

## Katrin Schmidberger

*Miembro de la Cámara de Representantes de Berlín,  
Portavoz de Políticas de Vivienda y Alquileres. Portavoz de Turismo*

**E**n la última década, han tenido lugar notables cambios en el mercado inmobiliario de Berlín. Los últimos acontecimientos mundiales y la crisis financiera de 2007-2008 generaron una enorme demanda en el mercado de la vivienda y flujos de inversión desorbitados. Los bajos precios del sector inmobiliario berlinés hasta ese momento prometían grandes beneficios. Teniendo en cuenta que el 85% de los residentes de Berlín viven en pisos de alquiler, la financiarización del mercado inmobiliario local y de la vivienda han provocado una espiral de problemas, de los que la gentrificación y el desplazamiento son los más preocupantes. El nuevo gobierno local de izquierdas (rojo-rojo-verde) está trabajando en la identificación y aplicación de normativas que pongan freno a esta tendencia.

Como responsable política y residente del céntrico distrito de Kreuzberg, me parece fundamental la concienciación acerca de un problema de esta naturaleza. Trabajamos con el gobierno verde de este distrito (en alemán, el *Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg*) con el objetivo de desarrollar medidas normativas efectivas que contrarresten la gentrificación y los desplazamientos de los residentes. La importancia de esta iniciativa se deriva además de nuestro compromiso con el derecho a la ciudad para todos los ciudadanos. En este caso, el grupo afectado son los residentes locales a quienes se priva del derecho a la ciudad y, en particular, del derecho a la vivienda: los arrendatarios. Para mí, concienciar sobre las dificultades, necesidades y problemas de este colectivo es una cuestión personal, dado que mantengo vínculos con las asociaciones locales de inquilinos (que son muy activas), con las iniciativas en torno a la vivienda, y con los principales movimientos de base. Ser miembro del parlamento de Berlín y representante política conlleva la obligación de garantizar sus derechos y aplicar una política efectiva en este ámbito.

### **I. Berlín, ciudad de inquilinos**

En Berlín y en su área metropolitana (que incluye partes del *Land* de Brandemburgo) viven más de 4,5 millones de personas. Actualmente, el crecimiento medio de población es de alrededor de 50.000 habitantes al año, el más rápido desde la reunificación. En la ciudad de Berlín (*Land*

Berlín es un caso único, el 85% de sus habitantes vive en viviendas alquiladas (el promedio en Alemania es del 54%)

Berlín en el sistema federal alemán) hay más de 1,9 millones de unidades de vivienda. Alrededor de una cuarta parte son propiedad de empresas públicas de vivienda y cooperativas. Las restantes tres cuartas partes pertenecen a propietarios privados y, de esas unidades, en torno al 10% son propiedad de grandes sociedades inmobiliarias privadas. Berlín es prácticamente un caso único, no solo en Alemania o en toda Europa, sino incluso más allá, puesto que el 85% de sus habitantes vive en viviendas alquiladas (el promedio en Alemania es del 54%). Hay muy pocas ciudades que tengan un porcentaje tan alto, aunque las hay en un país de rentas altas como Suiza, donde casi el 62% de la población vive de alquiler: en Basilea, el 85%, en Ginebra, el 81% y en Zúrich, el 71% (Martel, 2017). Por su parte, en Austria, el 57% de la población total vive de alquiler, mientras que la cifra es del 81% en Viena, ciudad también de gran tradición de residencia en alquiler. Más del 60% de sus unidades de vivienda las poseen empresas públicas de vivienda y cooperativas (BDB, 2017).

En el caso de Berlín, esto no se debe a la influencia del socialismo, ni al antiguo Berlín Este. También era frecuente (y más barato) vivir en pisos alquilados en la antigua zona occidental gracias a una política especial de subsidios (*Förderpolitik*). Por una parte, la destrucción que dejó la Segunda Guerra Mundial hizo de la oferta de vivienda una cuestión existencial; y, por otra, en la época de la Guerra Fría ambos sistemas competían por dar solución al problema mediante la construcción de más pisos y viviendas, en lo que podría considerarse una «guerra fría de la vivienda» cuyas consecuencias fueron positivas, ya que ambas partes respaldaban en gran medida las construcciones residenciales.

