



Guía migrante de supervivencia urbana

*Herramientas para enfrentar el mercado
inmobiliario y la burocracia en Berlín*



La primera edición de esta guía fue impresa en Berlín, durante el mes de septiembre de 2023.

Elaboración, corrección y edición del texto a cargo de **Ciudad Migrante**

Mail: ciudadmigrante@riseup.net
ig: @ciudadmigrante

Descarga la guía gratuitamente:



Ciudad Migrante
es una iniciativa de



La elaboración de la guía contó el apoyo de



Introducción

¿Cómo surgió esta guía? 4

Parte I. Habitar Berlín como migrantes

¿Por qué es tan difícil conseguir vivienda en Berlín? 9

El círculo vicioso de la Anmeldung 14

Parte II. Herramientas para navegar y resistir en la ciudad mercantilizada

Tipos de contrato de vivienda. *La Wg.* Potencialidades y problemas del sub-arriendo. ¿Cómo se compone la renta de un piso? 21

¿Dónde encontrar información sobre pisos o habitaciones disponibles? ¿Cómo es el proceso de solicitud y elección de un piso o habitación? - Posibles estafas 27

¿Qué debe contener un contrato de arriendo o subarriendo? El subarriendo. Terminación de un contrato 34

La vivienda social en Berlin y el *Wohnberechtigungsschein (WBS)* Ayuda financiera para el pago de alquiler (*Wohngeld*) 40

Las cooperativas de construcción de vivienda (*Wohnungsbaugenossenschaften*) Casas autogestionadas (*Hausprojekte*) 47

¿Qué hacer si tengo problemas con le propietarie de mi vivienda? ¿Qué hacer si me quieren desalojar? ¿Qué hacer si sufro violencia de género? 58

Parte III. Hacia dónde vamos.

Organizarnos por el derecho a la ciudad

Las luchas por el derecho a la ciudad en Berlín 73

Nuestro manifiesto por el derecho a la ciudad 75

Ciudad migrante: un proyecto de lucha 80

Introducción

¿Cómo surgió esta guía?

El presente texto es el resultado de un proceso colectivo que comenzó en abril de 2022. Por iniciativa del Bloque Latinoamericano Berlín, migrantes latinoamericanes comenzamos a reunirnos e intercambiar nuestras experiencias e ideas sobre los problemas vinculados al acceso a la vivienda, para comprender de qué manera el mercado inmobiliario afecta a nuestra comunidad y qué tipo de alternativas y soluciones colectivas podemos vislumbrar.

En ese momento, existía un entusiasmo generalizado por el triunfo que en septiembre de 2021 había conquistado el plebiscito impulsado por la campaña a favor de la expropiación de los grandes consorcios inmobiliarios, Deutsche Wohnen und Co. Enteigenen. Esa experiencia fue -y sigue siendo- una gran fuente de inspiración para nuestro trabajo político. Sin embargo, a pesar de que nos identificábamos plenamente con esa lucha y su resultado positivo, no podíamos dejar de lamentar no haber podido contribuir directamente a su victoria: ¡cuánto más arrollador aún hubiera sido aquel triunfo de septiembre si las personas sin pasaporte alemán que viven en Berlín hubieran podido votar!

Del mismo modo en que la precariedad atraviesa fuertemente los trabajos en la esferas de la gastronomía, los cuidados y los servicios de reparto que muchos de nosotros estamos obligados a realizar en esta sociedad, también intuíamos pertenecer a uno de los sectores más vulnerables dentro del mercado inmobiliario de Berlín. Pero desconocíamos aún de qué manera precisa y por qué razones. Con el objetivo de esbozar algunas respuestas más concretas, comenzamos a reunirnos en Mahalle, un centro barrial de Kreuzberg. El punto de partida fue compartir nuestras experiencias urbanas más cotidianas y

representarlas sobre un mapa de Berlín: ¿en qué lugar de la ciudad vives y dónde te gustaría vivir? ¿Dónde trabajas? ¿Cuáles son los lugares de encuentro con tus amigos? ¿Qué espacio te inspiran confianza y cuáles son los que te provocan miedo? A través de la representación cartográfica de esas preguntas, entendimos que la sensación ambivalente de atracción y rechazo, familiaridad y extrañeza que Berlín nos produce no era individual. Entendimos que no estamos solos. Sobre esa base, utilizamos los encuentros posteriores para identificar una serie de obstáculos fundamentales que condicionan el acceso a la vivienda por parte de personas migrantes: la violencia de la burocracia, las barreras idiomáticas y el racismo de las instituciones estatales. Para quienes llegamos a Alemania, el acceso a una vivienda no solo implica el derecho a vivir en condiciones dignas, tener un espacio de descanso y reproducción de nuestra vida, sino, también, la puerta de acceso a otros derechos en este país.

A través de la recolección y análisis de las experiencias migrantes nos dimos cuenta de que el empadronamiento [*Anmeldung*] genera un círculo vicioso: sin ese registro oficial en la ciudad, que debe estar autorizado por quienes nos alquilan una vivienda, se torna extremadamente complicado empezar a trabajar, abrir una cuenta de banco, obtener un seguro de salud y muchas cosas más. Por otra parte, constatamos que el difícil acceso a la vivienda nos hace más vulnerables a la violencia, sobre todo a la de género, como muestran los numerosos casos de compañeres que han tenido que seguir conviviendo con parejas violentas o que han atravesado situaciones de abuso por parte de quienes les subalquilan una habitación. También descubrimos muchas similitudes en distintos relatos acerca del maltrato sufrido en las diversas instituciones estatales

desencadenado por no saber hablar alemán.

La guía que tienes entre tus manos surgió como un proyecto de sistematización y democratización de esas experiencias y aprendizajes colectivos. A través de ella queremos poner a disposición información en español, confiable y comprensible con la cual esperamos poder ayudar a otras personas que les toque transitar caminos similares a los nuestros.

Además de una amplia serie de informaciones prácticas, consejos y explicaciones, en esta guía encontrarás también ilustraciones, imágenes, un mapa y un manifiesto por el derecho a la ciudad. Esos contenidos los produjimos a partir de octubre de 2022, cuando nuestro grupo se mudó al nuevo hogar en Neukölln que habita hasta la actualidad, el centro barrial Rote Lilly. Allí, profundizamos el proceso de investigación política y exploración creativa, trabajando en cooperación con distintos expertos literarios, artistas visuales, geógrafos y performers, cuyas contribuciones presentaremos en las páginas que siguen. Los textos y contenidos audio-visuales que diseñamos nos sirven no solo para entender y explicar mejor los problemas estructurales que nos afectan como migrantes a la hora de buscar un hogar en Berlín, sino, también, para transformarlos. Son, por ello, herramientas políticas a través de las cuales esperamos poder formular y comunicar nuestras demandas a las instituciones estatales correspondientes y hacerlas cumplir mediante la movilización y la lucha.

El documento refleja un momento particular dentro de un proceso en curso y contiene, por lo tanto, aun preguntas abiertas e informaciones que pueden ser completadas y puntualizadas. Tods están invitades a participar de su permanente re-elaboración, que esperamos se vea reflejada en futuras ediciones.

Berlín es una Ciudad Migrante: ¡sumate a la lucha para hacer valer nuestros derechos!

Berlín, julio de 2023





DE BERLIN
TODAVÍA SE
RESPIRA HOMOFOBIA
Y XENOFOBIA !

os los cuerpos
ecen una
sa segura

Parte I.

Habitar Berlín como migrantes



CAPITULO I

¿Por qué es tan difícil conseguir vivienda en Berlín?

La escasez de viviendas a precios accesibles es un problema social y político muy marcado en Berlín, pero no es un fenómeno exclusivo de esta ciudad, sino el resultado de un proceso global de financiarización de las propiedades inmobiliarias que afecta a todas las grandes ciudades del mundo. Paralelamente a la expansión de los mercados y de las políticas neoliberales de las últimas décadas, el sector público renunció progresivamente a la distribución del suelo urbano y de viviendas sociales entre las personas que tienen menos recursos, contribuyendo a desposeerlas y segregarlas del espacio de la ciudad.

Berlín presenta una serie de características históricas específicas, que acentuaron la agresividad de ese proceso global del mercado inmobiliario. Después de la caída del muro en 1989, gran parte de los lotes edificables y las viviendas públicas, mayoritariamente en el sector oriental pero también en el occidental, fueron sistemáticamente transferidos por el gobierno de la ciudad a inversores privados. Entre 1990 y 2017, se vendieron en total 21 millones de metros cuadrados de tierra pública: es decir, una superficie equiparable al distrito Friedrichshain-Kreuzberg. De las 590.000 viviendas sociales de las que disponía la ciudad al principio de ese período, en 2017 quedaba menos de la mitad.

Los grandes consorcios inmobiliarios como Deutsche Wohnen, Akelius & Co. y Vonovia controlan 230.000 viviendas (15% del total). Esos actores tienen como principal objetivo

el aumento constante del valor de sus acciones, para lo cual buscan maximizar la renta que obtienen con cada vivienda. Una de las estrategias más habituales para garantizar la maximización de las ganancias a costa de los arrendatarios son las renovaciones y reparaciones de los departamentos llevadas a cabo, en la mayoría de los casos, por distintas empresas que a su vez pertenecen a los mismos tres grandes consorcios. Esas refacciones funcionan como un mecanismo para poder expulsar a los arrendatarios. Dado que la ley de alquileres en Berlín estipula que los contratos deben ser indefinidos y limita el aumento en el precio año a año, para los propietarios es más rentable expulsar a los inquilinos con contratos antiguos y establecer contratos nuevos que se basen en el precio del mercado actual. Como producto de estos mecanismos, entre 2016 y 2021 hubo una subida media de los alquileres del 42%... ¡en sólo cinco años!

No solo los grandes consorcios tienen interés en maximizar la ganancia mediante la expulsión de los inquilinos. También los propietarios particulares, es decir, quienes no conforman grandes consorcios, sino que tienen viviendas a título personal o con empresas pequeñas o medianas. Ellos apelan frecuentemente a otros mecanismos para expulsar a quienes habitan las viviendas hace muchos años y revalorizar los inmuebles como, por ejemplo, el aviso de desalojamiento "por necesidad propia" [*Eigenbedarfskündigung*], es decir, argumentando que un miembro de la familia de los propietarios necesita esa vivienda para su uso privado. El 81,5% de la población en Berlín vive como arrendatario.¹ El 40 % de las viviendas pertenecen a propietarios particulares.²

La búsqueda de maximización de la ganancia por parte de los propietarios se combina con procesos de gentrificación, en parte alentados por políticas públicas que buscan "revalorizar" los barrios pero no con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, sino con el objetivo de aumentar el precio de la tierra y la vivienda o favorecer el turismo. El aumento de los alquileres y el reemplazo de las tiendas locales por otras que solo venden productos caros producen el desplazamiento de los sectores poblacionales de menores ingresos hacia las periferias de la ciudad, donde el proceso de gentrificación está menos avanzado.

¹ <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/mieten-und-renditen/>

² Respecto al total de esos particulares, 16% de las viviendas pertenecen a "pequeños propietarios" (hasta 7 departamentos) y 24% a "grandes propietarios" ver: <https://www.wemgehoertdiestadt.de/>

Teniendo en cuenta estos procesos, no es para nada casual que a la mayoría de los migrantes nos resulte difícil o incluso imposible encontrar una vivienda accesible de largo plazo en zonas más o menos centrales. Dado que la mayoría de los migrantes realizamos trabajos precarios y mal pagos, nos enfrentamos con una ciudad que cada vez más reserva sus zonas centrales a los sectores de alto ingreso. Para las poblaciones migrantes, la centralidad implica mayores posibilidades de encontrar ofertas de trabajo que podamos realizar sin saber alemán o mientras lo estamos aprendiendo, y mayor concentración de posibilidades de estudio, de aprendizaje y de acceso a la cultura

Como es habitual en las ciudades, las zonas centrales tienen más infraestructura en términos de cuidados, como centros familiares, comunitarios o de salud. Para las personas queer, la centralidad permite habitar zonas que, por las luchas históricas de las disidencias sexuales, se han conquistado y se mantienen como espacios más seguros y libres para los cuerpos que se alejan de la norma. Nada de esto implica que no tengamos como horizonte habitar en comunidad con las personas que viven en los barrios periféricos y reclamar que la infraestructura urbana y el acceso al trabajo y a una cultura abierta y diversa se expandan más allá del centro. Se trata, en cambio, de reconocer que la migración genera necesidades específicas que son invisibilizadas por estas lógicas de exclusión y de mercantilización que existen en la ciudad

Un intento (fracasado) de regulación de la especulación:

El Mietendeckel

Como resultado de las presiones sociales y políticas ejercidas por la población y las organizaciones que representan los intereses de los inquilinos, el senado de Berlín promulgó el 24 de febrero de 2020 una ley que establecía un límite al precio de los alquileres para determinado tipo de viviendas (Mietendeckel). Las grandes preocupaciones que esto suscitó dentro del lobby inmobiliario y el partido liberal (FDP), la democracia cristiana (CDU) y la extrema derecha (AfD) fueron determinantes para que, luego de aproximadamente un año de vigencia, la legislación fuera declarada nula por parte de la corte suprema de justicia de Alemania.

