

Συλλογικές διεκδικήσεις για την κατοικία: Το κίνημα Deutsche Wohnen & Co Enteignen στο Βερολίνο. Σύγχρονα Θέματα, 155/156, 138-142

Θώδος Γιώργος, ακτιβιστής στις πρωτοβουλίες Kotti & Co και Deutsche Wohnen & Co enteignen

Πέττας Δημήτρης, Μεταδιδακτορικός ερευνητής (Institute of Urban and Regional Planning, Technical University of Berlin)

Στις 26/9/2021, παράλληλα με τις εθνικές και τοπικές εκλογές, οι κάτοικοι του Βερολίνου συμμετείχαν σε δημοψήφισμα με αίτημα την απαλλοτρίωση και κοινωνικοποίηση 240.000 διαμερισμάτων, τα οποία ανήκουν σε μεγάλες ιδιωτικές εταιρίες, η κάθε μία από τις οποίες έχει στην ιδιοκτησία της περισσότερες από 3.000 κατοικίες. Το δημοψήφισμα, στο οποίο η πρόταση υπέρ της απαλλοτρίωσης συγκέντρωσε το 59,1% των έγκυρων ψήφων, πραγματοποιήθηκε έπειτα από τη συλλογή περισσότερων από 350.000 υπογραφών από το ισχυρό κίνημα για την κατοικία που δραστηριοποιείται στην πόλη. Το πρόβλημα εύρεσης προσιτής στέγης έχει ενταθεί κατά την τελευταία δεκαετία, καθώς η μέση τιμή ενοικίου ανά τετραγωνικό μέτρο αυξήθηκε από 7 σε 12,5 ευρώ¹, ενώ το ποσοστό των κατοίκων που ιδιοκατοικεί είναι από τα χαμηλότερα στην ΕΕ (περίπου 17,5%), γεγονός που καθιστά το Βερολίνο μία πόλη ενοικιαστών και δημιουργεί ένα περιβάλλον ευαλωτότητας εντός της αγοράς ενοικίων.



Εικόνα 1: Αφίσες στο πλαίσιο της συγκέντρωσης υπογραφών για την πραγματοποίηση του δημοψηφίσματος. Πηγή: picture-alliance.com.

Το τοπίο της κατοικίας στο Βερολίνο

Το τοπίο της κατοικίας στο Βερολίνο μεταβλήθηκε σημαντικά κατά τις τελευταίες δεκαετίες ως αποτέλεσμα μιας σειράς διαδικασιών χρηματοπιστικοποίησης (financialisation) του οικιστικού αποθέματος. Τα χρόνια που προηγήθηκαν της ενοποίησης της πόλης, η πρόσβαση στην κατοικία υποστηριζόταν σε

¹<https://guthmann.estate/en/market-report/berlin/>

σημαντικό βαθμό από το κράτος, τόσο στο Ανατολικό όσο και στο Δυτικό Βερολίνο, μέσα από τη λειτουργία κρατικών εταιριών κατοικίας και κρατικές επιδοτήσεις. Η τάση αυτή ήταν ισχυρή και μετά την ενοποίηση, καθώς το 1991 ήταν ενεργές 19 κρατικές εταιρίες κατοικίας οι οποίες διαχειρίζονταν 480.000 οικιστικές μονάδες, αριθμός που αντιστοιχούσε στο 28% του οικιστικού αποθέματος της πόλης (Holm, 2008). Οι εταιρίες αυτές λαμβάνουν σημαντικές κρατικές επιχορηγήσεις και φορολογικές εξαιρέσεις, προκειμένου να προσφέρουν πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία. Ωστόσο, στα μέσα της δεκαετίας του 1990, η τοπική κυβέρνηση ανάγκασε τις εταιρίες αυτές να ιδιωτικοποιήσουν το 15% των οικιστικών μονάδων που διαχειρίζονταν. Από το 1991 έως το 2016, το Βερολίνο ιδιωτικοποίησε περισσότερες από 200.000 οικιστικές μονάδες, 105.000 εκ των οποίων ήταν μέρος του χαρτοφυλακίου δύο κρατικών εταιριών που ιδιωτικοποιήθηκαν εξ' ολοκλήρου (Fields and Uffer, 2016). Οι διαδικασίες ιδιωτικοποίησης αναπτύχθηκαν στο πλαίσιο της χρηματοπιστωτικής κρίσης του οικιστικού αποθέματος, καθώς αφενός δημιουργήθηκαν ευνοϊκές προϋποθέσεις για Γερμανικά και διεθνή funds στα οποία παρουσιάστηκε η ευκαιρία να επενδύσουν σε μία αναπτυσσόμενη αγορά με μεγάλα περιθώρια κερδοσκοπίας (καθώς οι τιμές των ενοικίων, λόγω των εναλλακτικών εκτός της «παραδοσιακής» αγοράς παρέμεναν χαμηλές) ενώ, αφετέρου, υπήρξε ο έμμεσος αποκλεισμός μικρών ιδιωτών και σχημάτων συνεταιριστικής κατοικίας. Στο πλαίσιο αυτό, κρίσιμο ρόλο διαδραμάτισε η κρίση χρέους της τοπικής κυβέρνησης το 2001, καθώς την περίοδο που ακολούθησε ιδιωτικοποιήθηκαν οικιστικές μονάδες με μέση τιμή πώλησης τα 20.000 ευρώ.

