

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

Irene Sabaté Muriel

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

Barcelona, febrero de 2009

ANEXO I: GLOSARIO DE TÉRMINOS ALEMANES

A lo largo de la investigación etnográfica, fui acumulando en el cuaderno de campo una lista de términos extraordinariamente precisos que designaban, por ejemplo, la multiplicidad de modalidades residenciales existentes en el barrio, los distintos roles de quienes operan en torno a un piso de alquiler, las acciones diversas que pueden producirse en la relación arrendador-arrendatario, la tipología de formas de habitación comunitaria, las distintas figuras burocráticas de la asistencia estatal, las instancias de la administración que inciden en el ámbito habitacional, etc.

La aparente complejidad del conjunto se reduce notablemente si se tiene en cuenta que muchos de estos términos se construyen a partir de unas raíces comunes:

- *wohn* en el sentido de habitación
- *haus* en el sentido de casa
- *miet* en el sentido de alquiler
- *bau* en el sentido de construcción
- *heim* en el sentido de hogar

Mediante la adición de otros elementos, antes o después de estas raíces, se acaba de precisar el significado de cada término. Otros, naturalmente, no se ubicarán estrictamente en estos campos semánticos pero aparecen también en la etnografía. Paso sin más a consignarlos, por orden alfabético, en las páginas que siguen.

Abbau - Deconstrucción, desmontaje de edificios enteros o de parte de estos para conseguir una construcción menos densa, una menor altura, etc.

Aktiengesellschaft - Sociedad anónima.

Altbau - Se dice de los edificios construidos antes de la II Guerra Mundial.

alternative Szene - "Subcultura" presente en algunas zonas de Berlín que comprende el antiguo movimiento okupa y otros movimientos artísticos, políticos y sociales.

Angemessenheit - Término administrativo que se refiere a la adecuación de las viviendas a los criterios de precio y tamaño establecidos para que el Estado sufrague los gastos residenciales de los desempleados.

Arbeiterwohnungsgenossenschaft (AWG) - Cooperativas obreras de vivienda que promovieron gran parte de la nueva construcción en la RDA, sobre todo a partir de los años setenta.

Arbeitslosengeld2-Empfänger - Persona que, una vez agotada la prestación asociada a las cotizaciones aportadas en su vida laboral, percibe el subsidio por desempleo con carácter indefinido en el tiempo.

Arbeitsbeschäftigungsmassnahme (ABM) - Programas de empleo para que personas desempleadas presten algún servicio a cambio de un pequeño sueldo que se añade al subsidio ordinario, normalmente consistente en alguna forma de colaboración con organizaciones comunitarias.

Arisierung - Depuración de la raza aria promovida por el régimen del III Reich, que implicó, entre otras medidas, el expolio de las propiedades judías.

ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung) - Agencia privada que, en Friedrichshain, desempeña el encargo público de mediar entre inquilinos y propietarios en los procesos de rehabilitación, así como de gestionar una parte de las viviendas sociales resultantes de ese mismo proceso (con *Belegungsbindung*).

AV-Wohnen - Normativa vigente en el *Land* Berlín desde 2005 que establece las condiciones que han de reunir las viviendas de los empleados, cuyos gastos de habitación sufraga el Estado.

Baugruppe - Grupo de futuros propietarios que se organizan para promover la construcción del edificio residencial en el que se instalarán.

bauliche Selbsthilfe - "Autoayuda constructiva", formas de autoorganización practicadas por distintos grupos de personas (cooperativistas, miembros de asociaciones) para restaurar o construir un edificio de viviendas.

Baurecht - "Derecho de construcción", ámbito del derecho que regula específicamente la construcción de edificios y establece las características que estos han de reunir.

Bausparkassen - Entidades de ahorro que financian la construcción de una casa por parte de sus miembros a partir de las cuotas aportadas regularmente por los demás.

Bauträger - Empresa constructora.

Bedarfgemeinschaft - "Comunidad necesitada", grupo doméstico integrado por uno o más adultos desempleados y las personas que dependen de ellos.

Bedürftig - Necesitado, término aplicado en el lenguaje de los servicios sociales a la persona sin ingresos laborales que ha de sostenerse con subsidios estatales.

behutsame Stadterneuerung - "Rehabilitación urbana cuidadosa", modelo de intervención surgido en el barrio de Kreuzberg a principios de los años ochenta que sustituyó las políticas de demoliciones y nueva construcción por otras actuaciones menos indiscriminadas, encaminadas a la conservación del tejido social y constructivo de los barrios.

Belegungsbindung - Condiciones impuestas sobre la comercialización de las viviendas que han sido construidas o rehabilitadas con financiación pública. El Estado detenta los *Belegungsrechte*, es decir, el derecho de designar a los inquilinos de

acuerdo con criterios de tipo social. En última instancia, sin embargo, el propietario puede decidir entre varios aspirantes.