Wohnen ist ein Recht,
Keine Ware
La vivienda es un
derecho, no una
X mercancía X

WOHNEN
=
RECHT

ANM
N



CAPITULO II

El círculo vicioso del Anmeldung

Seguramente al empezar a pensar en mudarte a Berlín rápidamente hayas leído o escuchado hablar del Anmeldung. Este es un trámite mediante el cual te registras en una dirección, que se supone que es donde oficialmente estás viviendo y puedes recibir correo. Este trámite es necesario para muchas cosas, incluyendo tener un trabajo registrado, abrir una cuenta de banco, tener un seguro de salud y obtener un permiso de residencia (luego de haber ingresado al país con una visa). Este proceso de registro es uno de los primeros encuentros de cualquier migrante con la administración alemana y da cuenta del rol que tiene el mercado inmobiliario en esta ciudad: ¡para poder trabajar o tener un seguro de salud, se presupone que ya debes tener una situación regular de vivienda!

La forma de certificar que uno está viviendo en la dirección en la que se registra es un documento llamado Einzugsbestätigung des Wohnungsgebers/Vermieters (confirmación de mudanza por parte de les arrendataries). Es muy importante señalar que el contrato de arriendo no sustituye esta confirmación, ya que es obligación del propietarie, o inquiline principal que tiene a su nombre el contrato, emitirla por escrito a les inquilines hasta dos semanas después de la mudanza.

Documentos necesarios para realizar el Anmeldung:

- Identificación (pasaporte)
- Formulario de solicitud (se encuentra como Anmeldeformular en la página web: <https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/>)
- Certificados (por ejemplo, de nacimiento o matrimonio; nominalmente se solicitan solo para el primer Anmeldung. Sin embargo, deben presentarse con cada cambio de registro para constatar y renovar la información)
- Confirmación de mudanza por parte del propietario o inquilino principal (Einzugsbestätigung des Wohnungsgebers/Vermieters)

Si bien pareciera que el Anmeldung no debería ser más que una formalidad, la situación puede ser problemática para los migrantes que recién llegan a la ciudad y no consiguen un alquiler a largo plazo con posibilidad de registro. Al buscar vivienda, verás que muchas habitaciones o pisos se arriendan temporalmente como subalquiler y no permiten al inquilino realizar el Anmeldung. Este se debe a que la regulación de Berlín considera que, si hay muchas personas registradas en una habitación, es un indicio de hacinamiento y penaliza a los propietarios. Por este motivo, les mismos muchas veces no quieren otorgar confirmaciones de mudanza a personas que solo estén de forma temporal en el piso. ¡Qué curioso!: En vez de resolver el problema del acceso a la vivienda, la ciudad genera otro problema que afecta fundamentalmente a los migrantes, impidiéndoles registrarse cuando aún no cuentan con una vivienda permanente. Otro motivo para que no sea posible registrarse es que se trate de un subalquiler no autorizado por el propietario y el inquilino principal no quiera informarlo.

Migrantes con Pasaporte europeo tienen la posibilidad de abrir una cuenta bancaria sin Anmeldung. Para más información establecer contacto con diewille@jsd.de

Entonces: ¿qué hacer?
En Ciudad Migrante nos organizamos para alertar sobre esta problemática, brindar información y construir herramientas de manera colectiva con el fin de lograr una reforma de la ley de registro, evitando así que el mercado inmobiliario controle nuestras vidas y nuestra libertad de habitar la ciudad



En paralelo, seguimos construyendo redes para poder apoyarnos en la búsqueda de vivienda y para acceder a información confiable. Con base en la experiencia reunida, tenemos algunos consejos en la búsqueda de Anmeldung: por ejemplo, es útil tener en cuenta que en el marco de un subalquiler sí se puede realizar un Anmeldung y este lo puede autorizar el inquilino principal (Hauptmieter:in). Sobre todo, si se trata de un piso que no es muy pequeño, no debería ser un problema. Si bien el Estado puede penalizar a los propietarios que estén “sobrepoblando” sus viviendas, no existe una definición clara de cuántas personas se pueden registrar por metro cuadrado y esto no pareciera ser algo que suceda muy habitualmente (de hecho, ninguna de las personas que pasamos por el taller o de quienes consultamos se han enterado de que esto suceda).



4.2.23 Manifestación Carnaval por la expropiación. Foto: Nati Parra



La Anmeldung

“La Anmeldung” es la primera de tres ilustraciones conceptuales realizadas en colaboración con Victoria Rodríguez. La mayoría de lxs migrantes en Berlín enfrenta la imposibilidad de empadronarse [*sich anmelden*] en el domicilio donde efectivamente vive. Este impedimento representa para ellxs el punto de inicio de un círculo vicioso que obstaculiza otros aspectos fundamentales de la vida en la ciudad: sin Anmeldung no existe acceso al seguro médico, una cuenta bancaria, una identidad fiscal y a otra gran cantidad de bienes y servicios urbanos fundamentales

Arte: mvictoria.rodriguez [ig]



Para más información sobre cómo hacer el Anmeldung y otros tips migrantes te recomendamos el sitio de Oficina Precaria Berlín y este capítulo del duo drag Midragntas, que te va a dar una mirada queer sobre la migración.

Parte II.

Herramientas para navegar y resistir en la ciudad mercantilizada



CAPITULO III

Aterrizar en Berlín: conceptos básicos para entender el mercado inmobiliario en esta ciudad

El momento de llegar e instalarse en Berlín puede traer consigo muchos desafíos, confusión y frustraciones. Por suerte, hay muchos otros migrantes que han atravesado lo mismo y mediante las redes y la solidaridad nos podemos acompañar y ayudar en esta etapa. En este capítulo introducimos algunos conceptos claves para tener en cuenta a la hora de aterrizar en esta ciudad.

Tipos de contrato de vivienda

Luego de haber encontrado un piso o habitación, es fundamental saber qué tipo de contrato podemos obtener en esta propiedad. Las leyes que regulan los alquileres en Alemania ofrecen una serie de garantías a los inquilines que, en términos de comparación con otros países, son bastante favorables (por ejemplo, la mayoría de los contratos son por tiempo indefinido y los aumentos del precio de la renta están fuertemente regulados). Pero es muy importante asegurarnos de que estas garantías estén reflejadas en el contrato de alquiler que firmamos. Existen distintos tipos de contratos de arriendo que se diferencian por dos criterios principales: a) si se trata de un contrato de arriendo principal, establecido directamente con el propietario de la vivienda, o de un subalquiler; y b) si es un contrato por tiempo indeterminado o determinado.

Según la duración de su validez:

Contrato ilimitado (unbefristeter Vertrag): el arriendo de vivienda solamente puede ser terminado en tanto le inquilino renuncia a él o en tanto el propietario pueda demostrar que le inquilino ha incumplido de forma grave el contrato (ver más adelante cuáles pueden ser algunas de estas razones – también en el capítulo 8 Qué hacer si... me quieren desalojar de mi vivienda).

Contrato limitado (befristeter Vertrag/ Zeitmietvertrag): el arriendo tiene un tiempo de duración limitado, es decir, una fecha en la que hay que desocupar la vivienda. La ley de alquileres establece que los contratos solo pueden ser limitados en el tiempo si hay un motivo específico. De otra manera, los contratos limitados no son legales. Uno de los argumentos más frecuentes consiste en declarar que, luego del período de alquiler en cuestión, el propietario necesitará el piso para sí mismo o para su familia (*Eigenbedarf* – ¡Atención! Este motivo solo puede ser utilizado por propietarios individuales, nunca por empresas. Más info en el Capítulo 8). En otras ocasiones, los propietarios argumentan que la demolición (*Abriss*) o reformas mayores del edificio (*Modernisierung*) están planificadas para luego del período del arriendo (¡Atención! – las reformas menores o estéticas – *Schönheitsreparaturen* – no son motivo suficiente para limitar el tiempo del contrato).

Según con quién se establezca el contrato:

- **Contrato de arriendo principal (Hauptmietvertrag):**

este contrato se establece entre el propietario de la vivienda, sea una empresa inmobiliaria (Hausverwaltung) o un propietario individual, y una o varias personas. Este contrato es el que regula las condiciones en las que se arrienda la vivienda, como la duración, el precio, si hay aumentos pautados de la renta o no (ver 3.5: cómo se compone la renta de un piso), la forma de pago, el monto del depósito para la garantía (Kaution).

- **Subarriendo (Untermiete):**

este contrato se establece entre el arrendatario principal (Hauptmieter:in) y otras personas que también vivan en la vivienda (Untermieter:innen). Un escenario muy habitual en Berlín consiste en un arrendatario principal que subarrienda habitaciones a otras personas con las que conforma un piso compartido (Wohngemeinschaft – WG). En este contrato, se deberían extender las condiciones establecidas en el contrato principal a los subarrendatarios (aunque no siempre sucede: ver más abajo “Los problemas del subarriendo”).

- **Arriendo temporal (Zwischenmiete):**

este contrato es un subtipo del contrato de subarriendo pero con un tiempo de duración determinado. Sucede sobre todo cuando, por ejemplo, una persona se va de la ciudad por un tiempo determinado y en ese tiempo subarrienda su piso o habitación.

La WG (Wohngemeinschaft)

Otra palabra que les migrantes comenzamos a escuchar cuando llegamos a Berlín es “ve-gué” (por cómo se pronuncian las letras “W” y “G” en alemán) y se refiere a un piso habitado por personas que no están relacionadas familiarmente, pero que comparten espacios comunes como baño y cocina. Las WGs surgieron y se popularizaron en Alemania a mediados del siglo XIX como una reacción al aumento de los precios de la vida urbana e industrial, que impedía a personas de bajos ingresos vivir solas o en pareja. Por otro lado, representan una elección de vida colectiva que, en algunos casos, está relacionada con una búsqueda de formas de habitar alternativas a las de la familia nuclear. Hoy en día, su significado sigue siendo contradictorio: observamos que la WG es una de las redes de cuidado fundamentales dentro de la sociedad alemana, e incluso para muchas una elección de forma de vida colectiva, que va más allá de la posibilidad o no de pagar una renta. Sin embargo, la alta demanda de WGs dificulta el acceso a vivienda para familias con bajos ingresos (es decir donde solo uno o dos adultos deben afrontar el pago de la renta de un piso con espacio para uno o más niños) ya que el mercado inmobiliario les obliga a “competir” con grupos de varias personas adultas con más fuentes de ingresos.

Para muchas migrantes, el proceso de búsqueda de habitación en una WG es una experiencia novedosa (sobre todo si venimos de territorios en los que no se encuentra tan difundida la costumbre de vivir en pisos compartidos) que también puede tener momentos desagradables: por ejemplo, es habitual que en las WGs se organice una suerte de audición en el momento de unirse un nuevo cohabitante, en la que se invita a muchas candidatas a la vez para ver cuál genera la mejor impresión. También es habitual que las WGs solo acepten a personas de una misma identidad (por ejemplo: solo mujeres, solo personas queer, etc.) o que compartan hábitos o formas de vida (por ejemplo: solo alimentación vegetariana o vegana).

Potencialidades y problemas del subarriendo

Si bien la WG tiene muchos aspectos positivos como forma de vida en la ciudad, la amplia difusión del subarriendo tiene problemas estructurales. Es decir, una cosa es elegir vivir con otros, y otra es que el mercado solo permita vivir subarrendando porque no es posible acceder a un contrato propio.

Por un lado, está el problema ya mencionado de que, en muchos casos, las habitaciones en subarriendo no permiten realizar el Anmeldung. Así, observamos que muchos migrantes solo logran obtener contratos de subarriendo temporario (Zwischenmiete) durante mucho tiempo, no logrando tener un espacio propio y una estabilidad en su situación habitacional. Por otro lado, hemos observado situaciones de abuso de poder por parte de los arrendatarios principales. En algunos casos, los arrendatarios principales subalquilan habitaciones por un precio mayor al que estas tienen en el contrato original, aplican aumentos cuando no corresponde, o se atribuyen el derecho de terminar el contrato por motivos que no están pautados. Estas situaciones se dan de forma más frecuente en el caso de subarriendo sin que haya un contrato escrito. Por este motivo, cuando nos encontramos en la situación de subarrendar, es importante exigir no sólo un contrato que estipule los plazos y términos de nuestra convivencia, sino, además, conocer las condiciones del contrato de arriendo original (Hauptmietvertrag).