Ευρύτερες εξελίξεις και τάσεις από τις αρχές του 2000, συνέβαλαν στην αύξηση της ζήτησης για κατοικία στο Βερολίνο, ενώ ο πληθυσμός αυξήθηκε από 3.4 εκ. (2008) σε 3.7 εκ. (2018) και αναμένεται να φτάσει τα 4 εκ. το 2025. Αρχικά, από την δεκαετία του 1990 αυξήθηκε σημαντικά η εσωτερική μετανάστευση στο Βερολίνο, ενώ από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 ραγδαία ήταν και η αύξηση της διεθνούς μετανάστευσης. Στην πρώτη περίοδο, σημαντικό ρόλο έπαιξε η άνθηση της πολιτιστικής και δημιουργικής βιομηχανίας, ιδιαίτερα η μουσική και ευρύτερη καλλιτεχνική σκηνή της πόλης και η κουλτούρα των κλαμπ. Στη συνέχεια, το Βερολίνο αναδείχθηκε ως κεντρικός κόμβος επιχειρηματικής καινοτομίας στην Ευρώπη και ως διεθνής πόλη, όπως υποδεικνύεται από τις υψηλές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων του δημιουργικού και τεχνολογικού τομέα, συνεργατικών χώρων, start-up εταιριών, makerlabs και fablabs (Schmidt et al., 2014). Στο παραπάνω πλαίσιο, η ζήτηση αυξάνεται και από το γεγονός πως το Βερολίνο είναι ελκυστικό για νεανικούς πληθυσμούς, με την πλειοψηφία των νοικοκυριών να αποτελούνται από ένα άτομο (Davies, 2021). Ταυτόχρονα, σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε και η ανάδειξη της πόλης ως city break τουριστικός προορισμός, με την αύξηση στην επισκεψιμότητα από τουρίστες να ανέρχεται σε 174,2 % από το 2003 έως το 2016, καθιστώντας το Βερολίνο τον τρίτο πιο δημοφιλή προορισμό στην Ευρώπη έπειτα από το Λονδίνο και το Παρίσι (Nony, 2017). Οι πιέσεις της τουριστικοποίησης είχαν σημαντική επίπτωση στην αγορά κατοικίας μέσα από την απόσυρση διαμερισμάτων από τη συμβατική αγορά και την διάθεση τους μέσα από πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η ραγδαία ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων είχε σημαντική επίδραση στις τιμές των ενοικίων, ιδιαίτερα στις κεντρικές περιοχές της πόλης (Duso et al., 2021; Gennburg et al., 2021; Schäfer and Hirsch, 2016).

