

La ciudad logo: Berlín

Urbanización

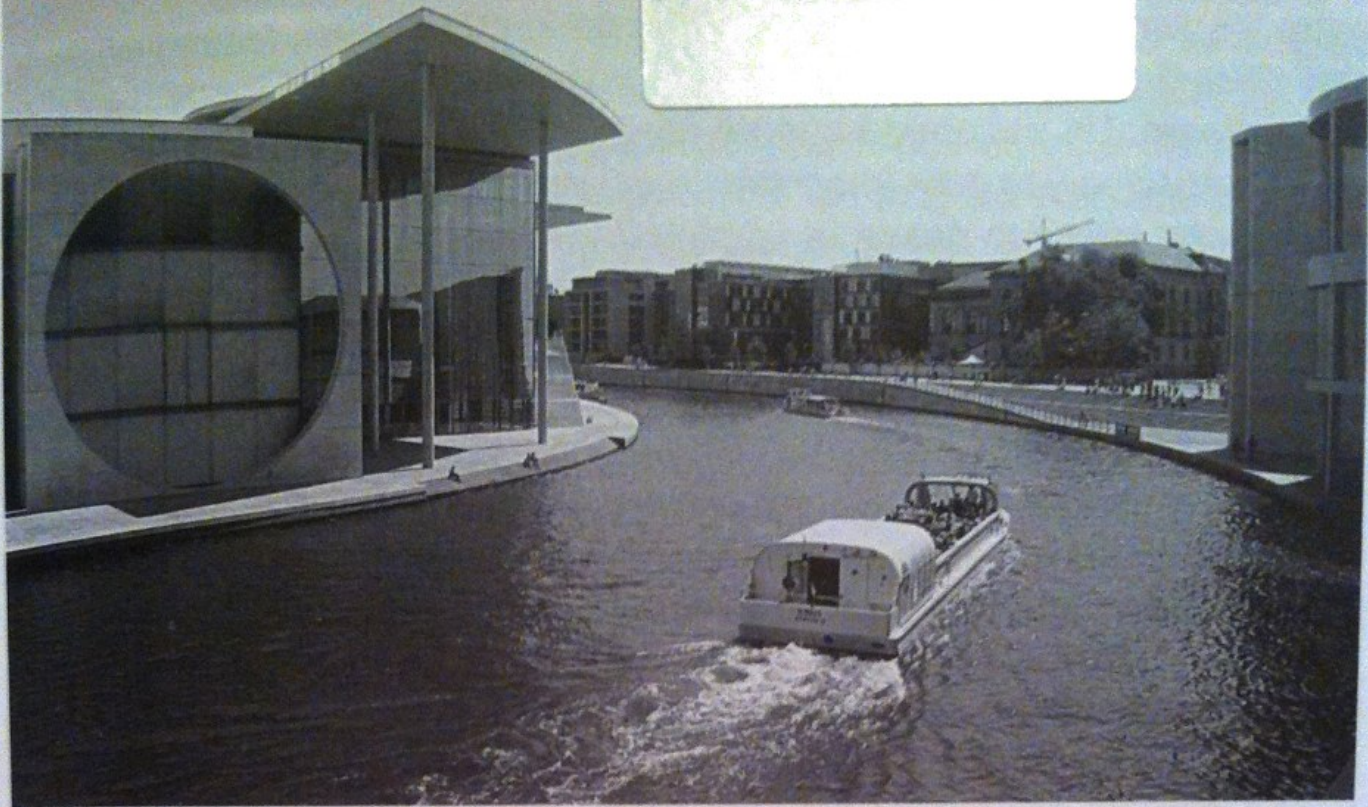
"El arquitecto me recibe en su amplio y luminoso estudio, me lleva de mesa en mesa, me muestra planos y maquetas de plástico de construcciones en solares, fábricas y edificios para oficinas. Los laboratorios de una fábrica de acumuladores eléctricos, esbozos de un salón de exposición aeronáutica [...] No sólo se quiere transformar el cinturón y las afueras por medio de una urbanización planificada a gran escala, también en el casco viejo de la ciudad hay que realizar innovaciones. La futura Potsdamer Platz estará rodeada de edificios de doce pisos. El barrio de Scheunenen desaparecerá; entre la plaza Bulow y la Alexanderplatz surgirá un nuevo mundo constituido por bloques de edificios [...] En un futuro, el especulador inmobiliario y el maestro de obras no podrán volver a deteriorar el estilo de una ciudad por medio de sus edificios aislados. Esto no lo permitirá nuestra ordenación urbanística".

