

Las recientes medidas de control de alquileres en Berlín y Barcelona: procesos, debates e impactos

MAXIMILIAN VOLLMER¹
maximilianvollmer@gmx.de

JORDI BOSCH MEDA²
jordi.bosch@hotmail.es

¹ Urbanista e investigador urbano de Berlín
² Universitat Politècnica de Catalunya

Resumen

Ante el continuo aumento del precio del alquiler, tanto en Barcelona como en Berlín implementaron en 2020 mecanismos de control de rentas. El objetivo de este artículo es analizar de forma comparada dichas medidas, en particular, las normativas adoptadas, el debate en torno a ellas y sus impactos en los mercados de alquiler. Ambas leyes cumplieron su propósito, provocaron una reducción del precio del alquiler, pero no estuvieron exentas de externalidades negativas, en particular en Berlín, mientras que las evaluaciones de la norma catalana son contradictorias. El debate generado en ambas ciudades fue casi idéntico: mismo perfil de actores y bloques, muy polarizado y argumentos similares con una carga ideológica elevada. La derogación de ambas normas por inconstitucionales pone de manifiesto la existencia de un grave problema de gobernanza en las políticas de vivienda de ambos países.

Palabras clave:

política de vivienda, política de alquiler, control de alquileres, Barcelona, Berlín.



1. Introducción

Como muchas otras metrópolis del mundo, Barcelona y Berlín han experimentado un aumento sostenido del coste de la vivienda en la última década, de forma particularmente intensa en el segmento del alquiler. Para poner freno a la consiguiente crisis de asequibilidad, ambas ciudades implementaron en los últimos años regulaciones de control del precio del alquiler. Este artículo examina de forma comparada dichas medidas en Barcelona y Berlín desde tres aspectos: sus características técnicas y jurídicas, los impactos generados y los debates que se articularon alrededor de ellas.

Cabe señalar que los intentos de controlar legalmente la evolución del precio del alquiler en ambas ciudades han recibido la atención tanto de los medios de comunicación como del mundo académico, gracias a lo cual, por un lado, podemos conocer el impacto de dichas medidas mediante un análisis de los distintos estudios llevados a cabo y, por otro, comparar los procesos, en particular, examinar los debates y actores involucrados en relación con las leyes utilizando el análisis del discurso.

2. Los sistemas de vivienda de Berlín¹ y Barcelona: una mirada a escala local y nacional

Los sistemas de vivienda de ambos países y ciudades presentan diferencias sustanciales que hay que tener presentes para comprender los distintos contextos en los que se implementaron las medidas de control de alquileres.

Uno de los aspectos más divergentes entre España y Alemania es el peso del alquiler. La política de vivienda en España, al igual que en el resto de países mediterráneos, históricamente se ha centrado en fomentar la vivienda en propiedad, lo cual explica en gran parte el bajo porcentaje de alquiler de estos sistemas. En 2022, tan solo el 24 % de la población española vivía en alquiler, mientras que en Alemania el porcentaje ascendía al 53,3 %, el mayor de toda la Unión Europea (EUROSTAT, 2023). Y dicha diferencia era aún mayor entre ciudades. Ese mismo año, en Berlín, un 84 % de los hogares vivía en alquiler y, en cambio, en Barcelona solamente lo hacía un 38 %.

Es muy probable que esta gran diferencia en el peso del alquiler responda también al distinto modo en que ambos países regulan los arrendamientos urbanos. La normativa alemana, particularmente sofisticada, tienen dos elementos clave: la duración indefinida de los contratos (según la Ley de protección de la tenencia o *Wohnraumkündigungsschutzgesetz* de 1971, la propiedad solo puede finalizar la relación arrendaticia en unas circunstancias muy concretas) y la existencia de mecanismos oficiales de actualización de las rentas para equipararlas con los precios de mercado (el *Vergleichsmietensystem* o sistema de alquileres equiparables y el *Mietspiegel* o espejos de los alquileres, consistentes en unas tablas de precios) (véase al respecto, entre otros, Gigling, 2022). Por el contrario, en España, los contratos de alquiler, de acuerdo con la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2019, tienen una duración mínima de cinco años para las personas físicas, y de siete años para

1. Berlín es a la vez una ciudad y un estado federal de Alemania.

las personas jurídicas, más la posibilidad de una prórroga de hasta tres años, y la renta se negocia libremente entre las partes.

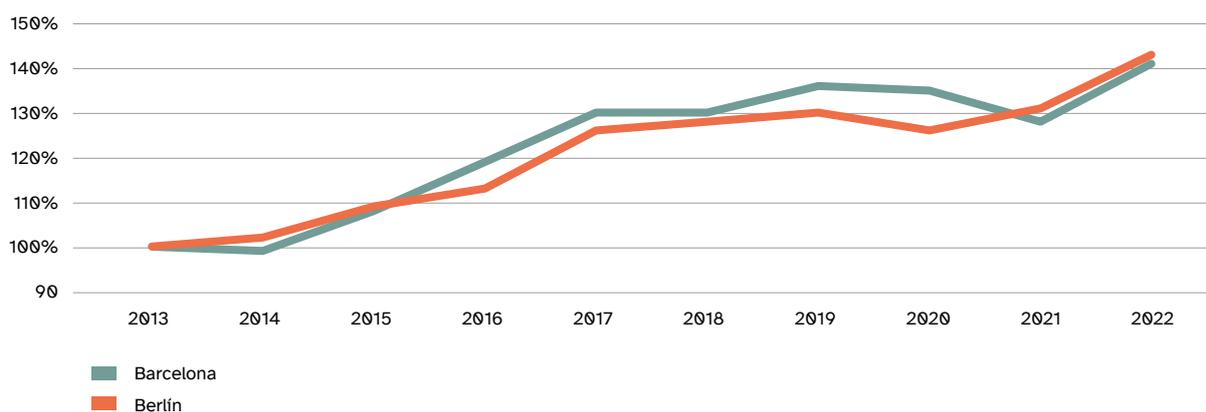
Los indicadores de política de vivienda también revelan diferencias entre ambos sistemas residenciales. En cuestión de gasto público en desarrollo residencial y protección social en vivienda en porcentaje de producto interior bruto, las diferencias son significativas. Según datos de Eurostat, en 2019, en España, los recursos presupuestarios destinados a los conceptos anteriores no llegaron al 0,16 % del PIB y, en cambio, en Alemania, fueron más del doble, del 0,34 %, un porcentaje similar a la media comunitaria (0,35 %) (Bosch y Trilla, 2022, p. 144).

