

Congelamento das rendas em Berlim: quatro elementos para uma aleluia!

Artigo de Moritz Warnke.

Em Berlim, vai aplicar-se um congelamento aos arrendamentos. Ficam limitadas as rendas atuais e são estabelecidos limites às rendas para novos arrendamentos. Para além disso, pela primeira vez na República Federal, os inquilinos têm a oportunidade de reduzir as rendas abusivas.

O capital e uma parte dos meios de comunicação social que o apoiam estão fora de si. Por exemplo, no jornal *Handelsblatt* comentou-se que se tratava do «início de uma política de habitação socialista, na qual se interpõem os direitos de propriedade das pessoas». Como se chegou até aqui? A subida das rendas na cidade e a bolha de arrendamento surgida, criticadas na generalidade, têm a sua história (à qual pertence também o financiamento do mercado privado da habitação, portanto, a crise financeira iniciada em 2007 e, em consequência, a procura de oportunidades de investimento “seguras” em bens imóveis), pelo que este congelamento não caiu do céu.

É o clímax provisório de uma luta do movimento de moradores de Berlim, que começou em 2011. Nessa altura, os que dominavam a cena imobiliária de Berlim perderam, primeiro, o referendo sobre o uso do antigo aeroporto de Tempelhof; em seguida, o movimento agitou a cidade com uma iniciativa chamada Kotti & Co, que propunha o debate sobre habitação social; pouco depois, foi possível unificar as diversas iniciativas de moradores da cidade sob a mesma bandeira: o referendo. A exigência, nessa altura, era a de redirecionar as empresas públicas de habitação, entre outras coisas, através de uma alteração legal e de um processo de democratização com uma maior participação dos moradores. O referendo, com o seu projeto de lei de 58 páginas, foi atacado por meio de objeções legais pelo então senado vermelho e negro, tendo-lhe sido feito um xeque-mate através do recurso à lei da União Europeia. No final de 2016, o Die Linke - partido de esquerda alemão - incluiu alguns dos pontos do referendo no

acordo de coligação.

Desde então, o movimento de moradores conseguiu estabelecer-se como um centro de poder independente na cidade e deslocar o discurso para a esquerda. Em 2019, isso culminou com o projeto de referendo sobre a expropriação de grandes empresas imobiliárias, que, segundo as sondagens oficiais da altura, obtinha o apoio de cerca de 40 a 60% dos berlinenses. O SPD estava tão na defensiva que, no início do ano, assumiu a proposta do jurista Peter Weber, especialista em direito administrativo, para regular os preços das rendas através de um congelamento definido por lei. A proposta do SPD era: não aumentar as rendas na cidade durante cinco anos, para dar aos moradores uma “trégua” face ao aumento louco das rendas.

A aprovação da lei de congelamento das rendas seria impensável sem estes processos políticos de formação de hegemonia através de um amplo movimento de moradores ancorado nos bairros. Esta lei pode considerar-se um êxito do trabalho do Die Linke no governo da cidade de Berlim, porque contém os quatro elementos exigidos pelo partido e, portanto, vai muito mais além do que propôs o SPD no início deste ano. Recordando: o SPD apenas propunha que as rendas não subissem mais. Agora há uma lei com a) congelamento das rendas; b) limites máximos para novos arrendamentos; c) abaixamento das rendas abusivas; d) regulação para a modernização da habitação. O desenvolvimento desta lei de congelamento das rendas (Mietendeckel) converteu-se, recentemente, numa intensa luta de poder, depois de a indústria imobiliária ter liderado uma emocionante campanha contra esta lei no verão de 2019 e a ter intensificado novamente quando se conheceram os primeiros planos para a sua implementação concreta por parte da senadora Lompscher.

No seguimento, os parceiros do Die Linke na coligação que governa a cidade de Berlim, SPD e Verdes, voltaram a questionar a resolução de junho do Senado. O primeiro projeto de lei do início de setembro fez-lhes algumas concessões. No entanto, nessa altura o SPD questionou a totalidade do projeto. Em outubro chegou o confronto: negociou-se durante dois dias na coligação. No entanto, em vez de novas “concessões” como alguns temiam, do ponto de vista dos moradores, houve melhorias substanciais na lei.

Os resultados dos quatro elementos em detalhe:

A: CONGELAMENTO DAS RENDAS

À exceção de uma compensação pela inflação, a renda não pode aumentar durante cinco anos. A partir de 2022, será possível, primeira vez, aumentar o arrendamento em 1.3% ao ano, para compensar a inflação.

Avaliação: Para os Verdes, era importante incluir a possibilidade de certos aumentos de renda. Com a regulamentação atual, todos podem viver bem. Numa fração de 100m² num edifício antigo, o arrendamento máximo permitido seria de 8.4 cêntimos no primeiro ano, pelo que haveria um aumento da renda mensal em 8,4 euros.