Franz Hessel, "Aprendo", en *Paseos por Berlín*, 1997²⁶

La última década del siglo xx significó para Berlín un proceso de renovación sólo comparable a momentos anteriores de fuerte expansión urbana, como los que Franz Hessel supo retratar en sus paseos por la ciudad. Lugares emblemáticos como la Potsdamer Platz, la Leipziger Platz, la Alexanderplatz; calles como la Friedrichstrasse; o barrios enteros como Kreuzberg, Mitte o Prenzlauer Berg han sido testigos de un cambio urbano caracterizado por la especulación y la especialización de los usos del suelo. Un proceso aceleradísimo en el que, en apenas una década, el perfil urbano cambió de forma convulsa y la ciudad que significaba una excepción en el mapa europeo de la renovación urbana pasó a encabezar ese *ranking* de territorios "intercambiados". Fue la caída del Muro de Berlín, en 1989, en el contexto del final de los gobiernos comunistas europeos, el detonador de un proceso de cambio que redibujó tanto centros y periferias como áreas obsoletas y sectores de oportunidad en la ciudad. Sobre todo cuando a la decisión de reunificar la Alemania Federal y la Democrática, siguió la de elegir Berlín, en sus dos mitades, como la capital del nuevo país. Tanto Berlín Este como Berlín Oeste experimentaron a partir de entonces un cambio radical en la forma de planificar el territorio y dirigir el crecimiento urbano. Un cambio que, como veremos a continuación, afectó tanto a la base económica como a los mercados de promoción de suelo y vivienda.

Una ciudad y dos muros: Berlín antes de Berlín

Hacia finales de la década de 1980, Berlín reflejaba en sus dos mitades lo que había sido la Guerra Fría en términos de política urbana. El Berlín Oeste, había estado completamente subsidiado por los poderes públicos en tanto en cuanto constituía una anomalía urbana. La ciudad sin



La imagen del Berlín capital en el barrio de los nuevos ministerios.

espacio para crecer, sin flujos de dispersión de actividades o de población, sin crecimiento suburbano y con una estructura económica dependiente de las inversiones y el capital público. El Berlín Este, en cambio, respondía al rígido patrón del urbanismo típico de los poderes comunistas: grandes edificios oficiales, inmensos espacios públicos e inexistencia de mecanismos de compra-venta en el mercado del suelo y de la vivienda. Por motivos diferentes, en las dos ciudades se dibujaba un escenario muy parecido: un centro urbano completamente atípico, sin condiciones de densidad ni presencia de actividades comerciales o de oficinas.

Berlín Oeste había sido durante décadas una ciudad aislada en la que hasta las compañías aéreas habían sido subvencionadas para que continuaran manteniendo sus vuelos. Los subsidios públicos tenían un carácter general para casi todas las actividades económicas localizadas en la ciudad, pero la mayoría de empresas únicamente habían mantenido o instalado en la ciudad plantas productivas mientras que sus centros de decisión y las actividades de gerencia se habían ubicado en otros lugares. Es más, en muchos casos, las empresas estaban en realidad más interesadas en recibir los subsidios que en formar parte activa de la estructura económica urbana. En cierta manera, la ciudad se había mantenido, desde la construcción del muro en 1961, gracias a estas entradas de dinero público que equivalían a casi el 50 % del presupuesto anual.