En cuestión de vivienda de alquiler social, ninguno de los dos países destaca por disponer de un gran parque: en España solo representa entre un 2 % (Bosch y Trilla, 2022) y un 3,3 % de las viviendas (Housing Europe, 2023), y en Alemania dicho porcentaje sube levemente (en consonancia con su mayor gasto público) hasta el 4 % (Housing Europe, 2023). Estas diferencias se ensanchan al comparar ambas ciudades. Mientras que el alquiler social en Barcelona es apenas del 1,9 % (datos referidos a 2019, según Bosch y Donat, 2021), en Berlín aumenta hasta el 7,1 % (datos referidos a 2021, según IBB, 2023), gracias al creciente esfuerzo público de los últimos años en su promoción. Esta participación activa del Esta-

do en el mercado residencial a través de la vivienda pública no solo asegura la existencia de una oferta residencial asequible con precios, por lo general, un tercio por debajo de los de mercado (WVB, 2022), sino que también contribuye a moderar la tendencia alcista del resto del mercado.

Este desigual grado de desarrollo de la política de vivienda en ambas ciudades explicaría en gran medida por qué, a pesar de que el precio del alquiler experimentó un crecimiento intenso y prácticamente idéntico en Barcelona y Berlín durante el periodo 2013-2022, con un incremento superior al 40 % (Gráfico 1), el esfuerzo que deben realizar los inquilinos es muy superior en Barcelona. Los hogares en alquiler de la capital catalana destinan a satisfacer los costes de su vivienda más del 40 % de sus ingresos (datos referidos al bienio 2018-2019, según Bosch y Donat, 2021), un porcentaje difícilmente asumible para aquellos hogares situados en los dos quintiles de ingresos más bajos; mientras que en Berlín este porcentaje solo representa el 25,6 % (datos referidos a 2018, según Berlin Hyp y CBRE, 2019). A nivel nacional, se repite el mismo patrón, aunque con porcentajes inferiores. En 2019, España fue el país de la Unión Europea en el que la renta del alquiler representaba un porcentaje mayor de los ingresos disponibles del hogar, un 32,1 %, frente al 20,6 % de Alemania (Bosch y Donat, 2021).

Gráfico 1. Evolución del precio del alquiler en Barcelona y Berlín, 2013-2022 (2013= base 100)



Fuentes: Barcelona, Servicio de Estudios y Documentación de Vivienda, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÖL; Berlín, Wohnungsmarktberichte der Investitionsbank Berlin (IBB).

Nota: los precios de los alquileres de Barcelona están calculados según contratos, y el de los alquileres de Berlín según las ofertas en plataformas inmobiliarias. Pese a estas diferencias metodológicas entre fuentes, en mercados tensos no es de esperar grandes diferencias entre ambas en términos relativos

3. Los intentos de control legislativo de los precios del alquiler de Berlín y Barcelona

3.1. ANTECEDENTES Y ORÍGENES

El punto de partida para el *Mietendeckel* (límite de alquileres) de Berlín fue un artículo publicado en una revista jurídica, en el cual el autor defendía la posibilidad de regular los alquileres a nivel estatal (Weber, 2018). Esta idea, inicialmente adoptada por el Partido Socialdemócrata de Alemania (SPD), luego fue desarrollada y presentada como documento de puntos clave por la senadora de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Izquierda (*Die Linke*). Finalmente, el Senado y la Cámara de Representantes (*Abgeordnetenhaus*) de Berlín aprobaron la Ley para la nueva regulación de las disposiciones legales sobre límites de alquiler (*Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung - MietenWoG Bln*), más conocida como *Mietendeckel*, y esta entró en vigor el 23 de febrero de 2020.

Por su parte, el diseño de la Ley 11/2020 de Cataluña surgió a partir de la colaboración del Sindicato de Inquilinas con el gobierno catalán, tomando como referencia la tentativa de regulación realizada el año anterior, a saber, el Decreto Ley 9/2019, el cual no fue validado por el Parlamento. La nueva Ley fue aprobada por el Parlamento el 10 de septiembre de 2020, con los votos a favor de JxCat, ERC, Catalunya en Comú Podem y la CUP, y entró en vigor el 22 de septiembre de 2020.

3.2. UN ANÁLISIS TÉCNICO COMPARADO

El límite de alquiler de Berlín se aplicaba por lo general a toda la vivienda de alquiler. Solamente estaban exentas de la regulación las viviendas subvencionadas públicamente (viviendas sociales, las cuales ya tenían sus propios umbrales de precio), las viviendas nuevas que estuvieran listas para ser ocupadas por primera vez a partir del 1 de enero de 2014 y los alojamientos de asistencia social reconocidos como tales.

De un modo similar, en Cataluña, la Ley 11/2020 limitaba la renta de aquellas viviendas de alquiler destinadas a residencia permanente situadas en un área denominada *de mercado de vivienda tenso* (incluida la ciudad de Barcelona), con la excepción de aquellas con contratos de alquiler anteriores al 1 de enero de 1995 o que ya se encontraban bajo un régimen específico de determinación de rentas (bien por tratarse de vivienda de protección oficial, integradas en la red pública de viviendas de inserción o mediación para el alquiler social, en el fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales, viviendas de carácter asistencial o sujetas a un contrato de alquiler social obligatorio). La Tabla 1 resume de forma comparada ambas normas.