Vale la pena mencionar que, si bien es fuente de muchos problemas, el subarriendo también se utiliza a veces de forma solidaria para evitar el aumento del precio de un piso. Al momento de finalizar un contrato de alquiler y establecer uno nuevo, por lo general, el precio suele aumentar hasta alcanzar el valor actual del mercado. Es asimismo la ocasión que los propietarios aprovechan para realizar modernizaciones y así poder subir aún más el precio. Por este motivo, algunas personas que se mudan deciden no rescindir el contrato y subalquilar el piso a precios muy bajos, que serían prácticamente imposibles encontrar actualmente.



Informaciones importantes sobre el derecho arrendatario alemán (en alemán) – Berliner Mieterverein.

¿Cómo se compone la renta de un piso?

El valor total a pagar por un piso o habitación tiene distintos componentes. Es importante conocer esta composición para poder entender si, en caso de haber algún aumento, este es legítimo o no

Renta básica o "fría" (Kaltmiete): es el monto correspondiente al alquiler se paga al propietario sin incluir costos de servicios, como la calefacción – por eso renta fría.

Costo de los servicios (Nebenkosten): incluye el pago de costos contratados por el propietario como la calefacción, el uso del agua, los gastos comunes del edificio como limpieza de espacios comunes y recolección de basura, el pago a la persona encargada de mantenimiento del edificio (Hausmeister:in) y seguros del edificio. Atención: no todos los servicios están incluidos, algunos deben ser contratados y pagados aparte por les arrendataries, como, por ejemplo, la electricidad, el gas e internet.

Renta "caliente" (Warmmiete): es la suma de la renta básica y el costo de los servicios.

CAPITULO IV

Búsqueda de vivienda

A la hora de comenzar a buscar vivienda en Berlín, lo primero que debemos hacer es evaluar si aspiramos a una vivienda en calidad de arrendatarios principales, un subalquiler, o ambas opciones, ya que el proceso de búsqueda y los documentos necesarios son distintos en cada caso. También es importante saber si tenemos derecho a solicitar una habilitación para alquilar una vivienda en el sector de vivienda social (Wohnungsberechtigungsschein o WBS – ver Capítulo 5: Herramientas ofrecidas por el Estado).

Dónde encontrar información sobre pisos o habitaciones disponibles

Con base en nuestras experiencias observamos que, si cuentas con conocidos en Berlín, el método más efectivo para encontrar vivienda es compartir la búsqueda con ellos y a través de las redes sociales (Instagram, Telegram, WhatsApp, Facebook, etc). Existen diversos canales y plataformas donde se publican anuncios de pisos o habitaciones disponibles.

Para la búsqueda de piso propio (como arrendatario principal) las más comunes son:

■ Immobilienscout24.de

■ Immowelt.de

■ Ebay-kleinanzeigen.de

■ - Las páginas web de las inmobiliarias. En este link se encuentra una lista de las inmobiliarias en Berlín organizadas por barrio: <https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/hausverwaltung/>

En las mencionadas páginas se pueden encontrar anuncios tanto de inmobiliarias como de dueños privados. Sin embargo, el mercado de alquileres está mayormente en manos de grandes capitales y sus representantes. Las dos compañías más grandes son Deutsche Wohnen y Vonovia, las cuales funcionan como grandes marcadoras del precio en el mercado inmobiliario.

Para buscar pisos o habitaciones en subalquiler existen los siguientes canales:

Sitios web

- WG-Gesucht (habitación o piso entero)
- Ebay Kleinanzeigen (habitación o piso entero)
- WG Company (habitación)
- Immobilienscout (habitación o piso entero)
- Immonet (habitación o piso entero)
- Immowelt (habitación o piso entero)
- Housing Anywhere (habitación o piso entero)

Grupos de Facebook

- Synchronisity Nest Berlin - Long Term Only (habitación o piso entero)
- Berlin - Immobilien- WG Zimmer
- Wohnung - Mieter - Nachmieter (habitación o piso entero)
- Berlin Rooms, Flats, Housing, Roommates and Expats (habitación o piso entero)
- Wohnung in Berlin WG Zimmer (habitación)

Grupos de Telegram

- Long-term Wohnen [Bck Street FLINTAQ*] (habitación - sólo FLINTAQ)

¿Cómo es el proceso de solicitud y elección de un piso o habitación?

Los requisitos formales y los documentos solicitados por los propietarios para acceder a un piso son mucho mayores en el caso de un contrato de arriendo principal (Hauptmietvertrag).n el caso del subalquiler (Untermiete), los criterios de selección por parte de le arrendatarie principal suelen basarse en su propia preferencia, existiendo solo en algunos casos requisitos formales por parte de los propietarios para aceptar el subarriendo.

Solicitud de un piso como arrendatarie principal

Los requisitos por comprobar pueden variar dependiendo de si se trata de una inmobiliaria o de una propietarie particular. Sin embargo, podemos identificar algunos documentos que con seguridad van a ser requeridos:

Comprobante de ingresos: puede ser mediante un recibo de sueldo o contrato de trabajo. Suelen preferirse los contratos a término indefinido, ya que la mayoría de los contratos de alquiler también lo son. Pero también se aceptan contratos por tiempo definido. Un aspecto en el que se fijan las inmobiliarias es la relación entre el ingreso declarado y el costo del alquiler del inmueble. La mayoría requiere que el ingreso de le(s) arrendatarie(s) principal(es) sea alrededor al menos 3 veces mayor que la renta básica (Kaltmiete – ver Capítulo 3.5: Cómo se compone la renta de un piso)

SCHUFA: es un documento expedido por la empresa SCHUFA Holding AG. Es un comprobante del estatus de deuda que comprende cuentas bancarias, paypal, tarjetas de crédito. En principio, soporta qué tan buen acreedor se es. Este es uno de los documentos más requeridos en el proceso de selección de inquilines. Si bien se puede solicitar por adelantado y tener listo para la aplicación, a veces las inmobiliarias piden una autorización para solicitar el SCHUFA directamente.

Comprobante de libertad de deuda del alquiler actual (Mietschuldenfreiheitsbescheinigung): es un documento firmado por el propietario del piso en el que se reside que confirma que no se poseen deudas en el pago del alquiler. En muchos casos, se exige que este documento esté firmado por el propietario, aun cuando se es subarrendatario. Es decir no se acepta que lo firme el arrendatario principal, sino que este debe solicitar al propietario la firma del documento. Puesto que no tendremos este documento si es nuestro primer piso en Berlín, es uno de los obstáculos para acceder a un contrato principal al estar recién llegado a la ciudad.

Documento de identidad (Pasaporte): en general no se solicita o se controla si la persona tiene un permiso de residencia y por cuánto tiempo este dura, pero puede haber excepciones de propietarios que sí lo soliciten.

Otros requisitos que se pueden llegar a exigir son:

Seguro contra daños: a veces se pide un seguro contra daños para que, en caso de que se produjeran daños durante el alquiler del inmueble, su reposición o arreglo sean garantizados.

Garantía: La persona garante, o Bürgschaft, se pide en caso de que el inquilino no disponga de ingresos propios y otra persona (residente en Alemania) pueda aparecer como garante de que se pagará el alquiler. Esta práctica es habitual, sobre todo, en los pisos que se alquilan a estudiantes. No todos los pisos ofrecen la opción de contar con un garante en caso de no poder demostrar ingresos suficientes.

CV: en algunos casos se puede solicitar la entrega de un currículum donde se indiquen estudios, profesión, etc., aunque no es lo más habitual.

El proceso de selección tiene distintas fases y es en, la mayoría de los casos, tedioso. Primero, le aplicante solicita una visita al piso a través de la plataforma online donde está publicado el anuncio. Allí se suele escribir una carta de presentación (Selbstauskunft) que se adjunta para describir quiénes conforman el hogar y dejar una buena impresión y, en algunos casos, también ya enviar los documentos necesarios. Luego, se recibe una invitación a visitar el piso. En algunos casos, las visitas son abiertas, pero en otros casos la invitación ya consiste en una primera pre-selección por parte del propietario.

Luego de la visita, se envía una carpeta con todos los documentos necesarios (Bewerbugsmappe). Sobre esa base, el propietario toma una decisión teniendo en cuenta, sobre todo, la cantidad de ingresos, el tipo de trabajo y, no en menor medida, el origen de la persona aspirante. Para esta última, se trata de un proceso de extrema vulnerabilidad. En los dos últimos años, se han registrado alrededor de 395 casos de discriminación en este proceso.¹ Existe una institución llamada Berlin Vermietet Fair que brinda asesoría gratuita y en distintos idiomas para hacer frente a las violencias de tipo racista, sexista o clasista en el mercado inmobiliario.²

Aunque de modo mucho menos frecuente, el proceso de selección puede darse a veces de una manera más directa y menos frustrante. Se trata de aquellos casos en los cuales le arrendatarie que abandona el piso está encargade de proponer una persona para continuar con el contrario (Nachmieter:in). Este proceso debe ser acordado con el propietario, quien a veces incluso solicita recomendaciones de parte de la persona que abandona el piso. En este caso, le arrendatarie realizará un anuncio de forma privada y seleccionará una candidate mediante sus propios criterios. De todas maneras, le propietario solicitará los documentos anunciados más arriba y podrá rechazar a le candidate elegide por le arrendatarie saliente. En muchos casos, le arrendatarie saliente puede imponer condiciones para recomendar a una nueva inquiline, como por ejemplo la compra de muebles (en muchos casos la cocina) que quedarán en el piso.

¹ <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/weiter-ein-problem-diskriminierung-auf-dem-wohnungsmarkt-li.303076>

² <https://fairmieten-fairwohnen.de/beratung/>

Subarriendo (Parte I)

El proceso de postulación y selección para el subarriendo es más sencillo, porque suele estar controlado por el arrendatario principal. Lo más habitual es que el arrendatario o bien busque entre sus conocidos o coloque un anuncio en alguna de las plataformas sociales o canales mencionados en el punto anterior y luego elija en función de sus preferencias personales. En los anuncios, se suele diferenciar si se busca una persona con la que compartir cotidianamente y desarrollar un vínculo de convivencia o si se prioriza que cada uno sea completamente autónomo y la convivencia se limite a cuestiones prácticas (a esto se lo llama WG de propósito - Zweck WG).

Cómo detectar posibles estafas?

Al intentar arrendar una vivienda antes de mudarnos a la ciudad, es necesario tener en cuenta que estamos en una situación vulnerable en la que debemos evitar posibles estafas. Esto no significa que no sea posible arrendar un piso o habitación sin estar en la ciudad, ya que hay muchas personas acostumbradas a realizar entrevistas por videollamada y coordinar todo el proceso de forma digital. De todas maneras, si conocemos a alguien en la ciudad, puede ser una buena idea pedirle que vaya a visitar el piso.

Para evitar estas situaciones, es recomendable que no se realice ningún pago antes de firmar el contrato y verificar la información que aparece en esta. En caso de tratarse de un subalquiler, se puede solicitar ver el contrato original y preguntar quién es el propietario de la vivienda.

En base a nuestras experiencias y la información que circula en foros, identificamos algunos indicadores que pueden ser una señal de una posible estafa:

El pedido de un pago por adelantado previo a la firma del contrato y la entrega de llaves: Existen estafas donde quien muestra el piso a subalquilar no es le inquilino principal, sino alguien que trabaja ocasionalmente en el departamento, o lo tiene alquilado a su vez por Airbnb o alguna otra plataforma verificada. Luego publican el aviso como subalquiler, muestran efectivamente el departamento y piden el pago por adelantado, para luego no aparecer más y no entregar nunca las llaves ni hacer el contrato. También conocemos casos de estafas donde se pide un pago por adelantado con el pretexto de que quien alquila el departamento no se encuentra en Berlín y se promete enviar las llaves por correo, cosa que después no ocurre.

Solicitud de un depósito en efectivo: El pago inicial habitualmente incluye un depósito extra (Kaution), que suele corresponderse con el monto de 1 o 2 meses de alquiler. Es fundamental generar una constancia o registro de ese pago. De esa manera nos prevenimos no sólo ante eventuales estafas por pisos que no existen, sino, además, de conflictos con propietarios o personas que subalquilan y al final del contrato no quieren devolvernos nuestro dinero.

