de las obligaciones legales. Por ejemplo, una empleada de la WBG proponía a James una buena solución a su marcha del piso de la Frankfurter Allee. Él pretendía transferir el contrato a un tío suyo que iba a mudarse a Berlín. No obstante, el cambio de nombre iba a forzar un aumento sensible del alquiler. En esas circunstancias, la empleada propuso que, en lugar de cambiar un inquilino por otro, simplemente se añadiera el nombre del tío como cohabitante del sobrino, a pesar de que no iban a convivir en realidad. Esto era posible al tratarse de un piso de una habitación y media, donde se entendía que podían

[86] Entrevista con una asesora de "UBi-KLIZ Mieterladen", 6-11-06.

convivir dos adultos. La carta de renuncia sería destruida y se introduciría al tío en el contrato. James aceptó la propuesta y se mostró muy agradecido por el gesto de la empleada, a quien conocía desde hacía varios años. En efecto, ella actuó en este caso en contra del interés meramente económico de la inmobiliaria, que se habría beneficiado más del cambio de titular.

Tras este recorrido por la regulación legal del acceso y la tenencia en el contexto berlinés, pueden apuntarse varios elementos relevantes. En primer lugar, la regulación general impuesta por las leyes constituye el marco en el que se establecen los contratos individuales, y, en caso de contradicción, puede llegar a estar por encima de estos. Esto significa que los ciudadanos pueden ampararse en el *Mietrecht* para defenderse de un abuso aún en el caso de que este estuviera contemplado en el contrato. El problema, no obstante, es que en estos casos el conflicto se convierte en un proceso judicial en el que la intervención de abogados y otros expertos resulta crucial. El desinterés, pero también la falta de tiempo y el desaliento ante la intrincada burocracia, hacen que muchos inquilinos se limiten a aceptar las condiciones que, de manera más transparente o más larvada, pero por lo general siguiendo una política de hechos consumados, se les van imponiendo.

C.2.6. El negocio de la vivienda

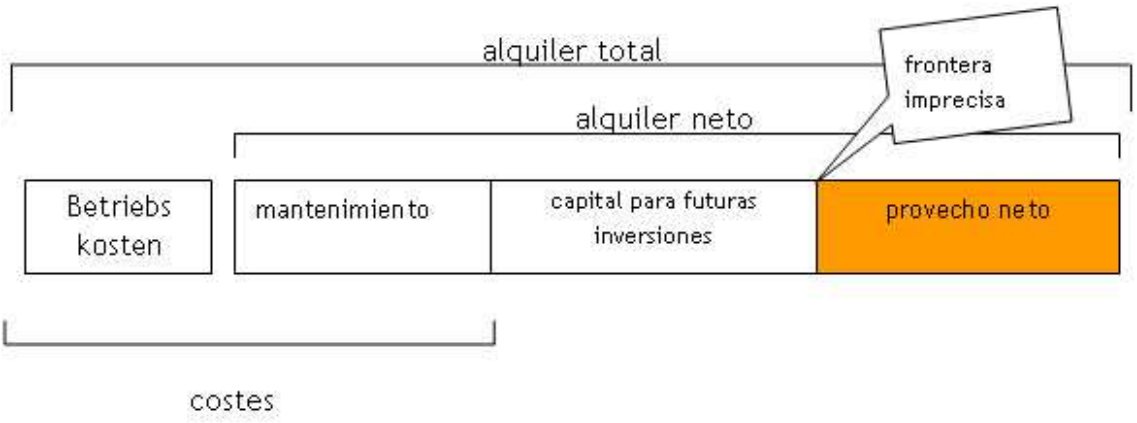
Desde el punto de vista empresarial, se entiende que la administración de las casas ha de buscar un equilibrio entre la competitividad de los alquileres y la exigencia de dar respuesta a los costes que genera la construcción, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas. Asimismo, se aspira a ofrecer unos servicios y un trato al inquilino que se adecuen a la demanda existente en cada segmento del mercado. En este contexto, se afirma que una casa en buenas condiciones ha de valer necesariamente mucho dinero, como cualquier otro bien del mercado que requiera constantes inversiones:

> *Un bien inmobiliario está ahí para procurar beneficios. Sólo puedo gestionar algo si consigo ganancias. O por lo menos más menos cero, que ya es malo. Entonces no puedo seguir estimulando mi empresa. Tiene que haber siempre un circuito, si invierto dinero y ya está, sencillamente no funciona. Así ocurre con las viviendas. Antes no se veía así. Pero ha de ser así, porque las casas*

> *han de rehabilitarse una y otra vez, y para ello hay que ahorrar dinero, si no es imposible rehabilitar, ¿de dónde va a venir el dinero? No puede ser que el Estado lo provea siempre, así no funciona. Todo cuesta dinero. No se puede hacer barato, porque al cabo de tres años ya está cayéndose otra vez*[87].

En este tono casi victimista se subraya la aportación que las inmobiliarias hacen al bien común y, en concreto, a los arrendatarios, cuyas necesidades y deseos se aspira a satisfacer. Pero, cuando se habla en estos términos, se oscurece el hecho de que el objetivo principal de todo empresario es el de aumentar sus beneficios privados, y no solamente el capital inversor. Se intenta difuminar así la frontera entre los gastos que se han de cubrir, el capital que se reinvierte en la perpetuación o el crecimiento de la empresa y la mera acumulación de capital. Lo vemos en esta representación de los componentes del alquiler a efectos de la gestión empresarial:

C. Fig.6. Costes, reinversión y acumulación a partir de los alquileres



Fuente: Elaboración propia.

Pero, del mismo modo que condenan los usos "antieconómicos" del pasado, los partidarios de la profesionalidad en la práctica empresarial tratan de distinguirse de aquellos empresarios inmobiliarios que buscan la maximización de sus márgenes sin atender a ningún otro criterio:

> *No necesariamente por el capital o la ganancia, pero hay que trabajar económicamente. Si no trabajamos económicamente con nuestra casa, entonces vamos mal. Simplemente. No se trata de hacer enormes beneficios.*

[87] Maria, ingeniera experta en rehabilitaciones de edificios, 3-03-07 (esta cita y las siguientes).

En público se condena, por ejemplo, a quienes practican "rehabilitaciones de lujo" (*Luxusmodernisierung*) que indefectiblemente provocan la expulsión de los antiguos inquilinos, o a los inversores que se limitan a especular comprando las casas y vendiéndolas a mayor precio sin introducir en ellas ninguna mejora. Algunas prácticas marcadas por los mismos objetivos de maximización cruzan claramente la frontera de la ilegalidad, como cuando las empresas se disuelven sin haber saldado sus deudas con los proveedores, cuando se recurre a técnicas mafiosas para librarse de los inquilinos antiguos, etc.

En definitiva, todo comportamiento empresarial que atente de manera visible contra el equilibrio de los intereses presentes en el mercado inmobiliario, incluidos los de los inquilinos, suele ser condenado por quienes se presentan como buenos profesionales del sector. Este discurso coincide casi totalmente con el de la administración pública, que también afirma su convencimiento de que es posible un desarrollo urbanístico y del parque de viviendas en el que se atienda a todas las necesidades y aspiraciones, en una situación de "todos ganan" en la que quienes quieren hacer negocio y quienes buscan un espacio donde habitar en condiciones adecuadas se sitúan a la misma altura. La administración pretende entonces adoptar una postura equidistante:

> [Al proceso de rehabilitación que pretenden lograr] *lo llamamos 'sozialverträglich'*[88]*. Se trata de conseguir un equilibrio entre propietarios e inquilinos. Y que ambos puedan, al menos en parte, hacer valer sus intereses. Ese es nuestro objetivo, estamos ahí en medio, somos mediadores*[89].

En este contexto, el papel de los inversores y emprendedores que "apuestan" por Berlín adquiere una gran centralidad en la planificación urbanística impulsada por los representantes del Estado. Así se refleja en los textos de los proyectos que afectan a la ciudad y al barrio:

> *Dada la tensa situación presupuestaria de Berlín, la planificación sólo puede implementarse si resulta neutral para los presupuestos públicos. Por ese motivo, en el marco de una política de suelo socialmente orientada, es*

[88] Este adjetivo, muy utilizado para referirse a la búsqueda de soluciones negociadas para los conflictos sociales, es de difícil traducción. Literalmente, significaría "socialmente contratable". Pero se podría traducir de manera más libre como "respetuoso con el contrato social".

[89] Entrevista con una representante de ASUM, agencia dependiente del distrito que se ocupa de la mediación durante la rehabilitación de los edificios.

> *necesaria una participación adecuada de los propietarios/inversores en los costes causados por la infraestructura técnica y social que se planifica*[90].

La unanimidad de los discursos públicos, representados por funcionarios, políticos, arquitectos y empresarios, va erosionando las resistencias y fomentando la sensación de que la situación presente es la única posible, producto de un proceso teleológico por el que Berlín se ha ido convirtiendo en una ciudad como tantas otras. A ello ha contribuido la profunda transformación del papel de la administración pública en el Este de la ciudad. Maria, alemana oriental y profesional del campo de la construcción, acoge encantada los nuevos tiempos:

> *Los organismos oficiales en el Este han tenido que gestionar muchas cosas, y se ha hecho muy bien. Se va en la dirección de que las cosas sean como siempre lo fueron en Alemania Occidental. La gente allí ha crecido con eso. Y en el Este hubo un punto en que todo fue distinto, y de repente hubo que cambiar la forma de pensar. Es difícil, pero se ha logrado. Tengo muchos colegas que vienen de Hamburgo y dicen, el Este lo ha hecho muy bien. Han trabajado muy buenos expertos. A veces era muy difícil, pero sólo puedo decir que, en el ámbito de la construcción, he vivido muy positivamente este tiempo posterior a la unificación.*

El fomento de la inversión empresarial, no obstante, no se ha entendido como incompatible con la regulación de la actividad constructora. Los proyectos reciben la aprobación de las autoridades bajo determinadas condiciones y de manera específica para cada zona de la ciudad[91] y para cada tipo de edificio (*Altbau* o *Neubau*). El objetivo es controlar hasta cierto punto la oferta, tanto cualitativa como cuantitativamente, del mismo modo que se fomenta ofreciendo subvenciones y ventajas fiscales. Así, por ejemplo, se han denegado permisos cuando se ha considerado que ya había suficientes viviendas en la zona, o se ha limitado la adición de áticos a los edificios antiguos, al entenderse que bastaba con los ya construidos. También se ha intentado regular la proliferación de viviendas de lujo en entornos donde contrastan mucho con las ya existentes, y se ha intervenido ante los proyectos para construir o rehabilitar viviendas de propiedad, normalmente

[90] Fuente: *Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Leitbilder und Konzepte*.

[91] En las zonas que se delimitan como de rehabilitación preferente, llamadas *Sanierungsgebiete*, las regulaciones son especialmente detalladas.

fomentándolos. Otro ámbito de regulación es el de la protección de los edificios considerados de interés monumental, que, para nuestra etnografía, tienen en el complejo de la Karl-Marx-Allee su máxima expresión.

Pero las decisiones respecto a los permisos de construcción no siempre se enfrentan a criterios inamovibles. Por ejemplo, la ambigüedad de las consideraciones sobre cuántas viviendas son "suficientes" hace que los inversores encuentren vías para forzar la concesión de los permisos:

> *Dijimos,* [un ático] *se alquilaría bien, pero las autoridades dijeron, hay suficientes viviendas. Si se construye aún más... Quieren tener lo menos posible de esos espacios reconvertidos. Para que no crezca demasiado la densidad de población. Son muy contenidos. Hay suficientes pisos. Pero cuando uno se mantiene obstinado, consigue el permiso*.

En términos generales, los empresarios e inversores, pese a que preferirían una reducción de la burocracia, asumen la existencia de regulaciones concretas que condicionan el proceso constructivo, tales como las medidas de seguridad de las casas, las disposiciones sobre la altura y las distancias entre edificios, etc. Muchas de estas regulaciones ponen límites a la rentabilidad del negocio en nombre de la planificación urbanística global, de la buena calidad de las viviendas y de la protección de sus habitantes. Pero las limitaciones del beneficio también pueden contrarrestarse buscando otras ventajas. Por ejemplo, en un edificio de menor altura cabrán menos viviendas, pero se podrá poner un precio mayor al metro cuadrado dado el mayor atractivo de un edificio bajo. Además, la administración resultará menos conflictiva si hay menos inquilinos. También se aprovechan las ventajas que ofrece el Estado a quienes introducen elementos ecológicos y de ahorro energético en la construcción de los edificios, tales como placas solares o aislamientos especiales.

Cuando se habla en términos de prácticas empresariales no se suele tener en cuenta que las sociedades inmobiliarias, al funcionar como cualquier otra empresa, apenas se ven constreñidas por el hecho de estar comerciando con unos bienes, las viviendas, que en principio han de cubrir una necesidad básica y universal. En efecto, su funcionamiento, regido por una lógica mercantil y racionalizadora que les empuja a la maximización del beneficio, implica un desinterés por la evitación de las desigualdades en el acceso a ese

bien. Así, por ejemplo, los alquileres dependen mucho más de la oferta y la demanda que de las circunstancias y necesidades concretas de los inquilinos. Por ello, con el debilitamiento de la regulación estatal, cada vez resulta más difícil alojar a los sectores sociales más desfavorecidos.

Esto ocurre a pesar de la persistencia en Berlín de una proporción considerable de viviendas vacantes. Desde la unificación alemana, el fenómeno de los inmuebles vacíos (*Leerstand*) preocupa tanto a las autoridades como a los propietarios de las casas en los núcleos urbanos del antiguo sector oriental (Glock y Häußermann 2004, Roser 2001, Bernt 2006)[92]:

> *Hay que cubrir el 'Leerstand'. Un gran problema que apareció en los años noventa. Porque antes, en el Este, había mucha necesidad de pisos, y en el Oeste también. Ahora viene esta generación débil, ya no crece la población. Ya no hay tantos niños. Y en los años noventa fue el gran 'boom' de la nueva construcción, sobre terrenos libres, y determinados edificios se quedaron vacíos. Ahí tiene usted un gran potencial de rehabilitación. ¿Qué hacen con los pisos? No pueden invertir dinero si los inquilinos están en otro sitio.*

Se trata, en primer término, de un efecto de la despoblación motivada por el desempleo, la emigración hacia el Oeste en busca de mejores oportunidades laborales, y también por otro problema heredado de la RDA: el mal estado de las viviendas en los centros (*Innenstädte*) de las ciudades (Staemmler 1984), así como las dificultades para abordar esas deficiencias en el marco de unas relaciones de propiedad conflictivas (Reimann 1997, Roser 2001:108).

En el caso concreto de Berlín y de los núcleos urbanos de su área metropolitana, el problema del *Leerstand* no resulta tan agudo como en el resto de la antigua RDA. Pero tampoco se ha producido la esperada afluencia de nuevos habitantes en grandes cantidades. La perspectiva de recuperar la capitalidad federal y de una revitalización de la economía, además de la instauración de un régimen de ventajas fiscales para los constructores, habían precipitado la llegada de flujos de capital procedentes de Alemania Occidental y también del extranjero. El frenesí constructivo –tanto de viviendas como de oficinas- se volvió prácticamente insensible a la demanda (Glock y Häußermann 2004:921). Pero el entusiasmo inicial se enfrió ante la

[92] En el año 2000, el número de viviendas vacías en Alemania Oriental se estimaba en más de un millón, un 14% del parque total (Glock y Häußermann 2004:920).

evidencia de que no se estaba produciendo un auténtico despegue económico. La población de Berlín no aumentaba ni se producía una reactivación significativa del tejido productivo que requiriera mano de obra en grandes cantidades. Muchas de las viviendas y oficinas de nueva construcción tuvieron dificultades para encontrar ocupantes.

Actualmente, en Berlín[93], la proporción de pisos vacantes sigue siendo superior a la reserva que se considera necesaria para posibilitar la movilidad residencial y la rehabilitación del parque de viviendas cuando se estas quedan vacías[94]. En Friedrichshain-Kreuzberg, el porcentaje está estabilizado en un 6,2%. Sin embargo, en los últimos años han disminuido las viviendas vacantes en edificios *Altbau* como consecuencia de los programas de rehabilitación.

El reparto del *Leerstand* en el interior de Friedrichshain es desigual entre distintas zonas. Así lo indican los resultados de un estudio que ha examinado el fenómeno en el Sudeste del barrio:

C. Fig.7. Porcentaje de viviendas vacantes en las áreas de Friedrichshain integradas en el programa "Stadtumbau-Ost"

Area	Tipo de edificios	2003	2005	Saldo
Weberwiese	Plattenbau	5,7%	3,7%	-2%
Warschauer Strasse	Altbau	11,3%	10,8%	-0,5%
Boxhagenerplatz	Altbau	8,7%	8,5%	-0,2%
Rudolfplatz	Altbau	7,9%	8,5	+0,6%
Traveplatz-Ostkreuz	Altbau	12,6%	11,9%	-0,7%

Fuente: Exposición "Stadtumbau-Ost", RAW-Tempel, noviembre de 2006. Datos tomados de la encuesta de viviendas vacantes realizada por Vattenfall AG.

La zona de grandes bloques en torno a Weberwiese, la más occidental de las estudiadas, es con diferencia la que presenta un menor porcentaje de viviendas vacantes. En el resto de áreas, las cifras son superiores a la media del distrito, lo que en parte se explica por su condición de "zonas

[93] Las zonas más afectadas han sido el distrito central de Mitte, con predominio de edificios *Altbau*, y el de Marzahn-Hellersdorf, en el extremo oriental de la ciudad, conformado por edificios *Plattenbau*. En Mitte se registraba en 2006 un 8,2% de viviendas vacías, con tendencia al aumento. En Marzahn, el porcentaje era del 7,1% y la tendencia a la baja debido a las demoliciones. El Este de la ciudad presenta cifras más altas que el Oeste, con la excepción del distrito occidental de Neukölln, donde el problema también está presente con un 6,5% [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*]

[94] Para ello bastaría, según los expertos, con un 3% del total. Las cifras del año 2006 se situaban, sin embargo, en un 8,5% de viviendas vacías. De ellas, un 5,7% han estado vacantes por un período superior a 6 meses, lo que las sitúa en una situación de mayor riesgo, mientras que un 2,8% están vacías desde hace menos tiempo. Este tipo de estadísticas se obtienen a través de la empresa de suministro eléctrico, Vattenfall, en función de los contadores que no registran variaciones [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*].

problemáticas" que han sido escogidas por las administraciones para la intervención urbanística. En la exposición donde recogí estos datos[95], organizada por el distrito y el ayuntamiento, se apuntaban varias causas para el fenómeno: la persistencia de edificios no rehabilitados que resultan poco atractivos o las molestias del tráfico que restan atractivo a las viviendas situadas junto a ciertas vías. Además, la intensa actividad rehabilitadora en curso suma edificios enteros al cómputo de las viviendas vacías cuando, en realidad, se trata de una situación provisional, a la espera del regreso de los antiguos inquilinos o de la llegada de otros nuevos.

El programa más ambicioso para atraer a nuevos habitantes, impulsado desde la administración federal, se denomina "Stadtumbau-Ost". Su objetivo declarado es atajar la cuestión de las viviendas vacantes en Alemania Oriental promoviendo la regeneración de zonas urbanas, posibilitando la mezcla social y conservando o recuperando el atractivo de los centros históricos para frenar la suburbanización. Junto con la incentivación de los derribos, el programa prevé medidas para mejorar el entorno de las viviendas y las infraestructuras públicas. Además, se promueve la conversión de viviendas de alquiler en viviendas de propiedad. Todo esto, según se afirma, debería atraer y fijar a nueva población. En el caso de Friedrichshain, el programa se ha aplicado en torno al nudo ferroviario de Ostkreuz, donde la proporción de *Leerstand* es especialmente acusada[96].

Hasta aquí he dado cuenta de los discursos y prácticas en torno al *Leerstand* entendido como un problema que ha de atajarse por iniciativa estatal y con la colaboración de los arrendadores y propietarios. Pero, teniendo en cuenta que en un mercado con índices altos de inmuebles vacíos los alquileres tienden a ser bajos, la "amenaza" del *Leerstand* debería situar al inquilino –o al aspirante a serlo- en una posición de fuerza ante un arrendador temeroso de que su edificio quede vacío. En esas circunstancias, el acceso a la vivienda no

[95] La exposición se titulaba "Stadtumbau-Ost" y se ubicó en una nave del RAW-Tempel en noviembre de 2006. Su finalidad explícita era hacer público un balance del programa Stadtumbau-Ost en las zonas de Friedrichshain y Lichtenberg que rodean el nudo ferroviario de Ostkreuz. En el caso de Friedrichshain, las zonas afectadas se agrupaban bajo estas denominaciones: Weberwiese, Rudolfplatz, Boxhagenerplatz, Warschauerstraße y Traveplatz-Ostkreuz. El balance se refería al período 2000-06, y al final se enunciaban los objetivos para la siguiente fase del programa.

[96] Así lo vemos, detallado por manzanas, en el mapa que incluyo en el Anexo III.

debería ser un problema ni siquiera para las capas sociales más desfavorecidas, y también los inquilinos dispondrían en principio de más libertad para cambiar de residencia sin temor a la escasez de oferta.
Independientemente de que la realidad sea exactamente así de ventajosa para todos los inquilinos, algo en lo que indagaré más adelante, surge una pregunta en otra dirección: ¿Qué mueve a las autoridades a hacer bandera de la lucha contra el alto *Leerstand* en sí mismo, cuando se demuestra que este está perjudicando a una de las partes implicadas, la de la oferta, pero al tiempo presenta ventajas para los inquilinos, inmensa mayoría social? Parecería más bien que nos encontramos ante un ejemplo de la complicidad que a menudo se establece entre el Estado y los intereses privados de las grandes sociedades inmobiliarias. De hecho, la intervención estatal contra el Leerstand se legitima mediante los dictámenes de expertos y académicos que no siempre se preocupan de dar voz a todos los implicados.

C.3. Medidas estatales

La finalidad teórica de las políticas de vivienda, es la intervención estatal en la provisión de estos bienes y en las dinámicas del mercado inmobiliario para salvaguardar los derechos sociales y económicos de los ciudadanos. A continuación ofrezco un recorrido por las políticas de vivienda más relevantes en el contexto que estudiamos, marcado fundamentalmente por la tradición política de la República Federal.

C.3.1. Vivienda social

En los países europeos donde la política de vivienda tiene una gran entidad, como Holanda, Suecia, Dinamarca o Francia[97], lo habitual es que exista un parque inmobiliario integrado por viviendas sociales que mantienen tal consideración durante toda su vida útil. Su construcción y gestión corresponde a algún nivel de la administración pública o a organizaciones de otro tipo,

[97] Junto con Inglaterra antes de la privatización del *council housing*.

como cooperativas o asociaciones sin ánimo de lucro (Ball, Harloe y Martens 1988; Boelhouwer 2002; Kristensen 2002; Milligan, Dieleman y Van Kempen 2006; Priemus y Dieleman 2002; Turner y Whitehead 2002; Van der Heijden 2002; Van Kempen y Priemus 2002). Los ciudadanos acceden a estas viviendas en función de su condición socioeconómica, si bien en algunos casos, como el de Holanda o el de la propia Alemania, el sistema no ha pretendido únicamente proveer de vivienda a los hogares más pobres, sino también beneficiar a "una capa amplia del pueblo" (Holm 2005:7).

Pese a las similitudes que se dan entre países, el caso alemán es distinto en un aspecto crucial. Allí el sistema de vivienda social (*soziale Wohnungsbau*) no se basa en un parque de viviendas delimitado, sino en un uso temporalmente gobernado por criterios sociales. Esto se traduce en la imposición de una regulación sobre el acceso y, en ocasiones, también sobre el precio de las viviendas construidas o rehabilitadas con financiación pública por inversores privados. La *Belegungsbindung* ("obligación de ocupación") y, si es el caso, la *Mietpreisbindung* ("obligación del precio del alquiler") permanecen vigentes durante un período de varias décadas que varía según los programas de financiación[98].

La condición de vivienda social se mantiene independientemente de las transacciones de que el edificio sea objeto, pero "caduca" al completarse el período establecido para su uso "social". Estas viviendas se diferencian así por un tiempo de las de financiación libre o privada, en cuya construcción o rehabilitación no ha intervenido ninguna subvención pública, y que, según los principios del mercado, pueden alquilarse al demandante que el arrendador prefiera y por un precio libre.

Así, el grado de control que el Estado ejerce sobre una vivienda depende más de la fuente de financiación que hizo posible su construcción que de quién sea su propietario. Las viviendas de las inmobiliarias comunales pueden tener o no

[98] A lo largo de los años se han creado sucesivamente hasta tres vías de financiación diferentes (*Förderwege*), en algunos momentos coexistentes, con distintas implicaciones. No detallaré las diferencias, pero sí señalaré que la segunda vía apuntaba a un sector más amplio de población que la primera, mientras que la tercera supuso una restricción sin precedentes del acceso. Esto representa, para Holm (2005:7), *un abandono de la orientación a amplias capas del pueblo* acontecida a partir de 1989. Con la nueva ley de 2002 (*Gesetz über die soziale Wohnraumförderung*, WoFG, Abschnitt 1, Absatz 1), la vivienda social se convierte ya abiertamente en una herramienta asistencial dirigida únicamente a *los hogares que no pueden proveerse de vivienda adecuada en el mercado*.

la consideración de viviendas sociales en función de cómo fueron financiadas, y también pueden construir vivienda social los promotores privados y las cooperativas. Hay, por tanto, viviendas de las inmobiliarias comunales que son de uso social y otras que no lo son, igual que ocurre con las viviendas de titularidad privada.

La construcción de vivienda social en Alemania Occidental conoció un gran auge en el período de gran crecimiento económico que siguió a la II Guerra Mundial, en los años 50 y 60. Las viviendas de uso social llegaron a constituir una proporción importante entre todas las viviendas existentes[99]. Pero, dada su condición no permanente, si el Estado no sigue financiando a los constructores se producirá una paulatina desaparición de la oferta en esta categoría del mercado inmobiliario. Este temor se confirma si consultamos los datos de la última década del s.XX, durante la que se produjo un descenso radical de la financiación pública[100]. Pero esta disminución no se traduce en una reducción inmediata del parque de vivienda social: las consecuencias sólo serán visibles cuando la regulación del acceso y el precio deje de tener efecto.

La situación de la vivienda social es muy distinta en Berlín oriental y occidental. Sólo en el Oeste se disfruta de las consecuencias del auge de la financiación estatal para la construcción que se dio en la posguerra, responsable de la persistencia de la *Belegungsbindung* para muchas viviendas. En el Este, gran parte de las viviendas que habían pertenecido a las antiguas KWVs o cooperativas y no habían sido restituidas ni privatizadas adquirieron en 1996 un estatus similar al de las viviendas sociales occidentales -con *Belegungsbindung* pero sin *Mietpreisbindung*-. Pero la imposición de la *Belegungsbindung* sólo estará en vigor hasta 2013. Junto con estas, se han convertido también en viviendas sociales algunas de las que fueron rehabilitadas con ayudas públicas en el marco de los programas de rehabilitación urbana, sobre todo en las zonas prioritarias (*Sanierungsgebiete*)

[99] Hoy, las viviendas sociales representan el 6% de las viviendas totales, mientras que en los años 80 habían alcanzado el 20%. En total, en los últimos cincuenta años, se han construido 4 millones de viviendas sociales, pero sólo 2,3 millones conservaban ese estatus en 2005 (Holm 2005:8).

[100] El *Land* Berlín abandonó completamente la primera vía de financiación en 1997. En cuanto a los recursos canalizados por la segunda vía, se redujeron de 5000 DM/m2 en 1990 a 2250 DM/m2 en 2000 [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000].*

del centro de la ciudad, así como algunas de las construidas desde la unificación[101]. Así las cosas, los pronósticos contemplan una reducción considerable de las viviendas sociales en los próximos años[102], con efectos diferentes en las dos antiguas mitades de la ciudad y la consiguiente incertidumbre para quienes viven en la precariedad económica:

> *Esta previsible fuerte reducción de las existencias de viviendas "obligadas" en los próximos diez años plantea una pregunta sobre cómo se puede asegurar la provisión de vivienda de los hogares con bajos ingresos u otras dificultades de acceso al mercado*[103].

De cara al ciudadano, el requisito para ser considerado como solicitante de una vivienda social es estar en posesión de un documento, el *Wohnungsberechtingungschein* (WBS). El departamento de vivienda del distrito expide el WBS cuando el solicitante acredita tener unos ingresos inferiores a cierto límite, independientemente de su condición de trabajador, desempleado o jubilado[104]. Así, cuando se pone en alquiler una vivienda con *Mietpreisbindung* y *Belegungsbindung*, el arrendador sólo puede admitir las candidaturas de posibles inquilinos que tengan WBS, y ha de reducir el alquiler significativamente[105]. Sólo en el caso de que no se presente nadie con WBS, y de que el arrendador demuestre ante la administración haber publicitado la oferta suficientemente, puede ofrecerse la vivienda a personas sin WBS. Más tarde, si vuelve a quedarse vacía antes de que expire el período de *Bindung*, vuelve a tener efecto esta obligación. Pero, ante las candidaturas de varios posibles inquilinos con WBS, es el arrendador quien tiene la última palabra para escoger al que más le convenga. De este modo, aun teniendo la acreditación, algunos colectivos, como los desempleados o quienes tienen

[101] En 2000 se contabilizaban 33000 viviendas sociales tras su rehabilitación y 17600 de nueva construcción [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*].
[102] Mientras que en 1991 las viviendas sociales representaban un 22% del total en Berlín, el porcentaje se había reducido a un 14% en 2000, y aún se espera que disminuyan algo más de un 30% hasta 2017 [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*].
[103] *IBB Wohnungsmarktbericht 2007,* p.31.
[104] De manera excepcional, el WBS también se ha otorgado, sobre todo a los habitantes del Este, para compensar otras situaciones de desventaja, independientemente de los ingresos. Por ejemplo, a quienes vivían en una zona de rehabilitación preferente e iban a tener que realojarse debido a las obras en su casa. Pero el número de documentos concedidos en Berlín se ha ido reduciendo: 60749 WBS concedidos en 2000, lejos de los 109399 de 1996 [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*].
[105] La diferencia aparece indicada en los contratos de alquiler. En el de Anna, por ejemplo, figura un alquiler de 477€ sin WBS y de 407€ con WBS.

empleos precarios, se ven en desventaja frente a otros a la hora de acceder a la vivienda social[106].

Como vemos, gran parte de la política de vivienda orientada hacia los más necesitados se basa en las subvenciones otorgadas a empresarios privados que se convierten en responsables de generar directamente la oferta. Aparte de las vías de financiación convencionales, el Estado destina también subvenciones específicas a entidades que ofrecen vivienda adaptada. Se trata, a menudo, de entidades sin ánimo de lucro (*gemeinnützige Einrichtungen*) que atienden las necesidades de colectivos específicos, como los drogodependientes, las madres solteras, los solicitantes de asilo, los enfermos mentales, los discapacitados, las mujeres maltratadas, etc. Los servicios sociales clasifican a las personas que pueden ser admitidas en cada tipo específico de vivienda y los derivan a las entidades proveedoras para que estas los alojen en residencias, pisos individuales tutelados o pisos compartidos terapéuticos.

Pero no siempre se trata de conciertos con entidades sin ánimo de lucro. También las empresas inmobiliarias que se orientan a un público que requiere servicios adicionales, como es el caso de las personas mayores, pueden recibir financiación estatal a cambio de mantener unos alquileres reducidos. Así, por ejemplo, en la Palisadenstraße hay un edificio de viviendas que ya ha pasado por las manos de varios propietarios privados desde su construcción en 1997. Los ancianos que lo habitan se benefician de las subvenciones del *Investitionsbank Berlin* (IBB), la entidad pública de crédito del *Land* Berlin, por un período de tiempo limitado. Esto les garantiza, de momento, unos alquileres moderados para tratarse de un edificio tan nuevo[107]. El hecho de que las viviendas se publiciten como "adaptadas para ancianos" (*seniorenberechtigt*) o "tuteladas" (*betreutes Wohnen*) no significa, sin embargo, que respondan totalmente a las expectativas que sus habitantes tenían de entrada. Por su indefinición legal, el concepto se reduce en

[106] Aunque esto es lo más habitual, forma parte de la estrategia de cada empresa inmobiliaria orientarse a un tipo u otro de inquilinos. Para algunos arrendadores, los desempleados constituyen un mercado apetecible en la medida en que tienen detrás al Estado como pagador seguro.

[107] Más adelante veremos los efectos concretos de esta forma de financiación sobre la situación habitacional de Frau Heinz.

ocasiones a un mero reclamo publicitario tras el que pueden esconderse realidades muy diversas[108].

En definitiva, la atención a las personas que requieren servicios específicos en el ámbito residencial pasa por la iniciativa privada, con o sin ánimo de lucro[109]. Esta circunstancia provoca situaciones de cierta fragilidad, además de un desplazamiento de las responsabilidades. Las instituciones de distintos tipos que se interponen entre el habitante y la administración pública son quienes de hecho están asumiendo la provisión directa de vivienda.

Por otra parte, para atender a las necesidades de vivienda de los grupos sociales más marginales existe en Berlín el denominado "segmento de mercado protegido" (*geschützes Marktsegment*). Se trata de una reserva de viviendas convencionales que las inmobiliarias comunales ponen a disposición de las autoridades para que estas las adjudiquen atendiendo a criterios sociales. Es un sistema de provisión pensado para prevenir el sinhogarismo o alojar a las personas que ya se encuentran en esa situación. La condición que se impone a los candidatos es tener un diagnóstico sociopedagógico según el cual

> *A pesar de su situación de emergencia, sean capaces de llevar una vida autónoma y responsable en un edificio de viviendas*[110].

Han de beneficiarse de esta opción las personas que no pueden acceder por sus propios medios a una vivienda en el mercado, ni siquiera con las ayudas sociales habituales. A menudo proceden de alojamientos para indigentes o acaban de abandonar instituciones cerradas como las prisiones.

El *geschützes Marktsegment* es resultado de un convenio de cooperación entre la administración local y las inmobiliarias comunales que son titulares de las viviendas. El convenio se ha ido renovando cada pocos años desde 1993, y fija el número y la naturaleza de las viviendas puestas a disposición en cada

[108] Véase el artículo sobre esta cuestión publicado en "Berliner Zeitung" el 10 de diciembre de 2003 bajo el elocuente título *Vivienda tutelada no es un concepto seguro y no dice nada sobre la calidad del edificio*.

[109] En ocasiones, por ejemplo, las inmobiliarias o cooperativas reservan las plantas bajas de sus edificios para inquilinos ancianos, ahorrándose así la instalación de ascensores y asegurándose a la vez la ocupación de las viviendas menos buscadas por el público en general.

[110] Texto extraído de la nota de prensa hecha pública por la *Senatsverwaltung für Gesundheit, Sociales und Verbraucherschutz* el 2/11/06.

período[111]. En ocasiones, tal como se denuncia desde las asociaciones de inquilinos, las inmobiliarias han incumplido los convenios y no han puesto a disposición todas las viviendas acordadas, aduciendo que no tienen disponibles suficientes viviendas de una habitación (Leiß 2005)[112]. Pero también se ha dado la circunstancia de que queden viviendas desocupadas por falta de demanda. Esto puede deberse, según las mismas asociaciones de inquilinos, a que las inmobiliarias destinan al "sector de mercado protegido" sus peores viviendas, como por ejemplo plantas bajas orientadas al Norte, muy difíciles de alquilar en Berlín. Tales viviendas sólo pueden resultar atractivas para quienes realmente no tienen otra opción.

En definitiva, el establecimiento del *geschütztes Marktsegment* a través de contratos de cooperación entre las autoridades y las inmobiliarias otorga a esta forma de provisión de vivienda un carácter contingente y condicional, siempre supeditado a las sucesivas negociaciones y renovaciones. De entrada, la provisión de vivienda en el *geschütztes Marktsegment* se produce por asignación estatal directa. El propio término pone en evidencia que nos hallamos ante un "segmento de mercado" que se encuentra parcialmente protegido de las fuerzas de la oferta, la demanda y el precio que imperan en el mercado libre. No obstante, no llega a establecerse un ámbito de provisión plenamente independiente de estos condicionantes mercantiles. A pesar del carácter comunal de las inmobiliarias implicadas, las autoridades no están en condiciones de imponerles la reserva de viviendas para fines sociales, sino que se ven obligadas a negociarlo cada vez. A ello se añade el hecho ya apuntado de que las viviendas que se destinan a este "segmento de mercado protegido" son las menos rentables en el mercado convencional debido a la dificultad de arrendarlas a inquilinos no marginales. Esto puede convertir al *geschütztes Marktsegment* en una oportunidad para las inmobiliarias en su empeño de arrendar las viviendas vacantes.

[111] Por ejemplo, en junio de 2000 se pusieron a disposición 1350 viviendas, de las cuales 1100 eran para personas solas. En 2003 y 2006 se repitió esa misma cifra [Fuente: *Neue Maßnahmen zur Prävention von Wohnungslosigkeit in Berlin. Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen vom 21. September 2000*].

[112] Esta misma escasez de viviendas individuales afecta, como veíamos, a los desempleados. De hecho, en el acceso a este tipo de viviendas es donde más competición se produce entre estos dos colectivos desfavorecidos.

Para terminar este apartado, daré cuenta de otra herramienta concebida para la regulación y la ordenación de la dinámica mercantil en el ámbito inmobiliario berlinés. Se trata del *Mietspiegel* ("espejo del alquiler"), un documento de aparición aproximadamente bianual. En él se detallan los alquileres registrados en la ciudad, ordenados según zonas[113], tipo y antigüedad del edificio, tamaño de la vivienda y equipamiento[114]. La tabla resultante es de este tipo:

C. Fig.8. Tabla de valores del *Mietspiegel*

Año construcción		Hasta 1918		1919-49		1950-55	Etc.
Superficie	Equipamiento / Localización	calefacc central o baño y WC interior	calefacc central, baño y WC interior	calefacc central o baño y WC interior	calefacc central, baño y WC interior	calefacc central, baño y WC interior	
<40m2	modesta	Valor medio (mínimo-máximo)					
	media						
	buena						
40-60m2	modesta						
	media						
	buena						
60-90m2	modesta						
	media						
	buena						
>90m2	modesta						
	media						
	buena						

Fuente: *Berliner Mietspiegel 2007*

A esta tabla general se añade una tipificación de la presencia o ausencia de un gran número de elementos que suman o restan valor a la vivienda[115]. Según el mapa incluido en el *Mietspiegel*, en el Este de Friedrichshain predomina la

[113] Hasta el año 2005, el *Mietspiegel* diferenciaba entre el Este y el Oeste de la ciudad. A partir de entonces ya no se consideró necesaria tal distinción.

[114] Desde que dejó de contemplarse el hecho de que algunas viviendas en Berlín todavía tienen el WC en la escalera, compartido con los vecinos, ya sólo tiene en cuenta el tipo de calefacción y la existencia o no de baño.

[115] En la cocina, por ejemplo, suma la existencia de baldosas en las paredes y resta la ausencia de ventilación. En el baño, suma la existencia de dos lavabos y resta el suelo de madera. En la vivienda en general, resta la ausencia de balcón y suma la presencia de armarios empotrados. En el edificio, resta el mal estado de la escalera y suma la existencia de una sala para guardar las bicicletas. Por último, en el entorno de la casa, suma la ubicación en una calle especialmente silenciosa y resta la proximidad de un aeropuerto o de las vías de tren [Fuente: *Berliner Mietspiegel 2007*].

consideración de "localización modesta" (*einfache Wohnlage*)[116], mientras que en el Oeste encontramos sobre todo "localización media" (*mittlere Wohnlage*)[117]. En definitiva, conociendo la situación y condiciones de un piso concreto, es posible averiguar en qué intervalo debe encontrarse el alquiler neto recomendado.

El *Mietspiegel* es un sistema de comparación de precios confeccionado a partir de encuestas sobre la situación actual. En origen era acordado por la administración comunal, las asociaciones de inquilinos y las federaciones de propietarios. Sin embargo, desde 2003, los representantes de los inquilinos se han negado a firmar el acuerdo, y solamente colaboran como asesores. El motivo de su negativa es la consideración de que el *Mietspiegel*, en lugar de contribuir al establecimiento de unos alquileres racionales que se correspondan con las condiciones objetivas de las viviendas, está sobre todo al servicio del encarecimiento que desean los propietarios. De hecho, los alquileres mostrados en el *Mietspiegel* no son vinculantes sino únicamente indicativos para la mayoría de las viviendas, a excepción de la minoría con *Mietpreisbindung,* a las que se accede con WBS. En la mayoría de los casos, los valores propuestos en el *Mietspiegel* tienen la función de orientar los precios y fundamentar las reclamaciones respectivas de inquilinos y propietarios en el sentido de disminuir o aumentar los precios. En esta situación, según se denuncia, muchos propietarios exigen alquileres excesivos, mientras que el inquilino ha de tener una habilidad considerable para defender sus intereses en el sentido contrario.

He observado un ejemplo de este uso estratégico del *Mietspiegel* por parte del empresario en el caso de Julius. Cuando vivía en la Stralauer Allee, mantuvo varias polémicas con la administración de fincas. Una de ellas se inició cuando el propietario le anunció un aumento del alquiler. Julius le

[116] Definida como *zonas del centro de la ciudad con predominio de una construcción cerrada, densa, con muy pocas superficies verdes y libres, con un trazado de calles descuidado y/o mal estado de los edificios (ej. daños en las fachadas, zonas no rehabilitadas). Fuerte perjuicio ocasionado por la industria* (Berliner Mietspiegel 2007, p.8).

[117] Definida como *zonas del centro de la ciudad con predominio de una construcción cerrada, densa, con un trazado de las calles normal (no afectado por daños en los edificios), buen estado de los edificios (ej. zonas rehabilitadas, zonas de nueva construcción), con pocas superficies verdes y libres.* O bien *zonas con predominio de una construcción abierta, posibilidades medias para comprar y accesibilidad media para el transporte, sin perjuicios ocasionados por la industria* (Berliner Mietspiegel 2007, p.8).

manifestó su disconformidad aportando una lista de las deficiencias que presentaba la vivienda. Pero, finalmente, el propietario consiguió que Julius aceptara el aumento tras justificar la subida apelando al *Mietspiegel* de 1997[118].

C.3.2. Subsidios

En Alemania, las unidades domésticas pueden tramitar con la administración del distrito[119] la solicitud de un subsidio parcial para los gastos que les ocasiona la vivienda (*Wohngeld*), sea esta de alquiler o en propiedad[120]. El montante del subsidio en cada caso depende de los ingresos totales, del número de miembros del grupo doméstico y del alquiler (o, en su caso, los gastos que ocasiona la vivienda de propiedad). Además, se aplican escalas distintas en función de la población donde se ubica la vivienda[121].

En mayor o menor medida, tienen derecho a *Wohngeld* gran parte de los grupos domésticos alemanes y berlineses, por lo que no se trata de una ayuda restringida a los más desfavorecidos[122]. Asimismo, tiene un impacto importante sobre las economías familiares, reduciendo la carga que les suponen los gastos en vivienda[123].

Existen ciertos colectivos para los que el Estado costea íntegramente los gastos de alojamiento (*Kosten der Unterkunft*)[124], en lugar de otorgarles una

[118] Véase en los el Anexo V esta aplicación del *Mietspiegel* por parte del propietario.

[119] Si bien han de dirigirse al departamento de vivienda de su distrito (*Wohnungsamt*), la financiación del *Wohngeld* proviene a partes iguales de la administración federal y del *Land* [Fuente: *Wohngeld 2006. Ratschläge und Hinweise*, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Januar 2006].

[120] Se consideran gastos de la vivienda en propiedad la devolución de créditos e intereses (solicitados para la construcción, la compra o para hacer reformas), los costes del mantenimiento y *Betriebskosten*, el impuesto sobre el suelo y otros gastos administrativos.

[121] Concretamente, Berlín sitúa en el cuarto nivel de un total de seis, lo que significa que los alquileres son entre un 5 y un 15% más caros que la media de los lugares comparables [Fuente: *Mietenstufen der Gemeinden (Absatz 8 des Wohngeldgesetzes) nach Länder ab 1. Januar 2002*. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung]. Esta situación refleja el aumento general de los alquileres, ya que Berlín estuvo situada en el nivel segundo hasta 2001, y en el tercero hasta 2002 [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000].*

[122] En 2000 eran 192659 hogares, de los cuales 71219 se encontraban en Berlín Este [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000].*

[123] En 2000, por efecto del *Wohngeld*, los gastos en vivienda disminuían para las familias berlinesas orientales de un 34,5% a un 24,1% [Fuente: *Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000].*

[124] Es pertinente retomar aquí la dicotomía vivienda-alojamiento. En textos legales como la normativa *AV-Wohnen* vigente en Berlín, lo que el Estado garantiza es la asunción de los costes de alojamiento, pero no necesariamente los de una vivienda. Por ello queda abierta la

subvención parcial como el *Wohngeld*. Es el caso de los desempleados de larga duración (*Arbeitslosengeld2-Empfänger*) y de las personas que dependen económicamente de ellos, como sus hijos menores, conformando lo que se denomina una "comunidad necesitada" (*Bedarfgemeinschaft*)[125]. Desde la última reforma del mercado laboral, la institución que se encarga de esto es la oficina de empleo (JobCenter) del distrito correspondiente.

El proceso funciona de la siguiente manera. La búsqueda de una vivienda de alquiler corre a cargo del desempleado, que puede dirigirse tanto a una inmobiliaria comunal como a un arrendador privado. Si obtiene una oferta que le interese, ha de acudir entonces al JobCenter para solicitar que se hagan cargo del gasto mensual. Este no puede sobrepasar una cantidad que depende del número de integrantes de la *Bedarfgemeinschaft*, tal y como se establece en la siguiente tabla:

C. Fig.9. Alquileres y superficies máximas de las viviendas para desempleados de larga duración

Número de personas	Alquiler con calefacción y agua caliente	Superficie
1	360€	48m2
2	444€	59m2
3	542€	72m2
4	619€	82m2
5	705€	--
Por cada persona más	50€	--

Fuentes:

- *Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)*, 2005
- Holm, Andrej (2007), „Der schwindende Rest. Sozialer Wohnungsbau in Berlin", *MieterEcho* 323:15-16.

Si la oferta presentada se ciñe a estos parámetros, el desempleado obtiene un documento del JobCenter declarando la "adecuación" (*Angemessenheit*) de la vivienda y concediendo la prestación. Más variable es la respuesta en lo que se refiere a los gastos que genera un cambio de piso (*Wohnungsbeschaffungskosten*), incluyendo el pago de la fianza y los gastos

puerta para recurrir a otros tipos de habitación, como serían los albergues (*Heime*). De momento, estos alojamientos se reservan a grupos minoritarios como los solicitantes de asilo político, pero las asociaciones de desempleados denuncian que nada impediría que a ellos también se les alojara de este modo en un futuro.

[125] En abril de 2005 había en Alemania 3.463.782 *Bedarfgemeinschaften*, de las cuales 1.229.556 vivían en el Este (Kolf 2005:204).

de la mudanza: su concesión responde menos a criterios definidos que a las circunstancias concretas del beneficiario. También existe imprecisión sobre quién ha de sufragar las potenciales diferencias entre los gastos de calefacción y agua caliente (*Heizkosten*) cubiertos *a priori* por el JobCenter y el gasto real calculado por el arrendador en el balance final del año.

Una vez reconocida la *Angemessenheit*, el arrendador puede aceptar como inquilino al desempleado en cuestión –entre el resto de candidatos- y, tras la firma del contrato, empezar a cobrar el alquiler correspondiente. El pago se puede producir por dos vías: o bien el JobCenter transfiere el dinero al inquilino para que efectúe cada pago, o bien la transferencia va directamente de la administración al arrendador. La segunda opción se reservaba en un principio a los casos más problemáticos, por ejemplo cuando el interesado sufre una adicción que hace dudar del uso que va a dar al dinero. Pero, en la actualidad, algunos arrendadores están exigiendo el pago directo para asegurarse su recepción puntual. Esto, aparte de privar al desempleado de control sobre su propio subsidio, le impide ejercer presión sobre el arrendador en forma de *Mietminderung* o disminución del alquiler cuando la vivienda presenta deficiencias. El arrendatario, seguro de que va a ingresar el alquiler de todos modos, puede eludir más fácilmente su responsabilidad de hacer reparaciones.

La tabla de máximos que he mostrado se aplica muy especialmente cuando se trata de acceder a una nueva vivienda. Pero también se prevé que, con el tiempo, los inquilinos instalados en sus pisos antes de la entrada en vigor de esta regulación vean revisado su caso y tengan que mudarse si sobrepasan estas cantidades[126].

Otra circunstancia particular de este subsidio es que ha de cubrir totalmente los gastos de habitación de la "comunidad necesitada". Esto es, no puede ser complementado por el desempleado con sus propios medios en caso de que desee acceder a una vivienda ligeramente más cara de lo permitido. Sólo en

[126] La normativa establece, no obstante, unas pocas excepciones. No han de mudarse las familias monoparentales con más de un hijo, los enfermos graves, los discapacitados ni los desempleados mayores de 60 años. Asimismo, a las familias con niños pequeños y las personas que llevan más de 15 años en la misma vivienda se les aplica un margen de tolerancia del 10%. Y también en el acceso a una nueva vivienda se observa que, en la práctica, el JobCenter suele aceptar pequeños excesos sobre el alquiler máximo, del orden de 10 o 15 euros.

casos excepcionales, por ejemplo cuando la persona ya llevaba un tiempo en la vivienda y se advirtió luego que el alquiler estaba algo por encima del máximo, el JobCenter permite esta situación.

Con esta forma de asignación de los subsidios, se da la circunstancia de que resulta ventajoso para el desempleado vivir solo. En caso de convivir con una pareja, el subsidio disminuye porque se entiende que tienen los bienes e ingresos en común. Por este motivo, algunas parejas deciden conservar sus viviendas separadas y así no perder poder adquisitivo. Así lo hacen, por ejemplo, Frau Schor y su pareja desde hace un tiempo. Al principio de estar juntos, conservaban las dos viviendas que habían ocupado anteriormente, una en Friedrichshain y otra en Köpenick, instalándose ambos en la primera y usando la otra como segunda residencia. Pero entonces Frau Schor fue advertida de que, en tanto que pensionista, no tenía derecho a estar sufragando dos viviendas. Así que, de nuevo, él se mudó a Köpenick y ella se quedó en Friedrichshain. Cada día, él se desplaza en bicicleta para visitarla.

C.3.3. Mediaciones en la relación ciudadanos-Estado

Quizá una de las primeras conclusiones que se pueden extraer una vez descrito el marco en que se produce la provisión de vivienda en Berlín es su extraordinaria complejidad. Lejos de obedecer mecánicamente a dinámicas puramente mercantiles, el campo inmobiliario se halla atravesado por la intervención estatal, que toma las distintas formas ya reseñadas: regulación y promoción de la oferta, con el concurso de promotores e inversores y sin que llegue a producirse la provisión directa de vivienda por parte del Estado, y subsidios para los ciudadanos que ejercen como demanda, con distintos criterios de otorgamiento.

Ante este mar de normativas, fuentes de recursos y posibilidades de acción, el ciudadano que ha de procurarse una vivienda topa con dificultades. Hemos visto que el poder adquisitivo es, como en todo entorno capitalista, un elemento fundamental. Pero quiero llamar la atención aquí sobre otro tipo de obstáculo que es especialmente llamativo en el contexto de esta etnografía: el acceso a la información y la disposición o no de las habilidades necesarias para enfrentarse con el aparato burocrático y con el interés empresarial. Me

refiero a habilidades como la familiaridad con los textos legales, el dominio del lenguaje burocrático, la desenvoltura al entrevistarse con un representante de la administración, el conocimiento de los propios derechos ante una exigencia injustificada del arrendador, etc.[127] Se trata de recursos imprescindibles a la hora de hacer efectivos unos derechos que existen de entrada pero que, en ausencia de una reivindicación activa por parte del ciudadano, no necesariamente se respetan.

En estas circunstancias, cualquiera que no sea un profesional del sector necesita recurrir en algún momento al asesoramiento de expertos. Tal es el papel de los asesores o *Mietberater* que ofrecen sus servicios, gratuitos o no, a través de distintos tipos de instituciones. Las más habituales son las asociaciones de inquilinos (*Mietervereine*), las entidades asistenciales, y también las agencias vinculadas a los distritos que median entre arrendatarios y arrendadores durante la aplicación de los planes de rehabilitación urbana[128]. Otras personas contratan un seguro jurídico más general (*Rechtschutzversicherung*) que también les cubre el asesoramiento en cuestiones de vivienda. Asimismo, existen *Mietberater* especializados en la provisión de vivienda a personas desempleadas o en otras situaciones de precariedad económica o social. En este caso, se les suele llamar más bien *Sozialberater*.

Los *Mietberater* son expertos en *Mietrecht* a quienes los inquilinos pueden acudir presentando su situación particular y pidiéndoles opinión sobre la actuación más adecuada. Esta posibilidad está al alcance tanto de los inquilinos que pagan el alquiler por sus propios medios como de aquellos que, por estar desempleados o jubilados, tienen cubierto este gasto mediante una prestación estatal. Las consultas se producen, en muchos casos, en el momento de buscar una vivienda o cerrar un contrato, pero también cuando surge algún conflicto con el arrendador durante el tiempo de permanencia en un piso. Por ejemplo, Frau Heinz, cuando en alguna ocasión ha recibido un cálculo de los *Betriebskosten* que le ha extrañado, se ha dirigido con ello a un *Mieterverein* para comprobar si era correcto. También lo hicieron así Nico y

[127] Nótese la dificultad añadida que para los extranjeros supone la lengua alemana, por lo intrincado de la nomenclatura específica de este campo.
[128] Es el caso de ASUM en Friedrichshain.

Fátima cuando vieron con sorpresa que el contrato de alquiler que se disponían a firmar incluía una cláusula por la que se comprometían a mantener los muebles a cinco centímetros de las paredes.

Conociendo el marco legal, las prácticas de las autoridades y la situación del mercado en una zona de la ciudad, el *Berater* está en condiciones de aconsejar la mejor manera de actuar para defender los intereses del inquilino, acompañándole en el proceso de reclamación. Así, por ejemplo, puede juzgar cuándo vale la pena recurrir a herramientas concretas como el WBS, el *Wohngeld* o una *Mietminderung*, previendo cuál será la efectividad y adecuación de cada una de ellas.

Entre distintos *Berater* se detectan diferentes visiones acerca del papel del mercado y del Estado en la provisión de vivienda: unos tenderán más a exigir la incondicionalidad del acceso a la vivienda, atribuyendo al Estado un papel de garante de un derecho universal, mientras que otros se apoyarán más en un modelo de Estado asistencial en el que las responsabilidades públicas sólo se exigen en situaciones de excepcionalidad. La labor del *Berater*, además, está marcada por el juicio que él mismo emite acerca de la urgencia o gravedad de cada caso. Esta diversidad de concepciones se ve muy clara, por ejemplo, en la mayor o menor frecuencia con que se recurre al *geschütztes Marktsegment*. Este es considerado por algunos como un ámbito reservado para personas en situación desesperada, y por otros como una estrategia eficaz cuando se hace difícil encontrar vivienda para un ciudadano desempleado en el parque ordinario de viviendas con *Belegungsbindung*[129].

En la coyuntura actual, caracterizada por las dificultades cada vez mayores que algunos colectivos experimentan para acceder o permanecer en la vivienda, los *Mietberater* aguzan el ingenio y despliegan todo tipo de tácticas. Muchas de ellas van dirigidas al resquicio que, en muchas normativas, constituye la consideración del "caso particular":

[129] Otra diferencia relevante entre distintas formas de ejercer como *Berater* es el grado de asistencia que se presta al usuario. Así, hablando con Nikolai, *Berater* de una asociación de inquilinos con sede en Friedrichshain y vinculada con los movimientos sociales de izquierdas, descubrí que su labor casi siempre se desarrolla en la oficina. Desde allí ayuda a los usuarios con la redacción de cartas y la elección de estrategias, pero no suele interponerse en los contactos directos del inquilino con los arrendadores e instancias de la administración. Por el contrario, Reinaldo, *Berater* de una asociación que ofrece servicios para inmigrantes, acostumbra a acompañar físicamente a los usuarios en su búsqueda de piso y prácticamente les suplanta en las conversaciones y trámites con la inmobiliaria comunal.

- *En la comprobación de la adecuación ['Angemessenheit'] siempre ha de tenerse en cuenta la especificidad del caso particular. De ese modo pueden excusarse desviaciones de los criterios anteriores*[130].
- *Se decidirá sobre el reparto de garantías para los gastos de contratación de la vivienda y para las fianzas en función de la situación del mercado inmobiliario berlinés y en relación con cada caso particular*[131].
- *Dado que el juicio sobre la conveniencia de una mudanza, pero también la exigibilidad de las medidas para disminuir los gastos de alquiler, se caracterizan por la situación específica del caso particular, en caso de duda se consultará a los servicios sociales de los distritos*[132].

Así, la aportación de evidencias sobre las especificidades de un caso puede ser crucial para defender los intereses del inquilino. Por ejemplo, se puede justificar la permanencia en un piso si se acredita una enfermedad que dificulta el traslado, o un arraigo muy consolidado en el vecindario. O, en el sentido contrario, si por ejemplo se prueba que la vivienda está afectada por humedad, un problema de salud puede justificar una mudanza que de entrada el JobCenter no autorizaba[133].

El asesoramiento individualizado a los inquilinos no es, sin embargo, el único ámbito de actividad de las asociaciones (*Mietervereine*). En un plano más general, se erigen en interlocutoras del Estado de cara a la negociación de las políticas de vivienda, oponiendo con frecuencia sus intereses a los de las confederaciones de arrendadores y ejerciendo presión a la manera de un *lobby*. Gran parte de este poder se deriva de su representatividad en un contexto en el que el alquiler es la forma de tenencia predominante[134]. Muchas personas se hacen socias de un *Mieterverein* con una finalidad preventiva, para poder obtener asesoramiento cuando se presente algún conflicto.

---

[130] *AV-Wohnen*, capítulo 4, párrafo 4.
[131] *AV-Wohnen*, capítulo 9.2, párrafo 1.
[132] *AV-Wohnen*, capítulo 9.4, párrafo 7.
[133] Lo ilustraré con casos más concretos en el capítulo D.
[134] Tuve pruebas de su capacidad de organización en las movilizaciones que tuvieron lugar en primavera de 2007 en contra de las privatizaciones de empresas comunales. Bajo el paraguas de una petición popular (*Volksbegehren*) que reivindicaba el carácter público de las cajas de ahorros, la compañía de aguas, la sanidad y las inmobiliarias comunales, las asociaciones de inquilinos eran las organizaciones más consolidadas y con más capacidad de movilización. Para más información, véase la revista "MieterEcho", editada por la *Berliner Mietergemeinschaft*, de agosto de 2007, donde se dedican las páginas centrales a las movilizaciones contra la privatización.

Pero, pese al innegable papel político y de representación de intereses colectivos que desempeñan los *Mietervereine*, el grueso de su actividad tiene que ver más bien con los servicios de asesoría a los socios que he descrito más arriba. Los *Berater* del "UBI-Kliz Mieterladen", una oficina asociada con la Berliner Mietergemeinschaft[135], reconocen que lo ideal sería la organización colectiva de los inquilinos de cada edificio, pero esto raramente ocurre en la actualidad. La tendencia es más bien a la fragmentación de las experiencias y las luchas en relación con la vivienda. Si bien todos los vecinos tratan con un mismo arrendador, los problemas se resuelven uno a uno, con los recursos que es capaz de recabar cada inquilino. En un acto de autocrítica, uno de los responsables de la revista *MieterEcho* expresaba su temor de estar en realidad fomentando esa tendencia individualizadora desde las propias asociaciones, al poner más énfasis en el asesoramiento jurídico que en la promoción de *un auténtico movimiento de inquilinos*. En efecto, por parte de los interesados, lo que se observa comúnmente son pequeñas coaliciones de intereses ante una pretensión determinada del arrendador o algún defecto del edificio, pero rara vez se va más allá de la movilización puntual ni se logra implicar a las mayorías. Para la mayor parte de inquilinos, la única "movilización" que se mantiene en el tiempo es el pago de la cuota de socio de un *Mieterverein* y, en todo caso, la lectura ocasional de las publicaciones que se van recibiendo.

Los conflictos se suelen dirimir, por tanto, en el marco de la relación contractual individual entre arrendatario y arrendador. En ocasiones se recurre al consejo de los *Berater*, y se acude incluso a los tribunales, con la consiguiente juridicalización de los conflictos en torno a la vivienda. Pero estas estrategias sólo son eficaces en la medida en que las leyes y regulaciones son garantistas y la información necesaria para defender los propios intereses es accesible para una mayoría social. En todo caso, el

[135] En el barrio ejercen influencia dos grandes asociaciones de inquilinos. En primer lugar, la "Berliner Mieterverein", de orientación socialdemócrata y moderada, muy centrada en los servicios personales ofrecidos a sus socios. La segunda es la "Berliner Mietergemeinschaft", en la que se integra el "UBI-Kliez Mieterladen", con cuyos asesores he mantenido varias conversaciones. Esta asociación, históricamente vinculada a los movimientos sociales, adopta una posición más reivindicativa y, si bien ofrece también atención individualizada, aspira a promover una concienciación colectiva. Cada asociación publica mensualmente una revista -el "MieterMagazin" y el "MieterEcho" respectivamente- donde informa a sus socios de la actualidad, da consejos prácticos a los inquilinos y reseña procesos judiciales en el ámbito del *Mietrecht*.

inquilino que se propone defender y afirmar sus derechos ante los conflictos habitacionales ha de mantener una actitud preventiva y constantemente activa que requiere una considerable inversión de tiempo y esfuerzo. Por ejemplo, Frau Heinz desconfía de las lecturas de los contadores que hacen los empleados de la administración de fincas. Por ello ha decidido tomar las lecturas de los radiadores ella misma y compararlas con las de los empleados para prevenir desviaciones. Esto le exige, además de estar atenta a los períodos de facturación, un esfuerzo físico considerable, ya que ha de mover muebles y prácticamente tumbarse en el suelo para poder ver las cifras, operaciones complicadas para una persona de más de setenta años con dificultades de movilidad.

C.4. Otras estrategias y modalidades residenciales

En este apartado me propongo hacer un repaso de las distintas modalidade y estrategias residenciales, es decir, de los distintos modos en que las personas se movilizan para acceder a un lugar donde habitar.

Ya he referido que la forma de tenencia mayoritaria en Berlín y en Friedrichshain es el alquiler, en situaciones variadas en función de quién sea el propietario de las viviendas: una inmobiliaria comunal o WBG, una empresa privada más o menos grande, o incluso, con mucha menos frecuencia, un propietario particular que ha invertido en la compra de una vivienda individual para luego cobrar un alquiler. Las estrategias de acceso a la vivienda de alquiler pasan casi siempre por la búsqueda de ofertas en el mercado y la competencia, de haber más de uno, entre los aspirantes a inquilinos. En ocasiones, como he descrito, se produce la mediación de instancias estatales, ya sea asumiendo el alquiler, otorgando subvenciones como el *Wohngeld*, acreditando al ciudadano como candidato mediante el WBS o incluso, en el caso del *geschütztes Marktsegment*, adjudicando directamente la vivienda.

Un subconjunto específico dentro de las viviendas de alquiler sería el conformado por todas aquellas en las que, además del uso de los espacios, se ofrecen otros servicios relacionados con el cuidado a los habitantes. Incluiríamos aquí los pisos tutelados para distintos colectivos: toxicómanos, enfermos mentales, personas mayores, discapacitados… Se considera que estas personas tienen un rasgo en común: lo que el lenguaje administrativo denomina "incapacidad de habitar" (*fehlende Wohnfähigkeit*), es decir, una incapacidad de percibir los derechos y obligaciones de un inquilino en una vivienda convencional. En los pisos compartidos tutelados (*Therapeutische WGs, Wohnprojekte*), la organización de la convivencia emula la que se produce en el ámbito familiar "natural", del que estas personas han quedado por lo general desvinculadas, con el fomento de las relaciones personales y de la ayuda mutua. A este entramado se añade la acción de los profesionales del cuidado.

Una variante más institucionalizada de estas formas tuteladas de habitación son las residencias para madres solteras, mujeres maltratadas, ancianos dependientes (*Pflegeheime*), solicitantes de asilo, etc. Todas estas variantes tienen en común, además del ingrediente del cuidado, algún tipo de intervención estatal, ya sea en el momento de la asignación, cuando las personas son enviadas por los servicios sociales, ya sea a través de subvenciones públicas a las entidades que regentan las instalaciones.

Por otro lado, conviene tener en cuenta que algunos de los colectivos que he nombrado se enfrentan con dificultades específicas para acceder y permanecer en una vivienda convencional. Algunas de estas dificultades son las deudas que contraen algunos alcohólicos y toxicómanos o los frecuentes ingresos de los enfermos mentales en instituciones cerradas.

Para acceder una vivienda de una cooperativa es necesario hacerse miembro mediante el pago de una aportación inicial. El montante varía según las cooperativas pero, en cualquier caso, supone una barrera importante para los inquilinos en situación económica precaria, lo que reduce en buena medida el abanico socioeconómico de los cooperativistas.

Por lo demás, aparte de ser copropietarios sobre el papel, la situación objetiva de estos cooperativistas no difiere sustancialmente de la de otros

inquilinos. Sí que se detecta entre ellos, no obstante, un sentimiento de mayor estabilidad en lo que se refiere a la seguridad de la tenencia y a la moderación de los alquileres:

> *Elegí una cooperativa porque tenía la sensación de que el precio es un poco más adecuado, y quizá no hay tanto peligro de que se presente un inversor para comprarla. Me había enterado de que eso ocurre muy a menudo ahora, compran sociedades enteras. Sociedades [Gesellschaften], no cooperativas [Genossenschaften]. Así que me pareció un poco más seguro, también económicamente. Porque la cooperativa me explicó que no han rehabilitado todo de golpe, sino primero el interior de las viviendas, porque habrían tenido que pedir muchos créditos y sería muy caro. Tendrían que cargar muchos intereses en los alquileres. Es más justificable que hagan las cosas una detrás de otra, siempre que tengan suficiente con los alquileres. Eso me resultó simpático. Yo misma actúo más bien así en la vida. No quiero algo por lo que tengo que pagar, algo que me hace año, sólo por tenerlo antes. Así que no me molesta que las casas sean así. Lo importante es que el interior esté bonito y en el mejor estado técnico. Eso fue decisivo. Eso es lo que me gustó de esta idea de cooperativa. Y hasta ahora parece que es así. Las fachadas no las hacen hasta el año que viene*[136].

En las organizaciones más pequeñas, los cooperativistas suelen practicar alguna forma de autogestión, e incluso pueden haberse encargado ellos mismos de la rehabilitación de las casas mediante la "autoayuda constructiva" (*bauliche Selbsthilfe*). Al mismo tiempo, suele practicarse cierta tolerancia con los morosos, al tiempo que el ahorro en gastos de gestión y mantenimiento se refleja en una menor aportación inicial y unos alquileres inferiores. Las cooperativas pequeñas buscan así generar un sentimiento de corresponsabilidad fundado sobre los recursos compartidos y las tareas que se reparten entre todos. La organización de los espacios dentro de los edificios varía desde la mera yuxtaposición de viviendas individuales hasta la subdivisión en grupos de habitantes con habitación propia y acceso a cocinas y salas de estar comunes.

El sentimiento de pertenencia y corresponsabilidad es más difícil de conseguir en las grandes organizaciones. Pero los cooperativistas que han contribuido a

[136] Frau Fliege, que habita una vivienda de una cooperativa de Lichtenberg desde 2006 (9-01-07).

la gestión durante algún período o que aún tienen vivo el recuerdo de su aportación directa a la construcción en tiempos de la RDA[137], o simplemente que hace muchos años que son miembros, sí que pueden experimentar una cierta sensación de control sobre las propias condiciones de habitación.

Otra modalidad residencial muy presente en Friedrichshain y en toda la *Innenstadt* de Berlín[138] son los pisos compartidos (*Wohnungsgemeinschaften* o WGs) y el subalquiler (*Untermiete*). De entrada, estas prácticas aparecen asociadas con la presencia considerable de estudiantes que pasan unos pocos años en el barrio y buscan una solución económica[139]. Esta realidad, sin embargo, no agota las situaciones posibles. Hay también numerosos adultos e incluso familias monoparentales compartiendo piso durante largos períodos de tiempo e incluso como un planteamiento definitivo. Asimismo, el subalquiler de habitaciones es una estrategia escogida con frecuencia por quienes desean o se ven forzados a reducir sus gastos de alquiler, o incluso por personas que viven solas y tienen ganas de convivir con un realquilado. Para que el subalquiler sea legal, los contratos suelen especificar el requisito de pedir autorización al arrendador. Una vez obtenida, el inquilino sigue figurando como titular del contrato y, en todo caso, se firman contratos de subalquiler con las otras personas. En el caso de los desempleados, el propio JobCenter recomienda el subalquiler como alternativa a la mudanza cuando se dispone de alguna habitación libre y han de reducirse los gastos de habitación. Sólo se considera ilegítima esta práctica cuando se da a espaldas de la administración para obtener una ganancia.

Las WGs, por ser una modalidad residencial frecuente y con gran aceptación, muestran signos de una fuerte formalización. Esto se refleja, por ejemplo, en la regulación contemplada en los contratos de alquiler, y también en la existencia en el mercado de pisos con características específicas que los

[137] En las cooperativas o AWGs de la RDA, los miembros participaban físicamente en las tareas de construcción. A ello dedicaban muchos fines de semana hasta obtener el derecho a una vivienda, no necesariamente en los edificios donde habían estado trabajando. Esta estrategia les permitía acelerar el acceso. Al mismo tiempo, contribuían a paliar la escasez de fuerza de trabajo que, junto con la falta de materiales, impedía dar respuesta a la gran demanda que había en el país.

[138] De hecho, las páginas web donde suelen colgar sus anuncios los estudiantes son de ámbito federal, lo que demuestra la gran popularidad de esta opción en toda Alemania, donde, por ejemplo, es habitual abandonar la residencia paterna para ir a estudiar a otra ciudad.

[139] No significa esto, no obstante, que el precio de una habitación de WG no pueda exceder en ocasiones el alquiler total de una vivienda modesta, por ejemplo no rehabilitada.

hacen "adecuados para ser compartidos": con habitaciones de tamaños comparables, con conexión telefónica e Internet en cada habitación, con espacios comunes igual de accesibles para todos, etc. Además, a las distintas posiciones de los habitantes se aplica una nomenclatura específica. Así, por ejemplo, el inquilino más antiguo y estable, el que figura en el contrato de alquiler, es el "arrendatario principal" o *Hauptmieter*. Esta suele ser el único responsable ante el arrendador y se encarga de la búsqueda y selección del resto de inquilinos, los realquilados o *Untermieter*. Con estos pueden establecerse acuerdos verbales o escritos[140]. Cuando una habitación queda libre por un tiempo limitado, se suele ocupar con un inquilino provisional, denominado *Zwischenmieter*[141], que habrá de marchar al término del período. En estos casos es habitual que la habitación se alquile amueblada. Todos estos roles van configurando unas relaciones que pueden ser más o menos asimétricas según los casos, pero que casi siempre se articulan en torno a diferentes responsabilidades y poderes de decisión.