Κατά την τελευταία δεκαετία, η οικονομική κρίση του 2008, οδήγησε μεγάλο μέρος των επενδυτών στην αγορά κατοικίας στην χρεωκοπία, με αποτέλεσμα ένα σημαντικό μέρος του οικιστικού αποθέματος να συγκεντρωθεί σε έναν μικρό αριθμό ιδιωτικών εταιριών. Ενδεικτικά, το 2021 η Deutsche Wohnen (στο εξής DW), η Vonovia και η Adler Group είχαν στην κατοχή τους 113.600, 43.200 και 19.900 οικιστικές

μονάδες αντίστοιχα², ενώ στα τέλη του ίδιου έτους η Vonovia εξαγόρασε την DW έναντι 19 δις ευρώ. Ενώ σε πολλές περιοχές της πόλης οι τιμές ενοικίων έχουν (υπερ)διπλασιαστεί, οι πιέσεις εντείνονται από εισροή 30.000 νέων κατοίκων ανά έτος, σε μία πόλη με θετικό ισοζύγιο γεννήσεων/ θανάτων. Στο πλαίσιο αυτό, η υφιστάμενη ζήτηση για κατοικία μπορεί να καλυφθεί μόνο μέσω της κατασκευής 20.000 οικιστικών μονάδων ανά έτος, ενώ έχει μειωθεί σημαντικά η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία για νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα (Davies, 2021).

Οι παραπάνω πιέσεις στο τοπίο της κατοικίας θα είχαν ακόμη δυσμενέστερες επιπτώσεις εάν δεν υπήρχαν πολιτικές και θεσμικά πλαίσια στήριξης των ενοικιαστών, καθώς και έντονη δράση κοινωνικών κινημάτων γύρω από το ζήτημα. Σε ό,τι αφορά το πρώτο σκέλος, ενδεικτικό παράδειγμα είναι το Mietspiegel, ένα όριο μέγιστης ετήσιας αύξησης του ενοικίου, το οποίο διαμορφώνεται ανάλογα με την περιοχή και την κατάσταση του ακινήτου, ενώ προβλέπονται όρια και στην περίπτωση αλλαγής ενοικιαστή. Ταυτόχρονα, το θεσμικό πλαίσιο είναι ιδιαίτερα περιοριστικό προς τις εξώσεις, ακόμη και σε περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να ιδιοκατοικήσει. Η τοπική κυβέρνηση, το 2014 (με επικαιροποιήσεις το 2016 και το 2018) κατοχύρωσε ένα νομικό πλαίσιο ενάντια στη καταχρηστική και εμπορευματική αξιοποίηση (και γενικότερα πρακτικές που εμπίπτουν στον όρο «misuse») της ακίνητης περιουσίας (Zweckentfremdungsverbot), οι οποίες επεκτείνονται στον περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων και θέτουν ως στόχο τη διατήρηση του οικιστικού αποθέματος στη συμβατική αγορά ενοικίων. Ταυτόχρονα, το 2020 καθιερώθηκαν περαιτέρω, αναδρομικοί περιορισμοί στο περιθώριο αύξησης των ενοικίων οι οποίοι οδήγησαν στην αναγκαστική μείωση ενοικίων για 1.5 εκ. οικιστικές μονάδες κατασκευασμένες πριν το 2014. Ωστόσο, αυτή η ρύθμιση, γνωστή ως Mietendeckel, κατέπεσε στο συνταγματικό δικαστήριο τον Απρίλιο του 2021 και οι ωφελούμενοι κλήθηκαν να επιστρέψουν τη διαφορά των ενοικίων στους ιδιοκτήτες. Παράλληλα με τον σχεδιασμό και την κατοχύρωση πολιτικών προστασίας της κατοικίας, το Βερολίνο έχει σημαντική παράδοση σε ό,τι αφορά κινήματα προστασίας της κατοικίας και καταλήψεις στέγης. Παρά το κύμα εκκενώσεων των καταλήψεων, το ευρύτερο κίνημα παραμένει ισχυρό, ενώ υπήρξε σε σημαντικό βαθμό «θεσμοποίηση» εναλλακτικών μορφών κατοικίας (εκτός των λύσεων που παρέχονται από το κράτος και την αγορά) μέσα από μοντέλα συνεταιριστικής κατοικίας. Επιπλέον, μεγάλο μέρος των ενοικιαστών είναι μέλη των συλλόγων προστασίας ενοικιαστών, οι οποίοι προσφέρουν συμβουλευτικές υπηρεσίες και καλύπτουν νομικά έξοδα σε περιπτώσεις νομικών διαφωνιών και διεκδικήσεων απέναντι στους ιδιοκτήτες.