Desde un punto de vista teórico, en función de sus características y del marco legislativo de arrendamientos urbanos en el que se implementó, el *Mietendeckel* de Berlín era un control de alquiler de primera generación. Se trataba de un control duro que se aplicaba a todos los contratos de alquiler, los cuales se congelaban a un determinado nivel en un contexto de contratos de arrendamientos, por lo general, de duración indefinida. En cambio, la Ley 11/2020 era un control de alquiler de segunda generación, puesto que se trataba de una regulación más suave que solo afectaba a los nuevos contratos, cuyas rentas e incrementos quedaban regulados sobre la base de garantizar un beneficio razonable a la propiedad (Kettunen y Ruonavaara, 2021) y tenía lugar en un contexto de contratos de arrendamiento de duración limitada.

Tabla 1. Síntesis de los principales aspectos de la *Mietendeckel* y de la Ley 11/2020

	<i>Mietendeckel</i> Berlín	Ley 11/2020
Entrada en vigor	23 de febrero de 2020	22 de septiembre de 2020
Congelación de alquileres	Prohibición de precios superiores al alquiler de la fecha de referencia (18 de junio de 2019)	
Evolución de alquileres en contratos vigentes	Incremento de un máximo de 1,3 % anual a partir del 1 de enero de 2022	
Limitación de alquileres para nuevos contratos	El límite del alquiler es el alquiler acordado con el inquilino anterior (alquiler de la fecha de referencia). Si el alquiler en la fecha de referencia estaba por encima de los límites máximos de la ley, se aplica el límite máximo.	El alquiler no puede rebasar ninguno de estos dos límites: (i) el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano; (ii) el alquiler anterior actualizado de acuerdo con el índice de competitividad si la vivienda ha sido arrendada en los últimos 5 años.
Reducción de alquiler	Posibilidad de reducir el precio de aquellos alquileres excesivos (si excede el límite de precio permitido en más del 20 %) nueve meses después de la entrada en vigor de la Ley.	Si el alquiler en un contrato vigente está por encima del límite superior, hay un reclamo de reducción en el próximo contrato.
Sanciones por infringir la ley	Multas de hasta 500.000 €	Sanciones leves: 3.000 – 9.000 € Sanciones graves: 9.001 – 90.000 €
Publicación de la sentencia judicial sobre la nulidad	15 de abril de 2021	8 de abril de 2022

Fuente: elaboración propia a partir de Berlín, Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020; Catalunya, Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda

3.3. SU DEROGACIÓN

Ante la demanda que presentaron numerosos diputados de la Unión Demócrata Cristiana (CDU), la Unión Social Cristiana (CSU) y del Partido Democrático Libre (FDP) del parlamento federal (*Bundestag*) contra el *Mietendeckel*, finalmente, el 15 de abril de 2021, el segundo Senado del Tribunal Constitucional Federal declaró nulo desde el principio dicha regulación. Según la sentencia, el Estado federal de Berlín no tenía competencia para fijar normas sobre los precios del alquiler (BVerfG, 2021). El Tribunal Constitucional Federal limitó su decisión a la cuestión de competencia y no se pronunció sobre el contenido de la ley.

La Ley 11/2020 tuvo un final similar. Tras un año y medio de vigencia, en marzo de 2022 el Tribunal Constitucional resolvió el recurso presentado por el Partido Popular declarando el sistema de control de rentas inconstitucional por invasión de competencias del legislador catalán en materias reservadas al Estado (Tribunal Constitucional, 2022). Sin embargo, por razones de seguridad ju-

ridica, el Tribunal dictaminó que la sentencia no tendría impacto en los contratos vigentes.

Aunque ambas leyes fueron anuladas por el tribunal constitucional respectivo por falta de competencia, todavía existe una diferencia significativa en las sentencias judiciales. Si bien la sentencia del Tribunal Constitucional español se adoptó deliberadamente de tal manera que no tuviera consecuencias para los contratos de alquiler vigentes suscritos al amparo de la norma, la sentencia del Tribunal Constitucional Federal de Alemania abrió la puerta a que los inquilinos se enfrentaran a reclamaciones de reembolso por parte de los propietarios. De hecho, el Senado de Berlín ya había aconsejado desde el principio a los inquilinos que reservaran dinero en caso de una decisión judicial de este tipo, e incluso había creado un programa de ayuda con este fin, la Asistencia de Vivienda Segura (*Sicher-Wohnen-Hilfe*) para inquilinos no pudieran hacer frente estas exigencias de reembolso. Pese a ello, la derogación de la ley provocó grandes dificultades de pago a muchos inquilinos.

4. El impacto de las leyes

4.1. EL MIETENDECKEL EN BERLÍN

Los estudios sobre el impacto del *Mietendeckel* examinaron fundamentalmente tres efectos. El primero fue la reducción del coste de los alquileres prevista por la ley. Todos los estudios coinciden en que la medida produjo una disminución de los precios. Según Sagner y Voigtländer (2022) el descenso de las rentas fue del 10,3 %. Arlia et al. (2022), utilizando un enfoque hedónico de diferencias, constataron una caída agregada inmediata de entre el 7 % y el 11 % en los precios de alquiler. De igual modo, Hahn et al. (2022) también concluyeron que los alquileres afectados por la ley disminuyeron en comparación con los alquileres no regulados, con reducciones “muy significativas tanto en términos económicos como estadísticos” (Hahn et al., 2022, p. 40). Sin embargo, los trabajos de Arlia et al. (2022) apuntaban a que hubo muchas ofertas de viviendas con rentas superiores al máximo permitido. Esta circunstancia muy probablemente se produjo por

el hecho de que algunos propietarios anunciaron sus inmuebles con dos precios, uno acorde con la norma y otro mayor (*Schattenmiete*), previendo su posible derogación por inconstitucional (Doll et al., 2021; Hahn et al., 2022).