El cambio tras la reunificación resultó crucial. Con la excepción de ciertos proyectos de vivienda a gran escala de mediados de los noventa, se produjo un cambio en la política y en la construcción de vivienda, en particular social, que pasó a ser insignificante o incluso inexistente. Unos ocho o nueve años atrás, el Senado para Urbanismo y Vivienda, de mayoría socialdemócrata, insistió en la existencia de problemas de vivienda en Berlín. Sin duda, en un primer momento había habido un exceso de oferta, en particular en el caso de los complejos de viviendas prefabricadas de Lichtenberg, Marzahn y Hellersdorf (si bien muchas de ellas se demolieron o reorganizaron). Pero ya entonces resultaba patente que los procesos de reurbanización habían empezado a cambiar la situación de los distritos centrales.

En la década de los 2000, se suspendió la construcción de vivienda pública y social. Debido a un escándalo del mercado inmobiliario y a la ingente deuda pública de 60 mil millones de euros, el gobierno municipal socialdemócrata y socialista comenzó a vender empresas públicas, en muchos de los casos, a fondos de capital y a inversores privados. Entre ellas se encontraban sociedades inmobiliarias como GSW (*Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft*) y GEHAG (*Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft*), ambas fundadas en los años 20 del siglo XX como sociedades inmobiliarias sin ánimo de lucro.

No es difícil predecir las consecuencias de la reducción de la construcción y el aumento de la privatización de vivienda pública. En

términos de lógica de oferta y demanda, el efecto sobre el mercado de la vivienda y los alquileres resulta evidente. Parte de ese 85% de vivienda en alquiler era de rentas bajas o asequibles para los residentes de Berlín. Los salarios locales y los ingresos medios en Berlín son bajos en comparación con otras ciudades alemanas. Cuando el precio de los alquileres comenzó a subir, primero, de forma gradual y, más tarde, a gran velocidad, las consecuencias para los residentes con bajos ingresos no fueron difíciles de imaginar, teniendo en cuenta en particular el estancamiento de los ingresos y las altas tasas de desempleo desde los años noventa. Entre 2007 y 2016 el precio medio del alquiler aumentó un 80%, mientras que en ese mismo periodo los ingresos netos medios por economía doméstica crecieron menos de un 28% (IBB, 2018: 29).

## II. La financiarización de la vivienda

Pero esto era solo una parte del problema. Hemos tenido que afrontar nuevos tipos de prácticas surgidas de la crisis financiera de 2007/2008 que acabaron por causar problemas graves. El territorio urbano y el sector inmobiliario se han convertido cada vez más en nuevos objetos de crecimiento y acumulación de capital o, en palabras más provocativas, objetos de especulación. En Alemania lo llamamos *Betongold* (sacar oro del cemento). Ello ha provocado que se produjera una inversión de capital masiva en bienes inmuebles y en viviendas. Los bajos tipos de interés del Banco Central Europeo favorecieron este proceso al abaratar el crédito. Debido al creciente atractivo de Berlín y de los precios comparativamente bajos de su mercado inmobiliario, se instauró un modelo de negocio que no persigue el uso o alquiler de los inmuebles. Un ejemplo ilustrativo de este tipo de prácticas es Londres, donde también se están obteniendo grandes beneficios de la adquisición, conservación y reventa de inmuebles que, en apenas cinco años, pasan a tener un precio de venta del doble o incluso más. Esta misma estrategia se repite en Berlín, aunque en menor medida. Las cifras muestran que los precios medios del sector inmobiliario subieron el año pasado en Berlín un 20,7%, el crecimiento más rápido que se ha producido respecto a otras ciudades globales (Collinson, 2018; basado en un estudio de la consultora inmobiliaria Knight Frank). Pero, incluso así, los fondos de inversión y los denominados promotores consideran que estos precios son bajos y que prometen grandes beneficios. De modo que, dado que los profesionales del sector inmobiliario siguen viendo aún más potencial en toda la ciudad, se presume que muchos inmuebles e incluso sociedades inmobiliarias enteras están a punto de cambiar de manos.