Además de estas modalidades de estafa, el hecho de que el precio sea muy bajo para la zona y tamaño del piso o de que la persona que arrienda sea quien contacte activamente a quien está buscando a través de alguna plataforma (habitualmente Facebook) pueden ser signos de alarma, aunque no se puede afirmar que siempre sean estafas.

CAPITULO V

Nuestros derechos como inquilines



¿Qué debe contener un contrato de arriendo o subarriendo?

Luego de que la búsqueda de piso o habitación haya sido exitosa y hayamos encontrado una vivienda, es momento de pensar en el contrato de arriendo. En Alemania tienen validez tanto los contratos escritos como los orales (mundliche Vertrag). Si bien un contrato escrito es lo más común y lo que más nos facilita ejercer nuestros derechos, la existencia del contrato oral significa que aun sin un contrato escrito también tenemos derechos. En este caso recomendamos siempre hacerse asesorar por abogados o consultorías para saber cómo proceder (más info en capítulo 8). A veces las inmobiliarias piden una autorización para solicitar el SCHUFA directamente.

■ **Nombres completos y dirección de residencia** de las partes que firman el contrato, sea de arriendo principal (Hauptmiete) o de subarriendo (Untermiete)

■ **Descripción exacta del apartamento** (dirección, piso) inicio y (en caso de ser por tiempo determinado) fin del periodo de renta.

■ Precio de la renta básica fría (Kaltmiete)

■ **Pago anticipado de los costos adicionales (Nebenkosten)** – en algunos casos, los contratos de subarriendo solo incluyen un monto total de la renta.

■ **Cantidad de metros del espacio rentado** (total del piso o de la habitación arrendada)

■ **Cuántas llaves fueron otorgadas.**

■ **Suma exacta del depósito (Kaution)**

■ **En caso de subarriendo: reglas del hogar** (por ejemplo, si se permite fumar, hospedar visitas o tener mascotas)

■ En caso de que se trate de un contrato de arriendo indexado (Indexmietvertrag) que fija aumentos de la renta básica, el **monto y fecha en la que se realizará este aumento.**

■ En algunos casos se explicita el permiso de subarrendar el piso de forma total o parcial

Es crucial que estos elementos formen parte de tu contrato, pues sólo con base en estos podrás refutar desalojos o cobros injustificados. En el caso de un arriendo principal, el contrato será provisto por la administración o le dueño. En el caso de un subarriendo, este deberá ser provisto por alguna de las partes (arrendatarie principal o subarrendatarie) y es común recurrir a ejemplos que se encuentran en internet. Por ejemplo aquí:

<https://www.settle-in-berlin.com/wp-content/uploads/2021/11/Untermietvertrag-Muster.pdf>

El subarriendo (Parte II)

La ley de alquileres en Berlín reconoce el derecho a subarrendar una parte o el total del piso arrendado. No cualquier uso del espacio arrendado constituye un subarriendo: la convivencia con parejas casadas, hijos o xadres no requiere de un permiso para subarrendar, así como tampoco constituye subarriendo recibir visitas por hasta 8 semanas. El subarriendo implica distintas reglas si se trata de un subarriendo del total del piso o si se trata de una parte (por ejemplo una o más habitaciones, sin que le arrendatarie principal deje de habitar en el piso). El arriendo del piso completo requiere de un permiso explícito de le propietarie, este puede estar incluido en el contrato de alquiler o ser solicitado especialmente (el documento se llama Erlaubnis zur Untermietung). En caso de subarrendar una parte del piso, existe el derecho en tanto sea por motivos personales (por ejemplo convivir con amigos, con una persona que colabora con el cuidado de niños, con una persona conocida o no luego de una separación) y no con el fin de obtener un rédito económico por el subarriendo. Asimismo, el subarriendo debería ser por el mismo precio del proporcional del arriendo original, solo pudiendo aumentarse un 20% en caso de tratarse de una habitación amueblada en concepto de uso del mobiliario.



Muchas veces las WG se conforman sobre contratos de subarriendo. Esto sucede cuando uno o más de los integrantes de la WG o bien ha sido elegida como arrendatarie principal al momento de conformar la WG o bien ha firmado un contrato individual con un permiso explícito de conformar una WG por parte del propietario. En este caso, si hay un cambio en la persona que habita como subarrendataria, no es necesario pedir ningún permiso, sino únicamente informar el nombre de la persona que se muda a la vivienda. También es posible que todos los integrantes de la WG sean arrendataries principales. En este caso, todos figuran en el contrato, solo pueden renunciar a él todos juntos y también son todos responsables por el pago de la renta.

Más info sobre aspectos legales del subarriendo,
WGs y un formulario para solicitar permiso de
subalquier (en alemán)



Terminación del contrato

Para dar por terminado un contrato indefinido o antes de la fecha de fin determinada, le arrendatarie no necesita ningún motivo en particular, mientras que sí lo necesitan le propietarie o le arrendatarie principal en caso de tratarse de un subarriendo. Lo que se debe tener en cuenta son los plazos temporales para finalizar un contrato [*Kündigungsfrieten*], que suelen estar fijados en el contrato y habitualmente son de tres meses. Esto significa que, desde el momento que se informa la renuncia del contrato (para ser válida legalmente debe ser por escrito) hasta que se cumple ese período, se debe seguir pagando la renta para no incurrir en deudas.

El propietario de la vivienda solo puede rescindir un contrato de arriendo si puede demostrar alguna de las causas que la ley reconoce como motivos válidos:

Uso propio por le propietarie o un integrante de la familia [*Eigenbedarf*]: Este motivo solo puede ser usado por propietarios individuales (personas físicas) y no por inmobiliarias (personas jurídicas). Muchas veces se usa de forma injustificada como motivo para expulsar a les inquilines, es decir, no existe una necesidad real, por ejemplo en el caso de propietarios que tienen muchas propiedades, incluso algunas de ellas sin arrendar, a dónde podría mudarse su familiar. (Más info en capítulo 8)

Si le inquiline incumple el contrato: Por ejemplo, no paga la renta o lo hace con mucho retraso durante un largo período de tiempo.



Es importante tener en cuenta que, **aún en caso de haber recibido un anuncio de terminación del contrato por parte del propietario, esto no significa que sí o sí te tengas que mudar.** Por un lado, es necesario comprobar que el propietario tiene motivos suficientes, y por otro, existen causas que pueden impedir que se ejecute la terminación del contrato. Por ejemplo, ser de edad mayor, que haya una persona embarazada o enferma, o estar cerca de la fecha de un examen. En estos casos es necesario hacerse asesorar para averiguar de qué manera se puede apelar la finalización del contrato.

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-24-kuendigung-durch-vermieter-wann-duerfen-vermieter-kuendigen-welche-schutzrechte-haben-mieter.htm>

En el caso del subarriendo, una de las cuestiones más complicadas a la hora de subarrendar suele ser el estado en el que se deja la habitación, ya que el contrato de subarriendo implica un compromiso a cuidar el espacio y los objetos, que sin embargo es difícil de demostrar. Debido a la informalidad del subarriendo, es difícil determinar qué específicamente cuenta como daños. Si el apartamento viene amueblado, sólo eres responsable de piezas explícitamente estipuladas en el contrato como parte del subarriendo. Si se trata de daños al inmueble, estos son legalmente responsabilidad de le inquilino principal.

CAPITULO VI

Herramientas ofrecidas por el estado

La vivienda social en Berlin y el Wohnberechtigungsschein (WBS)

En Berlín, los precios de los alquileres suelen no corresponderse con los ingresos de un gran número de sus habitantes. Esto sobre todo en el caso de migrantes, lo cual les lleva en muchas ocasiones a aceptar puestos de trabajo precarizados . En Alemania existe una ley de promoción de la vivienda social (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG), que fue sancionada con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a personas con ingresos que no superan determinados montos anuales.

Según datos publicados a comienzos de 2023, existen en Berlín aproximadamente 89.000 pisos destinados a vivienda social, los cuales se arriendan por un precio menor al promedio en el mercado. Este número es absolutamente insuficiente, dado que aproximadamente un millón de personas o grupos de convivencia cumplen los requisitos para acceder a la vivienda social.

El número de viviendas sociales se encuentra en descenso permanente. En 2017, había 100.000 pisos para vivienda social, mientras que en 1990 eran 590.000. La reducción de este número tiene que ver con muchos factores, entre los cuales se destaca la concepción estructural del sistema de promoción de la vivienda social. Este sistema implica que el estado financia parcialmente la construcción de viviendas que se destinarán al segmento de la vivienda social por un período de 20 a 30 años. Luego de ese período, pasan al mercado tradicional. Es muy habitual que, al cumplirse este período, los propietarios intenten por diversos medios expulsar a sus arrendatarios para poder alquilarlos por precios mucho mayores. Los gobiernos de Berlín dicen promover la ampliación de la vivienda social mediante la construcción de nuevos pisos, pero cada año las viviendas que ingresan al sistema no superan a las que salen.

Para acceder a una vivienda social es necesario contar con un certificado denominado **WBS (Wohnberechtigungsschein)**.

¿Quiénes pueden acceder al WBS?

- Madres/padres solteros.
- Personas con capacidades diferentes.
- Personas con bajos ingresos.

En algunas ocasiones también:

- Personas que estén realizando una formación profesional (Ausbildung).
- Estudiantes que reciban BAföG (ayuda financiera estatal para realizar estudios universitarios).

Los requisitos para acceder a una vivienda social son los siguientes:

- Ser miembro de la Unión Europea o tener un permiso de residencia válido para Alemania durante al menos un año.
- Ser mayor de edad (existen excepciones).

Para solicitar el WBS, le aplicante debe enviar los documentos requeridos a la oficina de vivienda (Wohnungsamt) del distrito en el que esté registrade. Es posible realizar esto en persona, vía carta o en algunos casos enviarlos por mail (en cuyo caso recomendamos revisar las formas de envío aceptadas en la página web con ayuda de alguien que hable alemán, para asegurarse de que sean recibidos).

Es posible solicitar el WBS para una o más personas si están relacionadas entre sí por parentesco, matrimonio o unión civil. No se puede solicitar un WBS para más personas con el propósito de conformar un piso compartido (WG) ni hacerlo combinando certificados individuales.

Es importante destacar que el WBS sólo es válido por una duración de 12 meses y de manera exclusiva en el estado donde fue emitido. Una vez presentados todos los documentos, la emisión del WBS tarda por lo habitual aproximadamente 4 semanas.

Los documentos necesarios para la postulación son:

- Documentos de identidad: pasaporte de la Unión Europea u otro tipo de pasaporte y el permiso de residencia/visa.
- Formulario Bau Wohn 502, disponible en la página oficial de Berlín (al final de este capítulo dejamos los QR con todos los links pertinentes).
- Declaración de ingresos.

En caso de corresponder, copia de:

- Acta de nacimiento de hijos.
- Certificado de casamiento.
- Acta de unión civil.
- Prueba de estado civil, en caso de no ser soltere, ni casade (certificado de divorcio, acta de defunción)
- Reconocimiento de paternidad/maternidad en caso de hijo en común y compartir custodia.
- Certificado de discapacidad.
- Certificado de maternidad (cuando hay un embarazo en curso).

Además de estos documentos obligatorios, es posible que durante el proceso se soliciten documentos adicionales.

Es importante tener en mente que los ingresos máximos de quienes solicitan el certificado de vivienda pueden variar a lo largo de los años y del estado federal. Para Berlín, en el 2022, los límites de ingresos por año para tramitar el WBS son los siguientes (considerando la suma de los ingresos de las personas adultas que habitarán la vivienda):

- Vivienda para una persona: 16.800€
- Vivienda para dos personas: 25.200€
- Cada persona adicional: + 5.740€
- Cada niño en el hogar: + 700€

El número de habitaciones y metros cuadrados (m²) que puede tener la vivienda está determinado en el WBS (en general equivale a una habitación por persona). No es posible solicitar una más grande.

Los metros cuadrados de la vivienda también están determinados en el WBS según la cantidad de habitantes en el hogar, pudiendo excederse hasta 5m²:

- Vivienda para una persona: 50m²
- Vivienda para dos personas: 65m²
- Vivienda para tres personas: 80m²
- Vivienda para cuatro personas: 95m²
- Vivienda para cinco personas: 110m²
- Cada persona adicional: + 15m²

A diferencia del diseño de edificios antiguos [*Altbau*], aquel de los edificios que se han construido en los últimos años [*Neubau*] cuenta habitualmente con una cocina y sala integradas [*Wohnküche*]. Esto es problemático para el WBS, ya que la cocina-sala cuenta como una de las habitaciones permitidas. Esto significa que si, por ejemplo, una persona adulta y una niña buscan vivienda con WBS, en los pisos con este diseño podrán acceder a uno que tenga una cocina-sala y una habitación, lo cual implica que una persona dormirá en la habitación que contiene la cocina, que debería ser un espacio común y separado del espacio privado.