Το κίνημα Deutsche Wohnen & Co Enteignen (DWE)

Η ξεκάθαρη πλειοψηφία υπέρ της απαλλοτρίωσης των μεγάλων ιδιωτικών εταιρειών ακινήτων στο δημοψήφισμα της 26ης Σεπτεμβρίου 2021 είναι αποτέλεσμα μακροχρόνιας ζύμωσης και οργάνωσης των ενοικιαστών της πόλης. Την τελευταία δεκαετία έδρασαν εκατοντάδες πρωτοβουλίες ενάντια στον εξευγενισμό, τις εξώσεις και τα αυξανόμενα ενοίκια.

Το 2012, η πρωτοβουλία Kotti & Co στη συνοικία Kottbusser Tor του Kreuzberg συσπείρωσε τους κατά μεγάλη πλειοψηφία τουρκικής καταγωγής ενοικιαστές ενάντια στην DW. Μέσω επαναλαμβανόμενων διαδηλώσεων και άλλων δράσεων κατόρθωσε να αλλάξει την μέχρι τότε κυρίαρχη αφήγηση περί ελεύθερης και αυτορρυθμιζόμενης αγοράς και να προκαλέσει πολιτικές παρεμβάσεις υπέρ των ενοικιαστών. Ταυτόχρονα έθεσε στο επίκεντρο της προσοχής τις ιδιαίτερα επιθετικές πρακτικές της DW. Τα επόμενα χρόνια, καθώς η εταιρεία αύξησε διαρκώς τον αριθμό κατοικιών στην ιδιοκτησία της εντείνοντας τις κερδοσκοπικές πρακτικές της, νέες πρωτοβουλίες εναντίον της ιδρύονταν σε όλη την

² <https://www.statista.com/statistics/1267171/largest-residential-companies-berlin-by-units-owned>

πόλη. Σταδιακά η DW εδραιώθηκε στο δημόσιο λόγο ως εταιρεία-σύμβολο του εξευγενισμού και της κερδοσκοπίας στην αγορά ακινήτων.

Σταδιακά, η αποσπασματικότητα των κινηματικών δράσεων και των πολιτικών/νομοθετικών παρεμβάσεων κατέστησε σαφές ότι απαιτούνται περισσότερο ριζοσπαστικές λύσεις. Το 2015 ξεκίνησε μία πρωτοβουλία για τη διενέργεια δημοψηφίσματος για την μεταρρύθμιση του νόμου σχετικά με τη κοινωνική κατοικία, η οποία δεν τελεσφόρησε διότι το προσχέδιο νόμου της κρίθηκε αντισυνταγματικό. Παρόλα αυτά, τμήματά του υιοθετήθηκαν από την κυβέρνηση. Σημαντικές νίκες, όπως η ματαίωση των σχεδίων της Google για ένα 'Google Campus' στο Kreuzberg το 2018, δυνάμωσαν της αυτοπεποίθησης του κινήματος.

Αναγνωρίζοντας ότι οι αγώνες μόνο με βραχυπρόθεσμους στόχους, εστιασμένοι στην αποτροπή ή καθυστέρηση των επερχόμενων κυμάτων εξευγενισμού και αύξησης ενοικίων είναι μακροπρόθεσμα καταδικασμένοι να αποτύχουν, το κίνημα στράφηκε προς τη λύση της κοινωνικοποίησης όπως προβλέπεται στο σύνταγμα του κρατιδίου του Βερολίνου. Έχοντας ως πυρήνα τις πρωτοβουλίες ενοικιαστών καθώς και οργανώσεις του ευρύτερου αριστερού χώρου, η καμπάνια Deutsche Wohnen & Co enteignen (απαλλοτριώστε την Deutsche Wohnen κ.ά.) ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2018. Αίτημα ήταν η απαλλοτριώση και κοινωνικοποίηση των διαμερισμάτων που ανήκουν σε ιδιωτικές κερδοσκοπικές εταιρείες με συνολικά πάνω από 3.000 διαμερίσματα και η διαχείριση τους από ένα ίδρυμα δημοσίου δικαίου που θα ελέγχεται δημοκρατικά από όλους τους πολίτες.

