

¿Hermosas viviendas en el nuevo Berlín?

Harald Bodenschatz

Desde 1995, Harald Bodenschatz es profesor de Sociología Urbana y Arquitectónica en la Universidad Técnica de Berlín. Ha trabajado como asistente en el Instituto de la Ciudad y el Planeamiento Regional en la TU Berlín (1978-1988) y como profesor en el Instituto de Sociología y Ciencias Sociales de la TU Berlín (1988-1995). Ha publicado numerosos libros y ensayos sobre el desarrollo urbanístico en Europa y el planeamiento de la ciudad.

Since the collapse of the wall, Berlin has undergone considerable urban transformation. Although local housing policy models have been satisfactory in general, minor dysfunctions have been observed. The quantitative growth model appears to hide certain qualitative deficiencies which are linked to the appearance of new phenomena in both the inner city and suburban areas.

Tras la caída del Muro, las transformaciones urbanas en Berlín han sido notables. Aunque, en general, los modelos de política de vivienda locales han sido satisfactorios, se observan ligeras disfunciones. Un modelo de crecimiento cuantitativo parece esconder algunas deficiencias en lo cualitativo, unidas a la aparición de nuevos fenómenos, tanto en el interior de la ciudad como en espacios suburbanos.

Quince años después de la caída del Muro, la situación en el mercado de la vivienda en Berlín parece en perfecto orden: la oferta es abundante, los alquileres y precios de venta bajan en todos los frentes y la situación es tranquila, relajada, casi serena. Según parece, Berlín ha hecho brillantemente los deberes en materia de política de vivienda. Por supuesto, no todo sale como uno espera, la huida de las clases medias del centro urbano es objeto de comentarios críticos, pero se considera, al mismo tiempo, un “retorno a la normalidad”, un crecimiento que acompaña al acelerado desarrollo de las grandes ciudades alemanas.

Los temas en el actual debate sobre la construcción de viviendas reflejan esta relajación: no se habla de escasez de viviendas, alquileres excesivos y desplazamiento, sino de nuevas urbanizaciones unifamiliares en las afueras o alrededores de la ciudad, de nuevos proyectos inmobiliarios a orillas del Spree, del Havel y de los numerosos lagos berlineses o de atractivas viviendas de nueva construcción en el casco histórico. Al igual que en muchas otras ciudades alemanas, en Berlín el debate actual se centra en la construcción de casas unifamiliares. Hoy día, las viviendas unifamiliares de alta calidad vuelven a ser un reto, de preferencia, por supuesto, en el marco de un urbanismo igualmente de alta calidad.

Así pues, Berlín es un modelo de éxito por lo que hace a la política de vivienda. ¿Lo es realmente? Nuestra memoria a menudo es como un tamiz. Se ha olvidado en gran medida la situación existente inmediatamente después de la caída del Muro, los grandes temores y esperanzas de esa época, los debates de entonces, la enérgica política en materia de vivienda. ¿Es el desarrollo de Berlín quizás tan sólo una copia del desarrollo observado en Alemania Occidental, un retorno a la “normalidad”? ¿No se ocultan detrás de la actual calma otros procesos muy distintos y típicamente berlineses? En todo caso, sería conveniente preguntarse cómo se ha llegado a la situación actual. ¿De qué forma la caída del Muro influyó sobre la política de vivienda? ¿Cómo reaccionó el Senado (autoridad municipal) del Berlín reunificado a estas influencias? ¿Y cómo ha modificado esta reacción con el paso del tiempo?

VIVIR EN BERLÍN ANTES DE LA CAÍDA DEL MURO

Desde una óptica urbanística, Berlín es conocida sobre todo por ser la “ciudad con la mayor proporción de viviendas de alquiler del mundo” (Werner Hegemann). Berlín se caracteriza, como ninguna otra capital europea, por las ampliaciones urbanísticas de la época imperial realizadas durante el último tercio del siglo XIX. Todavía hoy, la topografía urbana permite observar los crudos contrastes sociales de esa época: los interminables bloques de las viviendas de alquiler de los trabajadores con sus numerosos patios interiores, los barrios de alquiler de los burgueses y los sectores de chalés distinguidos y exclusivos conceden a cada parte de la ciudad unas señas inequívocas. Tan sólo han desaparecido las peores zonas residenciales de ese tiempo: los asentamientos ilegales en las afueras de la ciudad y los barrios pobres del centro.

Quince años después de la caída del Muro, la situación en el mercado de la vivienda en Berlín parece en perfecto orden: la oferta es abundante, los alquileres y precios de venta bajan en todos los frentes y la situación es tranquila, relajada, casi serena. Según parece, Berlín ha hecho brillantemente los deberes en materia de política de vivienda.

La construcción de viviendas después de la Primera Guerra Mundial debe entenderse ante todo como una respuesta a la preponderancia de estos “cuarteles de alquiler”, como una alternativa social, como una tentativa de reducir la crudeza de los contrastes sociales en el sector de la vivienda. Estas respuestas fueron de signo muy diverso, como por ejemplo, las célebres colonias de la República de Weimar, los edificios de la Stalinallee, el espectáculo de gala de la arquitectura internacional en el marco de la feria Interbau (barrio de Hansa), el primero admirado y después denostado Märkische Viertel, pero también las viviendas colectivas prefabricadas de Berlín Oriental. El objetivo era, en todo caso, la construcción masiva de viviendas que supliere las deficiencias de calidad de las grandes y pequeñas superficies y del interior de los edificios.

La destrucción provocada por la Segunda Guerra Mundial y el despiadado saneamiento por demolición fueron acompañados por intentos de crear una ciudad más habitable y social, tanto en el Berlín Occidental como en el Oriental. No obstante, las perspectivas de la política de vivienda cambiaron a partir de los años setenta, ya que, bajo la presión de las iniciativas ciudadanas, pero también de los expertos, en Berlín Occidental se inició una cuidadosa renovación urbana y una reconstrucción “crítica” de la ciudad, un cambio de modelo que se pudo observar igualmente en algunas partes de Berlín Oriental.