Lxs compis de Oficina Precaria han hecho un excelente trabajo de asesoría on line que explica, en español y punto por punto, los pasos necesario para tramitar el WBS:



Ayuda financiera para el pago de alquiler (Wohngeld)

Otra forma de ayuda económica que brinda el estado es el Wohngeld: un beneficio económico para el pago de la renta para personas de bajos ingresos.

La posibilidad de acceder a esta ayuda, así como el monto correspondiente, dependen de varios factores, incluyendo tu ingreso, el monto de la renta, las personas con las que vivas y sus ingresos. En la página web de la ciudad de Berlín existe un sistema que permite calcular cuánto Wohngeld te correspondería (por supuesto, solo está en alemán):

<https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml>. En el caso de estar alquilando una habitación o un departamento, es posible postular al Wohngeld para ayudar a pagar tanto el alquiler de la renta como el costo de los servicios [*Mietzuschuss*]. A la hora de solicitar el beneficio, debes acudir al Wohnungsamt (oficina de vivienda) perteneciente al distrito de residencia. Se puede hacer presencialmente, mandando una carta (recomendamos que sea certificada, es decir, *Einschreiben Einwurf*) o por internet.

Siempre y cuando se cumplan los requisitos de elegibilidad, losl beneficios de vivienda y de subsidio del alquiler se otorgarán a partir del mes en que la autoridad responsable recibe la solicitud. Generalmente, el beneficio se concede por 12 meses; en caso de querer prolongarlo, se deberá presentar una nueva solicitud (solicitud de pago continuo o *Weiterleistungsantrag*)

Requisitos para acceder al Wohngeld

- Estar registrade en la dirección del piso/habitación para la cual se solicita la ayuda social.
- Ser parte del pago de la renta: como arrendatario principal, subarrendatarie o integrante de una vivienda cooperativa.
- No estar recibiendo un beneficio social que incluya el pago de la vivienda (por ejemplo: seguro de desempleo, asistencia del costo de vida, seguro básico de beneficios por la edad, asistencia por lesiones).
- No estar recibiendo una ayuda estudiantil (al menos que ésta sea a modo de préstamo), por ejemplo BAföG.

Documentos solicitados para la postulación

- Formulario para la postulación online (en caso de elegir esta opción)
- Formulario para la postulación por correo.
- Contrato de alquiler (copia)
- Documentación de respaldo en caso de que haya habido un cambio en la renta que no se refleje en el contrato (por ejemplo mediante una carta del propietario)
Prueba de pago del alquiler de los últimos tres meses.
- Prueba de registro (Anmeldung)
- Prueba de derecho a residencia (pasaporte, visa, lo que corresponda)
- Comprobante de ingresos de todes les miembros del hogar.
- Declaración de cuidado infantil compartido (si aplica)

En la página web de Oficina Precaria encontrarás más información sobre cómo calcular el posible monto de ayuda otorgado, así como la traducción de los formularios al español: www.oficinaprecariaberlin.org/ayudas-sociales/wohngeld/

CAPITULO VII

Formas alternativas de acceso a la vivienda

Las cooperativas de construcción de vivienda [*Wohnungsbaugenossenschaften*]

Surgidas a fines del siglo XIX como una respuesta a la emergencia habitacional, las cooperativas de vivienda en Alemania se conformaron como sociedades de construcción con un horizonte social. Algunas de las cooperativas existentes hoy en día han persistido desde aquel período o desde las primeras décadas del siglo XX,.

En Berlín hay 80 casas cooperativas con un total de 186.000 departamentos (según datos de 2018), lo cual conforma el 11% del total de las viviendas en alquiler en la ciudad. La asociación Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, integrada por 28 cooperativas, las define como empresas con responsabilidad social. Esto significa que ofrecen condiciones justas a sus integrantes, precios menores que los del mercado privado y la garantía de no ser desalojados para uso del propietario [*Eigenbedarf*]. A la vez, estas cooperativas evitan especular con la renta; al contrario utilizan lo generado para reinvertirlo en las viviendas. Además de ofrecer viviendas, las cooperativas se caracterizan por ofrecer diversos servicios a sus integrantes y fomentar espacios de encuentro y solidaridad.

Para ser parte de una cooperativa de vivienda es necesario adquirir acciones de esta. Generalmente el consejo directivo [*Vorstand*] de la cooperativa decide cómo y a quién asignarlas. Algunas cooperativas piden, además, el pago de un precio para ingresar. Dado que se trata de una forma de propiedad colectiva, los integrantes no son dueños de un piso en concreto sino de una porción del conjunto de la cooperativa. Esto implica que los integrantes pagan un monto mensual por su uso (en promedio más bajo que el de un alquiler en el mercado privado) y tienen la posibilidad de mudarse a otro piso dentro de ésta en caso de que por un cambio en la situación de vida se requiera de más o menos espacio. Cuando un integrante de la cooperativa se muda fuera de esta, entrega sus acciones a cambio de un reembolso (el pago para ingresar no es reembolsable). Dado que la demanda es mayor que las unidades disponibles, los tiempos de espera pueden ser prolongados. La asociación *Wohnungsbaugenossenschaft* Berlín informa en su página web que cada año existen aproximadamente 5.000 pisos nuevos para asignar, de los cuales la mitad se ofrece a nuevos integrantes de las cooperativas.

Las cooperativas se caracterizan por la participación de sus integrantes en la toma de decisiones respecto de la cooperativa. Los niveles de apertura de las decisiones son, sin embargo, diversos en las distintas empresas. En algunas, determinados integrantes conforman la dirección de la cooperativa y toman decisiones centrales, mientras que en otras el involucramiento es poco frecuente y sólo aplica para asuntos menos cruciales.

El rol de las cooperativas en la discusión política en torno del problema de la vivienda en Berlín parece ser contradictorio. Si bien es cierto que su carácter de propiedad colectiva pareciera mostrar posibles alternativas a la vivienda como mercancía (pues ha logrado ofrecer a sus integrantes un precio de alquiler por debajo del promedio del mercado), esto no significa que las cooperativas resulten automáticamente en formas solidarias de hábitat o que apoyen políticas para dar salidas a la escasez de vivienda digna a precios accesibles.

Es así que un sector importante de las cooperativas (la asociación Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, con más de 100.000 pisos y 170.000 integrantes) se opuso firme y activamente a las dos iniciativas que en los últimos años más cerca han estado de ofrecer mejoras concretas a la problemática de la vivienda en Berlín: la regulación de los precios de las rentas por ley (Mietendeckel) en 2021 y la iniciativa de expropiación de las grandes inmobiliarias Deutsche Wohnen und Co. Enteignen (DWE). Los argumentos para oponerse están relacionados, por un lado, con el rechazo a una regulación de las cooperativas por parte del Estado; por otro, a que la reducción de los alquileres, según argumentan, podría disminuir la capacidad de las cooperativas de seguir invirtiendo en la construcción de más viviendas. Respecto a DWE, se argumentó que, si bien la iniciativa no tenía ese propósito, una expropiación de los propietarios de más de 3.000 viviendas podría afectar también a las cooperativas.

Por otro lado, existen iniciativas que ven en las cooperativas de construcción un gran potencial para políticas transformadoras de la ciudad y el hábitat. Dichas iniciativas buscan movilizar a sus integrantes y activar sus capacidades políticas. La iniciativa "Cooperativas desde abajo" (Initiative Genossenschaften von Unten) apuesta por una transformación de las cooperativas que fortalezca los procedimientos democráticos y los derechos de inquilines frente al desarrollo capitalista que han asumido muchas cooperativas. También la red "Die Genosschafter*innen" (les cooperativistas) se propone el conectar a integrantes de cooperativas para recuperar las ideas de autogestión y solidaridad que estuvieron presentes en el inicio de la historia de las Genossenschaften.

<https://www.genosschafter-innen.de>
<http://www.genossenschaft-von-unten.eu/>

Casas autogestionadas [*Hausprojekte*]

Los *Hausprojekte* o *Wohprojekte* son casas de renta que funcionan de acuerdo a los principios de la autogestión, la comunidad, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Esto puede significar cosas muy distintas en cada uno de los casos, pero algunas de las características comunes de esos proyectos de vivienda alternativa son las siguientes: las decisiones se toman democráticamente en el seno de una asamblea que suele celebrarse una vez al mes; los insumos y las tareas cotidianas como limpieza, cocina y reparaciones suelen estar organizadas e incluso financiadas de manera colectiva; a pesar de que cada uno habita un cuarto particular, existen, por lo general, espacios compartidos que promueven la vida comunitaria entre los habitantes de la casa o que auspician proyectos y actividades de vinculación social con el resto del barrio.

La historia de los *Wohnprojekte* en Berlín se remonta a finales de la década del setenta. En aquel entonces, amplios sectores de la población se organizaron para incidir en varios procesos. Entre estos estaban frenar la demolición de las viejas casas de barrios obreros [*Altbauviertel*] e interrumpir la edificación de autopistas y grandes obras de infraestructura; esto con el fin de preservar el carácter público de determinados espacios característicos de la escena alternativa de la ciudad. Uno de los principales protagonistas de estas luchas durante la década de los ochenta fue el sector de la izquierda autonomista que, junto a estudiantes, desempleados y marginalizados, organizó un movimiento de ocupantes [*Hausbesetzerbewegung*]. Dicho movimiento logró controlar en aquel entonces más de 200 casas en el barrio de Kreuzberg, mientras que en Friedrichshagen llegó a controlar 130 casas después de la caída del muro. Las mujeres y disidencias sexo-genéricas escribieron un capítulo importante y frecuentemente olvidado de esa historia de lucha urbana. Esos sectores ensayaron diversos experimentos de vivienda anti patriarcales basados en la cooperación que se plasmaron en legendarias experiencias como las de Hexenhaus, Bülowstraße 55 y Tuntenhaus Forellenhof. Sin embargo, durante los años noventa se dio un cambio drástico. Mientras que la gran mayoría de los proyectos de vivienda autogestivos de Berlín era legalizada por el poder político o desalojada violentamente por la policía, el gobierno de la ciudad inició un amplio y sistemático proceso de venta de los lotes edificables y las viviendas sociales a inversores privados.

Frente a ese contexto de mercantilización creciente del espacio urbano, los Wohnprojekte emplearon distintas estrategias. La mayoría apeló a donaciones privadas, créditos y/o préstamos y aprovecharon las ofertas que el gobierno generó para legalizar la ocupación, mientras que en otros casos se compraron los edificios en cuestión. De esa manera, los Wohnprojekte aseguraron su permanencia en los domicilios. No obstante en la mayoría de los casos los esfuerzos administrativos y legales necesarios para llevar adelante los procesos de legalización y renovación de las casas resultaron en el desmantelamiento del poder político que el movimiento autonomista había conquistado a través de la lucha.

Mietshäuser Syndikat

Otra experiencia que surgió del movimiento de ocupaciones en Freiburg a comienzos de los noventa es la del Miethäuser Syndikat (sindicato de edificios en rental), la cual representa actualmente una posibilidad ejemplar para financiar nuevos proyectos de vivienda cooperativos. Es importante aclarar que en alemán, la palabra Syndikat no se acota estrictamente al mundo laboral, sino que se refiere de manera más general a una asociación, combinado o federación para defender intereses comunes. Frente a las amenazas que para muchos Wohnprojekte representan los desalojos o las ventas de las propiedades ocupadas a grandes consorcios, el Mietshäuser Syndikat (MHS) participa en el proceso de asesoramiento legal y asume incluso una parte del crédito necesario para comprar el inmueble. Todo el proceso de administración y gestión corre por cuenta de los vecinos que a tal efecto se organizan en una asociación civil (Verein). Sin embargo, la casa no se transforma en propiedad privada del MHS, ni de sus habitantes particulares, sino en patrimonio de una sociedad de responsabilidad limitada (GmbH) conformada por ambas partes. Gracias a que la capacidad de decisión está igualmente repartida entre el MHS y la asociación civil de los usuarios del inmueble, se asegura que la propiedad no pueda ser vendida en el futuro. Los pisos tampoco pueden ser heredados por sus habitantes. De esta manera, no sólo se garantiza un freno a la mercantilización de la vivienda, sino que además se asegura un precio del alquiler muy bajo y constante, a través de una parte del cual también se contribuye al financiamiento de nuevos proyectos cooperativos similares. Para junio del 2023 el MHS ha apoyado a un total de 186 Wohnprojekte. **Web: <https://www.syndikat.org/>**

Leerstand hab-ich-saath!