En esta relación de modalidades residenciales tampoco puedo soslayar la presencia en el barrio de los denominados *Hausprojekte*, o casas con un proyecto de vida comunitaria. Estos colectivos suelen tener vínculos con la "escena alternativa" berlinesa y son a menudo herederas de una historia de okupación y posterior legalización. Los *Hausprojekte* son muy variados en lo que se refiere a su organización y forma institucional, aunque esperaré al capítulo F para dar más detalles sobre esta cuestión.

A menudo con una inspiración afín a la de los *Hausprojekte* viven las personas que se asientan con sus caravanas o camiones en algunos solares vacíos del barrio, formando unos campamentos denominados *Wagenplätze* o *Wagenburgen*. Actualmente en Friedrichshain se encuentran todavía cuatro o cinco[142]. En la mayoría de casos, la entrada en los terrenos, de propiedad privada, comunal o desconocida, se produjo en los años noventa a la manera

[140] En el Anexo V se puede examinar un ejemplo.

[141] También se aplica el término *Zwischenmiete* al realquiler temporal de una vivienda entera –normalmente amueblada- cuando el inquilino oficial ha de ausentarse una temporada.

[142] Uno en Modersohnstraße ("Laster und Hänger"), uno o dos en Markgrafendamm, otro en Rigaer Straße ("Convoi") y el último en un espacio de aparcamiento junto al Volkspark Friedrichshain En los barrios colindantes encontramos también algunos ejemplos. En Kreuzberg está el "Kinderbauernhof", en Treptow el "Lohmühle", en Mitte el de Köpenickestraße (junto a la "Köpi", una casa okupada), el "Schwarzer Kanal" o el del Michaelbrücke, etc.

de una okupación. En algunos casos se trataba de descampados cercanos al Muro o al río Spree, donde la propiedad era especialmente confusa[143]. Los pleitos y las actuaciones urbanísticas han amenazado con erradicar esta práctica, o en todo caso con confinarla a la periferia (Sambale y Veith 1998, Thimme 1999), al tiempo que los *Wagenburgen* han tratado de afianzar su situación y de obtener el reconocimiento de las autoridades y vecinos. Una estrategia de afianzamiento ha sido la obtención de algunos servicios como el suministro de electricidad o agua, la recogida de basuras, etc. Asimismo, algunos *Wagenburgen* abren su espacio para actividades culturales y comunitarias. Pero el desalojo sigue amenazándolos en un contexto en el que los intereses empresariales determinan cada vez más el urbanismo[144].

En todo caso, el fenómeno de los *Wagenburgen* resulta escurridizo para los planificadores urbanos, por ser aún menos controlable que la okupación de edificios, hoy prácticamente erradicada en Berlín. Si bien la legislación dificulta todo lo posible la legalización o la continuidad de estos asentamientos[145], sus habitantes se aferran en ocasiones al reconocimiento que se da en algunas ciudades a los usos temporales de los solares (*Zwischennützung*).

En cualquier caso, de entre todas las modalidades residenciales que hemos visto, los *Wagenburgen* constituyen quizá la heterodoxia más marcada: un cuestionamiento radical de que sólo sea posible vivir entre paredes de obra. No en vano, sus habitantes se refieren al resto de ciudadanos, con la ironía que permite la distancia, como "habitantes de casas de piedra" (*Steinhausbewohner*).

[143] En Friedrichshain, este fue el caso del *Wagenburg* "East-Side-Gallery", desalojado en los años noventa.

[144] Por ejemplo, para toda la franja del río que separa Friedrichshain de Kreuzberg y Mitte está prevista una gran actuación urbanística denominada "Media Spree" que pretende atraer a empresas audiovisuales para que establezcan sus sedes en las orillas. El proyecto ha chocado con la oposición frontal de los movimientos sociales. Y el *Wagenburg* "Laster und Hänger" corre peligro cada vez que el distrito retoma el proyecto de construir allí una pista deportiva.

[145] En efecto, no existe en Berlín un reconocimiento específico de esta modalidad residencial, frente a lo que ocurre, por ejemplo, en Hamburg, donde sí existe legislación al respecto. Una alternativa es operar con los "usos especiales" del suelo que sí permite la legislación federal, por ejemplo bajo la etiqueta de "formas de habitación alternativas" (Schönfeld y Pralle 2000).

La última categoría que abordaré es la de los pisos de compra o de propiedad horizontal (*Eigentumswohnungen*). El propietario del edificio, normalmente una empresa promotora, pone a la venta las viviendas individuales al término de la construcción o después de rehabilitar un antiguo edificio de pisos de alquiler. Este segundo caso es el más habitual en Friedrichshain[146]. Habitualmente se trata de edificios que presentan unos estándares de calidad y estéticos algo superiores a los de la mayoría de viviendas de alquiler[147]. Con la rehabilitación suele añadirse algún atractivo a los edificios, como la adición de viviendas en el ático.

Durante los procesos de privatización de las inmobiliarias comunales y las ventas practicadas por las grandes cooperativas, los inquilinos y cooperativistas tenían preferencia si deseaban adquirir el piso que habitaban. Pero este proceso, que se ha denominado *Mieterprivatisierung*, ha sido muy minoritario:

> *Naturalmente, un ciudadano normal de la RDA no ganaba mucho […] y entonces el vendedor de todo el edificio ofrecía antes el piso a los inquilinos individuales. Por supuesto, decía el precio que quería obtener. Dictaba su precio ideal. Y, si la persona particular que vivía en el piso tenía el dinero, podía comprar. Si no, como era el caso el 98% de las veces, renunciaba, y la vivienda se vendía individualmente a un inversor*[148].

Las motivaciones de los compradores son variadas. Para André, la finalidad principal era procurarse una seguridad económica de cara a la vejez, dado que trabaja como profesional autónomo y no tiene la certeza de una pensión. Lola y Eric, por su parte, tomaron la decisión teniendo en cuenta que los precios berlineses todavía les resultaban asequibles, en previsión de que aumenten en los próximos años[149]. Consideraron, además, que era una buena forma de invertir sus ahorros de forma segura. Pero a estas dos razones que acentúan la estabilidad y la seguridad, añadían una tercera en otro sentido:

---

[146] En el distrito de Friedrichshain-Kreuzberg se registró un 0,55% de conversiones en 2006 [Fuente: *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*].

[147] . Por ejemplo, en Friedrichshain encontramos convertido en pisos de propiedad un edificio monumental de la Sonntagstraße que había sido antes la escuela Max-Kreuziger, y también se han construido viviendas con este fin en la península de Alt Stralau, un paraje privilegiado.

[148] Thomas, habitante de la Karl-Marx-Allee (19-01-07).

[149] He aquí algunos ejemplos de precios recogidos de los anuncios inmobiliarios: Piso de 80m2 en la Rigaer Straße, recién rehabilitado, 150000€; ático de 77m2 cerca de Boxhagener Platz, recién rehabilitado, 127500€; piso de 79m2 cerca de Simon-Dach-Straße, 115000€ [Fuente: *Immobilien,* Berliner Morgenpost, 18-08-07].

un piso en el centro es fácil de volver a vender si un día les interesa mudarse a otro lugar, mientras que una casa en las afueras, la opción más popular entre las familias alemanas que deciden comprar su vivienda, plantea muchas más dificultades a la hora de vender. Asimismo, trasladándose al piso de propiedad esperaban tener más control sobre todo aquello que les estaba molestando en el edificio donde vivían hasta ahora: la suciedad de los espacios comunes, las negligencias en el mantenimiento, etc.

Para las personas a quienes he consultado, la compra de un piso tiene especial sentido en relación con el ciclo familiar. En especial se asocia con el momento de tener hijos, como una forma de procurarles un entorno residencial adecuado. Así lo expresaba André al referirse a sus vecinos de la Scharnweberstraße:

> *Ayer por la noche nos invitaron aquí abajo, que tienen también un niño pequeño. Por ahora hay cinco niños pequeños en la casa. Parece normal que, cuando compras* [un piso] *en algún sitio, haya parejas jóvenes con niños. Es la fase de la vida en que se compran pisos. No es tan extraordinario. Es bonito, porque luego los niños tienen compañeros de juegos. Tenemos vecinos realmente majos. Hay algunos que no están en nuestra onda, pero la mayoría son majos. Más o menos de nuestra edad.*

Pero no parece que los berlineses compartan en general estas convicciones que expresaban tanto André como Lola y Eric. De hecho, casi nadie en Berlín se plantea comprar un piso para vivir en él. De entrada, las familias que pueden permitírselo se inclinan por las casas unifamiliares o adosadas en la periferia (Häußermann y Kapphan 2001:127). Las autoridades, por su parte, hacen esfuerzos para promover la vivienda de propiedad como vía hacia la responsabilización de los propietarios, frente a la despreocupación de los inquilinos y la poca estima que supuestamente muestran por las viviendas y edificios que habitan[150]. En barrios como Prenzlauer Berg, en mucha mayor medida que en Friedrichshain, este discurso está dando sus frutos y la oferta resulta ya muy visible en las banderolas que cuelgan de muchos edificios.

Conviene precisar, por último, que no siempre que un particular compra un piso lo hace para instalarse en él. En los últimos años, en especial con el auge

[150] Es recurrente aludir al vandalismo practicado en las escaleras y espacios comunes, un problema que, según ellos, desaparecería con la conversión en viviendas de propiedad.

de las rehabilitaciones, se ha popularizado en Berlín la práctica de invertir en pisos individuales –uno o varios, como es el caso del dentista que compró toda la escalera donde vive Thomas- para alquilarlos después[151].

[151] De hecho, los propios Lola y Eric se plantean en el futuro comprar otro piso más pequeño, quizá en una avenida céntrica (poco atractiva para un berlinés que quiera vivir allí permanentemente) para alquilarlo a turistas o a estudiantes que pasen temporadas en la ciudad.

D. EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Lo que precisamente poseen algunas personas marginadas es la medida del valor que se atribuye una civilización consigo misma y para con las demás. Porque lo que esa vida vale es el último esfuerzo y el último uso que precisa dicha civilización en términos tan eventuales como absolutos. Entonces, todo lo que es negación y afirmación en torno a esa persona es al mismo tiempo límite o razón última de lo que se tiene por más común o habitual en la civilización. Así se nos informa de hasta dónde realmente llega una civilización en su valoración o desvalorización de las personas. Así construye la antibiografía de las mismas: aquello que al consumirlas –incluso hasta negarlas- se halla sin embargo pendiente de ellas porque es con ellas que llena hasta los límites toda la dinámica económica, social y cultural de la civilización.

Ignasi Terradas (1992)

Eliza Kendall. Reflexiones sobre una antibiografía

Dedico el presente capítulo a dar cuenta de aquellas circunstancias que provocan situaciones de desigualdad o de exclusión en el ámbito del aprovisionamiento de vivienda. Para ello hablaré de las dificultades de acceso que experimentan determinados colectivos, matizándolas en función de las distintas ubicaciones y modalidades residenciales que existen en Berlín y de la mayor o menor capacidad que los ciudadanos tienen para decidir dónde y cómo habitar.

También es mi intención ir más allá de ese momento inicial del aprovisionamiento habitacional, del mero acceso, para adentrarme en las condiciones que, sostenidas en el tiempo, permiten o dificultan la permanencia de las personas en sus viviendas, o que propician o menoscaban la satisfacción de las necesidades y deseos habitacionales que, trascendiendo el cobijo, presentan los grupos domésticos en las distintas fases de su ciclo. En definitiva, me propongo examinar la capacidad de las personas y los grupos domésticos para aprovisionarse de una vivienda adecuada, atendiendo siempre al modo en que se determina tal adecuación. El papel que en todo ello desempeñan el Estado –a través de sus políticas de bienestar, urbanísticas y de vivienda- y el mercado –en sus acepciones inmobiliaria y laboral- merece también un examen atento en este capítulo.

A continuación presento los casos de tres mujeres en situaciones diversas que pueden iluminar los debates que propondré más adelante.

D.1. Daniela, Charlotte y Nadja

D.1.1. Daniela: En busca de un piso

Daniela es una mujer de 28 años procedente de Mozambique. Vivía con su marido, sus dos niños y otro hijo del marido en un piso de alquiler situado en el Noroeste de Friedrichshain. Víctima de malos tratos por parte de su pareja, finalmente decidió dejar el hogar. Los servicios sociales le proporcionaron entonces alojamiento en una residencia para mujeres maltratadas (*Frauenhaus*). De momento, sus dos hijos permanecieron con el padre. La

nueva dirección de Daniela sólo es conocida para los trabajadores sociales y para el asesor que le ayudaba en la búsqueda de un piso. Dado que está desempleada desde hace tiempo y recibe un subsidio estatal, Daniela debe someter cualquier oferta de alquiler a la aprobación de la oficina de empleo (JobCenter), que ha de asumir el pago de las mensualidades.

Durante su búsqueda, se le dijo que intentara conseguir un piso de una habitación. Esto no concordaba con su aspiración de recuperar la custodia de sus hijos tan pronto como estableciera su nuevo domicilio, ya que una sola habitación no bastaba para alojar a tres personas. Pero el JobCenter no le permitía postularse para acceder a viviendas más grandes dado que, en el momento de la búsqueda, el suyo era un grupo doméstico unipersonal. Los trabajadores sociales le recomendaban que aceptara un piso de una habitación para empezar, que luchara entonces por la custodia de los niños y, finalmente, que se mudara a un piso más grande. Le costó varios meses aceptar esta condición y empezar a interesarse por las ofertas de pisos de una habitación. Esto retrasó considerablemente el proceso.

La situación de Daniela era oficialmente prioritaria en varios sentidos. Dados sus bajos ingresos, acreditados mediante el Wohnungsberechtigungschein, podía acceder a los pisos con Belegungsbindung, es decir, los financiados con dinero público. Además, su caso fue etiquetado como una urgencia (Dringlichkeit) por las autoridades y por la inmobiliaria comunal. Sobre el papel, esto habría tenido que agilizar el proceso. No obstante, Daniela se tuvo que enfrentar a la escasez de pisos vacantes de una habitación en Friedrichshain, a pesar de que se mostraba abierta a vivir en cualquier lugar del barrio –ni siquiera se negaba a vivir cerca del marido- y recurría a diversas estrategias de búsqueda, tanto a través de la inmobiliaria comunal como de los anuncios de arrendadores privados. A todo ello se sumaba otra desventaja: cada vez que encontraba una oferta "adecuada" (*angemessen*) y solicitaba la aprobación del JobCenter, el procedimiento resultaba demasiado lento y el piso terminaba en manos de otro candidato.

Pasaban los meses y Daniela continuaba viviendo en la residencia para mujeres maltratadas. Pero sólo en teoría. En realidad, prefería quedarse en

casa de una amiga, donde encontraba el apoyo necesario para afrontar un período tan duro.

D.1.2. Charlotte: Una vivienda "inadecuada"

Charlotte, nacida en el Berlín de la postguerra, vivió la época en que los vecinos de muchos edificios *Altbau* tenían que compartir los retretes. Tras pasar la infancia en el barrio de Mitte, también su siguiente vivienda, situada en el Noroeste de Friedrichshain, ofrecía estas condiciones.

En los años setenta, al terminar sus estudios, decidió entrar en una cooperativa de trabajadores (*AWG*) y, tras abonar una cantidad inicial, consiguió un piso de 81m^2 y 130 marcos de alquiler en un gran *Plattenbau* algo más al Sur. La ubicación concreta no respondía a una elección suya, sino al criterio de la cooperativa. En cualquier caso, con aquella vivienda, que ella define como "típica de la RDA", había ganado en espacio y en confort: tenía tres habitaciones grandes, una cocina y un baño pequeños, un salón muy luminoso y un balcón con vistas a la emblemática torre de la televisión (*Fernsehturm*). Además, el piso estaba equipado con calefacción central, algo que Charlotte valoraba especialmente por tener una niña pequeña.

Tres años después de la caída del Muro, Charlotte perdió su trabajo como responsable de la logística en una gran fábrica y, tras conseguir algunos empleos temporales, se quedó en el paro, pero permaneció en la misma vivienda. Tras la adaptación de la cooperativa a la legislación occidental, el edificio fue rehabilitado con los inquilinos dentro. Se instalaron nuevos ascensores, se reformó el interior de las viviendas y se emprendieron acciones estructurales como el cierre de algunos balcones y la sustitución de los componentes de amianto. Los alquileres no subieron inmediatamente después de la rehabilitación, sino que lo hicieron algo después.

Desde la emancipación de su hija a mediados de los años noventa, Charlotte usaba una de las habitaciones como dormitorio, otra como trastero y la tercera para los invitados. Afirmaba, sin embargo, que el piso le quedaba grande. Con la entrada en vigor de la reforma del mercado laboral en 2005, el *JobCenter* declaró su vivienda "inadecuada" y comenzó a requerirle para que

redujera sus gastos de habitación, que en total ascendían a 520 euros, cuando el máximo para personas solas estaba fijado en 360. Ella comenzó a preguntar en la misma cooperativa si podían ofrecerle alguna opción.

En 2007, la cooperativa propuso a Charlotte que se mudara a otro *Plattenbau* situado en el Noroeste de Friedrichshain. La vivienda, de 60m^2, tenía un alquiler de 382,20 euros con la calefacción incluida. Estaba, por tanto, 22,20 euros por encima del máximo permitido. Charlotte inició entonces una negociación con el *JobCenter* para que le permitieran sufragar esa diferencia con parte de su subsidio general. Finalmente consiguió el permiso, aunque se le negaron las ayudas para los gastos de la mudanza.

D.1.3. Nadja: Elegir dónde y cómo vivir

Nadja es una antigua ciudadana de la RDA que consiguió su primer piso en Prenzlauer Berg cuando se quedó embarazada y abandonó el domicilio de sus padres. El piso estaba en muy malas condiciones, con un retrete exterior compartido con otros vecinos.

Más tarde, cuando Nadja empezó a trabajar en una empresa estatal, le fue adjudicado otro piso. Este se encontraba en el Noroeste de Friedrichshain, cuando a ella le habría gustado más continuar en el vecindario que ya conocía. El nuevo piso estaba en un edificio Altbau mejor conservado, y tenía dos habitaciones, calefacción de carbón, aseo propio y bañera. Al cabo de unos años consiguió también estufas de gas para la cocina y el baño, donde no había calefacción de carbón. En aquella época, el alquiler suponía un 3,25% de sus ingresos (39 marcos). Nadja vivía con su hijo discapacitado y era la representante de la comunidad de inquilinos (*Hausgemeinschaft*), si bien la importancia de esta forma de organización fue desapareciendo a finales de los años 80.

Con la unificación, cuando se produjo el cambio de moneda, el alquiler alcanzó de golpe más de 300 marcos occidentales. El edificio fue privatizado y el nuevo propietario anunció su intención de rehabilitarlo. Nadja aceptó una compensación económica y buscó otra vivienda.

Esta vez la encontró en el Sudeste del barrio, en un edificio parcialmente renovado. Se habían sustituido instalaciones como las cañerías y había

calefacción de gas en todas las habitaciones, pero los espacios comunes y la fachada no se habían modificado. El piso tenía dos habitaciones, cocina, un balcón y un baño con ducha. Nadja empezó pagando un alquiler de 460 marcos que, años más tarde, se convertirían en 330 euros. Allí vivió durante casi diez años, durante los que su hijo, ya adulto, se mudó a un apartamento cercano.

Pero Nadja no estaba a gusto con la transformación del barrio en aquel período. No tenía contactos significativos con los vecinos, que eran mayoritariamente estudiantes. Le parecían demasiado ruidosos y no atendían a razones cuando ella les explicaba que necesitaba silencio para acabar sus estudios después de cada jornada de trabajo. Se sentía demasiado mayor para vivir entre tantos jóvenes, y Friedrichshain había dejado de ser su barrio. Se le ocurrió entonces la idea de mudarse a su distrito de origen, Köpenick, situado en la periferia oriental de Berlín. Tenía unos amigos que vivían allí, en una zona muy tranquila situada en medio del bosque. Finalmente se decidió a mudarse cerca de ellos.

El alquiler de su vivienda Altbau en Köpenick le resulta asumible (350 euros con calefacción) y el piso está en buenas condiciones pese a que no ha sido rehabilitado. Poco después de que Nadja llegara a Köpenick, su hijo abandonó Friedrichshain para instalarse en otro piso de su mismo edificio.

Dado que Nadja no tiene coche, se desplaza cada día a trabajar en Friedrichshain primero en bicicleta y luego en tren. Pero en los últimos meses tuvo problemas de salud y sufrió los inconvenientes de una ubicación tan aislada, ya que no podía caminar ni ir en bicicleta. Por ello, y aunque todavía le gusta mucho la zona, a sus 49 años ha llegado a la conclusión de que no es una buena opción para cuando se vaya haciendo mayor. Esto se le hizo aún más evidente cuando supo que un conocido que también vivía solo había muerto en casa y su cuerpo no fue encontrado hasta varios días después. Por todo ello, Nadja empieza a plantearse un regreso al centro de la ciudad, donde la movilidad y el contacto social son más fáciles. Pero los alquileres en Friedrichshain han aumentado mucho en el tiempo que ha estado fuera. Ahora no podría permitirse un piso entero, a no ser que consiguiera deshacerse de gran parte de sus pertenencias -especialmente el piano y los libros- para

acomodarse en una vivienda de una habitación. Los pisos de las cooperativas también le resultan inaccesibles, ya que nunca ha conseguido ahorrar dinero para pagar la aportación inicial que se exige. Sus parientes, que viven en el distrito de Marzahn, tratan sin éxito de convencerla de las ventajas de aquel lugar, donde los *Plattenbauten* ofrecen un confort moderno a precio moderado. A Nadja, sin embargo, le horrorizan ese tipo de lugares y afirma que prefiere vivir en un edificio *Altbau*. Dadas las circunstancias, Nadja considera que la única posibilidad restante es la de ir a vivir a un piso compartido (WG) con otros adultos en el algún barrio céntrico de Berlín Este[1]. Se trata de una posibilidad que empieza a considerar firmemente, aunque no tiene claro cómo iniciar la búsqueda.

Mientras tanto, el edificio de Köpenick donde sigue viviendo ha sido vendido por su antigua propietaria, una inmobiliaria pública, a un inversor extranjero que podría plantear una rehabilitación y aumentar los alquileres en consecuencia. Los inquilinos no han sido informados de la situación hasta ahora.

D.2. Bajo la tutela del Estado

Los dos primeros casos que he presentado, el de Daniela y el de Charlotte, tienen en común la intervención directa del Estado en las condiciones de acceso a la vivienda, dado que les sufraga completamente el alquiler. Esto es así para los ciudadanos que, como estas dos mujeres, están en situación de desempleo por un período prolongado.

He descrito con detalle las condiciones en las que el Estado, por medio del JobCenter de cada distrito, asume los costes de habitación de este colectivo. En primer lugar, ya he dicho que existen unas prescripciones explícitas: la limitación de los costes de habitación y la fijación de un tamaño máximo para la vivienda. Dentro de tales límites, no obstante, no siempre se cubren las necesidades básicas de las personas. Por ejemplo, tuve noticia de la situación

[1] Afirma que, aunque las cosas han cambiado mucho, probablemente nunca llegaría a sentirse en casa en el Oeste.

de un habitante del barrio, un artista aquejado de alcoholismo, que buscaba una nueva vivienda tras ser desalojado de la anterior. Para desarrollar su profesión, necesitaba disponer en la vivienda de espacio suficiente para instalar un estudio donde pintar, pero las autoridades no reconocían esa necesidad. Esto dificultó enormemente su búsqueda pese a que, guiado por un *Berater*, lo intentó simultáneamente con el WBS y con el *geschütztes Marktsegment*.

Pero, más allá del tamaño y el precio del alquiler, el Estado exige al inquilino desempleado múltiples contrapartidas a cambio de su tutela. En primer lugar, se le exige que habite efectivamente la vivienda como primera y única residencia. Esta condición, que podría parecer elemental, se adapta mal a los avatares del ciclo doméstico y, muy especialmente, a las situaciones cambiantes por las que puede pasar una relación de pareja o la custodia de los hijos en caso de separación. Tenemos, por ejemplo, el caso de Frau Schor, quien, ya estando en el paro, inició una relación sentimental con un hombre jubilado que habitaba lejos de Friedrichshain, en Köpenick. Al cabo de algún tiempo, el hombre estaba instalado en casa de Frau Schor, y ambos utilizaban la casa de Köpenick como segunda residencia. Fue entonces cuando ella recibió un requerimiento del JobCenter para que acabara con aquella situación, dado que estaba disfrutando de dos viviendas cuando, en tanto que desempleada, sólo tenía derecho a una. Finalmente han decidido volver a vivir cada uno en su casa y mantienen la relación sobre la base de las visitas diarias que él le hace usando la bicicleta.

La exigencia de la ocupación efectiva puede detectarse también en el caso de Daniela, de quien se espera que haga uso del espacio que se le ha concedido en la residencia para mujeres maltratadas mientras no encuentre un alojamiento alternativo. Ella ha preferido, sin embargo, instalarse en casa de su amiga, pero oculta este hecho a las autoridades. Incluso el *Berater* que le asesora en la búsqueda de piso ha tenido que enterarse indirectamente de sus auténticas circunstancias. A efectos oficiales, ella siempre hace constar en los impresos que vive en un *Frauenhaus*, lo que le exime de dar la dirección exacta y, en principio, también debería reforzar la urgencia de su situación.

Tanto en el caso de Frau Schor como en el de Daniela veíamos cómo el escrutinio del Estado afecta también a quienes conviven con la persona desempleada, sean o no desempleados a su vez. En los casos en que el grupo doméstico no es unipersonal, sino que se trata de una "comunidad necesitada" (*Bedarfsgemeinschaft*), se consideran sus necesidades de un modo global. El gasto máximo permitido no equivale a la suma de lo que costaría alojar a cada individuo por separado. Esto anima a los desempleados a comportarse como Frau Schor y su pareja, conservando así dos subsidios distintos. También en el caso de Wilhelm, desempleado de casi sesenta años, dado que su compañera tiene trabajo, el subsidio se reduciría mucho si fuera a vivir con ella, de modo que no se plantean la cohabitación.

Los funcionarios del JobCenter examinan la composición del grupo doméstico, tanto en número de miembros como en lo que se refiere al tipo de relaciones que los unen, para prescribir uno u otro tipo de vivienda como "adecuada". La presencia de los hijos o de la pareja –haya o no matrimonio- es un elemento que interviene también en la determinación de esa "adecuación". Se suele entender, por ejemplo, que los niños pequeños pueden compartir habitación entre sí, pero no con otros adultos. Asimismo, las parejas han de compartir dormitorio. Así se puso de manifiesto en el caso de un matrimonio latinoamericano que vivía en un piso de dos habitaciones. Utilizaban una como dormitorio y la otra como cuarto de estar. Ella, enferma de un tumor cerebral, sufría muchos dolores por las noches y solicitó que se les concediera una vivienda con media habitación más para poder dormir separados. Pero, con el argumento de que la vivienda ya alcanzaba la superficie máxima autorizada, el JobCenter se negaba, a pesar de que la mujer pudo aportar informes médicos que apoyaban su solicitud.

El nivel de gasto en *Betriebskosten* también es eventualmente objeto de examen por parte de las autoridades. Ya hemos mencionado la escalada de los precios de la energía, que está afectando de manera especial a los inquilinos de las viviendas más baratas puesto que estos gastos se han convertido en una parte importante del total, un "segundo alquiler" (Allex y Nowak 2007:44). En ocasiones, cuando los inquilinos reciben un balance anual negativo, el JobCenter pone problemas para asumir el gasto, exigiéndoles una justificación

detallada de lo consumido. En este tipo de situaciones, las personas se hallan atrapadas entre los intereses maximizadores del arrendador y el empeño economizador de la administración pública. No es infrecuente que tales asuntos deriven en procesos de demanda judicial.

Pero, más allá de limitar los comportamientos considerados derrochadores por parte de los inquilinos o los posibles abusos de los arrendadores, el examen de los *Betriebskosten* por parte del JobCenter es también una herramienta de control que permite detectar la presencia de personas realquiladas con las que un desempleado pueda estar obteniendo unos ingresos no declarados. Así ocurría, al parecer, con un inquilino que había recibido una llamada de atención tras obtener varios balances de *Betriebskosten* muy negativos. El hombre, separado y con un hijo, tenía una habitación para uso del niño, pero este pasaba casi todo el tiempo con la madre, de modo que aquel espacio quedaba vacío. Según me explicó luego el *Mietberater* al que acudió en busca de consejo, se trataba de un caso de subalquiler no declarado. Pero, paradójicamente, ya he dicho que el propio JobCenter alienta en algunos casos el subalquiler como estrategia de reducción de los gastos de habitación si el inquilino quiere evitar una mudanza forzosa. En ambas situaciones vemos, en todo caso, la intervención del Estado determinando qué tipo de relaciones de cohabitación han de establecerse, así como el grado de mercantilización de las mismas.

Otro momento en que se manifiestan claramente las contrapartidas de la tutela estatal es cuando un inquilino desempleado manifiesta su voluntad de mudarse. Su decisión es sometida a juicio por parte del JobCenter, quien aplica los criterios objetivos de la "adecuación" (precio y tamaño), pero también otros elementos de valoración más idiosincrásicos. En ausencia de motivos "objetivos" para el traslado, lo más usual es que la respuesta del JobCenter sea una negativa a sufragar los gastos de la entrada en el piso (la fianza) y la mudanza. Además, en caso de que el nuevo alquiler supere al anterior, y aunque se encuentre por debajo del máximo permitido, puede que el inquilino se vea conminado a cubrirlo con dinero procedente del subsidio general (Allex y Nowak 2007:20). La postura es, por tanto, la no aceptación de un aumento de los gastos que no se justifique por una modificación

significativa de la configuración del grupo doméstico –y por ende de sus necesidades- que pueda haber convertido en "inadecuada" la vivienda en la que habitaban hasta el momento.

En concreto, la normativa de aplicación en Berlín (*AV-Wohnen*) sólo reconoce la necesidad de un traslado en los casos siguientes: cuando se encuentra trabajo en otro lugar, cuando se rompe una pareja, cuando hay que abandonar una vivienda por deudas de alquiler, cuando la vivienda es inaceptablemente pequeña y cuando las condiciones del piso son un riesgo para la salud. Ejemplo de esto último sería el caso de una familia con niños pequeños que logró una autorización para mudarse tras acreditar con fotografías la existencia de hongos en las paredes de su antiguo piso.

Pero, según Allex y Werle (2006), además de las circunstancias detalladas en la *AV-Wohnen* existe jurisprudencia que puede apoyar la autorización del traslado también en otros casos: cuando puede esperarse la mejoría de una enfermedad (por ejemplo el asma), cuando la vivienda tiene carencias constructivas importantes o malas condiciones sanitarias (aunque la salud no esté en claro peligro), cuando no hay bañera y vive un bebé en la casa, cuando el piso no está adaptado para discapacitados o cuando se desea contraer matrimonio o ir a vivir con la pareja. Tenemos, en definitiva, que las condiciones en las que los desempleados pueden mudarse, cuando no están detalladas en la normativa, han de ser justificadas ante un tribunal. El motivo del traslado, por tanto, no puede basarse simplemente en un deseo formulable en términos subjetivos. Resulta significativo comparar aquí el caso de Wolf, desempleado de origen oriental y de unos cuarenta y cinco años, con el ya presentado de Nadja, también antigua ciudadana de la RDA, trabajadora en activo y de una edad parecida. Wolf vive desde hace años en el barrio de Neuköln, en la parte occidental de la *Innenstadt*. La zona es conocida por la concentración de población turca, por la disponibilidad de viviendas asequibles y por su fama de lugar conflictivo. El piso de Wolf no está rehabilitado, pero el principal motivo de insatisfacción para él tiene que ver más bien con la transformación del barrio en el tiempo que lleva allí. Cita la falta de comunicación entre los vecinos, la agresividad de los jóvenes turcos y la desaparición del comercio autóctono como elementos que, si fuera posible,

le harían plantearse un traslado a otra zona de la ciudad. Sin embargo, es consciente de que sus razones no resultarían convincentes ante el JobCenter, de modo que ni siquiera ha intentado solicitarlo. Por su parte, Nadja ha logrado continuar en activo pese a todos los avatares vividos con la unificación. Al menos hasta la fecha, esto le ha permitido un cierto margen de elección respecto al momento y la dirección de sus mudanzas, a pesar de algunas estrecheces económicas y de otras dificultades familiares y de salud. Una vez más, los desempleados se encuentran en una situación muy distinta de la de los trabajadores en activo. Estos no se ven obligados a justificar su decisión de mudarse ante las autoridades, sino que les basta con conseguir el acceso a la nueva vivienda en el mercado haciendo uso de su poder adquisitivo y de cualquier otro recurso –la acreditación de su estabilidad laboral, el historial de pagos puntuales del alquiler…- que les dé ventaja frente a otros candidatos a inquilinos.

Una problemática vecina a la anterior es la de los jóvenes que forman parte de "comunidades necesitadas" (*Bedarfsgemeinschaften*) -es decir, cuyos padres perciben el subsidio por desempleo- y deciden emanciparse. Si no son capaces de justificarlo por la necesidad de desplazarse a otro lugar de estudio o de trabajo, no se les sufragan los gastos de habitación antes de los veinticinco años. El resultado es, de nuevo, que los hijos de padres desempleados no están en igualdad de condiciones con los hijos de personas en activo que estén dispuestas a apoyarles económicamente en los primeros momentos de su vida autónoma. El Estado determina así, en definitiva, a partir de qué edad se garantiza una vivienda propia a los ciudadanos.

La compartimentación de los subsidios en uno general y otro específico para el alojamiento entraña también una vigilancia y control del gasto por parte del Estado. Los ciudadanos en activo tienen margen para determinar qué proporción de sus ingresos destinan a los gastos de habitación, sin ninguna limitación aunque su comportamiento en este sentido llegue a desafiar el sentido común de la economía doméstica. Pero esto no es así para los desempleados. Las cantidades asignadas por el JobCenter establecen la proporcionalidad que se considera deseable entre el alquiler y el resto de los ingresos. Por ello, cuando se dan situaciones como la de Charlotte, que

encontró un piso cuyo alquiler estaba ligeramente por encima del máximo (22,20€), resulta difícil obtener el permiso para sufragar la diferencia recurriendo al subsidio general. Entra aquí en juego la negociación y la consideración de las circunstancias personales del interesado.

En cualquier caso, otro corolario de este control estatal sobre la proporción ingresos-alquiler es que se penaliza a quienes, por su modo de vida austero o porque han permanecido en un mismo piso desde hace años, le ahorran a la administración gastos de alquiler sin que ello tenga un efecto positivo sobre el otro compartimento de sus ingresos, el subsidio general.

El procedimiento de pago del subsidio para alojamiento tiene consecuencias nocivas sobre los derechos del inquilino cuando es el JobCenter quien transfiere el alquiler directamente al arrendador. Esto se hacía inicialmente sólo en los casos en que se detectaba el riesgo de que el desempleado, por ejemplo a causa de su condición de alcohólico o toxicómano, se gastara el subsidio en algo distinto de sufragar el alquiler. El objetivo era evitar el endeudamiento y asegurar su permanencia en la vivienda. Sin embargo, en los últimos tiempos viene siendo más usual que los arrendadores, antes de conceder un piso a un desempleado, exijan que este renuncie al control directo del subsidio y que el pago del alquiler se complete directamente desde el JobCenter. Esto es tanto como despojar al inquilino de una de sus herramientas básicas, la *Mietminderung* o reducción del alquiler como expresión de su disconformidad con una deficiencia de la vivienda, lo que le coloca en una situación de desvalimiento ante posibles abusos. Dado que previsiblemente el Estado va a seguir pagando puntualmente la cantidad íntegra del alquiler, el arrendador puede eludir su responsabilidad sobre el estado del piso, así como cargar unos *Betriebskosten* excesivos. Todo esto, además de poco ventajoso para el inquilino, resulta poco económico para el Estado, que puede estar pagando un precio excesivo por unos servicios que no se prestan o por una vivienda defectuosa.

También se dan otras situaciones de pérdida de derechos cuando las personas se encuentran en situación de indigencia o en grave riesgo de caer en ella en el momento de obtener una vivienda sufragada por el JobCenter. Así le ocurrió a Herr Ibrahim, un hombre con problemas de alcoholismo que, tras

separarse de su esposa, había perdido una vivienda y se había alojado durante un tiempo en casa de un conocido también alcohólico que lo maltrataba. La prisa por encontrar otro cobijo le llevó a aceptar una vivienda de una habitación en la Schreinerstraße perteneciente a la inmobiliaria comunal. Los términos del contrato le obligaban a renunciar a practicar *Mietminderungen*. Asimismo, durante el acto de entrega del piso, el *Hausmeister*, en nombre de la inmobiliaria comunal, no asumió algunas reparaciones que la arrendataria anterior, ausente, había dejado pendientes. A pesar de que no había muebles, a Herr Ibrahim se le había concedido dormir en el suelo del piso ya la noche anterior a la formalización del contrato, ya que, de otro modo, habría tenido que pasarla en la calle.

Probablemente, la polémica más agria que se ha suscitado desde la introducción de la reforma del mercado laboral (*Hartz-IV*) en enero de 2005 tiene que ver con las mudanzas forzosas (*Zwangsumzüge*). Los pronósticos más pesimistas anunciaban una ola de desplazamientos que afectaría a gran parte de la población berlinesa desempleada[2], puesto que eran muchos quienes habitaban pisos más caros o más grandes de lo que a partir de aquel momento se consideraba "adecuado". Se pusieron en marcha entonces algunas formas de oposición, con la exigencia de derogar la Hartz-IV, y también otras prácticas de autoorganización para dar apoyo y asesoramiento a las personas afectadas. Ejemplo de esto último es la campaña contra los traslados forzosos (*Kampagne gegen Zwangsumzüge*), que ha difundido consejos en publicaciones y en una página de Internet[3], además de poner a disposición de los ciudadanos un teléfono donde pedir ayuda cuando les llega el requerimiento del JobCenter.

El primer elemento con que se encuentran los desempleados que habitan viviendas "inadecuadas" es una carta en la que se les pide que disminuyan sus gastos de habitación. Además de la posibilidad ya mencionada de realquilar

[2] Véase, por ejemplo, la alarma expresada en el número 360 de "MieterEcho", de octubre de 2004, cuando aún no se habían hecho públicos los criterios de "adecuación" específicos para Berlín, o los números extra de junio de 2005, marzo y junio de 2006, que iban informando de manera monográfica sobre la aplicación efectiva de la nueva legislación. De entrada se esperaba que unas 70000 unidades domésticas tuvieran que mudarse, de ellas 10000 en Friedrichshain-Kreuzberg, si bien este pronóstico se redujo a 15000 en todo Berlín cuando la *AV-Wohnen* estableció algunas excepciones (Linde 2006).

[3] La página web de la campaña es www.gegen-zwangsumzuege.de. El libro de Allex y Nowak (2007) también se enmarca en estas movilizaciones.

algún espacio, se les invita también a renegociar el alquiler con el arrendador. Esta última, como puede suponerse, no es más que una opción ilusoria que ignora la relación de poder que predispone el contrato de arrendamiento. En efecto, Allex y Nowak (2007:16) sólo documentan un caso en toda Alemania: el de la inmobiliaria pública HOWOGE, del barrio berlinés de Hohenschönhausen, que en 2006 concedió rebajas a los inquilinos desempleados.

Pasado un cierto tiempo, si los gastos siguen siendo demasiado elevados, el desempleado recibe otra carta en la que se le impone un plazo de seis meses para abandonar la vivienda. Al cabo ese tiempo, la administración sólo continuará asumiendo el alquiler si el interesado está en condiciones de demostrar que ha estado buscando de manera activa pero sin éxito. Esta garantía, no obstante, no siempre queda clara en el texto de las cartas enviadas por el JobCenter, lo que de entrada provoca una gran angustia entre sus receptores (Allex y Nowak 2007:53).

Muchas de las personas desempleadas con las que he hablado sienten un especial temor ante la posibilidad de ser algún día obligadas a abandonar su vivienda. El caso de Charlotte es excepcional en la medida en que parecía tener asumido desde hace tiempo que vivía en un piso demasiado grande para ella. Pero el apego a la vivienda concreta se ve incluso superado por el que muchos sienten hacia el entorno en el que esta se encuentra, y el recelo ante otras ubicaciones:

> Ute: *Los alquileres van subiendo en Berlín, no se quedan igual. Y, si no tienes trabajo, tienes que mudarte a una vivienda más barata, pero no la encuentras en el ‚Kiez'. Tienes que irte a Marzhan, Hellersdorf...* [barrios de la periferia oriental]. *Pero preferirías quedarte en el 'Kiez', ¡no quieres irte a Marzahn!*
>
> Ursula: *¡No, en absoluto!*
>
> Ute: *Queremos quedarnos en el ‚Kiez'. Quizá no está bien, o quizá sí que está bien. No lo sé. Ni idea*[4].

Las distintas zonas de Friedrichshain, lo que cada uno considera su *Kiez*, configuran el escenario de unas relaciones de vecindad que se valoran mucho, además de proporcionar el acceso a servicios y a medios de transporte. En

[4] Ute y Ursula, desempleadas (27-10-06).

todo ello se valora la habituación y la continuidad como elementos de seguridad y bienestar:

> P: *¿Preferiría vivir en otro barrio?*
>
> Charlotte: *¡No! Tengo muy a mano Alex* [Alexanderplatz, el centro de Berlín Este]*, en metro o andando veinte minutos, y ya estoy en Alex. Y lo mismo con la Frankfurter Allee. Es un barrio óptimo para llegar a todas partes. Me quedo. Y, cuando una se hace mayor, necesita médicos, y aquí los tengo todos […]. Así que querría quedarme aquí. Aquí me siento a gusto*[5].

El apego a la vivienda donde se ha desarrollado gran parte de la vida es especialmente marcado en las personas mayores. El relato de la anciana Frau Kühl sobre las reticencias de su marido a mudarse tras sesenta años viviendo en la Marchlewskistraße es un ejemplo de ello:

> *Mi Kühl no quería mudarse. Pero la funcionaria de los servicios sociales dijo que tenían pisos libres. Él no quería en absoluto. Aquí volví después de ser prisionero de guerra, y aquí me quedo. Pero nos habían apuntado en la lista de espera de una vivienda adaptada, y él fue sólo a mirarla. Todos los pisos que veía eran demasiado altos, demasiado pequeños, fríos, bajos... Todos los pisos tenían algo. Así que le dije: si no quieres, da igual.*
>
> *Y entonces llegó el 65 aniversario* [de su boda]*. Estaban mi hija con su marido y la pequeña, su marido también se había muerto. Nos sentamos a la mesa y la funcionaria dijo: Frau Kühl, tendría un piso bonito para usted. Y mi yerno enseguida: ¿Dónde? Palisadenstraße, se está construyendo una zona nueva por allí, y tengo todavía algunas viviendas. Pero tienen que ir rápido, si no ya no estarán. Mi marido no quería. Mi hija dijo, ¿cuándo hay que ir? Era un martes. Tienen que ir el jueves, verla y decidirse. Sí, iremos. Y mi Kühl dijo, yo no voy. Pero tenía un poco de curiosidad y vino. Yo no decía nada, ni sí ni no, ni mira eso o algo así. Nada. Ahora teníamos que decidirnos [...].*
>
> *Finalmente nos decidimos a firmar. Pero, una semana después, hubo una asamblea de inquilinos para entrar en contacto. Entonces mi marido volvió de nuevo: yo no me mudo. Y yo dije: aunque tú no te mudes, yo me mudo. Me gusta el piso, es bonito, grande. Por fin tendré un piso donde no salga agua de la pared. Y aseo interior. Ahora tengo aseo interior, maravilloso, y balcón. ¿Y qué iba a hacer él? Tuvo que venir conmigo. Y después decía a menudo, qué bien que nos hayamos mudado. Con el ascensor. Era la única posibilidad.*

[5] Charlotte (24-10-06).

Hasta finales de 2006, la entrada en vigor de *AV-Wohnen* -en vigor desde octubre de 2005- no había provocado todavía desplazamientos masivos[6], aunque sí una preocupación general y mucha confusión entre los potenciales afectados. Durante ese primer año, la limitación de los gastos de habitación se exigía fundamentalmente a quienes entraban a vivir en una nueva vivienda, pero de momento no se hizo una revisión sistemática de las situaciones de alquiler establecidas con anterioridad. La envergadura de una tarea como esa hizo que los JobCenter sólo reaccionaran ante unos gastos "inadecuados" cuando estos resultaban de pronto especialmente llamativos, por ejemplo al producirse un aumento del alquiler o un balance negativo de los *Betriebskosten* (Breitkopf 2006). Con el paso de los meses, la alarma inicial dio paso a una tensa espera, y también hubo quien, de manera espontánea y sin esperar a recibir un requerimiento, se mudó a una vivienda más barata de forma preventiva. Esta práctica dificultó una estimación cuantitativa del fenómeno de los traslados forzosos en esa primera época (Allex y Nowak 2007). Algunos han interpretado el retraso en la aplicación de la norma como un resultado de las movilizaciones contra la ley Hartz-IV y también de la proximidad de las elecciones municipales, que se celebraron en otoño de 2006.

Sin embargo, Michael Breitkopf, *Mietberater* de Friedrichshain especializado en casos socialmente problemáticos, señalaba ya en un texto de octubre de 2006 algunas consecuencias visibles del nuevo marco legal. Los desempleados tenían graves dificultades para acceder a una vivienda vacía en el barrio, por lo que Breitkopf había empezado a recurrir sistemáticamente al *geschütztes Marktsegment* o a los servicios sociales cuando se podía alegar alguna enfermedad mental que justificara una situación de emergencia habitacional. En última instancia, cuando todas estas estrategias fallaban, había optado por enviar a sus clientes a la inmobiliaria comunal de Lichtenberg-Hohenschönhausen, HOWOGE, donde sí había viviendas disponibles a precios "adecuados".

Breitkopf explica que las dificultades de acceso que se experimentan en la práctica no resultan observables si se atiende únicamente a los indicadores

[6] Según Linde (2006), entre enero y agosto de 2006, 1117 hogares de Friedrichshain-Kreuzberg fueron exhortados a reducir sus gastos de habitación o a mudarse.

generales del mercado inmobiliario local. Los precios de las viviendas sociales en Friedrichshain se mantienen teóricamente por debajo del máximo permitido por el JobCenter[7]. Sin embargo, la falta de disponibilidad de pisos con un alquiler "adecuado" es consecuencia de la disminución progresiva de las ofertas de viviendas sociales disponibles en el barrio, incluso en el caso de la inmobiliaria comunal. Esta escasez también puede achacarse a que, como veremos, muchos vecinos afectados por las rehabilitaciones obtuvieron el WBS independientemente de sus ingresos, sumándose así a una competición por los pisos vacíos en la que los desempleados ya tenían las de perder frente a las personas con pocos ingresos en situación activa. Breitkopf denuncia además las prácticas dudosas de algunos arrendadores, que, aun en el caso de que las viviendas tengan *Belegungsbindung*, ahuyentan a los candidatos indeseables mediante estrategias variadas: sólo simulan ofrecer los piso a personas con WBS para acabar entregándolos a otros aspirantes, obligan al pago de la fianza de una sola vez en lugar de permitir hacerlo en tres veces, solicitan la presentación de avales, etc. Todo esto ocurre en un momento en que, en toda Alemania, aumenta el número de familias con bajos ingresos que compiten por una cantidad reducida de viviendas asequibles (Drever y Clark 2002). También es un filtro importante la exigencia de que los candidatos acrediten que están libres de deudas, presentando un escrito de su arrendador anterior y también un certificado de la Schufa, la lista federal de morosos. Así lo observé en el caso de una pareja de origen chileno que esperaba un niño. Cuando la inmobiliaria comunal les hacía una oferta y ellos la aceptaban, surgían problemas debido a que habían contraído deudas al quebrar la empresa que habían tenido. De este modo pasaban las semanas y la búsqueda seguía sin dar fruto.

En definitiva, los obstáculos citados van dificultando la provisión de vivienda para los receptores del subsidio, hasta el punto de que van teniendo cada vez menos posibilidades de acceder a un piso de alquiler en Friedrichshain, aunque su alquiler esté subvencionado. La consecuencia casi inevitable es una

[7] Según el *Mietspiegel* vigente en 2006, el valor medio del metro cuadrado era de 4,44€, lo que, con las subvenciones asignadas a las viviendas con *Belegungsbindung*, quedaba en 4,14€. Si multiplicamos por 50 o 60m2, el precio no excede el límite para una persona. Sin embargo, el *Mietspiegel* refleja la media de los alquileres, ignorando el hecho de que los pisos vacantes se ofrecen casi siempre a un precio superior que los ya alquilados (Breitkopf 2006).

progresiva marcha de este colectivo hacia los distritos periféricos y hacia el *Plattenbau* (Drever y Clark 2002)[8]. Además, los desempleados ya instalados en un piso ven peligrar cada vez más la seguridad de la tenencia conforme el aumento de los alquileres y de los precios de la energía va acercándoles al límite máximo fijado por el JobCenter.

Los pronósticos son poco halagüeños para los Friedrichshainer más desvalidos. Esto incluye a otro sector de la población, el de los pensionistas que habitan en viviendas subvencionadas. Es el caso de Frau Heinz, habitante de una vivienda construida con financiación pública que, sin embargo, va asistiendo a la disminución paulatina de la subvención. Al entrar a vivir en 1997, con 63 años de edad, Frau Heinz partió de un alquiler inicial de 8,50DM/m^2 y firmó un "contrato escalonado" (*Staffelmiete*) por el que el precio iría aumentando 0,25DM/m^2 anuales durante 15 años. Sin embargo, la entidad financiadora, el banco público IBB (Investitionsbank Berlin), ha ido revisando anualmente la subvención, con el resultado de que los aumentos son mayores de lo previsto. Por ejemplo, en 2004 el alquiler aumentó en 0,38€/m^2, y en 2005 se anunció un nuevo recorte de la subvención por valor de 0,30€/m^2. Ante tal panorama, Frau Heinz se arrepiente de haber aceptado firmar en su día un *Staffelmiete* sujeto a las fluctuaciones de la financiación pública. Además de los problemas actuales, se hallará ante un futuro habitacional aún más incierto cuando, con 78 años, asista a la retirada total de la financiación pública. El hecho de que Frau Heinz figure además en la lista de morosos (*Schufa*) por el impago de una obra realizada en su casa –la sustitución del plato de ducha por una superficie sin barreras-, que se negó a pagar porque consideró que era responsabilidad del arrendador, la sitúa en una posición aún más precaria de cara a acceder a una nueva vivienda si es necesario.

Dadas estas circunstancias generales de recorte del gasto público y endurecimiento de las condiciones para la concesión y continuidad de los

[8] Breitkopf hace otra observación que, a mi modo de ver, requeriría más indagaciones. Según dice, desde la entrada en vigor de la *AV-Wohnen*, algunos arrendadores de la periferia oriental, aun teniendo el problema de las viviendas vacantes en sus edificios, han aumentado los alquileres hasta equipararlos a los máximos para perceptores del subsidio, con la esperanza de ir atrayendo a este tipo de población a unas zonas donde en la actualidad difícilmente irían a vivir quienes tienen más capacidad de elección. De hecho, como ya apuntábamos más arriba, los inquilinos desempleados constituyen un segmento del mercado que presenta ciertas ventajas para el arrendador, como su escasa capacidad de protesta y su puntualidad en el pago si el JobCenter acepta emitir transferencias directas.

subsidios, la suerte de cada desempleado o miembro de algún otro colectivo desfavorecido está en última instancia en manos de los empleados públicos. Estos aportan elementos de arbitrariedad, a favor o en contra del inquilino según los casos, con sus evaluaciones de los "casos particulares". También se han detectado diferencias relevantes entre las prácticas de los diversos JobCenter, tales como una interpretación distinta de los plazos para la reducción de gastos o para el traslado forzoso. Esta circunstancia es especialmente problemática cuando un mismo ciudadano ha de tratar con dos JobCenter distintos, el de su distrito de origen y el de destino, con motivo de la mudanza. Son habituales también los conflictos en relación con quién ha de hacerse cargo de los gastos del traslado.

Por otro lado, dado que los JobCenter son una creación de la nueva legislación, que les asigna tareas que habían correspondido antes a los servicios sociales, tanto los desempleados como los *Berater* se quejan en estos primeros años de aplicación de la ley de la poca preparación y experiencia de los funcionarios allí destinados. La relevancia del asunto radica en que son ellos quienes han de dirimir la situación laboral y habitacional de muchos ciudadanos.

Termino aquí el recorrido por las condiciones de habitación de los colectivos que se encuentran más directamente bajo la tutela del Estado, en el sentido de que es este quien sufraga sus gastos de alojamiento. Esto es así para los desempleados y los pensionistas, y se produce en un nuevo marco normativo que lleva apenas tres años de aplicación. Los datos aportados hasta aquí revelan que una de las características más sobresalientes de la situación de quienes dependen totalmente del Estado para aprovisionarse es la imposibilidad de determinar libremente las condiciones en que habitan, dado que la "adecuación" de las viviendas a su situación particular es evaluada a partir de unos estándares normativos. A ello se añade la intervención de los representantes de la administración, encargados de aplicar la normativa y de atender a las especificidades de cada caso. Tanto la legislación como las decisiones de los funcionarios se basan en consideraciones concretas acerca de cuáles son las necesidades básicas de las personas que han de cubrirse con la vivienda. Tales consideraciones contienen, en última instancia, una

prescripción moralizante sobre la forma "adecuada" de habitar que se aplica a los colectivos que obtienen su sustento del Estado, en oposición a quienes se encuentran integrados en el mercado laboral. Estas prescripciones recuerdan, salvando las distancias, a la preocupación burguesa por la higiene de las viviendas obreras durante la Revolución Industrial, tanto en el sentido de las condiciones materiales como en el de la preservación de la moral (Martínez Veiga 1999, Engels 1974, Bodenschatz 1987, Guerrand 1991, Perrot 1991, Segalen 2002).

Como consecuencia de todo esto, vemos que la asistencia del Estado no es incondicional, sino que puede cesar si el ciudadano no adecua su situación habitacional a la contemplada por la legislación. Esta, sin embargo, por su carácter necesariamente estático, no siempre contempla el dinamismo del ciclo doméstico y las distintas necesidades que pueden ir surgiendo en la práctica. Por ello, las situaciones de cambio, como la emancipación de los hijos o la separación de una pareja, amenazan a menudo con precarizar las condiciones de habitación. Reclamar más garantías al Estado en este tipo de situaciones exige unas habilidades sofisticadas, un manejo de la información y un dominio de la burocracia con las que el ciudadano no siempre cuenta y, por ello, ha de buscar en los *Berater*. En algunas ocasiones, los conflictos se juridicalizan y llegan a los tribunales en forma de demandas contra las decisiones del JobCenter. Este, más que como la entidad garante del derecho a la vivienda de los desempleados, aparece entonces como el enemigo a batir.

D.3. Sinhogarismo

Johannes, un joven profesor universitario nacido en una pequeña ciudad industrial del Este y hoy residente en Berlín, resumía en dos ideas la imagen que los escolares de la antigua RDA recibían del capitalismo: gente haciendo cola ante las oficinas de empleo, y gente sin hogar cobijándose bajo los puentes. En efecto, los dirigentes de la República Democrática afirmaban la inexistencia de personas sin hogar en el país, propiciada sobre todo por una gran tolerancia ante el impago del alquiler, hasta el punto de que, aunque llegara el momento de un desalojo, el inquilino obtenía inmediatamente una

vivienda alternativa (Kennet 1994:1027, Rada 1991:90-91). Como resultado, prácticamente todo el mundo tenía acceso a una vivienda, aunque no siempre fuera en unas condiciones adecuadas ni con arreglo a sus deseos. A todo ello se sumaba la práctica insignificancia del alquiler en proporción con los ingresos.

En la actualidad, Berlín Este ha pasado a ser territorio capitalista y, como tal, un escenario más de la globalización económica. En consecuencia, el sinhogarismo ha hecho su aparición en la ciudad como un problema en aumento.

Pero la primera dificultad con que se topa a la hora de considerar el fenómeno es la de su propia delimitación, que en realidad puede estar afectando a un colectivo de población más amplio que el que se encuentra estrictamente durmiendo en la calle, y que tendría que incluir a quienes, al no disponer de vivienda propia, se alojan en pensiones o en casa de amigos o familiares (Aoki 2003:363). En efecto, la condición de personas sin hogar, lejos de ser permanente, aparece de forma intermitente en las trayectorias de muchas personas (Arapoglou 2004:621). Por todo ello, como indican Kennet e Iwata (2003:67), *los intentos de cuantificar el sinhogarismo deberían se tratados siempre con cautela*[9]. En todo caso, el consenso entre los actores implicados acerca del agravamiento del problema en el caso berlinés justifica que lo abordemos aquí en términos cualitativos y huyendo del esencialismo.

Las intervenciones por parte de múltiples instituciones -estatales, eclesiásticas, filantrópicas- en el campo del sinhogarismo suelen partir de la voluntad de prevenir o erradicar el fenómeno, o bien de atenuar sus consecuencias, entendiendo que se trata de una anomalía en la que se manifiesta un grado máximo de exclusión social (Kennet e Iwata 2003:62). Se

[9] En efecto, las cifras en Berlín son objeto de gran controversia. Según las estadísticas oficiales (*Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000*), en 1994 se contabilizaban 9787 personas sin hogar en Berlín Oeste y 771 en el Este. La diferencia entre ambas zonas se había reducido mucho en 2000, con 4026 personas en la zona occidental y 2487 en la oriental. Pero tales estimaciones tienen en cuenta solamente a las personas sin hogar que se inscriben como tales en los distritos, seguramente muchas menos de las que realmente viven en la calle. Por ello, Mayer (1997) afirma que la cifra real ha aumentado exponencialmente en Berlín desde 1990, y que ya en 1997 habría alcanzado las 50000 personas. En cualquier caso, desde que los JobCenter asumieron la competencia de sufragar los gastos de alojamiento de los desempleados en 2005, han dejado de hacerse públicas las cifras concretas para Berlín. En el período posterior a 2006, la responsable de una oficina de atención a personas sin vivienda ha ido observando un aumento notable del número de usuarios.

pretende atacar sus causas situándolas bien en el individuo, cuando el sinhogarismo se achaca al alcoholismo, a la enfermedad mental o a otros factores que desemboquen en una situación de desafiliación respecto al entorno social (Bachiller 2007:389, Laberge y Roy 2001:116), bien en otros condicionantes de carácter estructural, como la falta de acceso a redes de ayuda mutua que amortigüen o eviten la pérdida de la vivienda (Aoki 2003:373) o los cambios políticos y económicos que afectan al mercado de trabajo, fomentan las desigualdades sociales e introducen la incertidumbre en la vida cotidiana (Kennet e Iwata 2003).

Los trabajadores sociales tratan de identificar las situaciones de riesgo y las circunstancias que hacen peligrar la permanencia de las personas en sus viviendas. De este modo pretenden prevenir una evolución que, en muchos casos, resulta irreversible una vez que la persona se queda en la calle[10]. Para ello intentan detectar a quienes se encuentran en "condiciones de habitación precarias" (*unsichere Wohnverhältnisse*), es decir, que pueden cesar en cualquier momento. Ejemplo de ello serían quienes no tienen contrato de alquiler, quienes viven en casa de algún conocido que les hace ese favor, quienes viven realquilados o en pisos compartidos que se disuelven en un momento dado, quienes alquilan temporalmente una vivienda o una habitación cuyo arrendatario ha de volver en un plazo establecido (*Zwischenmiete*), los habitantes de casas okupadas o asentamientos de caravanas en riesgo de desalojo, quienes se refugian en las casetas ilegales (*Datschen*) de los huertos de la periferia urbana (*Laubenkolonien*), etc.

Hay personas cuyas trayectorias habitacionales van discurriendo por estas distintas modalidades de alojamiento de un modo que tiende a cronificarse, confirmando la observación de Knecht (1999) sobre la movilidad residencial como síntoma de pobreza. Así, por ejemplo, César, un joven de origen uruguayo, ha ido enfrentándose con distintos imprevistos que le han ido dejando en la calle cada pocos meses, aunque nunca ha llegado a pasar la

[10] En la priorización de la prevención puede existir también una preocupación de tipo económico: una responsable de un centro de atención a personas sin hogar señalaba que resulta mucho más caro atender a quienes ya están en la calle que incidir sobre la situación de quienes se encuentran en riesgo de acabar así. Así lo confirma Rada (1991:99) cuando señala el coste que para los servicios sociales supone alojar a las personas sin hogar en pensiones o albergues.

noche a la intemperie. A su llegada a Berlín vivió realquilado en el barrio de Wedding, en casa de una mujer desempleada con quien la convivencia se le hacía muy difícil. Cuando César vio además que ella se negaba definitivamente a hacerle un contrato de subalquiler, se instaló como único inquilino en un piso de Neuköln, propiedad de un hombre que le proporcionaba además trabajo informal. Pero, cansado de esperar a que el propietario cumpliera su promesa de instalar calefacción, y tras no conseguir el apoyo del JobCenter para presionar en ese sentido, se mudó temporalmente al piso de su hermana, en Mitte. Desde allí, y ante la imposibilidad de encontrar una vivienda de una habitación pese a estar en posesión del WBS, encontró un piso compartido con seis jóvenes más, situado en una antigua fábrica de Treptow. Pero tampoco allí le duró el acomodo ya que, a los pocos meses, los compañeros, que figuraban como arrendatarios principales, decidieron marcharse y disolver el contrato de alquiler, de modo que César volvía a encontrarse sin vivienda.

El caso de César contrasta con el del otro joven, también de origen extranjero, cuya historia me refirió una trabajadora social:

> *Tuve un hombre joven que recibía el subsidio por desempleo. En los últimos años todo le salió mal. Había empezado una formación profesional, pero luego la dejó. Entre tanto había trabajado. Era de origen inmigrante. Tenía dificultades para expresarse de forma clara e inteligible. En enero llevaba desde noviembre sin recibir nada del JobCenter. Le suspendieron el subsidio porque no colaboraba. No había presentado la instancia para seguir recibiéndolo, anunciando la interrupción de la formación, el final del contrato laboral. No había presentado nada. Tenía deudas del alquiler y fueron asumidas* [por el JobCenter] *mediante un crédito: tenía que devolverlo con el subsidio. Pero ese joven no está en condiciones de reflexionar de manera eficaz sobre ello, cómo puedo tener cuidado de no volver a endeudarme. El peligro es que, si no busca más ayuda, vuelva a tener deudas. Y las autoridades dijeron, ya basta*[11].

Ambas historias son radicalmente distintas. Mientras que César recurría con más o menos éxito a diversas estrategias formales e informales y hacía todo lo posible por no quedarse en la calle, el otro joven parecía haber tirado ya la

[11] Entrevista con una responsable de la oficina de atención "Trebehilfe", situada en Friedrichshain (2-03-07).

toalla ante las dificultades que se le presentaban, aunque desconocemos las circunstancias exactas en que esto se producía.

En todo caso, de las dos historias podemos deducir que la asistencia estatal, en contra de lo que parecería si se examina únicamente la legislación, no llega a todo el mundo. La precariedad residencial (Laberge y Roy 2001:118) empuja a estas personas "mal alojadas" a una movilidad continua, sin que eso implique necesariamente el sinhogarismo en sentido literal. Por ejemplo, viendo la trayectoria de César, no parece previsible que llegue a figurar en las estadísticas de personas sin hogar, aun cuando ese ha sido su auténtico estatus durante algunas temporadas, dado que entonces recurre a su red familiar.

En Berlín, más allá de la pérdida de la vivienda, las personas sin domicilio pueden aspirar todavía a algunas ayudas parciales que no solucionan definitivamente su situación habitacional, sino que únicamente les cubren algunas necesidades puntuales. Tales ayudas suelen depender de la iniciativa de múltiples entidades, entre las que las distintas iglesias se encuentran fuertemente representadas. La financiación pública apenas interviene y no se exige ninguna contrapartida ni ningún trámite por parte del usuario. Se trata de las denominadas "ayudas de bajo umbral", a las que se puede recurrir para pasar la noche o para calentarse de manera ocasional[12]. Pero, aún en esos casos, los usuarios se encuentran con algunas limitaciones como los horarios y fechas de apertura, la prohibición del consumo de alcohol y drogas, las normas de comportamiento, las limitaciones de edad y sexo o la prohibición de entrar acompañados de sus perros. El incumplimiento de estas condiciones resulta en una denegación del acceso.

[12] Existen distintas modalidades de alojamientos en función de su carácter permanente u ocasional y de los servicios que ofrecen. En invierno se ponen en marcha más instalaciones donde resguardarse del frío, y es también en esa época cuando llega alguna subvención pública. Se trata de los *Nachtcafés* (cafés nocturnos), la *Kältehilfe* (ayuda contra el frío), las *Wärmestuben* (salas calientes), las *Suppenküchen* (cocinas de sopa), los *Notunterkunfte* (alojamientos de emergencia), etc. En concreto, tuve oportunidad de observar el *Nachtcafé* que se organiza en la parroquia de la Samariterkirche los jueves por la noche. Lo regentan voluntarios más o menos vinculados a la iglesia evangélica y está situado en una sala polivalente de la parroquia. Se ofrece cena caliente (a partir de ingredientes regalados por los comercios y de un pequeño presupuesto procedente del *Senat*), pernocta en el suelo de la sala, desayuno por la mañana, ducha para unos pocos (dado su número insuficiente), algunos donativos de ropa y productos de aseo y la posibilidad (también para unos pocos) de poner una lavadora.

Las modalidades residenciales más precarias, abrazadas en principio como soluciones transitorias, se van sucediendo como substitutivos de una vivienda adecuada y permanente. Las barreras que impiden alcanzar la estabilidad tienen que ver, una vez más, con la ausencia de las habilidades necesarias para enfrentarse a un entorno complejo y burocratizado que reclama perseverancia y resistencia ante las continuas frustraciones. Las autoridades y los servicios sociales, por su parte, evalúan cada caso y emiten un veredicto sobre la capacidad de las personas para conservar una vivienda, asumiendo o eludiendo así su responsabilidad en su provisión (Arapoglou 2004:636). Esta capacidad incluye la administración de la economía doméstica y el pago puntual del alquiler, pero también el mantenimiento del orden y la higiene dentro del hogar. Cuando se estima que un ciudadano no es capaz de ello, se le dirige a formas tuteladas de habitación, ya sean individuales o en convivencia con otras personas en una institución más o menos grande. Esta última posibilidad resulta inaceptable para algunos, que rechazan la plaza que se les ha otorgado y volver a la calle.

En el caso alemán, todo esto se produce en el contexto de un Estado de bienestar en retirada pero todavía presente como mediador entre los ciudadanos y el mercado inmobiliario. La existencia de múltiples recursos disponibles e instituciones a las que recurrir antes o después de perder la vivienda hace del sinhogarismo un fenómeno poco inteligible para la mayoría social. Se sabe que, en principio, cualquier ciudadano que se encuentre en la calle y que acuda a los servicios sociales solicitando asistencia recibirá, como mínimo, un alojamiento en un albergue[13]. Pero esto es insuficiente para los desempleados más movilizados que, como Wilhelm, reivindican un derecho a la vivienda y no sólo el derecho al alojamiento que se recoge en la *AV-Wohnen*. Para estos desempleados, sólo una vivienda constituye un espacio de habitación adecuado, ya que permite la intimidad y la autonomía en la vida cotidiana tal y como la entienden Laberge y Roy (2001:123):

> *Esta idea de exclusividad de acceso y de uso se traduce en una autonomía de gestión en la vida cotidiana. En el interior de su lugar de habitación, los*

[13] En Francia ha habido algunas novedades recientes al respecto: desde el reconocimiento del *droit au logement opposable*, las personas sin hogar pueden poner un recurso contra el Estado para exigir la aplicación del derecho (Graeff 2007).

> *individuos son libres de organizar sus actividades como les parezca. Pueden determinar el estado de limpieza o de orden que desean, elegir el emplazamiento de los objetos, determinar su momento de sueño, escoger a sus invitados, sus actividades, los alimentos que consumen…* […]. *Si bien los lugares de vida con carácter comunitario o institucional pueden ofrecer cierta forma de protección, no pueden asegurar el tipo de autonomía que acabamos de describir*.

Pero, en todo caso, si los berlineses tienen garantizado al menos un alojamiento, ¿cómo se explica entonces que, ya antes de la entrada en vigor de la *Hartz-IV,* hubiera varios miles de personas viviendo en las calles de la ciudad? Según la opinión pública dominante, la respuesta es sencilla: la gente que vive en la calle no ha hecho nada por evitarlo. Así lo expresaba, por ejemplo, un pensionista que, pese a que en este momento dispone de una vivienda tras estar un tiempo sin hogar, acude regularmente a cenar gratis en la iglesia Samariter de Friedrichshain, donde se reúne con viejos conocidos de la época que pasó en la calle. Señalaba que la solución para muchos indigentes pasaría por renunciar al alcohol, pero que la mayoría de ellos no están dispuestos a esforzarse para mejorar su situación. En el mismo lugar se hablaba también de que otro grupo de habituales, unos jóvenes de origen polaco, habían ido a Berlín para trabajar temporalmente en la construcción y pretendían ahorrar gastos alojándose en albergues para indigentes. También aparecían de vez en cuando en el dormitorio algunos menores de estética *punk* que habían abandonado la casa de sus padres para engrosar la categoría mediática de los *Straßenkids* o chicos de la calle (Krech 1999).

Anna y Citrus, habitantes de Friedrichshain de origen catalán, me contaron otra historia de sinhogarismo aparentemente provocado por la falta de iniciativa del interesado: la de un hombre vasco que andaba siempre por el barrio y que era muy conocido dentro de la "escena alternativa". Vivía en la calle con sus perros desde hacía años y tenía problemas de salud y alcoholismo. En los peores momentos del invierno se resguardaba del frío pidiendo alojamiento en las antiguas casas okupadas. Para Anna y Citrus, su comportamiento no tenía explicación, dado que le habría bastado con solicitar un subsidio y un alojamiento ante los servicios sociales, pero se negaba a

tomar una iniciativa en ese sentido y eso lo mantenía fuera del alcance de la asistencia estatal.

No es mi intención hacer aquí una aportación en el sentido de confirmar la voluntariedad o no de la vida en la calle, ni tampoco de ir más allá que la literatura sobre las causas de tal situación. Pero sí que considero que una investigación centrada en el aprovisionamiento de vivienda ha de detenerse a considerar aquellas situaciones en que tal aprovisionamiento no se da, o lo hace sólo de forma intermitente. Cuando se niega el objeto de esta tesis, cuando se da un "no aprovisionamiento" de vivienda, se iluminan en realidad algunos de los temas más relevantes que aquí me ocupan, dado que, como señalan Laberge y Roy (2001:116),

> *la situación de las personas sin hogar sirve como caso límite permitiendo apreciar mejor qué lugar ocupa la residencia en las sociedades contemporáneas*.