Un segundo efecto no deseado fue el incremento del precio de los alquileres en los alrededores de Berlín. La renta de las viviendas anunciadas justo al otro lado de la frontera administrativa “aumentó sustancialmente tras la promulgación de la congelación de los alquileres” (Hahn et al., 2022, p. 40). Según Hahn et al. (ibid.), se creó “una frontera de precios artificial”, similar a la existente entre naciones con mercados inmobiliarios y marcos regulatorios distintos. Un tercer efecto fue la caída de la oferta de vivienda de alquiler. Tanto Sagner y Voigtländer (2022) como Hahn et al. (2022) concluyeron que la medida provocó una disminución de la oferta de más del 50 %. Por su parte, Arlia et al. (2022) estimaron que el volumen de las ofertas de alquiler se redujo un 70 % entre 2017 y 2021.

Sin embargo, esta reducción de la oferta tuvo un comportamiento diferenciado en función del tipo de vivienda, de la naturaleza de la propiedad y de su estrategia de gestión. Según Holm (2022), los proveedores privados de vivienda reaccionaron a las oportunidades de menores ingresos reteniendo las ofertas de vivienda y, en cambio, el volumen de oferta de vivienda pública se mantuvo en los mismos niveles a pesar del límite de alquiler y la pandemia.

Más allá de la retención especulativa de viviendas vacías, otro componente de la reducción de la oferta de alquiler a tener en cuenta fue su venta y posterior conversión a viviendas ocupadas en régimen de propiedad. La estadística al respecto no da lugar a dudas sobre la expansión de este proceso. El número total de viviendas convertidas aumentó de 12.700 unidades en 2019 a 19.200 unidades en 2020 a hasta las 28.783 viviendas en 2021 (SenStadt, 2022).

4.2. LA LEY 11/2020 EN CATALUÑA

La Ley 11/2020 también cumplió su objetivo y provocó un descenso del precio de los alquileres. Según los diferentes estudios llevados a cabo, la caída en el conjunto de las zonas reguladas de Cataluña se situó en el 5 % (Monras y García Montalvo, 2023), el 4-6 % (Jofre-Monseny et al., 2022) y el 6-7 % (Kholodilin et al., 2022). Para la ciudad de Barcelona, Bosch y López (2023) cifraron dicha reducción en el 4,7 %, siendo esta, como en el caso de Berlín, especialmente intensa durante los primeros meses de vigencia de la medida.

Además, Monras y García Montalvo (2023) detectaron un descenso del número de contratos de alquiler con precios superiores al límite legal o precio de referencia, pero no su desaparición. Antes de la entrada en vigor de la ley, su proporción era del 50 % y, tras su implementación, su peso cayó entre 13 y 22 puntos porcentuales, lo cual pone de relieve que, al igual que en Berlín, se produjeron también en Cataluña incumplimientos de la norma.

Respecto al impacto de la ley en la evolución del volumen de viviendas en alquiler, los estudios desarrollados llegan a conclusiones divergentes. Mientras Monras y Montalvo (2023, p. 15) constataron un efecto en el número de nuevos contratos “negativo y estadísticamente significativo”,

para Kholodilin et al. (2022, p.38) solo se produjo “una reducción moderada” de las cantidades y, en cambio, otros trabajos no encontraron ninguna evidencia de tal descenso (Jofre-Monseny et al., 2022; Bosch y López, 2023).

Las investigaciones sobre el impacto en el total del parque de alquiler también llegan a conclusiones dispares. Según Kholodilin et al. (2022) la entrada en vigor de la medida estuvo acompañada de un fuerte aumento en el número de viviendas en venta tanto en las zonas reguladas como en las no reguladas (Kholodilin et al., 2022) y, por el contrario, según Bosch y López (2023), en Barcelona el total de viviendas en alquiler no disminuyó durante la vigencia de la ley, sino que aumentó.

Otro aspecto analizado del impacto de la norma fue su incidencia en la construcción de nuevas viviendas. Según Kholodilin et al. (2022), durante el control de alquileres, en Cataluña se iniciaron un 6 % menos de viviendas que antes en comparación con el conjunto de España o con la ciudad de Madrid, donde durante el mismo período la obra nueva residencial aumentó entre un 12 % y un 13 %. Sin embargo, el análisis de los datos del Servicio de Estudios y Documentación de Vivienda de la Generalitat de Cataluña arroja resultados opuestos. Según estos, el número de viviendas iniciadas creció de forma sostenida, de 1.892 unidades en 2019 a 2.144 en 2020 y hasta las 2.518 unidades en 2022, lo que significa una tasa de incremento aún mayor que la mencionada anteriormente para Madrid.

5. Debates

5.1. EN BERLÍN

En Berlín, el debate político tuvo unas posiciones muy marcadas: el gobierno de coalición estaba comprometido a introducir el control de los alquileres y todos los partidos de la oposición en contra. Los principales argumentos aducidos contra el gobierno fueron dos: la ilegalidad de la norma y el impacto adverso en la generación de nueva vivienda de alquiler (AGH, 2019).

Sin embargo, la posición de la opinión pública era muy distinta. A finales de 2019, las encuestas de opinión indicaban que la mayoría de la población de Berlín apoyaba el establecimiento de un límite al precio del alquiler. Además, se constató que la actitud negativa de los partidos de la oposición no se correspondía necesariamente con la postura de sus votantes. Aunque de nuevo, los resultados variaban significativamente entre encuestas. Mientras unas destacaban que la mayoría de los votantes tanto de la derecha AfD como de la centroderecha CDU estaban a favor del límite de alquiler (Fahrn, 2019), otras apuntaban a un apoyo mucho menor, del 40 %, entre los votantes de los partidos de la oposición (Paul, 2019).

Asimismo, como cabía esperar, desde el principio hubo una gran resistencia por parte del sector inmobiliario y de la industria de construcción. Además de la presunta inconstitucionalidad de la norma, las críticas se centraron sobre todo en el deterioro de las condiciones de inversión y el consiguiente descenso en la construcción de viviendas (GdW, 2019; FG Bau, 2019; BBU, 2020). Otro argumento aducido fue el carácter lineal de la medida, es decir, que también beneficiaba a inquilinos con rentas elevadas sin problemas de solvencia (ZIA, 2021).