En todos estos casos, las estrategias de negocio siguen siendo similares. Habitualmente, el objetivo principal es convertir pisos alquilados en comunidades de propietarios. El método más habitual de desplazamiento de residentes es comprar y, después, librarse de los arrendatarios, ya sea pagándoles o simplemente anunciando medidas de modernización de la propiedad con una consiguiente subida de los alquileres. Este mecanismo de obtención de mayores beneficios está incluso consagrado en la legislación federal alemana. Por lo que es ya una práctica extendida acometer rehabilitaciones suntuosas y subir los alquileres - en algunos casos, incluso doblándolos. Todos estos

Entre 2007 y 2016 el precio medio del alquiler aumentó un 80%, mientras que en ese mismo periodo los ingresos netos medios por economía doméstica crecieron menos de un 28%

Las economías domésticas gastaron entre el 28% y el 56% de sus ingresos en pagar el alquiler

métodos aumentan cada vez más la presión sobre los arrendatarios y propician su desplazamiento, en particular, de los residentes con ingresos bajos. Esto fue lo que comenzó a suceder a finales de los años noventa en los atractivos distritos antiguos de Mitte y Prenzlauer Berg. El fenómeno se extendió a Kreuzberg y Schöneberg y, en la actualidad, afecta no solo a los distritos interiores, sino también a amplias zonas de distritos como Lichtenberg y Steglitz, entre otros. Esta gentrificación generalizada ha sido la razón principal de que en algunos barrios hayan cambiado dos terceras partes de los residentes en los últimos 10–15 años (en la zona de Kollwitzplatz en Prenzlauer Berg, la cifra alcanza el 90%).

La consecuencia de todo lo anterior es un mercado inmobiliario que hace imposible el acceso a la vivienda incluso para los perceptores de ingresos intermedios. Algunas sencillas cifras lo confirman: el alquiler medio actualmente se acerca a los 10,80 euros por metro cuadrado. En el centro y en los distritos interiores, sin embargo, varía entre 12,00 y 13,00 euros por m<sup>2</sup> o incluso más (IBB, 2018: 62). El importe del alquiler en espacios de 50 m<sup>2</sup> es de casi 540 euros y de cerca de 1.080 euros por 100 m<sup>2</sup>. La comparación de este dato con el de los 1.950 euros de ingresos medios netos de cada economía doméstica en Berlín muestra la dimensión del problema (IBB, 2018: 9). Las economías domésticas gastaron entre el 28% y el 56% de sus ingresos en pagar el alquiler. En el centro de la ciudad, sin embargo, esta cifra puede ser muy superior. En general, cada vez es más complicado que los arrendatarios puedan seguir en sus viviendas en alquiler, o encontrar una nueva en las zonas cercanas.