[¡Estoy hartx de propiedades vacías!]

pr

En diciembre de 2021, un grupo de personas en situaciones de calle, refugiadxs, migrantes, trabajadores sociales y activistas ocuparon un edificio vacante en la zona de Mitte en la calle Habersaathstraße 40-42-44-46-48. Como en tantos otros casos, la propiedad le pertenece a una gran empresa llamada Arcadia Estates que tenía el plan de demoler el edificio para construir un hotel de lujo.

Esta experiencia de ocupación ya típica dentro de la tradición de lucha berlinesa por el derecho a la ciudad resulta, a su vez, en un ejemplo profundamente innovador, pues a través de sus protagonistas se ilumina una de las realidades más crudas y raramente tematizadas en relación al problema de la mercantilización de la vivienda: la de las 10.000 personas en Berlín que viven en la calle y la de otras 30.000 que aún no cuentan con vivienda propia.¹ Según un informe de la radio de Brandenburgo, fueron desalojadas 1668 viviendas en el 2021, mientras que el año anterior durante el grave contexto de la pandemia fueron desalojadas 1267.² El 22% de las personas que son desalojadas no tienen otra alternativa que la de vivir en la calle, siendo así expuestas a las frías temperaturas invernales, la violencia y la criminalidad.³ Iniciativas como la ocupación de la Habersaathstraße ponen en evidencia que los desalojos y el desamparo de las personas sin techo son parte de una violencia estructural, a propósito de la cual grandes propiedades vacías como las que abundan en Berlín representan una solución política concreta.



1 https://strassegegenleerstand.de/?page_id=92

2 <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2022/12/zwangsräumungen-wohnungen-berlin-brandenburg-zahlen-2021-statistik.html>

3 https://strassegegenleerstand.de/?page_id=696

Cómo se accede a vivir en un Hausprojekt?

Para poder acceder a un piso de un Hausprojekt lo más recomendable es contactar a cada una y preguntar. Algunas tienen habitaciones disponibles temporales y otras son proyectos de largo plazo donde es más difícil conseguir cupo

“Das ist unser Haus!” [¡Esta es nuestra casa!]

Documental sobre el MHS con subtítulos en inglés:

<https://vimeo.com/193034732>

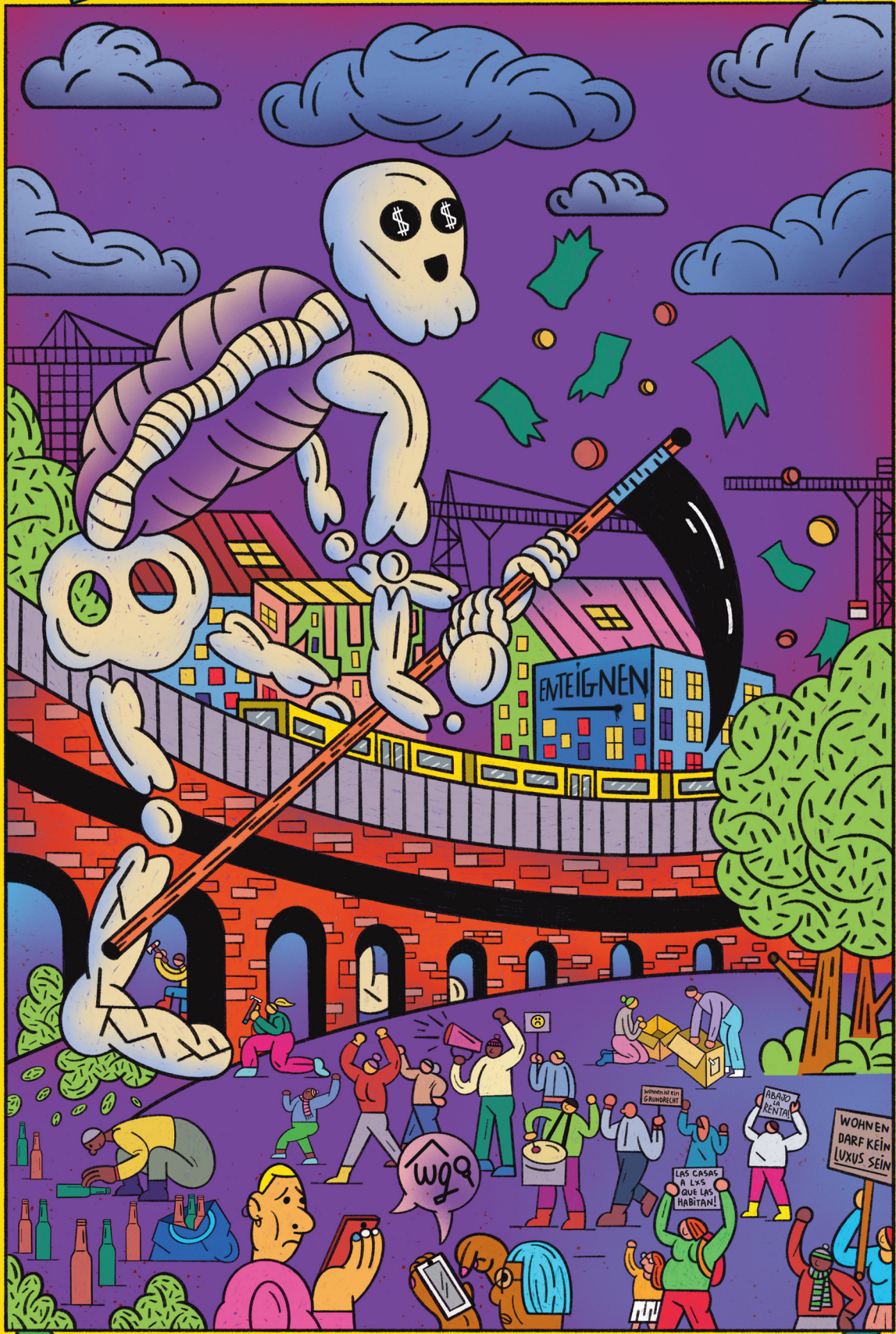
Berlin Sur-Süd: experiencias migrantes latinoamericanas de la ciudad, el mercado y la burocracia.

Todos los mapas son políticos. El colectivo Orangotango nos enseñó a utilizar la perspectiva de la cartografía crítica para entender y representar nuestra experiencia en el espacio urbano. El mapa en gran formato que encontrarás plegado entre las páginas de esta guía, es una expresión no sólo del poder que el mercado y la burocracia ejercen sobre nosotrxs, sino, también, de la forma en que resistimos imaginando una ciudad distinta. También puedes visualizarlo online a través del código qr

ORANGOTANGO







La Mercantilización de la Vivienda

La vivienda ha dejado de ser un derecho social orientado a la satisfacción de una necesidad humana fundamental -habitar-, para convertirse en mercancía, es decir, algo que se produce y vende en el mercado con el objetivo de aumentar las ganancias. El acceso a la vivienda como un bien exclusivo de aquellos que pueden pagarla, conduce a la desaparición de la diversidad urbana. El resultado es una segregación de lxs ciudadanxs en función de su capital económico y sociocultural

Arte: mvictoria.rodriguez [ig]

CAPITULO VIII

Qué hacer si...

Tengo problemas con le propietario de mi vivienda

En muchos casos nos encontramos con situaciones de abuso por parte de los propietarios de las viviendas que habitamos. Estas situaciones pueden incluir un aumento inesperado del precio del alquiler, el cobro de costos de energía excesivamente altos, el intento de terminar el contrato o cualquier otra medida que vaya en contra de nuestros derechos como arrendatarios. Para defendernos de estos abusos es necesario realizar procedimientos burocráticos o bien iniciar acciones legales. Si bien una alternativa es consultar a abogados para cada caso específico, esto puede tener un precio muy alto. Las asociaciones de arrendatarios (Mietervereine) tienen el propósito de representar los intereses de quienes alquilan y apoyarles a defender sus derechos. Estas asociaciones funcionan con un sistema de membresía, en el cual todos los integrantes tienen acceso a una serie de servicios de consultoría y al apoyo de abogados en caso de ser necesario.

Existen varios Mietervereine en Berlin. El más grande y antiguo es el Berliner Mieterverein, que cuenta con alrededor de 180.000 miembros. La membresía cuesta 9 euros al mes (con opción de precio reducido a 4,50 para quienes cuenten con ingresos bajos y 7,50 para miembros de una comunidad de al menos 10 pisos que estén asociados y cuenten con una persona de contacto). Los miembros pueden acceder a los siguientes servicios:

Asesoramiento [*Beratung*]: el Berliner Mieterverein ofrece consultas de forma presencial, telefónica o por correo electrónico. Si bien el foco principal se centra en cuestiones legales relacionadas a los derechos de les arrendataries, también se brinda información sobre otros temas como por ejemplo los costos de la energía, mediaciones en caso de conflictos con vecinos, información sobre cómo solicitar ayuda financiera para el alquiler, así como apoyo en el proceso de devolución de un piso luego de finalizado el contrato para evitar costos injustificados por parte del propietario (este servicio tiene costo)

Servicios jurídicos: en caso de iniciarse un proceso legal en el que se necesiten servicios de un abogado, los miembros del Mieterverein pueden hacer uso del seguro de protección jurídica [*Prozesskostenrechtsschutz*] que se incluye en la membresía. ¡Atención! Se puede acceder a este servicio luego de ser miembro durante 3 meses.

Además de los servicios que son exclusivos para los miembros de la asociación, el **Berliner Mieterverein tiene información sistematizada, confiable y exhaustiva sobre distintas temáticas.** Son las 200 hojas de información [*Infoblätter*] que tratan de distintos temas relevantes para cuestiones legales y reglamentarias de los alquileres: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblätter>

Actualmente, tanto los servicios como las hojas de información se encuentran sólo en alemán, pero se está en proceso de ampliar la oferta a otros idiomas, incluyendo el español. Si bien la mayoría de las asociaciones de arrendatarios tienen el foco en resolver problemáticas individuales a través de sus servicios, algunas se consideran una herramienta de incidencia política para defender el acceso a la vivienda como un derecho humano. Es así que se involucran en procesos de discusión sobre reformas en las leyes y otras cuestiones políticas que afectan a los arrendatarios. El Berliner Mieterverein, por ejemplo, apoya a la campaña Deutsche Wohnen und Co. enteignen por la expropiación y socialización de viviendas de grandes consorcios, siendo uno de los iniciadores del proyecto Kiezprojekt, que busca reforzar la organización de los arrendatarios y el desarrollo de alternativas a la crisis habitacional.

Sufro abusos por parte de quien me alquila el cuarto

No hay escasez de historias del tipo Jekyll & Hyde donde el arrendatario actúe con bondad al inicio, para luego cambiar repentinamente de actitud. En caso extremo de que se amenace con echarlo, es recomendable reducir la comunicación: procura comunicarte exclusivamente por escrito y no acuerdes nada por llamadas. En esos casos a muchos nos invade el miedo a la policía. Recuerda, es una cuestión de derecho civil, no penal, de manera que no pueden llamar a la policía para desalojarte.

Antes que nada, debes contactar a un abogado, no obstante, es útil tener lo siguiente en mente:

¡Todo por escrito! Si se te echa del apartamento antes de la fecha estipulada en el contrato de subarriendo, esto se puede hacer sólo si se te proporcionó un aviso escrito de 3 meses. Igualmente, sólo pueden echarte en base a una razón legítima, la cual debe ser dada igualmente por escrito.¹ ¡Ojo! Esto sólo es válido si tienes carta de consentimiento de le arrendadore, además de un contrato válido de renta.

Sin embargo, si se ha firmado un contrato temporal como suele suceder la mayoría de los casos, no existe tal protección. Aún menos, si la pieza ha sido rentada con muebles. En este caso sólo tienes derecho a una notificación de 2 semanas sin razón legítima.²

En caso de un incremento no consensuado del precio de la renta, puedes negarte en base al artículo 553 del código civil alemán, el cual estipula que dichos incrementos no pueden llevarse a cabo sin tu consentimiento por escrito.

Suele pasar que la gente subalquila sus apartamentos justo antes de que terminen sus contratos si es que ya hicieron un contrato en otro lugar. En estos casos, tienes derecho a ocupar el apartamento hasta el fin del contrato de le inquilino principal. Si le inquilino principal es echado, le subinquilino debe salir al mismo tiempo.