Belegungsrechte - Derecho que el Estado se reserva para designar a los inquilinos de una vivienda de acuerdo con criterios sociales. Esto ocurre cuando la construcción o rehabilitación se ha producido con financiación estatal.

Berater - Asesor, persona experta que aconseja a las personas sobre cuestiones legales o, muy especialmente, sobre el modo de afrontar trámites administrativos con el Estado o con particulares.

Berliner Mietergemeinschaft - Asociación de inquilinos de fuerte presencia en Berlín que representa posiciones políticas a la izquierda de la socialdemocracia. Publica la revista "MieterEcho". En Friedrichshain, está representada por una organización más pequeña, el "UBI-Kliz Mieterladen".

Berliner Mieterverein - Asociación de inquilinos, la de más presencia en Berlín, de tendencia socialdemócrata. Publica la revista "MieterMagazin".

betreutes (Einzel)Wohnen - Vivienda tutelada, individual (*einzel*) o no, ofrecida a personas a las que no se considera preparadas para vivir de forma autónoma, como drogodependientes o madres adolescentes.

Betriebskosten - Genéricamente, como sinónimo de *Nebenkosten*, conjunto de gastos que ha de asumir el inquilino de una vivienda, añadidos al alquiler base (*Grundmiete*), incluyendo el consumo de agua y energía, así como los servicios de gestión y mantenimiento del edificio. En ocasiones el término se aplica únicamente a la gestión y el mantenimiento, distinguiéndolo del gasto energético.

Bezirk - Cada uno de los doce distritos en que se subdivide Berlín // En la RDA, cada una de las demarcaciones territoriales en que se subdividía el país, incluyendo zonas rurales y urbanas.

Bindung - Obligación, compromiso. En el ámbito habitacional, se aplica sobre todo a las obligaciones adquiridas por los propietarios que reciben financiación pública para la construcción o rehabilitación de edificios.

Bundesrepublik (Deutschland) - República Federal (alemana).

Bürgschaften - Garantías, avales mediante que una persona se compromete a responder por otra en la devolución de un crédito, hasta una cantidad determinada.

Dach - Tejado. Los tejados de los edificios *Altbau*, pese a no estar especialmente preparados y no contar con barandillas, son bastante frecuentados por los inquilinos, que suben a tomar el sol o a disfrutar del paisaje. También es tradicional subir a celebrar el Año Nuevo lanzando cohetes.

Dachboden - Buhardilla, desván, último piso, que tradicionalmente permanecía diáfano en los edificios de inquilinos y se utilizaba para secar la ropa.

Dachgeschoss - Ático, último piso.

Datsche - Pequeña construcción similar a una cabaña, edificada por los habitantes de la ciudad en un terreno periurbano y en vecindad con otras similares. En la RDA, como en otros países socialistas, las *Datschen* proliferaron mucho como lugar de ocio y fuente de alimentos vegetales.

Deutscher Mieterbund - Otra de las asociaciones de inquilinos presentes en Berlín.

Dringlichkeit - Urgencia, término administrativo que se aplica para distinguir el caso de las personas que, según se considera, han de ser priorizadas en la asignación de una vivienda.

Eigenheim - Casa propia.

Eigentumswohnung - Piso habitado por su propietario.

Entmietung - Proceso por el que un edificio es vaciado de sus inquilinos.

Entwicklungsgebiet - Área de desarrollo. Zona urbana no edificada en la que se promueve la nueva construcción. En el caso de Friedrichshain, existe una de

estas zonas en los terrenos del antiguo matadero, al Norte del barrio, y otra en la península de Stralau.

Erbengemeinschaft - “Comunidad de herederos”, grupo de personas con derechos compartidos sobre alguna propiedad.

Ersatzwohnung - Vivienda sustitutiva en la que se acomoda temporalmente a los afectados por la rehabilitación de un edificio.

Fabriketage - *Loft*, vivienda ubicada en los antiguos locales de un taller o fábrica, generalmente de grandes dimensiones y espacio diáfano.

Fernsehturm - Torre de la televisión, situada en Alexanderplatz, que constituye uno de los elementos arquitectónicos más característicos de Berlín Este y que puede verse desde cualquier punto de la ciudad.

Fernwärme - Sistema de calefacción consistente en la producción de agua caliente en unas centrales que abastecen toda una zona de la ciudad. El agua es conducida a través de tuberías hasta cada uno de los edificios. Este sistema está muy presente en el Este de Alemania y también en otros países del antiguo bloque soviético.