Tras la caída del Muro en 1989, las condiciones de la construcción de viviendas en ambas partes de la ciudad sufrieron un cambio radical. Desde entonces, su desarrollo debe dividirse en dos grandes fases: la primera hasta el año 1995, una época de reorientación en vista de la designación de Berlín como capital de Alemania (20 de junio de 1991) y una época de crecimiento eufórico; y la segunda a partir de 1996, una época de resaca y desencanto, ya que la gran expansión de Berlín que se esperaba después de la caída del Muro no se produjo.

DESPUÉS DE LA CAÍDA DEL MURO: CRECIMIENTO, CRECIMIENTO Y CRECIMIENTO

La política de vivienda introducida después de 1989 se basaba en la previsión de un enorme crecimiento de la población. Crecimiento, crecimiento, crecimiento: ése era el mensaje de los primeros años en el Berlín reunificado. Y casi todos se dejaron seducir por esta previsión. Hanno Klein, uno de los principales colaboradores de la Administración de Obras del Senado berlinés, hacía referencia a un estudio de 1991 –“excesivamente cauto” en su opinión– en el que se hablaba de un aumento entre 800.000 y 1.600.000 habitantes hasta el año 2010. Eso significaba que debían construirse entre “400.000 y 800.000” viviendas, entre ellas, una cantidad “desproporcionada” de viviendas de “muy alta calidad” para hogares de altos ingresos, pues se esperaba una llegada masiva de ciudadanos acomodados de los antiguos estados federados (Klein, 1991).

¿Cómo pudo imponerse un pronóstico tan exagerado después de 1989? Al anunciar un crecimiento fabuloso, muchos responsables políticos esperaban fomentar una expansión real, ya que sólo un Berlín en crecimiento era considerado positivo, pues sólo a través del crecimiento –se pensaba– se podrían compensar los previsibles problemas económicos que causaría una reducción drástica de las subvenciones. Los contados escépticos perdieron rápidamente toda influencia. Se logró establecer una serie de cifras especulativas totalmente desmesuradas que indujeron a error al sector de la construcción de Berlín.

De hecho, el Senado berlinés fijó los planes para una nueva construcción masiva de viviendas en la periferia de la ciudad. Esta construcción fue financiada mediante generosas posibilidades de amortización fiscal que no atrajeron a quienes debían habitar dichas viviendas, sino a los inversores de capital. Aparte de las condiciones de planificación y tributación, se concretó el “modelo” que debía dar forma a la construcción masiva de viviendas: el modelo del “suburbio”. Un suburbio, según el director de Obras del Senado en 1993, Hans Stimmann, “se caracteriza por una mezcla social diferenciada y la correspondiente combinación de usos”. Debe “presentar una identidad propia en su contenido que establezca una referencia con las huellas y usos de la localidad de que se trate”.

Un suburbio, según el director de Obras del Senado en 1993, Hans Stimmann, «se caracteriza por una mezcla social diferenciada y la correspondiente combinación de usos (...). Los suburbios se proyectan de acuerdo con un patrón urbanístico tradicional. Sus elementos principales son las calles y plazas diseñadas de manera inequívoca que forman la trama básica de la identidad y la orientación».



Figura 1:
 Uno de los grandes nuevos proyectos
 de construcción de viviendas:
 “Wasserstadt Berlin-Oberhavel”.
 Estado de la planificación en 1995.

“Los suburbios se proyectan de acuerdo con un patrón urbanístico tradicional. Sus elementos principales son las calles y plazas diseñadas de manera inequívoca que forman la trama básica de la identidad y la orientación”. “La imagen de los nuevos suburbios debe caracterizarse, sobre todo en el ámbito público, por una intensiva plantación de árboles, parques, áreas infantiles y zonas deportivas” (Stimmann, 1993).

Con el modelo de unos suburbios relativamente densos se pretendía rechazar claramente las alternativas del modernismo urbanístico: las colonias de los años veinte, cincuenta y sesenta. La meta era regresar a los principios de la ilustrada construcción masiva de viviendas burguesas de los tiempos del imperio. La mezcla social deseada debía lograrse mediante una diferenciación de las subvenciones: una tercera parte de las viviendas deberían ser viviendas sociales para “amplias capas del pueblo”, otra tercera parte debía construirse con subvenciones que implicaban un precio más alto, pero todavía subvencionado, y finalmente una tercera parte sin subvenciones con los correspondientes precios máximos.

En 1993 no sólo se presentaron los principios de este “modelo suburbano”, sino también el modelo de referencia de dichos suburbios: Karow-Nord. En el noreste de Berlín, cerca del cinturón de la autopista, esos principios parecían hacerse realidad, pues en ese lugar podía

Figura 2:
Vista aérea de Karow-Nord,
uno de los mayores nuevos
“suburbios” a las afueras de Berlín:
fotografía publicitaria.



Figura 3:
Material publicitario para casas
pareadas en Altglienicke,
en las afueras de Berlín.



Figura 4:
Folleto publicitario para la nueva
urbanización de casas adosadas
“Am Waldrand” en Hennigsdorf,
un municipio situado al norte de Berlín.

ensayarse la construcción en la práctica de un suburbio. En una superficie de casi 100 hectáreas se preparó e inició rápidamente la construcción de un “suburbio berlinés” siguiendo los planos de los arquitectos Moore/Rubel/Yudell (Santa Mónica/California) con la colaboración del Distrito, del Estado federado de Berlín y de los inversores. Entretanto, el suburbio cuenta con 5.100 viviendas para 15.000 personas, de las cuales 1.940 corresponden a viviendas sociales clásicas y 800 casas adosadas y pisos en propiedad. Los nuevos habitantes son en su mayoría personas que huyen de las construcciones prefabricadas, es decir, ciudadanos acomodados que desean abandonar las grandes colonias de la época de la RDA. Karow-Nord, que por razones de imagen ha cambiado su nombre por el de “Neu-Karow”, era considerado el mayor proyecto de construcción del sector privado en los nuevos estados federados.