Ya me he servido de esta estrategia en la introducción para dar cuenta de las distintas necesidades de aprovisionamiento a las que la vivienda, a través de sus diversas funciones, permite dar respuesta. Terminaré este apartado ocupándome de la estrecha relación entre la vivienda y la condición de ciudadano, dada la imbricación de los distintos derechos sociales y económicos entre sí.

Quien no tiene vivienda no puede inscribirse en el padrón del distrito ni dar su domicilio (*Wohnsitz*) cuando se le solicita que lo haga. Este hecho, que podría parecer hasta cierto punto irrelevante, limita de un modo extraordinario el acceso de las personas sin techo a múltiples recursos. Carecer de domicilio priva a las personas del acceso a muchos otros derechos, dado que les impide, entre otras cosas, disponer de un documento de identidad (Bachmann 1999:283), necesario a su vez, por ejemplo, para obtener un empleo legal (Rada 1991:109). El domicilio desempeña también un papel importante a la hora de escolarizar a los hijos[14], de obtener un permiso de residencia siendo extranjero, de abrir una cuenta bancaria o de acceder a otros servicios

[14] Paulina, habitante de un asentamiento de caravanas en Friedrichshain, está empadronada junto con sus hijas en casa de un amigo que vive en un edificio del barrio. Considera que, ocultando el hecho de que viven en un *Wagenplatz*, se evitan problemas en la escolarización de las niñas, como también una posible estigmatización por parte de sus compañeros y profesores.

públicos o privados. Todo esto remite a la idea de domiciliación definida por Laberge y Roy (2001:122) como

> *el acceso al uso continuo, seguro, íntimo, exclusivo y soberano de un espacio (privado) de vida privado. Este espacio constituye el lugar de referencia a la vez concreto y simbólico para el individuo que reside en él y para aquellos con quienes está en interacción.*

También el cobro del subsidio por desempleo pasa por la acreditación de una residencia fija, como ocurre en otros lugares (Aoki 2003:371). Esta residencia no necesariamente ha de ser una vivienda propia: según la normativa, también sirve una plaza de camping, un albergue para indigentes o para mujeres, la vivienda de la pareja o la de un conocido. También algunas entidades de asistencia social ofrecen la posibilidad de dar la dirección de sus oficinas para evitar problemas con el subsidio a sus usuarios (Haslecker 1999:109).

En definitiva, en una suerte de círculo vicioso, a la persona sin domicilio le falta el requisito clave que no sólo ha de permitirle dar un primer paso hacia la legalización y formalización de su situación, sino que también ha de darle pie a reclamar sus derechos como ciudadano. Por este motivo, en una situación de mercado inmobiliario capitalista, caracterizado por su segmentación y por la presencia de discriminación (Martínez Veiga 1999), podemos entender que las personas amenazadas de indigencia se vean forzadas a aceptar las viviendas que el resto de ciudadanos rechazan, como las plantas bajas orientadas al Norte o las situadas en edificios sin rehabilitar. O viviendas por cuyas carencias podría protestar más fácilmente alguien en una situación menos precaria. Lo veíamos en el caso de Herr Ibrahim y su prisa por conseguir un lugar donde dormir bajo techo pese a que la inquilina anterior había incumplido la obligación de dejar el piso en perfecto estado. Asimismo, se entiende que alguien en esa situación ha de estar dispuesto a aceptar un piso en cualquier punto de Berlín, con las implicaciones de desvinculación social y geográfica que esto puede acarrearle, y con el resultado global de una creciente segregación espacial de los más pobres y de las minorías (Drever y Clark 2002). Así puede ocurrir cuando se obtiene una vivienda del *geschützes Marktsegment*. Dada la tendencia al encarecimiento de los alquileres en barrios como Friedrichshain, Mitte o Prenzlauer Berg, las

personas sin vivienda o en riesgo de perderla han de ir a buscar alojamiento en otros lugares más baratos, normalmente periféricos y en el Este, donde pasan a ser mucho menos visibles (Romelli 1999:314). A su vez, esta invisibilización del sinhogarismo permite, de entrada, una minimización del problema por parte de las autoridades, que, de hacerlo, sólo contabilizan a las personas sin hogar que se han inscrito como tales en los servicios sociales, y que, presumiblemente, constituyen una minoría. Pero, desde un punto de vista más amplio, la reducción del problema a quienes estrictamente duermen en la calle, sin reconocer que son aún más quienes se encuentran en situaciones de precariedad habitacional, se traduce también en la negación de una multiplicidad de derechos y necesidades que va mucho más allá de la falta de alojamiento -en el sentido de un lugar donde resguardarse de la intemperie, dormir y asearse- y que se extiende a todas las esferas de actividad de las personas, incluido su uso del espacio público (Laberge y Roy 2001). La necesidad de cobijo se cubre de forma ocasional a través de acciones filantrópicas que, desvinculadas de un reconocimiento de los derechos de ciudadanía que exigiera la provisión de una vivienda estable y adecuada, se apoyan más bien en la lógica caritativa de los "alojamientos de emergencia" (Arapoglou 2004:622)[15]. Así, la ocupación de los alojamientos no deriva de un derecho en sí, sino de una autorización ocasional, justificada por la situación de emergencia, o de la lógica del don y la hospitalidad. En todo caso, el acceso al cobijo puede ser negado según criterios variados.

D.4. Otros factores de precariedad

Hasta aquí me he ocupado de los sectores sociales que más directamente se identifican como necesitados (*bedürftig*) en el contexto alemán y berlinés: los desempleados y las personas sin hogar. Esto no significa, no obstante, que sólo ellos afronten situaciones de precariedad habitacional. Me propongo demostrar que, más allá de la situación ocupacional de las personas y del

[15] La otra alternativa a la vida en la calle para estas personas pasa, en todo caso, por la ocupación ilegal de espacios de diversa naturaleza (Laberge y Roy 2001:121), como son en Berlín los *Wagenburgen* o las casetas de los huertos (*Datschen*).

origen del dinero con el que pagan el alquiler, existen elementos que dificultan el acceso y, de un modo especial, la permanencia de las personas en una vivienda que resulte satisfactoria con arreglo a sus necesidades y deseos. Asimismo, el margen de autodeterminación de las condiciones de habitación, desde la ubicación de la vivienda hasta la modalidad residencial, resulta mucho más estrecho para quienes ocupan lugares desfavorecidos en la sociedad.

Una vez superado el escollo del acceso, las personas en situación desfavorecida tendrán por delante otra lucha más sostenida en el tiempo, como es la de la permanencia en el mismo lugar, especialmente cuando esta haga peligrar los proyectos maximizadores del arrendador. El recurso a ayudas estatales como el *Wohngeld* serán vitales en este sentido, pero entrañarán, una vez más, la necesidad de superar obstáculos burocráticos y administrativos (Bachmann 1999:283) y de enfrentarse a los empleados estatales que actúan como *gate-keepers* del acceso a los recursos (Arapoglou 2004:627, Dubois 2007).

Por lo general, el principal caballo de batalla para muchos ciudadanos con ingresos moderados y sin acceso a otras alternativas -como la vivienda de propiedad o las cooperativas- es el mantenimiento de un alquiler asequible tras el acceso. He descrito ya la tendencia al alza de los alquileres en Friedrichshain, un fenómeno unido muchas veces a una transformación del barrio basada en las rehabilitaciones integrales. En tales circunstancias, el inquilino puede decidirse a plantar cara al propietario, pero ello requiere una energía, tiempo, habilidad e información de los que no todo el mundo dispone. Frente a un arrendador profesional, con conocimientos y recursos para presionar continuamente de cara al aumento de sus beneficios, el inquilino puede encontrarse indefenso pese a la existencia de numerosas herramientas legales, como el *Mietspiegel* o las *Mietminderungen*, que habrían de servir para forzar el mantenimiento de una correspondencia objetiva entre el nivel del alquiler y las condiciones materiales del piso. Así, los propios *Mietberater* reconocen que la posibilidad teórica de oponerse a un aumento del alquiler puede en realidad resultar implanteable para mucha gente:

> *Si el inquilino no interviene, el arrendador consigue la pasta. Y el inquilino no suele intervenir porque: tiempo, familia, dinero. Es toda una ciencia en sí misma*[16].

He tenido noticia de algunas historias de resistencia exitosa frente a esta tendencia. Por ejemplo, Inge, habitante de una casa no rehabilitada en el barrio de Prenzlauer Berg, ha logrado mantener un alquiler asequible denunciando sistemáticamente todas las carencias del piso. Y también un antiguo vecino de Nadja ha conseguido hacerse fuerte ante el proceso de rehabilitación en su piso de la Ebertystraße:

> *Sé que un vecino se quedó en la casa, era un poco 'freaky', contra esta sociedad, y se defendió, con el 'Mieterverein' y eso. Vive todavía en la casa y tiene el único piso no modernizado. Ha conseguido quedarse con su calefacción de carbón, vivía en el 'Hinterhaus', en el cuarto piso. Y no tuvo ningún aumento del alquiler. Lo encuentro realmente valiente, pero yo no habría podido aguantar una guerra así*[17].

Pero son raros los casos en que los inquilinos logran defender sus intereses hasta ese punto y en solitario. Algo más habitual, en todo caso, es que se organicen con algún otro vecino, obteniendo así más fuerza frente al arrendador. He recogido también varios ejemplos de esas pequeñas coaliciones. Por ejemplo, el de Herr Krüger, quien ha hecho frente común junto a otra habitante antigua de su casa de la Karl-Marx-Allee, mientras que otros vecinos no se han tomado la molestia de protestar ante el alza de los alquileres. Herr Krüger y su vecina han forzado una estabilidad, mientras que el resto de vecinos, más inactivos o llegados más recientemente, han ido asumiendo los aumentos. Por su parte, Frau Heinz comparte con otra vecina y amiga su descontento ante las condiciones del edificio, la disminución de la subvención a sus viviendas sociales y otras prácticas de los sucesivos arrendadores. Han tratado sin éxito de movilizar al resto de vecinos contra algunas irregularidades, como el cargo de unos gastos de televisión por cable superiores a los reales. También Lola y Eric han compartido durante algún tiempo con la pareja que vive encima una actitud beligerante ante la despreocupación de la administración de fincas, que no se encarga lo

[16] Entrevista con una asesora del "UBi-KLIZ Mieterladen", 6-11-06.
[17] Nadja, 13-02-07.

suficiente del mantenimiento de las zonas comunes. Pero ahora los vecinos van a trasladarse a un barrio periférico, y los propios Lola y Eric han renunciado a seguir exigiendo mejoras antes de su mudanza inminente a un piso de propiedad. Por su parte, Inge, pese a que en general logra imponer *Mietminderungen* ante las deficiencias de su piso, no ha tenido éxito cada vez que ha intentado hacer pedagogía entre sus vecinos para que se comporten de igual modo y exijan mejoras en el edificio. Y es que las actitudes beligerantes constituyen la excepción:

> *Esto es como la vida normal, el 10% lucha, el 90% capitula. El 90%, por desconocimiento, vagancia, desinterés, prefieren mudarse* [cuando el propietario decide rehabilitar]. *El 10% lucha, y, del 10%, seguro que el 8% ha acabado marchándose, porque, puede usted imaginarse, la madre con un niño no tiene tiempo, tiene que ir a trabajar, tiene obligaciones, como para meterse en una obra en la que se están sustituyendo los tubos del gas porque el arrendador los quiere más lujosos*[18].

Como apunta aquí Thomas, cuando el propietario lleva a cabo una rehabilitación total o parcial que realmente mejora la calidad del piso, suele hacerlo atendiendo más a sus intereses que a los de los inquilinos. Es el caso de las llamadas "modernizaciones de lujo" (*Luxusmodernisierungen*), claramente encaminadas a la sustitución de los habitantes por otros más pudientes. Lo veremos con detalle en el próximo capítulo. Lo que aquí nos interesa es que el inquilino que no esté dispuesto a asumir el nuevo gasto, o que sencillamente no pueda pagarlo, se ve obligado a marcharse y buscar otro edificio con un estándar más modesto. Pero, con cada traslado, se pierden algunos derechos que vienen dados por la antigüedad del inquilino en un mismo lugar. Por lo general, y aunque no se modifique el estado de la vivienda, la dinámica de acumulación capitalista hace que los alquileres de los nuevos contratos (*Neuvermietungen*) sean superiores a los de los contratos ya existentes, algo que se asume como algo natural en un mercado inmobiliario en proceso de revalorización.

Además, quienes deciden marcharse han de ir en busca de los pocos edificios aún no rehabilitados que quedan en el barrio, de modo que, a menudo, vuelven a instalarse en una vivienda en malas condiciones sobre la que se

[18] Thomas, 19-01-07.

cierne de nuevo la sombra de la rehabilitación, en un proceso típico descrito por Martínez Veiga (1999). El resultado es que los inquilinos más vulnerables se encuentran en una situación de inestabilidad residencial que los convierte en nómadas perpetuos (Laberge y Roy 2001:122). Asimismo, la existencia de este colectivo propicia la rentabilidad de las propiedades inmobiliarias menos atractivas que, de lo contrario, permanecerían vacías hasta que llegaran las inversiones rehabilitadoras. En un contexto como el de la *Innenstadt* berlinesa, donde este proceso revalorizador aparece como imparable, no resulta difícil pronosticar la progresiva marcha de las unidades domésticas con menos capital económico a medida que se vaya agotando el parque de viviendas no rehabilitadas. Se trata del proceso de "gentrificación" descrito por Holm (2006) para Prenzlauer Berg, que se va propagando a distintos ritmos y con algunas variaciones al resto de barrios de la *Innenstadt*.

En la trayectoria residencial de Nadja encontramos varias veces indicios de esas determinaciones externas que impiden la permanencia y limitan las opciones habitacionales accesibles para los más pobres (Lee 1994). Su primera mudanza a Friedrichshain, todavía en la RDA, tuvo que ver con la asignación de una vivienda por parte del Estado. Pese a que Nadja y su hijo salían ganando en lo que se refiere al equipamiento del nuevo piso, ella subraya que el nuevo emplazamiento no respondía a sus deseos, ya que habría preferido quedarse en el terreno más conocido de Prenzlauer Berg. No obstante, en la RDA, el margen de elección era reducido, y no se solía estar en condiciones de rechazar una vivienda. Más tarde, ya con Berlín unificado, Nadja se enfrentó a los primeros efectos de la desigualdad económica que iba a regir el recién estrenado mercado inmobiliario. El nuevo propietario del edificio de la Ebertystraße pretendía aumentar sus beneficios previa inversión en rehabilitación, y así fue como los inquilinos como Nadja tuvieron que abandonar unas viviendas que les ofrecían un confort suficiente conseguido con el tiempo. Pero Nadja no dejó aquí de sufrir las consecuencias de la transformación del barrio. En su nueva vivienda de la Wühlischstraße experimentó las molestias que continuamente le provocaban sus vecinos jóvenes, hasta el punto de dificultarle el descanso y el estudio. Además, Nadja no estaba a gusto en el ambiente general del edificio y de aquella zona

del barrio. Fue entonces cuando vio por vez primera la oportunidad de tomar una decisión más autónoma sobre el lugar donde quería vivir. La marcha a Köpenick fue sin duda la más libre de sus elecciones residenciales, y todo funcionó bien hasta que se revelaron los inconvenientes de aquella ubicación para una persona sin automóvil ni permiso de conducir que, además, tiene problemas de salud que limitan su movilidad. Hoy de nuevo se plantea Nadja la necesidad de mudarse, pero esta vez sus opciones son muy limitadas y ninguna de ellas parece del todo satisfactoria: o pierde espacio trasladándose a un piso de una habitación en el centro, o renuncia a su preferencia por el *Altbau* y se marcha a un *Plattenbau* de la periferia, o sacrifica en parte su intimidad instalándose en un piso compartido. Pese a que, a diferencia de muchas otras personas de su edad y origen, no le falta el empleo, las limitaciones económicas, sumadas a su enfermedad y a su condición de persona sola, la sitúan en desventaja frente a otros trabajadores con mejores sueldos y mejor salud, o que sean miembros de una unidad doméstica más numerosa. Sus circunstancias personales la sitúan así en una situación de estrés habitacional (Ratcliffe 1998). Resulta especialmente crítica su condición de persona sola, dado que, con la tendencia al alza de los alquileres, la vivienda tenderá a acaparar una proporción más elevada de sus ingresos totales. A ello se suma la escasez de viviendas pequeñas en el Berlín actual.

A los determinantes meramente económicos puede sumarse que, en el momento del acceso, las personas no dispongan de información y habilidades suficientes para escoger una estrategia eficaz en su búsqueda de una vivienda. Si bien el asesoramiento de un *Mietberater* se hace casi imprescindible durante la búsqueda de una vivienda y en el momento de formalizar el contrato de alquiler, tampoco su ayuda garantiza un éxito inmediato. Puede ser que el interesado tenga dificultades para enfrentarse al entorno empresarial de las inmobiliarias, o que no llegue a gestionar correctamente las cuestiones burocráticas, independientemente de que se encuentre con trabas concretas, por ejemplo si no puede demostrar que está libre de deudas.

También puede ocurrir que las personas no prevean –o no puedan permitirse prever- las necesidades especiales que, en etapas futuras de la vida, les puedan surgir en el ámbito residencial (Ratcliffe 1998). Lo cual puede llevarles a tomar decisiones que no les solucionen el problema habitacional de forma duradera. En cierto sentido, la decisión de Nadja de mudarse a Köpenick puede interpretarse en ese sentido, dado que no dispone de coche y que, además, trabaja en la *Innenstadt* y también valora mucho la posibilidad de asistir a los eventos culturales que allí se organizan. En su próxima búsqueda, si por ejemplo se decide por la opción del piso compartido, tendrá que intentar acceder a aquellas ofertas en las que los candidatos no necesariamente tengan que ser jóvenes o estudiantes, dado que el mercado de los pisos compartidos y el subalquiler para adultos es mucho más reducido y se publicita por otros cauces.

La desventaja de Nadja afecta también a la autodeterminación de sus condiciones de habitación. Tales limitaciones existen también en su caso, a pesar de estar menos sujeta que Daniela y Charlotte al escrutinio del Estado, al contar con unos ingresos que le permiten aprovisionarse de vivienda en el mercado. Por un lado, tendrá poco margen para elegir dónde vivir, tanto en un sentido más amplio, en el centro o en la periferia, como más localizado, en qué zona del barrio y al lado de qué personas, servicios, transportes o posibles fuentes de molestias. Además, verá limitada su capacidad para escoger la modalidad residencial que más le satisface y puede que incluso tenga que compartir algunos espacios con otras personas. Lo más probable es que sus opciones se reduzcan al alquiler o el subalquiler, y que queden excluidas las cooperativas además de, por supuesto, la vivienda en propiedad. Por último, difícilmente podrá determinar en qué condiciones va a encontrarse su vivienda: muy probablemente, la situación le llevará a conformarse con un piso pequeño y sin demasiados elementos de confort.

Toda esta indefensión de las personas con poco capital económico ante las inclemencias del mercado inmobiliario se ve no obstante matizada por lo que podemos entender como otros tipos de capital: por un lado, el que permite acceder a información y conocimiento relevantes; por otro, el apoyo material o inmaterial que se obtiene a través de las redes de parentesco y de amistad.

Por ello dedico el último apartado de este capítulo a examinar cómo las personas recurren a su capital cultural y social como herramientas para el aprovisionamiento de vivienda.

D.5. Formas de capital y aprovisionamiento de vivienda

A lo largo de este capítulo he ido describiendo las oportunidades desiguales con las que los berlineses se enfrentan a la hora de acceder a una vivienda, permanecer en ella, reemplazarla o, en sentido amplio, mantener el control sobre sus propias condiciones de habitación. Las desigualdades más evidentes tienen que ver con el capital económico y, como he ido mostrando, pueden ser paliadas hasta cierto punto mediante el recurso a las medidas estatales que tienen una función redistributiva. Pero existen también otros condicionantes que reducen o amplían significativamente las opciones de las personas.

El primero de esos condicionantes tiene que ver, si seguimos a Bourdieu (1979, 1988), con el capital cultural en su estado incorporado. En Berlín, el aprovisionamiento de vivienda se da dentro de un entorno enormemente complejo que exige la capacidad de interpretar y utilizar conceptos especializados. Así, por ejemplo, los distintos elementos incluidos en el pago del alquiler no resultan transparentes para muchas personas. No todo el mundo distingue entre el alquiler neto y los distintos gastos que se le van sumando. Incluso Reinaldo, un *Sozialberater* al que acompañé en sus tareas diarias, tras años de experiencia en la asesoría a personas inmigradas que intentan acceder a la vivienda, confundía sistemáticamente los términos que se aplican a las distintos elementos que conforman el alquiler, tales como *Kaltmiete* o *Nettokaltmiete*, *Betriebskosten*, *Nebenkosten*, etc.

Por otro lado, el asunto de los *Betriebskosten* también resulta poco inteligible para muchas personas. Cuando llega el balance anual, la mayor parte de los arrendatarios son incapaces de interpretar cuál es el precio de la energía o el agua que se les aplica, sobre qué unidades de medida se calcula, a qué período se refiere exactamente el balance, qué gastos son exclusivos de su

vivienda y cuáles corresponden a los espacios y servicios comunes del edificio, en qué términos se habían calculado las cantidades adelantadas, por qué se produjo el desfase entre estas y las que se han de sufragar al término del año, etc. La confusión les impide defenderse de posibles abusos por parte del arrendador. Incluso los arrendatarios con un nivel educativo más elevado y mayor familiaridad con el mercado energético -como es el caso de Julius, que tiene estudios universitarios en la materia- se ven obligados con frecuencia a acudir a los *Mietberater* para dilucidar si son justas las cantidades que se les exigen. Y ya he señalado cómo ni siquiera los propios expertos consiguen llegar hasta el final con la comprobación.

Otro elemento de complejidad entre los que determinan el montante del alquiler en cada momento es la proporción de este que puede ser subvencionada por el Estado. En el caso berlinés, existen numerosas viviendas sociales cuyo alquiler se ve reducido gracias a los fondos del Investitionsbank Berlin. Pero, como hemos visto en el caso de Frau Heinz, estas subvenciones varían en función del presupuesto disponible en cada ejercicio, de modo que el precio del alquiler sufre unas oscilaciones que, además de incontrolables para el inquilino, resultan también poco inteligibles. La planificación de las economías domésticas depende en gran medida de estas variaciones, de modo que, en caso de una retirada drástica de la subvención, pueden producirse situaciones insostenibles que desemboquen en deudas de alquiler o en una mudanza indeseada.

El recurso a las ayudas públicas directas al alquiler, en concreto al *Wohngeld*, tampoco puede basarse en un cálculo intuitivo. Los departamentos de vivienda de los distritos (*Wohnungsämter*) aplican unos baremos que tienen en cuenta, como ya he explicado, los ingresos familiares, el número de miembros del grupo doméstico y los gastos de habitación. Existen tablas específicas para las distintas franjas de cada una de estas variables. Pero no se tienen en cuenta directamente los ingresos mensuales ni los anuales, sino que se aplica un algoritmo más complejo. El resultado es que, para saber qué proporción del alquiler les cubriría el *Wohngeld* en sus circunstancias concretas, los inquilinos deben interpretar correctamente las tablas de valores que estén vigentes en cada momento. Para ello suelen recurrir a la ayuda de los

Mietberater, aunque algunos también pueden utilizar a una calculadora a la que se accede desde la página web del *Senat*[19].

Las circunstancias que rodean a la determinación del alquiler son sin duda las que más preocupan a los inquilinos, por sus implicaciones cruciales para la economía doméstica. Sin embargo, existen otras cuestiones de carácter más estructural que también suelen escapar al control y a la comprensión de las personas y que, aunque aparentemente de un modo más indirecto, afectan igualmente a sus condiciones de habitación. Ejemplo de ello son las relaciones de propiedad y, a partir de estas, las distintas responsabilidades que se derivan para los actores participantes. Ya me he referido a los rápidos cambios de manos experimentados por muchos edificios en todo Berlín Este, a partir de la caída del Muro y de las políticas de restitución y privatización. El resultado es que muchos inquilinos no saben exactamente a quién pertenece su edificio. En general se conforman con saber a qué administración de fincas han de dirigirse, dado que estas, en la mayoría de ocasiones, tienen poderes para actuar en nombre de su cliente. Por su parte, los propietarios no suelen hacer pública su condición de forma totalmente transparente. Por el contrario, se escudan en la confidencialidad de sus actividades y negocios, entendidos como un elemento de su estrategia empresarial, para impedir el acceso a esa información. En el caso de los propietarios particulares, he topado con el argumento de que la gestión de sus propiedades inmobiliarias es un elemento de su vida personal y, como tal, es legítimo sustraerla al escrutinio por parte de un observador extraño. Así me lo manifestaba en una carta la viuda de un propietario restituido cuando le pedí alguna información sobre un edificio que poseía en la Frankfurter Allee:

> *No estoy en disposición de facilitarle información, dado que mi marido no habría hablado sobre estas cuestiones personales*[20].

En el caso de las viviendas que aún conservan las inmobiliarias comunales, existe además una confusión muy generalizada acerca del carácter público o privado del arrendador y de las consecuencias que ello acarrea para los arrendatarios. En el caso de Friedrichshain, las complicaciones se derivan del hecho de que la *Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain* (WBF), heredera

[19] www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo/root?AGS=201000.
[20] Carta fechada el 18-01-2007.

directa de la *Kommunale Wohnungsverwaltung Friedrichshain* de la época socialista, fuera comprada por la inmobiliaria comunal del barrio vecino, la *Wohnungsbaugesellschaft Mitte* (WBM). Pese a esta compra, la WBF pervive dentro del grupo de la WBM como titular de algunas viviendas, y además ha aparecido en escena otra sociedad, el "Internationales Handelszentrum" (IHZ), que opera como interlocutor de los inquilinos y como gestor de otras propiedades no residenciales. Ante este conglomerado de empresas, funciones y denominaciones, no resulta sencillo dilucidar exactamente quién es quién, y la propia inmobiliaria no muestra ninguna voluntad de aclarar la situación. La confusión no sólo afecta a los inquilinos, sino también a muchos otros actores del mercado inmobiliario, incluidos los *Berater* y los administradores públicos. Es el resultado de la ambigüedad y la falta de transparencia de estas sociedades, como también de la transitoriedad de su situación actual: tras numerosas privatizaciones y transformaciones jurídicas, se dice que la WBM se encuentra a las puertas de la privatización definitiva. Ante esto, independientemente de sentir un temor más o menos difuso a acabar en manos de un arrendador privado, los inquilinos de la inmobiliaria comunal tienen en general un comportamiento muy parecido al de quienes viven en edificios totalmente privados, limitándose a tomar como interlocutor a quien firme la correspondencia que les va llegando en cada momento.

En definitiva, la complejidad del entramado de derechos y obligaciones contemplados en el *Mietrecht*, como también de las prestaciones sociales que pretenden facilitar el acceso a la vivienda de los más desfavorecidos, pone a los ciudadanos en la situación de tener que luchar contra sus limitaciones de comprensión. Por ello, a la hora de escoger una estrategia adecuada para lograr sus propósitos, se ven casi invariablemente forzados a acudir a los *Mietberater*, que se convierten así en fuentes de asesoramiento y también en valedores de los intereses de sus clientes y usuarios frente a los conflictos que se les plantean. Pero este recurso a los *Berater* no exime a las personas de tener que movilizarse en varios frentes, tales como la relación directa con las autoridades, con otros inquilinos, con los propietarios privados e incluso con las instancias judiciales. La exigencia de esta actitud activa y siempre vigilante pone en situación de desventaja a algunos colectivos, tales como las

personas mayores o, en general, a quienes se han socializado en un contexto económico e institucional muy distinto del que impera actualmente, como era el de la antigua RDA. Esto se refleja en algunos conflictos entre estos inquilinos y las administraciones de fincas:

> *Para el ciudadano de la RDA, habitar por un precio normal se daba por descontado* […]. *El ciudadano de la RDA era muy despierto y amenazaba enseguida con reducir el pago del alquiler, señalando con el dedo cualquier cosa en la ventana o en el suelo. Y las condiciones a menudo han empeorado. De repente, las administraciones de fincas estaban obligadas a ofrecer una buena calidad a cambio de mucho dinero. Pero no siempre lo han hecho, y hay discusiones entre la administración y los inquilinos*[21].

Pero, más allá de que puedan verse involucrados en conflictos al tratar de defender unos derechos que resultaban incuestionables en el contexto anterior, los inquilinos procedentes de la RDA también pueden ser más vulnerables ante los abusos por desconocer cuáles son sus derechos en la actualidad. Así lo indicaba un representante de ASUM, la entidad pública que media entre arrendadores y arrendatarios en los procesos de rehabilitación ocurridos en Friedrichshain:

> *Son ciudadanos de la RDA, tienen dificultades con el sistema legal occidental. Entonces llegaba un hombre joven y decía, tengo derecho. Les leía cinco párrafos, ellos se asustaban, y quien no esté de acuerdo, fuera*[22].

El último elemento que abordaré en este capítulo es la importancia de otro tipo de recurso, el capital social (Bourdieu 1980), para el acceso a la vivienda y también para la determinación general de las condiciones de habitación. El aprovisionamiento de vivienda es un comportamiento económico que, lejos de producirse en las condiciones asépticas de un hipotético mercado puro, se encuentra socialmente situado y, por tanto, es muy sensible a las relaciones personales y de poder. Aplicando también la definición de Bourdieu de capital social, vemos cómo, al igual que ocurre en otros ámbitos de la experiencia económica de las personas, los recursos que pueden movilizarse a través de las relaciones sociales desempeñan un papel relevante en el tipo de aprovisionamiento que nos ocupa.

[21] Thomas, 19-01-07.
[22] 1-03-07.

De entrada, y según la descripción que vengo ofreciendo, parecería que las oportunidades en el ámbito del aprovisionamiento de vivienda dependen fundamentalmente del acceso a la información especializada que proporcionan los *Berater*. Mientras tal conocimiento experto se pone a disposición de toda la población, de forma prácticamente gratuita y en tiempos y espacios accesibles, la complejidad del contexto en el que se produce el aprovisionamiento de vivienda no debería ser un problema para casi nadie. No obstante, no conviene olvidar que el *Berater* no es únicamente un contenedor de conocimiento experto, sino también un ser social que se encuentra inscrito en redes por las que circulan la información, los recursos y la ayuda mutua. Ilustraré este argumento con el ejemplo de Reinaldo, empleado de una entidad sin ánimo de lucro que se encarga de la asistencia a personas inmigradas. Si bien Reinaldo tiene la consideración general de *Sozialberater*, hace ya años que tiende a especializarse en todo lo relacionado con el acceso a la vivienda. Lo relevante aquí es que, con el tiempo, Reinaldo ha ido tejiendo una intrincada red de relaciones que incluye a los diferentes tipos de gate-keepers que propician o impiden el acceso a la vivienda: funcionarios del distrito y del *Senat*, responsables de entidades sin ánimo de lucro, así como algunos empleados de la inmobiliaria comunal. De este modo, por ejemplo, Reinaldo acude siempre a las mismas personas en sus visitas a la WBM, tratándoles con familiaridad. Es a ellas a quienes presenta una y otra vez los casos más difíciles: los desempleados que buscan una vivienda de una habitación y con un alquiler "adecuado", casi imposibles de encontrar entre las ofertas inmobiliarias de Friedrichshain. La comunicación fluida y las visitas frecuentes de Reinaldo a quienes él denomina sus "amigas" de la WBM hacen que las escasas ofertas lleguen rápidamente a sus oídos. Asimismo, le resulta relativamente sencillo conseguir que se hagan excepciones con sus usuarios, por ejemplo evitando un aumento del alquiler que convertiría la vivienda en "inadecuada" a ojos del JobCenter, o que se tengan en cuenta algunas circunstancias del "caso particular" que en condiciones normales, si se plantearan en una situación más impersonal, difícilmente tendrían el mismo peso.

Este contexto de informalidad no significa, no obstante, que Reinaldo no esté constantemente topando con algunos elementos ineludibles de la relación formal entre la inmobiliaria y los solicitantes de vivienda. Lo mismo le ocurre también en la relación con el JobCenter: si bien afirma que los desempleados reciben un mejor trato personal por parte de los funcionarios cuando él les acompaña a hacer trámites, las normativas vigentes (*Hartz-IV* y *AV-Wohnen*) limitan en última instancia los recursos que se pueden conseguir de la administración. El margen de acción del *Berater* se sitúa, por tanto, en el manejo de los "casos particulares" y de los resquicios que dejan las normativas, y para ello es necesario apoyarse tanto en la pericia y el conocimiento técnico como en la gestión de las relaciones personales.

El caso de Reinaldo es quizá un extremo de lo que quiero ilustrar aquí, dado que su acción se produce bajo unas premisas muy clientelistas, a cambio de lealtades y sobre la base de una confianza que, en el caso de muchos usuarios, se han ido estableciendo en sus repetidas visitas a la asesoría. Además, Reinaldo, más allá de su tarea en la institución donde trabaja, utiliza también su posición para dar asistencia a amigos suyos que, por su situación acomodada, no acudirían en principio a un *Sozialberater*. Fue el caso de un matrimonio con buenos sueldos por quienes intercedió en una ocasión ante la inmobiliaria comunal. Lo justificó ante mí diciendo que, pese a que ambos tenían trabajo y sus ingresos no eran escasos, se encontraban muy endeudados.

En contraposición con la manera de obrar de Reinaldo, he conocido a otros *Berater* con una actitud mucho menos paternalista, partidarios de potenciar la agencia de los usuarios y de darles las herramientas para que sean ellos mismos quienes hagan las gestiones necesarias para conseguir su vivienda. Pero, aunque no lo reconozcan de un modo tan abierto como Reinaldo, también el resto de *Mietberater* hacen uso de su estatus, de sus relaciones y de su condición de personas conocidas en el mercado inmobiliario local en beneficio de los intereses de quienes acuden a su asesoría. Por ejemplo, un trabajador de ASUM aludía a su propio carácter fuerte y su habilidad negociadora como claves del éxito de su gestión, al persuadir a un propietario

de que sustituyera a un administrador de fincas que tenía un mal comportamiento:

> *Puedo ser una persona tranquila, pero también todo lo contrario. Y ese señor* [el administrador] *me conoció así. La cosa subió de tono, pero sin resultado. Con la buena fortuna de que, la vez siguiente, el propietario vino de Alemania Occidental y le expliqué cómo iba la cosa. Y, desde entonces, aquella persona ya no está y la cosa funciona bien*[23].

También en el terreno de las relaciones informales, un *Berater* del "UBI-Kliz Mieterladen", relataba cómo sacaba partido de su conocimiento sobre las rivalidades personales entre los representantes de distintas autoridades, como el JobCenter y los servicios sociales del distrito, amenazando a unos con acudir a los otros si no atendían sus demandas. En los casos más urgentes solía poner en práctica más de una estrategia a la vez con el fin de agilizar el proceso, como solicitar un piso del *geschütztes Marktsegment* y también uno con *Belegungsbindung*. Y también reconocía hacer uso de la persuasión manejando con habilidad el concepto de "caso particular" reconocido en la legislación, con el fin de evitar un traslado forzoso o de dar prioridad a una solicitud de vivienda. Se trataba, a grandes rasgos, de forzar la inclusión de las personas en alguno de los colectivos prioritarios, tales como los enfermos, las personas con un largo arraigo en un barrio, las familias monoparentales, las embarazadas, etc.

Hasta aquí me he referido fundamentalmente al capital social del que se sirven los *Mietberater* a la hora de satisfacer las demandas de quienes requieren sus servicios. Esto no significa, no obstante, que las personas se limiten a delegar totalmente en el *Berater* la iniciativa en el aprovisionamiento de vivienda. Además de las estrategias más o menos hábiles con las que se enfrentan a las instancias más formales, estatales o mercantiles, que han de proveerles de una vivienda, lo habitual es que los interesados recurran también a sus propias redes sociales con el fin de procurarse un espacio donde habitar o de mejorar las condiciones de este. Así lo hemos visto en el caso de César cada vez que se instalaba en casa de su hermana al perder una vivienda. En su caso, la red familiar funciona como un "sistema de seguridad privado" que evita que la pobreza le conduzca

[23] 1-03-07.

indefectiblemente a la indigencia[24]. Algo distinto es el caso de Daniela, quien prefirió vivir un tiempo con su amiga a hacer uso de la plaza que el Estado le ofrecía en un *Frauenhaus*. Por su parte, Knut, que fue estudiante en los años ochenta en Berlín Oeste, describía la escasez y carestía de la vivienda en aquel contexto. Pero también decía que siempre había logrado arreglárselas bien en este aspecto gracias a sus buenas conexiones sociales dentro de la *alternative Szene*, lo que le otorgaba una situación de privilegio respecto a otros jóvenes:

> *Había hecho muchos contactos aquí en Berlín, y por ello personalmente no tenía problemas para encontrar una vivienda. Cuando decía, tengo que mudarme, se lo decía a cincuenta personas, y en algún sitio había alguien que decía, yo me mudo, puedes instalarte aquí. Pero los estudiantes normales, la gente no tenía esa posibilidad. Estaban eternamente en listas de espera. Se apuntaban, necesito una vivienda, y luego vivían con otra persona en ocho metros cuadrados. Así había empezado yo, viviendo con otros tres que habían venido conmigo desde Munich*[25].

También fue determinante la existencia de una relación social previa en el caso de un estudiante, hijo de un amigo de Thomas, que vivió subarrendado en el piso de este durante una temporada. Después de eso, Thomas no quiso continuar subarrendando a otras personas desconocidas, dado que, según afirma, lo había hecho por amistad y no por ahorrar una parte del alquiler. Algo similar le ocurre a una estudiante que vive en un piso de dos habitaciones cerca de Ostkreuz. Para sufragarse el alquiler, demasiado elevado para ella, presta el salón de su casa a un amigo y profesor de árabe para que imparta clases dos tardes por semana.

Las redes de amistad resultan especialmente útiles en el caso del alquiler de pisos enteros o compartidos, cuando las personas buscan un alojamiento temporal (*Zwischenmiete*). Así lo experimenté en primera persona cuando Inge me realquiló su piso durante sus vacaciones de verano, cuyas fechas aún no habían decidido. La amistad que nos unía permitía la flexibilidad de poder compartir los espacios si las circunstancias forzaban que las fechas de sus

[24] No en vano, Aoki (2003:373) interpreta el aumento del sinhogarismo en Japón como un producto de la ruptura de las redes familiares además de la destrucción de los sistemas de bienestar sostenidos por las empresas.
[25] Knut, 26-01-07.

vacaciones y las de mi estancia no coincidieran del todo. Por su parte, otro antropólogo recién llegado a Berlín contactó con una vieja conocida que tenía una habitación libre para realquilarle durante las primeras semanas. A cambio, además de sufragar algunos gastos, él le hacía compañía en un momento en que ella estaba algo cansada de vivir sola. Por su parte, César, al saber que yo abandonaba en cierta ocasión un piso compartido, insistió en pedirme que le presentara a mis compañeros, quienes en aquellos días tenían que decidir quién sería mi sucesor. La idea de César era que, sabiendo que nos conocíamos, sería más probable que se decidieran por él entre los varios candidatos.

Por las redes sociales informales circulan también informaciones que pueden ser muy útiles en el aprovisionamiento de vivienda. En efecto, Anna supo de la existencia del WBS a través de una amiga con quien comentó que estaba buscando un piso, y ello le permitió conseguir una vivienda a través de ASUM. Por su parte, Frau Fliege, tras décadas como inquilina en un edificio con propietario privado, se planteó la incorporación a una cooperativa de vivienda cuando vio que una amiga, Frau Brot, lo había decidido así y había obtenido un piso atractivo y económico en Lichtenberg. Y Nadja decidió marcharse a Köpenick después de varios años en la *Innenstadt* cuando unos amigos que ya vivían allí le informaron de la existencia de una vivienda disponible próxima a la suya.

He descrito también cómo las relaciones informales tienen una importancia capital en los momentos en que se suceden dos inquilinos en una misma vivienda. Para el inquilino que se marcha puede ser interesante proporcionar un candidato convincente al arrendador que pueda entrar como *Nachmieter*, con el fin de ahorrarse algún mes de alquiler. Así lo hicieron Anna y Citrus al abandonar su piso de la Dolzigerstraße, y esa es también la intención de unos vecinos de Lola y Eric que se marchaban a Friedrichsfelde cuando les preguntaron si conocían a alguien que pudiera estar interesado en su vivienda. En el caso de los *Hausprojekte*, del que me ocuparé de forma específica en el capítulo F, las relaciones personales son también especialmente relevantes, sobre todo en el momento del acceso. Por ejemplo, Armando, habitante de un *Hausprojekt* en Moabit desde hace más de diez años, tiene la certeza de que

nunca se le habría admitido de no ser por la presencia anterior de su hermana en la casa. Pero la especificidad de los *Hausprojekte* suele ir más allá del mero acceso: una vez instalado un nuevo inquilino en la casa, las relaciones de convivencia siguen teniendo mucha importancia, hasta el punto de que, en los *Hausprojekte* con más actividad en común, la vida del colectivo puede existir con independencia del inmueble en sí. El caso de la Voigtstraße 36, cuyos habitantes fueron realojados durante la rehabilitación del edificio, ilustra bien este aspecto. La principal demanda del colectivo a ASUM, la institución que se encargaba de mediar entre ellos y el propietario, era que el realojo temporal les permitiera continuar conviviendo en un mismo espacio. Lo consiguieron sólo en parte, ya que se les adjudicaron dos viviendas en el *Vorderhaus* de un edificio de la Bänschstraße y otras tres o cuatro en el *Hinterhaus* correspondiente. Algo similar veremos en el caso de la *FreiRaum Initiative*, un grupo de personas previamente desconocidas entre sí que han optado por fortalecer sus relaciones antes de escoger un edificio donde crear un nuevo *Hausprojekt* y de consagrarse a su rehabilitación.

Las redes sociales, muy especialmente las de parentesco, propician también determinadas elecciones sobre la ubicación de la vivienda. Si bien los jóvenes Friedrichshainer que he conocido han tendido a instalarse lejos de sus padres en el momento de emanciparse o de pasar a convivir con la pareja, también es cierto que varias personas mayores, en especial las que viven solas, se han mudado buscando la proximidad con sus hijos[26]. Así lo decidió la hoy anciana Helga, que, todavía en activo, llegó a Friedrichshain hace diecisiete años procedente de otro estado de Alemania Oriental para estar más cerca de su hija. Esta proximidad primó sobre el poco atractivo que encontraba, y que hoy todavía encuentra, al entorno de su vivienda. También Frau Müller, al terminar su vida laboral en el Sur del país, acudió a Berlín e ingresó en la misma cooperativa que sus hijos, que hoy son vecinos de su mismo edificio. Esta proximidad permite una gran fluidez en el intercambio de ayuda, como por ejemplo el cuidado de un nieto por parte de la abuela o la colaboración de los hijos cuando se requiere algún trabajo pesado en casa de la madre. En

[26] No he encontrado ningún caso, sin embargo, en que la persona mayor se instale en la misma vivienda que los hijos. Se suele dar por sentado que, cuando ya no se valgan por sí mismas, el lugar más adecuado será una residencia asistida o *Pflegeheim*.

estos casos, la contigüidad espacial de las viviendas de los distintos parientes, aun cuando alguno de ellos viva en solitario, suple en buena medida los problemas derivados de la ausencia de un ámbito primario de relaciones de cohabitación. La red de parientes adquiere así algunas atribuciones que en otros contextos asume un grupo doméstico más numeroso, tales como el cuidado y la ayuda mutua. En ausencia de estas relaciones entre grupos domésticos emparentados, este tipo de responsabilidades recae en otras instituciones más formales, sean o no estatales. Así ocurre en el caso de los pisos tutelados y de otras modalidades de habitación que ofrecen servicios más allá de la disposición de un espacio donde habitar.

D.6. El continuum de la exclusión residencial

El aprovisionamiento de vivienda en situaciones de pobreza urbana resulta inseparable de la dinámica del mercado de trabajo y de la creciente desresponsabilización del Estado (Kennet 1994, Kennet y Masami 2003). En efecto, las personas tratan de adaptar sus estrategias a circunstancias como el desempleo o el aislamiento social. En los últimos años, el agravamiento de estas situaciones en Berlín resulta en una polarización social, espacial y simbólica basada en unas divisiones mucho más sutiles que las que estaban presentes en la era industrial o durante la Guerra Fría (Knecht 1999). El resultado de esta complejidad es la aparición de lo que algunos han denominado "nuevos pobres", sectores de población que han perdido su papel en la ciudad (Godbout 1972) como resultado de la retirada del Estado de bienestar y de la transición a un modelo económico postfordista (Lee 1994, Kennet 1994). También la pregunta sobre la existencia de una "infraclase" (*underclass* o *Unterschicht*) aparece últimamente en los debates políticos y mediáticos en Alemania[27], como también ha ocurrido en Estados Unidos e Inglaterra (Lee 1994).

[27] Y muy especialmente en Berlín, desde que el Tribunal Constitucional federal negara en otoño de 2006 la legitimidad de las demandas de ayuda económica por parte de la capital a los estados federados más ricos. A la sentencia siguió la célebre declaración del alcalde

En todo caso, conviene tener en cuenta que la precariedad económica de muchos berlineses aparece en unas biografías muy marcadas por diversos aspectos de la historia reciente, como la reestructuración económica de acuerdo con las políticas neoliberales y privatizadoras, la desaparición de subsidios con la unificación, el desarrollo urbanístico alentado por la recuperación de la capitalidad federal (Knecht 1999), así como las migraciones nacionales e internacionales (Drever y Clark 2002). La situación habitacional de los colectivos más desfavorecidos se convierte así en un reflejo de la profundidad de las desigualdades en la sociedad.

En contra de la afirmación de Ratcliffe (1998) sobre la poca utilidad de la noción de exclusión social para analizar el ámbito habitacional, me parece sugerente utilizarla aquí para trazar un esquema conceptual en el que situar las observaciones que he ido presentando. En el panorama descrito en este capítulo, el sinhogarismo en sentido estricto, entendido como el caso más extremo de exclusión residencial (Kennett y Masami 2003), constituye un polo de un continuum (Kennett 1994:1028). En el lado opuesto encontramos la situación hipotética en que las personas o los grupos domésticos disfrutarían de una vivienda que respondiera plenamente a sus necesidades y deseos, ejerciendo un control total sobre sus condiciones de habitación.

D. Fig.1. Continuum de la exclusión residencial

Entre ambos polos existe una gradación de situaciones intermedias (Ratcliffe 1998:808, Martínez Veiga 1999:85) que afectan a los distintos colectivos de ciudadanos *mal-logés* (Laberge y Roy 2001, Graeff 2007). Su consideración nos permite ir apreciando las estrategias que las personas aplican en este campo del aprovisionamiento y en cada momento del ciclo doméstico.

berlinés, Klaus Wowereit, afirmando que, a pesar de todo, *Berlín es pobre, pero sexy*. Véase *Die Zeit*, 26-10-2006.

Pese a que el aprovisionamiento de vivienda se produce mayoritariamente en un contexto mercantil, los recursos con los que las personas se equipan no se reducen al capital económico. En muchos casos, resulta crucial la disposición y el manejo de otras formas de capital, como el cultural, que permite comprender o acceder a información para descifrar la complejidad del entorno inmobiliario, y el social, que permite movilizar las redes de ayuda necesarias para aprovisionarse de vivienda de un modo satisfactorio. Tales estrategias, si bien reflejan hasta cierto punto la agencia y la identidad social de los protagonistas (Ratcliffe 1998), se inscriben necesariamente en los sucesivos marcos económicos y políticos que van limitando las opciones de las personas.

Así, existe una pluralidad de elementos que modulan el grado de inclusión o exclusión residencial de los berlineses y matizan la *soberanía del consumidor de vivienda* proclamada por las teorías económicas neoclásicas (Martínez Veiga 1999:124). El más evidente de estos elementos es quizá el grado de dependencia de las personas respecto a las ayudas estatales, que se definen con arreglo a una determinada forma de entender en qué consiste una vivienda "adecuada". Quienes no se ven obligados a recurrir a la tutela estatal disfrutan sin duda de una mayor autonomía en la determinación de sus condiciones habitacionales, si bien, como hemos visto, pueden estar sometidos a otros constreñimientos.

En definitiva, el hecho de residir, de estar domiciliadas o asentadas en un lugar, vincula a las personas con el espacio y permite al Estado ejercer su control. Por ello, y como resultado de la tensión entre exclusión e inclusión en lo referido a la vivienda, este aprovisionamiento trasciende el ámbito residencial en sus aspectos más materiales para acabar reforzando o debilitando los derechos de sociales y económicos inherentes a la condición de ciudadanía (Laberge y Roy 2001, Marshall 1998).

E. LA *SANIERUNG* O REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Cuando se pregunta a un habitante de Friedrichshain por la evolución del barrio desde la unificación alemana, en la respuesta aparece de forma invariable la transformación radical que ha experimentado el paisaje como consecuencia de la *Sanierung*[1] o rehabilitación urbana. Esta ha afectado a una amplia mayoría de los edificios y se traduce, a primera vista, en un lavado de cara casi general[2]. A día de hoy, con una gran proporción de los edificios *Altbau* ya "saneados", las fachadas grises, los patios descuidados y los balcones ruinosos han dejado de ser la norma en el barrio. Y lo mismo ocurre con buena parte de los *Plattenbauten*, cuya monotonía se ha visto paliada por el nuevo colorido de las fachadas o por la aparición en ellas de balcones, flores y sombrillas. Pero, más allá de los aspectos estéticos, también se ha introducido un nuevo estándar de confort en gran parte de las viviendas de Friedrichshain con la instalación de sistemas de calefacción central, aislamientos contra el frío y la humedad, ascensores, equipamientos sanitarios, etc. Junto con estas modificaciones de las viviendas ya existentes, la *Sanierung* se ha extendido también el uso residencial a espacios que anteriormente tenían otros fines, como las buhardillas, hoy convertidas en áticos muy preciados (*Dachgeschoße*), o las fábricas y talleres que ocupaban algunos *Hinterhäuser*, reconvertidas ahora en viviendas tipo *loft* (*Fabriketagen*). Por último, fuera del ámbito propiamente residencial, la *Sanierung* se ha aplicado también a algunas infraestructuras, como escuelas y guarderías, y también a los espacios públicos de calles, plazas y parques.

Es importante destacar que, dada la gran escala a la que se ha intervenido, los vecinos coinciden en señalar la relevancia de la *Sanierung*, pero no todos

[1] El término ha sido importado de la República Federal, mientras que en la RDA se hablaba de *Rekonstruktion*. Así pues, también en el plano lingüístico puede afirmarse que la *Sanierung* viene del Oeste.

[2] Esto no significa, no obstante, que no persista todavía una minoría de edificios que no han sido modificados. Según los expertos a quienes consulté, este tipo de situaciones se debe a diversos obstáculos con los que puede topar el proceso. Si bien la aclaración de las relaciones de propiedad fue la principal dificultad en un primer moemnto, hoy apenas encontramos confusiones en este sentido, aunque sí hay, en ocasiones, "comunidad de herederos" (*Erbengemeinschaft*) que no se ponen de acuerdo con los planes de rehabilitación. En otros casos, los funcionarios afirman que el retraso de la intervención se debe a que los propietarios no profesionales carecen de la iniciativa necesaria para emprender el proceso. Y también las herramientas estatales para proteger a los inquilinos pueden haber disuadido a algunos propietarios, reticentes a emprender el proceso administrativo y a asumir las obligaciones que se les imponen. De este modo se han perpetuado las malas condiciones de habitabilidad en algunos edificios.

hacen la misma valoración del fenómeno. Para algunos, como los simpatizantes de la *alternative Szene*, Friedrichshain ha perdido el encanto *underground* y los espacios de libertad que tan atractivos les resultaron en los años noventa:

> *Cuando llegué, la mayoría de los edificios estaban realmente hechos polvo. Lo cual era… Me gusta, de verdad. Me gusta ese tipo de edificios porque todavía… parecían personas viejas. Eso significa que en ellos veías la vida. Y eso ha cambiado realmente. Quiero decir que ahora parecen modelos. Quizá pueda describirse así*[3].

Para otros, como algunos habitantes antiguos del barrio, la *Sanierung* ha traído consigo el extrañamiento provocado por la avalancha de nuevos vecinos, así como una revalorización de las viviendas y un alza de los alquileres que no todo el mundo ha podido soportar:

> *Entretanto han alquilado un piso allí muchos ciudadanos de los antiguos 'Länder'* [de Alemania del Oeste], *porque se lo pueden permitir. Los miro un poco raro porque sé que la gente normal que vivía allí, los más viejos, han muerto, y los normales como yo ya no vienen porque se ha vuelto demasiado caro*[4].

Pero también son numerosos quienes opinan que el esfuerzo económico y las molestias de las obras han valido la pena, dado que Friedrichshain es hoy un lugar menos tenebroso que ha recuperado su vitalidad económica y que atrae a jóvenes profesionales y familias con niños. Tal discurso es compartido por los responsables públicos, por los empresarios y profesionales implicados en la *Sanierung* y también por algunos de los vecinos que han observado el proceso:

> *Creo que ha sido una cosa positiva. Muchas viviendas han sido rehabilitadas. En tiempos de la RDA nunca había dinero para eso, los alquileres eran muy bajos, todo el mundo se los podía permitir. Pero hoy las viviendas están mejor equipadas, más lujosas. Las fachadas están más bonitas. Después de la caída del Muro se plantaron árboles en las calles*[5].

Los recién llegados, por su parte, expresan su satisfacción ante los atractivos de unas viviendas *Altbau* rehabilitadas cuyos alquileres, de momento, no

[3] Holger, de unos treinta y cinco años, activista y habitante de un *Hausprojekt* (6-10-05).
[4] Thomas, antiguo ciudadano de la RDA de unos cuarenta años, que consiguió un piso en la Karl-Marx-Allee poco después de la unificación (19-01-07).
[5] Frau Friedmann, pensionista de unos cincuenta años, vecina de Stralau desde hace dos décadas (2-11-06).

alcanzan los niveles usuales en otras zonas de la ciudad. Además, tal y como señala Zukin (1987), vivir en un lugar como Friedrichshain permite a esta población incorporarse a un modo de vida basado en el consumo cultural en la *Innenstadt*:

> *Berlín se ha vuelto extremadamente atractivo, no sólo para los alemanes occidentales, sino para jóvenes de toda Europa. Simplemente porque aquí hay un panorama musical y artístico muy interesante. Eso ha cambiado totalmente la ciudad*[6].

Y tampoco falta quien aprueba la rehabilitación reconociendo, al mismo tiempo, que la escasez de la financiación pública ha podido suponer un problema:

> *Absolutamente positivo. Las casas de Boxhagener Platz... ¡Dios mío! Te podía caer un balcón en la cabeza. Las casas están rehabilitadas, aunque no siempre a favor de los inquilinos. Eso está claro. Pero ¿cómo se iba a hacer si no? Las arcas de la financiación pública están vacías.*[7]

Ante estas evaluaciones tan dispares, en el presente capítulo me propongo observar más de cerca los efectos de la *Sanierung,* tal y como se ha planteado en Berlín Este, sobre los edificios residenciales de Friedrichshain y, de un modo más específico, sobre las condiciones en que los vecinos del barrio se aprovisionan de vivienda.

Pero, antes de pasar a estas cuestiones, me parece importante trazar algunas distinciones terminológicas. Por más que la palabra *Sanierung* se use común e indistintamente para referirse a intervenciones muy variadas, en círculos expertos –administrativos, jurídicos, empresariales- se suele distinguir entre aquellas medidas encaminadas al mantenimiento (*Instandhaltung*) de los edificios o las viviendas y aquellas otras que buscan mejorarlas mediante la modernización (*Modernisierung*) de su equipamiento. Así, por ejemplo, Maria, una ingeniera que ha gestionado numerosos proyectos de rehabilitación, explicaba que la *Sanierung* "normal" –el mero mantenimiento- consistiría en pintar, renovar las ventanas y, en general, en aquellas actuaciones de poca envergadura que tienen por objetivo conservar la vivienda en buen estado. A

[6] André, fotógrafo de unos treinta y cinco años, recientemente instalado en una vivienda de propiedad en las inmediaciones de Traveplatz (24-01-07).
[7] Frau Müller, maestra jubilada llegada de Alemania occidental para reunirse con sus hijos e instalarse en una vivienda de una cooperativa.

ello contraponía otras tareas que asociaba a la *Modernisierung*, como la actuación sobre la gestión y uso de la energía en la vivienda, el aislamiento de las paredes, la mejora de las ventanas o los cambios importantes en el tejado o en el sótano. Estas medidas implican una revalorización de la vivienda y, en muchos casos, su reorientación hacia segmentos específicos del mercado, como el de los inmuebles de propiedad, las viviendas con elementos de distinción (Bourdieu 1988) -como pueden ser las vistas privilegiadas de los áticos o la decoración monumental de las fachadas[8]- o los pisos adaptados para personas con problemas de movilidad.

Por supuesto, la frontera entre ambos conceptos es extremadamente ambigua, pero ello no le resta importancia. Todo lo contrario, dado que en su delimitación se dirimen cuestiones tan cruciales como el valor de la vivienda en el mercado, es decir, su precio de venta o alquiler. En condiciones teóricas, ese valor debería mantenerse o aumentar según se trate, respectivamente, de medidas de mantenimiento o de modernización. También tiene relación esta delimitación conceptual con el juego de responsabilidades que se atribuyen mutuamente el arrendador y el inquilino. En efecto, según la legislación, el mantenimiento de una vivienda o edificio es responsabilidad del propietario[9], que tiene obligación de conservar a lo largo del tiempo unas condiciones de habitabilidad "acordes con la actualidad". Esto suele distinguirse de aquellas intervenciones encaminadas a mejorar los equipamientos de la vivienda, tales como la adición de ascensores o dobles ventanas. En lugar de conservar el valor de la vivienda, se trata entonces de aumentarlo.

Es cierto, por otra parte, que incluso la consideración de lo que representa una mejoría suscitará opiniones discordantes. Por ejemplo, tanto Inge como Hans, habitantes de viviendas *Altbau* no rehabilitadas, se decían satisfechos con sus estufas de carbón porque preferían el tipo de calor que estas generan al de los radiadores de gas -Inge tenía alguno pero nunca lo había usado-, y no

[8] Desde el punto de vista del propietario, no obstante, la inclusión de un edificio en el catálogo oficial de monumentos puede limitar la rentabilidad de la inversión, dado que entonces ha de atender a algunas obligaciones de conservación impuestas por las autoridades.

[9] El punto ciego de esta disposición legal está constituido, como he mencionado anteriormente, por las "reparaciones de embellecimiento" (*Schönheitsreparaturen*), tales como el pintado de las paredes, el barnizado de los suelos u otras medidas de poca envergadura, que corren a cargo del inquilino.

les importaba tener que acumular el combustible en el sótano e ir transportándolo hasta el piso a lo largo del invierno[10].

En todo caso, quienes deciden en realidad qué tipo de equipamiento es más moderno –y por tanto deseable- son los propietarios, los responsables comunales y, en caso de disputa, los tribunales. Vemos cómo se construye este tipo de argumentos de autoridad, por ejemplo, en un informe elaborado en 2005 sobre la situación en el Samariterviertel, una de las áreas de rehabilitación del barrio. En el informe se considera que una vivienda está equipada "según los estándares actuales" si tiene calefacción moderna y baño, con independencia de otros elementos que podrían contemplarse[11]. La idea de unos "estándares actuales" se construye sobre la base de una determinada representación sobre cuáles han de ser las prestaciones básicas, justificables, legítimas de una vivienda en Friedrichshain y en Berlín hoy en día. Tal representación se construye contraponiendo lo necesario, lo adecuado, a lo obsoleto, que mucha gente identifica con las características típicas de las viviendas de la RDA:

> Anna: *Era una casa barata, renovada pero no tan guay, no tan moderna. Renovada lo básico: calefacción de gas. La gente que había venido a ver el piso, todos decían que era muy RDA. La decoración, todo empapelado… Cuando entramos… ¡Tú no viste los racimos de uva* [del empapelado] *del pasillo, cuando llegaste acabábamos de pintarlos de color blanco!*
>
> P: *¿Habían hecho algún tipo de reformas?*
>
> Anna: *Yo creo que lo único es que habían juntado dos pisos para hacer uno. Pero puede que casi todo estuviera en estado RDA. Había unos techos muy bajos, de madera, el baño era horrible, el techo bajo, empapelado muy*

[10] Es difícil determinar en qué grado Inge y Hans, ambos nacidos en la RDA, hacen de la necesidad virtud con estas afirmaciones, dado que ambos tienen un poder adquisitivo que no les permite demasiado margen de elección en el mercado inmobiliario. Hans, de unos cincuenta años, está desempleado, e Inge, de algo más de treinta, vive largas temporadas del subsidio o con becas de investigación. En esas circunstancias, ambos hacen una apuesta consciente por un estilo de vida austero y les gusta hacer uso de su imaginación y habilidades manuales para mantener y mejorar sus viviendas, en las que viven desde hace años, con pocos medios económicos. Además, sobre todo en el caso de Inge, este comportamiento está impregnado de una postura política y ecologista que surge de su incomodidad con el capitalismo imperante.

[11] En ese mismo informe, además, deja de contemplarse una situación ya muy minoritaria aunque todavía presente en esa zona del barrio: la presencia de retretes compartidos entre los vecinos.

> *cutre, con unos fluorescentes. El otro baño también cutrísimo. Yo creo que los baños eran RDA total*[12].

En contraposición con la idea de lo necesario, lo que definiría la adecuación de una vivienda a las necesidades de sus habitantes, encontramos una y otra vez la idea del lujo, que englobaría aquellos elementos de una vivienda que van más allá de la mera funcionalidad y que pretenden distinguirla del resto. Para un propietario, introducir tales elementos en un edificio constituye una inversión que más adelante habrá de producir beneficios. Encontramos indicios de ello en la publicidad de las promociones inmobiliarias prestigiosas, como la monumental Max-Kreuziger-Schule, antigua escuela hoy reconvertida en edificio residencial, o el complejo de la Karl-Marx-Allee después de su rehabilitación:

> *Karl-Marx-Allee: la milla histórica de Berlín – el domicilio con un no sé qué y con "Alex"* [Alexanderplatz] *al alcance de la vista. Por ejemplo: oficina de 700 a 1400 m2, entrada imponente, distribución moderna, acabados específicos para el usuario, condiciones adecuadas. ¿Es usted único? La 'Allee' también. ¡Marque usted tendencia!*[13]

Pero también aparece la cuestión del lujo negativamente connotado –bajo el término *Luxusmodernisierung*- en el discurso de los movimientos sociales que son críticos con la transformación del barrio y la conversión de las viviendas en objetos de inversión, en lugar de buscar con ellos la satisfacción de las necesidades de los actuales residentes (Skifter Andersen 1998). Si bien la acción estatal busca limitar este tipo de rehabilitaciones mediante la regulación de los permisos de obras, su poder en este sentido es escaso a la hora de la verdad:

> *El Tribunal Federal Administrativo ha dejado abierto que podamos denegar determinadas 'Luxusmodernisierungen' que se sitúan por encima de los estándares normales (ascensor, balcones), para mantener bajos los costes. Pero el baño y la calefacción no se pueden prohibir, y entonces se reúne uno con el propietario y él quiere construir una vivienda en la buhardilla, y*

[12] Anna describe cómo se encontraron el piso de la Dolziger Straße antes de entrar a vivir en él (27-02-07). Ella y su compañero pactaron con el propietario la entrega del piso en esas condiciones y dedicaron un esfuerzo considerable a renovarlo ellos mismos, eliminando los falsos techos, el papel de las paredes y la pintura que cubría el suelo de madera.

[13] Publicidad aparecida en la guía *Friedrichshain-Kreuzberg. Ein Wegweiser durch den Bezirk (2002-2003)*.

> *entonces viene el ascensor. O los balcones dan al Norte y con la 'Sanierung' quiere ponerlos hacia el Sur. Y por ello el inquilino Müller tiene que pagar cuatro euros* [por metro cuadrado][14].

Topamos aquí de nuevo con la definición resbaladiza de lo que constituye o no una vivienda "adecuada" para cada persona o grupo doméstico, y también con la disyuntiva entre la concepción de los bienes inmobiliarios como elementos del sustento, del aprovisionamiento cotidiano, o bien como objetos de inversión más o menos especuladora. En todo caso, está claro que incluso las rehabilitaciones menos ambiciosas han incluido algún elemento estético, como los dibujos decorativos de las fachadas, que podría considerarse superfluo desde el punto de vista estricto de las necesidades materiales de sus habitantes[15]. Por otro lado, las rehabilitaciones más rentables para los inversores no siempre son las que introducen elementos de lujo, dado que, cuando se opera en determinados lugares y segmentos del mercado, puede ser preferible evitar las viviendas vacantes y los impagos a obtener un gran margen por cada vivienda. Así, únicamente cuando el edificio se encuentre vacío, o cuando interese ahuyentar a unos inquilinos actuales con poco poder adquisitivo, resultará rentable una inversión que equipe las viviendas por encima de los estándares usuales en su entorno.

Por otra parte, conviene advertir también que, pese a que el modelo dominante y más visible de *Sanierung* es aquel que ha afectado a edificios vacíos de manera integral, también han sido frecuentes en Friedrichshain las actuaciones parciales que no han requerido la marcha de los inquilinos. Así, por ejemplo, en el edificio *Altbau* de Hans, el propietario sólo emprende mejoras cada vez que una vivienda queda vacía, sin afectar al resto de vecinos. Y otra posibilidad es que las actuaciones se produzcan en presencia de los inquilinos, como ha ocurrido en numerosos *Plattenbauten*. Por ejemplo, en casa de Frau Baumann se colocaron balcones mediante la adición de una estructura externa a la fachada; en el edificio de Charlotte se hicieron modificaciones estructurales como el aislamiento de las fachadas y la eliminación del amianto, se añadieron ascensores y se arreglaron baños y cocinas; y en casa de Herr Berge y Frau Brand se embaldosó el baño y se

[14] Técnico de ASUM, 21-02-07.
[15] Véanse varios ejemplos en las fotos incluidas en el Anexo.

modificó la distribución de la cocina, el salón y la terraza. También la cooperativa de Lichtenberg propietaria del bloque de Frau Fliege decidió actuar de forma gradual:

> *La cooperativa no ha rehabilitado de golpe, sino primero las viviendas por dentro, porque si no tendrían que pedir muchos créditos y eso sería caro. Tendrían que cargar los intereses a los inquilinos. Es más justificable que hagan las cosas una detrás de otra, siempre que tengan suficiente con los alquileres. Eso me resultó simpático. Yo misma actúo más bien así en la vida. No quiero algo por lo que tengo que pagar, algo que me hace daño, sólo por tenerlo antes. Así que no me molesta que las casas sean así. Lo importante es que el interior esté bonito y en el mejor estado técnico. Eso fue decisivo. Eso es lo que me gustó de esta idea de cooperativa. Y hasta ahora parece que es así. Las fachadas no las hacen hasta el año que viene*[16].

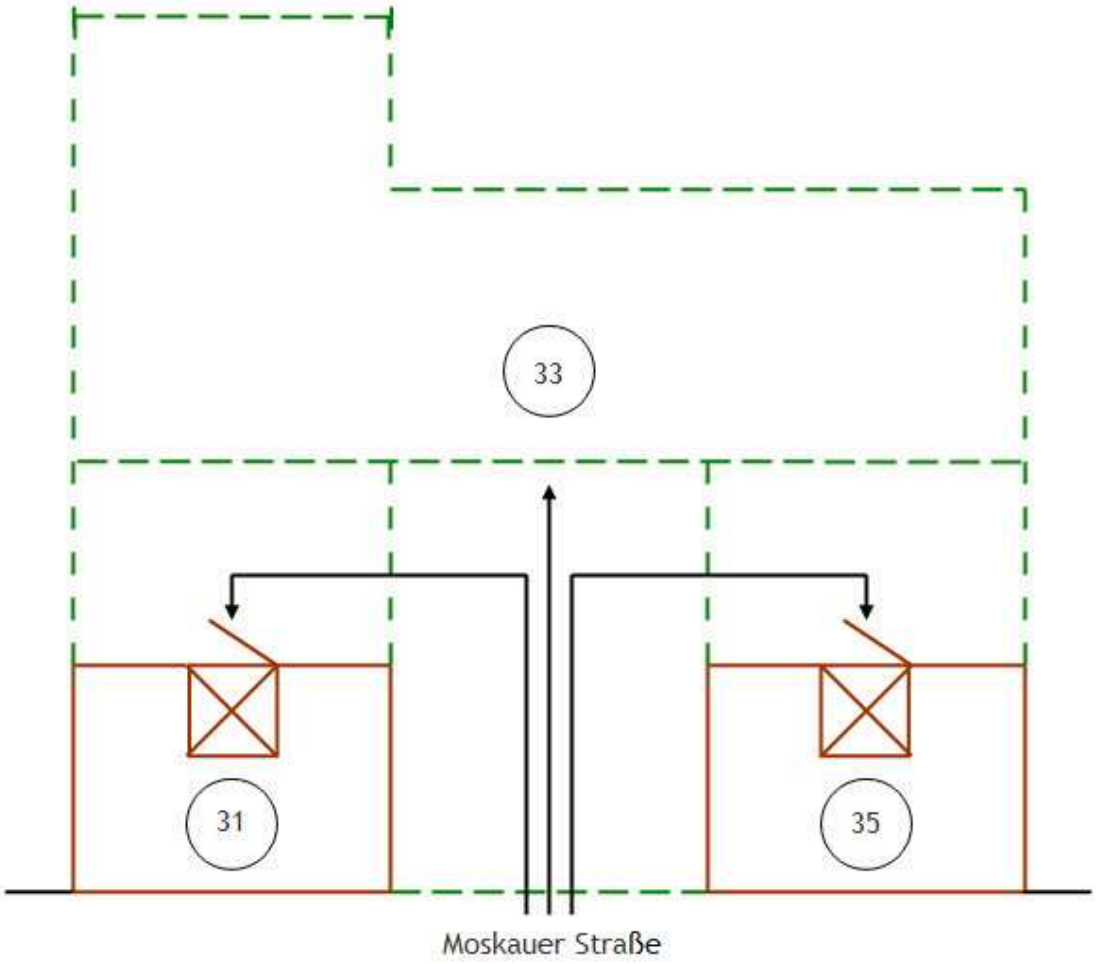
Aclaradas estas cuestiones, paso a dar cuenta de las especificidades del proceso de *Sanierung* en el escenario de esta etnografía. Para situar la cuestión comienzo, como es habitual, por la descripción de un caso concreto.

E.1. Un caso: Moskauer Straße 31 y 35[17]

Los números 31 y 35 de la Moskauer Straße son dos edificios iguales, con quince viviendas cada uno -cinco pisos contando la planta baja, tres vecinos en cada planta- construidos en 1957. Las viviendas tienen entre 50 y 60m2 y son de dos habitaciones. Se encuentran en una única parcela hoy dividida en tres partes. La porción correspondiente al número 33 no está edificada. A los edificios de la 31 y la 35 se accede a través de un paso común situado entre ambos, dado que tienen la entrada en el lado opuesto a la calle:

[16] 9-01-07.
[17] Utilizo una dirección ficticia para dificultar la identificación de los edificios concretos. He reconstruido el caso a partir de documentación sobre la casa que se encuentra archivada en la administración del distrito y también de una entrevista con el responsable de ASUM que gestionó personalmente esa rehabilitación.