Αξιοποιώντας την εμπειρία του αποτυχημένου δημοψηφίσματος του 2015, τέθηκε ως στόχος η δημιουργία ενός πολυσυλλεκτικού, συμπεριληπτικού κινήματος που θα υπερβαίνει τα στενά πλαίσια του αριστερού/ριζοσπαστικού χώρου. Εξ αρχής ιδρύθηκε ομάδα εργασίας με αντικείμενο την περαιτέρω οργάνωση των ενοικιαστών κατά τα πρότυπα των συνδικάτων, μέσω μεταφοράς τεχνογνωσίας και έμπρακτης υποστήριξης σε υπάρχουσες και νέες πρωτοβουλίες ενοικιαστών σε όλη την πόλη. Οι δράσεις πόρτα-πόρτα, η συλλογή υπογραφών και ενημέρωση, η αλληλεγγύη και οι πολύμορφες διαμαρτυρίες επέτρεψαν σε μεγάλο αριθμό ατόμων να δραστηριοποιηθούν στην DWE ανεξάρτητα από την πολιτική τους τοποθέτηση. Επίσης οδήγησαν σε μεγάλη απήχηση ανάμεσα στα τμήματα του πληθυσμού που στερούνται δικαιώματος ψήφου λόγω της έλλειψης γερμανικής υπηκοότητας (και ανέρχονται σε περίπου 20% στο Βερολίνο) και, ως εκ τούτου συνήθως αποκλείονται από δημοκρατικές διαδικασίες ενώ οι ανάγκες τους δεν λαμβάνονται υπόψη από τη διοίκηση. Αυτά τα πληθυσμιακά κομμάτια είναι παράλληλα τα ίδια που δυσκολεύονται ιδιαίτερα στην αγορά ενοικίων διότι πλήττονται από πολλαπλές μορφές διακρίσεων. Συνολικά στην καμπάνια ενεπλάκησαν ενεργά πάνω από 2.000 εθελοντές και εθελόντριες. Η διαρκής παρουσία και υποστήριξη στους καθημερινούς επί μέρους αγώνες, όχι μόνο σε σχέση με την κατοικία, διέυρυνε την απήχηση της DWE σε τμήματα του πληθυσμού που δεν ήταν εξαρχής φιλικά προς τα αιτήματά της. Παράλληλα, η DWE ανέπτυξε έντονη δραστηριότητα και λόγο στην κεντρική πολιτική σκηνή, σε Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης και Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης. Η DWE αντιμετώπισε από την αρχή ένα ιδιαίτερα εχθρικό κλίμα στα ΜΜΕ και το δημόσιο λόγο γενικότερα καθώς αμφισβήτησε το δικαίωμα στην ιδιοκτησία ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι ότι αρκετοί μεγάλοι συνεταιρισμοί κατοικίας (Wohnungsgenossenschaften) τάχθηκαν κατά της καμπάνιας, ακόμα και διασπείροντας ψευδείς ισχυρισμούς όπως ότι η DWE θέλει να απαλλοτριώσει και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς. Ο συσχετισμός της κοινωνικοποίησης με πρακτικές της Λαϊκής Δημοκρατίας της Γερμανίας επίσης προκάλεσε αρνητικούς συνειρμούς. Σημείο καμπής αποτέλεσε η απόφαση του συνταγματικού δικαστηρίου για το Mietendeckel, η οποία ερμηνεύτηκε ως ένδειξη ότι οι μετριοπαθείς απόπειρες ρύθμισης της αγοράς δεν αποδίδουν και έδωσε μεγάλη ώθηση στην καμπάνια. Έτσι, αντί για τις απαιτούμενες 177.000 υπογραφές συγκεντρώθηκαν 350.000.