Sin embargo, no sólo se pusieron en marcha “suburbios”, sino también numerosos proyectos de menores dimensiones en zonas ya urbanizadas: en tierras de barbecho de la periferia, en vacíos del casco urbano e incluso –lo más espectacular– en el centro histórico de Berlín. Al rechazar la estructura monofuncional del centro de las grandes ciudades, el Senado de Berlín impuso que en todos los grandes proyectos realizados en el centro de la ciudad se construyera un número mínimo de viviendas, a saber, un 20% de la superficie de nueva construcción. El resultado de esta obligación fue un nuevo tipo de residencias de lujo situadas en las plantas superiores de edificios de oficinas y comercios o en una sección especial de un bloque de oficinas y comercios. Todas estas viviendas en el centro, en zonas ya urbanizadas y en los nuevos “suburbios”, estaban dirigidos exclusivamente a una clientela: los habitantes acomodados de la ciudad.

La construcción de viviendas nuevas, sin embargo, no se limita a Berlín. Hasta 1989, el Berlín dividido presentaba una situación única, pues no existía un cinturón formado por zonas de casas unifamiliares construidas durante la posguerra, como sucede en otras ciudades de Europa Occidental. Esta situación, que los expertos consideran una “ventaja” sustancial, se tambaleó inmediatamente después de la caída del Muro. En lugar de “aprender de los errores de otras ciudades”, como se pidió siempre, estos errores volvieron a repetirse, pues se correspondían con los intereses de los municipios adyacentes, de los inversores y de una parte de los ciudadanos de mayores ingresos de Berlín Oriental, que deseaban comprar una casa unifamiliar a buen precio en los alrededores. A partir de 1993 aumentó la presencia en el mercado de viviendas de nueva construcción en los municipios de la periferia. La construcción de numerosas urbanizaciones residenciales en la periferia debía hacer la competencia a la ciudad de Berlín y brindar una oferta seductora a los nuevos y viejos habitantes de la ciudad provistos de abundantes recursos financieros.



Figura 5:
Construcción de nuevas viviendas
fuera de las fronteras de Berlín:
Kirchsteigfeld, al sur de Potsdam
(proyecto: Rob Krier). Estado en 1995.

TRAS LA EUFORIA HA LLEGADO LA HORA DEL MERCADO

El crecimiento eufórico de la época inmediatamente posterior a la caída del Muro llegó a su fin en el otoño de 1993. El último y decisivo fiasco fue que Berlín no obtuviese la sede para los Juegos Olímpicos de 2000, que fue concedida, el 23 de septiembre de 1993, a la ciudad de Sídney. Ya en ese momento resultaba evidente que las previsiones en materia de inmigración y, por consiguiente, de necesidad de zonas residenciales, eran totalmente ilusorias. No obstante, los políticos tardaron tiempo en sacar las primeras consecuencias de esta nueva situación. No fue hasta las elecciones de Berlín celebradas en el otoño de 1995 y la consecuente reestructuración del Senado cuando se observó una reorientación en la política de vivienda. Sin embargo, estos planteamientos fueron impuestos sobre todo por la dramática crisis presupuestaria del Estado federado de Berlín. Ahora ni siquiera parecía posible la subvención de viviendas de nueva construcción por razones sociales. La nueva gran coalición formada por la CDU y el SPD deseaba concentrar los pocos subsidios disponibles en “medidas de fomento de la propiedad”.

En el verano de 1997 se anunció oficialmente y con grandes gestos el “cambio de modelo” en la política de vivienda, denominado “Estrategia a favor de la propiedad, Berlín 2000”. La nueva política, se recalcaba, significaba igualmente el “abandono del modelo de arrendamiento”.

En el verano de 1997 se anunció oficialmente y con grandes gestos el “cambio de modelo” en la política de vivienda, denominado “Estrategia a favor de la propiedad, Berlín 2000”. La nueva política, se recalcaba, significaba igualmente el “abandono del modelo de arrendamiento”. De este modo quedaba claro el camino que seguir: abandono de la construcción de viviendas de

La construcción de viviendas sociales se paralizó de hecho a partir de 1998. Esto significaba que había que abandonar la deseada “mezcla social”, pues ya no podían construirse viviendas a precio reducido para hogares de baja renta.

alquiler a favor de la construcción de viviendas de propiedad. El ambicioso plan preveía que, hasta el año 2000, la cuota de viviendas en propiedad en Berlín pasase del 8% al 16%. Eso implicaba 150.000 nuevos propietarios que el senador de Obras Públicas Klemann deseaba generar “en los próximos años”. Este objetivo debía alcanzarse, a partes iguales, mediante la transformación de viviendas de alquiler, la construcción de pisos en propiedad y la construcción de casas unifamiliares en propiedad.

Los motivos expuestos para la redistribución de los reducidos subsidios a favor de las medidas de fomento de la propiedad eran relativamente simples: Berlín debía ponerse en este ámbito a la altura de las demás grandes ciudades de Alemania Occidental. Así pues, se invocaban constantemente las siguientes cifras: el porcentaje de viviendas ocupadas por sus propietarios en 1993 era del 8% en Berlín, por un 17% en Hamburgo y más de un 20% en Múnich. Sin embargo, el Senado sobreestimó la demanda potencial de pisos y casas de propiedad en Berlín.



Figura 6:
Propuesta de nuevas casas adosadas en propiedad al noreste de Berlín (1998).

Las consecuencias de este cambio de dirección de la política de vivienda fueron graves. Hasta 2001 debían subvencionarse 3.000 viviendas en propiedad, en tanto que la subvención de viviendas de alquiler se “reducía” progresivamente. Esto implicaba asimismo que algunas parcelas ajardinadas y solares previstos para la construcción de viviendas de alquiler se utilizaran para la construcción de casas adosadas de propiedad. La construcción de viviendas sociales se paralizó de hecho a partir de 1998. Esto significaba que había que abandonar la deseada “mezcla social”, pues ya no podían construirse viviendas a precio reducido para hogares de baja renta. El final de la construcción de viviendas sociales clásicas no era algo negativo en sí, ya que había sido una “orgía de despilfarro y de saqueo de las arcas del Estado (...) que contribuyó a la actual crisis financiera

Ahora se trataba, por el contrario, de intentar mantener por todos los medios a las clases medias en el casco urbano mediante ofertas atractivas, sobre todo en las grandes superficies aún sin construir del casco histórico. Así pues, se trataba de un desarrollo interior en lugar de un desarrollo periférico.

en Bonn y en Berlín” (Stimpel, 1997: 1628). Quienes salían beneficiados con la “construcción de viviendas sociales” eran los promotores, los inversores, las empresas de construcción y los bancos. El hecho de que la subvención tenga un efecto benéfico para los arrendatarios es más bien un efecto secundario (ibídem). Sin embargo, no fue el reconocimiento de estos problemas lo que llevó a abandonar la construcción de viviendas sociales. Y el resultado tampoco fue una reforma objetiva de dicha construcción, sino simplemente su suspensión definitiva.