B: CONGELAMENTO NA RENOVAÇÃO OU NOVO ARRENDAMENTO (LIMITES SUPERIORES DE RENDA)

Em caso de renovação ou novo arrendamento, aplica-se a renda anterior, ou - em caso de renda abusiva - a renda reduz-se para o novo limite. O limite superior das rendas baseia-se, dependendo da antiguidade do edifício, no índice de rendas do ano de 2013 (indexado à valorização salarial desde 2013). A tabela de custos do projeto de lei de setembro de 2019 também tomou a base deste conceito acordado. Nos edifícios antigos (construção até 1918) com casa de banho e aquecimento o aluguer é de 6.45 €/m².

Avaliação: O limite superior supõe, na opinião de várias pessoas, o coração do congelamento das rendas (Mietendeckel). Ao voltar a alugar a habitação, o aluguer não pode ser aumentado, inclusivamente pode ser baixado para o limite superior. Isto elimina o incentivo ao despejo dos inquilinos das suas habitações com o propósito de obtenção de rendas mais elevadas. As pessoas podem voltar a mudar de casa. Os limites de arrendamento aplicam-se de forma uniforme a toda a cidade e não são diferenciados por localização para contrariar a dinâmica de segregação. Neste ponto, as exigências do Die Linke mantiveram-se na totalidade.

C: REDUÇÃO DE RENDAS EXISTENTES

Os arrendamentos que ultrapassem em mais de 20% o limite de renda permitido podem ser reduzidos a pedido dos inquilinos. Para calcular o

valor permitido, a diferença do teto de arrendamento, considera-se: habitação simples → -28 cêntimos/m²; habitação média → -9 cêntimos/m²; habitação boa → +74 cêntimos/m². Reduz-se o valor umbral até 20% por cima do limite de renda.

Avaliação: Aqui há um incremento substancial relativamente ao projeto de lei. O plano consistia em vincular a possibilidade da redução das rendas de acordo com os rendimentos do agregado e o tamanho “razoável” da habitação. Isto eliminou-se, pelo que mais pessoas poderão reduzir as suas rendas. A diferenciação por tipologia foi particularmente importante para o SPD. Como o índice de Berlim identifica que existem maioritariamente habitações simples e medianas, trata-se sobretudo de deduções nos limites superiores das rendas. O negativo, mas aceitável, é que só se pode descer a renda tendo sido ultrapassado o limite em 20% do limite e não no próprio limite.

Mas ainda que Michael Müller, como presidente da Câmara de Berlim, declarasse na televisão pública, ZDF, que não havia contratempos, a coligação percorreu um grande caminho e o resultado final está mais à esquerda do que o projeto inicial.

D: MODERNIZAÇÕES/REFORMAS

A regulamentação do projeto de lei, segundo o qual as reformas que se tenham feito nos últimos 15 anos podem aumentar o limite superior de renda até um máximo de 1.40€, será substituída: o teto máximo aumenta em 1€/m², se o apartamento enquadra 3 de 5 características de um equipamento “exclusivo”. As 5 características são: elevador acessível a cadeira de rodas, cozinha equipada, equipamento sanitário de alta qualidade, piso de alta qualidade, muito baixo consumo de energia.

As futuras reformas que incrementem a renda são de notificação obrigatória. Se forem além do valor definido, estão sujeitas a uma autorização, e limita-se a possível distribuição dos encargos aos inquilinos. Por outras palavras, para valores que aumentem a renda em mais de 1€/m², os proprietários devem procurar subsídios do Senado.

Avaliação: Há uma pequena melhoria relativamente à primeira proposta. O feito de que o teto de renda pode ainda aumentar 1€/m² com melhoria do equipamento continua a ser um problema. É bom que a transferência das reformas para o

aluguer se limite a 1 €/m². Aqui, a coligação vai mais longe do que estabelece a lei federal (que permite um aumento na ordem dos 2 ou 3€/m²). Além disso, existe uma restrição que garante que só são permitidas medidas que reduzam barreiras de acessibilidade, que são respeitadoras do clima ou legalmente necessárias. Os novos programas de financiamento ainda estão por definir. Tudo dependerá do seu desenho, se realmente se logrará conciliar as medidas de política climática e a proteção dos inquilinos no sentido de garantir uma política ecológica de classe (Brand/Wissen 2018).

Mas também se fecha uma fenda pela qual os proprietários podiam fugir, até agora, às regulações do arrendamento. A “casa mobilada” estava previamente excluída do preço do congelamento de arrendamento e outras regulações. Como resultado, os proprietários podiam pôr um sofá barato do IKEA, uma mesa e algumas cadeiras numa habitação para exigir rendas extremamente caras, mas comercializáveis. Isso acabou.