Esta tendencia de desarrollos adversos ha vuelto a concienciar a la opinión pública y, lo que es más importante, ha provocado el surgimiento de los primeros movimientos de base y activistas que luchan por el derecho a la vivienda asequible, contra el desplazamiento y, más en general, por el derecho a la ciudad. Como resultado de ello, en 2015 se lanzó una petición que recabó más de 100.000 firmas en un periodo muy breve de tiempo para que se elaborara una propuesta legislativa para la reforma de la oferta de vivienda asequible (*Gesetzüber die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin*). El Partido Verde ha apoyado de forma activa esta propuesta porque comparte el interés por la promoción y construcción de vivienda asequible, así como por la defensa de la democracia participativa en el ámbito local. Otro movimiento importante es Kotti & Co, una plataforma de arrendatarios de Kreuzberg que, desde mayo de 2012, ha organizado protestas contra las amenazas de desahucio y desplazamiento de residentes a causa de los aumentos drásticos de los alquileres por parte de la empresa inmobiliaria que cotiza en bolsa Deutsche Wohnen. Esta iniciativa también ha generado un conocimiento importante sobre este tipo de problemas. El acontecimiento más reciente que quizá termine en una nueva petición a lo largo de 2019 tiene que ver con la expropiación de Deutsche Wohnen (*Deutsche Wohnen enteignen*) y con la socialización del stock de sociedades inmobiliarias privadas como el propio Deutsche Wohnen o Vonovia, Akelius y otras. Deutsche Wohnen es una de las peores en cuanto a políticas sobre alquileres y mantenimiento de los inmuebles. Su modelo financiero se basa en sobrevalorar su propio parque de viviendas solo para aumentar el valor de la empresa en bolsa.

### III. Medidas regulatorias

Para las elecciones de septiembre de 2016, el programa de los Verdes propuso un giro a radical de las políticas en materia de vivienda y alquiler. Tras arduas negociaciones, se conformó un gobierno local de izquierdas a partir de una coalición de socialdemócratas, socialistas y verdes. La necesidad de poner en marcha medidas que frenasen la privatización de la vivienda y avanzasen hacia una vivienda social y asequible era crucial - de ahí que formase parte del programa de los Verdes. Estos objetivos requieren la ejecución de medidas a gran y pequeña escala.

Uno de los objetivos primordiales ha sido aumentar el parque de vivienda de las seis empresas públicas de vivienda mediante adquisiciones y nueva construcción para el final de la legislatura, en otoño de 2021, de alrededor de 300.000 a 355.000 unidades; y, después, hasta las 400.000 unidades para el año 2025. A mitad de la legislatura el parque de viviendas ha aumentado en más de 20.000 y se espera que prácticamente alcance el objetivo en 2021 (350.000 unidades). Cuanto mayor sea el porcentaje de vivienda pública, mayores serán la estabilización y el ajuste del mercado del alquiler. Por idéntico motivo, resulta fundamental apoyar a las cooperativas, en particular, aquellas orientadas al interés común. Berlín cuenta con una larga tradición de cooperativas de viviendas a lo largo del último siglo. Las cooperativas disponen de cerca de 190.000 viviendas que garantizan el acceso a una vivienda asequible, a menudo más asequible que la de protección oficial. El nuevo modelo impulsado por el gobierno municipal da prioridad a otros criterios en las licitaciones públicas, donde solo se adjudican los contratos a planes (*Konzeptvergabe*) que contemplen viviendas asequibles, intergeneracionales, participativas y ecológicas, a semejanza de otros ejemplos similares que han prosperado en ciudades como Viena y Zúrich.

La nueva Ley de Edificación, así como el Modelo de Desarrollo Urbanístico Cooperativo (*Kooperative Baulandentwicklung*), exigen a los propietarios privados destinar un 30% de las nuevas construcciones a vivienda social de bajo precio. En los últimos tres años esto únicamente lo han hecho empresas públicas de vivienda, lo que ha aportado 1.000 unidades de vivienda social nueva al año. Al mismo tiempo, otro de los objetivos importantes de este mandato ha sido asegurar la continuidad de las unidades de vivienda social existentes en nuevos contratos y condiciones. Una nueva ley ampliará el periodo vinculante de los actuales 30 años, aunque en este caso las negociaciones en la coalición están siendo arduas.