1 Según la sección 573 del código civil alemán: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p2268

2 Según la sección 549 del código civil alemán: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_549.html

Me quieren desalojar de mi vivienda

Muchas propietarias intentan desalojar a les arrendatarias de sus viviendas para poder aumentar los alquileres, sobre todo a quienes, por llevar mucho tiempo viviendo en el mismo lugar, pagan rentas más bajas que los precios actuales en el mercado. Las herramientas que usan los propietarios para justificar los desalojos son diversas, siendo las más habituales la acumulación de deudas por el no pago de la renta o el argumento de que le propietarie necesita el piso para uso propio o de su familia [*Eigenbedarf*].

Existen organizaciones en Berlín que apoyan a arrendatarias que están enfrentando amenazas de desalojo por parte de les propietarias. La iniciativa "Eigenbedarf kennt keine Kündigung (E3K)" (La necesidad propia no conoce renuncia) asesora y acompaña a quienes estén enfrentando un intento por parte del propietarie de su vivienda de rescindir el contrato argumentando uso propio. Este motivo es el principal que usan los propietarios individuales (es decir las personas que poseen propiedades a título personal y no como parte de un consorcio) para expulsar a sus arrendatarias.

El grupo E3K da una serie de consejos para enfrentar estas situaciones en sus flyers informativos (en alemán) (https://www.wem-gehoert-kreuzberg.de/images/E3K/PDF-Dateien/Flyer_bei_Eigenbedarfsk%C3%BCndigung.pdf)

Para solicitar acompañamiento del grupo, puedes contactarte con ellos a través de su dirección de correo electrónico: e3k@riseup.net.

E3K es una iniciativa de personas que han sufrido expulsiones por Eigenbedarf en el pasado y de arrendatarias solidarias surgido en el barrio de Kreuzberg. Han logrado frenar muchos intentos de expulsión.

Si estás siendo amenazado de un desalojo, puedes ponerte en contacto con ellos por mail a zwangsraeumungsverhindern@riseup.net o por teléfono a 0157 514 987 25 de lunes a jueves de 14 a 20hs. La iniciativa cuenta con la posibilidad de hacer consultas en inglés.

Consejos

Guardar calma y acudir a una consultoría legal para averiguar si el aviso de finalización del contrato (Kündigung) es válido legalmente, si hay una justificación legítima, si la propiedad pertenece a una propietarie individual (puede ser que haya sido vendido por un consorcio a propietaries individuales sin que les habitantes del piso hayan sido informades), si se menciona en el aviso el derecho a apelación, si la persona que supuestamente se va a mudar al departamento es mencionada y si su supuesto "interés propio" está justificado.

Contactarse con les vecines y con iniciativas de arrendataries

Realizar una apelación al aviso de finalización del contrato recién poco antes de que se venza el plazo para hacerlo, sino existe riesgo de recibir un aviso de desalojo.

No transmitir a le propietarie claramente si se está en proceso de abandonar el piso o no.

Averiguar en el registro de la propiedad (Gundbuchamt) información sobre otras propiedades de le mismo dueño. Dejarse asesorar y colaborar de cerca con una abogade pero también investigar por cuenta propia.

Hacer el caso del intento de finalización de contrato público y visible.

En el caso de que ya exista una orden de desalojo, sea por Eigenbedarf, por acumulación de deudas o por otro motivo, se puede solicitar el apoyo de la alianza para evitar los desalojos forzados (Bündniss Zwangsräumung verhindern). <https://zwangsraeumungsverhindern.nostate.net/> Este grupo está formado por personas que han sufrido intentos de desalojos o han sido desalojades, activistas y vecines solidaries. Sus formas de lucha se basan principalmente en generar visibilidad pública respecto a la amenaza de desalojo a través de sentadas en las sedes de las inmobiliarias en las que se distribuyen materiales informativos a les vecines, así como a través de movilizaciones en las calles. También apoyan a les afectades durante el proceso legal, aconsejando y acompañando a las instancias del juicio. Si nada de esto llegara a funcionar, también organizan bloqueos para evitar que se concrete el desalojo.

Sufro violencia de género en mi hogar

La dificultad en el acceso a la vivienda en Berlín puede agravar la situación de las personas que sufren violencia de género por parte de la persona con la que conviven, dada la imposibilidad de dejar de convivir con el agresor. Según datos del Ministerio Federal de la Familia, Personas Mayores, Mujeres y la Juventud, una de cada cuatro mujeres sufre violencia física o sexual por parte de su pareja o ex pareja.¹ Estas cifras no incluyen a las disidencias sexogenéricas. Además, excluye los casos de violencia que no han sido denunciados.² La cifra real, por lo tanto, es más alta. En Berlín existen algunas alternativas de viviendas transitorias para personas que estén sufriendo violencia de género. Si bien no son soluciones definitivas, es bueno tenerlas en cuenta

Casas de acogida - *Frauenhäuser*

Las Frauenhäuser brindan alojamiento a mujeres (sin o con niños de hasta 14 años) que hayan dejado su vivienda porque sufren violencia de género. Están pensadas para ser transitorias por períodos breves, la estadía es gratuita y la dirección es secreta. Para conseguir lugar en una Frauenhaus hay que comunicarse a la línea de teléfono BIG Hotline (+49 (0) 30 - 611 03 00), que atiende todos los días de 8am a 11pm (incluyendo fines de semana y feriados). Pueden organizar traducción al idioma que sea necesario. En Berlín hay 8 Frauenhäuser³ con espacio para aproximadamente 462 mujeres y sus hijos.

¹ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ), 11/07/2023: <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/themen/gleichstellung/frauen-vor-gewalt-schuetzen/haeusliche-gewalt/formen-der-gewalt-erkennen-80642>

En Alemania, solo un 13% de los casos de violencia de género en pareja son denunciados (Kali Feminists 2022, p. 22; Schröttle 2017: p. 5): <https://kalifeminists.wordpress.com/2023/05/20/feminizide-in-deutschland-warum-geschlechtsspezifische-gewalt-alle-angeht/>

³ BIG e.V.: <https://www.big-berlin.info/node/145>

Este número de plazas es insuficiente en comparación con la necesidad que existe, por lo que puede ser difícil conseguir un lugar. Es la mitad de la cantidad recomendada según el cálculo mediante el Convenio de Estambul¹

Big Hotline



Big Hotline (español)



La BIG Hotline deriva los casos a una Frauenhaus que tenga lugar, la cual realiza una entrevista. Las Fruanehäuser tienen criterios de admisión que varían según cada casa, pero en ningún caso es necesario “demostrar” que se vive violencia de género ni una denuncia policial, y no se hace distinción entre los distintos tipos de violencia de género (física, psicológica, económica, etc.). La mayoría de las casas se enfocan en ver si la persona es autónoma (por ejemplo no tiene enfermedades que requieran cuidado) y puede hacerse cargo de sí misma y, en caso de ir con niños, también de ellos, ya que en las casas no existe ningún tipo de ayuda para el cuidado. Algunas casas no aceptan hijos varones de más de 13 años.

Al llegar a una casa se recibe ayuda para resolver la situación financiera, ya sea a través de una solicitud de apoyo al Jobcenter o mediante otro tipo de ayuda social. El acceso varía de acuerdo al estatus migratorio. En varias de las casas se reciben personas con visas por corto plazo. Lo más recomendable es ponerse en contacto con la BIG Hotline para buscar el apoyo necesario. No tener los papeles necesarios no debería impedir a nadie ponerse en contacto con las trabajadoras de la Hotline. Ir a una casa de refugio teniendo un permiso de residencia por matrimonio puede traer complicaciones para el estatus migratorio. Al ir a una casa de refugio se pierde la condición

¹ El Convenio de Estambul es „el instrumento jurídico internacional de ámbito continental más importante y específico para prevenir y luchar contra todas las formas de discriminación y violencia contra las mujeres. Está en vigor desde el 1 de agosto de 2014. Lo han firmado 46 países europeos y ratificado 34. Para estos países es vinculante.” Amnistía Internacional, 11/05/2021: <https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/convenio-de-estambul-aspectos-clave/>. Alemania ratificó el Convenio en 2017.

de cohabitación que es necesaria para renovar una visa por matrimonio. No obstante, los derechos y permisos que se les da a la persona muchas veces dependen del caso concreto. Por eso BIG e.V. recomienda urgentemente ponerse en contacto con ellos a través de la Hotline o con uno de los demás centros de asistencia de mujeres [*Frauenberatungsstellen*] que existen en Berlín.² También recomiendan ponerse en contacto con una abogada que está especializada en la legislación de la migración [*Migrationsrecht*]. Los centros de asistencia ya mencionados pueden ayudar en eso. Para las mujeres trans es especialmente difícil conseguir una plaza, ya que solo hay una casa que siempre recibe personas trans, una en la que depende y el resto no. En caso de tener una identificación suplementaria [*Ergänzungsausweis*]³, todas las casas de acogida están legalmente obligadas a recibir a mujeres trans. Las casas de acogida tienen dinero para traductores, pero en general los procesos se vuelven muy lentos, ya que los traductores se organizan especialmente y no están siempre disponibles. Las casas de acogida tienen su origen en las luchas del movimiento autónomo de mujeres de los años 70. En 1976 se establecieron las primeras casas de acogida autónomas en la Berlín Occidental, en Bielefeld y Colonia. Aparte de las luchas políticas en contra de la violencia de género, se buscaba que las mujeres y sus hijes que sufrían la violencia en pareja necesitaban una alternativa concreta a la violencia, la amenaza y la humillación que caracterizaban su situación.⁴

² BIG e.V.: <https://www.big-berlin.info/node/146>: La Frauenberatung Bora, la Frauenberatung Tara, el Frauenraum, el Frauentreffpunkt SKF y la Interkulturelle Initiative ofrecen asesoramiento por turnos; cada día de la semana le toca a un consultorio distinto. Lo más seguro es ponerse en contacto con la BIG Hotline, ya que ellos conocen los turnos que se hacen.

³ dgti e.V.: „La identificación suplementaria (Ergänzungsausweis) es un documento de identificación estandarizado que documenta todos los datos personales auto-elegidos (nombre, pronombres y género) y una foto de carné actual. Todos los Ministerios del Interior está, la policía, muchas autoridades, bancos, universidades y compañías de seguros la conocen y la aceptan“ – por lo menos en teoría. „Donde no la aceptan, un código QR en la identificación ayuda. [...] La identificación suplementaria solo es válida en combinación con un carné de identidad oficial, por lo cual incluye, por ejemplo, el número del carné.“ Traducción propia de: <https://dgti.org/2021/09/05/der-ergaenzungsausweis-der-dgti-e-v/>

⁴ Zentrale Informationsstelle Autonomer Frauenhäuser: <https://autonome-frauenhaeuser-zif.de/autonome-frauenhaeuser/#geschichte>
[24/08/2023]

Las casas de acogida autónomas hablaron públicamente de la violencia de género en un tiempo en que el Estado protegía a las instituciones, el matrimonio y la familia, y no a las mujeres e hijes en relación a la violencia que sufrían en estas instituciones. Un ejemplo: En Alemania del Oeste, se les permitía tener un trabajo asalariado a las mujeres siempre y cuando era compatible con sus deberes en el matrimonio (heterosexual) y en la familia. El que decidía si era o no compatible, era el marido. Éso decía el § 1356 Código Civil hasta 1977.⁵

Pisos de refugio - Zufluchtswohnungen

Son departamentos en los que las mujeres y niños (incluso mayores que 14 años) pueden mudarse luego de estar en una Frauenhaus y son más permanentes. Los departamentos están amueblados y son gestionados por asociaciones civiles. Es decir, no están en el mercado inmobiliario. Se debe pagar alquiler, y este puede ser asumido por el Jobcenter si la persona lo recibe. Muchas mujeres llegan a través de la ya mencionada BIG Hotline o de centros de asistencia. En algunos de estos espacios viven las mujeres solas y en otros viven en grupo. Hay un espacio que se especializa en apoyar a mujeres sordas y por lo menos uno que está abierto a mujeres trans. La mayoría de los pisos de refugio también se enfocan en ver si la persona es autónoma (por ejemplo no tiene enfermedades o adicciones que requieran cuidado) y puede hacerse cargo de sí misma y, en caso de ir con niños, también de ellos. Los pisos son también transitorios, con un promedio de permanencia de aproximadamente un año de duración. Se les ayuda a las mujeres encontrar un piso propio. Infos y contactos de las Frauenhäuser y Zufluchtswohnungen en Berlín:



⁵ Bundeszentrale für politische Bildung: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/hintergrund-aktuell/271712/gleichberechtigung-wird-gesetz/> [24/08/2023]

Ayuda para conseguir piso [Wohnungsvermittlung]

Existen organizaciones que apoyan a mujeres o personas trans que sufrieron violencia para encontrar vivienda dentro del mercado inmobiliario. Este servicio consiste en una ayuda para preparar los documentos, solicitar los pisos y pedir la ayuda del Jobcenter en caso de ser necesario. Estas organizaciones ayudan a personas que sufren violencia doméstica de parte de una pareja o conviviente, como también de tutores o xadres, o del ambiente social, como puede ser por parte de vecines. No es necesario tener una denuncia policial contra le agresor u otra prueba, pero sí es un requisito que la situación de vulnerabilidad habitacional esté directamente asociada a la problemática de violencia de género.