Σε ό,τι αφορά τα πολιτικά κόμματα, αξίζει να σημειωθεί ότι ενώ οι τελευταίες δημοσκοπήσεις πριν το δημοψήφισμα προέβλεπαν στη χειρότερη περίπτωση 45% για το ναι, όλα τα κόμματα πλην της Die Linke συντάχθηκαν με το όχι. Το 59,1% για το ναι, αν και έχει συμβουλευτικό χαρακτήρα, θέτει νέα δεδομένα. Η νέα τρικομματική κυβέρνηση συνεργασίας (σε επίπεδο τοπικής κυβέρνησης) γνωρίζει ότι ένα μεγάλο κομμάτι των ψηφοφόρων της ψήφισε ναι και αναμένει ουσιαστικές λύσεις για το στεγαστικό. Η DWE θα πρέπει, από την πλευρά της, να εντείνει την πολιτική πίεση ώστε να νομοθετηθούν τα αιτήματά της. Η επιτυχία της έχει ήδη εμπνεύσει αντίστοιχα εγχειρήματα στο Αμβούργο, τη Λειψία και αλλού καθώς και πρωτοβουλίες για αλλαγή της νομοθεσίας σε ομοσπονδιακό επίπεδο.

Σε μία απόπειρα να αντληθούν χρήσιμα συμπεράσματα για την περίπτωση της Ελλάδας, όπου το τοπίο των κινημάτων για την κατοικία είναι νέο-αναδυόμενο, κατακερματισμένο και, σε πολλές περιπτώσεις οι επί μέρους πρωτοβουλίες ταυτίζονται με συγκεκριμένα κόμματα και πολιτικές οργανώσεις, το παράδειγμα του κινήματος Deutsche Wohnen & Co Enteignen στο Βερολίνο σκιαγραφεί τις προϋποθέσεις για την ανάδυση ισχυρών κινημάτων στέγης: συντονισμός ετερόμορφων (τόσο σε ό,τι αφορά το μέγεθος και την οργανωσιακή δομή, όσο και τις πολιτικο-ιδεολογικές καταβολές) πολιτικών και κοινωνικών σχηματισμών και ομάδων στη βάση κοινών προταγμάτων γύρω από την κατοικία, μεγάλης κλίμακας εκστρατείες ενημέρωσης «πόρτα-με-πόρτα» με στόχο την ενεργοποίηση όσων δυσκολεύονται να επιβιώσουν στο σύγχρονο στεγαστικό τοπίο, εκμετάλλευση υφιστάμενων νομικών πλαισίων, συνδυασμός «καθιερωμένων» κινηματικών πρακτικών και άμεσων διεκδικήσεων από κρατικούς φορείς.

Αναφορές

Davies C. (2021) Financialisation and rental housing: A case study of Berlin. Working Paper, No. 153/2021, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin, Institute for International Political Economy (IPE), Berlin.

Duso T., Michelsen C., Schäfer M. and Ducbao Tran K. (2021) Airbnb and Rents: Evidence from Berlin. Discussion Paper 21/746, University of Bristol. Available at https://www.bristol.ac.uk/efm/media/workingpapers/working_papers/pdf/files/dp21746.pdf.

Fields D. and Uffer S. (2016) The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. Urban Studies 53 (7), 1486-1502.

Gennburg K., Hertel J., Moje C. and Petri D. (2021) Cozy loft with a view of displacement. How the rental platform Airbnb is changing Berlin. Rosa-Luxemburg-Stiftung: Berlin.

Holm A. (2008) Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes. In: Gestring N., Glasauer H., Hannemann, C. et al. (Eds) Jahrbuch Stadt Region 2007/2008: Schwerpunkt: Arme reiche Stadt. Opladen: Barbara Budrich, 101–108.

Novy J. (2017) 'Destination' Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption. Tourism Geographies 20 (3), 418-442.

Schäfer P. and Hirsch J. (2016) Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents? International Journal of Housing Markets and Analysis 10 (2), 231-255.

Schmidt S., Brinks V., Brinkhoff S. (2014) Innovation and creativity labs in Berlin: Organizing temporary spatial configurations for innovations. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 58, 232-247.