Por otra parte, solo la construcción de obra nueva no es suficiente para poner freno a las subidas de los alquileres. Se ha aprobado también un paquete de regulaciones y propuestas legislativas dirigidas a proteger los precios actuales de los alquileres y ampliar los derechos de los arrendatarios. El primer paso fue limitar las subidas del precio de los alquileres de las empresas públicas de vivienda. Pese a que son propiedad de la ciudad de Berlín, *de facto* operan como el sector privado. Gracias a un «acuerdo de cooperación» se ha conseguido introducir objetivos más sociales en sus estrategias de negocio, entre ellas, una importante reducción de los aumentos del precio del alquiler en unidades de vivienda social (el 4% como máximo en un periodo de dos años); que se alquile el 60% de las viviendas a personas con bajos ingresos; reducir los incrementos tras

La nueva Ley de Edificación, así como el Modelo de Desarrollo Urbanístico Cooperativo exigen a los propietarios privados destinar un 30% de las nuevas construcciones a vivienda social de bajo precio

Se ha aprobado un paquete de regulaciones y propuestas legislativas dirigidas a proteger los precios actuales de los alquileres y ampliar los derechos de los arrendatarios

Este instrumento permite a los distritos y municipios combatir la gentrificación y los desplazamientos de las familias de bajos ingresos con el fin de preservar la estructura social actual de los barrios

obras de rehabilitación y modernización; y establecer una normativa de «casos de necesidad» para que los hogares de bajos ingresos no gasten más del 30% de sus ingresos mensuales en pagar el alquiler.

Otra cuestión problemática es el uso impropio de espacio residencial, en particular por parte de plataformas como Airbnb. La situación de Berlín como uno de los destinos turísticos más atractivos de Europa ha afectado a la vivienda asequible y a los barrios residenciales. Se ha producido una considerable expansión de pisos turísticos en la ciudad. Se estima que existen entre 12.000 y 15.000 unidades (la mayoría, ilegales) y su existencia está causando problemas. El uso comercial y no residencial de vivienda requiere el permiso de las autoridades municipales. La Ley de Prohibición de Uso Impropio (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*) que se aprobó en 2013 contempla la posibilidad de denegar la licencia en ciertos casos, lo cual permitió reconvertir unas 9.000 unidades a uso residencial permanente. Hace poco hemos aprobado una serie de medidas aún más estrictas que elevan el importe máximo de las multas a 500.000 euros, imponen la obligación de registrar el inmueble, eliminan anuncios comerciales en caso de que se sospeche que son ilegales y limitan el uso del alquiler vacacional a 90 días, entre otros. Sin embargo, incluso en casos de uso impropio no hay forma de obtener los datos de los usuarios ya que, como esgrime Airbnb, la legislación irlandesa en materia de protección de datos no lo permite. No existen aún datos sobre cuál ha sido el impacto de esta ley, pero los distritos disponen ahora de un instrumento sólido para poner freno al uso impropio de inmuebles.

Además, con esta ley hemos introducido también normas más estrictas respecto a las viviendas vacías con fines especulativos y a la demolición de inmuebles residenciales. En particular, hemos puesto en marcha un modelo de administración en fideicomiso en virtud del cual, en los casos más graves de incumplimiento, se faculta a las autoridades a ordenar a los propietarios que pongan sus inmuebles bajo la administración del fideicomiso. Este gestiona y realquila las viviendas vacías, incluso sin la cooperación del propietario, en los casos en que las sanciones no surtan efecto. La Ley de Control de la Vivienda prevista para el año próximo desarrollará más medidas normativas para casos de uso impropio y contempla la posibilidad de expropiación o de poner propiedades bajo administración.

Por último, existen otras medidas también relevantes como mayores subsidios para personas dependientes de prestaciones sociales y, a partir de este año, la provisión de asesoría jurídica gratuita para los arrendatarios en toda la ciudad.

#### **IV. Zonas de protección**

Existe un instrumento normativo contemplado en la Ley de Edificación Federal (*Baugesetzbuch*) al que pueden recurrir las ciudades en Alemania, consistente en la definición de «zonas protegidas» (*Milieuschutzgebiete*). Berlín está haciendo uso de este instrumento, uno de los pocos que permite a los distritos y municipios combatir la gentrificación y los desplazamientos de las familias de bajos ingresos con el fin de preservar la estructura social actual de los barrios.