Si bien este apoyo puede resultar en encontrar una vivienda permanente, hay muchos obstáculos. En muchos casos esto genera que las personas que sufrieron violencia vuelvan a vivir con sus parejas violentas. Los motivos son que en muchos casos se busca dentro del espectro de la vivienda social en donde la demanda es muy grande y no está garantizado que las personas que sufrieron violencia tengan prioridad. Por otro lado, se conocen muchos casos en los que el Jobcenter pone trabas burocráticas y termina negando el financiamiento por una diferencia muy pequeña respecto de lo previsto o si los gastos de renovación son muy altos.

La gran mayoría de los pisos facilitados por el Wohnungsvermittlung son parte del denominado segmento protegido del mercado [*Geschützte Marktsegment*]. Se trata de un número de viviendas (aproximadamente 1300 al año) destinadas a personas con dificultades particulares para acceder a la vivienda, lo cual incluye a víctimas de violencia junto con otros sectores (más info en capítulo sobre vivienda social). Para acceder a este segmento es necesario tener un WBS (también más info en capítulo sobre vivienda social), el cual a su vez tiene como requisito tener residencia en Alemania por al menos 12 meses, lo cual genera exclusión para algunas personas migrantes.

Una diferencia entre el Wohnungsvermittlung y Frauenhaus o Zufluchtswohnung es que en general a este servicio se accede por medio de una institución como puede ser alguna oficina de bienestar social [*Familienhilfe, Fachberatung zur Häusliche Gewalt*] o una iglesia. Una vez que alguna de estas instituciones registran el caso en un Wohnungsvermittlung, comienza el proceso. Si bien estas instituciones ayudan a conseguir una solución de vivienda a largo plazo, a veces los hogares pueden ser precarios, especialmente para personas con hijos, o más alejados del centro de la ciudad.

Más información en:



4.2.23 Manifestación Carnaval por la expropiación. Foto: Nati Parra

Midragntas es un dúo drag que socializa experiencias e informaciones que ayuden en el proceso de migración principalmente a personas del colectivo LGBTQ+. Ciudad migrante contribuyó al desarrollo del guión de la tercera temporada que aborda específicamente los problemas vinculados al acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad





Parte III.

Hacia dónde vamos Organizarnos por el derecho a la ciudad



CAPITULO IX

Las luchas por el derecho a la ciudad en Berlín

Un rasgo histórico novedoso de la lucha por el derecho a la ciudad durante las últimas décadas está relacionado con la participación política de lxs migrantes. Mientras que los conflictos por las ocupaciones en Kreuzberg durante la década del ochenta habían sido liderados por grupos de izquierda alemanes, en las protestas del nuevo siglo se destacan, en cambio, el protagonismo que las familias racializadas han ganado en iniciativas de vecinxs como Kotti & Co, el campamento en Oranienplatz y la ocupación del edificio de la escuela Gerhard-Hauptmann que llevaron adelante migrantes y personas ilegalizadas entre 2012 y 2014. La importancia de estas experiencias radica en la visibilidad que confieren, por primera vez, a distintos grupos previamente marginalizados de los debates urbanos, otorgándoles la posibilidad de exigir respuestas a los problemas que les aquejan: ¿quiénes tienen derecho a vivir en el “centro” de la ciudad? ¿Las personas con más recursos económicos, las que habitan aquí desde varias generaciones o las que se sienten identificadas con el estilo de vida urbano determinado? ¿En base a qué criterios se definen esas costumbres y estilos de vida? ¿Es posible defenderlos frente al avance de la mercantilización? ¿Qué papel desempeñan al respecto los sectores de la población urbana que se encuentran excluidos del derecho al voto

y, consecuentemente, de la democracia en la ciudad? Las luchas por el derecho a la vivienda y el espacio público en Berlín constituyen uno de los movimientos sociales con más larga data y experiencia de organización de la ciudad. A pesar de haber tenido algunas derrotas, también es un movimiento que ha obtenido grandes victorias, y que ha logrado desarrollar formas innovadoras de lucha, combinando la ocupación, la autogestión, la movilización callejera y el uso de mecanismos institucionales. Se trata de una de las luchas con mayor aceptación en la sociedad, que es consciente de que la vivienda digna es un derecho humano y no duda en oponer resistencia cuando se le intenta arrebatar. Cuando les migrantes decidimos tomar en nuestras manos la lucha por el acceso a la vivienda para nuestras comunidades, lo hacemos parades sobre los hombros de los gigantes, haciéndonos parte de un movimiento histórico que tiene mucho camino recorrido, pero también mucho más por recorrer.



Steigende Mieten am Kottbusser Tor stoppen!
Kottbusser Tor'da yükselen kiralari durdurun!
Kotti & Co / Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor

WEB: kottiundco.net/

Documental sobre
Kotti&Co.

CAPITULO X

Nuestro manifiesto por el derecho a la ciudad

En cooperación con Pasajero del Muro utilizamos recursos literarios para reflexionar sobre nuestra experiencia de la ciudad y la burocracia en Berlín. Luego de transitar distintas exploraciones individuales, elaboramos de manera colectiva un texto que expresa nuestra utopía urbana alternativa a la de la ciudad capitalista.



Creemos que vale la pena luchar
por una ciudad
que tenga casas con gente
y no gente sin casa.

Por el derecho a habitarla
más allá
de nuestro género
de nuestro origen.

Por una ciudad
donde el precio del alquiler
se mantenga en el tiempo
y donde no dediquemos
la mitad de nuestro sueldo
a pagar 12 metros cuadrados.

Por una ciudad
donde las casas sean para habitar-las
y no para lucrar-las.

Donde nuestros ingresos no determinen
el acceso a un contrato.

Donde el Anmeldung
no sea un impedimento
burocrático,
ni el idioma una barrera.

Donde los dueños de los edificios
no sean los grandes consorcios
inmobiliarios,
sino las cooperativas.

No queremos mendigar subarriendos!
Deseamos convivir
con nuestras pertenencias
y no sentirnos visitantes en nuestras propias casas.

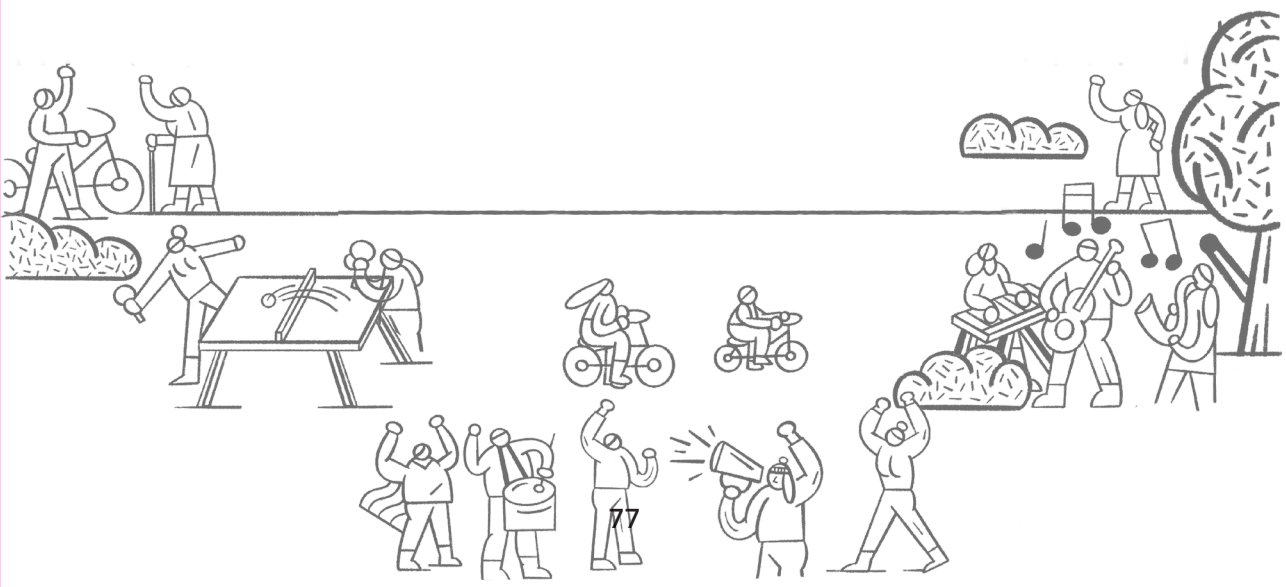
Por una ciudad con más hogares
y menos hoteles.

Donde ser migrante
no nos impida la condición de inquilinx.

Queremos estar protegidxs
por los mismos derechos!

Por una ciudad que acoja distintas formas de vivir
donde se respete la convivencia con otras especies.

Por una **ciudad** que no nos eche
que nos abrace
por una **ciudad**
que podamos llamar
mi ciudad.





Derecho a la Ciudad

El derecho a la ciudad consiste en una alternativa crítica al proceso de mercantilización del espacio urbano que plantea la posibilidad de transformar y recuperar la ciudad como bien común. Persigue el objetivo de restringir los efectos de la apropiación capitalista del espacio, a través del desarrollo de utopías y prácticas urbanas insurgentes

Arte: mvictoria.rodriguez [ig]

Ciudad migrante: un proyecto de lucha

A lo largo del proceso de escritura de esta guía, fuimos construyendo distintas formas de apoyarnos colectivamente para enfrentar distintos desafíos: nos organizamos para traducir documentos o acompañar a compis que no hablan alemán a hacer sus trámites; compartimos preguntas, informaciones y datos; tejimos redes de solidaridad y contención para enfrentar las frustraciones, inseguridad y el miedo que nos provoca la distancia y lo desconocido, pero también para compartir la alegría y la fuerza que nos invaden a través de la construcción de algo común. Poder transitar esos caminos en nuestro propio idioma es fundamental. Por eso decimos a menudo que, bajo la particular circunstancia de la comunidad latinoamericana en Berlín, el lenguaje es nuestro territorio.

Deseamos, entonces, que estas páginas te hayan aportado nuevos datos sobre tus derechos como inquilino con los que puedas lidiar mejor con la burocracia y el mercado inmobiliario de esta ciudad. Si durante la lectura, además, te has sentido de alguna manera identificado o reconfortado en las situaciones representadas, significa que hemos logrado transmitir una cosa que nos importa mucho más que la información concreta y práctica: la sensación de que el espacio y la historia de Berlín son algo de lo que también nosotros nos podemos apropiarnos y transformar.

Pero sabemos que para modificar los problemas estructurales, las redes de contención y solidaridad comunitaria no son suficientes. Por eso nos organizamos para establecer objetivos políticos y estrategias de acción a través de las cuales podamos interpelar al Estado y los partidos con nuestras demandas. A través de ellas queremos, por un lado, modificar legislaciones vigentes o crear nuevas que se traduzcan en mejoras concretas de las formas en que la población migrante de Berlín accede a la vivienda. Por otro lado, aspiramos a ampliar el campo de nuestros interlocutores políticos y no únicamente para visibilizar los problemas específicos de nuestra comunidad y seguir aprendiendo de otras experiencias con mayor trayectoria que nosotros.

Pensamos, en realidad, que los principios de la autoorganización, la autogestión y la ayuda mutua que inspiran nuestra práctica política son herramientas fundamentales de los movimientos sociales latinoamericanos que también pueden enriquecer el debate general sobre el derecho a la ciudad en Berlín. Nos entendemos, por ese motivo, como traductores al alemán de las experiencias de lucha urbana exitosas en nuestros territorios de origen.

Con voz propia, queremos construir una ciudad inclusiva y justa para todes, donde el acceso a la vivienda y los derechos y servicios básicos no esté condicionado por las prácticas discriminatorias de la burocracia, ni las trabas del libre mercado. El afán por las ganancias no puede ser el factor determinante de la configuración de nuestro entorno y la relación entre los sujetos que lo habitan. ¡Súmate a nuestra lucha por la producción social del hábitat en Berlín, para defender nuestro derecho a la vivienda e impedir que se transforme en una mercancía!



4.2.23 Manifestación Carnaval por la expropiación. Foto: Nati Parra