Asimismo, este cambio de orientación implicaba una reducción de la construcción de viviendas en general, pues numerosos proyectos tuvieron que ser “dilatados” o abandonados al menos temporalmente. Este cambio de orientación exigió por último la modificación de las prioridades en materia de espacios. Pronto se vio que en esta cuestión tan importante latía un conflicto político entre los dos senadores con competencias en materia de política de vivienda: entre el senador de Obras Públicas Klemmann, de la CDU, y el senador de Desarrollo Urbano Streider, del SPD. La pregunta decisiva era ¿qué zona debería ser prioritaria para las actuaciones de fomento de la propiedad: las afueras de la ciudad o el casco urbano?

A finales de 1996, el por aquel entonces secretario de Estado de Desarrollo Urbano, Hans Stimmann, anunció que el modelo de “suburbio” que él mismo había desarrollado ya no resultaba adecuado, no por su forma estructural, sino debido a su orientación territorial hacia la periferia. Ahora se trataba, por el contrario, de intentar mantener por todos los medios a las clases medias en el casco urbano mediante ofertas atractivas, sobre todo en las grandes zonas aún sin construir del casco histórico. Así pues, se trataba de un desarrollo interior en lugar de un desarrollo periférico. El instrumento más importante de esta estrategia era el “Plan del Casco Urbano de



Figura 7:
Propuesta del Plan del Casco Urbano de Berlín para viviendas de nueva construcción (en color ocre) en el centro histórico de la ciudad (1997).

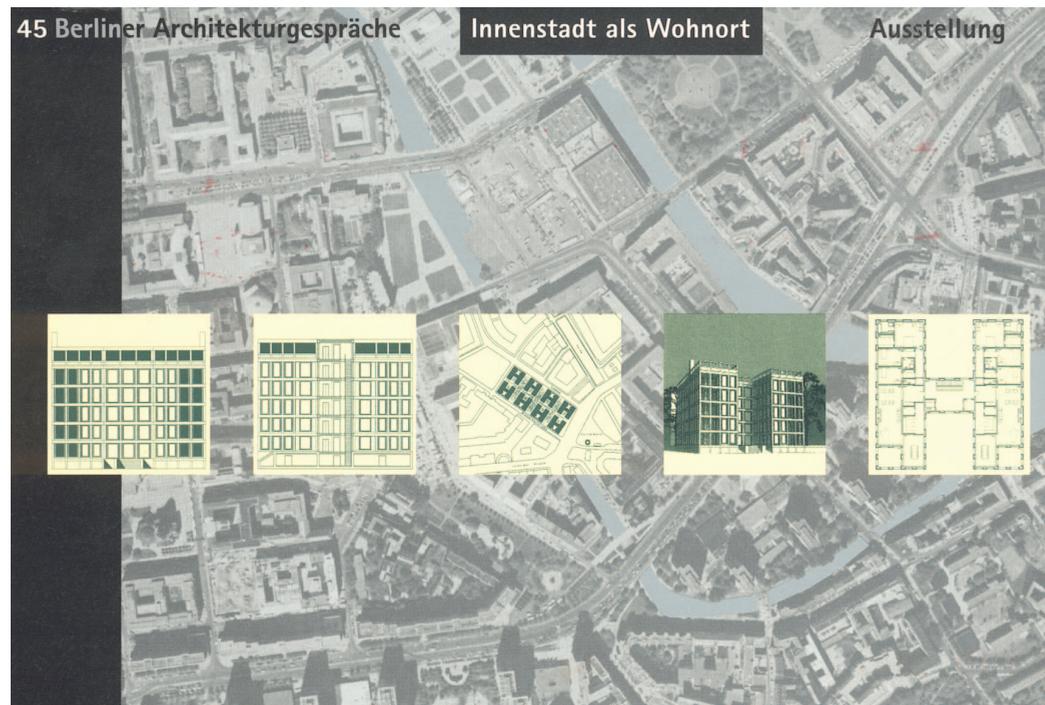
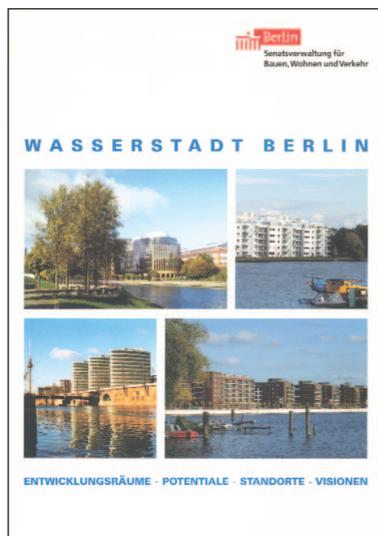


Figura 8:
Campaña publicitaria a favor
del “Casco urbano como lugar
de residencia” (1999).

Berlín” (Planwerk Innenstadt Berlin). Dicho plan deseaba incluir solares edificables para la construcción de viviendas en propiedad subvencionadas que debían evitar que los habitantes de la ciudad abandonaran ésta. “Nuestra directriz”, señalaba el senador de Desarrollo Urbano, Strieder, “es no construir urbanizaciones difusas en la periferia, sino construir pisos en el centro de la ciudad. Esto resulta tanto más necesario cuanto que ya se ha visto que Berlín no puede competir con Brandemburgo a la hora de urbanizar las valiosas zonas verdes de su periferia. Con estas medidas deseamos evitar la aparición de suburbios” (Strieder, 1997: 5).

Figura 9:
“Berlín: Ciudad lacustre”. Folleto
publicitario de la administración
de Obras Públicas, Vivienda
y Transporte para las nuevas
urbanizaciones al borde
del agua (1999).