Este instrumento contempla la posibilidad de prohibir en estas zonas las rehabilitaciones cuyo coste sea desproporcionadamente elevado y que acarreen aumentos desorbitados de los alquileres, evitando así que los pisos alquilados se transformen en comunidades de propietarios. En los últimos diez años se han renovado en Berlín más de 140.000 viviendas. Sin embargo, al igual que sucede con otras leyes de ámbito federal, esta medida tiene lagunas que es preciso subsanar. No obstante, el Informe del Mercado de la Vivienda del IBB confirma que estas zonas protegidas funcionan bien. Se ha frenado la subida de los alquileres en comparación con otras zonas y el importe medio de la renta del alquiler es un euro menor por metro cuadrado. Se da, además, mayor diversidad, desde estudiantes a familias con hijos, o ciudadanos de la tercera edad y personas perceptoras de rentas bajas. Existen en torno a 50 zonas de protección, que abarcan a 800.000 residentes.

Otro aspecto importante de las «zonas de protección» es que las ciudades y distritos de Berlín disponen del «derecho de adquisición preferente» en caso de ventas de viviendas privadas. En particular, los Verdes recurren a este derecho para proteger la vivienda de la especulación. Aunque no se permite a los distritos adquirir directamente las propiedades, sino entregarlas a empresas inmobiliarias públicas y cooperativas, se ha recurrido a este instrumento en el caso de 40 inmuebles, aproximadamente, en los que había más de 800 viviendas en los últimos tres años. Sin embargo, en los casos en que los compradores hayan aceptado un acuerdo de resolución, los municipios ya no pueden acogerse al derecho de adquisición preferente. Además, los precios altamente especulativos del mercado inmobiliario dificultan aún más la compra, lo que acaba limitando la eficacia de este instrumento.

**Zonas de protección en Berlín**



Fuente: FIS Broker

Uno de los instrumentos a los que se ha recurrido para frenar la especulación del suelo edificable en Berlín es reducir el periodo de validez de las licencias de construcción para edificios nuevos

## V. El problema del suelo

En los debates sobre la especulación de los precios en el sector inmobiliario se ha hecho patente que es preciso replantearse, además, la cuestión del suelo, que está muy estrechamente ligada al derecho a la ciudad. Los propietarios tienen la legitimidad y la facultad de decidir lo que se construye en él. Este proceso lo complica aún más el incremento desorbitado de los precios especulativos del suelo de los últimos años. En distritos como Kreuzberg, el coste del metro cuadrado de suelo edificable era de 380 euros en 2008; actualmente supera los 3.500 euros, lo que supone un incremento de cerca del 1000% en diez años. Semejantes precios del suelo no se explican sino porque los dictan las leyes de la especulación. Sin duda, esto ha repercutido sobre los precios de los alquileres, en particular, en el caso de los inmuebles nuevos. Pero también en la capacidad de la ciudad o el estado de adquirir terrenos para edificación, vivienda, infraestructura social u otras.

Uno de los instrumentos a los que se ha recurrido para frenar la especulación del suelo edificable en Berlín es reducir el periodo de validez de las licencias de construcción para edificios nuevos. A partir de este año, las licencias de construcción en Berlín son válidas solo durante dos años, ampliable a un máximo de cinco. Hasta ahora, el periodo de validez de las licencias de construcción Berlín era mucho más extenso. El hecho de que los terrenos que disponen de licencia de construcción tengan siempre un valor más elevado es una invitación a que especule: en lugar de edificarse en ellos, se revenden parcelas a precios más altos una vez concedida la licencia. Los últimos datos muestran que casi el 46% (48.000 viviendas) de las propuestas de construcción presentadas a las que se ha concedido la licencia no se han construido aún.