Flohmarkt - Mercado de artículos de segunda mano. En Berlín son muy numerosos. Se disponen en parques y plazas durante el fin de semana, y la visita se convierte en una actividad de ocio muy popular. En Friedrichshain se celebra uno de los más frecuentados, el de Boxhagener Platz, todos los domingos.

Förderweg - Cada una de las modalidades de financiación para la construcción de vivienda social creadas en la antigua RFA.

Frauenhaus - Albergue para mujeres víctimas de maltrato.

Friedrichshain - Barrio de la Innenstadt de Berlín Este, habitado por unas 110000 personas, que limita al Norte con Prenzlauer Berg, al Este con Lichtenberg, al Sur con Kreuzberg y Treptow y al Oeste con Mitte.

Friedrichshainer - Habitante de Friedrichshain.

Gebäudeteil - Cada una de las partes de un edificio. En concreto, las *Mietkasernen* pueden constar de cuatro tipos distintos de *Gebäudeteile*: *Vorderhaus*, *Seitenflügel*, *Quergebäude* y *Hinterhaus*.

gemeinnützige Einrichtungen - Instituciones de utilidad comunitaria.

Genossenschaftsprinzip - Principio que rige las cooperativas de vivienda, por el que todo el capital procedente de los pagos de los cooperativistas no ha de traducirse en beneficios, sino que ha de reinvertirse en la mejora y gestión del propio parque de viviendas.

geschütztes Marktsegment - “Segmento de mercado protegido”, porción de viviendas que las *Wohnungsbaugesellschaften* ponen a disposición de las autoridades para el alojamiento de personas en riesgo de indigencia.

GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) - Sociedad con responsabilidad limitada.

Gründerzeitstil - “Estilo de la época de la fundación”, estilo arquitectónico ecléctico que caracteriza a los edificios de viviendas construidos en Berlín a finales del s.XIX y principios del XX, época de la expansión de la ciudad que culminaría en la creación del Gross Berlin en 1920.

Grundmiete - Alquiler base, antes de añadirle los gastos del consumo de agua y energía, la gestión y el mantenimiento.

Grundmietenverordnung - Normativa reguladora de los alquileres netos. En los meses que siguieron a la unificación se publicaron sucesivamente varias normativas encaminadas a salvar la distancia entre los alquileres del Este y del Oeste de la ciudad.

Grundriss - Plano, planta de una vivienda.

Die Grünen - Partido de Los Verdes, de ámbito federal, al que pertenece el actual alcalde del distrito Friedrichshain-Kreuzberg, Franz Schulz.

Guthaben - Balance favorable para el inquilino tras el cálculo de los gastos reales que se han generado durante el año en la vivienda. Implica una devolución del dinero adelantado en exceso.

Hartz-IV - Denominación de la legislación para la regulación del mercado de trabajo que entró en vigor gradualmente entre 2003 y 2005. Basada en los consejos de una comisión integrada por expertos en organización empresarial, generó una oposición considerable entre los sindicatos y los colectivos de desempleados debido a que endurecía las condiciones para el acceso a subsidios.

Hauptbahnhof - Estación ferroviaria central de Berlín, situada en el distrito de Mitte e inaugurada en 2006.

Hauptmieter - Arrendatario principal, titular del contrato de alquiler firmado con el propietario, que a su vez realquila algunos espacios a otras personas (*Untermieter*).

Hausbesetzer - Okupa.

Hausfriedensbruch - Allanamiento de morada. Se trata de un delito por el que se suele denunciar a los okupas.

Hausgemeinschaft - Comunidad de habitantes de una casa, sean estos inquilinos o propietarios.

Hausgemeinschaftsleitung - Puesto equivalente a la presidencia de una comunidad de vecinos. En la RDA tenían atribuciones específicas como el registro de los nuevos inquilinos o la organización de las reparaciones.

Hausmeister - Empleado de la administración de fincas que se encarga de las reparaciones y de otras tareas como mostrar los pisos a posibles inquilinos futuros.

Hausordnung - Normativa que regula la convivencia en un edificio residencial.

Hausprojekt - “Proyecto de casa”, modalidad residencial practicada por grupos de personas que, organizados de manera asamblearia, comparten espacios de un edificio y llevan a cabo acciones colectivas.

Hausverwaltung - Administración de fincas contratada por la propiedad para la gestión de un edificio.

Heim - Hogar // Albergue, residencia, alojamiento colectivo como por ejemplo los que dan cobijo a los solicitantes de asilo político.

Heizkosten - Gastos de calefacción y de agua caliente que se añaden al alquiler.

Hinterhaus - Parte trasera de un edificio *Altbau*, al que se accede atravesando el patio o *Hinterhof*. Solía albergar las viviendas más modestas y también talleres o almacenes.