Desde del sector social, algunas de las grandes cooperativas de vivienda, tradicionalmente cercanas a los inquilinos, se posicionaron en contra del control de alquileres e impulsaron una campaña de rechazo (Die Wohnungsbaugenossenschaften, 2019). Pese a ello, algunos cooperativistas a favor de la medida se unieron para apoyar el *Mietendeckel*, y oponerse a la campaña de signo contrario llevada a cabo por algunos compañeros de su junta directiva (Die Genossenschaftler*innen, 2019).

Por su parte, la asociación más grande de inquilinos de Berlín (*Berliner Mieterverein*), lógicamente, se posicionó con firmeza desde el principio a favor del control de los alquileres, no solo por sus efectos positivos en la moderación de precios, sino también como respuesta a la inadecuación de las leyes federales a sus necesidades (BMV, 2019).

Los sindicatos también defendieron la medida. El sindicato Ver.di cuestionó la narrativa de la industria inmobiliaria con el argumento que la construcción de nuevas viviendas no podía ser el único remedio contra el fuerte aumento de los alquileres, pues en mercados tensos la nueva construcción por sí sola no genera viviendas asequibles (ver.di, 2019). La Confederación Sindical Alemana (*Deutscher Gewerkschaftsbund*) también apoyó la norma aduciendo regulaciones inadecuadas a nivel federal, e insistió en que, además, se debía fomentar más la construcción de nuevas viviendas asequibles (DGB, 2019).

Todo este debate estuvo fuertemente influenciado por una serie de informes jurídicos sobre la constitucionalidad de la ley encargados por las diferentes partes en los juicios que se produjeron (Tabla 2).

Además, el grupo parlamentario de la CDU de la Cámara de Representantes de Berlín encargó al Instituto de Economía Alemana un informe sobre las consecuencias económicas de la ley. Este informe advertía de los importantes daños que podría causar la ley debido a la incertidumbre que generaría en el mercado, lo cual derivaría en una disminución de la actividad inversora (Sagner y Voigtländer, 2019).

Pero, más allá del *Mietendeckel*, no es posible comprender el contexto en el cual se desarrolló debate sobre la vivienda en Berlín durante esos años sin el intento de socialización de las grandes empresas inmobiliarias de la ciudad. El artículo 15 de la Constitución alemana, para evitar que determinados actores privados tengan una posición de dominio, un poder excesivo, en los mercados, prevé la posibilidad de que sus recursos (tierras, recursos naturales, medios de producción) puedan pasar a ser de propiedad pública o gestionados de forma comunitaria mediante

Tabla 2. Relación de informes y sentencias relacionadas sobre la constitucionalidad del *Mietendeckel*

Evaluadores	Cliente	Sentencia
Franz Mayer y Markus Artz (Mayer y Artz, 2019)	El grupo parlamentario de la SPD en la Cámara de Representantes de Berlín	Constitucionalidad formal confirmada. Partes de la Ley materialmente inconstitucionales.
Andreas Fischer-Lescano, Andreas Gutmann y Christoph U. Schmid (Fischer-Lescano et al., 2019)	Fundación Rosa Luxemburgo	Constitucionalidad formal confirmada
Servicio científico del Bundestag (WD, 2019)	Hans Michelbach (Miembro del Bundestag de la CSU)	Inconstitucionalidad formal
Hans-Jürgen Papier (Papier, 2019a; Papier, 2019b)	Asociación Federal de Empresas Alemanas de Vivienda e Inmobiliarias (GdW)	Inconstitucionalidad formal y sustantiva
Servicio científico de la Cámara de Representantes de Berlín (WP, 2019)	El grupo parlamentario de la CDU en la Cámara de Representantes de Berlín	Inconstitucionalidad sustantiva
Ulrich Battis (Zawatka-Gerlach, 2019)	Senado de Berlín	Partes de la Ley materialmente inconstitucionales

Fuente: Elaboración propia

la aprobación de una ley que regule, entre otros aspectos, el tipo y alcance de la compensación. Este artículo, existente antes de la redacción de la Constitución de 1949 y nunca aplicado, empezó a recibir la atención de los movimientos sociales y organizaciones de la sociedad civil de Berlín en defensa del derecho a la vivienda. Estos, organizados bajo el lema *Expropriar Deutsche Wohnen & Co*, impulsaron la recogida de firmas para la realización de un referéndum para la socialización de las inmobiliarias con más de 3.000 viviendas en Berlín, lo que supondría incrementar el parque de alquiler social en unas 240 mil unidades. Finalmente, el referéndum, cuyo resultado no era vinculante, tuvo lugar el 26 de septiembre de 2021 y recibió el apoyo del 59 % de los votantes, a la vez que superó los límites

mínimos de participación. Pese a que la iniciativa no tuvo continuidad en el Parlamento, es indicativa de la creciente tensión entre los actores privados con intereses económicos y los movimientos en defensa del derecho a la vivienda (como en el proceso de elaboración del *Mietendeckel*), así como de la necesidad de articular medidas para hacer frente a la crisis residencial.

5.2. EN BARCELONA Y CATALUÑA

En Cataluña, el debate político sobre la norma se inició en 2019 en la XII Legislatura. En mayo de ese año, el Parlamento catalán aprobó la Moción 84/XII mediante la cual se instaba al gobierno a impulsar de forma urgente de medidas legislati-



vas para, entre otras finalidades, limitar los precios del alquiler. Dicha Moción, presentada por el grupo de Esquerra Republicana de Catalunya (ERC), recibió el apoyo de Junts per Catalunya (JxCat), con quien gobernaba en coalición, así como el de Catalunya en Comú-Podem y el de la Candidatura d'Unitat Popular (CUP), mientras que el resto de partidos (Ciudadanos, socialistas y populares) votaron en contra argumentando, principalmente, falta de competencia del Parlamento en la materia.

A raíz de dicha moción, el gobierno aprobó el Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña en el ámbito de la prenda. Sin embargo, el Parlamento no llegó a validar el texto dado que la CUP y Catalunya en Comú-Podem, a diferencia de lo que sucedió en la Moción aprobada, votaron en contra por considerar la medida electoralista y elaborada sin apenas participación de los agentes sociales. Cabe señalar que esta norma recibió un dictamen desfavorable no vinculante del Consejo de Garantías Estatutarias adoptado por unanimidad de sus miembros que calificaba la norma como inconstitucional por cuestiones competenciales.