E. Fig.1. Esquema de las parcelas de la Moskauer Straße 31-33-35



El diseño constructivo dominante en los años cincuenta, salvo contadas excepciones, no difería demasiado del aplicado a los edificios *Altbau* de la preguerra, si bien la situación de escasez y precariedad obligaba a construir viviendas de calidad deficiente, con paredes finas y materiales baratos. En efecto, un observador no experto no diferenciaría estas construcciones de las *Mietkasernen* de finales del s.XIX o principios del XX, hoy convertidas en objeto de deseo para los inversores y para los nuevos residentes que vienen a instalarse en el barrio. La Moskauer Straße se encuentra, sin embargo, algo retirada del entorno de la Simon-Dach-Straße y, en general, de las zonas de mayor atractivo en la actualidad. La Warschauer Straße marca una frontera al Oeste de la cual no han llegado tan rápido el comercio, la hostelería ni los nuevos residentes. Por ello, las transformaciones están siguiendo allí un ritmo más lento que en el cuadrante Sudeste de Friedrichshain.

A partir de 1990, los edificios fueron administrados por la inmobiliaria comunal (la *WBF*) durante un período en que únicamente se restauraron los balcones. Algunas viviendas disponían de calefacción de gas, ya fuera general o mediante calefactores en determinadas estancias, mientras que en otras se seguía utilizando la calefacción con estufa de carbón. Por lo general, los vecinos eran personas mayores procedentes de la RDA. En 2006 había todavía dos personas que habían vivido allí desde la construcción. Los edificios acogían también a algunos vecinos que habían sido desplazados por la rehabilitación en otros lugares del barrio.

Más tarde, los dos edificios pasaron a manos privadas. Alrededor de 2004, el propietario del número 31, afincado en una ciudad del Oeste de Alemania, contrató a una empresa de Berlín para que iniciara la rehabilitación. Ignorando los cauces legales y el procedimiento administrativo previsto específicamente para aquella zona, que forma parte de un área de rehabilitación (*Sanierungsgebiet* Warschauer Straße)[18], los representantes de la propiedad comenzaron a amedrentar a los inquilinos con el fin de que desalojaran el edificio antes de las obras. De este modo pretendían simplificar y abaratar el proceso, para así no tener que respetar las necesidades y los derechos adquiridos por los residentes y, tras las obras, poder atraer a nuevos inquilinos dispuestos a pagar un alquiler mayor. Con esta intención anunciaron un aumento súbito del alquiler: de 164 a 425 euros. Al tratarse de personas mayores y apenas familiarizadas con el sistema legal de la República Federal, las amenazas tuvieron efecto sobre varios vecinos, que fueron abandonando el edificio. Sin embargo, algún otro buscó asesoramiento en la oficina de ASUM, la entidad mediadora entre propietarios e inquilinos en las áreas de rehabilitación. De este modo la administración comunal detectó las prácticas abusivas e instó al propietario a que solicitara permiso para las obras. Con ello se beneficiaría, además, de los servicios de mediación y asesoría ofrecidos por ASUM, como también de las ventajas fiscales previstas. En aquel momento ya no estaban disponibles las subvenciones directas que se habían otorgado a los propietarios durante los años noventa.

[18] Veremos lo que esto implica en las páginas siguientes.

Siguió un período en que el propietario parecía no reaccionar. Por ello, en julio de 2005, los inquilinos recibieron una carta de ASUM en la que se les recomendaba que no firmaran el "acuerdo para la rehabilitación" (*Modernisierungsvereinbarung*) dado que no se estaban siguiendo los cauces legales. En septiembre del mismo año, ASUM convocó una asamblea de inquilinos con el fin de atender sus inquietudes.

Por fin, a finales de 2005, el propietario se decidió a prescindir de los servicios de la empresa subcontratada y solicitó el permiso para la rehabilitación a la administración del distrito. Sin embargo, su aprobación quedó condicionada a que se incluyera en el proyecto el edificio del número 35, dado que, a efectos legales, las dos fincas seguían figurando como parte de una misma parcela. Los propietarios se pusieron de acuerdo y presentaron en mayo de 2006 una nueva propuesta global bajo la dirección de una empresa de desarrollo de proyectos perteneciente al propietario del número 31. Dado que existía un cierto peligro de que no lograran afrontar los gastos en un breve espacio de tiempo, ASUM recomendó que se establecieran tres fases: una primera afectaría al número 31, seguiría una pausa de recuperación con duración flexible y, por último, se afrontaría la rehabilitación del número 35. Pero el curso de los acontecimientos se aceleraría y la intervención en el segundo edificio comenzaría incluso antes de que se terminara con el primero.

En el momento de la solicitud del permiso había entre ambos edificios quince viviendas vacías, la mitad del total. A finales de junio de 2006 se firmaron los acuerdos para la rehabilitación (*Modernisierungsvereinbarungen*) entre cada inquilino y la propiedad. En el marco del "plan social" trazado por ASUM se acordó que, durante las obras en uno de los edificios, los vecinos que desearan regresar posteriormente a sus casas pudieran alojarse en las que quedaban vacías en el otro, con lo que se reducían las molestias para ellos. A esta posibilidad se acogieron tres familias que deseaban volver más tarde a su vivienda original. Los inquilinos ancianos o con problemas de movilidad recibieron asistencia durante la mudanza, y a varios de ellos se les ofreció la posibilidad de sustituir permanentemente su vivienda (en los pisos segundo y tercero del número 35) por alguna de la planta baja del número 31, dado que

no estaba prevista la instalación de ascensores y tenían dificultades para subir las escaleras. En efecto, había varios octogenarios y personas enfermas.

No todos los inquilinos se acogieron a la posibilidad de regresar a sus viviendas. Muchos prefirieron marcharse definitivamente en aquel momento. Si lo deseaban, contaban también con la ayuda de ASUM para la búsqueda de otro piso. Dos familias encontraron así alojamiento en otro lugar de Friedrichshain, y tres fuera del barrio. Otras dos prefirieron organizarse por su cuenta. Uno de ellos negoció una indemnización directamente con el propietario y buscó otra vivienda no rehabilitada en el mismo Friedrichshain, como ya había hecho con anterioridad. La otra persona, una mujer viuda, abandonó Berlín para reunirse con sus parientes en una ciudad cercana.

ASUM negoció también en el terreno del precio de los alquileres y logró que el propietario se comprometiera, por escrito e individualmente, a fijar unos máximos, pese a que por aquel entonces ya no estaban en vigor las limitaciones globales para toda el área de rehabilitación (*Mietobergrenzen*). Los aumentos del alquiler para el número 31 se fijaron del modo siguiente:

E. Fig.2. Alquileres antes y después de la rehabilitación de la Moskauer Straße 31

			antes			después		
		situación	neto	Betriebs-kosten*	**TOTAL**	neto	Betriebs-kosten**	**TOTAL**
p. baja	Izda.	habitado	164,12	76,12	**240,24**	302,50	110,00	**412,50**
	Centro	vacante	--	--	**--**	280,50	102,00	**382,50**
	Dcha.	vacante	--	--	**--**	299,75	99,00	**398,75**
1º	Izda.	habitado	200,28	76,93	**277,21**	302,50	110,00	**412,50**
	Centro	habitado	207,20	77,70	**284,90**	294,25	107,00	**401,25**
	Dcha.	se marcha	ND	ND	**ND**	310,75	113,00	**423,75**
2º	Izda.	habitado	198,12	76,69	**274,81**	302,50	110,00	**412,50**
	Centro	se marcha	ND	ND	**ND**	294,25	107,00	**401,25**
	Dcha.	habitado	204,32	79,11	**283,43**	310,75	113,00	**423,75**
3º	Izda.	habitado	206,85	79,87	**286,72**	302,50	110,00	**412,50**
	Centro	vacante	--	--	**--**	294,25	107,00	**401,25**
	Dcha.	vacante	--	--	**--**	310,75	113,00	**423,75**
4º	Izda.	habitado	168,13	77,98	**246,11**	302,50	110,00	**412,50**
	Centro	vacante	--	--	**--**	310,75	113,00	**423,75**
	Dcha.	habitado	202,79	84,96	**287,75**	310,75	113,00	**423,75**

* No incluye calefacción ni agua caliente
** Incluye calefacción y agua caliente
ND Datos no disponibles

Fuente: Documentos facilitados por la administración del distrito Friedrichshain-Kreuzberg

Las obras del número 31 comenzaron en agosto de 2006 y las viviendas se terminaron en primavera del año siguiente, a falta de completar otras partes de edificio como los sótanos, el patio o la fachada. En aquel momento, el número 35 se encontraba ya prácticamente desalojado. Las obras eran inminentes y se esperaba que duraran hasta el otoño de 2007.

E.2. La *Sanierung* en Friedrichshain

Durante los años 90, la confusión acerca de las relaciones de propiedad, junto con la perspectiva de un aumento demográfico derivado de la recuperación de la capitalidad federal, propició una revalorización rápida de los bienes inmobiliarios, convirtiendo a Berlín Este en un mercado emergente. Fue así como aparecieron en el barrio los primeros inversores y se disparó el interés

por comprar y rehabilitar los edificios (Strom 1996, Strom y Mayer 1998). Se multiplicaban las historias como esta:

> *El piso fue rehabilitado después de la caída del Muro. Una gran sociedad, que después entró en bancarrota como es tan habitual, compró la vivienda, la convirtió en vivienda de propiedad y la vendió como objeto de inversión. Sobre la calidad del piso solamente modificaron las ventanas y los desagües. Es normal, tras 40 años hay que rehabilitar. También cambiaron los sanitarios y renovaron la calefacción. Se hicieron reparaciones: en la fachada se ve que los azulejos de la Strausberger Platz son nuevos. Es normal tras 40 años. El inmueble se rehabilitó con la ayuda de subvenciones porque está protegido como monumento. Por eso los inversores consiguieron ventajas fiscales. Un dentista compró toda nuestra escalera*[19].

Apenas repartidas las competencias y establecida la nueva estructura política y administrativa de la ciudad, la mecánica del mercado comenzaba a conjugarse con la acción estatal para resultar en una considerable transformación del barrio[20].

Los años 1993 y 1994 marcaron un punto de inflexión para todo Berlín Este con la declaración de 22 *Sanierungsgebiete*[21], tres de ellos en la mitad oriental de Friedrichshain: Samariterviertel, Traveplatz-Ostkreuz y Warschauer Straße[22]. Estas tres áreas, que comprendían casi exclusivamente edificios *Altbau*, estaban destinadas a recibir la mayor parte de la intervención estatal. Su delimitación siguió a unas investigaciones preparatorias (*vorbereitende Untersuchungen*) que también habían comprendido dos zonas finalmente descartadas: en torno a la Petersburger Straße y a Boxhagenerplatz[23]. Además, las propias áreas de rehabilitación fueron recortadas de acuerdo con criterios presupuestarios, dejando fuera algunas manzanas sueltas que no se

[19] Thomas, habitante de la Karl-Marx-Allee desde principios de los años noventa (19-01-07).
[20] El alcance de la rehabilitación –sólo hasta el año 2002- puede apreciarse en el mapa del Anexo III.
[21] Los 22 *Sanierungsgebiete* comprendían 80000 viviendas y una superficie de 800 ha. Hasta 2005 se renovaron 41300 viviendas, 28300 de forma íntegra [Fuente: *Wohnungsmarktbericht 2005*].
[22] Veánse los planos en el Anexo III.
[23] De hecho, el Magistrat (municipalidad de Berlín Este) había declarado en 1990 58 "áreas de investigación" para luego, en 1991, reducir la cifra a 27 "investigaciones preparatorias". Estos estudios se enfrentaron con la dificultad de tener que plasmar una realidad extraordinariamente fluctuante tanto en lo que se refiere a la propiedad de los edificios como a sus condiciones materiales y de ocupación [Fuente: *Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Warschauer Straße,* September 1993].

consideraron tan necesitadas de intervención[24], así como aquellas partes que previsiblemente atraerían las inversiones sin necesidad de más incentivos, como las casas que daban directamente a una arteria como la Frankfurter Allee[25].

Las investigaciones preparatorias habían detectado carencias constructivas que afectaban negativamente a las condiciones habitacionales en el barrio. En lo que posteriormente sería el *Sanierungsgebiet* Warschauer Straße, al que pertenecen los dos edificios de la Moskauer Straße cuya historia he referido, la mayor parte de los edificios eran *Altbau*[26] y sólo algunos de ellos habían sido parcialmente modernizados en los años setenta[27]. La zona se caracterizaba por una presencia fuerte de industrias y talleres en los patios interiores, por la falta de zonas verdes e infraestructuras públicas, así como por el predominio de pisos pequeños, de una o dos habitaciones[28]. La mayoría de viviendas tenía calefacción de carbón y menos de la mitad disponían de ducha o bañera[29]. La propiedad de muchos edificios estaba pendiente de aclaración. De momento, la *Wohnungsbaugesellschaft* Friedrichshain, que se ocupaba de administrarlos, no emprendía la rehabilitación. Entre los vecinos abundaban las personas con pocos ingresos y amenazadas de desempleo. Por ello, el informe concluyó alertando del peligro de una revalorización exagerada del suelo y de un alza de los alquileres que expulsara a la población en situación más precaria.

---

[24] Aunque los datos que he reunido son contradictorios en este sentido, es posible que se descartaran también algunos de los bloques que habían experimentado alguna intervención en los últimos años de la RDA.

[25] Los *Sanierungsgebiete* se sustentan, como vemos, sobre una lógica espacial: se pretende estimular la transformación de un área concreta en la que se detectan carencias variadas. No he observado un cuestionamiento sistemático de la pertinencia de esta forma de abordar la *Sanierung* ligada al espacio. Únicamente he oído a los funcionarios y profesionales denunciar el efecto electoralista que se deriva de concentrar los recursos en un área, la arbitrariedad de su delimitación, la desigualdad que esto genera en términos sociales o, más en general, la fuerte dependencia de la iniciativa empresarial y la inadecuación de una figura legal y administrativa, el *Sanierungsgebiet*, ideado para abordar situaciones muy distintas de las del actual Berlín Este. Smith (1999:177) también recoge esta última crítica entre los funcionarios de Leipzig.

[26] El 93% del total [Fuente: *Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Warschauer Straße*, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Planungsgruppe WERKSTADT, September 1993].

[27] En concreto, según el estudio, el 35% de las viviendas se encontraban en mal estado, la mayoría de ellas concentradas en las mismas manzanas. Las *Vorderhäuser* solían estar mejor conservadas que las demás partes de los edificios.

[28] Un 84%.

[29] El 56,4% y el 46,3% respectivamente.

Pero, más allá de estas advertencias, parecía existir unanimidad acerca de la necesidad y la oportunidad de la *Sanierung* en Friedrichshain. Como señala Holm (2006a:13), la rehabilitación urbana en los años 90 se presentaba como un proceso natural y despolitizado. En tal discurso pesa la comprensión la *Sanierung* como una empresa central para el desarrollo y la regeneración urbana por parte de las autoridades públicas, y también los intereses empresariales asociados al flujo de capitales que, procedentes tanto de Alemania occidental como del extranjero, ha desembarcado en Berlín desde la unificación. Para Holm (2006a:78, 2006b), el modelo de *Sanierung* aplicado en Berlín Este a partir de los años 90 es en apariencia una transposición del que ya se había ensayado en Berlín Oeste en los años 70 y 80: la llamada "renovación urbana cuidadosa" (*behutsame Stadterneuerung*) que, en buena medida como consecuencia de la oposición ciudadana, había sucedido a las políticas de derribo y nueva construcción practicadas en épocas anteriores (Bodenschatz 1987, Strobel 1994)[30]. El nuevo modelo, que asumía el mayor coste de intervenir de forma menos indiscriminada, logró reunir un consenso considerable, incluyendo a los movimientos sociales, en torno a la necesidad de conservar la trama urbana de los barrios y evitar la fractura de su estructura social. También fue entonces cuando se comenzó a valorar el *Gründerzeitstil*, el estilo arquitectónico de los barrios fundados en la época industrial, donde la sencillez de las *Mietkasernen* sorprendía de vez en cuando con elementos decorativos en combinación ecléctica. También se consideró que valía la pena conservar el tejido comercial y de pequeños talleres que hacía posible la mezcla de funciones y usos del espacio en cada barrio[31]. La *behutsame Stadterneuerung* preveía además la participación de los inquilinos afectados en las decisiones que iban a modificar sus condiciones de habitación. Esto era posible, en buena medida, gracias a la presencia fuerte

[30] El modelo no era exclusivo de Alemania: Elander (1995) lo describe también en Suecia.

[31] De nuevo encontramos aquí un contraste fuerte con las tendencias más célebres del urbanismo en la RDA, a las que se acusa de haber optado por la vía más barata, la demolición y nueva construcción, despreciando el valor arquitectónico y urbanístico de los barrios antiguos. En efecto, como hemos visto anteriormente, las ciudades de la RDA se desarrollaban dando la espalda a lo que se consideraban reductos del urbanismo capitalista, dando prioridad a la construcción de grandes bloques más acorde con las necesidades del momento y, en el plano simbólico, con el modelo de sociedad socialista. No obstante, también se produjeron, sobre todo en los años 80, algunas intervenciones encaminadas a la reconstrucción y mejora de las zonas *Altbau* (Friedrich-Ebert-Stiftung 1984, Buchholz 1990, Ribe y Schmädeke 1988, Staemmler 1984).

del Estado imponiendo límites a las ambiciones de propietarios e inversores, por ejemplo mediante la compra de terrenos y la imposición de un control sobre los alquileres.

El modelo de la *behutsame Stadterneuerung* llegó así al Este de Berlín, donde abundaban los edificios en mal estado, imbuido de una legitimidad casi a prueba de toda crítica, dado que se había originado en la resolución pactada de un conflicto social. *A priori,* una rehabilitación que no perdiera de vista estos criterios sociales podía responder tanto a las aspiraciones de los antiguos vecinos de las viviendas *Altbau* necesitadas de renovación como a las de los jóvenes que se habían apresurado a okupar los edificios vacíos del barrio y que, con su presencia, habían pretendido preservarlos de su inminente derribo y sustitución por nuevas construcciones. Por su parte, a quienes a partir de aquel momento llegaran al barrio en busca de una vivienda asequible con las ventajas de la *Innenstadt* berlinesa también les sería fácil inclinarse por un piso rehabilitado en esas condiciones.

Con todas esas sensibilidades en considerable sintonía, conforme se iba aclarando la situación de la propiedad de los edificios y se reencauzaba la oposición de los okupas –a la que me referiré en el próximo capítulo-, el terreno estaba aparentemente abonado para la *behutsame Stadterneuerung*. Pero, como señala Holm (2006b:115), el contexto había variado considerablemente con respecto al Berlín Oeste de las décadas anteriores. La menor disposición estatal a destinar fondos públicos, junto con los atractivos de operar en un mercado prácticamente virgen donde la rehabilitación a gran escala quedaba legitimada por el mal estado general del parque de viviendas, han dado a la iniciativa empresarial un peso decisivo en el proceso, convirtiendo a Berlín Este en lo que Holm denomina *un laboratorio de la transformación del socialismo al capitalismo, además de las nuevas políticas urbanísticas* (2006b:114). Especialmente en los últimos tiempos, el papel meramente moderador del Estado ha permitido que la *Sanierung* se ajuste cada vez más a los objetivos de sus protagonistas más destacados, los propietarios, inversores y promotores: la rapidez y la rentabilidad. Sólo en algunos casos, como el de las infraestructuras, ha sido propiamente la administración pública quien ha llevado la iniciativa de la rehabilitación. Este

papel subordinado del Estado es asumido con naturalidad por la mayor parte de actores implicados, incluidos, con alguna excepción, los funcionarios que trabajan en este ámbito.

En Friedrichshain, con la delimitación de los tres *Sanierungsgebiete*, se puso en marcha el procedimiento administrativo que había de regular la actividad rehabilitadora. En contraste con la situación en el resto del barrio, donde el mecanismo de la *Sanierung* ha dependido sobre todo de la iniciativa, el capital y los procedimientos técnicos aplicados por los inversores y profesionales de la construcción[32], la administración comunal y del distrito ha tenido un mayor protagonismo en estas áreas. No obstante, el control estatal sobre la transformación del barrio ha ido disminuyendo a medida que han desaparecido diversas regulaciones y fuentes de financiación[33]. La evolución ha sido similar a la que Holm (2006b) describe para Prenzlauer Berg, aunque algo más demorada en el tiempo. Durante un primer período, hasta el año 2000, los propietarios dispusieron de subvenciones directas para la restauración de edificios. Luego, con la desaparición de estas subvenciones, la financiación privada se convirtió en la única responsable de la rehabilitación. La administración pública centra ahora su actuación en la mejora de las infraestructuras y el espacio público tras dejar en manos privadas la rehabilitación de los edificios residenciales. Tales operaciones aún resultan atractivas para muchos propietarios, puesto que se siguen ofreciendo incentivos fiscales, asesoramiento técnico y, como veremos con detalle, servicios de mediación e interlocución con los arrendatarios que agilizan el proceso de rehabilitación.

Como consecuencia de la desaparición paulatina de la financiación pública y del control de los alquileres, la protección procurada por el *Sanierungsgebiet* a los inquilinos ha variado en grado. En la primera época, las subvenciones públicas iban unidas a la imposición de una *Belegungsbindung* sobre una

[32] Como veremos en el próximo capítulo, también se han dado casos en que los propios habitantes han renovado los edificios de forma autogestionada, practicando la denominada "autoayuda constructiva" (*bauliche Selbsthilfe*). En términos cuantitativos, no obstante, se trata de una minoría.

[33] En última instancia, está prevista la disolución de los Sanierungsgebiete una vez alcanzados los objetivos. Así ha ocurrido, por ejemplo, con el Samariterviertel a principios de 2008, donde un 90% de los edificios ya han sido rehabilitados [Fuente: www.samariterviertel.de] y se consideran suficientes las mejoras en el entorno y las infraestructuras públicas.

proporción de las viviendas, de modo que el Estado conservaba la capacidad de presentar candidatos para su ocupación, como he explicado en el capítulo C. En el caso concreto de los *Sanierunggebiete*, además de otorgarse a personas con pocos recursos, se disponía de parte de estas viviendas para el realojo de los desplazados. Estos se instalaban de forma definitiva o con la perspectiva de regresar a sus edificios originales tras las obras. Pero, en ausencia de financiación pública directa, van desapareciendo también este tipo de obligaciones, de modo que escasean las viviendas sustitutivas y ya todo depende de los compromisos que ASUM pueda arrancar caso a caso:

> *La otra opción es hacer este trato con el propietario: Sí, te quito los inquilinos, pero a cambio consigo de ti una vivienda, ha de ser una vivienda asequible… Si no, si no nos das una vivienda, no te vaciamos la casa que quieres rehabilitar. Y al propietario le va bien porque una rehabilitación en una casa llena es un conflicto*[34].

Otra herramienta para paliar el impacto social de la *Sanierung* fue durante años la imposición de alquileres máximos (*Mietobergrenzen*) para cada *Sanierungsgebiet* en su totalidad. Estos valores se iban revisando cada pocos años en función de variables como los indicadores del *Mietspiegel* o el nivel de ingresos de los habitantes de cada zona. Así, por ejemplo, en 2000 existían las siguientes *Mietobergrenzen*:

E. Fig.3. *Mietobergrenzen* en 2000 para viviendas con baño y calefacción central

m^2	Samariterviertel	Traveplatz-Ostkreuz	Warschauer Strasse
<40	8,28DM	8,06DM	8,28DM
40-60	8,02DM	7,82DM	8,07DM
60-90	7,93DM	7,69DM	8,12DM
>90	7,35DM	7,35DM	7,48DM

Fuente: Der Berliner Wohnungsmarkt 1991-2000

Con esta medida se limitaban los aumentos derivados de la rehabilitación y se pretendía impedir así la expulsión inmediata de los inquilinos más

[34] Técnico de ASUM (21-02-08).

vulnerables. Además, dado que el control tenía efecto también sobre las viviendas vacías, se mantenía su accesibilidad para un sector amplio de población. Pero luego, con la desaparición de las subvenciones, los propietarios comenzaron a mostrar su descontento, tal y como relataba este funcionario:

> *Hasta hace cinco o seis años, el Estado aún tenía un gran papel: había subvenciones. Como contrapartida, los propietarios tenían que garantizar 'Mietobergrenzen'. Y también 'Belegungsrechte'. Nosotros les damos dinero y a cambio ellos nos dan alquileres bajos y 'Belegungsrechte'. Eso funcionaba bien […]. Pero entonces dejó de haber dinero, el Estado se arruinó. Todavía había 'Mietobergrenzen', pero dinero ya no. Ahí empezó el enfado, claro. Desde entonces, el Estado ya no tiene más papel que hacer enfadar*[35].

La cuestión llegó a los tribunales y finalmente, en septiembre de 2006,

> *Ese instrumento para evitar la expulsión fue prohibido por el Tribunal Federal Administrativo. Dijeron que es legítimo formular y aplicar los objetivos sociales de la 'Sanierung', pero no por ese camino*[36].

La *Sanierung* en estas áreas preferentes se concibió desde la administración de acuerdo con unos objetivos explícitos que aparecen contemplados en un documento específico para cada área llamado "estatuto de rehabilitación" (*Sanierungssatzung*). En general incluyen poner freno al deterioro de los edificios y su adecuación a las necesidades actuales, mejorar las infraestructuras y espacios públicos, así como también, en un sentido más social, fortalecer los vínculos entre los vecinos y el barrio, frenando la tendencia a la expulsión de los más vulnerables. El espíritu de los *Sanierungsgebiete* pretendía conjugar así el desarrollo en un sentido capitalista, basado en la revalorización del barrio -y por ende de sus viviendas-, con el objetivo de minimizar el impacto negativo que tal proceso pudiera tener sobre los vecinos. Todo ello aderezado con la idea de una unión de esfuerzos entre entidades públicas y privadas –a menudo basada en *public-private partnerships*- dirigida al desarrollo y la regeneración del barrio[37].

[35] Funcionario del distrito, 10-01-2007.
[36] Técnico de ASUM, 21-02-07.
[37] En otro sentido, esta idea de una unión de esfuerzos resta trascendencia a la imposición hegemónica del modelo urbanístico occidental en el Este de la ciudad: *Se va en la dirección de que las cosas sean como siempre lo fueron en Alemania Occidental (…). Y en el Este hubo un punto en que todo fue distinto, y de repente hubo que cambiar la forma de pensar. (…) A*

Cuando se indaga un poco más sobre la dirección del cambio que se pretende, aparece en primer lugar la idea difusa de conseguir un barrio más atractivo y una mayor "calidad residencial". Esto implica una determinada representación del tipo de población que se quiere atraer. Así se explicita en los documentos oficiales:

> *El objetivo principal de la 'Sanierung' era, junto con la consecución de un estándar actual, la puesta a disposición de viviendas más grandes, adecuadas para familias*[38].

Se pretende atraer a parejas con niños y a jóvenes profesionales de clase media. Categorías que, pese a su amplitud y falta de concreción, dejan claro quién queda fuera del objetivo de la *Sanierung*: por ejemplo, los parados, las personas solas o los mayores.

Asimismo, se habla de promover la variedad y flexibilidad de la oferta inmobiliaria para adecuarse a gustos diversos. Se trata de un argumento basado en la asunción básica de que, en el mercado, los consumidores eligen libremente entre las ofertas disponibles, y que la diversidad de la oferta es un bien en sí mismo. Entrarían en esta variedad las viviendas en propiedad y otras categorías recientemente aparecidas en el barrio como los áticos o los *lofts*[39]. Sin embargo, en contraste con tanta pretensión de variedad, cada vez resulta más difícil encontrar lo que algunos, voluntaria o forzosamente, buscan en realidad: un piso barato, no rehabilitado, con calefacción de carbón y, por tanto, no tan sujeto a la tendencia al alza de los precios energéticos. Se trata de una opción que está dejando de existir en Friedrichshain, y que, además, aparece estigmatizada como una reminiscencia del pasado.

---

veces era muy difícil, pero sólo puedo decir que, en el ámbito de la construcción, experimenté como muy positiva esa época posterior a la unificación. No estábamos siempre con esos problemas, esto es el Este, esto es el Oeste. Estábamos juntos en un ámbito especializado, hemos aprendido unos de otros y todo fue bien. Dejamos a un lado las enemistades personales. Teníamos que construir algo juntos (Maria, experta en proyectos de rehabilitación procedente de Alemania oriental, 3-03-07).

[38] Fuente: *Statusbericht über den Stand der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung im Gebiet Samariterviertel*, STATTBAU GmbH, 2005.

[39] El caso más extremo que he podido registrar, expresión máxima de esa flexibilidad, es el de unos *lofts* construidos en un edificio *Altbau* rehabilitado de Treptow. El inversor ofrecía una vivienda diáfana y dejaba que el comprador determinara luego la distribución de algunos tabiques, decidiendo incluso el tamaño de la terraza.

En la práctica, este tipo de retórica oscurece, por un lado, las consecuencias de la *Sanierung* sobre los Friedrichshainer más desvalidos y, por otro, las implicaciones de un proceso de regeneración urbana mucho más desregulado y dependiente de la iniciativa privada que en épocas y contextos anteriores. Esto salta a la vista para los antiguos ciudadanos de la RDA, acostumbrados a las intervenciones de un Estado predominante sobre cualquier otro agente social, pero también para quienes han asistido a la evolución de las políticas urbanísticas y sociales en la República Federal y, en especial, en un Berlín Oeste receptor de considerables subsidios. Hasta el punto de que, como señala Holm, *las condiciones de la política de rehabilitación urbana en Berlín Este apenas han sido comparables con las experiencias de Berlín Oeste* en la década anterior (Holm 2006b:115).

El problema radica, por tanto, en la conciliación de la doble aspiración de la *Sanierung* cuando actúa sobre los edificios residenciales. Se pretende, por un lado, que un inversor privado aborde la rehabilitación movido directamente por la perspectiva de una revalorización del inmueble e, indirectamente, por las ventajas fiscales que se le concederán. Esa ha sido, sin duda, la tarea más lograda: la de incentivar y canalizar la actividad rehabilitadora por distintos medios, promoviendo estas zonas de la *Innenstadt* berlinesa como un objetivo para el capital inmobiliario. Pero, al mismo tiempo, el Estado promueve la *Sanierung* declarando el objetivo de mejorar las condiciones de vida de las personas que han de habitar las viviendas una vez rehabilitadas. El problema aquí es determinar si también forma parte del objetivo que esas personas sean las mismas que vivían allí antes. La respuesta es afirmativa si nos atenemos a lo que la administración proclamaba con la declaración de los *Sanierungsgebiete* en 1993:

> *La renovación ha de orientarse a las necesidades de los afectados. Las medidas y procedimientos de renovación se diseñarán de manera socialmente respetuosa*[40] *[…].*
>
> *También en el caso de las diferentes acciones de modernización para las áreas de renovación urbana financiadas privadamente se evitarán los efectos negativos que se oponen a los objetivos sociales y a la conservación de la*

[40] Traducción libre del adverbio *sozialverträglich*, , que podría traducirse libremente como el "socialmente respetuoso" o "respetuoso con el pacto social".

> *población del lugar; con expresiones variadas según el área, se trata de evitar:*
> *- la expulsión de los grupos de población especialmente vulnerables desde el punto de vista económico*
> *- la precipitación de procesos de segregación que resulten en un desarrollo demográfico parcial y una desestabilización de la población del área y*
> *- las dificultades individuales, especialmente para los hogares que no puedan adaptarse*
> *[…] Las medidas de renovación deben en principio permitir a los habitantes quedarse en el área*[41].

Pero, como reconocía un funcionario del distrito crítico con el proceso, la realidad resulta mucho más conflictiva:

> *El problema es que los objetivos chocan. Por un lado, los objetivos originales: la rehabilitación de los edificios. Eso se ha logrado por lo general, aunque no hay mucha diferencia con la zona de Boxhagenerplatz, donde no hay ningún 'Sanierungsgebiet'. Tras la unificación, muchos inversores se interesaron por comprar edificios aquí para modernizarlos. El problema es que los alquileres suben y la población que vivía aquí solía tener poco dinero. Se ha producido una gran transformación. Por un lado se querría rehabilitar los edificios, por otro lado que no subieran así los alquileres. Y hasta hoy no se ha conseguido resolver ese conflicto*[42].

La incompatibilidad de los objetivos urbanísticos y sociales se intenta superar buscando unos compromisos cada vez menos firmes y más *ad hoc*. Esta flexibilidad hace que el objetivo de la mejora material de los edificios tienda a imponerse porque, además de constituir una aspiración de las autoridades, responde perfectamente a los intereses de la más fuerte de las partes implicadas: la de los inversores y propietarios.

Como consecuencia de todo ello, se acaba perdiendo la perspectiva sobre qué necesidades se pretendían cubrir: ¿las de los edificios, las de los inversores o las de los inquilinos? La revalorización de las propiedades y el alza de los alquileres inclinan la balanza del lado de los dos primeros, en detrimento de la pretendida orientación al bien común[43]. Todo ello se apoya en un discurso

[41] Fuente: *Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin, 1. Februar 1993*.
[42] 10-01-07.
[43] Para expresar esto, los textos oficiales utilizan el término *Sozialverträglichkeit*.

que niega el antagonismo entre inquilinos y propietarios y que afirma la posibilidad de un equilibrio de fuerzas. En consonancia con esta postura equidistante, el Estado no sólo protege a los arrendatarios, sino que también dedica recursos a asesorar y apoyar a empresarios e inversores con el fin de incitar a su participación. En la siguiente sección me detengo sobre las implicaciones de esta equidistancia estatal.

E.3. Ante la rehabilitación: Mediaciones y estrategias

Un elemento crucial del proceso de rehabilitación en los *Sanierungsgebiete* es el papel de las instancias mediadoras entre inquilinos y propietarios que el Estado -la administración comunal y del distrito- pone a disposición. En el caso de Friedrichshain, esta tarea fue encomendada a una institución privada llamada ASUM (*Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung*), que tendría un papel protagonista en las rehabilitaciones de muchos edificios, incluso en ausencia de financiación pública, como hemos visto en la Moskauer Straße. El encargo recibido por esta organización fue el de compatibilizar el desarrollo urbanístico y la atracción de capital con la conservación de la estructura social del barrio, asesorando a los inquilinos y ofreciéndoles viviendas sustitutivas y otras compensaciones por las molestias de las obras. Los técnicos de ASUM intervienen en el momento en que el proyecto de rehabilitación presentado por un propietario recibe el visto bueno del distrito. Entonces se convoca una reunión de arrendatarios en la que el propietario o sus representantes anuncian sus planes. A continuación, se estudia la situación individual de cada vecino y se les asesora sobre las opciones de que disponen.

El contrato de alquiler se preserva si así lo desea el arrendatario, pero las modificaciones de la vivienda pueden no adecuarse a las preferencias de este. De entre todas las posibles, las únicas modificaciones que ha de aprobar expresamente el inquilino son las que afectan al plano de la vivienda (*Grundriss*). Las divisiones o uniones de pisos suelen producirse con menos

contratiempos en ausencia de ocupantes[44]. Por ello, ASUM ofrece a los afectados por la *Sanierung* que así lo deseen un alojamiento en otro lugar, que puede ser una vivienda social (con *Belegungsbindung*), habitualmente recién rehabilitada. Además, cuando se determina que el inquilino tendrá dificultades para hacer frente al traslado, por ejemplo si es una persona mayor o con movilidad limitada, se le asigna una ayuda económica para que pueda costearse el servicio. Posteriormente, los inquilinos tienen derecho a regresar o a quedarse en el piso sustitutivo (*Ersatzwohnung* o *Umsatzwohnung*) si así lo desean.

Todas estas medidas quedan reflejadas en el "plan social" (*Sozialplan*) que ASUM elabora a partir de entrevistas individuales con los inquilinos. Paralelamente, cada arrendatario suscribe con el propietario un "acuerdo de modernización" (*Modernisierungsvereinbarung*) en el que se especifica la intervención que se va a hacer en la vivienda. En ocasiones, este acuerdo refleja también el importe del alquiler posterior a la rehabilitación[45]. Así lo logró el técnico de ASUM en los edificios de la Moskauer Straße, en un intento de compensar la reciente derogación de los límites para los alquileres (*Mietobergrenzen*).

En definitiva, por la acción de estos mediadores, los inquilinos de los *Sanierungsgebiete* tienen cierta ventaja sobre el resto de vecinos del barrio a la hora de enfrentarse con un proceso de rehabilitación, ya que pueden echar mano de unos derechos más amplios que los recogidos en el *Mietrecht* convencional (Levine 2004:94). Con la salvedad de que esto sólo tiene efecto si se conocen estos derechos:

[44] Sólo he registrado un caso en que una arrendataria accedió a reducir el tamaño de su vivienda para adecuarla a su menor necesidad de espacio tras la emancipación de sus hijos, al tiempo que veía moderada la carga del alquiler. También se da el caso de que un propietario desplace a sus inquilinos por distintas partes del edificio en función de la marcha de las obras. Así, por ejemplo, cuando Max vivía en un piso compartido de la Kopernikusstraße, le afectó directamente la reforma de los baños del *Vorderhaus*. Por ello, durante el tiempo que duraron las obras, se le facilitó la llave de una vivienda del *Hinterhaus* para que utilizara el baño de allí.

[45] Hay que precisar que los acuerdos puntuales que se alcanzan sobre la limitación del alquiler difieren sutancialmente de las *Mietobergrenzen* porque sólo rigen mientras se mantenga en el piso el inquilino que lo ocupaba antes de la rehabilitación. En el caso de que la vivienda quede libre, su precio ya no está limitado. Sólo las viviendas cuya rehabilitación fue subvencionada mantienen su *Belegungsbindung* independientemente de quién las ocupe. De este modo, si bien la negociación puede favorecer la permanencia de un arrendatario en concreto, no frena el proceso más general del alza de los alquileres en el barrio.

> *La gente que vive en un 'Sanierungsgebiet' está indudablemente mejor protegida. El problema principal es: ¿por qué habrían de saberlo? De hecho hay instrumentos que protegen considerablemente los intereses de los habitantes. Pero, cuando el habitante no lo sabe y firma un contrato con alguien, o se marcha, o algo, es el derecho civil, y entonces ya está. En la práctica nunca es posible corregir algo así*[46].

Se manifiesta aquí un conflicto potencial entre los derechos reconocidos por la ley de un modo general y los acuerdos a los que pueden llegar arrendador y arrendatario en el ámbito privado. Volveré sobre esta cuestión en breve.

Antes conviene dar cuenta de las ambigüedades que presenta la postura de ASUM como instancia mediadora. Si bien las propias siglas de la institución la presentan como una "asesoría para inquilinos" (*Mieterberatung*), la realidad es que, al igual que las organizaciones análogas que han operado en otros barrios (Levine 2004:106), no toma partido por los arrendatarios de forma decidida:

> *Somos una 'Mieterberatung', pero eso no significa que el inquilino diga, quiero esto, y tengamos que aplicarlo. Sino que tenemos que encontrar un consenso entre el inquilino y el propietario. La tercera parte es el 'Land'. Poner de acuerdo a los tres es nuestra tarea*[47].

Se parte de la idea de que es posible una solución favorable para todos. De este modo se obvian las relaciones de poder que existen entre los actores, agravadas por una progresiva desregulación que va dando paso al mecanismo de la oferta y la demanda y a una contractualización de las relaciones sociales que otorga primacía a la negociación individual (Supiot 2000). Un técnico describía, con una mezcla de resignación e ironía, la situación a la que se ha llegado tras la derogación de los alquileres máximos: *Ahora es como un bazar, eso le da vidilla*[48].

Hemos visto cómo, en nombre de la eficiencia del proceso, ASUM asume la función de facilitar y agilizar el acomodo de los inquilinos fuera del edificio que se va a rehabilitar. Para ello es necesario, en ocasiones, eliminar sus reticencias iniciales, lo que acaba beneficiando al propietario dado que se acorta el plazo de rentabilización. Al mismo tiempo, con las ayudas

[46] *Mietberater* de "UBI-Kliz Mieterladen" (20-11-06).
[47] Técnico de ASUM, 1-03-07.
[48] 21-02-07.

contempladas en el *Sozialplan* y la provisión de viviendas sustitutivas se pretende que la *Sozialverträglichkeit* del proceso no se vea afectada[49]. Pero esto resulta difícil dado que, según explican los expertos del "UBI-Kliz Mieterladen", el "acuerdo de modernización" (*Modernisierungsvereinbarung*) va en detrimento de los derechos de los afectados dado su carácter contractual:

> *Ese acuerdo de modernización va más rápido y te sitúa peor legalmente que un aviso de modernización normal y corriente. Normalmente tendrían tres meses de tiempo antes de que el arrendador pudiera comenzar a rehabilitar. Pero ASUM puede acordar con los inquilinos que se empieza el mes que viene. Las cosas han ido así a menudo. Hemos hablado mucho sobre el tema. ¿Por qué "acuerdo"? ¿Por qué no "aviso"? Entonces el inquilino tendría más derechos […]. Con un aviso de modernización, el arrendador tiene que calcularlo todo y entonces yo puedo decir, un momento, yo eso no lo pago. Tiene algunas ventajas*[50].

Volvemos a topar aquí con los inconvenientes que una contractualización de las relaciones puede suponer para los inquilinos, en tanto que parte menos poderosa del acuerdo, incluso en aquellas situaciones en que les ampara la ley. Aun existiendo la posibilidad de acogerse a la legislación en un proceso judicial posterior, el hecho de haber firmado un acuerdo en lugar de haberse limitado a acusar el recibo de las intenciones rehabilitadoras del propietario les pone en una situación desfavorable, dado que, de entrada, constará su consentimiento. El hecho, sin embargo, es que la firma de tal consentimiento, que ASUM propicia y alienta, no se produce en una hipotética situación de simetría a la que ambas partes llegan en equilibrio de fuerzas. El inquilino que se encuentra en este trance encaja mal con la figura del *hombre que sabe lo que quiere y lo que es mejor para él*, y que toma decisiones racionales con el objetivo de maximizar su utilidad a través del contrato, tal y como lo formula Supiot (2000:324-325). En la realidad se constata que los inquilinos firman los "acuerdos de modernización" en ausencia de alternativas reales distintas del abandono de la vivienda. Optan, por tanto, entre marchar o quedarse, y lo

[49] Se comenta incluso que el cobro de honorarios por parte de ASUM, agencia privada con un encargo público, está supeditado a la consecución de la rehabilitación de cada edificio. No he podido, no obstante, contrastar esta afirmación suficientemente.
[50] 20-11-06.

segundo sólo puede producirse, con un margen de negociación por lo general escaso, en los términos que establece el inversor. No existe la posibilidad de manifestar la voluntad de permanecer en la vivienda y, al mismo tiempo, hacer constar el desacuerdo con las medidas que pretende adoptar el propietario. Se trata, por tanto, de la paradoja que Supiot (2000:342-343) describe: la imposición de la vía contractual, la obligación de contratar. Esto coloca a una de las partes –la menos poderosa- *en el espacio de poder* de la otra.

Una *Beraterin* de la asociación de inquilinos afirmaba, por otro lado, que la orientación de la labor de ASUM es muy dependiente de quién sea el técnico que se ocupa de un edificio en concreto. Tiene que ver también con el hecho de que ya sólo se negocie sobre una base individual. Esto sitúa a los inquilinos a expensas de la actitud y habilidad personal de quien se encargue de su edificio. Así las cosas, uno de los técnicos a quienes entrevisté equiparaba su labor a una negociación en cada situación concreta, donde lo importante era su propia habilitad para arrancar compromisos al propietario:

> *Negocié la evolución del alquiler con el propietario para fijar cuánto aumentará cuando vuelvan los inquilinos. Cómo evolucionará el alquiler en los próximos cuatro años […]. El propietario no puede aumentarlo más de… En un período de cuatro o cinco años. Los dos inquilinos son gente joven, para entonces es de esperar que hayan acabado los estudios, es de esperar que ganen bien y que se queden. Si no lo consiguen… no se puede negociar más […]. Desde hace un año ya no existen* [las *Mietobergrenzen*]. *Pero, cuando uno negocia bien, algo se consigue. Hay que negociar*[51].

En efecto, si comparamos las actitudes de los distintos miembros de ASUM encontramos diferencias muy significativas. En ocasiones, el discurso se caracteriza por el pragmatismo, como se aprecia en estas palabras de la misma persona de quien recogí la cita anterior:

> *Hay que decir, la inquilina tiene tales derechos, y si los aplica, eso tiene tales consecuencias. Esto implica para usted* [el propietario] *tales apuntes negativos en su cuenta bancaria. Ha de ser sencillamente frío. Es sólo trabajo, es sólo un bien económico. Sencillamente práctico, lógico. Entonces se puede trabajar bien para las dos partes. Luego todos están satisfechos.*

[51] Técnico de ASUM (1-03-07).

> *Con los sentimientos siempre hay problemas. Es como un niño pequeño: cuando el hermano le birla el juguete, se enfada. Es normal, los adultos no somos mejores. Simplemente lo ocultamos mejor. Pero, cuando a uno se le aprieta el botón adecuado… […]. Todos tenemos nuestro botón en algún sitio*[52].

Para él, la cuestión se reducía a un proceso administrativo en el que las personas debían dejar a un lado el sentimentalismo para dejar paso a la racionalidad económica, al tiempo que el propio técnico de ASUM se encargaba de la persuasión.

Pero también hubo quien manifestaba de un modo bastante explícito su frustración ante los efectos nocivos de la *Sanierung* sobre la población asentada en el barrio:

> *Ahora resulta que ya no tenemos edificios con financiación pública. Sólo los hay con financiación libre. Y ahí negociamos los alquileres caso a caso. Así que la 'Sanierung' conduce a una situación dura, a una expulsión, muy claramente. Y hay que encontrar la manera de afrontar eso*[53].

El primero de los técnicos expresa muy claramente cómo prefiere que se comporten los actores implicados en la *Sanierung*: con una profesionalidad fría que permita circunscribir el conflicto a una cuestión de intereses encontrados. Este espíritu confirma la evolución de las instancias que representan al Estado en la renovación urbana hacia formas de actuar cada vez más empresariales (Cooper y Mele 2002:307). Por su parte, el segundo representante de ASUM, mucho más crítico con su propia labor, reconoce el fracaso que ha significado la desaparición de las herramientas legales que permitían regular los alquileres y las condiciones de la transformación urbana de manera global para todo el *Sanierungsgebiet*. Le preocupa que el resultado vaya a ser la expulsión de los vecinos y su sustitución por otras personas más pudientes. Se trata, paradójicamente, de un peligro contra el las autoridades habían querido luchar en un principio, para lo que, entre otras medidas, se habían delimitado las áreas de rehabilitación, destinado fondos públicos y requerido los servicios de ASUM.

Pero, de hecho, el papel ambiguo de ASUM y las diversas aspiraciones de sus trabajadores no hacen sino reflejar las contradicciones básicas de todo el

[52] 1-03-07.
[53] 21-02-07.

proceso de *Sanierung* a las que me refería en secciones anteriores, estrechamente relacionadas con el papel meramente moderador del Estado. De entrada, la primera gran herramienta reguladora de la administración es la aprobación o denegación de los proyectos de modernización según su adecuación al contexto o a las necesidades del barrio, por ejemplo cuando se pretende ofrecer un lujo excesivo. Un obstáculo que no parece demasiado difícil de sortear para los inversores:

> *Dijimos,* [un ático] *se alquilaría bien, pero las autoridades dijeron, hay suficientes viviendas. Si se construye aún más... Quieren tener lo menos posible de esos espacios reconvertidos. Para que no crezca demasiado la densidad de población. Son muy contenidos. Hay suficientes pisos. Pero cuando uno se mantiene obstinado, consigue el permiso*[54].

Una vez que la administración ha dado su consentimiento ante el proyecto del inversor, hemos visto cómo el Estado cuenta con otras herramientas reguladoras que pretenden proteger a la población. No obstante, desde la desaparición de las *Mietobergrenzen* y de las subvenciones, el único ámbito en el que el Estado o sus representantes pueden lograr una limitación de los alquileres tras la rehabilitación es la negociación individual con cada propietario, y para ello se vale de la intermediación de los técnicos de ASUM. Pero sólo en ocasiones muy concretas parten los inquilinos de una posición de cierta fuerza, aprovechando, por ejemplo, que a los inversores les suele interesar agilizar la consecución del "acuerdo de modernización" y la provisión de viviendas sustitutivas.

La situación más general es un considerable desvalimiento de quienes habitaban el edificio hasta el momento. En efecto, en casos como el de la Moskauer Straße se constata que, desde el momento en que se anuncia la *Sanierung* de un edificio, los inquilinos tienen un poder de influencia muy limitado sobre sus propias condiciones de habitación. A menudo, la principal dificultad con que se enfrentan es el acceso a la información que les permitiría afirmar sus derechos. Además, una postura de fuerza en defensa de los propios intereses exige una energía y un tiempo de los que no todo el mundo dispone. Por ello, como también reconoce Wiktorin (1989) en el caso sueco, son muy numerosos los arrendatarios que huyen de la situación en los

[54] Maria, ingeniera experta en rehabilitación (3-03-07).

estadios iniciales de la *Sanierung*[55], o incluso antes de su anuncio oficial, por ejemplo cuando se produce un cambio de propietario y aparece en escena de un inversor financiero:

> *Hubo una reunión y querían hacerlo todo, nueva calefacción, nuevos baños, todo, todo el piso, la gran modernización. Y tendríamos que mudarnos mientras tanto, y luego podríamos volver. Ya no sé lo que habría costado el alquiler. También nos ofrecieron a los inquilinos que aceptáramos una indemnización y nos marcháramos. Querían que los inquilinos nos fuéramos.*[56]

El abandono temprano por parte de los inquilinos se advierte muy claramente, por ejemplo, en los documentos que pude consultar sobre dos edificios de la Kopernikusstraße. El primero de ellos estaba habitado por diez grupos domésticos en el año 2000, y cuatro viviendas estaban vacías. La ocupación se mantuvo intacta hasta finales de 2002. El siguiente registro previo a la *Sanierung*, realizado a principios de 2005 tras la presentación del proyecto de rehabilitación por parte del propietario, reveló que siete viviendas más habían quedado vacías en ese intervalo. En el edificio contiguo, del mismo propietario, la cifra de once viviendas ocupadas -de un total de trece- se mantuvo también constante entre 2000 y 2002, pero en 2005 se habían disparado las vacantes y ya sólo quedaba un inquilino en todo el edificio.

La incertidumbre es la norma en este tipo de situaciones, especialmente cuando se trata de personas mayores y procedentes de la RDA. El caso de la Moskauer Straße es típico en este sentido. En efecto, en el momento en que se aprobó el proyecto de rehabilitación habían marchado ya la mitad de los inquilinos, y, aunque los datos no permiten contrastarlo, es probable que algunos de ellos huyeran de la mera posibilidad de enfrentarse a una rehabilitación. También aparece la incertidumbre en el relato de Inge sobre la compra de su casa por un inversor danés. Los inquilinos no han recibido ninguna información sobre sus intenciones al respecto. Inge ha tratado de averiguar algo consultando la página web de la empresa, pero sin éxito porque sólo aparece en danés. Teme que su edificio, el único no rehabilitado de toda

[55] La cuantificación resulta muy difícil dado que estas personas escapan a las estadísticas oficiales de desplazados por la rehabilitación. Sólo el análisis cuidadoso de los casos puede determinar en qué medida su marcha ha sido consecuencia directa de la rehabilitación o ha respondido a un deseo real de mudarse.

[56] Nadja, antigua ciudadana de la RDA, sobre la casa de la Ebertystraße que abandonó a principios de los años noventa (13-02-07).

la calle, se modifique para ser reconvertido en viviendas de propiedad. La misma incertidumbre está experimentando Nadja en su actual vivienda de Köpenick desde que ha sabido indirectamente que una empresa extranjera acaba de comprar lo que antes había pertenecido a una inmobiliaria comunal.

Para las personas que se enfrentan a estas situaciones y que no pueden costearse una vivienda rehabilitada, los edificios del barrio no afectados de momento por la *Sanierung* suelen convertirse en un refugio temporal. Instalarse en ellos es una estrategia útil –si bien no una solución definitiva- para los miembros de los colectivos desfavorecidos que se están viendo desplazados por la *Sanierung*. Los técnicos de ASUM lo constatan cada vez que se reencuentran con las mismas personas al inicio de cada proceso:

> *En las casas no rehabilitadas me encuentro con inquilinos a los que he visto unos años antes en otras casas. Querían volver a entrar en una casa no rehabilitada, ya sea por gusto, ya sea por motivos económicos. Son las más baratas […]. No pueden permitirse ni siquiera nuestras casas con financiación pública*[57].

A pesar de todas estas dificultades, las actitudes de los arrendatarios ante los planes de rehabilitación no necesariamente son resignadas. Existen diversas estrategias mediante las que tratan de defender sus intereses pese a la relación desigual que mantienen con el arrendador. Hemos visto, por ejemplo, cómo Nadja aceptó marcharse a cambio de una indemnización, una práctica que hoy se ha generalizado entre los vecinos que van circulando por los edificios aún no rehabilitados del barrio. Un representante de ASUM deslegitimaba esta práctica, que se produce directamente entre arrendador y arrendatario eludiendo la mediación de la institución que él representa:

> *Quedaban dos familias de unos cuarenta años. Sabían que se avecinaba la 'Sanierung' y querían manipular para conseguir un cierto dinero por ello*[58].

Hay también inquilinos que hacen valer sus derechos imponiendo una disminución temporal del alquiler (*Mietminderung*) en razón de las molestias que les va a provocar la *Sanierung*. Así lo reclamó y lo logró Reinaldo durante el tiempo que duraron las obras en su edificio. Decidió no acogerse al realojo porque únicamente iba a haber obras en horario laboral y, por tanto, apenas

[57] Técnico de ASUM, 21-02-07.
[58] 1-03-07.

iba a estar expuesto a molestias. Por su parte, los inquilinos del *Hausprojekt* donde vive Nils también impusieron una *Mietminderung* y amenazaron con un proceso legal para reconquistar el derecho a usar la buhardilla:

> *Gran parte de la buhardilla estaba vacía. Teníamos derecho a un cuarto para secar la ropa y otros espacios, lo pone en nuestros contratos de alquiler. Pero nunca se construyeron. La administración de fincas, corrupta, no hizo nada, sino sencillamente paró de rehabilitar y dijo, no vais a tener ningún cuarto. Entonces redujimos el pago del alquiler y durante dos años no pasó nada. Entonces, el verano pasado, se les ocurrió la idea de vender las buhardillas a otra empresa. Averiguamos que era una empresa especializada en construir ese tipo de viviendas y venderlas como viviendas de propiedad. Entonces tuvimos conflicto: dijimos, no, esos espacios son nuestros, tenemos contratos. No lo aceptamos, vamos a juicio, detenemos las obras. Entonces hubo negociaciones durante meses. Y, finalmente, esa empresa, que realmente no tenía nada que ver con la otra, no tenía ganas de conflictos. Nos pusimos de acuerdo en comprar un piso con nuestra asociación, y eso hemos hecho. La empresa hace el grueso del trabajo, y los interiores los hacemos nosotros: paredes, suelo, WCs… La otra vivienda ya estaba vendida a otra persona. Conseguimos un buen precio y una azotea*[59].

Esta beligerancia, sin embargo, no solamente es practicada por grupos de activistas como el de Nils. También Thomas, inquilino de la Karl-Marx-Allee y propietario de una pequeña empresa, es partidario de adoptar una postura enérgica ante el arrendador:

> *Yo recomendaría negociar el precio óptimo. Puedes hacer que te calculen una indemnización si el arrendador quiere que te vayas de todas todas. Entonces negocias con el arrendador. Quiere rehabilitar, sí, quiero rehabilitar, entonces podemos encontrarnos en el punto medio, qué le parece si me marcho, sí, entonces qué tiene usted para ofrecerme. Sí, déme la cantidad X y me marcho, porque la mudanza cuesta dinero y una vivienda nueva es más cara que la vieja. Yo negociaría, intentaría ver qué puedo hacer. Como un abogado*[60].

Los inquilinos que han hecho mejoras en su vivienda antes de ser rehabilitada, como la instalación de duchas u otros equipamientos para el baño, tienen

[59] 28-02-07.
[60] 19-01-07.

también derecho a pedir una compensación. Por ello, cuando ASUM les entrevista al inicio del proceso, se hacen constar esas mejoras en un informe. Sin embargo, lo habitual es que, por el tiempo transcurrido, no puedan acreditar suficientemente el gasto que les supusieron en su día, lo que a menudo impide que la compensación económica se haga efectiva.

Hay también algunas personas que logran preservar sus viviendas de las obras que afectan a todo el edificio, eludiendo así, al menos de momento, un aumento súbito del alquiler. Así le ocurrió, por ejemplo, a Frau Fliege en la Gabriel-Max-Straße:

> *Todavía estaban las estufas de carbón, a pesar de la calefacción de gas, en las habitaciones con parquet […]. Ahí tuve una diferencia con el arrendador. Le dije: ¿y si se quitan las estufas? Y él dijo, cemento. No me lo podía creer, ¡yo tenía un piso con parquet! Y entonces ellos, como niños, dijeron: entonces en su casa no hacemos ninguna modernización. Ese fue el desencadenante […]. Y eso contribuyó a que me pudiera quedar tanto tiempo allí. El aumento del alquiler por la modernización no me habría permitido quedarme allí viviendo*[61].

El alquiler de Frau Fliege continuó aumentando hasta obligarle a marchar unos años después. Pero ella afirma que este retraso le permitió prepararse para una mudanza forzosa. Por su parte, un antiguo vecino de Nadja en la Ebertystraße sí ha conseguido mantenerse en su vivienda sin rehabilitar:

> *Sé que uno se quedó en la casa, uno que era así un poco 'freaky', contra esta sociedad. Que se defendió con la asociación de inquilinos y tal, que vive todavía en la casa y tiene un piso no modernizado. Ha conseguido quedarse en la casa con sus estufas de carbón... Vivía en el 'Hinterhaus', en el cuarto piso, y no tuvo ningún aumento del alquiler. Lo encuentro realmente valiente, pero yo no habría podido mantener una guerra así.*

En ocasiones, los representantes de ASUM ven con malos ojos la resistencia de vecinos como este. Para ellos, acelerar el proceso de rehabilitación y desactivar el conflicto son objetivos prioritarios:

> *Uno era un inquilino especial, me lo encontraba por segunda vez, es un individualista. Algo más joven que yo y quiere vivir de forma sencilla, nada de modernización, y eso yo no lo puedo ofrecer*[62].

[61] 9-01-07.
[62] 1-03-07.

Estas atribuciones de un carácter obcecado y excéntrico a los inquilinos que se resisten a la *Sanierung* aparecen de manera recurrente. También se les acusa vagamente de estar sacando provecho de la situación. En un momento en que la gran mayoría de sus vecinos han "votado con los pies", aceptando las viviendas sustitutivas o buscando ellos mismos una alternativa, se identifica a estas personas como el útltimo impedimento para el desarrollo urbanístico y económico del barrio (Cooper y Mele 2002:306), a pesar de su escasa influencia a gran escala. En algunos casos, cuando se niegan a aceptar el "acuerdo de modernización", el retraso del proceso puede impedir que el constructor perciba inmediatamente unos beneficios, lo que, según una lógica maximizadora, le está suponiendo una pérdida económica. Los síntomas de esa prisa aparecen claramente en el relato de Thomas:

> *He intentado no dejarme pillar. He defendido mis derechos y no he dejado que destruyan mi esfera privada. Va muy rápido, aparece el operario delante de la puerta, quiere hacer algo, y entonces debe uno decirle al propietario, sí, un momento, puedes avisar primero, entonces podemos fijar una cita, y entonces encantado de que vengas y hagas algo. Pero no me mandes a tus operarios diciendo que tienen que entrar aquí mañana. Algunos propietarios no quieren detenerse. Quieren rehabilitar rápido, cobrar más alquiler rápido para convertir en oro su inversión. Es una competición. Una lucha, como cada día*[63].

Inquilinos como Thomas comprenden que la amenaza de dejar pasar el tiempo es quizá su única herramienta para forzar que se atiendan sus demandas. Esa fue también la estrategia de los habitantes de un *Hausprojekt* que supieron aprovechar al máximo los medios que tenían al alcance en el *Sanierungsgebiet* Samariterviertel:

> *Fue nuestra habilidad negociadora. Tuvimos un buen abogado y conseguimos el máximo. Era una lucha de intereses: ellos querían muchas viviendas pequeñas, y nosotros dijimos, entonces nos tenéis que dar más espacio. Es un 'Sanierungsgebiet' y aquí hay un procedimiento moderado donde todos los actores se sientan a una mesa e intentan encontrar una solución. Incluso el permiso de obras depende de ello. En un 'Sanierungsgebiet' no se puede sencillamente construir. Esa era la ventaja. Tuvimos tiempo para decir: así*

[63] 19-01-07.

> *no, de otra manera, otra vez... Entonces transcurre mucho tiempo y a la empresa le cuesta mucho dinero. Por eso tenían que ponerse de acuerdo con nosotros*[64].

Las posturas de oposición y resistencia que vengo describiendo hasta aquí, quizá las más llamativas, requieren un buen conocimiento de la situación por parte del inquilino. Para ello suelen recurrir al asesoramiento que ofrecen los *Berater* de las asociaciones de inquilinos. Así lo hizo, por ejemplo, Frau Fliege, en vista de que la rehabilitación de su edificio iba a depararle un conflicto. Se trata de una estrategia individual que contrasta con la opción por la acción colectiva que ilustraré en el próximo capítulo. Si bien se conocen y mantienen relaciones más o menos amistosas según los casos, estos *Berater* mantienen su independencia y una postura crítica respecto al proceso de rehabilitación. A diferencia de sus homólogos de ASUM, asesores expertos como los del *UBI-Kliz Mieterladen* sí que toman partido de forma explícita por los arrendatarios, tanto en cada caso individual como en el marco más general de la oposición a la política habitacional en Berlín.

Pero, más allá de las actitudes resistentes de algunos inquilinos, el comportamiento más generalizado ante el anuncio rehabilitación es, en ausencia de otros planes como ir a vivir con parientes o a otra ciudad, el de acogerse a las condiciones de realojo que ASUM dispone. En muchos de esos casos, la vivienda sustitutiva se convierte en definitiva. Abundan las personas que, con el fin de ahorrarse una mudanza, se quedan definitivamente en la nueva vivienda en lugar de regresar a la original al término de las obras. Es, por ejemplo, el caso de Ute y su familia, que fueron realojados en la Landsberger Allee cuando se rehabilitó el edificio de la Frankfurter Allee donde vivían. Según los responsables de ASUM, el número de personas que deciden no volver va en aumento:

> *No tengo los porcentajes en la cabeza, pero de veinte inquilinos vuelven tres. Quizá cinco. Doy mucha importancia a que la gente vuelva. He negociado y aconsejado sobre los planos... Porque me parece importante que la gente vuelva. Donde ya vivían pueden luchar por un alquiler más asequible. Sólo allí. Vale la pena. Pero ahora, por ejemplo, tenemos una casa donde no*

[64] Nils, habitante del *Hausprojekt* (28-02-07).

> *vuelve nadie. No puedo decir exactamente a qué se debe. En los últimos dos años, la cuota de gente que vuelve ha empeorado*[65].

Este técnico de ASUM subraya además la pérdida de derechos que supone el abandono de la vivienda original. Esta pérdida no resulta evidente desde el principio dado que, durante la *Sanierung*, el alquiler que se paga en la vivienda sustitutiva se equipara al anterior. Pero se trata únicamente de una medida temporal: al final del proceso, si el inquilino decide no regresar, comienza a pagar el precio de un piso rehabilitado en el que no tiene más privilegios que un recién llegado. Se completa así la desvinculación definitiva de los inquilinos con respecto a las viviendas que ocupaban antes de que les afectara la rehabilitación. En el apartado que sigue analizo algunas consecuencias de esta desvinculación para el aprovisionamiento de vivienda.

E.4. Consecuencias de la *Sanierung*: alienación y mercantilización

Los datos que acabo de aportar se prestarían a un análisis en términos de la sustitución poblacional que se ha producido en el barrio en íntima relación con la *Sanierung*. En efecto, la cuestión de la rehabilitación urbana en los barrios céntricos de las grandes ciudades ha suscitado un debate que trasciende los límites entre las distintas ciencias sociales y que puede rastrearse, sobre todo, en la literatura sobre la gentrificación de las áreas urbanas[66], como también sobre las dinámicas de la segregación espacial y polarización social sustentadas en criterios como la clase social o la etnia (Kemper 1998, Strom y Mayer 1998). El fenómeno del desplazamiento de grandes proporciones de la población original por otros recién llegados con más poder adquisitivo resulta inseparable de las dinámicas de acumulación y circulación del capital inmobiliario que tienen efecto en Berlín Este desde la unificación. El proceso se está dando allí a un ritmo particularmente vivo, favorecido por la transición a la economía de mercado, por la irrelevancia de

[65] Técnico de ASUM que trabaja en el Samariterviertel (21-02-07).
[66] Véanse, por ejemplo, los trabajos de Smith (2002), Zukin (1987) o Franquesa (2005).

la historia local de regulación estatal (Strom 1996:6, Holm 2006b:114), como también por el retroceso del Estado de bienestar alemán y la expansión la iniciativa privada propios de la era neoliberal (Harvey 2005). Como decía al inicio del capítulo, la llamada "rehabilitación cuidadosa" se ha aplicado a partir de los años noventa de un modo mucho menos regulado que en la década anterior, quedándose en poco más que un eslogan una vez retirados los subsidios públicos y el control de los alquileres. En estos términos describen Holm (2006a, 2006b) Levine (2004), Schulz zur Wiesch (2001) o Huron (2002) la transformación de Prenzlauer Berg, un barrio que, según todos los indicios, precede a Friedrichshain en un mismo tipo de desarrollo.

Pero, a diferencia de los trabajos que acabo de citar, el análisis que propongo aquí no pretende indagar sobre el carácter forzoso o voluntario del desplazamiento -la marcha o el realojo en el mismo barrio- de muchos antiguos Friedrichshainer. Me propongo más bien sacar partido de los testimonios recogidos en la etnografía para describir diacrónicamente en qué medida el proceso de la *Sanierung* ha transformado el modo en que las personas se han ido aprovisionando de vivienda en los últimos quince o veinte años. La sospecha es que, en el curso de la formación de un mercado inmobiliario local –incorporado al mercado financiero global- y de la modificación física del parque de viviendas, ha cambiado radicalmente el modo en que los Friedrichshainer se relacionan con sus viviendas, y también el modo en que estas vienen a satisfacer sus necesidades y deseos. Para estudiarlo interesan, por tanto, las experiencias de quienes se han visto obligados a mudarse, pero también las de quienes se han quedado o de quienes han llegado al barrio atraídos precisamente por la *Sanierung*. En todo ello opera el juego de voluntades y determinaciones que van marcando las trayectorias habitacionales de las personas en un marco extremadamente cambiante. En el corto período transcurrido desde 1990 han variado nada menos que las relaciones de propiedad, la legislación social y urbanística, la posición de Berlín entre el resto de ciudades alemanas y europeas, así como las funciones asumidas por el Estado entre otros muchos elementos cruciales.

El razonamiento parte de la existencia de una marcada asimetría entre la vivencia que arrendadores y arrendatarios tienen de las casas. Los primeros

las poseen, las gestionan, invierten en ellas y a menudo vuelven a venderlas, en busca del provecho económico. Consideran así los inmuebles como mercancías que pueden ser intercambiadas, contabilizadas y modificadas con independencia de aquellos que las habitan. Esta concepción formalista, típica de la economía de mercado, contrasta con una concepción más sustantiva (Polanyi 1994) que describiría la vivienda como un bien con entidad individual, necesario para la satisfacción de una necesidad básica y para la reproducción social de las personas y los grupos domésticos (Mingione 1991, Narotzky 2004). Esto corresponde con la experiencia de los inquilinos en su acción de apropiarse las viviendas para habitarlas, singularizándolas en el sentido de Kopytoff (1986), en una interacción cotidiana que va más allá del saber experto de los profesionales o de la lógica rentabilizadora de los propietarios. Pero vemos que, debido en gran medida al proceso de rehabilitación, el vínculo de los arrendatarios con sus viviendas se va volviendo más laxo e impersonal ante la contingencia de su situación. Con el vaciado de los edificios, y a pesar de la garantía teórica que representa la duración indefinida de los contratos, las viviendas devienen efectivamente alienables al destruirse el vínculo que las unía con sus moradores, lo que fuerza su ingreso en una fase mercantil de su *vida social* (Appadurai 1986).

La asimetría a la que me refiero se da también en lo referente al control y al poder, en el sentido de que las decisiones que los arrendatarios toman acerca de las condiciones materiales en que se encuentran las casas tienen un impacto decisivo en la vida de sus inquilinos, pero esta proposición no puede invertirse. Así, por ejemplo, el retardo o la evitación del mantenimiento, rehabilitación o modernización de una vivienda puede ser la causa de unas deficiencias que perjudiquen notablemente al bienestar de los inquilinos. A estos les queda, en todo caso, la opción de hacer reparaciones por su cuenta, pero estas siempre serán de menor envergadura y, como hemos visto, perdurarán únicamente hasta que el propietario decida emprender una obra más ambiciosa.

En el caso de dos edificios de la Kopernikusstraße, contiguos y del mismo dueño, la asimetría a la que aludo aquí se hacía especialmente patente: el proyecto de rehabilitación ya había sido aprobado por el distrito, pero

pasaban los meses y la empresa inmobiliaria había olvidado –o decía haber olvidado– poner en marcha las obras. Si bien resulta factible que todo ello respondiera a una estrategia de dosificación de la inversión, también es posible que la casa resultara insignificante dentro de la cartera de inmuebles que gestionaban aquellos mismos propietarios. Mientras tanto, los inquilinos que no habían abandonado el edificio seguían sumidos en la incertidumbre. Viendo cómo avanzaba la *Sanierung* en las casas de alrededor, era inevitable advertir que, tarde o temprano, iba a llegar también su turno, pero desconocían el calendario concreto de la intervención.

Situaciones como la que acabo de describir reflejan la contraposición básica entre dos formas de concebir la rehabilitación de las viviendas en tanto que bienes. En general, las condiciones de habitabilidad serán una preocupación de los inquilinos y, en todo caso, del Estado en su papel de garante del bienestar social. Los primeros tratarán de mejorarlas recurriendo a estrategias variadas, desde el bricolaje o el recurso a redes de ayuda mutua hasta la solicitud de ayudas públicas a tal efecto, con el fin de afianzar su vinculación con las viviendas y de aumentar o mantener su valor de uso. Como he descrito a lo largo de este capítulo, el Estado incentiva la rehabilitación a escala de los edificios enteros, pero, en lugar de tomar la iniciativa de tales mejoras, se limita a moderar el proceso así desencadenado, dejando que sean los propietarios e inversores quienes lleven las riendas. Se cumple así lo que describe Supiot (2000:340): el Estado se encarga únicamente de cubrir el coste social de las operaciones empresariales. Los propietarios, por su parte, sólo emprenderán la mejora de las condiciones de habitación en los casos en que ello pueda reportarles beneficios económicos o, de forma indirecta, evitarles unas dificultades –también cuantificables en términos monetarios– con las instancias estatales o con el sistema legal. Así se reveló de forma muy especial en el comportamiento de los propietarios que, ante las limitaciones de los alquileres en los primeros años de los *Sanierungsgebiete*, preferían no abordar la rehabilitación y seguir embolsándose unas cantidades parecidas o superiores por unas viviendas en malas condiciones. Desde un punto de vista económico, el fenómeno de la rehabilitación revela claramente el significado que para los propietarios y arrendadores tienen los edificios: representan ante

todo objetos de inversión. Vemos, entonces, cómo se entrelazan dos lógicas diametralmente opuestas –la del valor de uso y la del valor de cambio- que sólo en algunos casos pueden hallar puntos de unión.