Hinterhof - Patio interior de un edificio de viviendas que suele utilizarse para aparcar las bicicletas, guardar los contenedores de basura y, en algunos casos, también para usos lúdicos.

Innenstadt - Zona interior de la ciudad. La *Innenstadt* de Berlín Este comprende Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Mitte y Treptow.

Instandhaltung - Mantenimiento, reparación de una vivienda o edificio.

Internationales Handelszentrum (IHZ) - Empresa subsidiaria de la Wohnungsbaugesellschaft-Mitte que gestiona determinados aspectos de la relación con los inquilinos. De hecho, en los últimos tiempos, es el IHZ quien aparece como propiedad en los contratos de alquiler.

Investitionsbank Berlin - Institución de crédito del *Land* Berlin, responsable, por ejemplo, de subvencionar parte de los alquileres de las viviendas sociales.

Jewish Claims Conference - Institución internacional que defiende los intereses de los judíos víctimas del nazismo. En el caso de Alemania, tuvo un papel importante en la restitución de los bienes expropiados o, en ausencia de herederos, su liquidación para invertir las ganancias en programas de cooperación.

JobCenter - Institución que forma parte de la administración del distrito, creada de acuerdo con la nueva legislación (Hartz-IV), que sustituye a los antiguos *Arbeitsämter* (oficinas de empleo) y que tutelan la búsqueda de empleo y la asignación de otros recursos, como los subsidios para vivienda, a los desempleados.

Kältehilfe - Conjunto de dispositivos de ayuda a las personas sin hogar que ofrecen, por ejemplo, alojamiento puntual en las noches de invierno.

Kaltmiete - Alquiler “frío”, sin incluir los gastos de calefacción y agua caliente.

Keller - Sótano. En Berlín, lo habitual es que el *Keller* de los edificios residenciales esté subdividido en pequeños cubículos, uno para cada inquilino, y que estos se utilicen para guardar las bicicletas, los cochecitos de los niños y, si es el caso, para el almacenamiento de los combustibles para la calefacción, como el carbón o la madera. A menudo se trata de dependencias muy húmedas debido al alto nivel freático del subsuelo berlinés.

Kiez - Espacio urbano más próximo a las personas, donde encuentran los recursos necesarios para desarrollar su vida cotidiana y donde se da un reconocimiento mutuo con otras personas.

Kleinreparaturen - Reparaciones de poca entidad que, según la legislación, corren a cargo de los inquilinos, con un coste máximo en función del precio del alquiler.

Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) - Administraciones comunales de vivienda que existían en la antigua RDA y que constituían un departamento plenamente integrado en la administración comunal. Gestionaban tanto los edificios de propiedad popular (*Volkseigentum*) como aquellos cuyos propietarios no atendían.

Kosten der Unterkunft - Costes de habitación. Concepto que incluye el alquiler y otros gastos asociados como los generados por las mudanzas. En el caso de determinados colectivos, como los parados y pensionistas, el Estado se hace cargo de ellos.

Kreuzberg - Barrio del antiguo Berlín occidental que hoy integra un solo distrito junto con Friedrichshain. Es conocido por la abundancia de población de origen turco y por la presencia fuerte de la “escena alternativa”, movimientos sociales y artísticos de izquierda.

Küchstube -

Kündigungsfrist - Antelación con la que un inquilino debe anunciar su marcha de un piso. Durante ese período, que suele ser de tres meses, está obligado a costear el alquiler aun cuando ya haya abandonado la vivienda.

Kündigungsrechte - Derechos de rescisión de un contrato. En el caso del alquiler, la iniciativa puede ser del inquilino si lleva ya un mínimo de tiempo en el piso, o del propietario en caso de impago del alquiler.

Land (pl. *Länder*) - Cada uno de los estados federados de la *Bundesrepublik*. Berlín constituye por sí misma un *Land*, rodeado a su vez por el de Brandenburg.

Leerstand - Conjunto de viviendas vacantes en un edificio o en un mercado inmobiliario.

Lichtenberg - Barrio que limita al Este con Friedrichshain. A excepción de un núcleo de edificios *Altbau*, su mayor desarrollo se produjo en tiempos de la RDA en forma de grandes bloques *Plattenbau*.

Liegenschaftsfonds - Entidad pública encargada de liquidar terrenos y edificios de los que el *Land* quiere desprenderse.

Luxusmodernisierung - “Modernización de lujo”, se aplica, con intención de denuncia, a aquellas medidas de rehabilitación encaminadas a aumentar significativamente el valor de las viviendas en el mercado independientemente de las demandas y necesidades de sus inquilinos actuales.

Mehrgenerationenhäuser - “Casas multigeneracionales”, proyectos residenciales, a menudo cooperativas, que incluyen inquilinos de cuatro generaciones distintas,

desde niños hasta jubilados, pasando por jóvenes o estudiantes y personas en edad activa. En los últimos años se les ha concedido financiación desde el gobierno federal.