Finalmente, al año siguiente, esta vez con la participación del Sindicato de Inquilinas en la elaboración de la misma, el Parlamento aprobó la Ley 11/2020 con el apoyo de todos los grupos que votaron a favor de la Moción 84/XII y, nuevamente, con un dictamen desfavorable del Consejo de Garantías Estatutarias.

Según diferentes encuestas y otros procesos participativos llevados a cabo a nivel local en el área metropolitana de Barcelona, por lo general, en el marco de la elaboración de un plan local de vivienda (p. ej. en Sabadell, Rubí, o Gavá), la ciudadanía se mostró mayoritariamente favorable a la implementación de un sistema de control de precios. Incluso un estudio realizado en el conjunto de España por el portal inmobiliario online Fotocasa y la Agencia Negociadora del Alquiler en 2021 (Fotocasa y ANA, 2021) mostraba un relativo amplio apoyo a este tipo de medidas por parte de los propietarios siempre que fueran acompañadas de incentivos fiscales (67 % de los propietarios encuestados), de medidas tendientes a garantizar una mayor agilidad en los procesos de desahucio (75 %) o simplemente con la

posibilidad de poder aumentar la garantía exigida al inquilino (53 %).

El debate público, al igual que el parlamentario, estuvo muy polarizado. Como cabía esperar, la Ley 11/2020 fue duramente criticada por el sector de la construcción y de la promoción e inversión residencial, así como por organizaciones empresariales. Actores clave como las cámaras de la Propiedad Urbana de Cataluña, la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Cataluña, los agentes de la propiedad inmobiliaria, los colegios de administradores de fincas o la confederación de empresarios Foment del Treball, entre otros, basaron sus reprobaciones a la norma en su supuesta inconstitucionalidad, en la defensa de la libertad económica, en la necesidad de delimitar la función social de la propiedad y en los efectos negativos que previsiblemente causaría la medida (reducción de la oferta, desatención en el mantenimiento, etc.); y reclamaban resolver el problema fundamentalmente mediante un mayor fomento público de la construcción de vivienda de alquiler social. Además, estos postulados recibieron el apoyo de determinadas entidades económicas como el Colegio de Economistas de Cataluña o el Banco de España.

En el extremo opuesto, bajo el liderazgo del Sindicato de Inquilinas, un considerable número de entidades ampliamente representativo de la sociedad catalana manifestó su total apoyo a la regulación. Entre estas, cabe destacar la Mesa de Entidades del Tercer Sector Social, los dos sindicatos mayoritarios (Unión General de Trabajadores y Comisiones Obreras), la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Cataluña, Òmnium Cultural, la Red de Economía Solidaria, el Consejo Nacional de la Juventud de Cataluña, las distintas plataformas de afectados por la hipoteca y la Alianza contra la Pobreza Energética. Un eje común de todas ellas en su defensa de la norma fue la creciente crisis de asequibilidad del mercado de alquiler de Cataluña y los problemas asociados de muchos hogares para satisfacer la renta.

6. Conclusiones

Los sistemas de control de alquileres que se implementaron en Berlín y Barcelona en 2020 cumplieron su propósito y provocaron una reducción del precio de los alquileres durante su vigencia. Sin embargo, ambas normas presentan diferencias significativas en su diseño debido fundamentalmente al distinto contexto jurídico, social, económico y político en el que se desarrollaron. Y a causa de dichas diferencias, las evidencias de los efectos no deseados que causaron en los mercados de alquiler también difieren. Al respecto, es importante recordar que ambas experiencias estuvieron vigentes un corto periodo de tiempo, por lo que no se pueden deducir efectos a largo plazo, y que su aplicación fue coincidente con la pandemia, por lo que cabe la posibilidad que esta circunstancia influyera en los resultados de las evaluaciones de sus impactos.

Los estudios llevados a cabo sobre los efectos no deseados del *Mietendeckel* en Berlín son concluyentes: la medida provocó una reducción de la oferta de vivienda en alquiler tanto por la retención especulativa de algunos propietarios como por la venta y conversión a vivienda en régimen de propiedad. Estos resultados son coherentes con la práctica totalidad de las investigaciones sobre las externalidades que generan los controles de alquiler de primera generación como el implementado en Berlín, algo del todo previsible pues son medidas que ponen el énfasis en la protección económica y jurídica del inquilino en detrimento de la propiedad.

Por su parte, los trabajos sobre las externalidades de la Ley 11/2020 son, paradójicamente, contradictorios, incluso empleando las mismas fuentes de datos, lo que induce a sospechar en el uso de metodologías inapropiadas o sesgadas en un sentido u otro. De hecho, no es inusual que evaluaciones de impacto de control de rentas de segunda generación lleguen a conclusiones diametralmente opuestas (véase, entre otros, Rajasekaran, Treskon y Greene, 2019). A pesar de ello, hay un amplio consenso sobre el riesgo de externalidades negativas en la aplicación de controles de segunda generación, por lo que son numerosos los autores que ponen el foco en la necesidad de un diseño correcto de la medida en función del contexto, en la realización de una evaluación continuada de su impacto y en la articulación de

medidas complementarias para mitigar o suprimir dichas externalidades (véase, entre otros, Rajasekaran, Treskon y Greene, 2019). Por ejemplo, según Kholodilin y Kohl (2023), la reducción de la oferta de alquiler podría compensarse en buena parte con medidas de fomento a la construcción de nueva vivienda de alquiler.

Otro aspecto a tener en cuenta es el incumplimiento de la norma, es decir, la existencia de alquileres con rentas por encima del límite legal, algo que sucedió tanto en Berlín como en Barcelona. Por ello, es imprescindible que la medida vaya acompañada de mecanismos ágiles de control de su cumplimiento y de un régimen sancionador que desincentive esta práctica pues, como subraya Molden (2023), las dinámicas del mercado tienden a ser más fuertes que los meros procesos jurídico-administrativos.