Así, este Plan del Casco Urbano sacó en cierto modo las consecuencias de los ilusorios sueños de crecimiento de los primeros años noventa, pues el mensaje que debía extraerse era que las superficies vacantes del centro no podían llenarse en un futuro próximo con edificaciones para el sector terciario, es decir, con oficinas, hoteles y comercios minoristas. En lugar de ello había que construir pisos para personas de renta elevada. Para que las clases medias pudieran permitirse poseer residencias en el centro de Berlín se proyectó, en el marco de una “tributación política de los precios de los solares y el suelo”, una reducción de los precios del suelo, es decir, una nueva forma de subsidio. Con este cambio de orientación se tranquilizó, pero no se agotó el crecimiento eufórico, pues ¿de dónde saldrían todas esas personas de ingresos elevados?

Sin embargo, este plan enviaba otro mensaje. El habitante de la ciudad atado por su propiedad, denominado igualmente “urbanita”, se identifica especialmente con su barrio, estabilizándolo así de cierto modo. El habitante de la ciudad era considerado el “soporte de la cultura urbana”, un ser sedentario (Strieder, 1998: 11). La conclusión contraria era la previsible: el arrendatario es un ciudadano menos digno de confianza, su identificación con la ciudad es menor. Esta idea simplista e idealista no se basaba en análisis. Sin embargo, encerraba una fuerza explosiva muy particular, pues la mayoría de los arrendatarios asentados en el centro de Berlín eran antiguos ciudadanos de la RDA, mientras que los esperados urbanitas con poder de compra eran sobre todo habitantes de Berlín Occidental o de Alemania Occidental. Ésta es una de las explicaciones de las amargas controversias en torno al Plan del Casco Urbano, si bien no la única.

La administración de Obras Públicas, representada por un senador de la CDU, intentó promover las residencias unifamiliares en las afueras de la ciudad en contra de la intención de fomentar

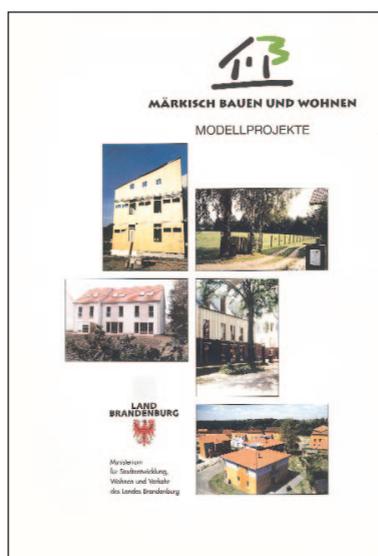


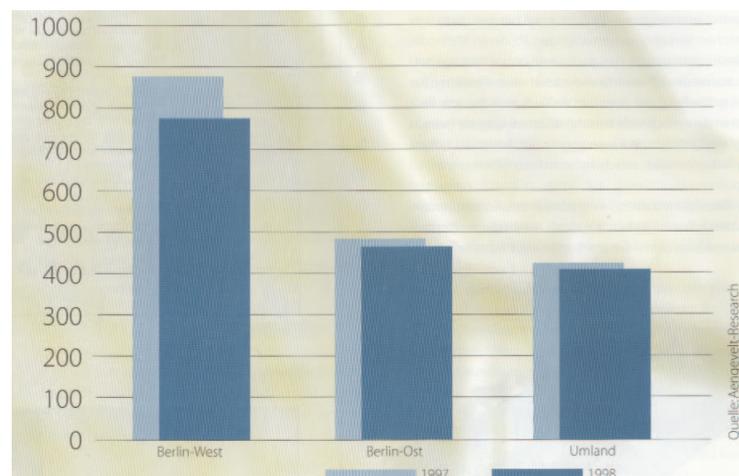
Figura 10:
Folleto publicitario para viviendas de nueva construcción en la periferia de Berlín. Ministerio de Desarrollo Urbano, Vivienda y Transporte del Estado federado de Brandemburgo (1998).

las residencias en el casco urbano que tenía la administración de Desarrollo Urbano representada por un senador del SPD. Bajo esta perspectiva, la estrategia de fomento de la propiedad se interpretaba prioritariamente como una iniciativa a favor de las casas unifamiliares.

Pero no basta con citar la competencia entre el senador de Obras Públicas y el senador de Desarrollo Urbano, entre desarrollo interior y desarrollo periférico dentro de las fronteras de Berlín, ya que los actores de las zonas adyacentes tampoco permanecieron inactivos: la Brandenburgische Landesentwicklungsgesellschaft (Sociedad de Desarrollo Territorial de Brandemburgo) introdujo en el mercado una “casa brandemburguesa” (*Märkische Haus*) a precios de *dumping* con la bendición del Estado federado de Brandemburgo, gobernado por los socialdemócratas. Esta *Märkische Haus* fue presentada como casa modelo por vez primera en el verano de 1996. “Construir y vivir en Brandemburgo” –detrás de esta consigna se ocultaba la intención de comercializar casas unifamiliares a un precio máximo de 290.000 marcos alemanes, incluyendo el terreno. Para ello deberían utilizarse, en la medida de lo posible, materiales y mano de obra “de Brandemburgo”. Hasta 1998 se habían desarrollado, tras grandes esfuerzos, tres tipos de “casas brandemburguesas” independientes. “Las tres presentan diversas plantas y cubiertas, y pueden entregarse con diferentes terminaciones” (Hampel, 1998). Aparte de los chalés se ofrecía igualmente un tipo de casa pareada. El carácter “brandemburgués” de estas casas dio lugar a numerosas controversias. Nada de estas casas es brandemburgués, señalaba acusadoramente la Representación de Intereses de 35 fabricantes de casas prefabricadas de la República Federal de Alemania. “En lugar de recurrir a fabricantes locales, la empresa filial del Ministerio de Obras Públicas de Brandemburgo manda fabricar, por razones de coste, bajo licencia canadiense, e importa del extranjero el sistema de marcos de madera necesarios. Se trata de un engaño (...)” (Schoelkopf, 1998: 15).

La ventaja con que contaban los municipios de la periferia sobre Berlín resultaba evidente, pues en ellos el metro cuadrado de terreno edificable a menudo sólo cuesta la mitad del precio pedido en Berlín. Tanto los municipios de la periferia como el Estado federado de Brandemburgo no ahorraron esfuerzo alguno para aprovechar esta ventaja: “Berlín está rodeado de ofertas residenciales” (Schwarz, 1997: 15).