En este contexto, pues, es de gran importancia el papel que ejercen las políticas de suelo, en particular, el urbano. Tras una tendencia de muchos años en la que socialdemócratas, conservadores e incluso los antiguos socialistas vendían terrenos de dominio público, el gobierno actual ha empezado a conservarlos y a acometer su propio desarrollo. Es lo que ocurre, por ejemplo, cuando se alquilan parcelas de terreno a cooperativas o a promotores. De este modo, la ciudad conserva el control del uso del suelo y garantiza que siga siendo un bien público. También en este caso Austria y Suiza ofrecen buenos ejemplos, que han estado poniendo práctica durante más de 100 años.

## VI. Un reto para las ciudades

Lo que defiende la coalición rojo-rojo-verde en Berlín y, en particular, el programa del Partido Verde, es un giro más radical de la política en materia de alquileres. Queda mucho trabajo por hacer. El papel que desempeña en esta cuestión Berlín es único, no ya solo por ser la mayor ciudad de Alemania, sino sobre todo porque en ella se expresan problemas existentes a nivel mundial.

Si queremos ciudades vibrantes, diversificadas y abiertas que no estén dominadas por multinacionales, debemos orientar la política del suelo, los alquileres y el desarrollo urbano hacia la creación de bienes y servicios de interés público. Si los precios máximos de las tarifas de telefonía



móvil de la UE ya no son una cuestión controvertida, ¿por qué no habría que limitar el precio de los alquileres? ¿Por qué se critica este tipo de políticas y se habla economía de planificación centralizada? No tiene sentido. Solo mediante una regulación más estricta y equilibrada podrá garantizarse la cohesión social de nuestras ciudades. Necesitamos normas claras para que las tendencias e intereses financieros mundiales no sean los que determinen el bienestar de nuestras ciudades y de nuestros ciudadanos. Tanto los espacios residenciales como el suelo son bienes finitos e insustituibles. Así pues, al igual que es necesaria la regulación del sector inmobiliario, también lo es promover un sector de la vivienda orientado a las necesidades de los ciudadanos. Debemos comenzar a examinar el desarrollo urbano desde abajo, con la sociedad civil. Es la única forma de ponerle freno a la distribución injusta del espacio y los recursos.

Si los precios máximos de las tarifas de telefonía móvil de la UE ya no son una cuestión controvertida, ¿por qué no habría que limitar el precio de los alquileres?

## Referencias bibliográficas

Collinson, P. «Berlin tops the world as city with the fastest rising property prices». The *Guardian*. 10 de abril de 2018 (en línea) [Fecha de consulta 23.09.2018]

<https://www.theguardian.com/world/2018/apr/10/berlin-world-fastest-rising-property-prices>

Investitionsbank Berlin (IBB). *IBB Housing Market Report 2017* (IBB Wohnungsmarktbericht 2017). Berlín, mayo de 2018 (en línea) [Fecha de consulta 22.09.2018]

[https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2017.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2017.pdf)

Land Berlin. «Housing supply law» (Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin) de 1 de julio de 2011 y modificada el 30 de julio de 2017 (en línea) [Fecha de consulta 23.09.2018]

<http://gesetze.Berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoBauG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

Land Berlin. «Misuse prohibition law» (*Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*) de 29 de noviembre de 2013 y modificada el 20 de abril de 2018 (en línea) [Fecha de consulta 23.09.2018]

<http://gesetze.Berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

Ludwig, M. «Das Wiener Modell - der soziale Wohnungsbau in Wien». BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure. V. (Hg.): *Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis*, Berlín, 2017 (en línea) [Fecha de consulta 23.03.2018]

[https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag\\_Wiener-Wohnbau\\_BDB-Jahrbuch-2017.pdf](https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag_Wiener-Wohnbau_BDB-Jahrbuch-2017.pdf)

Martel, A. «Wohnungen werden kleiner, Mieten wird günstiger». *Neue Züricher Zeitung*, 27.3.2017 (en línea) [Fecha de consulta 23.09.2018]

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/neue-daten-des-bundesamts-fuer-statistik-wohnungen-werden-kleiner-mieten-wird-guenstiger-ld.153695>