Mietberater - Consejero experto en derecho del alquiler. Las asociaciones de inquilinos o *Mietervereine* suelen ponerlos a disposición de sus socios.

Mietbindung - Limitación del alquiler impuesta a cambio de una subvención o ayuda otorgada por el Estado al propietario.

Miete - Alquiler.

MieterEcho - Revista de la Berliner Mietergemeinschaft.

MieterMagazin - Revista de la Berliner Mieterverein.

Mietermodernisierung - Medidas modernizadoras introducidas en una vivienda por los propios inquilinos. En los edificios *Altbau*, era habitual, por ejemplo, la construcción de duchas y bañeras, que no existían originalmente.

Mieterprivatisierung - “Privatización hacia los inquilinos”, venta a sus ocupantes de las viviendas que pertenecían a las inmobiliarias comunales.

Mieterverein - Asociación de inquilinos. Las más importantes en Berlín son la Berliner Mieterverein y la Berliner Mietergemeinschaft.

Mietgesetz - Ley del alquiler, que regula los derechos y deberes de inquilinos y propietarios.

Mietkaserne - Tipo de edificio de viviendas de alquiler construido en la época de la expansión industrial de Berlín para el alojamiento de los obreros. Es muy abundante en la *Innenstadt*.

Mietminderung - Reducción puntual del alquiler que puede practicar unilateralmente el inquilino para exigir una mejora en las condiciones de la vivienda, previa justificación por escrito. Se trata de uno de los principales mecanismos de presión que tienen en su mano.

Mietnomaden - “Nómadas del alquiler”, término que recientemente ha hecho fortuna en los medios de comunicación alemanes para designar a los inquilinos morosos que van cambiando de vivienda cada vez que se enfrentan al riesgo de desalojo. El fenómeno, sin duda minoritario, se ha utilizado para justificar la reclamación de más garantías por parte de los propietarios.

Mietobergrenzen - Límites máximos fijados para los alquileres en las zonas de rehabilitación urbana. Esta regulación ha sido objeto de polémica ante el descontento de los propietarios, para acabar siendo derogada en 2006.

Mietrecht - “Derecho de alquiler”, cuerpo legal que regula la relación entre propietarios e inquilinos.

Mietschulden - Deudas de alquiler. Bajo determinadas premisas, los berlineses pueden solicitar a los servicios sociales un préstamo para saldar esas deudas y evitar así un desahucio.

Mietspiegel - Documento de aparición aproximadamente bianual que refleja los niveles alcanzados por los alquileres en las distintas zonas de la ciudad y en función del equipamiento y antigüedad de las viviendas.

Mitte - Barrio de Berlín en el que, como su nombre indica, se encuentra el centro histórico. Durante la Guerra Fría quedó en el sector oriental.

mittlere Wohnlage - “Localización media”, categoría intermedia establecida en el *Mietspiegel*.

Modernisierung - Modernización, rehabilitación de un edificio o vivienda encaminada a mejorar su equipamiento con respecto al original.

Modernisierungsvereinbarung - Acuerdo de modernización, documento firmado por el propietario y el inquilino de una vivienda situada en un área de rehabilitación (*Sanierungsgebiet*) en el que se detallan las medidas que van a aplicarse, así como una previsión de su impacto sobre el alquiler.

Nachmieter - Inquilino que se instala en una vivienda con posterioridad a otro.

Nachtcafé - Refugio para personas sin hogar en el que se ofrece la posibilidad de pernoctar y de hacer alguna comida caliente.

Nachzahlung - Pago que el inquilino debe satisfacer cuando el balance anual de los *Betriebskosten* resulta a favor del arrendador.

(Netto)Kaltmiete - Alquiler neto o “frío”, que incluye únicamente el uso de los espacios de la vivienda.

Neubau - Edificaciones posteriores a 1945.

Neue Länder - Denominación que desde 1990 se aplica a los antiguos territorios de la RDA incorporados a la República Federal.

Neuvermietung - Nuevo alquiler, el que se produce con la entrada de un nuevo inquilino.

Notunterkunft - Alojamiento de urgencia, ofrecido a personas sin hogar.

Notverwaltung - “Administración de emergencia” establecida sobre los edificios con propietario desconocido durante el período previo a su restitución o privatización.

Ossi - Habitante de Alemania Oriental. El término, coloquial, se utiliza en ocasiones en sentido peyorativo.

“Ostalgie” - Neologismo construido a partir de los términos *Ost* (Este) y *Nostalgie* (nostalgia). Hace referencia al consumo de productos de la antigua RDA, o con una estética que remite a esta, y a la recreación museística de aquel período histórico.