Figura 11:
Comparación de precios entre casas unifamiliares y pareadas en Berlín Occidental (columna izquierda), Berlín Oriental (columna central) y la periferia de Berlín (columna derecha), en miles de marcos alemanes. Azul claro: 1997; azul oscuro: 1998.



Entre 1991 y 2000 se edificaron en Berlín aproximadamente 150.000 nuevas viviendas, de ellas un 91% en el casco urbano, y tan sólo un 9% en la periferia de la ciudad (por ejemplo, en los nuevos suburbios).

Entre 1991 y 2000 se edificaron en Berlín aproximadamente 150.000 nuevas viviendas, de ellas un 91% en el casco urbano, y tan sólo un 9% en la periferia de la ciudad, en los nuevos suburbios (Administración de Desarrollo Urbano del Senado, 2004, pág. 44). En 1997 se alcanzó el punto álgido de la construcción de viviendas nuevas en Berlín, con 56.000 unidades. En 2002, la cantidad de “viviendas vacías alquilables” en Berlín se estimaba en unas 120.000 unidades. “Las viviendas vacías se concentran sobre todo en edificios no saneados de barrios de construcción antigua y en las grandes urbanizaciones de la parte oriental de Berlín” (Administración de Desarrollo Urbano del Senado, 2004, pág. 46).

Figura 12:
Viviendas acabadas de nueva construcción en Berlín y periferia entre 1991 y 2002; en color gris claro (en las columnas que figuran más abajo): viviendas en casas multifamiliares en Berlín; en color gris oscuro: viviendas en casas unifamiliares de Berlín en la periferia; en color blanco: viviendas en casas unifamiliares en la periferia. La reducción del número de viviendas construidas desde 1997 y el paralelo aumento del porcentaje de las casas unifamiliares resultan evidentes.

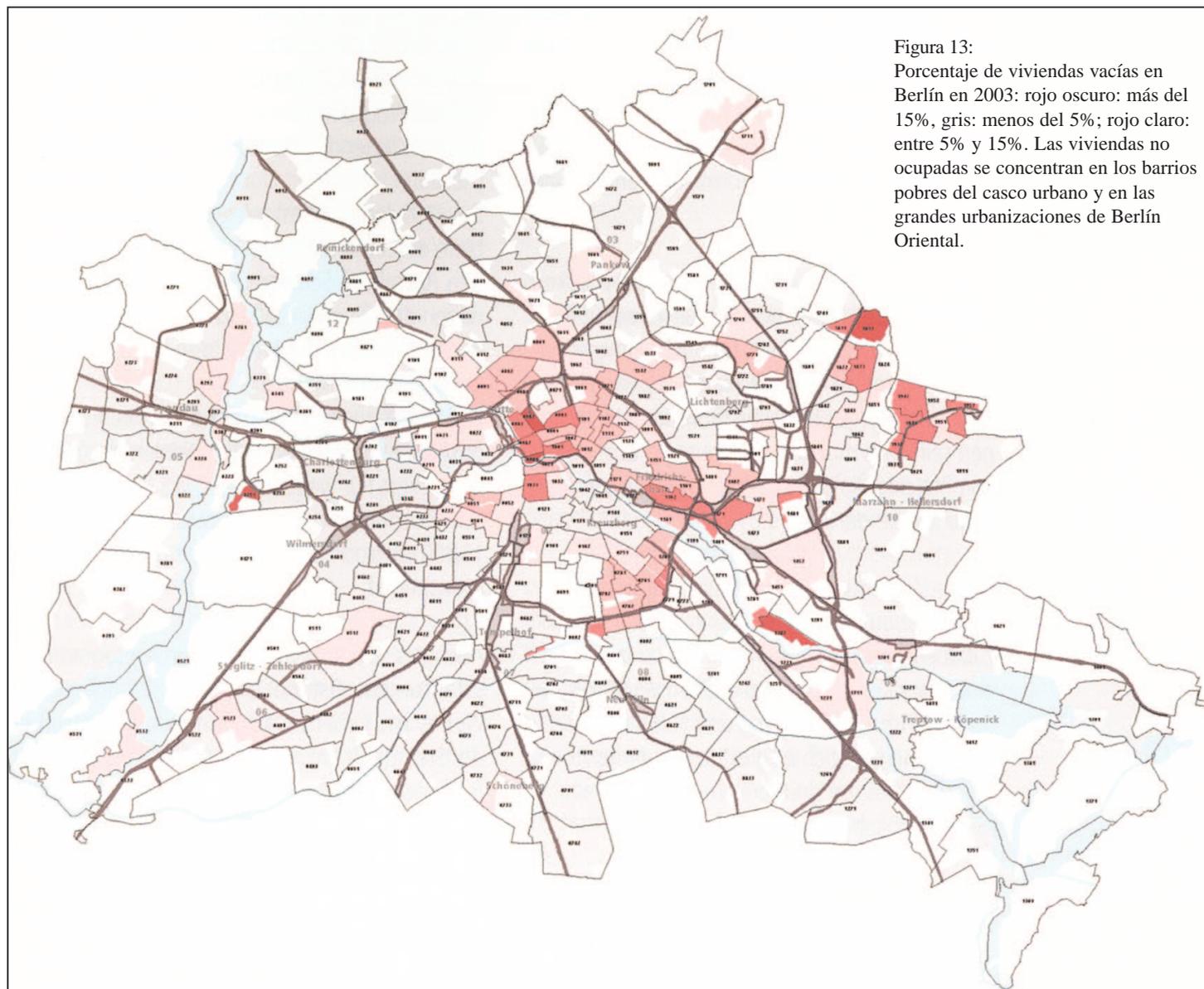
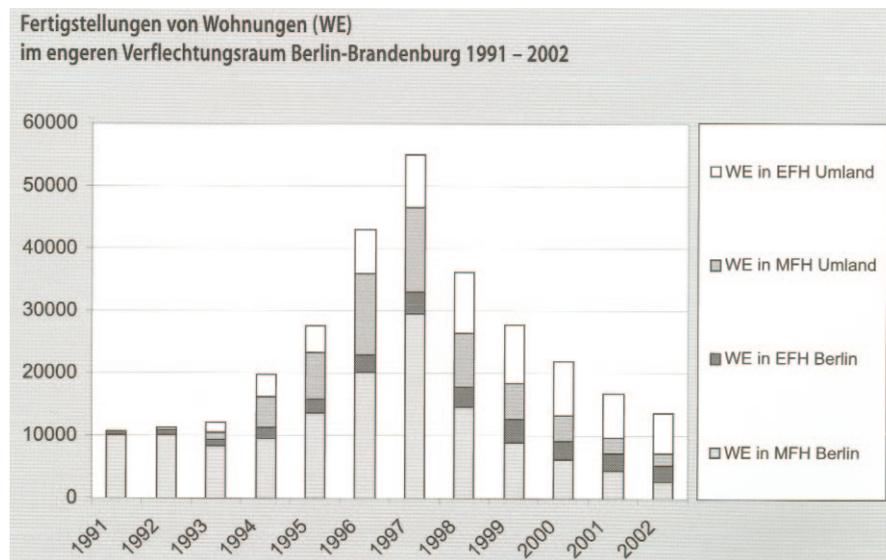