A diferença do travão aos arrendamentos da Grande Coligação, em que as violações seriam apenas consideradas delitos menores, e seguiam, por isso, praticamente inconsequentes para os proprietários que violavam esse travão. Agora enfrentam uma multa até 500 000 euros. Isto acontece quando um governo leva a sério a aplicação da proteção dos inquilinos.

E fica ainda melhor: Katrin Lompscher escreveu na lei que os proprietários têm de informar os seus inquilinos dos limites superiores futuros e a possibilidade de reduzirem as rendas.

O Die Linke faz história com a sua lei de congelamento de rendas. Para o entender bem, é preciso recuar ao ano de 1987: as greves dos mineiros do Reino Unido perderam-se faz já muito tempo, mas, em Berlim, as rendas das casas antigas (construídas até 1949) ainda são estatais, como em toda a República Federal, depois da Segunda Guerra Mundial. Mas, enquanto que no resto da República o mercado da habitação já foi liberalizado nas décadas de 1960 e 1970, em Berlim, nos edifícios antigos, aplica-se uma renda fixa estatal de 2.73€/m² na década de 1980. Quando a coligação da FDP com a CDU quis abolir esta regulação chamada Círculo Negro, a população de Berlim Ocidental, que seria cerca de 2.1 milhões de pessoas à data, angariou 500 000 assinaturas contra. A Berliner Mieterverein (associação de inquilinos de Berlim) escreveu: «A enorme mobilização só se entende de forma retrospectiva

para aqueles que sabem que as casas em edifícios antigos que se construíram antes de 1949 se converteram na habitação social real da Berlim Ocidental. A par dos arrendamentos em edifícios novos financiados com fundos privados, que tinham em 1980 valores de arrendamento de cerca de 7.07 DM (marcos alemães) e que, por isso, tinham um nível superior ao nacional, as rendas sociais de casas financiadas com fundos públicos em Berlim eram de 5.13 DM. O valor médio de arrendamento de 3.81 DM devia-se exclusivamente aos edifícios antigos, onde o Estado limitava o arrendamento, sendo cerca da metade da oferta de habitação. Com isto, o aluguer de edifícios antigos tornou-se bastante relevante na cidade que, com os baixos níveis de rendimento, propinas elevadas para os estudantes e meios económicos deficientes, se mantinha dependente de subsídios federais».

Apesar dos protestos, o Círculo Negro foi abolido a 1 de janeiro de 1988. A coligação perdeu as eleições um ano depois, mas o Círculo Negro não voltou. Em troca, prosseguiu a ofensiva neoliberal no mercado imobiliário de Berlim. No decurso, privatizaram-se muitas habitações urbanas entre os anos 1990 e 2000, em parte por um governo vermelho-vermelho. Em 2005, as rendas existentes em edifícios antigos já tinham aumentado para cerca do dobro: de uma média de 2.73 €/m² em 1998 para 4.39€/m². É neste momento que começa a “bolha dos arrendamentos”. Em 2019, as rendas dos edifícios antigos ascendiam, em alguns casos, a 20€/m², mais gastos. E em alguns casos até mais. Quando, enquanto arrendamento acessível, no contexto da valorização geral de preços e salários, a renda seria de 6.50 €/m².

Regressemos à atualidade: O “Mietendeckel” chegou e está limitado inicialmente a cinco anos. Os trinta anos da ofensiva neoliberal no mercado imobiliário de Berlim chegaram, de momento, ao seu fim.

COMO SEGUIR? OS PROBLEMAS AINDA NÃO ACABARAM...

A lei ainda tem de ser aprovada pelo Conselho de Câmara, novamente no Senado em Berlim e finalmente no parlamento do Estado de Berlim. Claro que os grupos de pressão farão os possíveis para suavizar a lei. Mas não é de esperar que venham a existir alterações significativas. Com a lei em vigor, a disputa continuará em quatro linhas de conflito:

- Disputas judiciais: Haverá recurso da CDU (Democratas Cristãos) contra a lei, segundo o já anunciado pelo partido. Em última instância, o Tribunal Constitucional Federal decidirá se segue em vigor e se será necessário revê-la parcialmente. A decisão recente sobre o travão às rendas pode ser uma das linhas sobre a qual os juízes julgarão a lei. Nela argumenta-se que é verdade que existe uma proteção da propriedade existente, mas que não existe proteção de certas expectativas de benefícios.

- Discurso: a indústria imobiliária já anunciou uma “greve de investimento” e nos próximos anos tratará de alterar a posição da população de Berlim para que esta fique contra o congelamento das rendas. O facto de que aos cidadãos e cidadãs de Berlim não se lhes aumentará as rendas durante os próximos cinco anos e depois apenas dentro do marco da inflação, deverá ter o seu efeito.

