



© Blok 70 Creative Commons

Berlín crece a gran velocidad y se prevé que en los próximos diez años la población llegue a los cuatro millones de habitantes. Así lo afirma el senador de Berlín Andreas Geisel (SPD), siempre y cuando sigan llegando a la ciudad 10.000 refugiados cada año. Si no se cumple esta premisa, la ciudad alcanzará de todos modos esta cifra en el año 2030. Si nos remontamos al año 1925, Berlín ya tenía una población que superaba los cuatro millones y era la tercera ciudad europea más poblada, sólo por detrás de Londres y París. Después de la Segunda Guerra Mundial la población disminuyó considerablemente y para su total recuperación han sido necesarias varias décadas. La llegada de nueva población en la ciudad no proviene de otras zonas de Alemania, sino de otros países como Turquía, Polonia, Italia, Bulgaria y Rusia, entre otros. Hoy en día los extranjeros ya representan un 16% de la población de Berlín.

Al fenómeno de la inmigración se añade al del turismo, que no ha parado de crecer en los últimos diez años y se ha convertido en uno de los sectores económicos más potentes para la ciudad. En este sentido, el paralelismo que se puede establecer con la ciudad de

Barcelona es extraordinario: se baten constantemente récords de pernoctaciones, la centrifugación que sufren los comercios y vecinos de toda la vida en los barrios más céntricos es imparable, los nuevos comercios orientan exclusivamente a los turistas, el espacio público es ocupado por las visitas guiadas, las vías públicas por los autobuses turísticos, el precio de los alquileres aumenta exponencialmente, etc.

La presión inmobiliaria en Berlín ha transformado el paisaje urbano y la ha ocupado con grúas y andamios que recuerdan de forma preocupante los mejores tiempos de la burbuja inmobiliaria en nuestro país. Las circunstancias son otras, pero el resultado es igualmente incierto.

El reto que ahora debe afrontar la ciudad es la gran demanda de vivienda que, según los datos que ha publicado este año el Senado de Berlín, sólo puede cubrir si cada año se construyen aproximadamente entre 15.000 y 20.000 viviendas. Aunque la iniciativa privada está presente en toda la ciudad y no faltan los proyectos de viviendas de lujo en los barrios más céntricos, cuando se habla de vivienda a un precio asequible la participación de la administración local se hace imprescindible. El Senado de Berlín dispone de seis sociedades dedicadas a la vivienda (degewo, GESOBAU, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND y WBM). Estas sociedades gestionan un amplio mercado de viviendas de alquiler y aparte de desarrollar las tareas propias de una agencia inmobiliaria emprenden las obras de rehabilitación y mantenimiento necesarias. Actualmente también establecen colaboraciones entre ellas para afrontar los nuevos proyectos de vivienda de gran escala. Lamentablemente la presión inmobiliaria de la iniciativa privada no facilita la integración de estos nuevos proyectos residenciales en la estructura urbana actual.

El sentido de colectividad va perdiendo fuerza en una ciudad que se caracterizaba por sus movimientos sociales. Las cooperativas para la construcción de edificios de vivienda plurifamiliar, que tenían una larga tradición en la ciudad, han ido desapareciendo. La administración apoyaba y acompañaba estas iniciativas, que eran financiadas de forma colectiva por las cajas de ahorros. Hoy en día las cooperativas han dejado el paso a las Baugruppe, donde también se agrupan los promotores-usuarios a los que van destinados las viviendas, pero la financiación se aporta de forma individual y los espacios comunes se reducen al mínimo necesario. En el campo de la vivienda para estudiantes, los proyectos de microviviendas van tomando el protagonismo a los pisos compartidos (WG's). El precio de un piso de 40m² resulta a menudo más económico que el de una habitación en un piso convencional en el centro de la ciudad y al mismo tiempo ofrece al estudiante su propio espacio, así como servicios comunes.

La problemática del encarecimiento de la vivienda, la centrifugación urbana y la especulación inmobiliaria centra actualmente el debate político de la ciudad. En las elecciones del pasado mes de septiembre los partidos políticos presentaban sus propuestas para poner freno, encontrar las formas de identificar a tiempo los emplazamientos más vulnerables y proteger el tejido social allí donde se encuentre amenazado. La administración local ya ha creado planes de actuación en determinadas zonas, por ejemplo, para evitar que el propietario realice reformas que implicarían un encarecimiento del alquiler. El gobierno local también ha aprobado una limitación del aumento de los alquileres: el 10% por encima de la media del precio de alquiler de la zona. De esta manera los alquileres antiguos permiten mantener la media por debajo de lo que la presión del mercado conllevaría.

En su historia, Berlín ya afrontó después de la Primera Guerra Mundial una gran demanda de vivienda. Eran los tiempos de la República de Weimar, de ideología marcadamente

socialdemócrata. Desde la administración local se impulsó el planeamiento de los primeros proyectos de vivienda social de Berlín. Las nuevas viviendas debían ser públicas, sociales, confortables, luminosas y salubres. Al frente del equipo redactor figuraba el arquitecto expresionista Bruno Taut, muy influenciado por el concepto de ciudad-jardín inglés. Colaboraron los arquitectos Martin Wagner, Walter Gropius, Heinrich Tessenow y Hans Scharoun entre otros. Optaron por el lenguaje de la arquitectura moderna, dejando atrás el ornamento que había caracterizado la arquitectura de la época del Imperio alemán. A las zonas exteriores se les dio una gran importancia y fueron desarrolladas por los paisajistas Ludwig Lesser y Leberecht Migge. Seis de los grupos de viviendas realizadas en Berlín en esta época fueron declarados en 2008 Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO: Gartenstadt Falkenberg, Siedlung Schillerpark, Großsiedlung Britz, Wohnstadt Carl Legien, Weiße Stadt y Großsiedlung Siemensstadt.

El colectivo de los arquitectos de Berlín, representado por su Colegio profesional, hasta ahora no ha participado activamente en este debate. Los premios de arquitectura de 2016 recogidos en la exposición *da! Architektur in und aus Berlin 2016* muestran principalmente proyectos de vivienda de alto estándar, rehabilitaciones de alta eficiencia energética e incluso muestra un aparcamiento para cochecitos de niños. Se echa de menos alguna referencia al tema de la vivienda social en Berlín. Por otro lado, es lamentable que gran parte de la arquitectura que se construye hoy en día en los solares más céntricos de la ciudad sea una copia de la arquitectura residencial de principios del siglo pasado, con cornisas y motivos neoclásicos en las fachadas incluidos.

El reto que supone el crecimiento de la ciudad es fascinante. Esperamos que todos los agentes implicados en el proceso, principalmente arquitectos y administraciones, encuentren una respuesta al nivel de las expectativas creadas, tanto a nivel arquitectónico como social.

Laura Gil, arquitecta. Corresponsal del COAC en Berlín, Alemania

Berlin auf dem Weg zur Vier-Millionen-Stadt. Von Ulrich Zawatka. 13.01.2016. Der Tagesspiegel

Siedlungen der 1920er Jahre. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin.de

Wohnungsnot. Berlin plant Microwohnungen für Studenten. Von Torsten Landsberg. 11.10.2016. Berliner Zeitung

Milieuschutz. Bezirk Mitte will Kiezbewohner vor Verdrängung schützen. Von Katrin Lange. 28.02.2015. Berliner Morgenpost.

Ausstellung der Architektenkammer im Stilwerk. Wie aus einer anderen Zeit. Von Bernhard Schulz. 14.03.2016. Der Tagesspiegel



[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/es/La-vivienda-en-Berl%C3%ADn>

Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/10562>

[2] <https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>