Ostbahnhof - Estación ferroviaria situada en Friedrichshain por la que pasan las líneas que se dirigen al Este de Alemania y a Polonia. A lo largo de la historia ha tenido distintas denominaciones. Ha sido rehabilitada integralmente en los años noventa.

Pflegeheim - Residencia para ancianos dependientes.

Plattenbau - Tipo de edificio, por lo general un bloque en altura, construido mediante procedimientos industriales y a base de placas prefabricadas. Es más abundante en la periferia pero también está presente en algunas zonas de Friedrichshain. Pese a que se vincula generalmente con la política urbanística y habitacional de la RDA, también existen *Plattenbauten* en el Oeste de Alemania.

Prenzlauer Berg - Barrio oriental de Berlín, al Norte de Friedrichshain, célebre por su reciente transformación en un polo de atracción para el turismo y los jóvenes profesionales.

Quergebäude - “Edificio transversal” al que se accede tras atravesar un patio trasero o *Hinterhof* según la estructura tradicional de las *Mietkasernen*.

Rahmmietvertrag - Contrato de alquiler colectivo como los que se concedieron en algunos edificios okupados durante los años noventa. Presentaban algunas ventajas con respecto a los contratos convencionales, como el poder de decisión de los inquilinos para designar nuevos habitantes o el uso de los locales de las plantas bajas como espacios comunes.

Regelung offener Vermögensfragen - Ley que reguló el esclarecimiento de las relaciones de propiedad tras la caída de la RDA.

Regierungsviertel - Zona del centro de Berlín, en las inmediaciones del Reichstag y anteriormente descampada por su proximidad con el Muro, en la que se han ubicado los nuevos edificios gubernamentales.

Reichsmark - Marco del *Reich*, moneda de la época prusiana.

Rekonstruktion (Reko) - Denominación que en la RDA se aplicaba a las obras de rehabilitación de los barrios y edificios.

Sanierung - Proceso de rehabilitación de los inmuebles públicos y privados, así como de las infraestructuras y espacios públicos. En el Este de Berlín ha tenido un alcance masivo tras la caída del Muro.

Sanierungsgebiet - Áreas urbanas delimitadas para la aplicación de la *Sanierung*. En ellas rigen unas condiciones jurídicas especiales y se les destinan recursos públicos de forma intensiva.

Sanierungssatzung - Proyecto general de rehabilitación de un *Sanierungsgebiet*.

Schönheitsreparaturen - “Reparaciones embellecedoras”, pequeñas mejoras que se introducen en una vivienda, como el pintado de las paredes o el barnizado de los suelos.

Schufa - Institución que publica una lista de morosos de alcance federal. En determinados momentos, como el acceso a una vivienda de alquiler, las personas han de presentar un certificado conforme no figuran en la lista.

Seitenflügel - Edificio o ala lateral de una *Mietkaserne*.

Senat - Ayuntamiento de Berlín. Constituye, además de una entidad municipal, un estado federado o *Land*, dado el carácter de ciudad-estado que tiene Berlín. Gran parte de las funciones municipales, como los servicios sociales y algunas competencias en materia de vivienda, residen, no obstante, en los distritos o *Bezirke*.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Administración comunal de urbanismo.

seniorenberechtigtes Wohnen - Viviendas adaptadas para personas mayores.

Sozialberater - “Consejero social”, experto que asesora a los ciudadanos, fundamentalmente, en su relación con la burocracia del Estado social.

soziale Wohnungsbau - Vivienda social.

Sozialindex - Índice estadístico que tiene en cuenta varios factores de “estrés social” sobre la población, incluyendo la proporción de población extranjera, de personas con ingresos inferiores a 500€ mensuales, de desempleados, de receptores de subsidios, la esperanza de vida, el número de familias monoparentales, los ingresos familiares y la proporción de trabajadores entre las personas en edad activa.

Sozialplan - Planificación de las ayudas que un inquilino va a recibir del Estado (o de una entidad que lo representa) cuando le afecta una rehabilitación.

Sozialraum - Demarcación territorial en la que se organizan los servicios sociales.

Sozialverträglich - “Respetuoso con el pacto social”, solución de compromiso en la que se atienden los intereses de todos los actores en conflicto.

Sozialverträglichkeit - Calidad de *sozialverträglich*.

SPD - Sozialdemokratische Partei Deutschlands, partido socialdemócrata alemán. En la actualidad se encuentra en coalición con la CDU en el gobierno federal y con el Linkspartei en el gobierno del *Land* Berlin.

Stadtrand - Periferia urbana.

Staffelmiete - Alquiler escalonado. Los contratos basados en un *Staffelmiete* determinan la evolución del alquiler durante los siguientes años, con independencia de las circunstancias que puedan producirse.