Figura 13:
Porcentaje de viviendas vacías en Berlín en 2003: rojo oscuro: más del 15%, gris: menos del 5%; rojo claro: entre 5% y 15%. Las viviendas no ocupadas se concentran en los barrios pobres del casco urbano y en las grandes urbanizaciones de Berlín Oriental.

La tendencia observada era clara: salida de habitantes de renta alta, llegada de habitantes de renta baja. No obstante, existía un movimiento en dirección contraria, pues en unas cuantas islas lujosas del casco urbano se concentraban grupos de ricos.

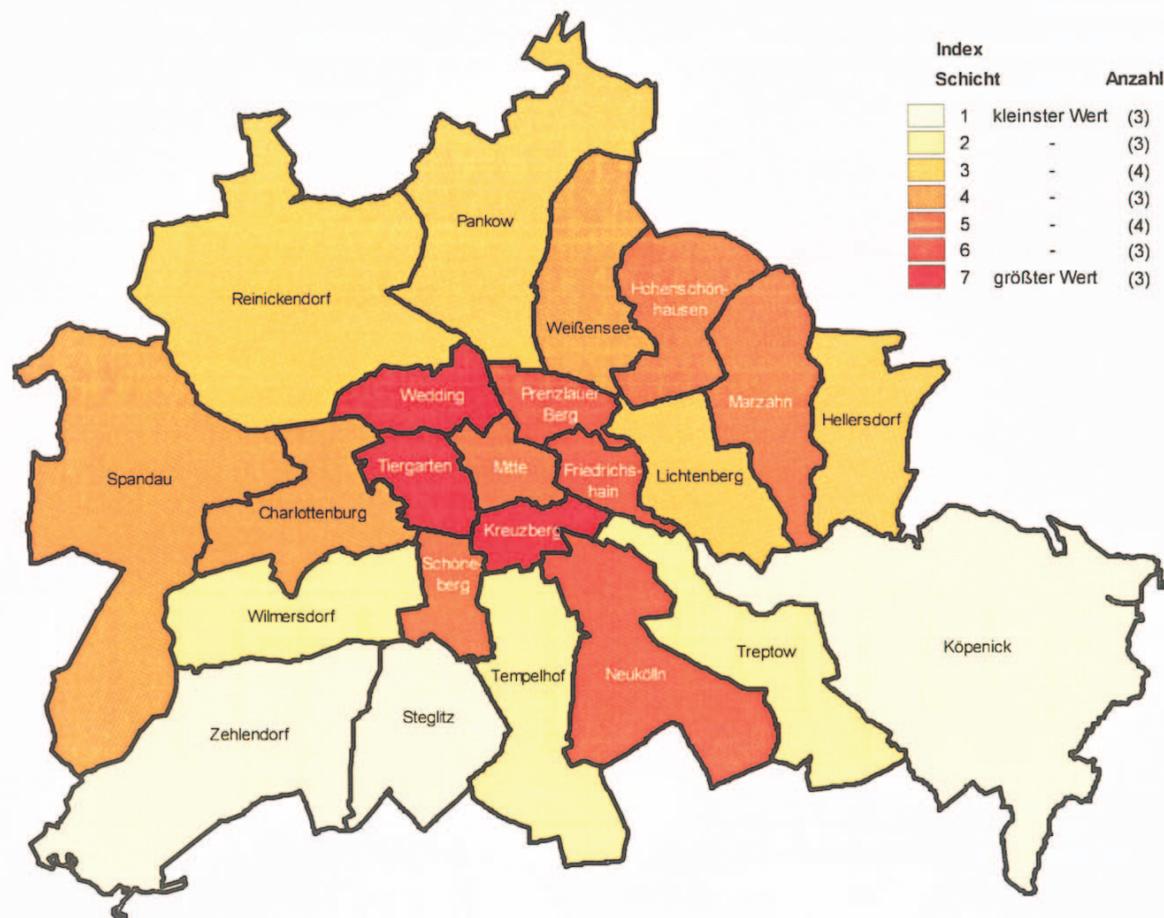
La producción masiva de viviendas no se vio correspondida por un aumento del número de habitantes. “Las expectativas de crecimiento para la región, que eran objeto de un amplio consenso a principios de los años noventa, resultaron ser excesivamente elevadas” (Administración de Desarrollo Urbano del Senado, 2004: 33). Desde 1990, el número de habitantes de Berlín apenas ha variado. El número de habitantes del área metropolitana de Berlín tan sólo aumentó en 150.000 habitantes entre 1989 y 2002. Sin embargo, la suburbanización iniciada en 1993 se desaceleró a partir de 1998. Todavía no existe una urbanización desordenada comparable a la de otras grandes ciudades europeas.

Figura 14:

“Índice social” del Atlas de estructura social (Sozialstrukturatlas) de 2003: cuanto más oscuro sea el color, más desfavorecida es la población del barrio correspondiente. Resulta evidente que las poblaciones desfavorecidas no se reparten a lo largo de la línea que divide Berlín Occidental de Berlín Oriental. La situación más precaria se encuentra en los barrios del casco urbano del antiguo Berlín Occidental.