Con todo, como señala Levine (2004:104), el urbanismo berlinés no ha sido entregado completamente al libre mercado, sino que el Estado conserva ciertas prerrogativas para arbitrarlo. La especulación se ve limitada por la pervivencia de herramientas reguladoras como el *Mietspiegel* que, en la mayor parte de casos, obligan a mejorar los edificios si se quiere aumentar su rendimiento. Por lo general, al igual que en otros países con un Estado fuerte como Dinamarca (Skifter Andersen 1998:179), los inquilinos están en condiciones de exigir que los aumentos de los alquileres se sustenten sobre una mejora de la calidad habitacional, y esto es lo que en buena medida decide a los propietarios a rehabilitar.

En el momento en que se decide emprender la *Sanierung* de un edificio, los inquilinos allí asentados pasan de ser clientes –y por tanto fuentes de ingresos para cubrir los gastos y proporcionar además un margen de ganancia- a constituir un estorbo para la agilidad y eficiencia del proceso de acumulación. Traducido en términos monetarios, los inquilinos pasan a costar dinero. Esto puede ocurrir en sentido literal, cuando se hace necesario compensarles por la mudanza, o bien de un modo indirecto, cuando limitan los beneficios potenciales al reclamar un alquiler moderado en virtud de sus derechos adquiridos. En definitiva, la vinculación sostenida en el tiempo, que hasta el momento podía entenderse como la relación cliente-proveedor que sustentaba al negocio, pasa a resultar indeseable para el arrendador. Se desatan así los mecanismos ya descritos que presionan al inquilino para que abandone la relación contractual, permitiendo la alienación de la vivienda.

Todo esto es aún más claro en los casos en que las obras de modernización pretenden aumentar de forma significativa el valor mercantil del inmueble, más allá de su mantenimiento. Las *Luxusmodernisierungen*, en tanto que medidas desvinculadas de las demandas de los vecinos, ejercen una presión aún más evidente para la alienación, hasta el punto de que llegan a modificar la modalidad de tenencia con la conversión en viviendas de propiedad. A ello se suma que los compradores de estos pisos, en muchos casos, no pretenden

habitarlos, sino que los adquieren como una inversión y a continuación los ponen en manos de una sociedad inmobiliaria que los gestione de nuevo como viviendas de alquiler.

En una situación de alienación máxima como es la venta a un inversor privado, el motivo de la modernización no tiene que ver con la mejora real de las condiciones en que viven los inquilinos actuales. Se aspirará más bien a aumentar el margen entre la inversión y el precio que se obtenga de la venta en el mercado. Aún en los casos donde la revalorización se ve moderada por la regulación estatal, como ha venido ocurriendo en los *Sanierungsgebiete*, la propia acción de los representantes de la administración promueve la marcha de los inquilinos -provisionalmente en teoría, pero en la práctica, muchas veces, de forma definitiva- y la llegada de otros con menos derechos y más poder adquisitivo.

Desde el punto de vista empresarial, toda esta mecánica de la rehabilitación puede reducirse a un proceso formal y abstracto en el que el valor de uso tenga una importancia mínima, sólo en la medida en que contribuya al valor de cambio. Se opera de este modo gracias a que el sujeto de la acción de habitar, la persona o personas que han de consumir ese valor, no necesariamente están presentes en el momento de iniciar la rehabilitación. En la planificación de las obras, el bien inmobiliario ya no se concibe en relación con los inquilinos originales, a menos que estos logren resistir al encarecimiento de la vivienda, a los desafíos de la negociación individual y al vaivén del realojo temporal. Y ya hemos visto que esta resistencia es muy minoritaria, dado que pocos vecinos cuentan con el capital social y cultural necesarios para enfrentarse al propietario (Holm 2006b). Los inversores, en condiciones ideales, aspiran más bien a captar otro tipo de consumidor cuyo poder adquisitivo y estilo de vida estén más en sintonía con el producto que se le ofrece. Un consumidor que, más que un sujeto real, es de entrada sólo un perfil, el que corresponde a un segmento del mercado. Cuando se comporta así, el propietario está actuando con la profesionalidad y la ausencia de emoción que alababa algún técnico de ASUM.

La asimetría entre propietarios y arrendatarios afecta también al tipo de conocimiento que unos y otros tienen de las viviendas. En muchos casos, y de

forma más llamativa a medida que van interviniendo empresas más grandes ubicadas en lugares más alejados del barrio, el control de los edificios está en manos de alguien que tiene un marcado desconocimiento acerca de ellos. Así, no es raro, por ejemplo, que los arquitectos hayan confeccionado los planos sin entrar a examinar las viviendas reales y que, más tarde, se lleven una sorpresa al descubrir las modificaciones significativas que los inquilinos habían ido haciendo a lo largo de los años[67].

Como fruto de ese desconocimiento, aunque posiblemente también de una cierta dosis de intencionalidad, pueden interpretarse los conflictos motivados por la pretensión de modificar los planos de las viviendas, sin tener en cuenta si los inquilinos que las ocupan tienen intención de quedarse. En este sentido, la modificación significativa de los planos amenaza con hacer que una vivienda concreta se convierta en otra, disolviendo así la relación que el inquilino hubiera podido establecer con aquel espacio. En un sentido análogo, un técnico de ASUM refería la sorpresa de algún vecino al descubrir que, antes incluso de concretarse el proyecto de rehabilitación, se estaba publicitando su vivienda, o una versión muy modificada de esta, en una página de Internet.

Asimismo, se dan casos en que, tras las obras, las personas pierden de forma injustificada algunos derechos de uso sobre espacios comunitarios. Así lo relataba Ursula, que desconoce los motivos por los que ya no se permite a los vecinos el acceso a las terrazas de su edificio, en la Karl-Marx-Allee. También Nils y sus compañeros vieron cómo, de un día para otro, se les negaba el uso de la buhardilla de su edificio, donde el propietario pretendía –y así lo logró- construir dos áticos[68]. El éxito de estos inquilinos, que lograron negociar una compensación por la pérdida de ese espacio, resulta excepcional. Lo habitual es que la nueva limitación no infrinja de forma tan clara los términos de los contratos de alquiler, dado que, en muchos casos, la regulación del acceso a los espacios comunes se producía únicamente sobre la base de acuerdos informales.

[67] También apunta en este sentido la situación que se daba en un edificio no rehabilitado de Prenzlauer Berg donde los propios administradores desconocían la correspondencia entre las viviendas y los cuartos trasteros del sótano. Para recoger esa información, colgaron un cartel en la entrada pidiendo a los inquilinos que anotaran el cuarto que cada uno estaba ocupando.
[68] No es casual que este tipo de viviendas altas sean hoy las más codiciadas en la *Innenstadt*.

Todas estas actuaciones resultan ajenas a la vivencia cotidiana y al conocimiento que los inquilinos tienen de sus pisos, fruto de la vinculación que han ido consolidando con el uso continuado. Entran en conflicto así un saber experto, el de los técnicos y profesionales contratados por la propiedad, con un saber cotidiano y vivido acerca del espacio habitacional. Sobre el papel, ASUM, facilitando la interlocución entre las partes, ha de propiciar que los inquilinos aporten su conocimiento de las viviendas y edificios, participando así en el proceso de rehabilitación y ejerciendo una cierta influencia sobre sus resultados[69]. En la práctica, no obstante, todo esto queda muy diluido por los intereses divergentes de los distintos inquilinos, que les impiden establecer un frente común ante la propiedad. Normalmente, a esas alturas del proceso, mucha gente ha abandonado ya el edificio, y sólo suelen quedar en él los más indefensos, como las personas mayores que veíamos en la Moskauer Straße, o aquellos que, por sus circunstancias y su movilidad, no tendrán demasiado inconveniente en mudarse, como ocurre con los estudiantes que están de paso por el barrio durante la época de sus estudios. Frau Fliege expresaba con una metáfora muy reveladora el contraste entre ambos tipos de inquilinos:

> *Son gente joven que sólo vino con una maleta. Los viejos no sólo tienen una maleta, tienen raíces allí. No sólo muebles…*[70]

En el mismo sentido, un técnico de ASUM constataba que, cada vez más, cuando acude por primera vez a un edificio que va a ser rehabilitado, se encuentra con que

> *La "clientela" ha cambiado. Los inquilinos ya no son gente que lleva siglos viviendo en la casa y por ello tienen una vinculación con ella, sino gente que buscan el próximo piso barato*[71].

En ausencia, como he señalado, del capital social y cultural necesarios para enfrentarse a la situación, cuando llega el momento de suscribir el "acuerdo de modernización" (*Modernisierungsvereinbarung*) la mayoría de

[69] Esto ocurre de manera más evidente en la rehabilitación que afecta a las infraestructuras y espacios públicos, con la celebración de actos abiertos donde los ciudadanos tienen oportunidad de hacer sus aportaciones al proyecto. De este modo se da a la intervención una apariencia participativa que, sin embargo, sólo se concreta en la modificación de matices poco relevantes, al tiempo que neutraliza la potencial movilización del vecindario (Levine 2004:92).
[70] 9-01-07.
[71] Técnico de ASUM, 21-02-07.

arrendatarios se encuentran desvalidos. Se trata de un contrato predispuesto en el que una de las partes se ve forzada a aceptar los términos que dicta la otra. Además, a diferencia de lo que ocurriría con un simple anuncio unilateral por parte del arrendador, el inquilino queda atrapado por el acuerdo y luego le resulta muy difícil reclamar, por ejemplo, que se retrasen las obras como permitiría la legislación ordinaria (*Mietrecht*). Mediante este acuerdo o contrato, tal y como afirma Supiot (2000:342), *el objetivo principal no es (…) formalizar una alianza entre iguales, sino organizar el ejercicio del poder*.

Conviene tener en cuenta, además, que del lado del propietario que desea rehabilitar se encuentran también otros intereses empresariales presentes en el mercado financiero e inmobiliario. Los administradores de los edificios, los constructores, los arquitectos que diseñan el proyecto, los ingenieros que supervisan su aplicación o los proveedores de crédito, implicados en un encadenamiento de subcontratas que puede variar en el tiempo y que llega a confundir a muchos inquilinos, están también interesados en promover la rehabilitación en términos maximizadores, al tiempo que se reparten de un modo confuso la responsabilidad del proceso. A diferencia de lo ocurrido en Berlín Oeste en la década anterior, donde operaban unos organismos llamados *Bauträger* que se hacían responsables de la *Sanierung* en barrios enteros, el predominio de la iniciativa privada en el Este ha propiciado una fragmentación de intereses que hace inconmensurables las situaciones a que se enfrentan los inquilinos. Se puede trazar una analogía entre este proceso y el descrito por Supiot (2000:341) en el ámbito laboral, con la sustitución de la ley estatutaria por el convenio colectivo, y de este, a su vez, por el contrato laboral individual. Se produce así una descentralización de las fuentes de la legalidad como resultado del debilitamiento del Estado.

El resultado de esta flexibilización, que Holm identifica con un giro postfordista de la rehabilitación urbana, es un disciplinamiento de la población afectada (2006a, 2006b). Sólo cuando los inquilinos logran organizarse colectivamente, como en los casos que describo en el próximo capítulo, puede lograrse una cierta representación de sus intereses. Esto no significa, no obstante, que los arrendatarios individuales no echen mano de

los recursos a su alcance, como la ayuda que recaban a través de redes informales o la información que se les ofrece desde las asociaciones de inquilinos, para mejorar en algo su posición. Con estos apoyos logran a veces desarrollar formas de resistencia que, en la mayoría de casos, pasan por cerrar las puertas de sus viviendas a todo tipo de mejoras y reparaciones, como hemos visto en la batalla presentada por el antiguo vecino de Nadja o, durante una temporada, en el caso de Frau Fliege.

Pero en el nuevo orden que va surgiendo indefectiblemente de la rehabilitación, producto de una Sanierung ejercida desde fuera y sin apenas control por parte de quienes habitan las viviendas[72], los inquilinos aparecen como consumidores de vivienda que se enfrentan a un mercado en el que se han multiplicado las opciones habitacionales posibles. Así lo expresaba una de los máximos responsables de ASUM:

> *No hemos podido evitar que algunas personas se mudaran, a menudo ya antes* [de la rehabilitación], *pero en general creo que un gran grupo de hogares han podido hacer lo que han querido. Sí, y es muy agradable poder decir eso*[73].

Este tipo de discurso otorga un gran peso a la autonomía de los individuos o los grupos domésticos a la hora de decidir dónde habitar, como parte de una empresa emancipadora más general que pasa por un ensanchamiento del ámbito contractual en detrimento de las prescripciones impuestas por el Estado. Si esto se lleva al extremo, el aprovisionamiento de vivienda queda desincrustado del contexto social y la estructura política en que se inscribe, reduciéndose a una cuestión de elección racional. Lo cual resulta difícilmente sostenible en cualquier caso. En el de Alemania oriental, la transformación del sistema político, económico y jurídico ha marcado casi sin excepción un punto de inflexión en las biografías de las personas y, por ende, en sus trayectorias habitacionales. Estos cambios no siempre han tenido que ver con una elección libre. Así, por ejemplo, a Frau Fliege se le hacía cada vez más difícil convivir con el ruido generado en los bares de su calle, súbitamente popular entre los estudiantes occidentales, como también sufragar su nuevo alquiler. Con su oposición a las modificaciones que pretendía introducir el

[72] Salta a la vista, en este sentido, el contraste con las reparaciones o modernizaciones que muchos inquilinos han practicado en el pasado por propia iniciativa, conocidas como *Mietermodernisierung*.
[73] 31-10-05.

propietario en su vivienda, únicamente logró posponer su marcha de Friedrichshain, aunque valora haber podido tomar la decisión con tiempo:

> *Pude quedarme más, hasta un plazo elegido por mí misma. Este último aumento del alquiler sólo fue el motivo, pero yo ya me había preparado interiormente para una resolución así. Entonces* [cuando se anunció la rehabilitación] *no había llegado a eso, y habría lamentado mucho tener que mudarme ya*[74].

Como veíamos en el capítulo D, también a Nadja le han afectado la *Sanierung* y el consiguiente aumento de los alquileres. En su día abandonó Friedrichshain descontenta con los nuevos vecinos y hoy le gustaría regresar, pero sabe que no puede permitírselo. Thomas, por su parte, tiene claro que, de no haber entrado a su piso de la Karl-Marx-Allee antes de la rehabilitación y haber afirmado luego sus derechos ante las pretensiones del arrendador, le resultaría imposible pagar el alquiler que ahora se exige a sus vecinos llegados más recientemente. Por su parte, Ute y su familia fueron realojados en la Landsberger Allee durante la rehabilitación de su edificio y, una vez en el nuevo piso que se les proporcionó, se sintieron a gusto y decidieron quedarse. Independientemente de su satisfacción actual, todas estas personas han visto, de uno u otro modo, cómo la *Sanierung* imponía limitaciones sobre las opciones habitacionales de que disponían. En definitiva, podemos hacer inventario de los elementos externos que van constriñendo las opciones habitacionales de las personas con independencia de sus preferencias personales.

La responsabilidad del Estado en la rehabilitación merece también un último comentario. Hemos visto repetidamente cómo las diversas instancias estatales y paraestatales implicadas en el proceso desempeñan papeles contradictorios como resultado de un reparto confuso de las responsabilidades (Strom 1996:9,12). Por un lado, el Estado se presenta como garante de los intereses de los inquilinos, proporcionando ayuda en el realojo y asesoramiento ante el proceso que tienen que afrontar. Sin embargo, resulta mucho más prominente el papel de las administraciones públicas como facilitadoras de la *Sanierung*. Como tales operan ante los propietarios, ofreciéndoles servicios de asesoramiento técnico y gestionando su relación con los inquilinos actuales.

[74] 9-01-07.

Con esta acción sincronizada por parte de las iniciativas pública y privada se pretende, como vengo diciendo, promover la transformación del barrio en el sentido de un desarrollo económico como un fin en sí mismo, según el modelo occidental (Cooper y Mele 2002) y en unos términos atractivos para el capital pero no necesariamente para la población (Cameron y Doling 1994). A esto se suma la retirada casi total de la financiación pública en un momento temprano del proceso de *Sanierung*. A partir de ese momento, como señala, Holm (2006a:85), *los objetivos públicos y administrativos sólo podían alcanzarse dependiendo de inversiones privadas*.

En el caso paradigmático de los *Sanierungsgebiete,* se pone en marcha además un potente dispositivo propagandístico que divulga la imagen del barrio con el fin de atraer, en primer lugar, a los inversores y, a continuación, a la población objetivo. Lo vemos en la siguiente descripción del *Sanierungsgebiet* Samariterviertel aparecida en un documento de ASUM:

> *Potenciales:*
>
> - *Mezcla social como experiencia de variedad. El encuentro de distintos grupos sociales anima la zona y hace del Samariterviertel un barrio residencial vivo y variado.*
> - *Redes variadas y contactos sociales. En la zona existen contactos y redes específicas de grupos, sobre todo de habitantes jóvenes (familias jóvenes, comerciantes, comunidad lesbiana, "casas multicolores"[75], familias de migrantes)[76].*

Estas referencias vagas y amables a la diversificación y vitalidad del tejido social se valen a menudo de la activación del imaginario comunitarista del *Kiez* (Sabaté 2006), pero de un *Kiez sui generis* caracterizado por unas relaciones laxas, donde los vecinos van y vienen continuamente y donde cuesta encontrar a alguien que haya conocido el barrio antes de la *Sanierung* (Cooper y Mele 2002:303). Godbout (1972:49) explica esta aparente paradoja afirmando que, en realidad, los procedimientos de renovación urbana, más que la redistribución de los recursos, buscan la revalorización del territorio,

[75] Nótese el eufemismo para referirse a las antiguas casas okupadas. Se convierten así en un elemento pintoresco e inofensivo que se limita a aportar variedad al paisaje presentando al barrio como un "distrito de la *Szene*" (*Szenebezirk*) pero sólo en un sentido estético, despojándolo de implicaciones políticas.

[76] Fuente: *Perspektiven des Samariterviertels. Potenziale – Defizite – Handlungsbedarf*. ASUM, Dokumentation des Workshops 10.02.2006 (p.38).

pese al objetivo tantas veces declarado de preservar el modo de vida de la población original. Con este argumento, queda en entredicho que la *Sanierung* aplicada en el barrio atienda realmente a las necesidades de los Friedrichshainer en relación con el aprovisionamiento de vivienda.

F. DISIDENCIAS RESIDENCIALES: OKUPACIÓN, HABITACIÓN COLECTIVA, AUTOCONSTRUCCIÓN Y AUTOGESTIÓN

Dans cet océan de déréliction émergent fort heureusement des îlots, voire des continents, de relative autosuffisance hors économie, capables de bricoler de la joie de vivre et de la convivialité grâce à la réciprocité et à l'entraide collective.

Serge Latouche (2004)
Économies choisies?

La progresiva incorporación de Berlín a la "normalidad" de los mercados inmobiliarios atractivos para el capital es un proceso que, pese a su carácter eminentemente global y a que sigue un curso aparentemente imparable, topa con cierto grado de contestación y de conflicto. Bajo el aparente consenso sobre la bondad de la atracción de intereses empresariales y de la aplicación de grandes proyectos urbanísticos, que en última instancia pretenden hacer realidad una idea privatizadora y mercantil de cómo ha de configurarse el espacio habitacional (Strom y Mayer 1998), la etnografía nos permite identificar actitudes, prácticas y discursos resistentes de carácter muy variado.

Así, en el presente capítulo daré cuenta de aquellas estrategias residenciales que impliquen algún tipo de heterodoxia respecto a los comportamientos habituales en un marco capitalista. De entrada, la ortodoxia estaría representada por el acceso mediante la compra o el alquiler individual en el mercado inmobiliario, con o sin mediación de las instituciones públicas, y por el recurso a los servicios que el mercado ofrece para la conservación o la modificación de las condiciones de la vivienda (reformas y rehabilitaciones, administración de fincas, diseño de interiores…). En este marco de relaciones eminentemente mercantiles y contractuales encontramos, sin embargo, prácticas que proponen algún tipo de alternativa, a menudo basada en la acción colectiva, y que pueden llegar a entrar en conflicto con las disposiciones del sistema económico y jurídico. Me refiero, en concreto, a la okupación de edificios, las formas de habitación comunitarias (*Hausprojekte*) y la rehabilitación y gestión de edificios por parte de los propios inquilinos (*bauliche Selbsthilfe*)[1]. Todas estas estrategias pueden interpretarse como formas de cuestionar, de manera más o menos frontal según los casos, la progresiva –y aparentemente irreversible- conversión de las viviendas en mercancías cuyo atributo principal pasa a ser su valor de cambio.

Veremos que estas formas de acceso a la vivienda y de relación con el espacio habitado que he llamado disidentes no implican solamente una adaptación

[1] No me detendré más en caracterizar otra forma de habitación presente en el barrio, las caravanas y camiones instalados en solares vacíos (*Wagenburgen*) Para más información sobre las dificultades con que se enfrentan quienes practican esta modalidad habitacional en Berlín véase Sambale y Veith (1998) y Thimme (1999).

más o menos activa a un medio que, por su creciente liberalización, individualiza y privatiza el problema habitacional. Interesa tanto o más su carácter creativo y transformador en tanto que intentos –más o menos exitosos- de sustraerse a las determinaciones estructurales. Se trata de prácticas que, a menudo, constituyen una reivindicación de un mayor control sobre las viviendas por parte de los vecinos. Esta reivindicación implica a menudo un aspecto discursivo, de crítica y denuncia, frente a las transformaciones de la ciudad, pero se concreta además en prácticas cotidianas de apropiación que se ubican también en el campo del aprovisionamiento. En última instancia, estas personas aspiran a la autodeterminación de sus condiciones de habitación a través de actos de apropiación que pueden tener una naturaleza muy diversa. A continuación paso a ilustrarlo con un caso concreto.

F.1. Una casa okupada: la Kinzigstraße 9 (1989-1998)[2]

El número 9 de la Kinzigstraße es una construcción típica del Berlín de finales del s.XIX, concebida para usos tanto residenciales como fabriles. En el momento de caer el Muro, en noviembre de 1989, la casa se encontraba amenazada de demolición por un proyecto de renovación de la zona que se basaba en la sustitución de los antiguos edificios, faltos de mantenimiento durante años, por nuevas construcciones a base de placas prefabricadas. Pero, gracias a la resistencia de su propietaria[3] un tiempo antes, y luego a la confusión e incertidumbre que caracterizaron aquellos meses de transición, el número 9 fue prácticamente el único edificio antiguo que quedó en pie.

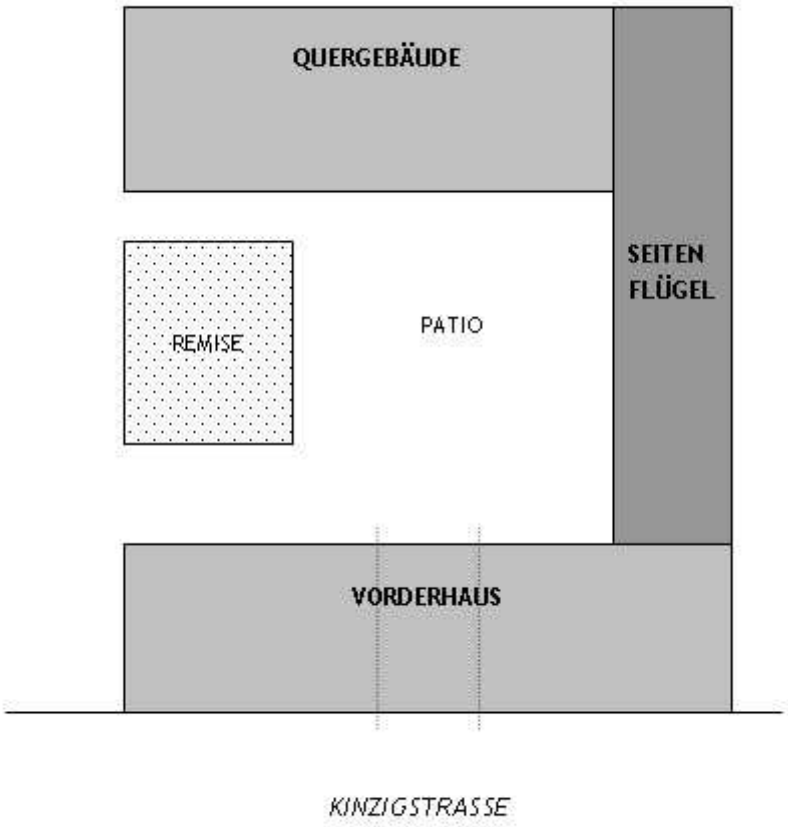
La finca consiste, como muchas otras casas berlinesas de la época, en tres edificios (*Gebäudeteile*) ubicados en torno a un patio: un *Vorderhaus* (edificio

[2] La reconstrucción de la historia de esta casa se basa en varios documentos escritos, hallados en archivos o facilitados por los habitantes actuales, así como en las conversaciones mantenidas con ellos.

[3] Es excepcional que la propietaria privada continuara preocupándose de la casa. En Berlín Este, los edificios solían estar controlados por las *Kommunale Wohnungsverwaltung* (administraciones comunales de vivienda) dependientes de cada distrito, ya que los propietarios se habían desentendido de sus propiedades poco rentables.

delantero) monumental que incluye algunas viviendas nobles, un *Seitenflügel* (ala lateral) con funciones tanto habitacionales como productivas, y un *Quergebäude* (edificio trasero o transversal) que ofrece espacio para las segundas[4]. A finales de los años ochenta, en el *Vorderhaus* quedaba algún inquilino, el *Seitenflügel* había sido declarado inhabitable y en el *Quergebäude*, junto con residuos de alguna actividad industrial, se alojaban unas dependencias de la propia empresa comunal que se encargaba de los derribos en toda la calle.

F. Fig.1. Organización de los espacios en la Kinzigstrasse 9



Fuente: Elaboración propia.

El 30 de septiembre de 1989, la propietaria, una mujer de edad avanzada, había perdido la batalla contra la expropiación, y la casa quedó en manos de la administración comunal. La casa quedó vacía y los obreros empezaron a tomar medidas para su demolición según lo estipulado. Pero entonces la

[4] A estas tres partes se añade una *Remise*, pequeña construcción ubicada en el patio, que se había utilizado como almacén.

actuación sobre la Kinzigstraße 9 quedó suspendida, si bien continuaron los derribos de otros edificios cercanos.

Llegó así el verano de 1990 y las okupaciones masivas en todo el barrio, protagonizadas sobre todo por jóvenes occidentales vinculados con la llamada "escena alternativa", que descubrieron aquella abundancia de edificios vacíos en su huida de la carestía inmobiliaria del Oeste:

> *La gente normal estaba eternamente en listas de espera. Se apuntaban, necesito un piso, y entonces vivían dos personas en ocho metros cuadrados. Así empecé yo: me instalé con tres personas más al llegar a Berlín desde Munich. Empezamos los cuatro en una habitación y media, no llegaba a 50m2, dos en cada habitación, y luego una pequeña cocina y el servicio en la escalera. El alquiler no estaba mal […]. Todo sin rehabilitar, no alquilable a gente normal. Si el servicio estaba dentro del piso, era un lujo. La cocina se llamaba cocina porque había agua. El alquiler era asumible porque nos lo partíamos entre cuatro: 600 marcos por el piso, 150 por cabeza*[5].

El 4 de agosto de 1990 se convocó una manifestación, de las muchas que se producían en la época. Esta protesta, en contra de la política de vivienda, culminó en la okupación más o menos espontánea de un nuevo edificio, el de la Kinzigstraße 9. El lugar resultaba particularmente atractivo por la abundancia de espacios que ofrecían los antiguos talleres y también por su condición de reducto en un entorno donde todas las demás construcciones habían sido derribadas. La casa pronto adquirió centralidad para los okupas del barrio, acogiendo algunas de sus asambleas (*Besetzerrat*). Pero en noviembre, cuando se produjo el desalojo de la Mainzer Straße, muy cercana al lugar (Grauwacke 2004), los ocupantes del edificio se desilusionaron y optaron por abandonarlo. Tras un período en que volvió a estar vacía, la casa acogió durante algunos meses a pequeños grupos y personas individuales, convirtiéndose en un lugar asociado con el tráfico de drogas[6]. No obstante, esto se terminó con la instalación de un grupo de *punks*, que vivían en el *Vorderhaus* y el *Seitenflügel* y organizaban fiestas en el *Quergebäude*. No tardaron en declararse conflictos con los vecinos que acababan de instalarse en los nuevos edificios de alrededor. La situación se prolongó al menos hasta

[5] Knut, estudiante en Berlín Oeste antes de la caída del Muro.
[6] Al parecer, llegaron a producirse dos muertes por sobredosis.

1992, pese a las peticiones de desalojo formuladas por la inmobiliaria pública, provisionalmente responsable del edificio, a la municipalidad. Durante aquel período, además, grupos de nazis practicaron ataques incendiarios sobre el edificio.

F. Fig.2. Cronología de la Kinzigstrasse 9 (1989-2007)

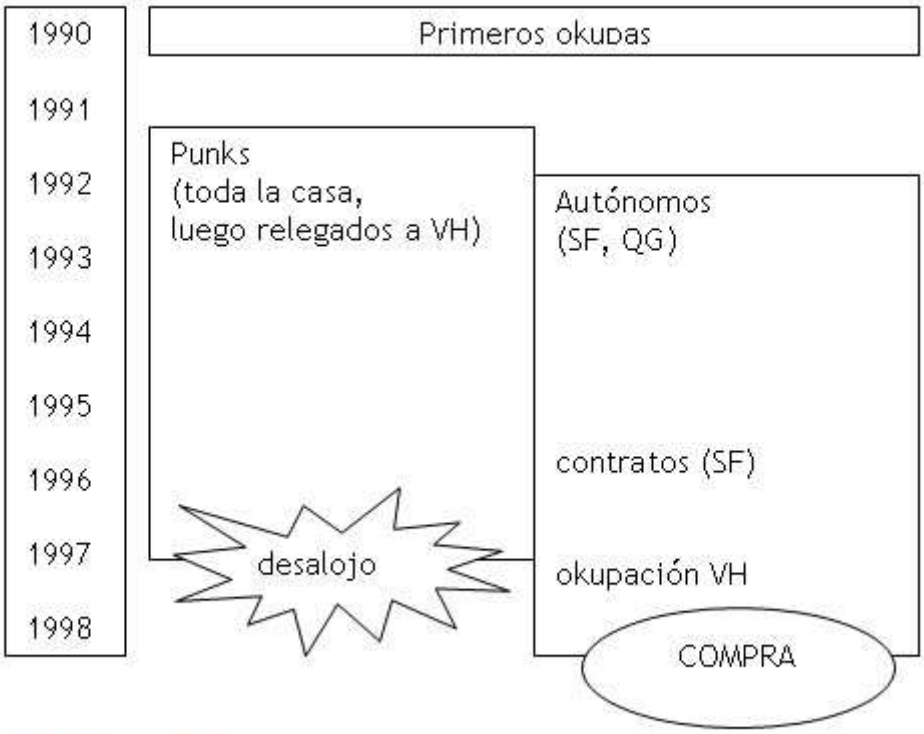
PERIODO DE PROPIEDAD PARTICULAR			
Período	**Habitantes**	**Usos**	**Hechos**
hasta septiembre 1989	últimos inquilinos y propietaria	Vivienda (VH, SF) Talleres (SF, QG)	Demolición edificios circundantes
PERIODO DE PROPIEDAD COMUNAL			
30/09/89-3/08/89	sin habitantes	Dependencias trabajadores demolición (QG)	Expropiación y planes de demolición
4/08/90-noviembre 90	primeros okupas	Vivienda (VH, SF) Asamblea okupa (QG)	Manifestación acaba en okupación
primeros meses 1991	edificio vacío	---	Desánimo por los sucesos de la Mainzer Str
segunda mitad 1991	individuos y pequeños grupos	Refugio Tráfico drogas	Muerte por sobredosis
finales 1991-1997	punks	Vivienda Fiestas	Incendios provocados Conflictos con vecinos Finalmente desalojo VH
principios 1992-1998	autónomos	Vivienda Carpintería Sala de actos	Reparaciones Negociación contratos (SF) Okupación VH
PERIODO DE PROPIEDAD COOPERATIVA			
1998-2007	inquilinos	Vivienda Proyectos sociales, políticos y artísticos Albergue turístico	Fundación asociación Créditos y subvenciones Compra edificio Cesión a cooperativa Rehabilitación (1999-2002) Subdivisión en WGs Aumento habitantes (de 14 a 36)

Fuente: Elaboración propia.

A principios de 1992 hizo su entrada un nuevo grupo de okupas vinculados con los "autónomos" de la Mainzer Straße, que se instalaron en el *Seitenflügel* y *Quergebäude*, dejando a los *punks* en el *Vorderhaus*. Estos nuevos habitantes comenzaron a trabajar en la rehabilitación, acondicionando, además de los

espacios estrictamente destinados a vivienda, una carpintería y una sala de actos en el *Quergebäude*. La convivencia entre los dos grupos estaba marcada por la mutua indiferencia y por conflictos puntuales.

F. Fig.3. Coexistencia entre los *punks* y los "autónomos" en la K9



Fuente: Elaboración propia.

En la línea de lo que estaba ocurriendo en todo Berlín Este, donde la confusión respecto a la propiedad de los edificios llevó a las inmobiliarias comunales a conceder algún reconocimiento a los okupas, algunas de las viviendas del *Seitenflügel* obtuvieron contratos de alquiler. La inmobiliaria comunal hizo también algunas reparaciones poco respetuosas con el estatus monumental del edificio, declarado en 1994. Aunque hubo intentos de venta a diversos inversores, tanto la presencia de los okupas como la condición de monumento protegido resultaban disuasorios.

En 1997, en la línea dura del *Innensenator* (concejal de Interior) democristiano Schönbohm, se produjo un desalojo selectivo que sólo afectó a los habitantes del *Vorderhaus*. Esta circunstancia fue aprovechada por los "autónomos" para okupar también esos espacios. En aquel momento, su presencia sólo era legal en algunas zonas de la casa.

F.2. Acceso no mercantil: Okupación de viviendas y edificios

En los años 80, algunos ciudadanos de la RDA, cansados de esperar a que se les asignara una vivienda, habían ocupado pisos individuales y habían conseguido la legalización de su situación enfrentándose con la burocracia de la administración comunal (Kirche von Unten 1997):

> *Mi hijo, por ejemplo. Encontró un piso vacío en Prenzlauer Berg y me dijo, padre, ven a ver, el piso está vacío, a ver qué se puede hacer. Me gustaría instalar una ducha [...]. Tiramos el tabique y ensanchamos el baño [...]. El piso quedo estupendamente, todo financiado por mí. Cuando terminamos fuimos a la KWV Prenzlauer Berg y dijimos que queríamos firmar un contrato de alquiler. ¿Cómo? En este momento no tenemos ningún piso… Sí, hemos buscado uno y lo hemos reformado completamente. Vengan a verlo. Fueron a verlo, estaban muy satisfechos, se lo dejaron tres meses gratis y redactaron un contrato de alquiler*[7].

Esta estrategia, que se daba con cierta frecuencia, estaba motivada por la escasez de viviendas en buenas condiciones, sobre todo en el centro urbano, y se legitimaba por la existencia de pisos vacíos y por el esfuerzo de los ocupantes en su acondicionamiento. En algunos casos coincidían varios casos en un mismo edificio, y de la relación entre esas personas surgía algún modo de organización colectiva[8].

La práctica de las ocupaciones individuales siguió produciéndose, también por parte de ciudadanos occidentales, durante los meses inmediatos a la caída del Muro en noviembre de 1989. Sin embargo, el fenómeno no tuvo un carácter masivo en Berlín Este hasta el año 1990. En verano, tras algunas okupaciones

[7] Helios Mendiburu, alcalde de Friedrichshain entre 1990 y 2000.

[8] No está claro que pueda hablarse de okupación propiamente en estos casos. Los relatos varían a este respecto: están documentadas ocupaciones colectivas en la Dunckerstraße 21, la Fehrbelliner Straße 7 y la Lychener Straße 61 en Prenzlauer Berg, y en la Simon-Dach-Straße 11 en Friedrichshain (Kirche von Unten 1997), pero también hemos oído hablar de algún edificio de la Neue Bahnhof Straße en el propio Friedrichshain y de dos casas existentes en Leipzig. Se trata, sin embargo, de historias poco conocidas, como se advierte en las palabras de Knut: [antes de 1990] *no había ninguna okupación en el sentido de "hola, aquí estamos, okupamos una casa y somos importantes y tenéis que escucharnos"*.

pioneras[9], comenzaron a publicarse inventarios de espacios disponibles en los medios contraculturales de Berlín Oeste[10]. Fue entonces cuando el fenómeno de la okupación se alcanzó una cifra de unas 180 casas en todo el Este de Berlín y de medio centenar sólo en Friedrichshain[11], sin contar otras viviendas sueltas que fueron okupadas en la órbita de influencia de las casas[12]:

> *Naturalmente, antes de la lista se trataba de activistas políticos. Una vez que se publicó, vino también mucha gente normal. Estudiantes convencionales. Okupar una casa… ¿puedo hacer eso? ¿Lo hago? ¿Debo hacerlo?[…] Si no desalojan las casas, ¿por qué no puedo hacerlo yo también? Vino una muestra representativa de la gente: desde estudiantes radicales de izquierdas hasta trabajadores manuales con intención de hacer carrera. Todos los que necesitaban una casa, independientemente de que fueran de izquierdas o de derechas. Estudiantes, trabajadores…*[13]

De modo que, en aquel momento histórico, okupar no fue solamente una opción de minorías, sino que resultaba atractivo para personas diversas con cierta disponibilidad de tiempo y acceso a las redes sociales pertinentes[14]:

> *La mayoría eran 'Wessis'. Había dos o tres casas okupadas por berlineses orientales, como "Villa Felix", donde quizá había un solo 'Wessi'. Pero, por lo general, de veinte personas sólo tres o cuatro eran del Este. Los 'Wessis' eran sobre todo estudiantes, jóvenes, todos los que habían sufrido la carestía de vivienda en Berlín Oeste y no habían conseguido vivienda asequible. Y luego había también un sector de activistas políticos que perseguían fines políticos, individual o colectivamente: antifascistas, trabajo social en el sentido de hacer más humano el 'Kiez'… En la Mainzer Straße 4 estaba la llamada Tuntentower, una okupación de homosexuales masculinos, que dijeron, tenemos que conseguir nuestros fines de manera militante. También*

[9] En Friedrichshain, todo empezó con la Schreinerstraße 47, "Villa Felix", okupada el 29 de diciembre de 1989, que contó con el apoyo de la casa considerada pionera en todo Berlín, la Schönhauser Allee 20, en Prenzlauer Berg.
[10] Para la lista de casas vacías en Friedrichshain, véase la revista *Interim* número 106, del 14 de junio de 1990. La lista de Mitte se publicó en el número 111 de la misma revista, el 19 de julio.
[11] Véase en el Anexo III el mapa de las casas okupadas en el barrio.
[12] Nótese aquí la metonimia, tomada del propio lenguaje de los okupas, por la que la *casa* no se reduce a la realidad física del edificio, sino que se alude al grupo de personas que lo habitan y a sus formas de organización y acción colectiva. El resultado semántico es un énfasis en la dimensión comunitaria de esta modalidad residencial.
[13] Si no se dice lo contrario, las citas que aparezcan en este apartado corresponderán a extractos de entrevistas realizadas a Knut, un okupa de origen occidental con una larga trayectoria por distintas casas de Friedrichshain.
[14] Este aspecto del capital social de los okupas ha sido subrayado por Pruijt (2003).

> *algunos del ámbito de los verdes, con el desarrollo de energías alternativas, placas solares…*

Sus motivaciones eran, por tanto, variadas: llegaron movidos por el pragmatismo, atraídos por la perspectiva de vivienda gratuita, o también con la voluntad de forzar un cambio social (Chatterton 2002) al tiempo que denunciaban el fracaso del sistema capitalista a la hora de garantizar el acceso a la vivienda:

> *Nuestra idea era protestar contra la política de vivienda y señalar que había casas, espacio habitable, que no se tomaba porque se valoraba más la propiedad privada que la necesidad de habitar del ser humano.*

Además, los okupas compartían, en muchos casos, la voluntad de experimentar con formas de habitación colectiva en aquel nuevo espacio, de momento desregulado y lleno de posibilidades, que se había abierto al caer el Muro. Durante este paréntesis en el orden establecido, que sus protagonistas describen como un momento de mucha intensidad emocional, existía la conciencia de estar asistiendo a un momento histórico[15]:

> *¡Qué emocionante es esto! Nos quedamos. Aquí está cambiando el mundo y nosotros estamos en medio.*

Se les brindaba la oportunidad de vivir en libertad y, al mismo tiempo, de integrarse en una comunidad (la de la casa, la de la calle, la del barrio) en la que eran posibles la solidaridad y el reconocimiento mutuo[16]:

> *Con el espíritu del 68, vivir como una comuna, juntos, vincularse mutuamente. Uno se ocupa del trabajo de género, el otro hace cosas ecológicas, el último está en el comité del barrio y se entera de qué calles van a ser rehabilitadas. Y entonces se encuentran en torno a la mesa, comparten información, se apoyan mutuamente y van juntos a las manifestaciones.*

Esta comunidad, sin embargo, no solía incluir a los inquilinos que residían desde hacía tiempo en la proximidad de las ahora casas okupadas, algunos de los cuales miraban con sorpresa o incluso con recelo a los recién llegados.

[15] Incluso he escuchado comparaciones con la situación vivida en España durante la Guerra Civil, cuando se produjeron las colectivizaciones impulsadas por el anarcosindicalismo.
[16] Como elemento más sombrío, con la desaparición del monopolio estatal de la violencia, los barrios de Berlín Este y, en especial, los núcleos de casas okupadas se convirtieron en blanco de la violencia neonazi, hasta el punto de que se produjeron auténticas batallas entre grupos.

Estos, a su vez, se sentían incapaces de hacer inteligible su deseo de vivir "de otro modo":

> *La gente normal quiere ser adscrita a una determinada clase. Los okupas quieren ser okupas y los normales quieren ser normales. Y no hablan entre sí.*

Algunos de los conflictos que hemos visto en la Kinzigstraße 9 tuvieron que ver con las dificultades de comprensión entre okupas y vecinos. Los conflictos más frecuentes se produjeron en relación con el ruido y con los escombros y basuras generados por la okupación. En algunos casos esta tensión se saldaba con el control del espacio público por parte de los okupas, que se erigían en representantes de los intereses del barrio o de la calle. Así ocurrió en zonas muy densamente okupadas como la Mainzer-, la Rigaer- o la Kreutzigerstraße.

En aquellos meses, todo edificio o vivienda vacía se consideraba okupable o bien una fuente de materiales para la reparación de otros espacios ya okupados. La definición de "vacío" incluía también los numerosos pisos cerrados donde aún quedaban objetos personales. En efecto, se entendía implícitamente que, con su marcha apresurada hacia el Oeste en aquel momento de confusión política, aquellos inquilinos habían perdido sus derechos sobre la vivienda y lo que contenía:

> *¿Conoces "Goodbye Lenin"? Hay una escena en la que los dos entran en un piso que está completamente equipado. Así era. Había muchísismos. Inimaginablemente.*

Una vez instalados, los nuevos habitantes organizaban los espacios y la convivencia repartiéndose las tareas y estableciendo lazos con el resto de casas de cara a la acción colectiva. Algunas relaciones se fueron construyendo a partir de vínculos preexistentes, otorgando así más opciones de acceso a las personas bien conectadas con los okupas, pero también hubo grupos y relaciones de origen más "artificial", fruto de encuentros casuales durante la búsqueda de una habitación vacía, del recurso a bolsas de habitaciones o de anuncios en medios escritos:

> *En nuestra casa, en la Mainzer 8, el núcleo duro eran seis o siete personas que se conocían entre sí, con distintas intensidades: con uno habías estudiado, con el otro… El grupo de siete u ocho personas entró en la casa, y alguno dijo, conozco a alguien que también busca piso, preguntémosle si quiere venir. Y entonces se propagó la noticia por el boca a oreja, ajá, han*

> *okupado la Mainzer Straße, voy a preguntar si todavía hay sitio. Algunos se conocieron en la casa, al pasarse por allí. Por tanto, tres grupos: el núcleo duro, luego se habló con su entorno, y luego la gente que vino por allí.*

Desde el punto de vista político, la okupación tenía un significado de afirmación de la vivienda como un derecho no comercializable, así como de negación de las relaciones de propiedad capitalistas. De este modo, como ya había ocurrido en otras ocasiones[17], los okupas aprovecharon las circunstancias políticas –un contexto muy particular de vacío de poder y de debilidad de la policía, donde los mecanismos para hacer efectiva la propiedad de los edificios se encontraban temporalmente desactivados- para acceder al espacio habitable por una vía no mercantil. Esto los situaba, a primera vista, en una posición diferente de la de quienes habían ocupado viviendas individuales en la RDA, puesto que en esta segunda práctica existía desde el principio la aspiración de obtener un estatus legal de inquilino[18]. Por otro lado, se condenaba moralmente a los inversores y especuladores, cuya acción ya se había manifestado notablemente en Berlín Oeste en las dos décadas anteriores. Esta condena moral sería la tónica durante los años siguientes, cuando aparecieron personas reclamando las casas como su propiedad y pretendiendo rehabilitarlas o simplemente venderlas con un margen de beneficio:

> *Queridos vecinos y vecinas, desde hace ya unos años vive en vuestro vecindario, en la Landsberger Allee 22, Peter Hellmich. Desde la caída del Muro, vuestro vecino se ha enriquecido rápidamente con el comercio al por mayor de instalaciones sanitarias. Pero con eso no se da por satisfecho. En diciembre de 1993 compró la Palisadenstraße 49, consciente de la particularidad de la casa: la Pali 49 está okupada desde 1990![19]*

Existía, sin embargo, un sentimiento de incertidumbre ante el futuro. El *laissez-faire* de las autoridades no iba a durar eternamente. Ante esto, las

[17] Poco antes, en 1989, se había producido alguna okupación en Berlín Oeste aprovechando la ascensión de la *Alternative Liste* (Los Verdes), un partido originado en seno del propio movimiento okupa de los años 80, al poder municipal. No obstante, no permitieron que las okupaciones repitieran.

[18] Hay que tener en cuenta que algunos de estos ciudadanos de la RDA se comprometieron posteriormente con las okupaciones, como es el caso de algunos habitantes de Villa Felix.

[19] Extracto de un folleto que los okupas distribuyeron con el título *Liebe Anwohnerinnen und Anwohner* ("estimados vecinos y vecinas"). En él se incluye una foto del propietario y el lema *kein Meter für Peter* ("ni un metro para Peter") acompañado de un logotipo que representa una señal de tráfico con un ejecutivo tachado.

actitudes de los okupas se diversificaron: a algunos les bastaba con aprovechar las circunstancias mientras fuera posible, mientras que otros empezaron a idear estrategias para permanecer en las casas. Hemos visto claramente esta divergencia entre los dos grupos que okuparon la Kinzigstraße 9. La aspiración a quedarse fue causa y efecto de una mayor implicación en la reconstrucción de los edificios:

> *Mi respuesta personal: yo no okupé casas sólo por okuparlas, sino para hacer algo con ellas. Entonces tiene sentido una pregunta: ¿cómo puedo proteger lo que he hecho?*

Quienes eran de esta opinión se agruparon en el *Vertragsgremium*, una comisión que negociaba con las autoridades y con la inmobiliaria comunal la concesión de contratos de alquiler en igualdad de condiciones para todas las casas[20]. Según su planteamiento, dado que la okupación no proporcionaba una solución habitacional estable y no se adaptaba a todas las situaciones vitales, había que entenderla como un instrumento para la visibilización del problema y como una plataforma para la consecución de mejores condiciones de habitación. La primera función, de carácter más simbólico, se cumpliría a pesar de los desalojos, pero la segunda requería que el proyecto perdurara en el tiempo. Y esto último exigía movimientos hacia la institucionalización[21]. La minoría de okupas que rechazaban frontalmente la legalización consideraba que esta despolitizaría las actitudes y pervertiría la intención primera de su acción:

> *En Friedrischahin teníamos el problema de que muchos ‚Wessis' habían tenido malas experiencias en los años ochenta y al principio no estaban muy dispuestos a negociar […]. Hubo muchas casas que dijeron, no queremos ningún contrato, queremos dirimirlo políticamente. Era un problema. Unas cuantas casas desaparecieron. Si hubieran negociado, probablemente existirían todavía.*

Pese a los esfuerzos para impedirlo, estas divisiones de opinión fueron utilizadas por las autoridades para presentar ante la opinión pública dos

[20] Véase la lista de las casas participantes en el Anexo V.

[21] Pruijt y Uitermark mantienen una interesante polémica sobre el proceso de institucionalización del movimiento okupa en Ámsterdam (Pruijt 2003, Uitermark 2004, Pruijt 2004a) ante la aparición de oportunidades para la legalización. En otros contextos como el español (Martínez 2007), el problema no se plantea dada la ausencia de posibilidades reales de legalización.

categorías de okupas en función de su radicalidad[22]. Así los representa el entonces alcalde del distrito, del partido socialdemócrata:

> *Al principio yo sentía mucha simpatía por los okupas. Las casas son para vivir, no para estar vacías. Me dije, se puede hablar con esos jóvenes y decirles, tomad las viviendas y haced algo con ellas. Hacedlas habitables [...]. Había algunos, que hoy todavía están, que tenían interés en vivir y montar viviendas compartidas de manera razonable, pero eran muy pocos. La mayoría estaban allí a la aventura. Estropearon las casas todavía más de lo que estaban. Qué lástima.*

En definitiva, las okupaciones se habían producido al aparecer una estructura propicia de oportunidad y de legitimidad (Pruijt 2003), conformada por la dificultad de acceso a la vivienda en Berlín Oeste y la presencia de edificios vacíos en el Este. Pero enseguida se diversificaron las formas de entender la propia okupación: como una estrategia pragmática, que tiene que ver con la reproducción y el aprovisionamiento, o, yendo más allá de lo inmediato, con un sentido más político y reivindicativo. Mikkelsen y Karpantschof (2001) hacen referencia a esta misma dicotomía: la okupación *como un fin en sí misma* o *como medio para reivindicar una mejora las condiciones de vida*.

En otoño de 1990 se produjeron algunas negociaciones poco fructíferas entre okupas y autoridades. Estas se escudaban en la diversidad de situaciones de propiedad de cada casa como el principal escollo para alcanzar una solución colectiva, lo que, para los okupas, revelaba la priorización por parte del Estado del derecho de propiedad por encima del derecho a la vivienda. Esto ocurría aun en el caso de que los propietarios fueran desconocidos, y por tanto aún hubiera que localizarlos, o de que los propietarios, aun siendo conocidos, se inhibieran de sus responsabilidades sobre las casas por considerar que estas sólo les iban a ocasionar gastos, dado su mal estado y su escaso valor en el mercado inmobiliario.

Pero la política de restituciones a los antiguos propietarios no perjudicó inmediatamente a los okupas. Su aplicación prolongó durante años la

[22] Por su parte, Pruijt (2004b) propone una categorización del fenómeno en función de sus objetivos perseguidos: (a) okupación basada en la pobreza, (b) okupación como estrategia alternativa de vivienda, (c) okupación emprendedora, (d) okupación conservacionista, (e) okupación política. En el Berlín de los años 90 nos encontramos, probablemente, con un predominio de los casos (b) y (e).

incertidumbre sobre muchos edificios, permitiendo, por un lado, la permanencia de los okupas, si bien, por otro, impedía la legalización de su situación. Muchas okupaciones se mantuvieron más allá del período de *Notverwaltung* (administración excepcional), de modo que la inmobiliaria comunal terminó desentendiéndose de los edificios. En el caso de las propiedades reclamadas por el Jewish Claims Council, los okupas disfrutaban de un momento de cierta seguridad antes de la venta de la casa:

> *No querían que apareciera un artículo en el periódico: "casa okupada, antigua propiedad judía, desalojada contra la voluntad del Jewish Claims Council". Por eso nos dejaban. Por eso no necesitábamos tener ningún contrato, porque teníamos las espaldas cubiertas con la historia judía.*

En noviembre de 1990 se produjo un punto de inflexión en el conflicto. El desalojo violento de la Mainzer Straße, tras tres días de batalla urbana (Grauwacke 2004), tuvo consecuencias que afectaron al resto de casas, hasta el punto de desanimar a algunos, como por ejemplo los primeros okupas de la K9, y de convencer a muchos (también a las autoridades) de que la única vía era la legalización:

> *Ya antes del desalojo de la Mainzer Straße se hizo evidente que aquello no iba a durar. Después del desalojo, en principio, le quedó claro a todo el mundo. Había quizá tres o cuatro casas que decían: entonces desalojadnos. Pero, de 180 casas, tres o cuatro…*

Aunque a un ritmo más lento que en Prenzlauer Berg, los okupas de Friedrichshain fueron recibiendo ofertas de contratos de alquiler por parte de la inmobiliaria comunal. Las condiciones contractuales a las que accedieron los okupas en aquel primer período de legalidad fueron diversas: desde contratos convencionales para viviendas individuales hasta los llamados contratos-marco (*Rahmmietverträge*), que reconocían la organización colectiva de los habitantes y les otorgaban el uso compartido de algunos espacios, así como poder de decisión sobre la admisión de nuevos inquilinos. Esto último se justificaba con las especificidades de la vida en estas casas, su carácter colectivo, para lo cual no todo el mundo estaría indicado:

> *En las casas donde se firmaron contratos individuales para cada piso hubo el problema de que, cuando alguien se marchaba, la comunidad no tenía legalmente ninguna posibilidad de procurar que entrara la gente que ellos*

> *querían, sino que la inmobiliaria comunal como administradora decía, ahora se muda la familia X. La inmobiliaria reconoció también el problema: no tiene sentido, cuando hay una casa donde la gente vive junta, que entre alguien extraño. No le va bien ni a la gente que ya vive ni a quien entra.*

Los *Rahmmietverträge*, en definitiva, aseguraban un margen para la autogestión y se salvaba en parte el desajuste entre una contractualización orientada al individuo y la modalidad de vida en colectivo. Para articular la situación, se hacía necesario a menudo interponer organizaciones de algún tipo -al principio sobre todo asociaciones- que representaran formalmente a los inquilinos ante la propiedad[23].

Pero también surgieron dificultades cuando la inmobiliaria comunal ponía como condición para la legalización el traslado a otra casa en mejor estado:

> *Había casas donde la inmobiliaria comunal había dicho, sí, naturalmente que podemos hacer algo, pero en la casa hay que hacer tantas cosas, que no es posible técnicamente, y no tenemos dinero para hacer tantas reparaciones. Así que buscaos otra casa. Naturalmente, nadie lo hizo, porque tú vives en una casa, y eso ni se plantea. Vivo en la casa y quiero que se repare mi tejado, no el de otra casa.*

Se reconocía aquí, por un lado, que la legalización implicaría una responsabilización de la inmobiliaria respecto a las condiciones de las casas. Pero también se negaban los vínculos que los okupas aspirantes a inquilinos habían establecido con los espacios que habitaban, como resultado de una inversión de tiempo, esfuerzo y afecto. Ante tales circunstancias, los okupas llamaban "su casa"[24] a aquel edificio concreto, no intercambiable por otro, y exigían a la inmobiliaria los medios necesarios para mejorarlo. Con el tiempo, estas actitudes se revelarían útiles en algunos casos, cuando se pudo alegar ante los tribunales la antigüedad de la presencia en una casa como argumento

[23] Pero los contratos otorgados en aquella época no fueron soluciones definitivas para las casas. Años después, cuando los edificios han quedado en manos de los antiguos propietarios o de nuevos compradores, estos se han resistido a reconocer la validez de los contratos concedidos durante la "administración de excepción" y, a menudo, han llevado a los okupas ante los tribunales.

[24] Hay una canción, convertida en himno de la "escena" okupa en Alemania, cuya letra afirma exactamente eso: *Raus, raus, das ist unser Haus* ("Fuera, esta es nuestra casa").

para el "derecho de posesión" (*Besitzrecht*)[25]. En estos casos, el tiempo se convirtió en un elemento de legitimidad para aspirar a la legalización.

Ante la relativa ineficacia de los mecanismos del Estado -la policía y los tribunales- para afirmar las relaciones de propiedad, surgieron iniciativas privadas en ese sentido. Algunos propietarios, o aspirantes a serlo, se sirvieron de grupos de matones para amenazar a los okupas. En otras ocasiones, el envío de obreros para practicar reformas iba acompañado de formas más o menos sutiles de intimidación:

> *Un "bonito" regalo de Navidad para los habitantes de la Rigaer Straße 80. ¡Sven Roseman no se da por vencido! Después de que el propietario de la casa fracasara con el asalto del 29-05-1994, nos hemos enterado por dos inquilinos del 'Vorderhaus' de que planea un nuevo ataque.*
>
> *En los próximos días, la cocina popular será atacada por una tropa de albañiles rabiosos o de otras personas violentas. Roseman les ha encargado la destrucción de todo el tejado en las próximas cuatro semanas*[26].

Por su parte, los grupos de extrema derecha se fijaron también el objetivo de hacer desistir a los okupas de sus propósitos mediante la violencia[27]. La represión adquiría así una dimensión privatizada, al servicio de intereses diversos.

Pero, pese a estas presiones, las okupaciones se apoyaban en varios elementos que les otorgaban legitimidad. Además de la necesidad de espacio habitacional, del estado de abandono de las casas, del trabajo invertido en hacerlas habitables[28] y, más tarde, del tiempo de permanencia en las mismas, en algunos discursos se representaba a los okupas –y aún hoy se sigue haciendo- como agentes que impidieron la sustitución del tejido constructivo que amenazaban al barrio a finales de los ochenta. Frente a esto, los okupas se presentaban como un freno a la elitización de la estructura social del

[25] Así, por ejemplo, en la Palisadenstraße 49, uno de los argumentos del propietario que exigía el desalojo era que los okupas actuales eran distintos de los primeros, y que la casa había estado desocupada durante un período.

[26] De una hoja titulada *Neues von der Spekulantenfront* ("noticias desde el frente de los especuladores") en la que se llamaba a la participación en la defensa de la casa y se daba el domicilio particular del propietario.

[27] Los episodios más flagrantes se produjeron durante el verano de 1990 en la Mainzer Straße, donde se llegaban a disparar tiros contra las casas, y donde los okupas idearon un sistema de defensa con una guardia permanente en los extremos de la calle.

[28] Los okupas retomaron el término *Instandbesetzer*, acuñado en los años 80 en Berlín Oeste, un neologismo que juega con las palabras "rehabilitar" y "ocupar" y que tiene una clara vocación legitimadora de la práctica de la okupación.

barrio con que amenazaba la revalorización inmobiliaria que muchos inversores querían conseguir mediante "modernizaciones de lujo" (*Luxusmodernisierungen*). Las autoridades, por su parte, trataban de presentar la imagen contraria en los momentos de más conflictividad con los okupas. Así, por ejemplo, tras el desalojo de la Mainzer Straße, se mostró a los medios de comunicación el estado inhabitable de las viviendas tras los enfrentamientos y las destrucciones practicadas después por la policía. Los okupas eran, según esto, personas dispuestas a vivir en condiciones indignas y que perjudicaban el estado de conservación de los edificios.

Conviene tener presente que, durante aquellos meses convulsos, la situación de los okupas presentaba algunas similitudes con la de otros vecinos del barrio. En estrecha relación con la incertidumbre que afectaba al futuro de la mayor parte de edificios, los impagos del alquiler eran también una circunstancia generalizada:

> *Sobre 1993 se calculaba que el 30%* [de los habitantes del barrio] *no pagaban alquiler. Daba igual que fueran okupas o inquilinos normales. Un tercio no pagaba. Por distintas razones: porque no tenían dinero, porque no sabían a quién tenían que pagar, o en señal de protesta, porque decían, vivo en una casa donde ya no puedo ir al servicio. Ni hablar de pagar alquiler.*

A menudo, cuando los okupas aceptaban el pago de un alquiler como condición para la legalización de su situación, este pago tenía una finalidad estratégica. Se solía exigir que la cantidad abonada reflejara solamente los gastos reales de la casa, sin ningún margen para el lucro ni para la financiación de rehabilitaciones integrales. Esto restaba aún más atractivo a los edificios a ojos de los propietarios privados, que veían cómo se les impedía maximizar sus beneficios o rentabilizar su inversión. En algunos casos, aunque no se lograra un acuerdo con la inmobiliaria comunal, los okupas aspirantes a inquilinos insistían en transferir una cantidad mensual en concepto de alquiler que cubría tan sólo el consumo de agua y energía. Los resguardos de estas transferencias acompañaban también sus argumentos cuando más tarde reclamaban la legalización o se enfrentaban a las denuncias de los nuevos propietarios. Estas estrategias de vinculación activa con la casa llegaron a sofisticarse mucho, como en la Liebigstraße 16:

> *Nunca pagamos alquiler. Gastos de energía sí, los organizábamos internamente con una caja. Y nos pagábamos a nosotros mismos un poco de alquiler para tener dinero disponible, para poder invertir en determinadas cosas. Por ejemplo, arreglar el patio. Entre 1993 y 1996 fue una fase en la que nos abandonaron. Cuando algo se estropeaba, estaba estropeado y nadie venía a repararlo. Para prevenirlo, todos pagábamos un poco y podíamos, por ejemplo, cambiar la puerta.*

Se asumía así que los habitantes de las casas debían contribuir económicamente a su mantenimiento y a la realización de algunas mejoras, siempre en régimen de autogestión, en lugar de esperar de manera pasiva las actuaciones de la inmobiliaria pública o del propietario privado. Este desplazamiento de la responsabilidad sería precursor de la "autoayuda constructiva" (*bauliche Selbsthilfe*) que analizaremos en los próximos apartados.

Por último, conviene señalar que no siempre se produjeron conflictos sustanciales entre las aspiraciones de permanencia de los okupas y los intereses de la propiedad. En algunos casos, ante el poco atractivo de las casas okupadas de cara a hacer negocio, los okupas podían lograr unas condiciones de compra ventajosas. En la Kinzigstraße 9, por ejemplo, dado que ya se había producido la expropiación, que la inmobiliaria comunal no había recibido solicitudes de restitución ni ofertas de compra y que la casa estorbaba a la inmobiliaria comunal, se produjo una privatización en beneficio de los okupas sin demasiadas complicaciones. Pero, incluso cuando la casa estaba ya en manos de propietarios privados, si estos no tenían demasiado interés en introducirse en el mercado inmobiliario, podían optar por hacer una buena oferta a sus habitantes o a alguna cooperativa que los representara[29]. Esto no significa que este proceso siempre llegara a su término: no siempre se superaron los desacuerdos entre los habitantes de las casas y los considerables obstáculos que se les presentaban:

> *Es una historia triste, típica de los okupas que sólo okupan [...]. No, la gente de la casa no quiso. No nos organizamos. Había que pasar tiempo yendo a las administraciones, era demasiado complicado para ellos. Había que estar seguro de que se deseaba. Lo calculé, y cada uno tendría que haber*

[29] Así ocurrió, finalmente, en Villa Felix (Schreinerstraße 47).

> *conseguido 10000 marcos. ¡Eso no es dinero! Puedes conseguir 5000 de tus padres y 5000 de una hermana rica. Y en los años siguientes lo vas devolviendo. ¡Y es tu casa!*

Hemos visto, en definitiva, cómo las okupaciones que se produjeron en Friedrichshain en los años 90 fueron un síntoma del choque repentino de dos situaciones estructurales muy distintas, las que se vivían a uno y otro lado del Muro recién derribado. Si bien se trató de un fenómeno pequeño y puntual en el tiempo, se le reconocen consecuencias de mayor escala. Por un lado, la okupación y el conflicto consecuente hicieron visibles sanciones, relaciones de poder y condiciones estructurales que normalmente permanecen implícitas. Además, la okupación ha dejado su huella en el barrio. La trayectoria de muchas casas anteriormente okupadas ha continuado diferenciándose en algún sentido de la de las casas "convencionales":

> *Se ha continuado de forma parecida. En los últimos quince años se ha hecho mucho, todos son quince años más viejos. Aunque he observado que en la Rigaer Straße […] no son tan 'wild' como antes, aún entran en acción.*

No obstante, en sentido estricto, las concesiones hechas en en dirección a la rehabilitación y de la legalización, como también las estrategias estatales de cooptación (Pruijt 2003, Uitermark 2004, Pruijt 2004ª, Cooper y Mele 2002:308), han fragmentado y juridicalizado los conflictos, desactivando buena parte de su potencial cuestionador y subversivo:

> *Cuando se rehabilita, se va en dirección a la sociedad, al sistema (…). Cuando se ha invertido trabajo en la casa, se está en una situación muy distinta a la de una persona libre que no tiene que preocuparse: responsabilidad*[30].

Las casas okupadas, en cualquier caso, se han convertido hoy en otra cosa, y en ello me detendré en los próximos apartados.

F.3. Qué ha sido de la K9 (1999-2007)

> *Los autónomos querían la legalización: tener a disposición la casa durante más tiempo, aunque no exactamente en propiedad. Existía ese programa para*

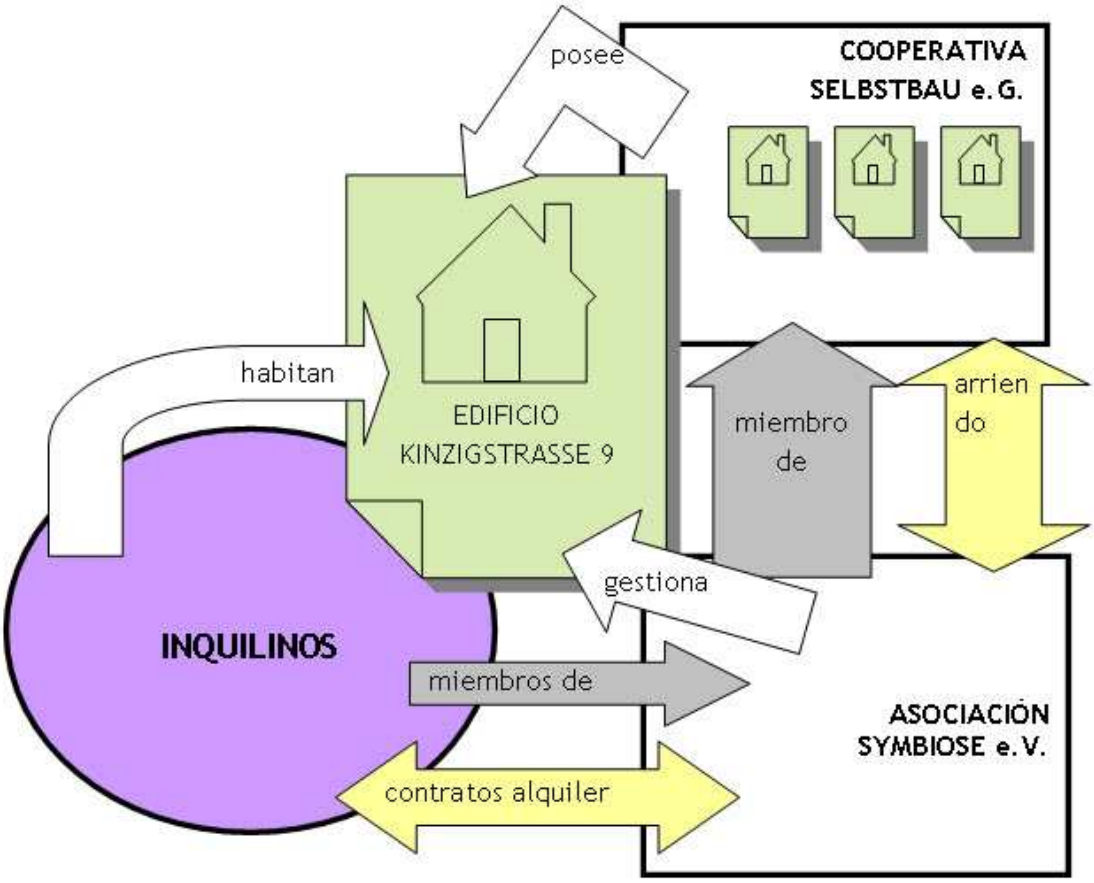
[30] Holger, habitante actual de la Kinzigstraße 9.

> *la legalización. Se temía que, si se invertía trabajo aquí, más tarde podía perderse todo. Las okupaciones no se toleran eternamente. Para entonces ya había habido desalojos. Querían conservar esta casa como 'Hausprojekt'*[31].

En 1998, el grupo de okupas "autónomos" de la Kinzigstraße 9 fundó una asociación ("Symbiose e.V.") y, a través de ella, compró la casa a la inmobiliaria comunal. La financiación necesaria provino de un programa municipal que les aportó un crédito y una subvención. También contaron con créditos concedidos por amigos y familiares, así como por un banco especializado en este tipo de proyectos (*GLS Bank*). Para ello hubo que reunir garantías (*Bürgschaften*), es decir, declaraciones de personas que respondían por una pequeña parte de lo prestado. Una vez adquirida, la casa fue transferida a la cooperativa "SelbstBau e.G.". La maniobra se completó cuando la asociación devino miembro colectivo de la cooperativa, conservando el control de la gestión del edificio, y se convirtió en arrendataria del edificio. Desde aquel momento, cada habitante paga un alquiler a la asociación.

[31] Conversación con Holger, habitante actual de la casa. A él corresponderán las citas de este apartado.

F. Fig.4. Estructura institucional del *Hausprojekt* K9



Fuente: Elaboración propia.