Statusindex - Índice estadístico que refleja el nivel de estudios, el tamaño del grupo doméstico y la proporción de personas entre 18 y 35 años en una población.

Steinhausbewohner - “Habitantes de casas de piedras”. Apelativo con el que los habitantes de caravanas se refieren irónicamente a quienes viven en casas convencionales.

Stralau - Vecindario situado en el Sudeste de Friedrichshain, encajonado entre el río y varios ejes viarios y ferroviarios. Es una de las zonas que menos se han transformado desde la unificación, pese a su proximidad con Boxhagener Platz.

Straße - Calle. A menudo se utiliza como sufijo añadido al nombre propio de cada vía, como por ejemplo en Simplonstraße.

Straßenkids - “Chicos de la calle”, adolescentes huidos de sus casas que viven, temporal o permanentemente, en el espacio público. Popularmente se les identifica con los grupos de jóvenes *punks* que abundaban sobre todo en Berlín Oeste durante las décadas anteriores a la unificación.

- Stube und Küche** - “Cuarto y cocina”, expresión que se utilizaba para designar a las pequeñas viviendas de las *Mietkasernen* en el Berlín industrial.
- Suppenküche** - Lugar donde se ofrecen comidas calientes -a menudo a base de sopa- a las personas sin hogar.
- Szenebezirk** - “Distrito de la escena”, zona de la ciudad donde viven estudiantes y miembros de las “clases creativas”, y donde la oferta cultural y comercial se asocia con ese tipo de población.
- therapeutische WGs** - Pisos compartidos para personas con determinados problemas, como toxicomanías o enfermedades mentales, que se benefician de la convivencia y de la supervisión de asistentes sociales y otros profesionales.
- Treptow** - Barrio del Este de Berlín que queda al Sudeste de Friedrichshain. Es conocido su parque, el Treptower Park, por su gran extensión y su ubicación peculiar a orillas del río Spree.
- Treuhand o Treuhandanstalt** - Institución de ámbito federal creada con la unificación alemana para llevar a cabo la privatización de las propiedades y activos que estaban en manos estatales.
- Trümmerfrauen** - Mujeres que, en los años de la postguerra, se dedicaban a retirar manualmente los cascotes de los edificios destruidos y a recuperar los materiales reutilizables. Algunas lo hacían únicamente a cambio de la manutención. Más tarde, la figura de estas mujeres se evocaba como símbolo de la gran empresa colectiva de la reconstrucción de Berlín.
- Übergabeprotokoll** - Protocolo que se cumplimenta al hacer entrega de una vivienda a un nuevo inquilino. En él se especifica el estado en que se encuentra el inmueble y la situación de las facturas.
- UBi-KLIZ Mieterladen** - Oficina de atención a los arrendatarios situada en el barrio y vinculada con la “Berliner Mietergemeinschaft”, asociación de inquilinos que adopta posiciones de izquierda.
- Umsatzwohnung** - Vivienda sustitutiva en la que se acomoda temporalmente a los afectados por la rehabilitación de un edificio. Término equivalente a *Ersatzwohnung*.
- Unangemessenheit** - Inadecuación. En el caso de los desempleados y demás personas cuyos gastos de habitación son sufragados por el Estado, la inadecuación puede deberse a un alquiler o un tamaño excesivo de la vivienda, y constituye un motivo para forzar el traslado.
- unsichere Wohnverhältnisse** - “Condiciones inseguras de habitación”. El concepto se aplica a personas que habitan de manera precaria, por ejemplo sin contrato de alquiler o sin posibilidad de satisfacer los gastos y, por tanto, exponiéndose a un desahucio.
- Untermiete** - Realquiler, alquiler de una parte de una vivienda.
- Untermieter** - Inquilino, por lo general titular del contrato de alquiler, que realquila una parte de la vivienda a otras personas, normalmente una habitación y el derecho a usar el baño y la cocina.
- Unterschicht** - “Clase inferior”, concepto calcado del término inglés *underclass*. En el invierno de 2006, el término llegó a un debate parlamentario donde se discutía la existencia de una *Unterschicht* en Alemania, entendida como un sector social crónicamente dependiente de los subsidios estatales y sin la aspiración de volver a integrarse en el mercado laboral.
- Volksbegehren** - Iniciativa legislativa popular.
- Volkseigentum** - Propiedad popular, forma de propiedad que existía en la RDA y que afectaba a muchas viviendas.
- Volkspalast** - “Palacio del pueblo”, apelativo que se dio a los edificios residenciales de la Karl-Marx-Allee por su aspecto palaciego.
- Volkspark Friedrichshain** - Parque de gran extensión situado al Noroeste de Friedrichshain. En su origen fue una finca de recreo real y, tras la Segunda

Guerra Mundial, sirvió de destino para toneladas de escombros que hoy forman varias colinas.

vorbereitende Untersuchung - Investigación preparatoria que se realizó en las áreas del barrio que eran candidatas a ser consideradas zonas de rehabilitación (*Sanierungsgebiete*). La investigación pretendía caracterizar el estado de los edificios y la composición social de estas áreas.