Por último, mas não menos importante, terá que se refutar de forma objetiva e definitiva o debate, que atualmente é altamente ideológico, sobre o suposto impedimento de construção de novos edifícios. Recordemos que o congelamento de rendas não se aplica a habitação de nova construção, apenas às já construídas até 2014 inclusive, pelo que não existe conexão entre a construção de novas casas e a margem de aumento de rendas legalmente estabelecido. Este argumento comedeiro contorna o facto de que o dinheiro investido em novos projetos de construção provém, principalmente, de capital sobre-acumulado dos mercados financeiros (taxas de interesse baixas) e não dos valores das rendas conseguidas nos prédios antigos de Berlim. Os números são claros: no período 2009-2018, 90% (139 mil milhões de euros) do investimento foi na compra de terrenos e casas, e apenas 10% (16 mil milhões de euros) se aplicou em nova edificação (Holm 2019). Por outro lado, se o congelamento de rendas terá um efeito, será o contrário, que seria de fomentar as novas construções, já que a compra especulativa de casas antigas deixa de ser atrativa e os investimentos se dirigiriam para a construção de nova habitação. Aliás, numa perspetiva histórica, é um mito a tese de que “a fixação de preços de aluguer impede a construção nova”, já que nos tempos em que havia um preço fixo no arrendamento em Berlim (1949-1987) construíram-se significativamente mais casas por ano que no período sem fixação de preços (1988-2019).

- Implementação: A implementação da lei depende, em última instância, da administração de Berlim, estruturalmente congestionada, poder ou não aplicar os requisitos. O facto de que a possibilidade de baixar os arrendamentos já não

depende do rendimento eliminou burocracia desnecessária. No entanto, em alguns distritos existem válidas dúvidas sobre a vontade e capacidade de implementação da lei. Como a responsabilidade recai, em última instância, na administração do Senado, que é de esquerda, responsabilizar-se-á o Die Linke pelos problemas que possam surgir.

- O congelamento de rendas como modelo a seguir: em ligação com a soberania do discurso em Berlim, surge a pergunta sobre se esta lei pode provocar no resto da República reformas favoráveis aos inquilinos e inquilinas. Se não se confirmam os cenários desastrosos, tal como aconteceu antes e depois da introdução do salário mínimo, estas reformas não são descartáveis.

Mas também fica claro, como não poderia deixar de ser, que o congelamento de rendas não é suficiente. Em determinadas circunstâncias podem surgir, inclusive, novos problemas. Para o movimento de inquilinos dentro e fora do Parlamento, agora deveriam ser seguidos, com alguma urgência, entre outros, quatro campos de ação:

- Manutenção das casas de arrendamento: As soluções de problemas no capitalismo produzem sempre novas contradições. No caso do congelamento de rendas, deve temer-se que os proprietários e as corporações, que agora procuram obter rendimento (especulativo), convertam grandes quantidades de habitação de arrendamento em habitação de propriedade para assegurar o rendimento calculado. Como resultado, poderão despejar os inquilinos dizendo que precisam das casas, o que poderia tornar-se um problema, se não for possível proteger os inquilinos e inquilinas com mais regulação.

- Os arrendamentos sociais indicativos em vivendas sociais: por razões legais, as casas sociais estão excluídas do congelamento das rendas. Isto significa que uma reforma neste âmbito é mais urgente que nunca. Há já uma decisão no sentido de o fazer no Acordo da Coligação de Berlim, mas não há acordo sobre a sua concretização. O resultado é que a implementação mantém-se bloqueada e a “renda social indicativa” prometida continua a ser uma promessa incumprida da coligação. Isso tem de mudar.

- Fortalecer a construção de habitação pública: a construção de nova habitação por parte das empresas de habitação públicas aumentou nos últimos anos, mas ainda é insuficiente para satisfazer a crescente necessidade. A ideia de ter

estruturas próprias de planeamento e implementação para a construção de habitação nas empresas públicas de habitação é agora mais importante que nunca.

- O referendo para a expropriação de casas: o congelamento das rendas protege, inicialmente, por um período limitado de cinco anos, 1,4 milhões de casas. É bom, mas precisa-se de uma solução a longo prazo - expropriar as grandes empresas imobiliárias, que frequentemente quotizam em bolsa de valores. Ainda que o congelamento dos alugueres se deva estender para lá do período definido, continua a ser necessária a quebra do poder do mercado dos atores que mais ansiam por benefícios, coletivizando as suas aproximadamente 240 000 habitações.

O “Mietendeckel” mostra o que é possível e pelo que vale a pena lutar, não apenas em Berlim.

Artigo publicado [aqui:](https://www.zeitschrift-luxemburg.de/berliner-mietendeckel-4-bausteine-fuer-ein-halleluja/)
<https://www.zeitschrift-luxemburg.de/berliner-mietendeckel-4-bausteine-fuer-ein-halleluja/>