Tras la compra se emprendió la rehabilitación del edificio, que se prolongó durante tres años (1999-2002) y se realizó bajo la autogestión de los propios habitantes, es decir, en régimen de "autoayuda constructiva" (*bauliche Selbsthilfe*)[32]. Para financiar las obras se recurrió nuevamente a subvenciones estatales específicas[33] y al capital que ellos mismos fueron capaces de aportar. La financiación estatal imponía la aportación de diez horas semanales de trabajo por los propios habitantes. Sólo se dejaron a profesionales las tareas más delicadas (instalación eléctrica, de agua y de gas, diseño arquitectónico). Asimismo, tuvieron que limitar el alquiler por metro

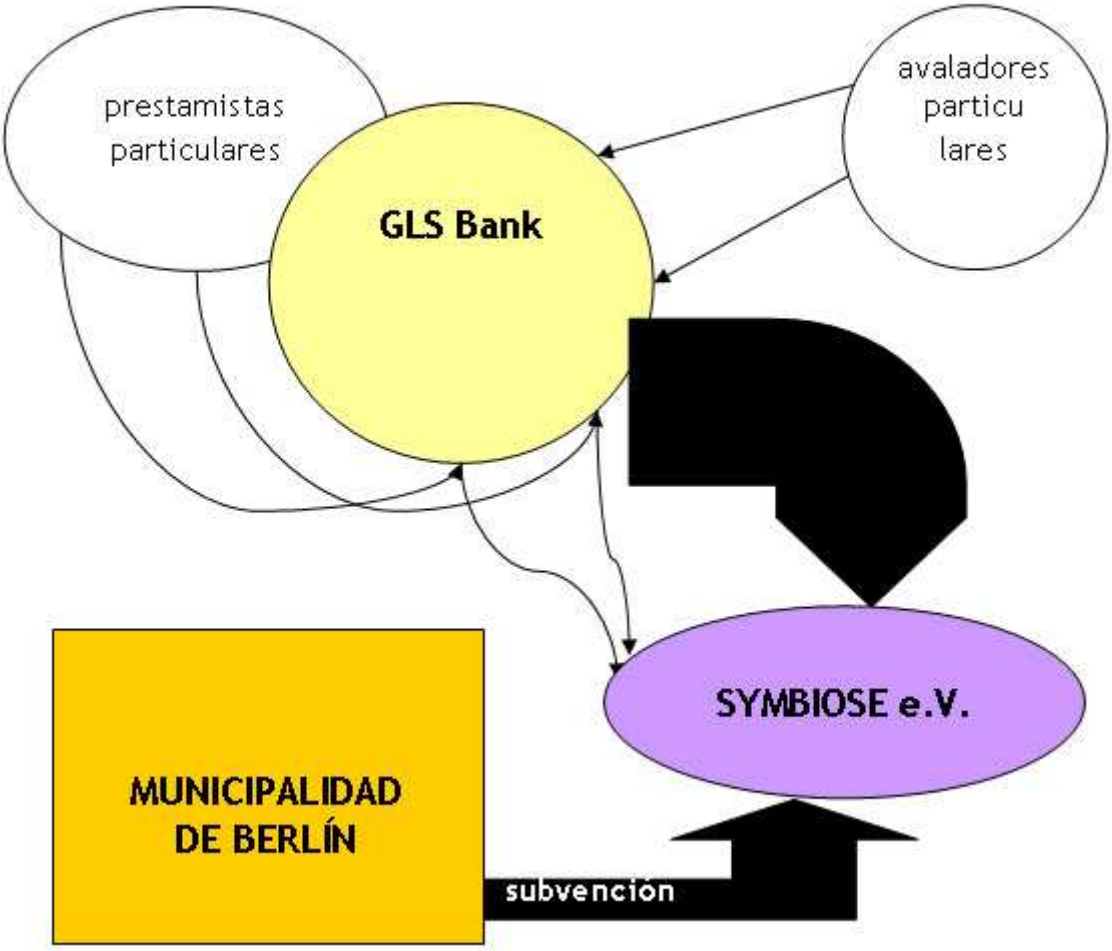
[32] Según Schröder (1998), existen antecedentes de esta práctica en el siglo XIX, en la época de la República de Weimar y también durante la reconstrucción de las ciudades durante la posguerra. Sin embargo, la misma autora reconoce que también pueden trazarse similitudes con formas más tradicionales de ayuda mutua que se producen en el ámbito rural, como las que Sik (1988) describe para Hungría.

[33] La municipalidad de Berlín aplicó un programa de financiación específico para la "autoayuda constructiva y política" (*Wohnungspolitische Selbsthilfe*, ModInstRL 96) entre junio de 1996 y diciembre de 1999 (Schröder 1998).

cuadrado y cumplir con la legislación (*Baurecht*) en lo referido a las condiciones de habitabilidad, aun cuando ciertas medidas les parecieran excesivas:

> *Una condición era que la casa se rehabilitara según los estándares actuales. La casa era superlujosa, muchas cosas no se habrían hecho así, pero había que ceñirse a la normativa de construcción.*

F. Fig.5. Fuentes de financiación para la compra y la rehabilitación de la K9



Fuente: Elaboración propia.

Durante la rehabilitación se previó una organización de los espacios compatible con la vida en común, con salas compartidas y sin una subdivisión en viviendas convencionales. Asimismo, se pusieron algunas dependencias a disposición de proyectos o colectivos externos a la casa. También se decidió prestar atención a la conservación de los ya maltrechos elementos históricos del edificio.

A diferencia de lo que había ocurrido durante la época de la okupación, caracterizada por una gran fluctuación en los habitantes, la compra y rehabilitación fueron obra de un grupo estable de unas catorce personas. Según se recuerda, aquel fue el momento de más cohesión grupal. En lo sucesivo, el número de habitantes fue aumentando hasta llegar a 36 en 2007, incluyendo varios niños. Entre aquellos habitantes apenas figuraba nadie que hubiera participado en la okupación.

Lo que había sido una casa okupada se ha convertido hoy en un *Hausprojekt* que mantiene algunas diferencias respecto a los edificios de inquilinos convencionales. Se pone mucho énfasis en la acción colectiva y en la autogestión, con la celebración de un pleno semanal, el reparto de tareas relacionadas con el mantenimiento y la contabilidad, los turnos para atender al albergue instalado en la caseta del patio, la limpieza de la sala de actos, y la dedicación a otros proyectos de carácter social o artístico. Se trata, en palabras de Holger, *de ser responsable por uno mismo,* porque *vivir en esta casa no significa sólo habitarla, sino también hacer algo juntos*.

Pero, si bien la acción colectiva tiene para los habitantes del *Hausprojekt* connotaciones políticas, ello no significa que exista una línea ideológica común. Para algunos, lo principal es el acceso a recursos a través de la red que se crea en la casa:

> *Cuando necesito algo, un trabajo, un martillo, es mucho más fácil conseguirlo*.

Así, se reconoce un cierto abandono de las discusiones y acciones políticas *porque a veces las discusiones políticas entre 36 personas no llevan a ningún sitio*. En suma, se reconoce que la K9

> *Es en general muy burguesa. Hay casas donde la gente no tiene dinero y recoge alimentos de los contenedores. Eso es más radical. Aquí no vive gente así*.

Esto aleja notablemente a los habitantes actuales de los primeros okupas, a quienes se atribuye un *carácter especial* para atreverse a vivir *en un edificio en estado de ruina*.

A diferencia de lo ocurrido en la época de la rehabilitación, cuando todo el grupo convivía en los mismos espacios, hoy la casa está organizada en nueve o diez pisos compartidos (*WGs*) de distintos tamaños. Cada *WG* comparte una

cocina y tiene una cierta autonomía organizativa, por ejemplo a la hora de buscar nuevos compañeros para las habitaciones que quedan vacías. A los aspirantes, contactados a través de anuncios, se les pide ante todo que tengan ganas de vivir en el *Hausprojekt*, en contraste con la actitud de muchos de los ya residentes:

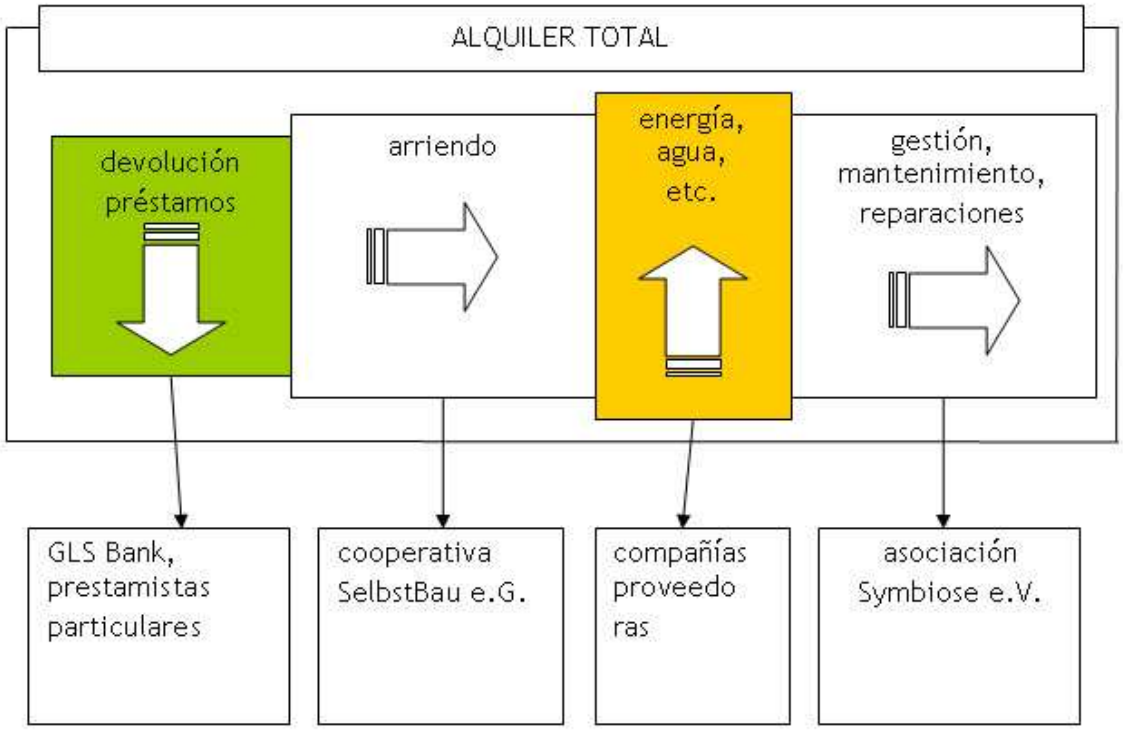
> *En nuestro piso vivimos siete compañeros. Cuando alguien quiere instalarse aquí responde al anuncio. No es distinto de otros pisos compartidos. En el periódico o en Internet. Entonces la persona se presenta y los demás piensan si encajaría o no. En nuestro caso, además, la persona tiene que tener ilusión por el proyecto. Ya tenemos el problema de que aquí en la casa la mayoría de la gente tiene poco tiempo para el proyecto.*

Cumpliendo esta condición, la persona es aceptada de manera provisional y ratificada más tarde por el pleno general de la casa, que se reserva un teórico derecho de veto.

Con independencia del tamaño de las habitaciones, todos los habitantes de la casa pagan el mismo alquiler. Se trata de evitar situaciones demasiado desiguales, por ejemplo asignando dos habitaciones pequeñas a una persona con hijos o estableciendo una rotación de las *WGs* por la casa:

> *Hace tres años vivíamos de otra manera: yo vivía con mis compañeros de piso en el 'Hinterhaus' y al cabo de tres años rotamos. No queremos vivir siempre en los mismos espacios. Un motivo es que todos pagamos el mismo alquiler, independientemente del tamaño de la habitación. El cambio es un proceso divertido, complicado… Pero funcionó bien. El año que viene lo volveremos a hacer.*

F. Fig.6. Componentes del alquiler, tendencia en el tiempo y destinatarios



Fuente: Elaboración propia.

Los alquileres de las habitaciones se mantienen estables desde la rehabilitación. Con su ingreso, la asociación cubre cuatro tipos de pagos: la devolución de los créditos, el arriendo del edificio a la cooperativa, los gastos energéticos y los de gestión y reparación. Si el precio de la energía continúa aumentando como en los últimos años, puede forzar en breve una revisión del alquiler. No obstante, también se prevé que, a medida que se vayan amortizando los préstamos, el alquiler disminuya. Esta perspectiva, a primera vista prometedora, provoca sin embargo algunas reticencias entre los habitantes de la casa, puesto que podría atraer a personas más interesadas por esa ventaja que por el carácter del *Hausprojekt*:

> *En algún momento, el alquiler bajará incluso. Y si la gente quiere entrar porque el alquiler es bajo, será malo para nosotros […]. Sería una lástima. Es un motivo, mientras no sea el único motivo.*

El debilitamiento general de las relaciones y de la implicación dentro de la casa, también causa y efecto una rotación cada vez mayor de los habitantes y

en una tasa de abandono superior a las nuevas entradas, se atribuye a una *fase de ruptura* relacionada con el ciclo vital de los habitantes:

> *La mayoría de la gente ha tomado el camino normal: o fundar una familia o invertir mucha energía en el trabajo. Y ya no queda tiempo.*

Además, se afirma que, una vez completada la rehabilitación, ha desaparecido el principal objetivo común que hasta entonces había cohesionado el grupo. El resultado es una cierta desilusión y una rebaja del compromiso colectivo en la K9.

F.4. Comprar antes de entrar: la *FreiRaum Initiative*

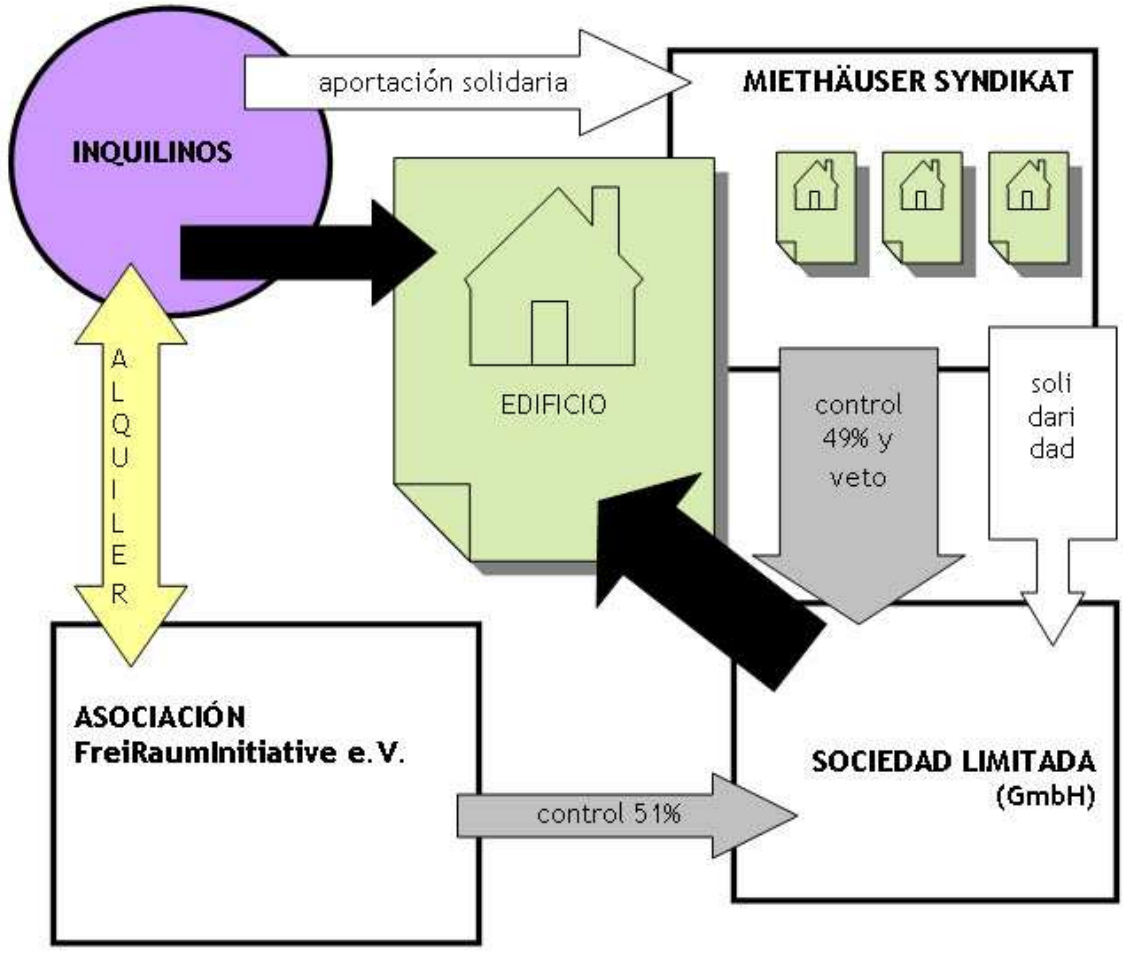
A principios de 2007 apareció en una publicación contracultural[34] la convocatoria de una reunión. En ella se iba a informar sobre la fundación de un nuevo *Hausprojekt* mediante la compra de una casa vacía y su posterior rehabilitación autogestionada. El proyecto aparecía bautizado como *FreiRaum Initiative* ("iniciativa espacio libre"). Al encuentro acudió el pequeño núcleo de los impulsores y varias personas interesadas. Se explicó que el objetivo era ir formando un grupo de futuros inquilinos y se propuso un edificio en venta ya localizado. La casa se encontraba en manos privadas tras un proceso de restitución y, de momento, no encontraba comprador debido, probablemente, a su ubicación en una gran avenida con bastante tráfico. También le restaban atractivo las importantes modificaciones que habrían de introducirse para volver a convertirlo en un edificio de viviendas, tras haber sido utilizado para acoger oficinas en la RDA. El primer precio era de 700000 euros por 2250m^2 distribuidos en cuatro plantas. Los interesados habían visitado furtivamente la casa en compañía de una arquitecta, quien les había confirmado que la estructura se encontraba intacta, aunque sería necesaria una rehabilitación integral. Calculaban que se podrían alojar hasta sesenta personas en habitaciones individuales, reservando otros espacios para uso común y para locales de acceso abierto al barrio (una biblioteca, una cafetería, una sala de

[34] *Stressfaktor*, enero 2007.

actos, talleres…). Se hacía especial hincapié en ofrecer alquileres asequibles –que cubran sólo los gastos- para estos usos diversos.

Los iniciadores de la FRI contaban con el apoyo de otros *Hausprojekte* ya existentes. Además, se había contactado con el *Miethäuser Syndikat* ("sindicato de las casas de alquiler"), una entidad que asesora y fomenta el apoyo mutuo entre *Hausprojekte* de toda Alemania. Los inquilinos fundarían una sociedad (*GmbH*) en la que el *Syndikat* participaría en un 49%, conservando un derecho de veto sobre decisiones que perviertan la finalidad original del proyecto. Por otro lado, los habitantes crearían también una asociación que controlaría un 51% de la sociedad, lo que les permitiría recibir donativos. Para la financiación de la compra se preveía solicitar un crédito al *GLS Bank*, así como préstamos y avales a personas y entidades del entorno de los futuros inquilinos. Por otra parte, para minimizar el coste de la rehabilitación, de esa tarea se encargarían los futuros habitantes.

F. Fig.7. Estructura institucional del futuro *Hausprojekt* FRI



Fuente: Elaboración propia.

Las reuniones semanales se fueron repitiendo con poca afluencia de público. Como resultado, se fueron incumpliendo los plazos fijados en un principio para los trámites: la creación de la asociación y la redacción de un proyecto con el que solicitar los créditos. En una de las reuniones menos concurridas se presentó un presupuesto detallado: el precio de compra sería de unos 500000 euros y la rehabilitación costaría otros 400000 euros. Se había contemplado también el precio de cada actuación si la asumían los futuros inquilinos o si se recurría a profesionales. Además, se habían incluido las subvenciones que se podían solicitar a la administración por el uso de materiales y sistemas ecológicos. También se habían jerarquizado las actuaciones en función de su urgencia, de modo que sería posible reducir la inversión previa a la instalación de los inquilinos y, por tanto, al pago de los primeros alquileres. Por último, se había previsto el alquiler resultante, 5,62 €/m^2, en función del capital

invertido, los gastos de rehabilitación y administración, el riesgo de que quedaran habitaciones vacías, los gastos energéticos, teléfono e Internet y la aportación solidaria para otras casas del *Syndikat*. Aunque las habitaciones serían desiguales, todo el mundo pagaría el mismo alquiler total, 216,05 €, un precio moderado para una habitación en Friedrichshain.

Pero, dado que el grupo no acababa de consolidarse, se decidió esperar a aglutinar más adhesiones antes de seguir adelante. Esto se experimentaba como la principal dificultad. En las reuniones se expresaba la voluntad de atraer a personas más diversas, no sólo jóvenes y estudiantes. Interesaba sobre todo ampliar el proyecto a familias con niños y a personas mayores, en un intento de cumplir los requisitos de las subvenciones estatales dirigidas a las "casas multigeneracionales" (*Mehrgenerationenhäuser*). En las reuniones se empezaba a detallar la organización de los espacios (privados, comunes y abiertos al exterior) y los proyectos a los que se daría cabida en la casa[35]. También se discutía ya sobre los peligros del "aburguesamiento" que se observa en otros *Hausprojekte*, donde la acción colectiva languidece con el tiempo. Se hablaba de la necesidad de fomentar la entrada regular de gente nueva que aportara ideas y vitalidad a la casa.

Conforme el grupo crecía, se comenzó a organizar fiestas para recaudar fondos, así como a tener presencia en actos reivindicativos de la "escena alternativa". El *leitmotiv* de las acciones publicitarias era "una casa en busca de habitantes".

Sin embargo, poco antes del verano se produjo algo inesperado: el edificio de la Landsberger Allee encontró otro comprador. Esto les obligó a empezar de cero con la búsqueda. Se barajaban varias opciones, algunas de ellas fuera de Friedrichshain.

A finales de 2007, el grupo continúa creciendo (son ya una veintena de personas comprometidas) y cohesionándose. Tienen la mirada puesta en un edificio vacío cercano a la estación de Ostkreuz, uno de los pocos casos aún existentes en el barrio de propiedad no aclarada. De momento, los miembros de la FRI llevan recaudado un 15% de la suma necesaria para la compra de ese edificio, y esperan poder hacer una oferta de compra en primavera de 2008.

[35] Había ya una demanda en este sentido: un grupo de artistas en busca de taller.

F.5. Habitación comunitaria y "autoayuda constructiva"

En este apartado me ocuparé de una categoría amplia y heterogénea de casas que, a diferencia de las okupaciones a las que me refería más arriba, se inscriben en unas relaciones de propiedad no conflictivas. Este estatus puede ser resultado de un proceso de legalización o, sencillamente, puede haber sido así desde el principio. Las características que las distinguen de cualquier otro edificio de inquilinos es que están habitadas por un colectivo más o menos cohesionado de personas que comparte ciertos objetivos. Los inquilinos de estas casas participan tanto en la toma de decisiones como en las actuaciones concretas que atañen a sus condiciones de habitación, en lo referente a obras de rehabilitación y a las tareas ordinarias de la gestión del edificio. Hablamos, por tanto, de distintos grados e intensidades de la vida en común, que pueden incluir (a) el uso compartido de determinados espacios y la opción por un estilo de vida más o menos definido, (b) la participación en las decisiones económico-administrativas y, (c) la contribución directa –mediante el trabajo manual- a las obras de rehabilitación y mantenimiento, normalmente recuperando un inmueble en desuso. La primera condición es característica de los denominados *Hausprojekte*, que por lo general se asocian con los movimientos sociales de izquierda -la llamada *alternative Szene*- y que emulan, con matices, las condiciones de habitación de las casas okupadas. El segundo y tercer elementos configuran lo que entendemos estrictamente por "autoayuda constructiva" (*bauliche Selbsthilfe*), que no necesariamente va unida a una postura política ni a la vida en común. Así, puede darse el caso de que, como ocurre en la Dirkschauerstraße 13-14, un grupo de futuros inquilinos rehabilite un edificio con una intención eminentemente pragmática, aunque con una inspiración inicial vagamente ecologista, y que, tras un período de rehabilitación autogestionada, acaben instalándose en viviendas individuales y se conviertan en vecinos convencionales que disfrutan, eso sí, de ventajas como un alquiler reducido.

La gestión, en este caso concreto, ha sido cedida a la cooperativa que es propietaria del edificio.

En otras ocasiones, como he ilustrado con el caso de la K9, los rasgos que acabo de señalar caracterizan una nueva etapa en la trayectoria de una casa que anteriormente había estado okupada. En efecto, la trayectoria de la K9 no es distinta de la de otros muchos edificios del antiguo Berlín Este, que se adaptaron de este modo a unas nuevas condiciones estructurales en las que la okupación se enfrentaba a dificultades insalvables. Según esto, la apropiación de la casa por parte de los okupas marca el inicio de un proceso de desmercantilización y de singularización (Kopytoff 1986) que se hace aún más patente con el uso para fines variados y con la inversión de tiempo y esfuerzo en las reparaciones. No obstante, con la progresiva regularización de las relaciones de propiedad y uso, primero con la concesión de contratos de alquiler y posteriormente con la compra, la casa va reingresando en una esfera de circulación más mercantilizada en la que las políticas de valor (Appadurai 1986) la equiparan a otros edificios con un precio similar en el mercado. La historia de la okupación y la posterior evolución de los *Hausprojekte* puede, en definitiva, considerarse desde la perspectiva de la *vida social de las cosas*.

Por otra parte, la posibilidad de okupar edificios en el Berlín actual es, según miembros de la propia "escena alternativa", inexistente, dado que la policía cuenta con mecanismos para desalojar inmediatamente. En esta situación, los grupos que hoy se proponen poner en marcha un nuevo *Hausprojekt*, como es el caso de la *FreiRaum Initiative*, recurren con naturalidad a formas de acceso legales, como la compra de edificios vacíos. Estos *Hausprojekte* se presentan como la versión "para los malos tiempos" de las casas okupadas y ponen mucho énfasis en su parentesco con aquellas experiencias. Así, más que el modo de acceso, en la definición de ese cajón de sastre que son los *Hausprojekte*[36] está presente el ingrediente de la vida en común, así como la

[36] Haciendo inventario de los casos observados, podemos apreciar la diversidad de las configuraciones organizativas de los *Hausprojekte*: 1) una asociación que arrienda la casa a una cooperativa, 2) una asociación y una sociedad *GmbH* que compran conjuntamente la casa, 3) una asociación que arrienda la casa a un propietario privado mediante un contrato colectivo, 4) una casa con propietario privado organizada en varios pisos compartidos con un contrato de alquiler para cada uno, 5) una casa subdividida en habitaciones con contratos de

voluntad de habitar no sólo haciendo uso de los espacios, sino también produciendo las propias condiciones de habitación:

> *Que nos autogestionamos e intentamos ser independientes. Que no sólo se consume, sino que se debe hacer algo por nosotros mismos. Si algo se estropea, los habitantes deben arreglarlo ellos mismos, esta mentalidad de "do-it-yourself". Naturalmente hay ámbitos en los que tenemos que llamar a un profesional, pero siendo responsables*[37].

A todo ello hemos de añadir que los habitantes de los *Hausprojekte* logran una posición de fuerza gracias a su condición de colectivo, lo que desindividualiza las relaciones con el arrendador o el vendedor, con las instituciones de crédito, con la administración pública y con el vecindario.

Conviene matizar, no obstante, la identificación de los habitantes de los *Hausprojekte* con los antiguos okupas. En realidad, según Holger, la mayoría de quienes hoy viven en la K9 no estarían dispuestos a vivir en aquellas condiciones. Así nos lo confirma una habitante de otro *Hausprojekt*:

> *¿En una casa realmente okupada? Para mí personalmente sería demasiado estresante vivir en una casa okupada, porque entonces está ahí a diario el peligro de un desalojo, y me gustaría que mi vida tuviera otro contenido que estar todo el tiempo preocupándome por la casa*[38].

Los *Hausprojekte* conjugan casi siempre un elemento ideológico, puesto que surgen del compromiso político o ecologista de sus miembros, con un elemento pragmático, basado en un cálculo de interés, puesto que ofrecen vivienda a buen precio. Ambos ingredientes llevan a las personas a implicarse directamente en el trabajo de reconstrucción y, posteriormente, a encargarse de la administración del edificio. Pero, a diferencia de lo que ocurría en las casas okupas, se suele aspirar a conseguir una solución habitacional a largo plazo. A partir de ahí, eventualmente, puede surgir un sentimiento de identificación y de comunidad, pero no siempre se avanza en esta dirección:

> *Armando considera que la vida en común ha ido a menos, mientras que ha aumentado la preocupación por el orden y la limpieza […] La delimitación de*

alquiler individuales y propietario privado, y 6) una asociación que arrienda parte de una casa al propietario privado y tiene por vecinos a inquilinos convencionales.

[37] Holger, habitante de la K9.

[38] Claudia, del *Hausprojekt* Grünberger Straße 73.

> *apartamentos individuales, que al principio era impensable (una habitante fue expulsada por pedirlo) se ha convertido en algo aceptado.*[39]

Por lo general, vivir en un *Hausprojekt* o en cualquier otro proyecto de "autoayuda constructiva" exige una inversión considerable y sostenida de tiempo y esfuerzo, una buena disposición ante nuevos aprendizajes y, en general, un sentido de la responsabilidad que permita afrontar múltiples tareas aparte de las típicamente domésticas. Esto resulta especialmente claro durante la rehabilitación, cuando las personas adquieren habilidades relacionadas con la construcción. Lo vemos en el relato de la sexagenaria Frau Müller[40]:

> P: *¿Qué construyó usted misma?*
>
> Frau Müller: *Todo. Derribar tabiques, acarrear escombros, hacer el suelo... Mi primera tarea fue desmontar una estufa de cerámica en el 'Seitenflügel' […]. Todavía hoy es así: hago las cosas yo misma, excepto cuando no consigo algo porque me falta fuerza. Excepto instalaciones eléctricas. Uno se vuelve más valiente*.

Así, vivir en una de estas casas implica casi siempre algo más que habitar, ya que, además de la ya reseñada asunción del mantenimiento y la autogestión de la casa por los propios habitantes, no es raro que exija también un compromiso con proyectos y actividades orientados al barrio. Además, en el período en que los *Hausprojekte* no habían alcanzado un estatus del todo legal, o cuando todavía hoy se enfrentan a dificultades jurídicas, se añaden todas las tareas necesarias para luchar contra el desalojo. Se requiere, en suma, una inversión de tiempo y esfuerzo: el trabajo de habitar.

En Berlín, la opción por la "autoayuda constructiva" se ha visto favorecida, entre otras cosas, por las particularidades del mercado inmobiliario, es decir, por la abundancia de edificios aún vacíos, por la relativa escasez de inversores y porque los precios bajos menores que los de otras ciudades. Además, estas iniciativas cuentan con fuentes de financiación como bancos especializados en proyectos de carácter social, dispuestos a prestar capital a colectivos representados por cooperativas o asociaciones. Junto con las entidades que

[39] Extracto del cuaderno de campo sobre un Hausprojekt de Berlín Oeste (7/8/07).

[40] Frau Müller vive en otra casa de la cooperativa SelbstBau e.G., en la Dirkschauer Straße. En este caso los habitantes no se identifican con la categoría de *Hausprojekt*. En la rehabilitación se proyectaron viviendas cada miembro individual de la cooperativa.

ofrecen crédito, existen otras que asesoran y orientan en lo referente a la compra, la rehabilitación y la administración. Así, por ejemplo, el *Miethäuser Syndikat* ("Sindicato de las Casas de Alquiler"), de ámbito federal, se fija la misión de "salvar" casas del mercado. El "salvamento", en un contexto de mercado capitalista, se produce en condiciones paradójicas: mediante la compra por parte de una sociedad limitada (*GmbH*) creada por los habitantes. También las cooperativas que aglutinan a varias casas[41] proceden de forma parecida. Además del asesoramiento técnico, estas entidades canalizan la ayuda mutua entre distintas casas, sobre todo de las más consolidadas a las más precarias, ejerciendo un papel redistribuidor que recuerda al de un Estado a pequeña escala. Asimismo, fuerzan una vinculación de las casas con los proyectos impidiendo que vuelvan a ser objeto de especulación, aun cuando sus habitantes lo deseen así algún día. En algunos casos, las cooperativas que cuentan con varios edificios actúan también como gestoras y administradoras de los mismos. Así ocurre en la Dirkschauerstraße 13 y 14, donde la cooperativa *Selbstbau* ejerce un papel no demasiado distinto del de una administración de fincas[42].

Pero quizá la principal condición de posibilidad de los proyectos sea el propio entorno social de los participantes, donde el clima de opinión favorable a tales peripecias residenciales se traduce en una buena disposición a apoyarlas con pequeños préstamos y avales. La idea general es que muchos agentes hagan pequeñas aportaciones, en lo que podemos entender como un ejercicio activo de incrustación en el tejido social a través de pequeños compromisos. Se trata de asegurarse de que las iniciativas cuentan con el apoyo de una multiplicidad de personas y entidades que, sin tener un gran poder económico, tampoco ocupan una posición marginal y, ante todo, están bien conectadas socialmente. Esta estrategia parece una aplicación del concepto

[41] En el barrio he topado con los casos de la *Selbsverwaltete Ostberliner Genossenschaft* (SOG), la *Genossenschaft am Ostseeplatz* o *SelbstBau e.G.* De ellas, sólo la primera opera únicamente en Friedrichshain. Las dos restantes tienen su origen en Prenzlauer Berg.

[42] La cooperativa ha crecido y se ha profesionalizado mucho desde su fundación en el marco de una iniciativa vecinal que logró salvar del derribo dos edificios *Altbau* en la Rykestraße, en Prenzlauer Berg, a finales de los años ochenta (Blankenburg y Rosol 1998). Sin embargo, el proceso de compra y rehabilitación de las dos primeras casas de la cooperativa fue muy similar al que hemos descrito para la K9 (Leo 1998).

de capital social, entendido como la capacidad de acceder a recursos a través de relaciones sociales significativas (Bourdieu 1980).

Podemos intuir aquí, pese al discurso sobre la diversidad y apertura de los *Hausprojekte* y de la "autoayuda constructiva", que estos proyectos constituyen una modalidad residencial accesible sólo para un sector de población. Son personas que no sólo reúnen las características ideológicas con que suelen asociarse estas prácticas. Hablando con ellos se evidencian enseguida sus buenas conexiones sociales, tanto en el interior de la "escena alternativa" como en otros ámbitos a los que acceden, por ejemplo, a través de sus lazos de parentesco[43]. En este sentido, he recogido también las impresiones de los vecinos antiguos del barrio, que vienen observando la aparición y la evolución de las antiguas casas okupadas. Estas personas interpretan que los nuevos vecinos, jóvenes por lo general, se apoyan en sus padres y familiares, a los que imaginan como profesionales de clase media que viven en el Oeste. La misma observación hace Pruijt (2003:143) sobre los okupas en Ámsterdam:

> *Obviously, participants tend not to be wealthy, but some of them are rich in social and cultural capital, e.g. artists and students. For those who are not, squatting is difficult.*

En general, parece que es en los contextos de acceso a recursos -en este caso al espacio habitacional- menos dominados por principios contractuales y normativos donde más importancia tienen las relaciones personales como principio regulador. Hemos oído hablar de la época de las okupaciones como el paradigma de ello:

> *En las casas okupadas era siempre como una red mafiosa la que decidía. El amigo de mi amigo puede venir. O la gente se instalaba simplemente y hacía lo que quería. Una mezcla de situaciones anarquistas y redes mafiosas. Tenías que conocer a la gente adecuada, y entonces podías entrar sin ser el enemigo*[44].

Frente a esto, los actuales *Hausprojekte* representan un medio mucho más normativo y regulado, en el sentido de que existen procedimientos

[43] Además, han de contar con un capital cultural que les permita comprender la complejidad de todo el proceso. Difícilmente participaría alguien que no tuviera claro a qué se va a destinar su dinero y qué derechos va a tener sobre la casa.

[44] Nils, habitante del *Hausprojekt* Voigtstraße 36.

impersonales, por ejemplo para la publicitación de las habitaciones libres y la admisión de nuevos habitantes, como hemos visto en la K9. Esto no significa, no obstante, que no sigan siendo importantes las relaciones personales, puesto que la última palabra siempre es del colectivo, y este, evidentemente, está compuesto de personas concretas que están insertas en redes sociales. Frau Müller, por ejemplo, consiguió su piso en la cooperativa siguiendo el camino de su hijo mayor, también habitante de la casa. Por su parte, Armando, habitante de un *Hausprojekt* en Berlín Oeste, dice estar seguro de que nunca le habrían admitido en la casa de no haber vivido allí previamente su hermana.

La progresiva institucionalización de los *Hausprojekte* no sólo afecta a las formas de acceso, sino que también se aprecia en otros sentidos, como la monetarización y formalización de las prácticas que se dan en ese marco. Las prácticas de autoconstrucción, lejos de abandonarse a la espontaneidad, son objeto de una contabilidad estricta. Las horas de trabajo prestadas se traducen cuantitativamente en un ahorro a la hora de pagar el alquiler. Hay personas que optan por trabajar menos horas si pueden permitirse un alquiler algo más elevado. He observado incluso casos de contabilización de la ayuda mutua entre parientes cercanos. Quedan lejos experiencias como la de Nancy en los años noventa, una migrante latinoamericana a quien se permitió permanecer hasta un año en un *Hausprojekt* sin pagar alquiler. Al cabo de ese tiempo, cuando alcanzó a tener ingresos, comenzó a pagar una cantidad muy inferior a la que pagaban sus compañeras, y más tarde fue aumentando su aportación.

El problema de la continuidad de los *Hausprojekte* –o como mínimo de la vertiente política y comunitaria de estos proyectos- está relacionado con el valor que se otorga en cada caso al vínculo entre la casa y las personas concretas. Por un lado, el énfasis en la perpetuación del proyecto implica una contractualización, dado que en la casa habría de tener cabida cualquier persona que esté dispuesta a aceptar las normas establecidas por el grupo. Resulta interesante trazar un paralelismo entre esta impersonalidad y la que se supone también a las vías de acceso en el ámbito estatal –donde lo que prima es una evaluación objetiva de la necesidad del solicitante- y en el

mercantil –donde el criterio es sobre todo el poder adquisitivo. Frente a esto, el énfasis en la continuidad del grupo en la casa implica la vinculación y obligación propiciadas por una convivencia duradera y, por tanto, la no intercambiabilidad de las personas. Mis observaciones, que revelan casi siempre una considerable rotación de los habitantes, parecen confirmar un predominio de la primera situación, aunque tampoco faltan las casas donde las personas permanecen pese a que la vida en común se disuelve y las prácticas se vuelven más convencionales. Los miembros de la "escena alternativa" valoran de manera diversa esta evolución. Para algunos, es una consecuencia previsible de las concesiones hechas al sistema económico y político a partir de la negociación de los contratos de alquiler, y revela el éxito de una estrategia de despolitización del movimiento social por parte de las autoridades que, en última instancia, propicia la expansión del mercado inmobiliario:

> *La dinámica que tenía este 'Hausprojekt' al principio se ha ablandado. Probablemente como en la mayoría de proyectos. Por un lado, la vida es así. Por el otro, se ha logrado la domesticación de los okupas*[45].

Esta preocupación está presente hoy en muchas casas, que observan una desvinculación cada vez mayor entre el estilo de vida actual y el que practicaban los okupas. Desde el punto de vista del *Hausprojekt* como un proyecto político, la estabilización supone un peligro de acomodación. Para evitarlo, se promueve el relevo de los habitantes originales, que abandonan la casa cuando les falta el tiempo o la energía y son sustituidos por otras personas. Se espera que los nuevos habitantes traigan aire fresco al *Hausprojekt*:

> *A veces digo que esta no es nuestra casa, sino un 'Hausprojekt' que de algún modo existe por sí mismo. Los habitantes deben renovarse. Los jóvenes y dinámicos han de venir para hacer de la casa lo que era al principio: trabajo político. Y la gente que se concentra en su familia y su trabajo debería buscar otras formas de habitación.*

Según esto, la frecuente rotación de los habitantes de la casa, que explicaríamos de entrada por la puesta en el mercado de las habitaciones

[45] Holger, habitante actual de la K9 (esta cita y la siguiente).

individuales, también se ve favorecida por la voluntad de mantener vivo el compromiso activista.

Sin embargo, si se pone el énfasis en el *Hausprojekt* como la estrategia residencial de un grupo, como una forma de procurarse estabilidad y comodidad en el espacio habitado, se puede prever una "domesticación" de sus actitudes unida a la reducción de la sociabilidad a ámbitos más pequeños que, en última instancia, cuando estos ámbitos se ciñan al grupo doméstico, pueden suponer el fin del proyecto:

> *By now we are subdivided in living groups, and we really have to take care that we don't loose the contact in between all the people that live in the house. Not to fall into living groups and then one day we start to close the doors from the living groups or whatever. I mean, this is the normal process […] Because you have to be pretty active to live with these other consuming habits and so on […] It's really easy to fall back to the main stream*[46].

Si bien esta deriva se puede experimentar como problemática, también es posible defender la continuidad y la evolución de los habitantes en la casa como una decisión legítima si se toma conscientemente:

> *Es inhumano: ¿por qué debe uno mudarse cuando tiene hijos? ¿O cuando trabaja cuarenta horas a la semana? Para el proyecto no es bueno, pero quizá debemos aceptar que estos proyectos tienen un final*[47].

Como casos extremos de convencionalización, encontramos *Hausprojekte* donde se han vuelto a delimitar viviendas individuales. Esto es resultado de un proceso conflictivo, a menudo a raíz de desavenencias entre los habitantes y ante la imposibilidad de expulsar a personas que tienen afianzados sus derechos en la casa, por ejemplo por su antigüedad, pero que ya no se avienen a ceñirse a las normas de la vida en común[48].

Por último, es interesante observar cómo en muchos *Hausprojekte* u otras casas rehabilitadas mediante "autoayuda constructiva" se detecta un equilibrio precario entre objetivos distintos: por un lado, ofrecer la garantía de un espacio habitacional barato y, por otro, un proyecto de acción y vida en

[46] Katrin, habitante actual de la K9.
[47] Holger, habitante actual de la K9.
[48] Este tipo de situaciones, que he observado en varias casas, entran en contradicción con el hecho de que, formalmente, a los habitantes más antiguos que participaron en la rehabilitación no se les reconoce un mayor vínculo con la casa que justifique una situación de privilegio.

común según unas pautas definidas. Existe el temor de que un excesivo énfasis en lo primero pueda atraer a personas por los bajos alquileres, cuya prioridad, por tanto, no sea el compromiso con el proyecto. Por ello, en bastantes casos, se considera la opción de imponer una barrera económica –alquileres no tan bajos- para impedir que el proyecto resulte atractivo en estos términos. El resultado paradójico es una elitización de las casas, donde pueden llegar a ponerse obstáculos para la participación de personas pertenecientes a una clase socioeconómica "inadecuada" del mismo modo que, en la época de las okupaciones, se trazaban fronteras entre los concienciados y los no concienciados:

> *En el 'Seitenflügel' tenemos un borracho que es inquilino antiguo. Y en el 'Vorderhaus' del número 13 también hay uno. Fueron espabilados y se colaron aquí después de la caída del Muro. Y han dado muchos problemas. No quedan muchos, pero tienen mejores condiciones que nosotros, un alquiler más bajo […]. Viven aquí, todo lo demás no va con ellos*[49].

En última instancia, pues, también en estas modalidades habitacionales se condiciona el acceso a la posesión de un determinado estatus y poder adquisitivo y, por tanto, un cierto nivel de integración -aunque sólo sea potencial- en el mercado inmobiliario convencional. Podemos añadir el papel que desempeña aquí la distinción en el consumo tal y como la definió Bourdieu (1988). En efecto, las personas que optan por aprovisionarse de vivienda en el ámbito de los *Hausprojekte* están practicando un consumo distinguido, en el sentido de que se les representa como más conscientes en los ámbitos ecológico y sociopolítico, más comprometidos con la humanización del hábitat urbano, más informados y competentes en áreas muy diversas (desde la relación con las instituciones hasta las habilidades manuales), además de mejor conectados socialmente que un inquilino corriente.

[49] Frau Müller, habitante de la Dirkschauer Straße 13-14.

F.6. Estado, mercado e iniciativas comunitarias

> *El 1/9/90 se acabará con la política de vivienda de la RDA. Supresión de la adjudicación de pisos, abolición de la limitación de alquileres: en definitiva, la vivienda ya no es un derecho humano, sino una mercancía que el inquilino ha de pagar cara*[50].

Con el fin de la RDA, donde la política de vivienda se había caracterizado por la incondicionalidad de la provisión estatal, los movimientos sociales más críticos pronosticaron una retirada total del Estado en el ámbito inmobiliario. Los inmuebles, en última instancia, se convertirían en mercancías susceptibles de ser intercambiadas, contabilizadas y modificadas con independencia de aquellos que los habitaban.

Sin embargo, si nos detenemos a observar las prácticas cotidianas de las personas encontramos numerosos indicios de que no todo va en la dirección que marca el cambio estructural. Si bien es cierto que el mercado inmobiliario berlinés atrae cada vez más el interés del gran capital, de manera simultánea se hacen esfuerzos para sustentar las formas de habitación sobre unas relaciones menos mercantiles, menos profesionales y menos contractuales. Frente a la alienabilidad de las viviendas en el mercado, detectamos una presión en sentido contrario: hacia la desmercantilización de estos espacios y su vinculación a las personas que los necesitan, primando la lógica del uso sobre la de la maximización y la rentabilidad.

En efecto, las personas tratan en ocasiones de tomar las riendas de sus propias condiciones de habitación, participando activamente en la construcción o rehabilitación de las casas y reclamando su poder de decisión en ámbitos como el de las formas de propiedad. Esto provoca conflictos con las prescripciones hegemónicas en el ámbito de la vivienda.

[50] Texto contenido en el folleto *Dokumentation zur Mainzer Straße*, recopilado por la "escena" okupa.

Cuando los vecinos van más allá del nivel individual, es decir, de la batalla en el ámbito administrativo o jurídico y se organizan colectivamente, aparecen las diversas modalidades de *Hausprojekte* y de proyectos de "autoayuda constructiva" que he descrito. Estas experiencias pueden entenderse como "economías elegidas" (Barbe y Latouche 2004) en el ámbito de la vivienda y pretenden plantear alternativas a las formas convencionales –plenamente mercantiles e individuales- de provisión, enfatizando la vida comunitaria y desprofesionalizando el trabajo requerido para la rehabilitación, el mantenimiento y la administración de los inmuebles. Así lo observaron Katz y Meier (1983:94) en las experiencias de Berlín Oeste ya a principios de los años 80:

> *Nous pouvons certainement affirmer que les luttes pour l'auto-assistance se fondent explicitement sur une critique des rapports d'argent, du profesionnalisme et de la depéndance, sur une absence de démocratie réelle et sur l'érosion d'une vie sociale axée sur la solidarité*.

Sin duda, las okupaciones que se produjeron a principios de los años 90 fueron el intento más audaz y ambicioso de desmercantilizar las relaciones de habitación. Los okupas, con su entrada en las casas deshabitadas, reivindicaron la gratuidad y la universalidad del acceso a la vivienda, neutralizando de este modo las desigualdades que genera su reducción a un objeto alienable y reducido a su valor de cambio. De hecho, repasando estas historias observamos un gran desajuste entre el precio de mercado de las casas -a menudo deterioradas, necesitadas de reparaciones y en un contexto inicial de poca demanda- y el valor que estas tenían para sus habitantes, que no estaban dispuestos a aceptar alojamientos alternativos. Las casas venían a satisfacer una necesidad, y por ello conviene entenderlas desde un punto de vista sustantivo (Polanyi 1994), como un bien con entidad individual, imprescindible para la reproducción social de las personas y los grupos domésticos (Narotzky 2004). Esto se hace evidente en la interacción cotidiana de los inquilinos con el espacio que habitan, que en principio no están dispuestos a intercambiar por otro, y no tanto en el saber experto de los profesionales de la construcción, en la voluntad gestora de las instituciones estatales o en la lógica rentabilizadora de los propietarios.

Pero las pretensiones de los okupas chocaron con la concepción de la vivienda vigente en las economías de mercado, donde se impone la perspectiva formalista, cuantitativa y orientada a la generación de beneficios. La experiencia se reveló efímera una vez superada la confusión sobre las relaciones de propiedad. En un contexto en que, cada vez más, las vías legítimas para la provisión de vivienda atraviesan el mercado y se basan en el contrato, las viviendas devienen alienables e intercambiables, es decir, pierden su singularidad y su vinculación con las personas para convertirse en mercancías (Kopytoff 1986)[51]. Si bien los okupas tuvieron cierto margen de actuación durante los primeros meses, pronto se encontraron con que tanto el cuestionamiento de la propiedad privada como el propósito de habitar y actuar de forma colectiva entraban en conflicto con los fundamentos mismos del sistema económico y jurídico, así como con el modelo urbanístico –lo que Pruijt (2003) denomina "régimen urbano"- que se estaba implantando en el Berlín unificado. Las restituciones y privatizaciones que siguieron marcaron el calendario de la acción colectiva y limitaron considerablemente el margen de actuación de estas iniciativas comunitarias.

Acomodándose a las nuevas condiciones de posibilidad, los *Hausprojekte* han derivado en muchos casos en testimonios más bien tibios de la posibilidad de habitar de manera disidente. Junto con la aceptación de prácticas plenamente legales, como la compra de los inmuebles y la creación de cooperativas, se han producido una despolitización paulatina que, no obstante, no resulta tan visible en los discursos. Con la sensación de que no hay ya mucho por lo que trabajar juntos tras completar las rehabilitaciones, en algunas casas se ha ido produciendo un encierro en ámbitos de convivencia más pequeños. Aún así, la perduración de los *Hausprojekte* logra en parte atestiguar la coexistencia de formas diversas, antagónicas y jerarquizadas de aprovisionarse de vivienda.

[51] Pero ya hemos visto que Alemania no se encuentra de momento en una situación de libre mercado, ni los inmuebles son allí mercancías puras: los alquileres, por ejemplo, no constituyen un sistema de precios regulado únicamente por la oferta y la demanda o por la "libertad" de las partes contratantes, sino que deben guardar una proporción razonable con las condiciones materiales del piso. Por ello, los propietarios se ven casi siempre forzados a invertir en reformas para poder reclamar aumentos de los alquileres.

En las nuevas circunstancias, se ha considerado que la preservación de la autogestión de las casas pasaba por el recurso a estrategias plenamente integradas en las prácticas económicas mercantiles, como son la compra de los inmuebles y la creación de cooperativas. Y es precisamente aquí, en lo que puede entenderse como una concesión hecha al sistema, donde aparece claramente el papel del Estado fomentando los *Hausprojekte* como una forma de externalizar funciones de asistencia social. Esta cuestión merece que me detenga un momento.

Podría parecer que la inestabilidad y la constante rotación de habitantes es una peculiaridad de estas modalidades residenciales disidentes. No obstante, he descrito cómo, por distintos motivos, también los arrendatarios convencionales se mudan a menudo en Berlín. Esta gran movilidad residencial forma parte de un fenómeno más general: el de las fracturas y discontinuidades que han marcado las biografías de muchos berlineses en los últimos años, provocando una desestabilización y una transformación profunda de la estructura social local. Este desarrollo es tan extremo, con fenómenos como la multiplicación de los hogares unipersonales y la pérdida de las relaciones de vecindad, que ha llegado a preocupar al Estado en la medida en que amplios grupos sociales han quedado en una posición de vulnerabilidad, de aislamiento y de potencial marginalidad. De ahí la aparición de programas de financiación, ya en los años 90, para apoyar cualquier iniciativa que contribuyera a contrarrestar esta tendencia. La "autoayuda constructiva" y la integración de los okupas en las relaciones de propiedad convencionales fueron objetivos prioritarios en aquel momento. Más recientemente, pese a la menor disponibilidad de recursos en el ámbito municipal, han aparecido también iniciativas federales en este sentido. Últimamente se hace especial énfasis en la promoción de las llamadas *Mehrgenerationenhäuser* ("casas plurigeneracionales"), que no son sino una especie de *Hausprojekte* que acogen a personas de distintas edades, y donde se espera que aparezcan unas relaciones de sociabilidad, cuidado y ayuda mutua que vengan a suplir las funciones que en otro tiempo desempeñaron las relaciones familiares y vecinales, impregnadas tradicionalmente de mutua obligación, o bien un Estado, el de la RDA o el de la RFA en el auge de las

políticas de bienestar social, que estaba más presente en la esfera de la reproducción social.

Pero todo esto no constituye ninguna novedad. Katz y Mayer (1938) y Pitrou (2002) señalan cómo, en un contexto de *crisis de reproducción*, el Estado trata de subsanar el debilitamiento de la cohesión social sirviéndose de iniciativas comunitarias preexistentes y delegando en ellas determinadas funciones, aprovechando que una de las reivindicaciones de estas iniciativas es justamente una mayor autonomía por parte de la sociedad civil en la determinación de sus propias condiciones de vida. Además, en un contexto como el alemán –a estos efectos tanto el oriental como el occidental-, donde la tradición de un Estado fuerte propicia una alta exigencia de responsabilidad hacia este por parte de los ciudadanos, no resulta sorprendente que los movimientos sociales acepten de manera más o menos consciente entrar en el juego de la cooptación, por ejemplo recibiendo subvenciones dentro de un orden meritocrático (Uitermark 2004, Pruijt 2004a), y acaben institucionalizándose. Si bien, como decimos, las principales fuentes de recursos están prácticamente agotadas debido a las dificultades económicas de la municipalidad, la financiación estatal desempeñó un papel sin duda crucial en el momento preciso, la segunda mitad de los años noventa, en que se produjo la transición de muchas casas hacia la legalidad. La administración pública se preocupó así de formalizar las iniciativas de apropiación que se habían producido de manera espontánea a principios de los años noventa y que habían dado como resultado situaciones de informalidad. Este proceso de cooptación se dio de forma abierta y evidente, y los habitantes de los *Hausprojekte* se muestran considerablemente conscientes del papel que han asumido en el ámbito de la dinamización comunitaria:

> *Well, the State, of course they wanted to break this strong role of the squatting movement, but, on the other hand, they learned that if they try to integrate that, they make something out of it, and that's what they do quite successfully. I mean, we're quite well integrated already, but still we have our space to do something […]*
>
> *It keeps up the living quality of the people around here as well. Not if we do noisy punk concerts late night, that's not what they want, but if we do this community garden, of course they like that. The quality of living goes up*

> *because of projects like this. It's not really a project to fight against the State, it's rather to build up a niche inside the capitalism to live in*[52].

Terminaré considerando las estrategias utilizadas por los *Hausprojekte* para asegurarse la continuidad. Hemos visto cómo en ocasiones se describe la compra de las casas como una forma de "liberarlas" de la especulación de la que serían objeto de permanecer en el mercado inmobiliario. Según esta lógica, también los colectivos se liberarían de las imposiciones externas cuando logran comprar un espacio para la autogestión. Este discurso recuerda a los planteamientos proudhonianos criticados por Engels (1974), según los cuales el acceso a la propiedad privada por parte de los obreros (el "rescate" de sus viviendas) sería la solución definitiva al problema habitacional. Es cierto que, en el caso que nos ocupa, no se cumple el mal augurio del teórico alemán, para quien la condición de propietarios encadenaría a los trabajadores a unas condiciones de vida miserables, tal y como ocurría en el mundo rural. Las formas de propiedad que vengo analizando tienen un carácter colectivo que, al menos sobre el papel, preserva la autonomía de cada habitante, que puede abandonar el barco en todo momento. Pero hay otro argumento de Engels que, salvando todas las distancias, es más aplicable al material que he presentado aquí. El acceso a la propiedad privada es una solución de la que sólo se benefician quienes estén en condiciones de hacerlo: aquellos que viven un poco más desahogadamente que los más pobres. Así lo vemos claramente en todos estos proyectos habitacionales, que constituyen una solución únicamente al alcance de quienes cuentan con un mínimo capital, con la salvedad de que este no es tanto económico como social y cultural.

Desde esta óptica, los *Hausprojekte* y las experiencias de "autoayuda constructiva" han de ser considerados en toda su complejidad para huir de la vaguedad de una descripción basada en la aspiración emancipadora que se les suele atribuir. En efecto, suponen una asunción parcial de la responsabilidad sobre el propio aprovisionamiento de vivienda, inscribiéndolo en la propia red social que se articula en torno a los habitantes de la casa. Esto no significa, no obstante, que los habitantes se sustraigan totalmente a las condiciones

[52] Jürgen, habitante actual de la K9.

impuestas y a las oportunidades ofrecidas tanto por el mercado –en el que se siguen encontrando casas vacías y baratas, además de un acceso fácil al crédito- como por el Estado –con subvenciones en su día y otras facilidades en la actualidad.

G. PARA CONCLUIR

There is more to the economy than supermarkets and the Dow Jones index.

Nicholas Thomas (1991)
Entangled objects

G.1. La mercantilización de la vivienda en Friedrichshain desde 1990

> *Muchos no entienden que para el ciudadano de la RDA es muy difícil comprender que el derecho básico a habitar, tan elemental, se ha convertido en una cuestión de economía de mercado. Eso impresionó mucho a la gente. Para mi círculo de conocidos y para mí personalmente fue impactante. Porque de repente una necesidad básica era una mercancía. Era lo más personal que uno tenía. Por lo general, uno tenía sólo una vivienda*[1].

Estas palabras pronunciadas por Thomas, vecino de Friedrichshain, sintetizan el sentimiento y la percepción de muchos antiguos ciudadanos de la RDA acerca de los cambios que se han producido en este campo del aprovisionamiento cotidiano. En buena medida, estos cambios consisten en una mercantilización de las viviendas, tal y como señalan Achtenberg y Marcuse (1986:4) sobre el caso estadounidense:

> *Housing in our society is produced, financed, owned, operated, and sold in ways designed to serve the interests of private capital. Housing -a necessity of life- is treated not as a social good but as a source of private profit, as a commodity.*

Con la unificación y la instauración de la economía de mercado en Alemania Oriental, ha dejado de ser el Estado quien provee directamente a las personas de un lugar donde habitar. En contraste con la estabilidad de la situación anterior, donde existía una gran seguridad en la tenencia tanto en los edificios de propiedad popular como en los de propiedad privada, los inquilinos han pasado a convivir con un contexto extremadamente cambiante. Estos cambios han afectado, además de a las relaciones de propiedad, a las condiciones materiales de los inmuebles, a la responsabilidad sobre su mantenimiento y al precio de los alquileres. El acceso a una vivienda –la que sea, independientemente de su naturaleza- deja de ser incondicional, de constituir un derecho legítimo para la satisfacción de una necesidad básica[2]. Recientemente, además, algunas de las medidas protectoras y de ayuda a los

[1] Thomas, 19-01-07.
[2] Como hemos visto, desaparece también en los textos legales, que ya sólo contemplan el derecho a reclamar un alojamiento.

habitantes que se otorgaban durante los años noventa se han visto reducidas o derogadas: las limitaciones de los alquileres en las áreas de rehabilitación, las subvenciones a las iniciativas de autoayuda constructiva, los descuentos en el precio de la vivienda social, los subsidios para el alojamiento de los desempleados, etc. Todo apunta ahora a que ha de ser cada individuo quien, convertido en consumidor y en función de su poder adquisitivo, adquiera en el mercado inmobiliario el acceso a –y la permanencia en- un espacio, el derecho a habitarlo. Se espera así de los consumidores que, de acuerdo con *la figura del hombre que sabe lo que quiere y lo que es mejor para él* (Supiot 2000:324), gestionen racionalmente su poder de compra y hagan uso de su *soberanía* en un entorno de mercado (Martínez Veiga 1999:124, Holy 1992). Desde lo que Warde (1990b:231) denomina la *ideología del consumismo*, se postula que la elección entre las opciones disponibles contribuye a dar sentido a las vidas mediante el consumo. Disponen para ello de la variedad de tipologías constructivas y de ubicaciones que ofrece la ciudad, así como de diversas modalidades de acceso y tenencia: el alquiler a un propietario privado, el subalquiler en un piso compartido, el ingreso en una cooperativa, la compra de un piso, etc. En el nuevo mercado inmobiliario, el énfasis recae así en la diversificación y la disponibilidad de la oferta más que en su accesibilidad real[3]. En el caso inmensamente mayoritario, el del alquiler, la asignación de las viviendas está en última instancia en manos de sus propietarios, en muchos casos empresas inmobiliarias, que seleccionarán a los inquilinos en función de su solvencia y no de una determinada evaluación y priorización de sus necesidades. Todo apunta, por tanto, a que las viviendas han adquirido en el mercado inmobiliario berlinés la naturaleza que Gregory (1982) señala para las mercancías: la de bienes alienables intercambiados en el mercado por personas independientes entre sí. Y este énfasis en la autonomía y la elección implica necesariamente la desincrustación, la abstracción de las viviendas respecto al entorno social de quienes las habitan.

Este es en principio el nuevo panorama que se han encontrado las personas que, llegadas al barrio tras la unificación, han querido acceder a una vivienda, así como también aquellos vecinos antiguos que, por el motivo que sea, han

[3] Que sólo en un entorno de mercado y en ausencia de otras vías de acceso a los recursos, en este caso a la vivienda, equivale a lo que la literatura anglosajona denomina *affordability*.

optado por trasladarse. Todos ellos se han enfrentado directamente a las condiciones impuestas por un mercado inmobiliario cada vez más liberalizado, en el que la regulación estatal desempeña un papel menguante. Pero en la etnografía, además de quienes intentan acceder a una vivienda, también han aparecido los Friedrichshainer que no han cambiado de domicilio desde 1990. Tampoco ellos se han sustraído a los cambios. En primer lugar, han variado las condiciones necesarias para la permanencia, para poder seguir aprovisionándose del mismo espacio habitacional. Además, se ha experimentado una transformación cualitativa de las relaciones de habitación, las que establecen entre los actores implicados en este aprovisionamiento específico, entre ellos los propietarios, los inquilinos o los representantes estatales. Por último, las viviendas han podido verse modificadas sustancialmente por las obras de rehabilitación y modernización que han proliferado enormemente en el barrio.

En efecto, el cambio de manos de los edificios, asociado en muchos casos a los procesos de restitución y privatización, es uno de los factores que han contribuido a la mercantilización de las viviendas. De entrada, para la formación de un mercado inmobiliario como el que inversores y gobernantes locales proyectaban para Berlín, en el contexto de la incorporación a una Alemania unificada, se entendía como una primera condición la potenciación y el afianzamiento de la propiedad privada sobre los bienes inmobiliarios. A ello vino a sumarse el significado simbólico que distintos sectores sociales otorgaron a la restitución (Reimann 1997, Merle 1999). Durante los años posteriores a la unificación, y con variaciones en función de lo que se tardara en determinar y localizar al propietario legítimo de cada edificio, su condición mercantil se suspendía temporalmente (Reimann 1997:305), dado que legalmente no podían ser objeto de transacción. Aquel constituyó un momento excepcional y anómalo en el que las casas tenían una suerte de estatus alegal, que se superaría con su entrega definitiva a un propietario. Si, aplicando la propuesta de Appadurai (1986) sobre la circulación económica, rastreamos la trayectoria de los edificios, vemos cómo estos, tras varias décadas sustraídos a la dinámica mercantil por la mano estatal, ingresaron entonces en una situación de *candidatura mercantil* durante el período en que

se estuvo definiendo su intercambiabilidad. A continuación, con la determinación precisa de su propietario y la negociación de su valor en el mercado, pasan a inaugurar una nueva etapa de su *vida social* como mercancías inmobiliarias. En cada una de estas etapas, dado que les afectaban dinámicas de poder y significado de distinta naturaleza, el valor que se les atribuía, las relaciones sociales que se daban en torno a ellos y las condiciones en que eran consumidos –habitados- variaban igualmente. Asimismo, si aplicamos una concepción de la economía como un campo subdividido en distintas esferas de circulación (Bohannan 1981, Parry y Bloch 1989, Kopytoff 1986, Gudeman 2001), podemos hablar del ingreso de las viviendas en una esfera plenamente mercantil, en la que priman el valor de cambio, la búsqueda del interés individual y de la acumulación competitiva, las relaciones impersonales y efímeras, y donde se promueve la alienabilidad de los bienes respecto a las personas, es decir, su intercambiabilidad.

Hemos visto que el propietario restituido, como también algunos de los primeros inversores, optaban con frecuencia por la venta más o menos inmediata, incluso sin llegar a hacer reparaciones en los edificios. Con ello, además de aspirar a un margen de beneficio dadas las grandes expectativas que despertaba en los noventa el mercado berlinés, se evitaban las complicaciones y gastos de la gestión y el mantenimiento. La alienación era, por tanto, más ventajosa que la vinculación duradera con los bienes inmobiliarios. Como resultado, los inquilinos han asistido al paso de varios propietarios, representados a su vez por distintos administradores, de un modo que a menudo ha resultado poco inteligible debido a la complejidad que rodea al proceso, así como al control de la información que los propietarios ejercen sobre sus operaciones.

Las transacciones sucesivas que han afectado a los edificios han abundado en una impersonalización cada vez mayor de las relaciones de habitación. Los primeros propietarios solían ser particulares, en ocasiones conocidos personalmente por los inquilinos y con frecuencia domiciliados en Berlín, incluso en el mismo barrio. Hoy han sido sustituidos por profesionales del negocio inmobiliario, en muchos casos grandes empresas, poseedoras de muchos inmuebles y cuyas sedes suelen encontrarse en el Oeste de Alemania,

si no en el extranjero[4]. Como consecuencia, la comunicación entre ambas partes se produce cada vez más en un contexto meramente contractual y los posibles conflictos, referibles a los términos del contrato y a la legalidad vigente, se dirimen por vías muy formalizadas, ya sean administrativas o judiciales. Para el propietario, el inquilino representa un cliente, de modo que el criterio principal para desear o no su acceso y continuidad en la vivienda es su solvencia, así como la adecuación a unas normas de comportamiento que no deterioren la propiedad ni provoquen el descontento de los demás vecinos, clientes a su vez. La interposición de empresas subcontratadas, como las administraciones de fincas o los servicios de mantenimiento y limpieza, añaden aún más distancia a estas relaciones entre inquilinos y propietarios. También esta característica, además de dificultar que el inquilino identifique un interlocutor al que plantear demandas, encaja bien con la impersonalidad que se les supone a los encuentros que se dan en el mercado. En definitiva, entre las partes del contrato se abren distancias cada vez mayores –sociales, económicas y a menudo también geográficas.

Otro tipo de circunstancias que remiten a la mercantilización de las viviendas son las que atañen a aquellos edificios, hoy ya mayoría en el barrio, que han sido objeto de una rehabilitación integral. Las viviendas ubicadas en ellos han sido modificadas considerablemente, lo que ha implicado el realojo temporal o permanente de los inquilinos. Tal modificación se produce en la mayoría de casos desde fuera, es decir, por iniciativa de los propietarios y administradores. En consecuencia, raramente guarda alguna relación con las necesidades y demandas de los habitantes, de cara a una potencial apropiación del valor de uso por parte de estos. Por el contrario, las intervenciones se proyectan con vistas a la futura puesta en el mercado de los inmuebles, una vez revalorizados. Para los propietarios, dado que la regulación del mercado inmobiliario berlinés todavía exige una proporcionalidad justificable entre los precios y las condiciones objetivas de

[4] Quedan también atrás los tiempos en que, también en Alemania Occidental, las grandes empresas industriales eran propietarias de un parque de viviendas que mantenían y gestionaban sin intención de extraer beneficios de ellas, con la única aspiración de que el balance de gastos fuera nulo. Hoy estas viviendas han sido compradas por compañías especializadas en el negocio inmobiliario, lo que las ha devuelto plenamente a la circulación mercantil.

los inmuebles, la *Sanierung* se convierte así en la vía más directa hacia la amortización de las inversiones y la maximización de los beneficios. Implica, en muchos casos, una estandarización de sus equipamientos, por ejemplo mediante la incorporación de los aislamientos, balcones, sistemas de calefacción central o ascensores que tienen demanda en el mercado.

Otra de las aspiraciones de promotores e inversores, que también aparece con frecuencia en el discurso de los responsables públicos, es lograr una diversificación de la oferta inmobiliaria. Se pretende así configurar un mercado diverso en el que distintos tipos de productos inmobiliarios, con distintas características, precios, calidades y ubicaciones, se dirijan a distintos tipos de consumidores. La idea que subyace aquí es, de nuevo, que esta diversidad ha de permitir la elección de una vivienda con arreglo a los criterios idiosincrásicos de cada habitante de Berlín, con el fin de satisfacer tanto sus necesidades como sus gustos y sus ansias de expresión identitaria. La diversidad de la oferta, en torno a la cual se despliegan los discursos publicitarios, se presenta como un fin deseable en sí mismo, dado que otorga autonomía –*empodera*- a quienes se hallan en el lado de la demanda, a diferencia de lo que ocurría en época del socialismo, cuando el control se ejercía desde el polo de la producción (Miller 1995:7). En aquel tiempo, la uniformidad de los bienes de consumo era motivo de insatisfacción para muchos y la distinción pasaba por el acceso a productos importados del Oeste (Zatlin 1997, Ten Dyke 2001, Müller 2007:141). Hoy, sin embargo, el problema es otro: el poder adquisitivo es el primer condicionante –si bien, como veremos, no el único- a la hora de acceder a una vivienda. Y, puesto que el acceso a la vivienda pasa por contar con la solvencia necesaria, y que además los distintos tipos, calidades y ubicaciones se corresponden con precios distintos, las personas que realmente están en condiciones de elegir no constituyen una mayoría social. La diversificación –que es real- de la oferta inmobiliaria en la *Innenstadt* berlinesa se produce casi invariablemente hacia arriba, es decir, hacia viviendas de mayor precio y estatus, mientras que escasean las opciones más accesibles para los ciudadanos con rentas bajas. Hoy por hoy no hay, por ejemplo, muchas opciones en Friedrichshain para quienes -por gusto, por necesidad o por una mezcla de ambos- aspiran a

entrar a vivir en un edificio no rehabilitado. Estas cuestiones nos llevan a la sección siguiente.

G.2. Tensiones y conflictos en torno a la mercantilización

Las viviendas tienen un significado sustantivo para sus ocupantes (Polanyi 1994), basado, primeramente, en su valor de uso en tanto que bienes que satisfacen sus múltiples necesidades habitacionales, que, como hemos visto, son de muy diversa índole. Pero no es este el único tipo de valor representado por las viviendas para sus habitantes. Paralelamente, cada una de ellas va singularizándose, fruto tanto del tiempo de permanencia –con la consiguiente acumulación de memorias- como de las modificaciones materiales introducidas en el acto de habitar[5]. De este modo va fortaleciéndose la vinculación con sus habitantes, para quienes se singularizan, es decir, devienen únicas y no intercambiables, en contraste con la mercantilización que se les reconoce públicamente (Kopytoff 1986).

Otro elemento precursor de esta vinculación fuerte es el conocimiento profundo que el habitante desarrolla acerca de la vivienda en su dimensión material. Un conocimiento construido con el tiempo, con la práctica cotidiana que, a través de apropiaciones y modificaciones, lo va impregnando de memorias y de significados personales y afectivos hasta convertirlo en un hogar (*ein Zuhause*) tal y como se entiende en un contexto cultural determinado. Frente a ello, el arrendador tiende a *desconocer* su propiedad, del mismo modo que desconoce a quienes la ocupan, en un sentido similar a la *méconnaissance* de Bourdieu (1991) y al *desconocimiento* que señala de Terradas (1992:18).