Por otro lado, el debate que se generó alrededor de estas medidas en Barcelona y Berlín muestra grandes similitudes, tanto por los actores involucrados como por la narrativa, formas de expresión y argumentos empleados. En general, estuvo extremadamente polarizado, con dos bloques muy definidos, sin apenas espacio para posiciones intermedias y con un fuerte componente ideológico articulado en esencia sobre tres ejes: (i) el conflicto entre el derecho a la propiedad y su función social (la prevalencia o sujeción de uno al otro), (ii) la contraposición del ideario neoliberal (y las virtudes del mercado libre) frente a los principios social-democráticos que abogan por la intervención pública para garantizar las necesidades básicas de la población, (iii) y las externalidades negativas que causaría la medida.

Los dos bloques que se fueron conformando en ambas ciudades a medida que el control de rentas tomaba forma refleja de forma nítida el conflicto permanente entre la dimensión económica del bien vivienda (como producto de ahorro, inversión, producción y especulación) y su dimensión social (como bien básico, como derecho humano imprescindible y necesario). A causa de la incompatibilidad de ambas dimensiones, un bloque estuvo conformado prácticamente solo por actores económicos (promotores, constructores, inversores, asociaciones de propietarios, agentes de la propiedad, empresas del sector inmo-

biliario, etc.) que legítimamente actuaron como lobbies en defensa de sus intereses económicos; y el otro por actores sociales (movimientos ciudadanos, organizaciones sociales, sindicatos, asociaciones de vecinos, etc.), entre los cuales, los sindicatos de inquilinos (y organizaciones análogas) desempeñaron un papel central clave, liderando la reivindicación de la necesidad de las medidas, participando en su diseño y presionando a los responsables políticos para su aprobación. De hecho, su lucha por el derecho a la vivienda se extiende a otras formas de exclusión residencial como, por ejemplo, la gentrificación o los desahucios (para más información sobre el movimiento de inquilinos en Berlín, entre otros, véase Vollmer, 2019).

Por último, subrayar que la derogación de ambas normas por falta de competencia de los gobiernos que las aprobaron pone de manifiesto la

existencia de un grave problema de gobernanza en las políticas de vivienda de ambos países, no solo por el amplio apoyo de la ciudadanía y del tejido social de ambas ciudades al control de alquileres, y la voluntad política de los gobiernos de Berlín y Cataluña en implementarlo, sino también por las diferentes expresiones territoriales de la exclusión residencial. Los problemas residenciales ni son lineales ni idénticos en ningún país, y mucho menos los de asequibilidad al alquiler. Estos se manifiestan con mayor frecuencia y gravedad en las grandes metrópolis, por lo que, de algún modo, el modelo de gobernanza en vivienda debería adaptarse a esta realidad social y política del fenómeno residencial.

Bibliografía

AGH – Abgeordnetenhaus Berlin (28 Nov 2019). Plenarprotokoll. 50. Sitzung. 18. Wahlperiode. Plenar- und Ausschusssdienst. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/18/IIIPlen/protokoll/plen18-050-pp.pdf>

Artia, D., Dolls, M., Fuest, C., Gstrein, D., Krolage, C. (2022). Entwicklungen am Berliner Immobilienmarkt ein Jahr nach dem Mietendeckel. ifo Schnelldienst 4/2022.

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2020). BBU zum Mietendeckel. Pressemitteilung vom 30.01.2020. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://bbu.de/presse-medien/pressemitteilungen?r=/reader/ajax/45868>

Berlin Hyp & CBRE (2019) Housing Market Report Berlin 2019. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.berlinhyp.de/en/media/newsroom/housing-market-report-berlin-2019?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/en/2019/wohnmakrt-report-2019-en.pdf>

BMV – Berliner Mieterverein e.V. (2019). Mieterverein begrüßt Senatsbeschluss und unterstützt den Landes-Mietendeckel. Pressemitteilung Nr. 25/2019. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/berliner-mietendeckel-mieterverein-begruesst-senatsbeschluss-und-unterstuetzt-den-landes-mietendeckel-pm1925.htm>

Bosch, J. & Donat, C. (2021). Impacte de la pandèmia en el mercat d'habitatge de lloguer a la metròpolis de Barcelona. En: La metròpoli (post) covid. Impactes, escenaris i reptes. Anuari Metropolità de Barcelona 2020 (pp. 79-101). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: https://iermb.uab.cat/wpcontent/uploads/2021/07/ANUARI_IERMB_2020_web.pdf

Bosch, J. & López, J. (2023). Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler en la demarcación de Barcelona. Informe final. Laboratorio continuidad. 01/2023. Barcelona: O-HB. <https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2023/01/>

[O22015_LAB_Control-lloguer_ampliada_Informe_CAST.pdf](#)

Bosch, J. & Trilla, C. (2022). ¿Un parque de alquiler social en España? Reflexiones para su futura creación. En: Noguera, A. (Coord) Regular los alquileres. La lucha por el derecho a una vivienda digna en España, pp. 133-172. Tirant lo Blanch, Valencia.

BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 -, Rn. 1-188, https://www.bverfg.de/e/fs20210325a_2bvf000120.html

DGB – Deutscher Gewerkschaftsbund (2019). Position des Deutschen Gewerkschaftsbundes. Eckpunkte Mietendeckel. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.dgb.de/downloadcenter/++co++f875dfcc-cb24-11e9-82c2-52540088cada>

Die Genossenschaftler*innen (2019). Genossenschaftsmitglieder für den Mietendeckel. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: https://www.genossenschaftler-innen.de/wp-content/uploads/2020/03/191010_PM-Genossenschaftsmitgliederf%C3%BCrMietendeckel.pdf

Die Wohnungsbaugenossenschaften (2019). Der Mietendeckel. Schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin. Positionspapier. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/application/files/2615/6567/7900/WBG_Mietendeckel_Positionspapier_A4_Web.pdf

Dolls, M., C. Fuest, C., Neumeier, F., Stöhlker, D. (2021). Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?, ifo Schnelldienst 74(3), 26-29

EUROSTAT (2023). Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey. Recuperado el 06 de octubre de 2023, de: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_7651660/default/table?lang=en

Fahrn, J. (22 Nov 2019). Umfrage: Berliner für den Mietendeckel, aber gegen Enteignungen. Morgenpost. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.morgenpost.de/berlin/article227723927/Umfrage-Berliner-fuer-Mietendeckel-aber-gegen-Enteignungen.html>



FG Bau – Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V. (2021). Bau- und Wohnungswirtschaft sowie Vermieter fordern Gehör beim Berliner Senat und der Regierungskoalition im Berliner Abgeordnetenhaus. Position. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://fg-bau.de/wp-content/uploads/2021/05/Mietendeckel.pdf>

Fischer-Lescano, A., Gutmann, A., Schmid, C. U. (2019): Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung. Rechtsgutachten im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung

Fotocasa y ANA (2021) Radiografía del arrendador en España. ¿Cómo afectarían las medidas intervencionistas en el mercado del alquiler? Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://s36027.pcdn.co/wp-content/uploads/2021/04/Informe-RADIOGRAFIA-ARRENDADOR-ESPA-NA-1.pdf>

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2019). Mietendeckel würgt Investitionen in die Zukunft des Wohnens ab – Wohnsituation wird sich verschlechtern. Pressemitteilung vom 18.06.2019. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressestatements/mietendeckel-wuergt-investitionen-in-die-zukunft-des-wohnens-ab-wohnsituation-wird-sich-verschlechtern/>

Gigling, M. (2022). Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. Versión actualizada 2022. Laboratorio continuidad. 10/2022. Barcelona: O-HB. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2023/02/022015_Regulacion-alquileres-Berlin-Paris-actualizado.pdf

Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., Wattl, S. R. y Fongoni, M. (2022). Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin (February 2022). DIW Berlin Discussion Paper No. 1999. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3775507>

Holm, A. (2022). Die Lage der Sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Online-Publikation. August 2022. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Artikel/3-22_Onl-Publ_Wohnraumversorgung.pdf

Housing Europe (2023) The State of Housing in Europe 2023. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf

IBB (2023). IBB Wohnungsmarktbericht 2022. Investitionsbank Berlin. <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2022.pdf>

Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., Segú, M. (2022). Effectiveness and Supply Effects of High-Coverage Rent Control Policies. IEB Working Paper 2022/02

Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2021). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. Housing Studies. 36:9. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>

Kholodilin, K. A. & Kohl, S. (2023). Do rent controls and other tenancy regulations affect new construction? Some answers from long-run historical evidence, International Journal of Housing Policy. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2164398>

Kholodilin, K. A., López, F. A., Rey Blanco, D., Gonzalez Arbués, P. (2022). Lessons from an Aborted Second-Generation Rent Control in Catalonia. DIW Berlin Discussion Paper No. 2008

Mayer, F. & Artz, M. (2019). Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin. Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin

Molden, M. (2023). The perils of regulation and the theory of interventionism – an application to the Berlin rent freeze. The Review of Austrian Economics. <https://doi.org/10.1007/s11138-023-00631-1>

Monras, J. & Montalvo, J. G. (2023). The Effect of Second Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia. BSE Working Paper 1345

Papier, H.-J. (2019a). Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW

Papier, H.-J. (2019b). Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW

Paul, U. (06 Dec 2019). Mehrheit der Berliner will den Mietendeckel. Berliner Zeitung. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/mietendeckel-berlin-mehrheit-der-berliner-will-den-mietendeckel-li.2770>

Rajasekaran, P., Treskon, M., Greene, S. (2019) Rent Control. What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action? Urban Institute, Washington, DC. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: https://www.urban.org/sites/default/files/publication/99646/rent_control._what_does_the_research_tell_us_about_the_effectiveness_of_local_action_1.pdf?utm_source=alaska%20highway%20news&utm_campaign=alaska%20highway%20news%3A%20outbound&utm_medium=referral

Sagner, P. & Voigtländer, M. (2019). Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels. IW-Gutachten. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/IW-Gutachten_2019-Mietendeckel.pdf

Sagner, P. & Voigtländer, M. (2022). Supply side effects of the Berlin rent freeze, International Journal of Housing Policy. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2059844>

SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022). Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB. Jahresbericht 2021

Tribunal Constitucional (2022). «Sentencia 37/2022, de 10 de marzo de 2022, por la que se estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad contra diversos preceptos de la Ley catalana 11/2020.» BOE, 8 de abril de 2022. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-5807.

ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (2019). Mieten deckeln!. Wirtschaftspolitik aktuell 11/2019. <https://wipo.verdi.de/publikationen/++co++fee462a6-933a-11e9-8baf-525400b665de>

Vollmer, L. (2019). Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York . Stadt, Raum und Gesellschaft. Springer VS. Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24016-5_4

WD - Wissenschaftliche Dienste des deutschen Bundestages (2019). Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG. WD 3 - 3000 - 149/19

Weber, P. (2018). Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten. JuristenZeitung (JZ). Jahrgang 73 (2018)/Heft 21. p. 1022-1029

WP - Wissenschaftlicher Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses von Berlin (2019). Gutachten zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rückwirkung des geplanten Berliner Mietengesetzes („Mietendeckel“)

Zawatka-Gerlach, U. (15 Dec 2019): Neues Gutachten zum Berliner Mietendeckel: Mietenstopp ist verfassungsgemäß, Mietabsenkung nicht. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietenstopp-ist-verfassungsgemass-mietabsenkung-nicht-5037319.html>

ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2022). Baugenehmigungen in Berlin gesunken: Mietendeckel und Enteignungskampagne zerstören Vertrauen. Pressemitteilung vom 16.03.2021. Recuperado el 10 de octubre de 2023, de: <https://zia-deutschland.de/pressrelease/baugenehmigungen-in-berlin-gesunken-mietendeckel-und-enteignungskampagne-zerstoeren-vertrauen/>