Desde finales de los años noventa se observaba con claridad que se produciría una gran competencia para atraer a los hogares de renta elevada. Tras la supresión de las amortizaciones fiscales especiales había que competir por todos los medios, no ya por los inversores de Alemania Occidental, sino por quienes deseaban ocupar esas viviendas. Es decir, por los pocos recién llegados a Berlín, pero sobre todo por las clases medias ya residentes en Berlín. Ahora estos grupos podían mostrarse exigentes, pues tenían ante sí una amplia oferta de residencias vacías cuyo precio bajaba, tanto en los alrededores y la periferia de Berlín como en el casco urbano e incluso en el centro histórico.

Esta situación única para las clases medias pronto tuvo sus consecuencias, ya que si bien no se había producido un traslado considerable de personas hacia Berlín, ni se había registrado una



expansión económica ni un aumento considerable de las clases medias de altos ingresos, el creciente número de viviendas de nueva construcción que entraban en el mercado desquiciaron el mercado de la vivienda de Berlín. Parte de las clases medias empezaron a abandonar los domicilios que ocupaban hasta entonces, dejando atrás –sobre todo a partir de 1996– el casco urbano y las grandes urbanizaciones de Berlín. La tendencia observada era clara: salida de habitantes de renta alta, llegada de habitantes de renta baja. No obstante, existía un movimiento en dirección contraria, pues en unas cuantas islas lujosas del casco urbano se concentraban grupos de ricos. Asimismo, se registraron elevados porcentajes de emigración en las grandes urbanizaciones de edificios prefabricados de los distritos berlineses de Hellersdorf, Marzahn y Hohenschönhausen.

Con ello puede perderse una calidad especial de Berlín, pues a diferencia de otras grandes ciudades de Europa Occidental, tanto en Berlín Oriental como en Berlín Occidental se había reducido la segregación geográfica entre los grupos sociales, algo que era resultado de las políticas de vivienda de carácter social seguida durante más de medio siglo. Sin la presión de la inmigración, las viviendas de nueva construcción destinadas a la clase media que se proyectaron con la esperanza de la llegada nuevos habitantes y cofinanciadas por los inversores, deben ahora competir duramente por los posibles compradores locales.

Esta competencia se manifiesta no sólo en los conflictos entre inversores privados. Incluso las instancias estatales no pudieron sustraerse a esta enconada lucha y tuvieron que inventar todo tipo de subvenciones para hogares de renta alta en los presupuestos públicos, a fin de evitar que los contribuyentes acomodados abandonasen su municipio o para atraerlos a la ciudad. Entre estas medidas se encontraba la movilización de nuevos solares edificables para casas unifamiliares, la puesta a disposición de solares para casas unifamiliares y su subvención, los subsidios –suspendidos en 2002– para fomentar la construcción de casas unifamiliares y la construcción de nuevas infraestructuras. Este cambio de la política de vivienda a favor de una promoción masiva de la propiedad se justificó ideológicamente con la “orientación al mercado”, tan en boga políticamente en estos tiempos.



BIBLIOGRAFÍA

- Architektenkammer Berlin (Hg.) (1997): *Planwerk Innenstadt Berlin - Eine Provokation*. Berlín.
- Berning, Maria, Braum, Michael, Lütke Daldrup, Engelbert, Schulz, Klaus-Dieter (1994): *Berliner Wohnquartiere. Ein Führer durch 60 Siedlungen in Ost und West*. Zweite Auflage. Berlín.
- Bodenschatz, Harald (1987): *Platz frei für das neue Berlin*. Berlín.
- Hampel, Torsten: “Durch und durch aus Brandenburg. Beim “Märkischen Haus” sollen regionale Baustoffe und Arbeitsleistungen genutzt werden”, en *Bauen und Modernisieren. Beilage des Tagesspiegels vom 11.2.1998*
- Hegemann, Werner (1930): *Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietkasernenstadt der Welt*. Berlín.
- Klein, Hanno (1991): “Anmerkungen zu Berlins neuem Weg”, en Berlinische Galerie e.V. (Hg.): *Berlin heute. Projekte für das neue Berlin*. Berlín.
- Klemann, Jürgen: “Strategisch zum Eigentum”, en *FOYER*, septiembre de 1997.
- Kunst, Friedemann (1998): “Stadtentwicklungsstrategie für den Stadtrand im Berliner Nordosten”, en *Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Zusammenarbeit mit der ARGE Bauausstellung*.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnung und Verkehr des Landes Brandenburg (1998): *Märkisch Bauen und Wohnen. Modellprojekte*. Potsdam.
- Prognos GmbH / Verlag der Tagesspiegel GmbH (Hg.) (1997): *Wirtschaftsregion Berlin und Brandenburg. Daten, Analysen und Prognosen*. Berlín.
- Schoelkopf, Katrin: “Nicht ganz so märkisch wie der Name sagt”, en *Berliner Morgenpost* 15.3.1998.

- Schwarz, Thomas Helmut: "Verlockender Stadtrand", en *FOYER*, septiembre de 1997.
- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hg.) (1995): *Stadt Haus Wohnung. Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin*. Berlín.
- Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (1998): *Eigentumsführer 98, offizieller Ausstellerkatalog zur 2. Berliner Eigentumsmesse*. Berlín.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: *Stadtentwicklungskonzept – Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze*. Berlín, 9 de marzo de 2004.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hg.) (1997): *Planwerk Innenstadt Berlin. Ein erster Entwurf*. Berlín.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hg.) (1998): *Stadtentwicklung Wohnen. Werkstattgespräch vom 29.1.1998 "Wohnen in der Stadt"*. Berlín
- Stimmann, Hans: "Leitbild Vorstadt", en *FOYER*, junio de 1993.
- Stimpel, Roland: "Mein Gott, was für eine Geldverschwendung". Einige klärende Worte zur Finanzierung sozialer Wohnungsbauprojekte", en *Bauwelt* 29/1997.
- Strieder, Peter: "Belebte Mitte. Innerstädtisches Wohnen und verkehrsgerechte Mobilität", en *STADTFORUM*, mayo de 1997.
- Strieder, Peter: "Stadtbürger gesucht! Die Innenstadt als Ort zum Leben", en *STADTFORUM*, junio de 1998.
- Wohnungsbau für Berlin. Wettbewerbe und Realisierungen 1988-1993, Reihe Städtebau und Architektur Bericht 19, 1993.*