Podemos encontrar, sin duda, situaciones intermedias entre estos dos extremos. Tomemos el caso tradicional, aunque hoy en vías de desaparición, de los particulares que son propietarios de un edificio de viviendas -o, en todo

[5] Me refiero aquí a la modificación de algún equipamiento de la vivienda, la disposición de muebles y elementos decorativos, la acumulación de objetos con significado personal, etc.

caso, de unos pocos- pero viven en otra parte. Además del valor que les aporte el edificio en tanto que fuente de renta, puede ser también que la consideren una posesión personal o familiar, quizá recibida en herencia de un ascendiente. Esto lo sitúa en una *estructura privada*, es decir, lo inscribe en las relaciones personales de los propietarios (Carrier 1995:8), lo *imbuye de su identidad* (Weiner 1992). En tanto que tal lo valoran y lo conservan, y, pese a no tratarse del lugar donde habitan, lo conocen y se vinculan afectivamente a él. El edificio no tiene para ellos un valor de uso, pero tampoco representa únicamente un valor de cambio, dado que su posesión tiende a prolongarse en el tiempo y es fuente de satisfacción y prestigio. En un caso así, es fácil que el propietario se sienta eximido de tener que dar cuenta de las circunstancias en que se encuentra el edificio, aun cuando estas repercuten directamente en las condiciones de vida de los inquilinos[6]. Se resta así relevancia a la apropiación tangible de la casa por parte de estos, por más antigua que esta sea. En este sentido, para este tipo de pequeño propietario, el valor de uso del edificio puede desempeñar un papel secundario respecto a estos otros valores simbólicos.

Pero hoy lo más frecuente en Friedrichshain es que las casas estén en manos de empresas inmobiliarias, que las han adquirido no hace mucho tiempo, dada la juventud del mercado inmobiliario. Estas empresas se limitan a acumular y a aplicar un conocimiento experto sobre los inmuebles que sólo incluirá aquellas de entre sus características que guarden relación directa con su precio de mercado. Asimismo, en aras de la rentabilización de la inversión, es posible que incidan en el valor de cambio del edificio introduciendo mejoras o que, por el contrario, en ausencia de incentivos porque el mercado ofrece pocas perspectivas de encontrar inquilinos para una vivienda modernizada, no intervengan en las condiciones objetivas del edificio. Asimismo, una transformación esencial, hasta el punto de convertir una vivienda en otra totalmente distinta –como ocurre, por ejemplo, cuando se fusionan o subdividen apartamentos-, es perfectamente abordable en los casos en exista una perspectiva de rentabilidad y maximización. Así, para los propietarios,

[6] Recordemos el caso de la viuda de un propietario que se negaba a dar información sobre el edificio, que todavía se encontraba en sus manos, porque era un "asunto personal" de su difunto marido.

inversores y administradores, las viviendas y los edificios tienden a representar únicamente valores de cambio, lo que, en principio, las hace sustituibles a través del intercambio mercantil. Ese valor de cambio, además, no tiene por qué guardar relación directa con el valor de uso del que se apropian los inquilinos, en la medida en que la propiedad no necesariamente opera para atender sus necesidades, sino que antepone su interés maximizador.

En definitiva, y más allá de la riqueza de matices a la que sin duda hay que prestar atención, esta oposición entre la visión que los distintos actores tienen de un mismo bien guarda un paralelismo con las dos nociones de lo económico que plantea Polanyi. El propietario –o administrador- tenderá a entenderlo en su dimensión formal, en tanto que un bien que no forma parte inmediata de su sustento. En contraste con esto, la vivienda tiene para su habitante, como vengo afirmando a lo largo de la tesis, un papel sustantivo en la supervivencia material y social, por tratarse de un espacio único y de referencia donde localizar la reproducción social. Esto, a su vez, la constituye en un foco fundamental de la ayuda mutua y la circulación de recursos (Narotzky 2004, Carrier y Heyman 1997).

Aplicando la propuesta teórica de las esferas económicas (Kopytoff 1986, Parry y Bloch 1989, Gudeman 2001), y teniendo en cuenta la complejidad de la sociedad que estamos estudiando, podemos referirnos a la difícil categorización de los bienes y servicios y de los ámbitos por los que estos circulan. En virtud de esta complejidad, se produce un conflicto entre las lógicas que rigen la circulación de las viviendas para unos y otros actores, en el que unos –los propietarios- ejercen presión hacia la alienación y la intercambiabilidad, y otros –los arrendatarios- tratan de afianzar su singularización y vinculación. El conflicto, más o menos abierto, se puede interpretar como una negociación acerca de la lógica que debe regir la circulación de estos bienes, es decir, su ubicación bien sea en una esfera mercantil, bien en un ámbito no mercantilizado de la vida económica en el que primen otras fuerzas como la obligación moral. La lógica de circulación afectará, por un lado, a los requisitos de asignación y de acceso, que se basarán en la necesidad o en el poder adquisitivo respectivamente. Y, por

otro, afectará también al grado de vinculación –como opuesta a la alienación- en la relación que los actores establecen con ellos.

Pese a la apariencia contractual de las relaciones entre inquilinos y propietarios, la negociación sobre la lógica de esta circulación no se produce en condiciones de igualdad. Por el contrario, se identifican unas relaciones de poder y dominación basadas en la distribución desigual del capital económico, pero también en el acaparamiento de capital simbólico y cultural, en términos de Bourdieu (1988, 1991), por parte del propietario. El estatus superior de este, sumado a su mayor poder económico, le proporciona un acceso privilegiado a los recursos. En la expulsión de los inquilinos como resultado de la *Sanierung*, una consecuencia habitual pese a la mediación ejercida por las instancias estatales, se expresa probablemente mejor que en ninguna otra de las transformaciones vividas en el barrio una violencia que, en otras condiciones, es meramente simbólica o estructural. Por lo general opera de forma callada, desposeyendo a las personas del control sobre sus propias condiciones de habitación. Pero, cuando un propietario decide rehabilitar un edificio, esa misma violencia se manifiesta más claramente. Aunque el proceso adopta una apariencia de contrato entre iguales, el poder desigual de las partes lo convierte en una imposición. En efecto, los "acuerdos de rehabilitación" cumplen, sin apenas excepción, las características de lo que Terradas (2004:923) considera el *abuso de hecho* del mercado capitalista:

> *Contratos dependientes o predispuestos, fuerza del dinero en lugar de libertad contractual, privilegios e inmunidades para la propiedad capitalista, explotación de la inseguridad humana…*

Las circunstancias fuerzan a los inquilinos a firmar los acuerdos, ante la perspectiva de que, de no hacerlo, su situación se complique aún más. Y los representantes del Estado, por su parte, en su papel de "mediadores", establecen las reglas de la negociación y asumen el coste social de la rehabilitación en tanto que operación empresarial. Esta sustitución de la ley por un marco de negociación, la confusión entre lo público y lo privado motivada por la proliferación de instancias garantes de los acuerdos, así como el predominio de los intereses del más fuerte entre los contratantes, son propios de los procesos de contractualización y *proceduralisation* descritos por Supiot (2000).

Por otra parte, aunque en ocasiones se ha producido alguna intimidación para provocar la marcha de los arrendatarios (Appel 2005:396), lo más habitual es que se busque el consentimiento presentando la rehabilitación, además de como una decisión irrevocable del propietario, como una medida encaminada a mejorar la calidad habitacional o a impulsar el desarrollo del barrio. Como afirma Bourdieu (1991:212), negando el contenido de la acción, *eufemizando* el interés principal del propietario que rehabilita y que pretende con ello revalorizar su propiedad, se hace irreconocible la dominación ejercida por los poseedores del capital inmobiliario sobre quienes carecen de este: los inquilinos. En muchos casos, se persigue destruir su vinculación con un espacio habitacional que no necesariamente desean abandonar. Y, cuando llega a ser efectiva, la alienación de una vivienda vuelve a negar la diferencia fundamental que existía entre lo que esta representaba para unos y otros: un lugar donde habitar, concreto, singular y vivido, frente a un objeto de inversión y especulación, intercambiable y abstracto, alejado de la experiencia cotidiana.

Pero las distintas acepciones del valor que representan las viviendas y las vivencias desiguales que inquilinos y propietarios tienen de ellas no son los únicos desajustes que afectan a este ámbito del aprovisionamiento. Otra gran tensión tiene que ver las características particulares de la vivienda como *propiedad*. Como señala Harloe (1995:536), la vivienda es propiedad inmobiliaria en una sociedad capitalista, donde la defensa del derecho a la propiedad privada se plantea como prioritaria. Por este motivo, todo intento de intervención reguladora o de desmercantilización en este ámbito, por parte del Estado o de algún otro actor, topa con resistencias y es motivo de conflicto. Esta cuestión nos lleva a preguntarnos por la responsabilidad en la provisión de vivienda, en alusión a las medidas que han de tomarse para que, siguiendo la clasificación de Marshall (1998) [1950], un derecho social, el de disponer de un espacio donde habitar, no sea aniquilado por un derecho civil, el de la propiedad privada. En efecto, ante una vivienda o un edificio dado, si el propietario logra justificar el desalojo del inquilino, en nuestro ejemplo en nombre de la rehabilitación del edificio, el derecho de propiedad, que lleva implícito el control sobre la condición física del inmueble, prevalece sobre el

derecho a habitar. Esto no significa, en el caso de Berlín, que el inquilino vaya a quedarse en la indigencia, dado que, al perder su vivienda, cuenta con mecanismos para reclamar el realojo ante una instancia estatal. Pero el Estado tenderá a asignarle otro lugar, vivienda o mero alojamiento. En el mejor de los casos, si está dispuesto a sufrir una doble mudanza y tiene posibilidad de asumir el aumento del alquiler, podrá acogerse a un realojo temporal y retornar luego al lugar inicial. Lo habitual es, como hemos visto, que se consume la desvinculación de las personas respecto a sus viviendas originales, lo que, en muchos casos, implica una pérdida de los derechos que les otorgaba la antigüedad de la tenencia.

Las intervenciones estatales a las que me refería algo más arriba, mediando entre los agentes del mercado y las personas que han de aprovisionarse de vivienda, son específicas de cada contexto pese a la tendencia neoliberal más general. Por ello son objeto de la primera parte del análisis que emprendo a continuación, con el que pretendo determinar qué elementos ejercen una fuerza desmercantilizadora –o bien preservan de una mercantilización aún no acontecida- en el panorama habitacional de Berlín Este.

G.3. Esferas no mercantiles

Hemos visto hasta ahora cómo los acontecimientos recientes que se han vivido en Berlín Este y que han afectado al aprovisionamiento habitacional, como los procesos de restitución y privatización de la propiedad o la rehabilitación de los edificios, han precipitado una mercantilización general de las viviendas. Esto, sin embargo, no se ha producido de manera sencilla y automática, sino que el avance del mercado topa con tensiones. En especial, entran en conflicto los intereses de quienes experimentan las viviendas como un elemento de su sustento y quienes, por el contrario, las conciben como un

objeto de inversión y especulación[7]. Al hilo de esta misma argumentación, en el presente apartado me apoyo en la propuesta de Warde (1990a, 1990b, 1992) para un estudio del consumo que tenga en cuenta la coexistencia del modo de aprovisionamiento mercantil, sin duda mayoritario, con otros modos de provisión que escapan en algún sentido a esta lógica hegemónica. El primero de estos modos, del que me ocupo a continuación, es la provisión estatal en sus diferentes modalidades.

G.3.1. Provisión estatal: vivienda y bienestar

Hacia la mitad del s.XX, la economía de mercado estaba afianzada en los países occidentales. Pero las primeras crisis de acumulación habían provocado considerables daños humanos, afectando, entre otros muchos ámbitos de la vida, a las condiciones de habitación. Se hizo evidente que la vivienda era, en palabras de Saunders (1986:312),

> *an inherently expensive commodity which could only be afforded by many people through gross overcrowding in shoddily-constructed and insanitary dwellings*.

Partiendo de constataciones como esta, se alcanzó un considerable consenso en torno a la necesidad de generar lo que Smith (2005:10) define como

> *a caring enclave within and apart from an unequal marketplace: a space where the price mechanism could be suspended and needs would be met irrespective of ability to pay*.

Tradicionalmente, este aspecto del cuidado se había situado en otros ámbitos de la organización social, como la comunidad local o el grupo de parentesco. Sin embargo, con la expansión del mercado acontecida en las sociedades capitalistas occidentales, tanto los bienes que satisfacen las necesidades humanas como la fuerza de trabajo se convirtieron en mercancías y, en consecuencia, el bienestar de las personas pasó a depender de su poder adquisitivo (Esping-Andersen 1990:35). Ante estas circunstancias, en los años siguientes a la II Guerra Mundial, el Estado, inspirándose en las ideas socialdemócratas, asumió la tarea de intervenir en la economía para *cuidar* de

[7] Saunders (1986:147) introduce otra situación, la de los habitantes de una vivienda de propiedad, para quienes esta representa al mismo tiempo capital inmobiliario y un medio de consumo.

los ciudadanos, en el sentido de protegerlos de las inclemencias del mercado, de las privaciones a las que se arriesgaban en él. En eso consiste el Estado de bienestar, comprendido en el marco de un modelo de economía mixta, *embedded liberalism* (Harvey 2005:11), *egalitarian liberalism* (Hackworth y Moriah 2006:511) o economía social de mercado (Kennet 1994:1018). Junto con otros países, la antigua RFA, cuyo sistema político y económico ha encontrado continuidad en la actual Alemania unificada, fue un exponente de la aplicación de este modelo.

En consonancia con todo esto, en la literatura acerca del consumo en las sociedades occidentales, el Estado suele aparecer como el principal agente desmercantilizador. Es él quien establece las condiciones de posibilidad de aquellas formas de aprovisionamiento que, en mayor o menor grado, se sustraen a la estricta lógica del mercado (Saunders 1986, Esping-Andersen 1990, La Grange y Pretorius 2005)[8].

En el caso concreto de la vivienda, la acción estatal puede, por ejemplo, determinar los usos del suelo, regular las formas constructivas, limitar la especulación, incentivar la producción o mediar en las relaciones entre compradores y vendedores (Strom 1996:4). Además, continúa diciendo Strom, la naturaleza geográficamente situada de la vivienda propicia también la intervención estatal, dado que, con la intervención –o la no intervención- para la mejora de las infraestructuras públicas de una zona determinada, aumenta o disminuye *el deseo de la gente de ubicarse donde se encuentren* y eso repercute en el valor del suelo y de las viviendas. Por último, el Estado también puede actuar, en el ámbito de la política social y asistencial, concediendo subsidios en efectivo o proporcionando bienes y servicios –una vivienda y los servicios que rodean a esta- directamente a los ciudadanos. Sus intervenciones pueden incidir, en definitiva, tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda.

[8] Esta acción desmercantilizadora del Estado lleva a Saunders (1986:320) a apoyarse en la distinción weberiana entre clase y estatus para afirmar que, en contra de lo que puede defenderse desde posiciones marxistas, en los Estados de bienestar modernos las clases sociales, el lugar que ocupan las personas en la producción, no se reflejan directamente en las "clases de consumo", dado que el Estado redistribuye los recursos con criterios distintos del nivel de ingresos. Warde (1990b), sin embargo, señala la simplificación en que incurre Saunders al invisibilizar otras fuentes generadoras de desigualdad, tales como el desempleo, que impide la elección entre la provisión mercantil y estatal, o la implicación desigual de hombres y mujeres en el trabajo doméstico requerido para el consumo.

En el caso de Berlín, hemos visto cómo el Estado media en las relaciones entre inquilinos y propietarios, por ejemplo estableciendo herramientas para que los primeros puedan exigir hasta cierto punto que el precio del alquiler refleje las condiciones objetivas del piso, limitando el margen posible para la especulación. Pero esto no significa que, en la práctica, los precios no dependan en absoluto del mecanismo de la oferta y la demanda, si observamos, por ejemplo, el precio desigual del suelo entre el centro y la periferia de la ciudad[9] o la considerable revalorización de los inmuebles en las zonas más atractivas, a las que van acudiendo los inversores internacionales y los inquilinos con más poder adquisitivo.

La intervención estatal en la provisión de vivienda fue bautizada por Torgersen como el "pilar tembloroso" del Estado de bienestar, en el sentido de que nunca ha llegado a independizarse completamente de los intereses privados presentes en el mercado inmobiliario (Martínez Veiga 1999:11). A diferencia de lo que ocurre con otros servicios públicos, el papel del Estado ha sido fundamentalmente el de regulador de la iniciativa privada, pero sin acabar con la considerable penetración mercantil que afecta en distinta medida a cada forma de tenencia (Kemeny 1992), pues, como señala Martínez Veiga (1999:11),

> *La vivienda representa también una mercancía y, por ello –aún en su forma más dilapidada- ha ofrecido oportunidades para convertirse en un bien económico que puede ser vendido provechosamente dentro del capitalismo. Hay muchos autores que han subrayado que la vivienda y la producción de alimentos se han mercantilizado antes y más rápidamente que otras esferas que responden a necesidades humanas tales como la sanidad o la educación. Esto implica que la penetración de las relaciones capitalistas es mayor, y anterior, en la provisión de vivienda que en la satisfacción de esas otras necesidades. Tanto el capital financiero como el industrial y el de la propiedad han sido fuerzas que han movido y determinado la provisión de cobijo. La producción de vivienda ha sido un elemento central dentro de la organización capitalista de la sociedad y de la economía, desde los primeros*

[9] El caso berlinés es muy particular en este aspecto, dado que lo que hoy es el centro de la capital alemana eran hasta 1990 un terrenos fronterizos desprovistos de ventajas y de atractivo. La rápida transformación del barrio de Mitte se explica en buena medida por su centralidad recuperada.

> *momentos, porque se ha presentado siempre como un fenómeno que ha de basarse en el mercado y en la posesión privados.*

En consecuencia, a diferencia de lo ocurrido en relación con otros aprovisionamientos básicos, en el ámbito de la vivienda el Estado nunca fue más allá de asumir la función de suavizar los efectos nocivos de las dinámicas mercantiles sobre las condiciones de habitación[10].

Tradicionalmente, lo que genéricamente se entiende por vivienda social, una de las principales señas de identidad del sistema de bienestar pese a sus diversas manifestaciones según los países (Harloe 1995, Priemus y Dieleman 2002), conformaría lo más parecido a una esfera de provisión habitacional relativamente autónoma con respecto al mercado.

Pero hoy, con la transición a una nueva forma de acumulación y regulación (Kennett 1994, Mümken 2006), esta esfera desmercantilizada está en proceso de encogimiento, de reducción en términos cuantitativos. Además, las subvenciones y subsidios de carácter general van siendo sustituidos por medidas más puntuales. En Berlín, por ejemplo, ha desaparecido tanto las subvenciones directas a la rehabilitación en los *Sanierungsgebiete* como la financiación genérica para la rehabilitación de edificios mediante la "autoayuda constructiva", pero existen ayudas específicas para la mejora de los aislamientos y la instalación de dispositivos de ahorro energético, así como subvenciones para las cooperativas de vivienda en las que participen personas de distintas generaciones. Asimismo, en países como el Reino Unido, se observa también una sustitución progresiva de la provisión directa y en especie de viviendas de propiedad estatal –*council housing*- por la asignación de ayudas monetarias -*housing benefit*- para que sus perceptores accedan a la vivienda en el mercado ordinario, con un énfasis especial en el acceso a la propiedad frente al alquiler (Kennett 1994:1025). El papel atribuido al Estado en el ámbito de la vivienda varía así notablemente.

De un modo u otro, estos desarrollos se enmarcan en el proceso más general de reestructuración del sistema de bienestar, que va dejando paulatinamente

[10] Esto no significa, no obstante, que no haya variaciones notables entre países, como se demuestra en los numerosos trabajos que comparan los distintos modelos de política habitacional. Los libros de Wynnn (1984), Sillince (1990), Ball, Harloe y Martens (1988), Harloe (1995), Bratt, Hartman y Meyerson (1986) o Kemeny (1992) son aportaciones en este sentido.

de asistir a la mayoría social, abandonando la vocación universalizadora que originalmente lo inspiraba, para proveer únicamente a quienes se identifica como necesitados (Harloe 1995, más autores). Se transita así, para Saunders (1986:332), de un modo de consumo socializado, el del Estado de bienestar keynesiano, hacia otro modo privatizado en el que el mercado cobra nuevo protagonismo para la mayoría de ciudadanos. De un ámbito del consumo y el bienestar integrado por un todo subvencionado y homogéneo se pasa a una libertad de elegir en la que entra en juego el poder adquisitivo.

Este proceso, que se ha denominado *residualización* (Lee 1994:1197), tiene consecuencias notables para la posición que los perceptores de ayudas estatales y los habitantes de la vivienda social ocupan en la sociedad, así como para la ubicación de las responsabilidades referentes a lo que podemos llamar el bienestar habitacional de las personas. En efecto, en un contexto general de reestructuración económica postfordista (Kennett 1994:1023, Mümken 2006) que está aumentando la polarización y exclusión sociales (Gerometta, Häußermann y Longo 2005), se advierte una división del consumo (*consumption cleavage*) entre dos sectores sociales, el integrado por quienes pueden proveerse en el mercado y el de aquellos que dependen del Estado para subsistir (Saunders 1986:147)[11]. De la tensión entre la apuesta por las soluciones colectivas, propia del modelo del bienestar construido en la posguerra, y la búsqueda de beneficios mediante la propiedad privada surgen los discursos políticos –típicos de la *New Right* pero también surgidos, aunque más tardíamente, en Alemania- que reclaman un recorte de los gastos sociales (Kennett 1994:1024) y condenan la aparición de una nueva clase social, una *underclass*, formada por los ciudadanos dependientes de subsidios (Lee 1994)[12]. Su estigma[13] consiste en que se les atribuye una incapacidad para

[11] De hecho, para Saunders (1986:312,323), la clave está en la posesión o no de los medios de consumo. Aplicándolo al caso de la vivienda, deduce que la diferencia principal se encuentra entre quienes son propietarios y quienes viven de alquiler (entendidos sobre todo como los que viven en el *council housing*). La inaplicabilidad de esta clasificación al caso berlinés resulta evidente, dado que esto supondría tratar de manera indiferenciada a un 90% de la población.

[12] En Alemania se ha suscitado también, aunque bastante más tarde que en el Reino Unido, el debate público acerca de la existencia o inexistencia de un grupo social de estas características.

[13] Lee (1994) analiza en especial el modo en que el estigma se asocia también con las áreas residenciales donde se concentra esta población. Esto recuerda a la representación muy extendida en Alemania acerca de la marginalidad y la inseguridad que se vive en los grandes

procurarse el sustento por sus propios medios, o bien se les acusa de transgredir las normas del comportamiento social y de no responsabilizarse de su propia suerte no al no estar dispuestos a trabajar (King 2006). Todo esto es causa y efecto, simultáneamente, del abandono de los servicios públicos y de la considerable pérdida de calidad por parte de estos. Volveré sobre esta cuestión más adelante.

Aun aceptando que, en términos generales, se esté produciendo una retirada de los Estados a nivel internacional, Thelen y Read (2007) defienden la necesidad de atender a la historia específica de cada régimen de bienestar para entender la reestructuración del Estado, la modificación de los límites entre lo público y lo privado, en cada contexto. Se trata de identificar las variaciones locales de esa tendencia general, así como las ambigüedades de la aplicación concreta del modelo neoliberal, puesto que, como señala Harvey (2005:67), el propio modelo contiene unas contradicciones que impiden su aplicación hasta las últimas consecuencias[14], es decir, hasta la liquidación total del sistema público de bienestar. Así, el Estado alemán, que Esping-Andersen (1990) clasifica como un régimen de bienestar conservador, ha reaccionado de un modo distinto al del británico ante la expansión planetaria de las teorías neoliberales. En los años ochenta, el poder de los sindicatos se resistió a las reformas y consiguió que se mantuvieran las protecciones sociales y el poder adquisitivo de los trabajadores (Harvey 2005:89). Tuvieron que pasar algunos años y producirse la unificación alemana, con sus consecuencias en términos de desempleo y endeudamiento público, para que los partidarios de un replanteamiento de la socialdemocracia comenzaran a ganar la partida (Harloe 1995).

La nueva legislación sobre el papel de la vivienda social va trazando, en palabras de Mümken (2006:219), *una despedida de la orientación a "amplias capas del pueblo"*, dado que ahora sólo se apoya a los grupos marginalizados por el mercado. Pero, además, en el Berlín actual, la progresiva disminución de las subvenciones a la construcción y rehabilitación tiene el efecto, más

polígonos de viviendas prefabricadas (*Plattenbauten*), donde los alquileres bajos favorece la concentración de inmigrantes y desempleados procedentes de la RDA (Bernt 2006).

[14] En este sentido, Hackworth y Moriah (2006) observan la contingencia de esta aplicación a las formas de gestión de la vivienda social en Canadá.

tardío que en otros países, de ir agotando el parque de vivienda social. No es difícil hacer este pronóstico al observar cómo van prescribiendo las obligaciones impuestas sobre las viviendas subvencionadas (Kennett 1994:1025, Holm 2005). Hasta el momento, los promotores se habían beneficiado de las subvenciones a la construcción o a la rehabilitación y se habían orientado a un perfil de arrendatarios con ingresos limitados, en algunos casos perceptores de subsidios por desempleo que, en tanto que tales, tenían unos ingresos asegurados. Ahora van viendo cómo, unas décadas después, las viviendas quedan liberadas de constreñimientos y, una vez ajustado su valor a la fase mercantil en la que ingresan (Appadurai 1986), pueden aspirar a atraer a inquilinos más pudientes. Paralelamente, las inmobiliarias participadas por el *Land* van adquiriendo un carácter cada vez más privado, pese al control político que teóricamente existe sobre sus actividades, y se han entregado a una dinámica de fusiones que en muchos casos implica la venta masiva de sus viviendas al sector privado (Mümken 2006:220). El resultado de todo ello es una creciente escasez de viviendas asequibles. Como destaca Kennett (1994:1023), más que en el control de la oferta, la acción estatal se concentra ahora mucho más en la ayudas al consumo –como el *Wohngeld*- y en la asistencia social procurada por las administraciones locales. La práctica desaparición de las subvenciones a la construcción no impide, no obstante, que sigan otorgándose beneficios fiscales a esta actividad económica.

En Berlín, el *geschütztes Marktsegment* representa el paradigma del papel desmercantilizador del Estado, de forma mucho más clara que la vivienda social. Por ese medio, a través de un convenio con las inmobiliarias parcialmente controladas por el municipio, se destina una pequeña porción de la oferta a alojar a las personas que corren el riesgo de quedarse sin techo. El mecanismo de asignación tiene, por tanto, un carácter social y asistencial, en lugar de puramente mercantil. Pero tampoco esto significa que estén totalmente ausentes los intereses rentabilizadores de las inmobiliarias, dado que estas se benefician de que se les proporcionen clientes –inquilinos- para las viviendas más difíciles de ocupar, que de otro modo probablemente permanecerían vacías. En este sentido, puede hablarse también de que la

oferta encuentra, gracias a la mediación del Estado, una demanda o un sector de mercado específico. En consecuencia, retomando la propuesta de un continuum entre la mercantilización y la desmercantilización de las viviendas (Carrier 1995, Williams 2002, La Grange y Pretorius 2005), ninguna de las situaciones habitacionales observadas en el caso berlinés corresponderían a un extremo. Más bien habría que ubicarlas en puntos intermedios de la gradación para poder dar cuenta, por ejemplo, del rol del Estado en la regulación de los mercados (Warde 1990b:234)[15].

Estas observaciones apoyan el argumento de Smith (2005:12) según el cual no sería adecuado compartimentar de forma rígida las esferas mercantil y estatal en el aprovisionamiento habitacional. Esta autora resume así lo que considera una dicotomía simplista:

> *Social renting is, it seems, the province of 'the state', which cares, while home ownership remains the domain of 'the market', which is outside the welfare ideal and thrives best when least regulated.*

Como también afirman Thelen y Read (2007:9), es conveniente huir de este esencialismo y reconocer que los límites entre ambos dominios son difusos. No es pertinente, en consecuencia, hablar simplemente de una "retirada del Estado", dado que, en cualquier situación dada, el Estado no está totalmente ausente o presente de forma binaria. Por el contrario, hay que prestar atención a sus continuas reconfiguraciones. Ya he señalado algunas de ellas: la adopción de objetivos más precisos y no tan universales, el desplazamiento del poder hacia niveles de gobierno más locales, la descentralización de sus instituciones, la externalización de servicios que pasan a ser proporcionados por entidades benéficas o las distintas mecánicas e implicaciones de la privatización (Thelen y Read 2007:10.

De entrada, vemos que la vivienda social y el *geschützes Marktsegment* no están únicamente imbuidos de la ética del cuidado que inspira el Estado de bienestar, sino que en ella hay también espacio para la persecución de intereses maximizadores. De hecho, la práctica inexistencia en Alemania de viviendas de propiedad estatal hace que los desempleados y demás personas

[15] Así como de los procesos no mercantiles, también señalados por Warde (1992), de producción y transformación: lo que ocurre entre la compra y el consumo final. Pero esto es materia del próximo apartado.

que reciben sus ingresos del Estado acudan con ellos a buscar vivienda en el mercado, articulando esos dos ámbitos del aprovisionamiento. Y también encontramos en Berlín, aunque en una proporción minoritaria, el segundo elemento con el que Smith desmiente la separación radical entre las esferas mercantil y estatal. Las personas que escogen la estrategia de comprar un piso para habitarlo pretenden invertir ventajosamente sus ahorros y conseguir la seguridad en la tenencia, pero también buscan una calidad habitacional que juzgan mejor que la que se les ofrece en el sector del alquiler: una mayor disponibilidad de servicios asociados a la habitación[16]. Y, de cara a la vejez y en un contexto de incertidumbre sobre el futuro de la seguridad social, una posibilidad de reconvertir el bien inmobiliario en una fuente de ingresos complementarios a la pensión. En este sentido se observa, como señala Smith (2005:12), que *los grupos domésticos necesitan el mercado para el cuidado*, de modo que tropezamos con una nueva "contaminación" de la esfera mercantil por la ética del cuidado. Y viceversa: Kennett (1994:1019) señala que, en la época de mayor construcción de vivienda social en la RFA –cuando hubo que afrontar las destrucciones de la II Guerra Mundial-, los intereses empresariales no estaban ausentes del sector público, sino que la provisión de vivienda social

> *enhanced the interests of large-scale industrial and commercial capital, and shielded employers from supplying the full cost of housing as the German economy attempted to establish and maintain its competitiveness in world markets.*

No en vano, la provisión de vivienda es un ámbito en el que el Estado desempeña un papel que contiene una cierta paradoja.

[16] Dado el carácter minoritario de esta forma de tenencia en el contexto estudiado, no me detendré aquí a analizarla en términos de la distinción y el prestigio que se deriva de habitar en estos términos. Como Warde (1990b:247), dejo abiertas las cuestiones que se refieren al estudio del consumo como *exhibición* (*display*).

G. Fig.1. Doble papel del Estado en las relaciones de habitación

Fuente: Elaboración propia.

En primer lugar, desde la óptica del bienestar y del consumo, el Estado se presenta de forma más o menos explícita como garante del acceso a la vivienda para los más desfavorecidos. Se sirve para ello de la regulación de los alquileres, de la potestad de asignar viviendas, del realojo en determinados casos, etc. Se reserva, en definitiva, la capacidad de intervenir en las relaciones mercantiles incluso más allá de las responsabilidades que, a través del contrato, arrendador y arrendatario se atribuyen mutuamente. Este papel del Estado corresponde a la provisión de un servicio público para satisfacer necesidades sociales aunque, desde una determinada óptica, puede llegar a considerarse un aspecto paternalista (Saunders 1986:303).

El segundo papel del Estado en la provisión habitacional se orienta hacia el polo de la producción. Consiste en la promoción de la construcción en unos términos que fomentan la acumulación de capital. El desarrollo urbanístico tiende así a definirse con criterios económicos como equivalente del aumento de la demanda y de la revalorización del suelo y de los inmuebles en el mercado, y la atracción de inversiones se valora como un bien en sí misma,

con independencia de cuáles sean las necesidades sociales. El Estado suele actuar en nombre de la mejora de las condiciones de habitación, de la "calidad residencial", con el fin de legitimar la acumulación que está promoviendo (Achtenberg y Marcuse 1986a:7). En efecto, esta preocupación por generar un buen clima empresarial para la inversión inmobiliaria se observa en Berlín Este desde los años noventa. La intervención estatal en el ámbito local ha dado un giro empresarial (Hackworth y Moriah 2006), en el sentido de que sus acciones buscan más la generación de ingresos para las arcas municipales que la redistribución de los recursos (Harvey 2005:47, La Grange y Pretorius 2005:2486).

Sin embargo, las contradicciones de este doble rol del Estado en la provisión de vivienda se camuflan con métodos diversos. Uno de los más efectivos es la construcción de discursos acerca del papel mediador y equidistante de las autoridades entre intereses encontrados, por ejemplo los de arrendatarios y arrendadores en el caso de las rehabilitaciones. Se parte de la premisa de que es posible evitar el conflicto y alcanzar una situación en la que todos ganen y prime el bien común. Se obvia así el fundamental desequilibrio de fuerzas entre unos y otros, derivado tanto de su desigual capital económico y simbólico, que necesariamente va a constreñir el resultado de una negociación y un acuerdo individuales.

Otra estrategia del Estado que logra oscurecer la ambigüedad de sus acciones tiene que ver con la proliferación de organizaciones intermedias (Mümken 2006:258), como los organismos mixtos o *public-private partnerships* (Miraftab 2004), a los que se encargan tareas de arbitraje o asesoramiento. En otros casos, los encargos públicos se dirigen directamente a empresas privadas de distinta índole. En el caso de Friedrichshain hemos visto cómo ASUM asume este tipo de tareas durante la rehabilitación del barrio. De cara a los vecinos, esta organización ofrece un aspecto de servicio público. Pero, por otro lado, en su empeño por agilizar la rehabilitación realojando a los inquilinos y minimizando las resistencias de estos, muestra una considerable complicidad con los inversores y propietarios inmobiliarios (Holm 2006). El Estado en retirada (Mümken 2006:214) deja paso así a la iniciativa privada, que recibe el encargo de atender a las necesidades residenciales de los más débiles. Este

desplazamiento de las responsabilidades resulta sutil mientras exista la financiación para mantener el encargo, pero puede peligrar en un caso como el de Berlín, donde las arcas públicas se encuentran vacías. Asimismo, cuando las funciones asistenciales son desempeñadas por una organización caritativa, es de esperar que la calidad del servicio se vea perjudicada, dado que, de acuerdo con la lógica de la beneficencia, al usuario no le está permitido exigir una mejora. Lo hemos visto, por ejemplo, en las organizaciones eclesiásticas que, con una subvención del *Senat* de dimensiones irrisorias, ofrecen cobijo ocasional a los indigentes. Las condiciones precarias de estos alojamientos se encuentran muy lejos de poder parecerse a una vivienda.

En todo caso, la proliferación de niveles administrativos e instancias de gobierno con distintas funciones contribuye a oscurecer el ejercicio del poder, sus abusos y sus contradicciones, así como a hacer más difusas las responsabilidades (Randeria 2007). Sin duda, en la situación actual, la subdivisión propuesta por Saunders (1986:306) entre un Estado local dedicado a hacer política de consumo y un Estado nacional que opera sobre la producción resulta inaplicable en el caso que he presentado aquí. La intrincada superposición actual de instancias administrativas y pseudopúblicas, como también de distintos marcos normativos, redunda en la complejidad y la fragmentación de un entorno en el que no es fácil desenvolverse si no se cuenta con la guía de un experto, que en Berlín corresponde a la figura del *Berater*. Estos, accesibles para la mayoría de los ciudadanos, se añaden también así a las instancias intermedias que modulan las demandas de las personas en el ámbito de la provisión de servicios.

Hasta aquí los argumentos acerca del papel desmercantilizador del Estado de bienestar. El problema es, sin embargo, que este no es el único que opera en tal sentido, sino que también lo hacen otros actores e instancias sociales. El binomio Estado-mercado, por tanto, no agota las formas posibles que puede adoptar el aprovisionamiento, como sostiene Warde (1990b:235):

> *It is a narrow and misleading concept of consumption that identifies only two forms of consumption. The ideal-typical representation of privatized and collectivized modes is defective. The comparison is overdrawn. The sovereignty of choice in the market as against coercion by the state, the effectiveness of exit in the market versus the ineffectiveness of voice within*

> *the state and the competitiveness of the market as opposed to the rigidity of the state are exaggerated polarities*.

Por ello, en el siguiente apartado parto de la propuesta cuatripartita del propio Warde sobre los modos de provisión para seguir examinando el aprovisionamiento de vivienda.

G.3.2. Autoprovisión, provisión comunitaria y estrategias ante la mercantilización

En su libro *Housing and social theory*, Kemeny (1992) propone dirigir el interés de las ciencias sociales al fenómeno de la *residencia*, entendida como la tensión e interrelación que se produce entre las circunstancias del grupo doméstico –su composición, la etapa del ciclo en que se encuentra, su estatus socioeconómico- y el espacio físico que habita –su tipo, su tamaño, sus condiciones, su equipamiento (1992:155). Este planteamiento encaja con la concepción del consumo de vivienda que Carrier y Heyman (1997:364) proponen desde la Economía política, vinculándolo estrechamente con la reproducción del grupo doméstico y subrayando las consecuencias fundamentales que tiene para esta.

Kemeny (1992:76) aboga además por adoptar un enfoque que tome el bienestar (*welfare*) como elemento central. A su entender, es así como pueden rastrearse las relaciones de este aprovisionamiento con la estructura social más amplia, *incrustándolo* en el marco de los estilos de vida, la forma urbana o el consumo familiar. Según explica, una aproximación en estos términos presenta varias ventajas. En primer lugar, permite emprender la que es la tarea más prominente y conocida de este autor en el contexto de los *housing studies*: entender y comparar los sistemas habitacionales existentes en distintos países, sus convergencias, sus divergencias y su mutua interdependencia. Pero aquí nos interesa más un segundo elemento: la concepción de la vivienda en términos de provisión de bienestar permite contemplar, además de la acción del Estado y del mercado, otras esferas en las que esta provisión se produce. Kemeny identifica, sobre todo, la importancia del ámbito informal o doméstico (1992:74,78). Una vez configurado este esquema, los distintos ámbitos de la provisión pueden

ponerse en relación con los tipos de tenencia, afirmando, por ejemplo, que el alquiler en el sector privado pasa por el mercado, que la vivienda de propiedad implica a un tiempo el mercado y la provisión doméstica y que la vivienda social de alquiler incluye un componente mercantil y otro estatal. Sin embargo, afirma Kemeny (192:76), es necesario matizar esta caracterización, que puede resultar demasiado simplista si no se tienen en cuenta muchos otros matices, como, por ejemplo, si los habitantes propietarios han terminado o no de pagar la hipoteca, si al hablar de vivienda social nos referimos a la que está en manos del Estado o a la que gestionan organizaciones comunitarias como las cooperativas, etc. En efecto, en el caso berlinés, hemos ido topando con una presencia constante del Estado, más o menos importante, en todas las situaciones estudiadas, y prácticamente en ningún caso hemos podido hablar de un ámbito estrictamente no mercantil, a excepción hecha, quizá, de las experiencias de okupación que se dieron en los años noventa y que tuvieron una duración limitada. Es conveniente, pues, ponderar la presencia de cada actor social según el caso.

La propuesta de Kemeny guarda paralelismos evidentes con la sociología del consumo de Warde (1990b:240, 1992:19)[17]. Este se refiere a cuatro modos de provisión, cada uno de ellos marcado por un tipo de derecho de acceso (*entitlement*), una forma de entrega (*delivery*) y un contexto de relaciones sociales distintivo que influye en el consumo final (*enjoyment*). De manera que el modo mercantil implicaría un acceso marcado por el poder adquisitivo, mientras que los derechos de ciudadanía permiten acceder a los recursos en el modo estatal, la obligación moral o familiar en el modo doméstico y la lógica del intercambio recíproco en el modo informal o comunitario[18].

[17] Si bien Kemeny no cita a Warde en su libro. En todo caso, Ball (1988:29) hace otra propuesta similar basándose en lo que denomina las *estructuras de provisión de vivienda*, que varían en función de *la naturaleza de los agentes sociales implicados en una forma de provisión particular y sus interrelaciones*.

[18] En el caso de la vivienda, en el modelo de Warde encajan peor, a mi entender, las distintas formas de tenencia. Si bien estas se acercarían a lo que el autor entiende por forma de entrega o delivery, no puede establecerse una relación unívoca entre ellas y los modos de provisión. Por ejemplo, el alquiler se produce tanto en el ámbito mercantil como en el estatal; las personas dependientes de subsidios estatales acuden a alquilar al mercado; los proyectos de "autoayuda constructiva" no sólo se nutren de recursos comunitarios sino que también reciben subvenciones públicas, etc.

G. Fig.2. Modos de provisión

SECTOR DE PROVISION	PRINCIPIO DE ACCESO
capital/mercado	poder adquisitivo
Estado	derecho de ciudadanía
doméstico	obligación familiar
informal/comunitario	intercambio recíproco

Fuente: Warde (1990b:240)

Para Warde (1990b:244), lo que determina que, en un contexto dado, una persona o un grupo se aprovisione de un modo u otro son los recursos de que dispone, como resultado de una historia previa de conflictos políticos y de una estructura de desigualdad. En el caso de la vivienda, por ejemplo, la regulación estatal sobre el mercado inmobiliario es en buena medida una consecución histórica lograda tras una época de fuerte mercantilización y especulación feroz, la vivida en el Berlín –como en otras grandes ciudades industriales- a finales del s.XIX e inicios del XX (Bodenschatz 1987). Más tarde, en la RDA, la escasez de viviendas que se arrastraba desde la posguerra forzó al Estado a impulsar la aparición de grandes cooperativas que promovieran la construcción a gran escala. Recientemente, el conflicto entre el nuevo Estado local y los okupas sentó las condiciones para el surgimiento de los actuales *Hausprojekte* y las pequeñas cooperativas de vivienda en el Este de Berlín. Asimismo, determinados consumos transitan históricamente de un modo de provisión a otro (Warde 1990a:4, 1992:20), como vemos, por ejemplo, en el caso de la aparición y posterior declive de la vivienda social, que puede interpretarse como un viaje de ida y vuelta entre el modo de provisión mercantil y el estatal. La privatización de las viviendas comunales también puede leerse en términos similares, mientras que la legalización de la situación de los okupas implicaría un tránsito del modo comunitario al modo mercantil.

Paso ahora a ocuparme con más detalle de los dos modos de provisión no abordados hasta ahora. En primer lugar, el modo comunitario, que tanto Warde com Kemeny denominan también *informal*, ha aparecido también en la etnografía, en especial en el marco de lo que he llamado las disidencias residenciales, en el capítulo F. Estas disidencias incluyen formas de acceso y

de tenencia muy variadas, como la okupación de edificios, los *Hausprojekte* y la "autoayuda constructiva", las cooperativas o los asentamientos de caravanas. Todos estos casos se caracterizan por la búsqueda de alternativas a las formas de habitación convencionales y por la resistencia activa a la penetración mercantil en las relaciones de habitación, por lo que encajan en categorías como la economía social o solidaria, el tercer sector, las economías diversas o comunitarias (Gibson-Graham 2005, 2008), las economías plurales (Laville 2008), las economías elegidas (Barbe y Latouche 2004), etc. Para Warde (1990b:236), estas modalidades de aprovisionamiento se basan en un *mutualismo informal* cuyo origen se remonta a las formas históricas de organización de la clase obrera. Por su parte, Gerometta, Häußermann y Longo (2005:2009) hablan más bien de cómo, en la actualidad, la sociedad civil se reactiva ante la evidencia de que es necesario compensar lo que el mercado no arregla y el Estado tampoco atiende. Surgen así estas *innovaciones sociales,* inspiradas por lo que llaman un *neo-comunitarianismo,* añadiendo nuevos ingredientes a la pluralidad de recursos de que se sirven las personas para subsistir. Por su parte, Gibson-Graham (2008), desde una postura militante, subrayan que referirse a estas formas económicas no capitalistas no es imaginar lo que podría ser, sino dar cuenta de lo que ya existe[19]. Argumentan que su significado en la vida cotidiana ha sido incluso objeto de cuantificación por parte de la investigación feminista, una representación cuantitativa que reveló su relevancia al tiempo que

> *exposed the discursive violence entailed in speaking of 'capitalist' economies, and lent credibility to projects of representing economy differently.*

Lo que tenemos de momento es una definición por negación. Queda claro que la pluralidad es una característica fundamental de estas prácticas económicas no capitalistas, pero aún no sabemos demasiado acerca de su naturaleza, de su contenido. Laville (2008) avanza en esa dirección al afirmar que actúan

> *mobilizing economic principles other than the market (reciprocity, redistribution) and institutionally embedding the market once more. We will*

[19] A diferencia de Achtenberg y Marcuse (1986b), cuyo texto, anterior en el tiempo y referido específica a los Estados Unidos, es más bien una propuesta de acción futura de cara a la solución del *problema de la vivienda* mediante su desmercantilización.

> *have to establish non-capitalist enterprises, that is, to embrace diverse forms of property. Somehow we must resolve the contradiction between limiting the reach of the market and enabling its capacity to enrich us.*

El contexto berlinés actual se caracteriza sin duda por la fuerte penetración mercantil, puesto que la alemana es una economía capitalista, y también por la presencia fuerte, aunque en retirada, de un Estado de bienestar. Podría parecer, a primera vista, que no queda mucho espacio para otros tipos de lógicas en relación con el aprovisionamiento más allá del intercambio competitivo y de la regulación y provisión asistencial. No obstante, en las prácticas residenciales disidentes descritas cobran gran relevancia la lógica de la ayuda mutua y la imbricación en el tejido social local. Al organizar colectivamente sus relaciones con el resto de actores, como los propietarios, el Estado o los vecinos, las personas que habitan de este modo pretenden apropiarse de las viviendas en un sentido pleno, estableciendo con ellas un tipo de vinculación que las singularice y las haga inalienables. La acción colectiva se encamina, en este caso, a la autoprovisión y la autodeterminación de las formas de habitar, adoptando formas organizativas muy variadas, que pueden inspirarse en ideas más pragmáticas o más ligadas a la reivindicación política según los casos, al tiempo que se sitúan en posiciones más o menos marginales con respecto a la economía oficial y a la legalidad[20].

Más allá de esta diversidad, la literatura y el material etnográfico permiten extrapolar algunos rasgos comunes. En primer lugar, en esa producción de las condiciones de habitación se observa de forma especialmente clara la interrelación entre la producción y el consumo postulada por Warde entre otros[21]. Las personas deciden adoptar un papel activo en la creación de las condiciones en las que habitan, muy a menudo en un sentido literal, es decir, participando en la construcción o rehabilitación del edificio. Pero, además, entendiendo que la producción de la vivienda, al igual que su consumo, se mantiene en el tiempo, los habitantes participan en las tareas de

[20] Ejemplo de esto último, de prácticas situadas fuera de la legalidad, o en todo caso aparecidas en momentos y lugares en que la protección de la propiedad privada no es tan férrea, serían la okupación y los *Wagenburgen*.

[21] Esto no debe hacernos pensar, no obstante, que tal interrelación no exista en otras situaciones de consumo privado más convencionales. Lo vemos más adelante.

mantenimiento y reparación, en la gestión económica y de la convivencia, así como en cualquier otra toma de decisiones que les afecte como habitantes.

Otra constatación, vinculada a lo anterior, es que las prácticas económicas descubiertas en torno a estas modalidades residenciales encajan en los tres vectores señalados por Williams (2002) para desmentir una mercantilización total de la economía. En primer lugar, la práctica del trabajo no remunerado resulta aparente en los proyectos de habitación cuando los habitantes se ocupan de la reparación y gestión de los edificios. Asimismo, estos entornos residenciales también favorecen las formas de intercambio no monetario y de ayuda mutua, en especial en los casos en que se comparten espacios y se practica la acción colectiva del tipo que sea, como ocurre en muchos *Hausprojekte*. Y, por último, encontramos también situaciones en las que sí está implicado el intercambio monetario pero se mantiene ausente la búsqueda del provecho económico. Este sería el caso de las cooperativas y otras organizaciones sin ánimo de lucro, donde, en principio, los alquileres que se establecen únicamente cubren los gastos reales implicados por el uso, sin prever un margen de ganancia.

He afirmado que estas prácticas residenciales difieren entre sí en su grado de politización. Lo habitual es que vayan acompañadas de algún tipo de discurso que incluya, en primer lugar, la reivindicación de la vivienda como un recurso que ha de ser accesible a los ciudadanos, lo cual pasa, para muchos, por la limitación de su carácter mercantil. Suele aparecer también una condena moral del comportamiento de los inversores y especuladores que contribuyen a la revalorización de las viviendas sin tener en cuenta las repercusiones que ello pueda tener para los habitantes. Por otro lado, puede ser que las disidencias residenciales conlleven una exigencia de responsabilidad al Estado, por ejemplo reclamando financiación pública, mientras que, en otros casos, el énfasis recaiga en la preservación de un ámbito de autogestión en el que no haya injerencias estatales, como tampoco del mercado. Esto último, la construcción y preservación de un ámbito no mercantil, es el objetivo central de quienes hablan de "rescatar" los edificios y evitarles la suerte que correrían en el mercado. Así ocurrió, por ejemplo, cuando los okupas de los años noventa en Friedrichshain quisieron evitar el derribo de las casas, y

también ocurre hoy cuando un grupo de personas se organiza para comprar una casa y repararla por sus propios medios, antes de que aparezca un inversor con la intención de sumarla a las rehabilitaciones integrales que han ocurrido en el barrio.

Pero, pese a sus particularidades y su vocación autogestionaria, el modo de provisión comunitario en el ámbito de la vivienda no puede entenderse como completamente desvinculado del Estado y del mercado. Quizá la relación más evidente que se establece entre estos proyectos de entrada disidentes y las instituciones estatales es la disposición de subvenciones. Para tener acceso a estas, es necesario cumplir con determinados requisitos, que pueden ser, por un lado, de carácter formal: se les pide, por ejemplo, que los colectivos se constituyan formalmente en asociaciones. El resultado es una progresiva institucionalización de los proyectos y un aumento de su complejidad organizativa. El otro requisito se refiere a la conformidad del Estado con los objetivos planteados. Es decir, que encajen con una determinada representación del bien común, por ejemplo contribuyendo a la convivencia y a la revitalización de los lazos vecinales en un barrio. En definitiva, para aspirar a la financiación pública, los proyectos han de formalizarse y justificar el uso que darían a esos fondos. En tales circunstancias, es fácil que aparezca una meritocracia (Uitermark 2004) reforzando aquellas iniciativas que mejor responden a las expectativas de las autoridades, con la consiguiente marginación del resto.

En relación con lo anterior, distintos autores (Katz y Mayer 1983, Pruijt 2003 y 2004) han subrayado también la tendencia de los proyectos de "autoayuda constructiva", como también de otras organizaciones de la sociedad civil, a ser cooptados por el aparato estatal de provisión de bienestar, convirtiéndose así en agencias vinculadas a los servicios sociales. Darcy (1999) interpreta así el papel de los arrendadores privados –no gubernamentales- de carácter "comunitario" y no lucrativo, que sustituyen a la vivienda social propiamente estatal. Como describe Pruijt para Nueva York, la menor disposición de las autoridades a destinar recursos a los servicios sociales hizo aparecer como una buena solución la externalización de algunas de sus funciones, entre ellos la provisión habitacional, a las organizaciones ciudadanas. Las ayudas públicas a

estas organizaciones constituyen un gasto menos cuantioso, y también más irregular, que la financiación requerida para el mantenimiento de los servicios públicos en un régimen propiamente estatal. Como efecto complementario, se consigue anular el potencial subversivo de estas iniciativas, que, en muchos casos, se habían iniciado como okupaciones posteriormente legalizadas. En efecto, en el Berlín actual es posible observar cómo algunos movimientos sociales, vinculados sobre todo a las luchas contra las políticas de regeneración urbanística que amenazaban al tejido social de la *Innenstadt*, se han convertido hoy en empresas privadas que son subcontratadas por la administración pública.

Pero, para completar el panorama, también es interesante constatar cómo la cooptación, que ciertamente hemos observado en el caso berlinés, no solamente se debe a la voluntad economizadora del Estado, sino que también es en parte consecuencia de los planteamientos de los propios movimientos sociales. Como ya señalaban Katz y Mayer en los años ochenta, durante la época de mayor esplendor de los Estados de bienestar se había generado una *crisis de reproducción*. Esta consistía en que, dado que el cuidado de las personas era asumido ampliamente por el Estado, existía el sentimiento de que los vínculos sociales se iban erosionando. La desvinculación iba generando un malestar ante el que se reaccionó mediante una acción colectiva orientada a la reactivación de la vinculación comunitaria. Los primeros proyectos de autoayuda constructiva fueron una de las modalidades de esta acción mediante la que algunos sectores de la sociedad civil pretendían volver a tomar las riendas de su aprovisionamiento. La institucionalización y cooptación de estas iniciativas espontáneas fue sólo cuestión de tiempo, una vez que el Estado comprobó que el fomento de una "seguridad social" proporcionada por la propia ciudadanía le iba a permitir eludir algunas responsabilidades que anteriormente asumía. Para acompañar y justificar este proceso, se fomenta un discurso sobre la autenticidad y humanidad del cuidado basado en la comunidad (Darcy 1999), o incluso en una recreación *sui generis* del parentesco, frente a la frialdad, estandarización y falta de sensibilidad de su provisión por parte del Estado. En Alemania lo vemos en la reciente promoción de las "casas multigeneracionales"

(*Mehrgenerationenhäuser*) que, por albergar a inquilinos de distintas edades entre los que se espera que surja la ayuda mutua, tienen derecho a subvenciones específicas.

Por último, conviene examinar también en qué aspectos las disidencias residenciales se articulan con el mercado. Ya he hecho referencia a los grupos que compran un edificio con la intención de rehabilitarlo y entrar a vivir en él. Estas acciones se justifican como un intento de sustraer al edificio en cuestión la condición de mercancía, es decir, de evitar que siga circulando entre distintos propietarios y sea objeto de especulación. Una vez comprado, los habitantes invertirán en él su esfuerzo y su tiempo, reforzando su vínculo con el edificio hasta el punto de que este deja de ser intercambiable en el sentido de la singularización de Kopytoff (1986)[22]. Sin embargo, no deja de ser paradójico que el medio para conseguir esa desmercantilización sea precisamente la compra, en términos perfectamente mercantiles y, en todo caso, aprovechando situaciones de poca demanda que permitan comprar a bajo precio. Esto implica también acudir en busca de créditos y otras fórmulas de financiación a entidades que, en la mayoría de casos, también se ubican en el campo de la economía social, como la llamada banca ética. Incluso, en algunos casos, los colectivos adoptan formas organizativas habituales en el mundo empresarial, como las *GmbH* o sociedades de responsabilidad limitada. Por otro lado, en algunas de estas casas, los servicios que cada uno presta al grupo se regulan explícitamente y se contabilizan, hasta el punto de que algunos habitantes pueden optar por aumentar su aportación con el alquiler en lugar de desempeñar estas tareas, con la consiguiente monetarización de la cooperación y la ayuda mutua. En otros casos, también se ha visto cómo el precio del alquiler se fija por encima de los costes con el objetivo de impedir el acceso a personas motivadas únicamente por el ahorro. Asimismo, la selección de personas para ocupar las viviendas o habitaciones que quedan libres puede responder a criterios variados, pero se observa también una tendencia a la impersonalización en este sentido, es decir, a la formalización

[22] Como hemos visto, hay incluso formas de organización de esta práctica que se autoimponen normas para blindar formalmente el edificio de cara a una venta futura, independientemente de la voluntad de quienes lo estén ocupando entonces.

de un proceso de selección de candidatos que enfatiza el carácter contractual de la futura convivencia.

Todos estos factores impiden afirmar una desmercantilización completa del aprovisionamiento habitacional en el ámbito de los *Hausprojekte* y otras experiencias similares, si bien es evidente que sus practicantes dirigen hacia ese objetivo gran parte de sus esfuerzos y que se consigue que el poder adquisitivo –el capital económico- no sea la única condición de acceso a la vivienda en este caso.

El último aspecto que nos queda por explorar es la provisión doméstica de vivienda. Ciertamente no puede hablarse en la *Innenstadt* berlinesa de prácticas de autoconstrucción en sentido estricto, a excepción hecha, en todo caso, de las caravanas y demás infraestructuras de los *Wagenburgen*[23]. La autoprovisión en este sentido, en el de la construcción de la vivienda literalmente, no es, por tanto, una práctica que hayamos podido observar. No obstante, existen numerosos elementos que apuntan cómo los grupos domésticos, una vez que han accedido a una vivienda ya construida, asumen una multitud de tareas encaminadas a la mejora o al mantenimiento de sus condiciones de habitación. Pueden incidir, por ejemplo, en el estado material de la vivienda, mediante las reparaciones, las reformas, la instalación de nuevos equipamientos, la disposición de mobiliario, la decoración, las adaptaciones de la vivienda a sus necesidades en cada momento del ciclo doméstico, etc. También se asumen muchos otros quehaceres menos tangibles pero no menos relevantes, como los que rodean a la gestión de la vivienda y los servicios que en esta se ofrecen, así como, en el caso mayoritario del alquiler, los contactos con el propietario y las posibles disputas con este con el fin de lograr alguna mejora, la permanencia en la vivienda, o bien una salida ventajosa de esta. En todos estos sentidos, pues, puede hablarse de provisión doméstica, en consonancia con la observación de Warde (1992:28) acerca del trabajo implicado en el consumo, que en nuestro caso podemos llamar el *trabajo de habitar* (Sabaté 2008).

[23] Ya me he referido, sin embargo, a la popularidad de la autoconstrucción, por lo general dentro de la legalidad, en los distritos más periféricos, donde las familias se instalan en casas unifamiliares.

En muchos casos, estas tareas desempeñadas por los habitantes suplen o complementan los servicios que se ofrecen profesionalmente en el mercado. Sería el caso de un inquilino que se encargara de las pequeñas reparaciones pero que, para una obra de mayor envergadura, contratara los servicios de un profesional. O el de alguien que se defiende solo ante los avatares habituales de la relación con el propietario, como por ejemplo, cuando recibe un balance de los gastos anuales (*Betriebskostenabrechnung*) sin grandes sobresaltos, y sólo echa mano de un *Berater* o de un abogado en caso de un desacuerdo importante.

Estos pequeños trabajos, al no producirse en un contexto laboral, se realizan de manera desmercantilizada, es decir, no se rigen por la lógica del intercambio mercantil, sino por las obligaciones morales intrínsecas a las relaciones informales de parentesco, vecindad o amistad existentes tanto en el interior de los grupos domésticos como entre varios de estos. Lo que motiva principalmente esta desmercantilización no suele ser, a diferencia de lo que veíamos en el caso de las disidencias, una postura política, sino que más bien se sitúa en el marco general de las prácticas domésticas y de las *economías múltiples* que configuran el aprovisionamiento (Pavlovskaya 2004)[24]. En efecto, a menudo ocurre que la autoprovisión resulta ventajosa en términos monetarios respecto a la contratación de un servicio o la compra de un bien en el mercado, en especial si no se contabiliza el tiempo invertido en estas tareas. Pero este no tiene por qué ser el único determinante, sino que pueden entrar en juego, por ejemplo, las representaciones sociales y culturales acerca de lo que las personas pueden o deben hacer por mantener o mejorar sus casas[25], así como la voluntad de apropiarse de ellas adaptándolas a las propias necesidades y aspiraciones[26]. El resultado es que, con el tiempo, cada

[24] Estas cuestiones aparecen bien representadas en la literatura antropológica sobre el postsocialismo. En esos países se observan fenómenos que entran en abierta contradicción con la tesis de una implantación total de la lógica mercantil tras el desmantelamiento de la economía planificada. Aparecen así, por ejemplo, el trueque, la agricultura de subsistencia, el rechazo a los productos importados o la circulación de recursos con arreglo a relaciones personales y de patronazgo (Humphrey 2002, Berdahl 2000, Pine 2002, Verdery 1996).

[25] Nótese, por ejemplo, el gran peso que puede tener el factor del género en estas representaciones.

[26] En todo caso, ante el lugar común según el cual las personas encuentran satisfacción y una vía de expresión en gestionar personalmente los asuntos que les afectan o realizando tareas con su propias manos, Warde (1990b:237) alerta de que tal idealización tiende a oscurecer las desigualdades que existen en el seno del grupo doméstico. En efecto, como en cualquier otro

vivienda va singularizándose a partir del momento en que las personas acceden a ella, y esta transformación tiene una doble vertiente, material y simbólica.

Por otro lado, la importancia crucial de la provisión doméstica resulta coherente con las circunstancias del ingreso en una sociedad postfordista regida por la acumulación flexible y la desregulación de la actividad económica y las relaciones laborales (Kennet 1994, Mümken 2006). En este contexto, las situaciones vitales de las personas se individualizan y se tornan precarias, lo que dificulta o imposibilita la acción colectiva. Como señala Williams (2002), la desmercantilización de la vida económica puede entenderse como un producto de este momento histórico, en contraste con una época fordista anterior en la que las esferas mercantil y estatal de la economía tenían un peso mayor. También esto concordaría con un cierto regreso a la provisión doméstica en tanto que fuente de recursos más estable que un mercado competitivo y un Estado en retirada.

La resistencia a la mercantilización que se encuentra implícita en el modo doméstico de provisión (Pine 2002:92) resulta mucho menos visible que las disidencias residenciales analizadas anteriormente, dado que tiende a plantearse sin grandes discursos, en forma de pequeñas batallas cotidianas que *no generan titulares* (Scott 1985:36). Estas guardan similitud con las formas de resistencia cotidiana, caracterizadas por Scott (1985:29) como aquellas que

> *Require little or no coordination or planning; they often represent a form of individual self-help; and they typically avoid any direct symbolic confrontation with authority or with elite norms.*

A través de estas resistencias, las personas tratan de eludir la determinación heterónoma de sus condiciones de habitación al tiempo que se adaptan a un medio fuertemente mercantilizado y juridicalizado en el que cuentan con poco poder frente al resto de autores. Quizá el ejemplo más claro de estas resistencias fue el de los inquilinos que, en los meses siguientes a la caída del

---

ámbito de la vida social, la naturaleza moral de la ayuda mutua en la provisión habitacional no implica una situación de igualdad entre los participantes. Añado a esto que la desigualdad está presente también entre unos y otros grupos domésticos que ocupen posiciones sociales distintas. Para unos, por ejemplo, el bricolaje será un pasatiempo, mientras que para otros será una necesidad.

Muro, se negaban a pagar sus alquileres como forma de protesta callada por las malas condiciones de los edificios y la confusión en torno a la propiedad de estos. Pero estas actitudes resistentes no se reducen a los momentos de excepcionalidad histórica, sino que se extienden en el tiempo. También hemos visto, por ejemplo, inquilinos que reclaman una indemnización a cambio de desalojar sus viviendas para la rehabilitación, o que exigen permanecer en ellas durante las obras, así como otros que no admiten un aumento del alquiler o que, al detectar un defecto en el piso, presionan para que se subsane recurriendo a las herramientas administrativas y legales que están en su mano. Muy especialmente en el caso de la rehabilitación, donde las relaciones de poder resultan más visibles, algunos adoptan una actitud defensiva y tratan de ganar tiempo o de obtener alguna contrapartida, ante la evidencia de que el propietario va a hacer lo posible por maximizar sus beneficios y de que la consecución de sus objetivos es sólo cuestión de tiempo.

Para terminar con este repaso de los elementos que desmienten una total mercantilización de la vivienda en Berlín, haré referencia a cómo influye la memoria de la RDA en la experiencia habitacional –y del aprovisionamiento en general- de los vecinos. Puede objetarse, sin duda, que ningún aspecto del marco político y económico anterior a 1990 continúa vigente hoy en Alemania Oriental, dado que se ha producido una transferencia unidireccional del Oeste hacia el Este[27], un proceso que ha llegado a caracterizarse en términos de *colonización* (Borneman 1991)[28]. Así, a efectos institucionales, Alemania es hoy casi exclusivamente una continuación histórica de la RFA. En el Este del país, en los significativamente llamados *nuevos Estados* (*neue Länder*), y tras un breve momento entre 1989 y 1990 en que pareció que se buscaba una tercera vía consistente en un socialismo democratizado (Müller 2007:VII), se optó finalmente por una reestructuración completa que supuso la desaparición total de las instituciones anteriores y la aplicación, con unas modificaciones mínimas, del modelo occidental. Hemos visto algunas de las

[27] Como señala Borneman (1992:332) con cierta ironía, sólo una cosa ha discurrido en la dirección contraria: la mano de obra.

[28] Para Müller (2007:101), esta calificación es exagerada porque lo ocurrido en Alemania no es comparable con la injusticia y la explotación de que han sido objeto históricamente los pueblos colonizados.

repercusiones: cierres de empresas, privatizaciones y restituciones, así como rehabilitaciones de todo tipo de edificios e infraestructuras (Borneman 1997:33, Ten Dyke 2001:255). Como consecuencia del choque desigual entre los dos sistemas, la transición se ha producido en Alemania de forma más súbita que en otros lugares del antiguo bloque soviético, como apunta Borneman (1991:176):

> *Because of the abruptness of the transformation to capitalism, because they are being colonized so swiftly by their neighbor state to the West, East Germans face more sudden dislocations than do their fellow Eastern Europeans. Overnight the structures and guarantees that offered them safety are being whisked away. Overnight they must reorder their entire lives. 'Kapital' alone counts now, where myriad complicated arrangements and compromises once ruled.*

Tras la unificación, que ha implicado la *redefinición de los conceptos de solidaridad, responsabilidad y bienestar público* (Müller 2007:2), gran parte de los antiguos ciudadanos de la RDA han quedado invisibilizados y excluidos del ejercicio del poder. Así ha ocurrido en especial con los *perdedores* de la unificación, quienes más dificultades han tenido para adaptarse a las novedades, por ejemplo debido a la pérdida de su empleo. Como resultado, el influjo del pasado socialista sobre la vida pública parece estar prácticamente desactivado, muy especialmente en los lugares que, como la *Innenstadt* de Berlín, más rápidamente se han incorporado a la *normalidad* occidental, en buena medida debido a la afluencia masiva de nuevos vecinos. En lugares como Friedrichshain es particularmente aparente la desmemoria acerca de un pasado en absoluto lejano, que se remonta escasamente a hace dos décadas[29].

Pero, a pesar de esta desmemoria, la etnografía nos da elementos para pensar que la experiencia acumulada por el sector minorizado de la población que vivió aquellas otras circunstancias sí que repercute en su percepción de las condiciones de vida actuales y de las relaciones de poder que las rigen (Müller

[29] Esta desmemoria contrasta con el redescubrimiento -y en ocasiones la museificación y comercialización- de los objetos cotidianos y la cultura popular de la RDA (Ten Dyke 2000), un fenómeno que ya he mencionado y que algunos denominan *Ostalgie* (Rethmann 2009). Existe debate acerca de si el fenómeno es meramente estetizante, una especie de moda *retro* que funciona como reclamo comercial, o si representa también alguna forma de reivindicación identitaria (Berdahl 1999).

2007:2). Con el socialismo, el aprovisionamiento de vivienda, como el del resto de bienes y servicios considerados básicos, se situaba en unas coordenadas radicalmente distintas. Como sabemos, el papel central del Estado en la economía marcaba profundamente la relación entre este y los ciudadanos, como resume Deacon (2000:147):

> *The old social-welfare contract, between the party-state apparatus, the nomenklatura, and the people, consisted of the provision of highly subsidized prices on food, housing, transport and basic necessities, guaranteed employment, adequate health and education provision and small differentials between the wages of workers, professionals and managers.*

En las circunstancias actuales, se detecta en algunas personas una nostalgia por un tiempo en que, pese a disponer de menos libertades, se garantizaba la satisfacción de las necesidades y había más solidaridad entre las personas (Berdahl 1997, Dodds 1999). Hoy muchas de esas solidaridades se han erosionado como resultado de la ruptura que supuso la unificación (Verdery 1996, Berdahl 1997:132, Dodds 1998), sobre todo en el ámbito laboral, o bien han perdido su utilidad con la progresiva monetarización de la circulación de unos recursos a los que en el pasado se accedía a través de redes y contactos sociales (Müller 2007:5). El recorte del sector público y la pérdida de las garantías que este ofrecía (Hann 2002:10) es a menudo objeto de una evaluación moral negativa. El Estado socialista adjudicaba y distribuía los bienes y servicios según criterios que no tenían que ver con el poder adquisitivo, sino que se asociaban a una definición de las necesidades de la población (Holy 1992), lo cual implicaba la delimitación de grupos con requerimientos específicos (Thelen y Read 2007:8)[30].

Ante el nuevo panorama, muchas personas, incluidas algunas de las que eran críticas con el socialismo (Müller 2007:100), se sienten desorientadas debido a su desconocimiento de las normas que funcionan en el entorno mercantil (Müller 2007:131) y a la aparición de lo que Humphrey (2002) identifica como

[30] Diversos autores, no obstante, alertan sobre el peligro de sobredimensionar el papel del Estado durante el socialismo, olvidando, por ejemplo, la rebaja de las aspiraciones estatalizadoras de los regímenes socialistas en los años 80 (Borneman 1997, Holy 1992), como también las prácticas económicas de carácter más informal con las que las personas se enfrentaban a la incapacidad de la economía planificada para terminar con la situación de escasez (Verdery 1996), al tiempo que expresaban su resistencia ante el sistema (Berdahl 1997).

una *crisis de valores*. Para Verdery (1996:184), puede hablarse de la aparición de un *nuevo orden moral* en el que ya no se condena unánimemente la obtención de ganancias que no procedan del trabajo. En otros contextos, en cambio, se ha observado la vigencia de una valoración moral negativa, o como mínimo ambivalente, de la actividad empresarial (Kaneff 2002, Humphrey 2002, Holy 1992:238). Los ciudadanos más descontentos llegan a interpretar los cambios como la sustitución de un totalitarismo por otro (Holy 1992), por un sistema de mercado que igualmente puede resultar *poco claro, irracional y arbitrario* (Müller 2007:124).