El resultado, cuando el muro cayó, no era otro que el de una ciudad con una base económica dominada por la baja proporción de trabajadores

cualificados, la importante presencia de plantas industriales que acogían fases básicas de los procesos productivos, y el claro predominio de las ingenierías eléctricas o mecánicas, las industrias alimentarias o el tabaco entre los sectores económicos mejor representados. Así, la producción de cigarrillos o café de Alemania Federal estaba localizada principalmente en Berlín Oeste. Un panorama que se completaba con una mínima presencia de los servicios y la gran importancia del empleo en el sector público, continuamente animado desde la administración federal.²⁷

Esta era una estructura económica radicalmente opuesta a la de los grandes núcleos del poder económico alemán como Fráncfort, Hamburgo o Múnich. Así, los empleados en bancos y compañías de seguros, por ejemplo, no significaban en 1987 más que el 8 por mil, mientras que en Múnich representaban el 85 por mil. En este contexto, no es de extrañar que la demanda de suelo para oficinas en el centro de la ciudad fuera bajísima durante toda la década de 1980 ni que alquileres tan bajos como 25 marcos/m² fueran normales y frecuentes mientras que ciudades como Fráncfort o Londres, como se discutió ya, estaban experimentando crecimientos espectaculares en la demanda de construcción de oficinas.

La pérdida de empleo fue una de las primeras consecuencias de la reunificación y de la apertura de la ciudad al funcionamiento típico de las economías urbanas de mercado. Una pérdida de puestos de trabajo que afectó sobre todo a las manufacturas y a los sectores públicos, sectores de un entramado económico artificial que durante los primeros 10 años de existencia de la nueva capital sumaron un total de 170.000 puestos de trabajo destruidos. De hecho, entre 1990 y 1994 el empleo industrial cayó un 57 % en Berlín Oeste –de 384.000 a 167.000 empleos– y hasta un 80 % en Berlín Este.²⁸ Aparte de las dinámicas lógicas de desindustrialización que afectaron a todas las ciudades europeas durante la década de 1980 y que produjeron el cierre de muchos lugares de producción, en Berlín, la principal causa del declive industrial hay que buscarla en la relocalización de muchas instalaciones industriales de producción y ensamblaje que sólo estaban en la ciudad para beneficiarse de los subsidios públicos.

Como se puede imaginar, la situación en Berlín Este no era muy diferente. La capital de la República Democrática también había estado recibiendo subsidios públicos prácticamente desde la fundación del país en 1949, puesto que era la capital administrativa y política de la Alemania comunista. Muchos de los conglomerados industriales, los *Kombinate*, en los que la industria del socialismo estaba organizada tenían su sede en Berlín Este y las ayudas públicas servían para mantener este escenario como muestra de la economía socialista de cara al resto de la Europa occidental. Las industrias básicas –de nuevo eléctricas, mecánicas y alimentarias– eran, así pues, los sectores económicos con una presencia mayor y la demanda de oficinas en el centro urbano era también bajísima debido a la naturaleza del régimen político y a que las necesidades de las com-

pañías estatales quedaban cubiertas por los edificios ya existentes antes de la guerra.

Tras la caída del muro, en 1989, el sector de servicios ha ido creciendo entre el 4 % y el 6 % anual, con unos ratios de aumento de empleo espectaculares: rozando el 50 % entre 1989 y 1998 por ejemplo. Un crecimiento que hacía que los trabajadores empleados en este sector pasaran de representar un 18 % a más del 30 % del total de empleos en la ciudad.²⁹ Las características del empleo en el sector servicios están, sin embargo, lejos del perfil de los centros financieros importantes que concentran empleo en los sectores de investigación y desarrollo o en las llamadas actividades FIRE (finanzas, compañías de seguros y empresas de promoción y gestión inmobiliaria). Así, ciudades como Fráncfort y Múnich doblaban los puestos de trabajo en bancos y compañías de seguros existentes en Berlín: mientras en aquellas se registraban entre 70 y 80 empleos por cada 1.000 trabajadores, en Berlín los puestos de trabajo en estos sectores no llegaban al 20 por mil.