Vorderhaus - Parte delantera de un edificio *Altbau*, a la que se accede directamente desde la calle. Solía albergar las viviendas y locales comerciales más nobles.

Vormieter - Inquilino que habitaba una vivienda con anterioridad a otro.

Wagenburg - Asentamiento de caravanas o de camiones habitados en solares vacíos de la ciudad.

Wagenplatz - Equivale a *Wagenburg*.

Wärmestube - Lugar donde las personas sin hogar pueden refugiarse del frío.

Warmmiete - Alquiler “caliente”, que incluye los gastos de calefacción y agua caliente.

(die) **Wende** - Denominación que se da popularmente a la caída del Muro de Berlín en 1989, que dio inicio al desmantelamiento de la RDA y a la unificación alemana. Podría traducirse como “el Cambio” o “el Giro”.

Wintergarten - Galería acristalada.

Wohngeld - Ayuda estatal para el pago del alquiler de una vivienda o, en el caso de los propietarios, para afrontar los gastos generados por esta. El montante del subsidio en cada caso depende de los ingresos, del número de miembros del grupo doméstico y del coste de la vivienda.

Wohnungsamt - Instancia de la administración del distrito que se ocupa de atender a los ciudadanos en relación con la vivienda. A través de ella se tramita, por ejemplo, el *Wohngeld*.

(städtische) **Wohnungsbaugesellschaften (WBG)** - Inmobiliarias comunales.

Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) - Inmobiliaria comunal que heredó el parque de viviendas que en la RDA había gestionado la Kommunale Wohnungsverwaltung de Friedrichshain.

Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) - Inmobiliaria comunal que absorbió a la WBF y controla hoy las viviendas comunales de Friedrichshain, entre otros barrios.

“**Wohnungsbauserie-70**” - Tipo de *Plattenbau* que permitió en los años 70 la expansión de la construcción industrializada en la RDA.

Wohnungsberechtigungsschein (WBS) - Acreditación mediante la cual las personas con ingresos bajos pueden acceder a viviendas subvencionadas.

Wohnungsbeschaffungskosten - Costes de la consecución de una vivienda. Incluyen los gastos ocasionados por la búsqueda, la mudanza y los pagos iniciales en concepto de fianza o gastos de gestión.

Wohnungsgemeinschaft (WG) - Piso compartido.

Wohnungsnot - Escasez de vivienda, oferta insuficiente en un determinado momento y lugar. A lo largo de la historia, Berlín ha experimentado repetidamente esta escasez: a finales del s.XIX, con la llegada de trabajadores para trabajar en la industria; tras la II Guerra Mundial, por las destrucciones de edificios; en el sector occidental de la ciudad, por el aumento de la población y la imposibilidad de construir más allá del Muro.

Wessi - Habitante de Alemania Occidental. El término, coloquial, se utiliza en ocasiones en sentido peyorativo.

WG-Party - Fiesta organizada por jóvenes y estudiantes en un piso compartido.

Wohnheim - Albergue, residencia.

Wohnsitz - Domicilio, a efectos legales.

- Wohnungsübergabe** - Entrega de un piso a su nuevo inquilino. Esta entrega se efectúa siguiendo un protocolo y en presencia del representante de la propiedad, el nuevo inquilino y, de ser posible, también el inquilino saliente.
- Zückerbäckerstil** - “Estilo de confitería”, apelativo peyorativo que algunos alemanes occidentales aplicaban a la arquitectura de la Karl-Marx-Allee.
- Zuhause** - Sustantivación de la locución *zu Hause*, “en casa”, que puede traducirse como “hogar” y que tiene fuertes connotaciones afectivas y de autodeterminación.
- Zwangsumzug** - Traslado forzoso con el que el Estado obliga a un desempleado a reducir sus gastos de habitación.
- Zwischenmiete** - Alquiler por un tiempo limitado, normalmente cuando el inquilino principal va a ausentarse una temporada pero no quiere desvincularse del piso o habitación que ocupaba.
- Zwischenmieter** - Persona que se instala en un piso o habitación por un tiempo limitado, en ausencia del inquilino principal.
- Zwischennützung** - Uso de un espacio durante un tiempo limitado. En Berlín, las autoridades incentivan esta práctica en edificios y locales situados en zonas poco populares de la ciudad, con la esperanza de revitalizar dichas zonas mediante la atracción de jóvenes, artistas, etc.