En estas circunstancias, vale la pena remitirse a la observación de Supiot (2000:327) acerca de los cambios que necesariamente han de producirse para que un sistema basado en el contrato mercantil se implante con éxito:

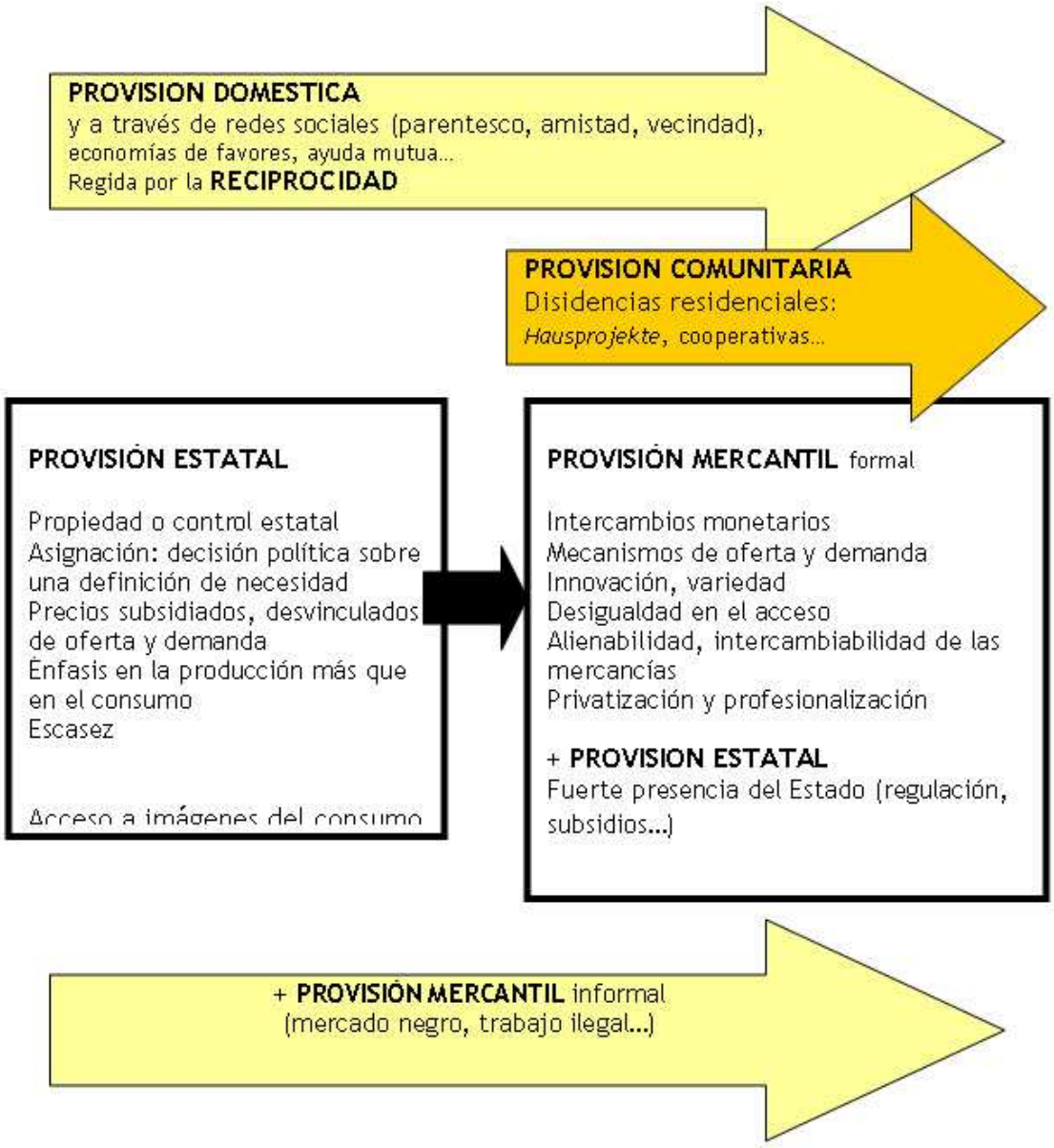
> *The market economy is, therefore, not a state of nature which flourishes spontaneously when a controlled economy collapses. People still have to be converted to western legal dogmatics, and in particular have to be persuaded to believe in the obligatory force of the contract*.

Cuando esta condición no se cumple, cuando las personas no *se convierten* totalmente al dogma del mercado, pueden aparecer actitudes como el *neoestatismo* descrito por Verdery (1996) en contextos postsocialistas. Este se caracteriza por la atribución de responsabilidad al Estado en la solución del mal funcionamiento de los mercados y la regulación de las ilegalidades que se producen en su seno. En efecto, la nueva situación, lejos de constituir una obra acabada de las fuerzas mercantilizadoras, es más bien un proceso de cambio. En ese proceso, el Estado y el mercado adoptan formas institucionales cambiantes[31] que no siguen una evolución unilineal. En el ámbito económico, a esta complejidad del cambio sistémico o institucional hay que añadir las ya mencionadas prácticas informales y domésticas, que bien surgen en respuesta al nuevo contexto, bien guardan una continuidad con las ya existentes antes de la transición. En todo caso, se trata de prácticas que no necesariamente se adhieren al sistema de valores hegemónico en cada época (Müller 2007:5), es decir, que ni antes reforzaban la ideología de la

[31] Varios autores (Borneman 1997:37, Berdahl 2000, Creed 1999) hacen referencia, en este sentido, al aumento del voto a los partidos políticos que representan una continuidad con el sistema anterior, como es el caso del PDS en Alemania.

planificación central, ni refuerzan ahora la del mercado libre. Tal es el caso de las redes de apoyo mutuo (Thelen y Read 2007), el mercado negro o *segunda economía* (Humphrey 2002, Verdery 1996, Berdahl 1997), las economías de favores (Patico 2002, Berdahl 1997, Dunn 1999) o la producción doméstica (Kaneff 2002). La transformación histórica que ha seguido a la caída del socialismo, por lo tanto, no se reduce a la sustitución de la planificación central por la *mano invisible* del mercado (Holy 1992), sino que hay que añadir otros elementos de continuidad y de cambio, como trato de resumir en el siguiente esquema:

G. Fig.3. Evolución de los modos de provisión habitacional en el Este de Alemania



Fuente: Elaboración propia.

El interés de observar el cambio sistémico reside entonces, para Müller (2007), en su potencial desnaturalizador, es decir, en su capacidad de evidenciar las continuidades y discontinuidades de unas relaciones de poder que, de no darse esta transformación a escala macro, permanecerían implícitas. La autora aplica esta idea a la transformación ocurrida en varias empresas de Berlín Este con la implantación de la economía de mercado. Extendiendo el argumento de Müller, la desnaturalización afecta también al sistema de valores que sustenta las prácticas económicas consideradas

legítimas en cada momento. Así, en la situación actual, la retirada estatal y el apogeo mercantil no determinan completamente los aprovisionamientos, sino que conviven con las lógicas de la provisión comunitaria y doméstica que se han adaptado a la nueva situación.

En efecto, los indicios recogidos en Berlín, además de confirmar que las personas adoptan una postura activa ante sus condiciones de vida -y, por tanto, de habitación-, remiten a la pervivencia de las prácticas informales en el aprovisionamiento. Gran parte de la vida económica, en especial la que se ubica en el plano doméstico, se encuentra fuertemente enraizada en las relaciones sociales, por lo que dista mucho de corresponder a lo que usualmente se considera típico de la economía de mercado: la acción individual, racional y maximizadora, basada en el contrato que sancionan la ley y el Estado de derecho. Se desmiente así, por tanto, una hipotética penetración total del mercado que resulte –o vaya hacerlo en un futuro próximo- en la extinción de las formas no capitalistas de organización económica (Williams 2002).

En una situación de cambio histórico, las esferas estatal y mercantil se desdibujan y se reconstituyen, mostrando su permeabilidad y sus incoherencias internas. Sin duda la propuesta cuatripartita de Warde (1990b, 1992) sobre los modos de provisión -que aplicada a la vivienda es similar a la conceptualización de la residencia expuesta por Kemeny (1992)- ha revelado su utilidad para analizar las distintas situaciones habitacionales descubiertas en Berlín. No obstante, es muy considerable la variabilidad de los aprovisionamientos en función de distintos condicionantes de la estructura social y del momento histórico, así como también según los elementos presentes en cada situación concreta, tales como las formas de acceso, los criterios de asignación o la naturaleza y la intensidad de la vinculación entre las personas y los bienes. Por ello se precisa una explicación más flexible que tenga en cuenta la *hibridación* de la provisión de recursos y de bienestar en la inmensa mayoría de casos (Thelen y Read 2007:11). Las necesidades y aspiraciones se satisfacen recurriendo a una pluralidad de mecanismos que pasan por instituciones y relaciones propiamente estatales o mercantiles, pero también por el parentesco, las redes sociales o las formas de organización

comunitarias. Todo ello compone un *welfare mix* o *welfare pluralism*, una configuración específica del cuidado y la ayuda a partir de distintas fuentes (Kemeny 1992:72, Thelen y Read 2007:5). Diluyendo y traspasando las barreras entre los modos básicos de provisión propuestos por Warde, las personas tratan de hacer frente a las desigualdades y carencias que se generan en la provisión mercantil y para las que el Estado no presta asistencia.

Vemos, en definitiva, que lo más habitual en la experiencia económica cotidiana es el recurso a distintos modos de provisión para conseguir los bienes y servicios necesarios para la obtención del sustento. Podemos interpretar que lo que pervive cuando un sistema económico y político sustituye a otro es en buena medida el fundamento último de la vida social: el impulso continuamente reinventado de las personas y los grupos domésticos hacia la reproducción. El problema, a cuya solución he intentado contribuir con esta tesis, reside en la concreción de ese impulso en cada momento y circunstancia.

G.4. Los tres límites de la mercantilización y algunas críticas finales

Los economistas neoclásicos, como por ejemplo Adam Smith, sostenían que el mercado tiene un carácter moral (Dilley 1992) dado que, en él, una *mano invisible* armoniza las acciones egoístas individuales en pro del bien común (Dumont 1982), entendido como la prosperidad representada en la mayor eficiencia posible de la producción, la distribución y la asignación (Gudeman 1992:279) de cara a satisfacer las necesidades expresadas por la demanda. Esto tiene, para Harvey (2005:165), las siguientes implicaciones:

> *To presume that markets and market signals can best determine all allocative decisions is to presume that everything can in principle be treated as a commodity. Commodification presumes the existence of property rights over processes, things, and social relations, that a price can be put on them,*

> *and that they can be traded subject to legal contract. The market is presumed to work as an appropriate guide –an ethic- for all human action.*

Si, sobre la base de los derechos de propiedad, del precio y del contrato, el mercado permite satisfacer las necesidades mejor que ninguna otra forma de funcionamiento económico, y si es cierto que dirige adecuadamente las acciones humanas hacia el bien común, entonces la mercantilización de la mayor cantidad posible de aspectos de la vida puede resultar no sólo moralmente admisible, sino también deseable. A esto se suman aún más ventajas, las de la elección y la libertad individual que van también ligadas a la noción de un mercado autorregulado, y que cuentan con una gran aprobación en las sociedades contemporáneas (Harvey 2005:39). Con ello se completa el razonamiento que legitima la amplia implantación del neoliberalismo, un proceso al que, con variaciones contextuales, estamos asistiendo en las últimas décadas a escala planetaria (Dilley 1992).

Pero la observación de Harvey no acaba aquí, sino que continúa afirmando que

> *In practice, of course, every society sets some bounds on where commodification begins and ends. Where the boundaries lie is a matter of contention.*

Esta cuestión de los límites a la mercantilización ha constituido una preocupación central de esta tesis, y sobre ella planteo este comentario final.

En principio, asumiendo literalmente las premisas que acabo de exponer –que el mercado es el mecanismo económico más eficiente y que canaliza las acciones individuales hacia el bien común- no habría explicación para las resistencias a la conversión de los bienes, los servicios, la tierra y el trabajo en mercancías. De hecho, una mirada superficial a nuestra *sociedad de mercado* (Polanyi 1994) parece revelar que, efectivamente, se han derrumbado los obstáculos morales a la mercantilización y que se ha impuesto, quién sabe si definitivamente, el *triunfalismo capitalista* (Berdahl 2000). Pero una conclusión apresurada en ese sentido ignoraría la complejidad de las prácticas económicas reales. Examinemos, en ese sentido, algunas de las evidencias aportadas por la Antropología económica.

En primer lugar, las sociedades llamadas primitivas fueron un ejemplo de la existencia histórica de alternativas al mercado. En ellas no existía una esfera

económica independiente, sino que toda práctica de búsqueda del sustento refería continuamente al todo social, en lo que Polanyi (1994) llamó la *incrustación de la economía en la sociedad*. En esas sociedades tradicionales, el intercambio mercantil se veía como algo apropiado únicamente para la circulación de determinados tipos de bienes de consumo diario (Malinowski 2001) o como una esfera concreta y restringida de la vida económica (Bohannan 1981). En referencia a las sociedades contemporáneas, podemos tomar, en primer lugar, a Kopytoff (1986), antropólogo culturalista y transaccionalista. Según argumenta, si bien las economías tienden a mercantilizarse tanto como lo permita la *tecnología de intercambio* de que se dispone, las fuerzas abstractas de la cultura y las prácticas concretas de las personas y los grupos tienden a contrarrestar ese proceso y a *singularizar* los bienes a través de *valoraciones privadas*. Por su parte, los antropólogos que, desde la Economía política, se han interesado por la existencia de prácticas informales en el seno de la sociedad capitalista contemporánea (Martínez Veiga 1989b, Narotzky 2001, 2006) han demostrado que esta dista mucho de estar basada en un mercado autorregulado en el que operan individuos independientes entre sí. Por el contrario, los mecanismos de la reciprocidad y la obligación moral tienen una importancia crucial para la reproducción social también en estas sociedades.

Vemos entonces que, incluso en una sociedad fuertemente mercantilizada como es hoy la occidental, se establecen, en consonancia con lo que sugiere Harvey, diques de contención ante el mercado. Estos consisten muchas veces en regulaciones legales y administrativas explícitas, como las que se derivan de la intervención estatal en el ámbito de las transacciones económicas. Asimismo, el reconocimiento de derechos sociales y económicos (Marshall 1998), que se vulnerarían sistemáticamente en un mercado libre, tiene también este efecto regulador. El ejemplo de la vivienda en Berlín resulta ilustrativo: el mercado inmobiliario es sin duda un marco de competición y de búsqueda del interés individual que ofrece grandes perspectivas para la acumulación de capital, pero, al mismo tiempo, se encuentra intervenido por el Estado. Uno de los objetivos de esta intervención es el establecimiento de una cierta seguridad en la tenencia para los inquilinos, lo que limita hasta

cierto punto las posibilidades de negocio para los inversores y propietarios. Por otro lado, en la figura del Estado de bienestar como garante de los derechos sociales, los ciudadanos ven reconocida su capacidad de reclamar, por los cauces que se prevean, que se les facilite el acceso a un alojamiento.

Todas estas observaciones acerca del gobierno de los mercados iluminan un primer límite de la mercantilización. Como señala Dilley (1992:21), el modelo de mercado puro no es satisfactorio como descripción de los hechos empíricos, ni siquiera en las sociedades occidentales, puesto que prescinde del marco político que, gobernándolo, evita su hundimiento. A esto mismo se refiere Skaperdas (2003:136) cuando señala que el gobierno *controla el lado oscuro del interés individual*. Se cumple así la función estatal en relación con la provisión de bienestar y de seguridad social[32], que pasa necesariamente por la imposición de una lógica no mercantil sobre determinados procesos de distribución de los recursos. Aunque esta imposición está sujeta a cambios históricos: en los últimos tiempos se ha ido abandonando el principio universalista del bienestar (Saunders 1986:314) con la imposición de unas políticas neoliberales que implican una transferencia de servicios desde el sector público al privado.

Por descontado, en el caso del socialismo real, un sistema basado en la aspiración de crear una sociedad justa sobre la base del bien común definido desde un centro político, el efecto desmercantilizador del Estado es aún más evidente que en las economías capitalistas occidentales. En estos contextos, las reticencias ante el mercado se sustentaban sobre una caracterización del mismo como algo ajeno, vergonzoso y moralmente condenable (Kaneff 2002, Verdery 1996), así como sobre la negación constante de la existencia de una *segunda economía* de dimensiones considerables (Verdery 1991:423).

Pero la desmercantilización, o la preservación e incluso la nueva creación de espacios regidos por lógicas económicas no mercantiles, no sólo se opera desde el Estado. Existe un segundo límite de la mercantilización que resulta quizá más difícil de observar que el primero, dado su carácter más difuso e

[32] De hecho, gobernando hábilmente los mercados, los Estados cumplen también la función de proporcionar "un buen clima para los negocios", como se hace evidente cada vez que, con ocasión de alguna de las crisis de acumulación propias del capitalismo, dedican cantidades ingentes de dinero público a recuperar la confianza de los inversores.

implícito y su autoría colectiva. Se trata de las prácticas no mercantiles y socialmente incrustadas que las personas aplican cotidianamente para procurarse el sustento. Esto incluye todos aquellos comportamientos que implican alguna transacción o la producción de algún tipo de valor de uso y que responden a los mecanismos de la reciprocidad o la redistribución (Polanyi 1976, 1994), de la ayuda mutua y de la puesta en común de los recursos entre personas interdependientes, en contraste con la defensa de los intereses individuales que caracteriza al intercambio mercantil. En concreto, gran parte de las prácticas más estrechamente ligadas al consumo y a la reproducción social se rigen por estas otras lógicas y se inscriben en un marco doméstico o inter-doméstico de transacciones, dones y obligaciones morales. En otros casos, determinados aspectos de una práctica que de entrada parece plenamente mercantil, como pueden ser algunas formas de trabajo informal, revelan su dependencia absoluta de la red de relaciones sociales en que se sitúan sus protagonistas. En definitiva, parece claro que, ante la evidencia de que el mercado únicamente responde bien a las necesidades de quienes cuentan con suficiente poder adquisitivo, y siempre y cuando los bienes o servicios requeridos se encuentren disponibles (Warde 1990b:236), las personas no adoptan el aprovisionamiento mercantil como única vía de acceso a los bienes y servicios, sino que lo incluyen, como uno más, entre las estrategias posibles. La propuesta de Pavlovskaya (2004) sobre las *economías múltiples* o la de Smith y Stenning (2006) sobre las *economías diversas* de los grupos domésticos, ambas referidas a contextos postsocialistas, son buenos intentos de aprehender la complejidad de esta articulación entre estrategias de provisión mercantiles y no mercantiles. En el caso de la vivienda, aparte de la autoconstrucción, que se ubicaría plenamente en un modo de provisión doméstico o comunitario, encontramos también las numerosas prácticas implicadas en *el trabajo de habitar* (Sabaté 2008) y que se encuentran, si no completamente desmercantilizadas, sí al menos teñidas por la lógica de la reciprocidad y la ayuda mutua.

El tercer y último límite de la mercantilización es el que tiene una dimensión más discursiva y simbólica, al tiempo que un menor alcance material en términos cuantitativos. Se trata de las resistencias abiertas a la

mercantilización y las reivindicaciones políticas en el sentido de una reapropiación de los recursos y de los medios de consumo en términos colectivos. Aquí se ubicarían, entre muchas otros tipos de iniciativas, lo que he llamado disidencias residenciales.

El interés de estas resistencias organizadas y politizadas, más allá de la vivencia real de alternativas al aprovisionamiento mercantil –y, en menor medida, estatal- de la que ya he dado cuenta, es sobre todo su capacidad para hacer visibles o para inspirar críticas como estas con las que me propongo cerrar la tesis.

Entre las virtudes que se atribuyen al aprovisionamiento en el mercado se encuentra la posibilidad de elegir entre medios alternativos, en un contexto ideológico en el que, como señala King (2006:112),

> *More choice is always better than less choice, and so becomes to be seen as an end in itself.*

Esto presupone la total alienabilidad de los bienes que circulan en este ámbito, como también la autonomía y la racionalidad de un consumidor que es capaz de defender sus intereses. Algunas críticas a la mercantilización parten de la constatación de que muy pocas personas pueden escoger entre todas las opciones ofrecidas, dado que, en el mercado, para acceder a un recurso hay que ser capaz de pagar su precio (Kaneff 2002, Carrier y Heyman 1997). La reivindicación más obvia puede ir, por tanto, en el sentido de un mayor margen de elección. Pero también pueden reclamarse las condiciones que hagan posible un fortalecimiento de la vinculación de las personas con los objetos –una singularización de los medios de consumo- que reste precariedad a sus vidas. Terradas (1993) recoge esta crítica para dirigirla tanto al capitalismo como al comunismo, haciendo especial énfasis en la importancia de la personalización de los objetos para la realización personal de quienes los poseen:

> *De cara a la crítica de la historia del capitalismo hay que decir que una historia escrita con objetos personalizados (Weiner 1988) es la historia más alternativa a la de la alienación y fetichismo teorizados por Marx. Porque el individualismo y el comunismo, la propiedad privada de los medios de producción y su negación no proponen realidades personalizables y concretas (cf. Terradas 1992), mientras que la personalización trobriandesa de los*

> *objetos (sin objetivar las personas) conlleva una realización personal y social sin negaciones mutuas como condiciones de realización.*

Tal personalización se sitúa, por tanto, en las antípodas de la intercambiabilidad y la homogeneidad que caracteriza a los bienes y servicios que circulan en el mercado. En ese sentido, vincularse de forma duradera con un objeto, recubrirlo de significados personales, es manifestar una disposición radicalmente distinta de la del consumidor que gestiona su poder de compra en el mercado.

Asimismo, la renuncia consciente a la elección que pretendidamente ofrece el mercado puede constituir otra modalidad de resistencia, tal y como apunta Warde (1992:29):

> *It is possible to prefer less choice as a consumer in exchange for improved conditions of work for the producers (as with the issue of shop opening hours). Equally, on egalitarian grounds, one could reasonably accept a poorer quality service in exchange for universal access.*

Ese sería el espíritu de aquellas iniciativas que aspiran a transformar un sistema económico intrínsecamente injusto mediante la adopción de ciertos criterios de consumo. Es el caso, por ejemplo, del llamado comercio justo, de los boicots organizados como forma de presión hacia los productores de determinados productos, o de cualquier otra práctica que suponga una renuncia a la supuesta *soberanía del consumidor* con sus componentes de elección, competición y maximización de la utilidad. Los límites de estas prácticas[33], sin embargo, refieren de nuevo al escaso margen de elección de que disponen muchas personas a la hora de aprovisionarse, así como todo el resto de obligaciones y sanciones sociales que determinan gran parte de las prácticas de consumo y las alejan del modelo neoclásico, en el que la demanda descontenta puede fácilmente retirarse o decantarse por una alternativa.

Otra dirección de crítica se refiere a la cuantificación y la monetarización implícitas en el mecanismo del mercado. Estas características se encuentran probablemente entre las que más reticencias despiertan cuando un bien o un

[33] Warde (1990b) critica en este sentido a Saunders (1986) por caer, a su juicio, en un optimismo excesivo acerca de la capacidad de los consumidores para forzar una mejora de la oferta.

servicio que hasta el momento circulaba por otros mecanismos ingresa en una esfera propiamente mercantil. Para poder asociarles un precio ha de vencerse, como mínimo, una extrañeza inicial, cuando no una condena o una repugnancia moral. Ilustrarían esta idea muchos de los ejemplos que pone Kopytoff (1986) cuando habla de bienes cuya singularidad constituye un obstáculo para su mercantilización, tales como la sangre o los órganos, las obras de arte o, en el caso más extremo, un esclavo.

En un sentido similar apuntaba un artículo de opinión aparecido en una publicación berlinesa[34] con motivo de un veredicto del Tribunal Constitucional. Este había dictaminado que el subsidio de 345 euros que se concede a los desempleados de larga duración[35] no resultaba incompatible con la dignidad humana, tal y como habían denunciado unas asociaciones de parados. El periodista se preguntaba si la discusión acerca de a cuánto tenía que ascender un subsidio *digno*, en términos cuantitativos, no estaba en realidad mal planteada. Suscitando una discusión en esos términos, afirmaba, los parados estaban en realidad aceptando la premisa del mercado, en este caso con el Estado como intermediario, según la cual todo resulta cuantificable, incluida la dignidad de las personas. A lo que el periodista replica:

> *Siempre se tiene demasiado poco dinero, pero la dignidad humana, que es agredida cotidianamente por el conjunto de los procedimientos* [a los que se somete a los parados]*, no se deja contar en euros y céntimos.*

En efecto, la dignidad humana no se deja cuantificar ni normalizar y, sin embargo, se presenta como el objetivo primordial de la provisión estatal de bienestar, tal y como se dice en el primer párrafo del código que rige la política social alemana:

> *(1) El Derecho del Código Social debe organizar la consecución de la justicia social y de la seguridad y prestaciones sociales, incluyendo las ayudas sociales y educativas. Debe contribuir a asegurar una existencia humanamente digna*[36]*.*

[34] Kirsch, Benno (2007), "Nicht bezifferbare Kosten veralteter Instrumente", *Scheinschlag* 1.
[35] Aparte de la otra dotación para cubrir los gastos habitacionales.
[36] Traducción del primer párrafo del Código Social alemán [*Sozialgesetzbuch (SGB), Erstes Buch (I), Allgemeiner Teil. SGB I §1 Aufgaben des Sozialgesetzbuchs*].

Esta observación nos devuelve al aprovisionamiento habitacional. La pregunta acerca de lo que constituye una *vivienda digna*[37] podría formularse en los mismos términos cuantitativos que criticaba el periodista más arriba. Así ocurre, de hecho, con el subsidio para los gastos habitacionales de los desempleados, cuyo montante es también objeto de discusión cada vez que la revalorización de las viviendas en el mercado berlinés hace necesario un incremento. En otras ocasiones, la legislación o las normativas administrativas hablan de "adecuación" respecto a la relación entre el tamaño de la vivienda y el número de miembros del grupo doméstico, o también en relación con unos "estándares actuales" que definen lo que se consideran equipamientos básicos. Por supuesto, en la plétora de testimonios recogidos en esta etnografía se observa una enorme diversidad de situaciones familiares y personales que generan a su vez distintas necesidades y aspiraciones, con independencia de límites cuantitativos o de otros criterios normativos. La idea de dignidad se define de forma autónoma o heterónoma en función de la posición que las personas ocupan en la estructura social[38], pero también de cómo estas sean capaces de negociarla en la práctica cotidiana. Y, una vez adoptada una definición de dignidad, llega el momento de señalar al responsable de garantizarla, es decir a *la persona (o la organización) que tiene el cometido de enfrentarse con una cuestión* (King 2006:116). Cuando esta *cuestión* es la provisión de un elemento básico del sustento como es la vivienda en unas condiciones *dignas,* el examen de esta atribución de responsabilidad revela aspectos cruciales acerca del reparto del poder, los recursos y los derechos en una sociedad y en un momento de la historia.

[37] En España, esta noción ha sido adoptada recientemente por los movimientos sociales exigen que se respete el derecho a la vivienda recogido en el artículo 47 de la Constitución (Pisarello 2003).

[38] En este sentido he argumentado que una fuente fundamental de desigualdad en el aprovisionamiento es la que se da entre quienes, por vivir de subsidios estatales, han de justificar, documentar y estandarizar continuamente sus necesidades, y quienes no se ven forzados a hacerlo puesto que pueden desenvolverse en el mercado.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Abramowski, Wanja (2003), *Boxhagen – zwischen Aufruhr und Langeweile*, Berlín: Quartiersmanagement Boxhagener Platz.

Achtenberg, Emily P. y Marcuse, Peter (1986a), "The causes of the housing problem", en Rachel G. Bratt, Chester Hartman y Ann Meyerson (eds.), *Critical perspectives on housing,* Philadelphia: Temple University Press.

Achtenberg, Emily P. y Marcuse, Peter (1986b), "Toward the decommodification of housing", en Rachel G. Bratt, Chester Hartman y Ann Meyerson (eds.), *Critical perspectives on housing*, Philadelphia: Temple University Press.

Allex, Anne y Nowak, Peter (2007), *Wohnst du noch oder haust du schon? Zur Wohnungsfrage nach dem SGBII*, Frankfurt: Fachhochschulverlag [Publicación de la *Kampagne gegen Zwangsumzüge*].

Allex, Anne y Werle, Hermann (2006), "Die (Un-)Freiheit umzuziehen. Wie Jobcenter und Gerichte einen gewünschten Wohnungswechsel behandeln", *MieterEcho*, extra Juni 2006:6-7.

Aoki, Hideo (2003), "Homelessness in Osaka : globalisation, Yoseba and disemployment", *Urban Studies* 40(2):361-378.

Appadurai, Arjun (1986), "Introduction: Commodities and the Politics of Value", en Arjun Appadurai (ed.), *The Social Life of Things,* Cambridge: Cambridge University Press.

Appel, Hillary (2005), "Anti-Communist justice and founding the post-communist order: lustration and restitution in Central Europe", *East European Politics and Societies* 19(3):379-405.

Arapoglou, Vassilis P. (2004), "The governance of homelessness in the European South: spatial and institutional contexts of philanthropy in Athens", *Urban Studies* 41(3):621-639.

Arnold, Angela M. (1999), *Bruchstücke. Trümmerbahn und Trümmerfrauen,* Berlín: Omnis Verlag.

Arnold, Angela M. y Von Griesheim, Gabriele (2002), *Trümmer, Bahnen und Bezirke. Berlin 1945 bis 1955*, Berlín: Selbstverlag.

Bachiller, Santiago (2007), Recensión de "Down on their luck. A study of homeless street people", *AIBR Revista de Antropología Iberoamericana* 2(2):388-397, www.aibr.org/antropologia/02v02/libros/020204.pdf.

Bachmann, Lisa (1999), "Das Obdachlosentheater UNTER DRUCK", en Michi Knecht (ed.), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Colonia: Böhlau Verlag.

Bahro, Rudolf (1979), *L'alternative. Pour une critique du socialisme réellement existant*, Paris: Éditions Stock.

Ball, Michael (1988), "Housing provision and comparative housing research", en Michael Ball, Michael Harloe y Maartje Martens (eds.), *Housing and social change in Europe and the USA*, Londres: Routledge.

Ball, Michael, Harloe, Michael y Martens, Maartje (1988), *Housing and social change in Europe and the USA*, Londres: Routledge.

Bandelin, Ute (2005), *Sozialstruktur im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg*, documento no publicado, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Gesundheit und Soziales.

Barbe, Noël, y Latouche, Serge (2004) (eds.), *Économies choisies? Échanges, circulations et débrouille*, París : Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme.

Berdahl, Daphne (1997), *Where the world ended. Re-unification and identity in the German borderland*, Berkeley: University of California Press.

Berdahl, Daphne (1999), "'(N)ostalgie' for the present: memory, longing and East German things", *Ethnos* 64(2):192-211.

Berdahl, Daphne (2000), "Introduction: an anthropology of postsocialism", en Daphne Berdahl, Matti Bunzl y Martha Lampland (eds.), *Altering States. Ethnographies of Transition in Eastern Europe and the Former Soviet Union*, Michigan: University of Michigan Press.

Berdahl, Daphne, Bunzl, Matti y Lampland, Martha (2000) (eds.), *Altering States. Ethnographies of transition in Eastern Europe and the former Soviet Union*, Ann Arbor, Michigan: University of Michigan Press.

Bernt, Matthias (2006), "Neither normalisation nor decay – housing estates in eastern Germany in transformation", comunicación presentada en la ENHR conference *Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation*, Ljubljana, 2-5 de Julio de 2006.

Blankenburg, Tanja y Rosol, Marit (1998), "Rykestraße. Geschichte eines Quartiers", en Energiekontor GmbH et al, *Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg*. Berlin: Ch. Links Verlag.

Bodenschatz, Harald (1987), *Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung seit 1871*, Berlin: Transit Buchverlag.

Boelhouwer, Peter (2002), "Trends in Dutch housing policy and the shifting position of the social rented sector", *Urban Studies* 39(2):219-235.

Bohannan, Paul (1981), "El impacto de la moneda en una economía africana de subsistencia", en J.R. Llobera (ed.), *Antropología económica. Estudios etnográficos,* Barcelona: Anagrama.

Borneman, John (1991), *After the Wall. East meets West in the new Berlin,* Nueva York: Basic Books.

Borneman, John (1992), *Belonging in the two Berlins. Kin, state, nation*, Cambridge: Cambridge University Press.

Borneman, John (1997), *Settling accounts. Violence, justice, and accountability in postsocialist Europe*, Princeton: Princeton University Press.

Bourdieu, Pierre (1979), "Les trois états du capital culturel", *Actes de la Recherche en Sciences Sociales* 30:3-6.

Bourdieu, Pierre (1980), "Le capital social. Notes provisoires", *Actes de la Recherche en Sciences Sociales* 31:2-3.

Bourdieu, Pierre (1988), *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto,* Madrid: Taurus.

Bourdieu, Pierre (1991), *El sentido práctico,* Madrid: Taurus.

Bratt, Rachel G., Hartman, Chester y Meyerson, Ann (1986) (eds.), *Critical perspectives on housing*, Philadelphia: Temple University Press.

Breitkopf, Michael (2006), "Wohnungsversorgung: Probleme in Friedrichshain mit JC-kompatiblen Wohnungen für ALG-2-Bezieher", texto no publicado (Sozialberatung Mieterladen Friedrichshain).

Buchholz, Hans (1990), "Housing policy in the German Democratic Republic", en J.A.A. Sillince, *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union*, Londres: Routledge.

Buffet, Cyril (1994), *Histoire de Berlin*, Paris: Presses Universitaires de France.

Burawoy, Michael y Verdery, Katherine (1999) (eds.), *Uncertain transition. Ethnographies of change in the postsocialist world*, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers.

Burawoy, Michael, y Verdery, Katherine (1999), "Introduction", en Michael Burawoy y Katherine Verdery (eds.), *Uncertain Transition. Ethnographies of Change in the Postsocialist World*, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers.

Cameron, Stuart y Doping, John (1994), "Housing neighbourhoods and urban regeneration", *Urban Studies* 31(7):1211-1223.

Campbell, Scott (1999), "Capital reconstruction and capital accumulation in Berlin: a reply to Peter Marcuse", *International Journal of Urban and Regional Research* 23(1):173-179.

Carrier, James (1995), *Gifts and commodities. Exchange and Western capitalism since 1700,* Londres: Routledge.

Carrier, James C. y Heyman, Josiah McC. (1997), "Consumption and political economy", *The Journal of the Royal Anthropological Institute* 3(2):355-373.

Chatterton, Paul (2002), "Squatting is still legal, necessary and free. A brief intervention in the corporate city", *Antipode* 34(1):1-7.

Cochrane, Allan y Passmore, Adrian (2001), "Building a national capital in an age of globalization: the case of Berlin", *Area* 33(4):341-352.

Cooper, Cindy T. y Mele, Christopher (2002), "Urban redevelopment as contingent process: implicating everyday practices in Berlin's renewal", *City and Community* 1(3):291-311.

Creed, Gerald W. (1999), "Deconstructing socialism in Bulgaria", en Michael Burawoy y Katherine Verdery (eds.), *Uncertain transition. Ethnographies of change in the postsocialist world*, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers.

Crewe, Louise y Gregson, Nicky (1998), "Tales of the unexpected: exploring car boot sales as marginal spaces of contemporary consumption", *Transactions of the Institute of British Geographers* 23(1):39-53.

Czeglédy, André P. (2002), "Manufacturing the new consumerism: fast-food restaurants in postsocialist Hungary", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Daniel, Sabine (2000), "Struktur und Nutzung der Wohnungen in Berlin-Ost am 30. September 1995. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung", *Monatsschrift Berliner Statistik* 7–12:224-229.

Darcy, Michael (1999), "The Discourse of 'Community' and the reinvention of social housing policy in Australia", Urban Studies 36(1)13-26.

Dilley, Roy (1992), *Contesting markets. Analyses of ideology, discourse and practice*, Edimburgo: Edimburgh University Press.

Dodds, Dinah (1998), "Five years alter unification: East German women in transition", *Women's Studies International Forum* 21(2):175-182.

Douglas, Mary (1991), "The idea of a home: a kind of space", *Social Research* 58(1):287-307.

Drazin, Adam (2002), "Chasing moths: cleanliness, intimacy and progress in Romania", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Drever, Anita I. y Clark, William A.V. (2002), "Gaining access to housing in Germany: the foreign-minority experience", *Urban Studies* 39(13):2439-2453.

Dubois, Vincent (2007), "Le dévoilement ethnographique des transformations structurelles de l'Etat social. À propos du traitement bureaucratique des «mauvais pauvres»", ponencia presentada en el congreso *Ethnografeast III*, Lisboa, 20-23 de junio.

Dumont, Louis (1982) [1977], *Homo aequalis. Génesis y apogeo de la ideología económica*, Madrid: Taurus.

Dunn, Elizabeth (1999), "Slick salesmen and simple people: negotiated capitalism in a privatizad Polish firm", en Michael Burawoy y Katherine Verdery (eds.), *Uncertain transition. Ethnographies of change in the postsocialist world*, Maryland: Rowman & Littlefield Publishers.

Elander, Ingemar (1995), "Policy networks and housing regeneration in England and Sweden", *Urban Studies* 32(6):913-934.

Ellger, Christof (1992), "Berlin: Legacies of division and problems of unification", *The Geographical Journal* 158(1):40-46.

Engels, Friedrich (1974) [1872], *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*, Barcelona: Gustavo Gili.

Esping-Andersen, Gosta (1990), *The three worlds of welfare capitalism,* New Jersey: Princeton University Press.

Fine, Ben (2002), *The world of consumption. The material and cultural revisited,* Londres: Routledge.

Fine, Ben y Leopold, Ellen (1993), *The world of consumption*, Londres: Routledge.

Franquesa, Jaume (2005), *Sa Calatrava mon amour. Etnografia d'un barri atrapat en la geografia del capital*, tesis doctoral, Universitat de Barcelona, www.tesisenxarxa.net/TESIS_UB/AVAILABLE/TDX-0330107-121530//JFB_TESI.pdf

Friedrich-Ebert-Stiftung (1984), *Sozial geborgen oder total verwaltet? Der Mensch im sozialen Netz der DDR*, Bonn: Verlag Neue Gesellschaft.

Friedrichshainer Geschichtsverein Hans Kohlhase e.V. (2006), "Miete, Mieter und Vermieter", *Mont Klamott* 19.

Gerometta, Julia (1999), *Möglichkeiten und Grenzen von Tauschringen in Großstädten. Das Beispiel Berlin Friedrichshain*, memoria de licenciatura, Freie Universität Berlin.

Gerometta, Julia, Häußermann, Hartmut y Longo, Giulia (2005), "Social innovation and civil society in urban governance: strategies for an inclusive city", *Urban Studies* 42(11):2007–2021.

Gibson-Graham, J.K. (2005), "Surplus possibilities: postdevelopment and community economies", *Singapore Journal of Tropical Geography* 26(1):4-26.

Gibson-Graham, J.K. (2008), "Diverse economies: performative practices for 'other worlds'", *Progress in Human Geography* 32(5):613–632.

Giordano, Christian y Kostova, Dovrinka (2002), "The social production of mistrust", en Chris M. Hann (ed.), *Postsocialism. Ideals, ideologies and practices in Eurasia,* Londres: Routledge.

Glatzer, Wolfgang y Berger, Regina (1988), "Household composition, social networks and household production in Germany", en R.E. Pahl (ed.), *On work. Historical, comparative and theoretical approaches*, Oxford: Basil Blackwell.

Glock, Birgit y Häußermann, Hartmut (2004), "New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level", *International Journal of Urban and Regional Research* 28(4):919-929.

Godbout, Jacques (1972), "Ménages à faible revenu, développement urbain et politiques gouvernementales de l'habitation", *Sociologie et Sociétés* 4(1):43-53, www.erudit.org/revue/socsoc/1972/v4/n1/001300ar.pdf

Godelier, Maurice (2004), "Acerca de las cosas que se dan, de las cosas que se venden y de las que no hay que vender ni dar sino que hay que guardar. Una reevaluación crítica del ensayo sobre el don de Marcel Mauss", en Paz Moreno (ed.), *Entre las gracias y el molino satánico: Lecturas de Antropología económica,* Madrid: UNED.

Gornig, Martin y Häußermann, Hartmut (2002), "Berlin: Economic and spatial change", *European Urban and Regional Studies* 9(4):331-341.

Graeff, Lucas (2007), "Les 'Don Quichotte' et les 'autres': ethnographie des personnes sans logis à Paris", ponencia presentada en: *1st International Conference of Young Urban Researchers*, Lisboa, 11-12 junio 2007.

Grauwacke, A.G. (2004), *Autonome in Bewegung*, Berlín: Assoziation A.

Gregory, Chris A. (1982), *Gifts and Commodities*, Londres: Academic Press.

Gudeman, Stephen (1992), "Markets, models and morality. The power of practices", en Roy Dilley (ed.), *Contesting markets. Analyses of ideology, discourse and practice*, Edimburgo: Edimburgh University Press.

Gudeman, Stephen (2001), *The anthropology of economy,* Oxford: Blackwell Publishers.

Guerrand, Roger-Henri (1991) [1985], "Espacios privados", en Philippe Ariès y Georges Duby (eds.), *Historia de la vida privada* [Vol.8(1), "Sociedad burguesa: aspectos concretos de la vida cotidiana"], Madrid: Taurus.

Hackworth, Jason y Moriah, Abigail (2006), "Neoliberalism, contingency and urban policy: the case of social housing in Ontario", *International Journal of Urban and Regional Research* 30(3):510-527.

Hann, Chris M. (2002), "Farewell to the socialist 'other'", en Chris M. Hann (ed.), *Postsocialism. Ideals, ideologies and practices in Eurasia,* Londres: Routledge.

Hann, Chris M. (2002), *Postsocialism. Ideals, ideologies and practices in Eurasia,* Londres: Routledge.

Hannemann, Christine (2005), *Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR,* Berlín: Verlag Hans Schiler.

Harloe, Michael (1995), *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Oxford: Blackwell.

Harloe, Michael (1996), "Cities in transition", en Gregory Andrusz, Michael Harloe e Ivan Szelenyi (eds.), *Cities after socialism. Urban and regional change and conflict in post-socialist societies*, Oxford: Blackwell.

Hart, Keith (1997), "Informal income opportunities and urban employment in Ghana", en Richard Grinker y Christopher B. Steiner (eds.), *Perspectives on Africa. A reader in culture, history and representation,* Oxford: Blackwell.

Harvey, David (2004), *El nuevo imperialismo,* Madrid: Akal.

Harvey, David (2005), *A brief history of neoliberalism,* Oxford: Oxford University Press.

Haslecker, Daniela (1999), "Ein besonderes Frauenfrühstück", en Michi Knecht (ed.), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Colonia: Böhlau Verlag.

Haspel, Jörg y Jaeggi, Annemarie (2007), *Housing estates in the Berlin modern style*, Munich/Berlín: Deutscher Kunstverlag.

Häußermann, Hartmut (1996), "From the socialist to the capitalist city: experiences from Germany", en Gregory Andrusz, Michael Harloe e Ivan Szelenyi (eds.), *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies,* Oxford: Blackwell Publishers.

Häußermann, Hartmut (1999), "Economic and political power in the new Berlin: A response to Meter Marcuse", *International Journal of Urban and Regional Research* 23(1):180-184.

Häußermann, Hartmut y Kapphan, Andreas (2002), *Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990*, Opladen: Leske + Budrich.

Herrmann, Gretchen M. (1997), "Gift or Commodity: What Changes Hands in the U.S. Garage Sale?", *American Ethnologist* 24(4):910-930.

Herskovits, Melville J. (1974) [1952], *Antropología económica. Estudio de economía comparada,* México: Fondo de Cultura Económica.

Holm, Andrej (2005), "Nur eine soziale Zwischennutzung", *MieterEcho* 312:7-9.

Holm, Andrej (2006a), *Die Restrukturierung des Raumes: Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse,* Bielefeld: Transcript.

Holm, Andrej (2006b), "Urban renewal and the end of social housing. The roll out of neoliberalism in East Berlin's Prenzlauer Berg", *Social Justice* 33(3):114-128.

Holm, Andrej (2007), "Der schwindende Rest. Sozialer Wohnungsbau in Berlin", *MieterEcho* 323:15-16.

Holy, Ladislav (1992), "Culture, market ideology and economic reform in Czechoslovakia", en Roy Dilley (ed.), *Contesting markets. Analyses of ideology, discourse and practice*, Edimburgo: Edimburgh University Press.

Humphrey, Caroline (2002), *The unmaking of Soviet life. Everyday economies after socialism,* Londres: Cornell University Press.

Huron, Amanda M. (2002), "Gentrification and individualization: the case of Fehrbelliner Straße 6", proyecto de master, University of North Carolina at Chapel Hill.

Kalb, Don (2002), "Afterword. Globalism and postsocialist prospects, en Chris M. Hann (ed.), *Postsocialism. Ideals, ideologies and practices in Eurasia,* Londres: Routledge.

Kaneff, Deema (2002), "The shame and pride of market activity: morality, identity and trading in postsocialist rural Bulgaria", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Katz, Steven y Mayer, Margit (1983), "Donnez-nous un toit. Luttes d'auto-assistance domiciliaire au sein et contre l'État à New York et à Berlin-Ouest", *Sociologie et Sociétés* 15(1):93-119.

Keivani, Ramin, Parsa, Ali y McGreal, Stanley (2001), "Globalisation, institutional structures and real estate markets in Central European cities", *Urban Studies* 38(13):2457-2476.

Kemeny, Jim (1992), *Housing and social theory*, Londres: Routledge.

Kemper, Franz-Josef (1998), "Restructuring of housing and ethnic segregation: recent developments in Berlin", *Urban Studies* 35(10):1765-1789.

Kennet, Patricia (1994), "Modes of regulation and the urban poor", *Urban Studies* 31(7):1017-1031.

Kennet, Patricia e Iwata, Masami (2003), "Precariousness in everyday life: homelessness in Japan", *International Journal of Urban and Regional Research* 27(1):62-74.

Kideckel, David A. (2002), "The unmaking of an East-Central European working class", en Chris M. Hann (ed.), *Postsocialism. Ideals, ideologies and practices in Eurasia,* Londres: Routledge.

King, Peter (2006), "What do we mean by responsibility? The case of UK housing benefit reform", *Journal of Housing and the Built Environment* 21:111–125.

Kirche von Unten (1997), *Das Chaos ist aufgebracht, es war die schönste Zeit. Fragmente zur Geschichte der Offenen Arbeit Berlin und der Kirche von Unten*, Berlín: Eigenverlag.

Kleinman, Mark (2002), "The future of European Union social policy and its implications for housing", *Urban Studies* 39(2):341-352.

Knecht, Michi (1999), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Colonia: Böhlau Verlag.

Knorr-Siedow, Thomas y Droste, Christiane (2003), *Large housing estates in Germany. Overview of developments and problems in Berlin*, RESTATE report 2b, Zeist: A-D Druk bv.

Kopytoff, Igor (1986), "The Cultural Biography of Things: Commoditization as Process", en Arjun Appadurai (ed.), *The Social Life of Things*, Cambridge: Cambridge University Press.

Krätke, Stefan (2004), "City of talents? Berlin's regional economy, socio-spatial fabric and 'worst practice' urban governance", *International Journal of Urban and Regional Research* 28(3):511-529.

Krech, Erika (1999), "Armut und Freiheit: Straßenkids in Berlin", en Michi Knecht (ed.), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Colonia: Böhlau Verlag.

Kristensen, Hans (2002), "Social housing and the welfare State: a Danish perspective", *Urban Studies* 39(2):255-263.

La Grange, Adrienne y Pretorius, Frederik (2005), "Shifts along the decommodification-commodification continuum: housing delivery and State accumulation in Hong Kong", *Urban Studies* 42(13):2471-2488.

Laberge, Danielle y Roy, Shirley (2001), "Pour être, il faut être quelque part : la domiciliation comme condition d'accès à l'espace public", *Sociologie*

et Sociétés 33(2):115-131, www.erudit.org/revue/socsoc/2001/v33/n2/008314ar.pdf

Laville, Jean-Louis (2008), "Towards a theory of plural economy: in the footsteps of Mauss and Polanyi", ponencia presentada en el congreso *Rethinking economic anthropology: a human-centred approach*, Londres, 11-12 de enero, www.rethinkingeconomies.org.uk/web/d/doc_65.pdf

Lee, Peter (1994), "Housing and spatial deprivation: relocating the underclass and the new urban poor", *Urban Studies* 31(7):1191-1209.

Leiß, Birgit (2005), "Geschütztes Marktsegment. Das Rennen um preiswerte Wohnungen geht los", *MieterMagazin*, Dezember.

Leo, Annette (1998), "Zwei Häuser in Prenzlauer Berg", en Energiekontor GmbH et al, *Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg*. Berlín: Ch. Links Verlag.

Levine, Myron A. (2004), "Government policy, the local state, and gentrification: the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany", *Journal of Urban Affairs* 26(1):89-108.

Liewald, Horst (2004), *Das BGW. Zur Betriebsgeschichte von NARVA-Berliner Glühlampenwerk*, Berlín: Deutsches Technikmuseum.

Linde, Christian (2006), "Wohnung gesucht. Der Wohnungsmarkt in Friedrichshain ist für ALG-II-Beziehende leer gefegt", *MieterEcho* 319:6-7.

Lomnitz, Larissa (1975), *Cómo sobreviven los marginados*, México: Siglo XXI.

Malinowski, Bronislaw (2001)[1922], *Los argonautas del Pacífico Occidental*, Barcelona: Península.

Mandel, Ruth y Humphrey, Caroline (2002) (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Mandel, Ruth y Humphrey, Caroline (2002), "The market and everyday life: Ethnographies of postsocialism", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and Moralities*, Oxford: Berg.

Marcuse, Peter (1996), "Privatization and its discontents: property rights in land and housing in the transition in Eastern Europe", en Gregory Andrusz, Michael Harloe e Ivan Szelenyi (eds.), *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies,* Oxford: Blackwell.

Marcuse, Peter (1998), "Reflections on Berlin: The meaning of construction and the construction of meaning", *International Journal of Urban and Regional Research* 22(2):331-338.

Marcuse, Peter (1999), "Reply to Campbell and Häußermann", *International Journal of Urban and Regional Research* 22(2):185-187.

Marshall, T.H. (1998) [1950], "Ciudadanía y clase social", en T.H. Marshall y Tom Bottomore, *Ciudadanía y clase social*, Madrid: Alianza.

Martínez Veiga, Ubaldo (1989a), *Antropología económica. Conceptos, teorías, debates,* Barcelona: Icària.

Martínez Veiga, Ubaldo (1989b), *El otro desempleo. La economía sumergida*, Barcelona: Anthropos.

Martínez Veiga, Ubaldo (1999), *Pobreza, segregación y exclusión espacial. La vivienda de los inmigrantes extranjeros en España*, Barcelona: Icària.

Martínez, Miguel (2007), "'The Squatters' Movement: Urban Counter-Culture and Alter-Globalization Dynamics", *South European Society and Politics* 12(3):379-398.

Marx, Karl (1974), "Formas que preceden a la producción capitalista", en Maurice Godelier (ed.), *Antropología y economía,* Barcelona: Anagrama.

Mauss, Marcel (1979) [1923-24], 'Ensayo sobre los dones. Razón y forma del cambio en las sociedades primitivas', en Marcel Mauss, *Sociología y Antropología*, Madrid: Tecnos.

Mayer, Margit (1997), "Berlin-Los Angeles. Berlin auf dem Weg zur 'Global City'", *Prokla* 109(27)(4):519-544.

McAdams, A. James (2001), *Judging the past in unified Germany*, Cambridge: Cambridge University Press.

Meillassoux, Claude (1974), *Anthropologie économique des gouro de Côte d'Ivoire. De l'économie de subsistance à l'agriculture commerciale*, París: Mouton.

Merle, Werner (1999), "La privatisation du logement dans les nouveaux lander allemands", *Revue internationale de droit comparé* 51(1):107-117.

Miller, Daniel (1995), "Consumption as the vanguard of History", en Daniel Miller (ed.), *Acknowledging consumption,* Londres: Routledge.

Milligan, Vivienne, Dieleman, Frans y Van Kempen, Ronald (2006), "Impacts of contrasting housing policies on low-income households in Australia and the Netherlands", *Journal of Housing and Built Environment* 21:237-255.

Mingione, Enzo (1991), *Fragmented societies. A sociology of economic life beyond the market paradigm,* Oxford: Basil Blackwell.

Miraftab, Faranak (2004), "Public-private partnerships: the Trojan horse of neoliberal development?", *Journal of Planning Education and Research* 24:89-101.

Morgan, Lewis H. (1881), *Houses and house life of the American Aborigines,* www.gutenberg.org/etext/8112

Müller, Birgit (2007), *Disenchantment with market economics. East Germans and Western capitalism,* Nueva York/Oxford: Berghahn Books.

Mümken, Jürgen (2006), *Kapitalismus und Wohnen,* Lich: Verlag Edition AV.

Narotzky, Susana (2001), "El afecto y el trabajo: la nueva economía, entre la reciprocidad y el capital social", *Archipiélago* 48:73-77.

Narotzky, Susana (2004), *Antropología económica. Nuevas tendencias*, Barcelona: Melusina.

Narotzky, Susana (2006), "Binding labour and capital: moral obligation and forms of regulation in a regional economy", *Etnográfica* 10(2):337-354.

Narotzky, Susana (2007a), "El lado oculto del consumo", en YProductions (eds.), *Producta 50. Una introducción a algunas de las relaciones que se dan entre la cultura y la economía,* Barcelona: Centre d'Art Santa Mònica / Generalitat de Catalunya.

Narotzky, Susana (2007b), "The project in the model. Reciprocity, social capital and the politics of ethnographic realism", *Current Anthropology* 48(3):403-424.

Paris, Chris (1995), "Demographic aspects of social change: implications for strategic housing policy", *Urban Studies* 32(10):1623-1643.

Parry, Jonathan y Bloch, Maurice (1989), "Introduction: money and the morality of exchange", en Jonathan Parry y Maurice Bloch (eds.), *Money and the morality of exchange,* Cambridge: Cambridge University Press.

Patico, Jennifer (2002), "Chocolate and cognac: gifts and the recognition of social worlds in post-soviet Russia", *Ethnos* 67(3):345-368.

Patico, Jennifer (2003), "Consuming the West but becoming Third World: food impors and the experience of Russianness", *Anthropology of East Europe Review* 21(1):31-36.

Patico, Jennifer y Caldwell, Melissa (2002), "Consumers exiting socialism: ethnographic perspectives on daily life in post-communist Europe", *Ethnos* 67(3):285-294.

Pavlovskaya, Marianna (2004), "Other transitions: Multiple economies of Moscow households in the 1990s", *Annals of the Association of American Geographers* 94(2):329-351.

Perrot, Michelle (1991) [1985], "Formas de habitación", en Philippe Ariès y Georges Duby (dirs.), *Historia de la vida privada* [Vol.8(1), "Sociedad burguesa: aspectos concretos de la vida cotidiana"], Madrid: Taurus.

Pine, Frances (2002), "Dealing with money: zlotys, dollars and other currencies in the Polish Highlands", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Pisarello, Gerardo (2003), *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción,* Barcelona: Icària [en colaboración con el Observatorio de derechos humanos DESC].

Pitrou, Agnès (2002), "Conclusion. À la recherche des solidarités familiales. Concepts incertains et réalité mouvante", en Danièle Debordeaux y Pierre Strobel (eds.), *Les solidarités familiales en question. Entraide et transmissions,* París: Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

Polanyi, Karl (1976), "El sistema económico como proceso institucionalizado", en Maurice Godelier (ed.), *Antropología y economía,* Barcelona: Anagrama.

Polanyi, Karl (1994) [1977], *El sustento del hombre,* Barcelona: Mondadori.

Polanyi, Karl (2001) [1944], *The great transformation. The political and economic origins of our time,* Boston: Beacon Press.

Priemus, Hugo y Dieleman, Frans (2002), "Social housing policy in the European Union: past, present and perspectives", *Urban Studies* 39(2):191-200.

Pruijt, Hans (2003), "Is the institutionalization of urban movements inevitable? A comparison of the opportunities for sustained squatting in New York City and Amsterdam", *International Journal of Urban and Regional Research* 27(1):133-157.

Pruijt, Hans (2004a), "Squatters and the creative city: Rejoinder to Justus Uitermark", *International Journal of Urban and Regional Research* 28(3):699-705.

Pruijt, Hans (2004b), "Okupar en Europa", en Ramón Adell y Miguel Martínez (eds.), *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*, Madrid: Catarata.

Queisser, Ylva y Tirri, Lidia (2004), *Leben hinter der Zuckerbäckerfassade*, Berlín: form+zweck Verlag [catálogo de la exposición del mismo título].

Rada, Uwe (1991), *Mietenreport. Alltag, Skandale und Widerstand,* Berlín: Ch.Links Verlag.

Randeria, Shalini (2007), "The State of globalization. Legal plurality, overlapping sovereignties and ambiguous alliances between civil society and the cunning State in India", *Theory, Culture and Society* 24(1):1-33.

Ratcliffe, Peter (1998), "Race, housing and social exclusion", *Housing Studies* 13(6):807-818.

Rausing, Sigrid (2002), "Re-constructing the 'normal': identity and the consumption of Western goods in Estonia", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.

Reimann, Bettina (1997), "The transition from people's property to private property. Consequences of the restitution principle for urban development and urban renewal in East Berlin's inner-city residential areas", *Applied Geography* 17(4):301-314.

Rethmann, Petra (2009), "Post-communist ironies in an East German hotel", *Anthropology Today* 25(1):21-23.

Ribe, Wolfgang y Schmädeke, Jürgen (1988), *Kleine Berlin-Geschichte*, Berlín: Landeszentrale für politische Bildungsarbeit.

Romelli, Tiziana (1999), "'Durchgehend geöffnet': Ein Wohnprojekt als soziale Nische", en Michi Knecht (ed.), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Colonia: Böhlau Verlag.

Roseberry, William (1988), "Political economy", *Annual Review of Anthropology* 17:161-185.

Roser, Henning (2001), *Umgang mit Wohnungsleerstand in innerstädtischen Altbauquartieren*, memoria de licenciatura, Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung.

Sabaté, Irene (2006), *¿Al margen del mercado? Consumos heterodoxos en la 'Innenstadt' de Berlín Este*, memoria de DEA, Universitat de Barcelona.

Sabaté, Irene (2008), "El trabajo de habitar. Rehabilitación autogestionada y habitación comunitaria en Berlín", *Arquivos da Memória* 3:58-91.

Sahlins, Marshall (1983), *Economía de la edad de piedra*, Madrid: Akal.

Sáinz Guerra, José Luis (2004), "Los cambios en la vivienda de la ex-República Democrática Alemana a partir de la reunificación", *Ciudades* 8:63-85.

Sambale, Jens y Veith, Dominik (1998), "Berliner Wagenburgen: Transformation peripherer Räume, Stigmatisierung sozialer Gruppen und die Abwehr von Marginalisierung", *prokla* 1/98.

Sambale, Jens y Veith, Dominik (1998), "Berliner Wagenburgen: Transformation peripherer Räume, Stigmatisierung sozialer Gruppen und die Abwehr von Marginalisierung", *prokla* 1(98).

Sanchís, Enric (1984), *El trabajo a domicilio en el País Valenciano*, Madrid: Instituto de la Mujer.

Saunders, Peter (1986), *Social Theory and the urban question*, Nueva York: Holmes & Meier.

Schönfeld, Annika y Pralle, Tobias (2000), *Wohnen ohne Fundament. Handlungsmöglichkeiten von Politik und Stadtplanung im Umgang mit Wagenplätzen*, trabajo de curso en el Departamento de Planificación Urbana y del Paisaje de la Universität Gesamthochschule Kassel.

Schröder, Monika (1998), *Bauliche Selbsthilfe,* en Energiekontor GmbH et al, *Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg*. Berlin: Ch. Links Verlag.

Schulz zur Wiesch, Lena (2001), *'Ein Platz für Alle'. Nutzungskonflikte und Beteiligungsstrategien am Helmholtzplatz Prenzlauer Berg*, Humboldt-Universität Berlin, tesis de licenciatura.

Schweitzer, Eva (1997), *Großbaustelle Berlin*, Berlín: Nicolai.

Scott, James C. (1985), *Weapons of the weak: everyday forms of peasant resistance*, New Haven: Yale University Press.
Segalen, Martine (2002), *Sociologie de la famille*, París: Armand-Colin.
Sillince, J.A.A. (1990), *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union*, Londres: Routledge.
Skifter Andersen, Hans (1998), "Motives for investments in housing rehabilitation among private landlords under rent control", *Housing Studies* 13(2):177-200.
Smith, Adrian y Stenning, Alison (2006), "Beyond household economies: articulations and spaces of economic practice in postsocialism", *Progress in Human Geography* 30(2):190-213.
Smith, Fiona M. (1999), "Discourses of citizenship in transition: scale, politics and urban renewal", *Urban Studies* 36(1):167-187.
Smith, Neil (2002), "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy", Antipode 34(3):427-450.
Smith, Susan J. (2005), "States, markets and an ethic of care", *Political Geography* 24:1-20.
Sneath, David (2002), "Mongolia in the 'Age of the Market'", en Ruth Mandel y Caroline Humphrey (eds.), *Markets and moralities. Ethnographies of postsocialism*, Oxford: Berg.
Stack, Carol (1974), *All our Kin. Strategies for Survival in a Black Community*, Nueva York: Harper & Row.
Staemmler, Gerlind (1984), "East Germany (The German Democratic Republic)", en Martin Wynn (ed.), *Housing in Europe*, Londres: Croom Helm.
Strobel, Roland (1994), "Before the Wall came trumbling down: Urban planning paradigm shifts in a divided Berlin", *Journal of Architectural Education* 48(1):25-37.
Strom, Elizabeth (1996), "The political context of real estate development: Central city rebuilding in Berlin", *European Urban and Regional Studies* 3(1):3-17.
Strom, Elizabeth y Mayer, Margit (1998), "The new Berlin", *German Politics and Society* 16(4):122-139.
Supiot, Alain (2000), "The dogmatic foundations of the market", *Industrial Law Journal* 29(4):321-345.
Ten Dyke, Elizabeth A. (2000), "Memory, history, and remembrance work in Dresden" en Daphne Berdahl, Matti Bunzl y Martha Lampland (eds.), *Altering States. Ethnographies of transition in Eastern Europe and the former Soviet Union*, Ann Arbor: University of Michigan Press.
Ten Dyke, Elizabeth A. (2001), "Tulips in December: space, time and consumption before and after the end of German socialism", *German History* 19(2):253-276.
Terradas, Ignasi (1992), *Eliza Kendall. Reflexiones sobre una antibiografía*, Bellaterra: Servei de Publicacions de la Universitat Autònoma de Barcelona.
Terradas, Ignasi (1993), "Realismo etnográfico. Una reconsideración del programa de Bronislaw K. Malinowski", en Joan Bestard (ed.), *Después de Malinowski*, Actas del VI Congreso de Antropología de la FAAEE, Tenerife.
Terradas, Ignasi (2004), "Dret contractual i vinculatori a Mauss i a Radcliffe-Brown: algunes puntualitzacions", *Estudis d'Història Agrària* 17:921-930.

Teut, Anna (1970), "Die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus", *Bericht Bauen*, Presse- und Informationsamt des Landes Berlin.

Thelen, Tatjana y Read, Rosie (2007), "Introduction: Social security and care after socialism: Changing notions of need, support, and provision", *Focal* 50:3-18.

Thimme, Corinna (1999), "Wagenburg-Alltag", en Michi Knecht (ed.), *Die andere Seite der Stadt. Armut und Ausgrenzung in Berlin*. Colonia: Böhlau Verlag.

Thomas, Nicholas (1991), *Entangled objects. Exchange, material culture and colonialism in the Pacific*, Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.

Thompson, E.P. (1980) [1963], *The making of the English working class*, Londres: Penguin Books.

Turner, Bengt y Whitehead, Christine M.E. (2002), "Reducing housing subsidy: Swedish housing policy in an international context", *Urban Studies* 39(2):201-217.

Uitermark, Justus (2004), "The cooptation of squatters in Amsterdam and the emergence of a movement meritocracy: A critical reply to Pruijt", *International Journal of Urban and Regional Research* 28(3):699-705.

Urban, Florian (2003), "Picture postcards of urbanity. Reflections on Berlin's inner city and the 1999 Master Plan", *Journal of Architectural Education* 57(1):68-73.

Van der Heijden, Harry (2002), "Social rented housing in Western Europe: developments and expectations", *Urban Studies* 39(2):327-340.

Van Kempen, Ronald y Priemus, Hugo (2002), "Revolution in social housing in the Netherlands: possible effects of new housing policies", *Urban Studies* 39(2):237-253.

Verdery, Katherine (1991), "Theorizing socialism: a prologue to the 'transition'", *American Ethnologist* 18(3):419-439.

Verdery, Katherine (1996), *What was socialism, and what comes next?*, Nueva Jersey: Princeton University Press.

Verdery, Katherine, "Theorizing Socialism: A prologue to the 'Transition'", *American Ethnologist* 18(3):419-439.

Warde, Alan (1990a), "Introduction to the sociology of consumption", *Sociology* 24(1):1-4.

Warde, Alan (1990b), "Production, consumption and social change: reservations regarding Peter Saunders' sociology of consumption", *International Journal of Urban and Regional Research* 14:228-248.

Warde, Alan (1992), "Notes on the relationship between production and consumption" en Burrows, Roger y Marsh, Catherine (eds), *Consumption and class. Divisions and change*, Londres: Macmillan Academic and Professional/ British Sociological Association.

Wiktorin, Marianne (1989), "Stayers and returners in Swedish rental housing improvement", *Urban Studies* 26:403-418.

Williams, Colin C. (2002), "A critical evaluation of the commodification thesis", *The Sociological Review* 50(4):525-542.

Wolf, Ingo (2005), "Unterkunftskosten bei Hartz IV: Wie teuer dürfen ALG-II-Bezieher wohnen?", *Soziale Sicherheit* 6:203-210.

Wynnn, Martin (1984) (ed.), *Housing in Europe*, Londres: Croom Helm.

Zatlin, Jonathan R. (1997), "The vehicle of desire: the Trabant, the Wartburg, and the end of the GDR", *German History* 15(3):358-380.
Zukin, Sharon (1987), "Gentrification: Culture and capital in the urban core", *Annual Review of Sociology* 13:129-47.

Documentos en Internet

http://adressbuch.zlb.de (21-11-08)
http://eng.habitants.org (13-12-08)
www.claimscon.org (16-12-08)
www.freirauminitiative-berlin.de (13-02-2008)
www.gegen-zwangsumzuege.de (22-07-08)
www.ihz.de (9-06-2008)
www.lgw.wn.bw.schule.de (31-01-09)
www.samariterviertel.de (5-10-2008)
www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo/root?AGS=201000 (11-08-08)
www.berlin.de/stadtplan (31-01-09)
www.stadtumbau-berlin.de (8-06-2008)
www.statistik-berlin.de (14-12-08)
www.studenten-wg.de (5-07-08)
www.wg-gesucht.de (5-07-08)
www.zwischenmiete.de (5-07-08)

Otros documentos citados

An alle in der 94 (carta).
An das Plenum der 94 (carta).
Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen), 2005.
Bericht Bauen, Presse- und Informationsamt des Landes Berlin, 1968.
Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Warschauer Straße, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Planungsgruppe WERKSTADT, Septiembre 1993.
Berlin Friedrichshain. Ein historischer Spaziergang, Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, sin fecha.
Berliner Mietspiegel 2005, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
Berliner Mietspiegel 2007, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
"'Betreutes Wohnen' ist kein geschützter Begriff und sagt nichts über die Qualität des Hauses", *Berliner Zeitung*, 10-12-03.
Brust, Waldemar (1989), *Kinder der Koppenstraße. Episoden aus dem Berlin der 20er und 30er Jahre*, Berlín: Verlag Tribüne.

Das "Geschützte Marktsegment" hat sich bewährt. Mitteilung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, 2-11-06.

Der Berliner Wohnungsmarkt. Entwicklung und Strukturen 1991-2000. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Investitionsbank Berlin, marzo 2002.

Diccionario moderno alemán, Océano-Langenscheidt, 1999.

Die kleine Berlin-Statistik 2005, Statistisches Landesamt Berlin.

Die Zeit, 26-10-2006.

Dokumentation zur Mainzer Straße (folleto).

Entwurf Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, versión del 18-01-07.

Fragen und Antworten rund ums Wohnen, folleto publicado por la Senatsverwaltung für Gesundheit, Sociales und Verbraucherschutz, julio 2005.

Friedrichshain-Kreuzberg Sozialdaten, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Gesundheit und Soziales, agosto 2005.

Friedrichshain-Kreuzberg. Ein Wegweiser durch den Bezirk (2002-2003).

Friedrichshain-Kreuzberger Sozialdaten, agosto 2005.

"Friedrichshainer Leerstandliste", *Interim* 106, 14-06-1990.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG), Abschnitt 1, Absatz 1, 2002.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, Stand Januar 2007:
www.bundestag.de/parlament/funktion/gesetze/gg_jan2007.pdf

Heimat-Kalender für den Bezirk Friedrichshain.

"*Immobilien*", *Berliner Morgenpost*, 18-08-07.

Information für die Häuser im Kiez (circular).

Interner Bericht über die städtischen Wohnungsbaugesellchaften im Land Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 24-05-2005.

Kirsch, Benno (2007), "Nicht bezifferbare Kosten veralteter Instrumente", *Scheinschlag* 1.

"Leerstandliste Berlin-Mitte", *Interim* 111, 19-07-1990.

Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 1-02-93.

Liebe Anwohnerinnen und Anwohner (octavilla).

Mietenstufen der Gemeinden (Absatz 8 des Wohngeldgesetzes) nach Länder ab 1. Januar 2002. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

MieterEcho 323, agosto 2007.

MieterEcho 360, octubre 2004.

MieterEcho, número extra, junio 2005.

MieterEcho, número extra, junio 2006.

MieterEcho, número extra, marzo 2006.

Mietgesetz, 19-06-01.

Neue Maßnahmen zur Prävention von Wohnungslosigkeit in Berlin Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen, 21-09-00.

Neues von der Spekulantenfront (octavilla).

Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, ONU, 1966.

Perspektiven des Samariterviertels. Potenziale – Defizite – Handlungsbedarf. ASUM, Dokumentation des Workshops 10.02.2006.

Sanierungsgebiet Samariterviertel, Information zur Fortschreibung der Sanierungsziele, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, STATTBAU GmbH, agosto 2006.

Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz, Information zur Fortschreibung der Sanierungsziele, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, BSM mbH, agosto 2006.

Sanierungsgebiet Warschauer Straße, Information zur Fortschreibung der Sanierungsziele, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, BSM mbH, agosto 2006.

Sanierungsgebiete in Friedrichshain, Mietobergrenzen 2000, Bestandsaufnahme, ASUM, octubre 2000.

Sozialgesetzbuch (SGB), Erstes Buch (I), Allgemeiner Teil. SGB I § 1 Aufgaben des Sozialgesetzbuchs.

Sozialstrukturatlas Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, Berlin 2003.

Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Leitbilder und Konzepte. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2001.

Stadterneuerung Friedrichshain Samariterviertel, Information zur Erörterung der Untersuchungen, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, STATTBAU GmbH, julio 1992.

Statusbericht über den Stand der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung im Gebiet Samariterviertel, STATTBAU GmbH, 2005.

Stave, John (2003), *Stube und Küche. Erlebtes und Erlesenes*, Berlin: Aufbau Taschenbuch Verlag.

Stressfaktor, enero 2007.

Übersicht über die Modernisierungskomplexe im Stadtbezirk Berlin-Friedrichshain, Realisierungszeitraum bis 1990, Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, marzo 2000.

Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik vom 6. April 1968 in der Fassung des Gesetzes zur Ergänzung und Änderung der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik vom 7. Oktober 1974 (GBl. I Nr.47 S.432), Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin 1985.

Verfassung des Deutschen Reichs vom 11. August 1919, www.dhm.de/lemo/html/dokumente/verfassung

Vorlage –zur Beschlussfassung- Billigung der Richtlinien der Regierungspolitik, Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 16/0100, 6-12-06.

Wohngeld 2006. Ratschläge und Hinweise, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, enero 2006.

Wohnungsmarktbericht 2005, Investitionsbank Berlin.

Wohnungsmarktbericht 2006, Investitionsbank Berlin.

Wohnungsmarktbericht 2007, Investitionsbank Berlin.

Wohnungsmarktbericht 2007. Tabellenband, Investitionsbank Berlin.

Wohnungsneubaukomplexe in Berlin-Friedrichshain im Zeitraum von 1945 bis 1990, Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, octubre 1999.