En realidad, el perfil de la economía de servicios en Berlín se refiere mucho más al llamado terciario marginal. Una ciudad, en palabras de Stephen Krätke, "de limpiadores de oficinas y trabajadores de seguridad privada". En efecto, los servicios de limpieza doblan el número de empleos de Hamburgo o Fráncfort en ese sector, mientras que las empresas de seguridad emplean más trabajadores en Berlín que en cualquier otra área metropolitana alemana. Estos servicios no cualificados ofrecidos a empresas y, por otra parte, los despachos de arquitectos y compañías de gestión inmobiliaria que se han multiplicado en la última década componen un paisaje del terciario que dista mucho de ser el característico de las ciudades globales.

Sin embargo, esa etiqueta de nueva ciudad global fue precisamente el estandarte mediático de la regeneración urbana en la ciudad reunificada. Una imagen de ciudad soportada, como se ha visto, no por una reestructuración económica profunda ni una reorientación hacia los servicios cualificados y más innovadores, sino apoyada, casi exclusivamente, en la renovación urbana y la producción de espacios urbanos de imagen. Una *brandificación* de la ciudad que tuvo que producirse forzosamente en poco tiempo y que dio luz verde a un proceso especulativo que ha tenido su epicentro en varias zonas de la ciudad a ambos lados del muro, como la Potsdamer Platz y el área alrededor de la Puerta de Brandenburgo en Berlín Oeste o la Alexanderplatz, la Leipziger Platz y la Friedrichstrasse en Berlín Este.

La ciudad logo: ¿Berlín como nueva ciudad global?

Después de la reunificación, las imágenes con las que se ha promocionado Berlín han sido básicamente tres: la nueva capital representativa de una nueva Alemania, una nueva ciudad global que atrae y participa activa-

mente en los mercados internacionales de capital, y una metrópolis de servicios, con una economía orientada hacia los usos económicos postindustriales. Como se comentaba antes, una retórica que ha acompañado intensos procesos de transformación urbana pero que dista mucho de la realidad de la ciudad que en 1996, tres años antes de que el gobierno y el nuevo parlamento se instalaran definitivamente en la capital, presentaba una mínima presencia de actividades innovadoras, muy lejos de la situación de las áreas metropolitanas de Hamburgo, Múnich, Fráncfort o incluso Stuttgart.

En realidad, las compañías que se han localizado en Berlín y que han concentrado la retórica mediática sobre la nueva dimensión global de la ciudad son divisiones corporativas o centros direccionales de segundo orden. Así ha sucedido con los servicios de marketing de Daimler-Benz y su compañía de servicios Debis, las instalaciones de Siemens, la sede alemana de Coca-Cola, o la sede Europea de Sony. Pero, como defienden autores como Stephen Krätke o Andrew Jonas,³⁰ la llegada de estas y otras empresas debe asociarse mucho más a los procesos de especulación del suelo urbano y a la economía de la gestión inmobiliaria, en la cual esas empresas han participado, que a la conformación de un auténtico sector financiero-bancario y, sobre todo, con la aparición de las sinergias y relaciones que caracterizan la tupida red de servicios a las empresas propias de las ciudades globales y las metrópolis de servicios.

En otras palabras, es la internacionalización de los mercados de suelo, mucho más que la regeneración de la propia economía, lo que ha situado a Berlín en el mapa de la economía global. Autores como Andrew Kirby³¹ han explicado cómo los mercados inmobiliarios de suelo urbano son ya globales y cómo los mapas de inversión que las empresas de promoción y gestión inmobiliaria tienen sobre sus mesas cubren ya todo el planeta. En esta nueva lógica, la competición entre grandes operadores por comprar, construir y después vender o alquilar se extiende a países y ciudades diversas mientras que la búsqueda de áreas de oportunidad es una constante. Berlín ha sido un campo de pruebas para este tipo de operaciones especulativas dirigidas, impulsadas y controladas desde operadores inmobiliarios que pueden actuar simultáneamente en lugares diferentes del planeta: desde las áreas portuarias de las metrópolis sudamericanas hasta los frentes marítimos de las ciudades mediterráneas; desde los desarrollos de nueva creación en los bordes de las ciudades chinas o asiáticas hasta los centros históricos de los países del este de Europa.

Un tipo de operaciones de especulación, compraventa de suelos y construcción de ciudad que poco tienen que ver con los procesos de crecimiento urbano del siglo XIX y que se encuentran hoy día bastante generalizadas. Se trata así de procesos de producción de la ciudad que, a finales de la década de 1980, ya caracterizaban las dinámicas urbanas en ciudades de jerarquía importante como Nueva York, Londres o París pero que, a partir de entonces, comenzaron a establecer su metodología de actua-

ción en otro tipo de centros urbanos. Lugares como Shangai y Berlín fueron sus laboratorios. Por consiguiente, vale la pena presentar con detalle algunas de las características de este proceso de globalización a través del comercio y el intercambio del suelo urbano en Berlín.

Una ciudad, dos mercados: el boom especulativo y la privatización del suelo público

Lo que ocurrió en Berlín en los cinco años posteriores a la caída del muro fue una auténtica reestructuración del mapa de usos del suelo de la ciudad, impulsada por dos procesos profundamente entrelazados que se resumirán a continuación: el boom inmobiliario –que acompañó en unos casos e impulsó en otros el proceso de transformación urbana en puntos diversos de la ciudad– y las actuaciones públicas en lo que se refiere a la venta de suelo propiedad de las autoridades locales.

La importancia del sector público fue, de hecho, capital al determinar los parámetros del mercado de suelo, ya que existía un gran control sobre la entrada de propiedades en el mercado inmobiliario. De hecho, lo que en principio puede parecer como la resultante de estrategias empresariales revela, si se examina más de cerca, un proceso dependiente de políticas públicas concretas: la restitución de propiedades a antiguos propietarios judíos, los programas de exención de impuestos para animar la inversión en las zonas de regeneración urbana, o, sobre todo, la manera aceleradísima en que las agencias públicas se han ido desprendiendo de sus propiedades e introduciéndolas en el mercado de suelo.

Los cinco primeros años del nuevo Berlín vieron así cómo todo el planeamiento urbano anterior quedaba obsoleto en lo que respecta a los programas y estrategias futuras porque, sencillamente, se trataba ya de otra ciudad, con nuevos usos del suelo y nuevas centralidades –creadas por la compraventa inmobiliaria y las actuaciones públicas– donde antes sólo había solares abandonados o sin uso. Una ciudad nueva en la que los poderes públicos fueron perdiendo el control sobre la forma final de la ciudad y su desarrollo urbano, primero en el centro y más tarde en las periferias. Si bien las autoridades establecieron límites de alturas y reglamentaciones inspiradas en el modelo de ciudad “prusiana” –con criterios de diseño uniforme en cuanto a escala o materiales y edificios por debajo de las cinco o seis plantas–,³² se trató de una discusión centrada en la morfología de lo edificado mucho más que en el proyecto global de ciudad o en la estrategia urbana de crecimiento futuro. En palabras de Peter Marcuse, se pensó mucho más sobre el diseño de los edificios que sobre su uso o distribución en la ciudad.³³

El cambio en el sector inmobiliario y el boom especulativo

Es importante señalar, en relación al boom inmobiliario que remodeló importantes áreas del centro urbano en la década de 1990, que el estado de la industria de la construcción también era resultado de la peculiar situación de la ciudad durante el período de la Guerra Fría. La construcción estaba así fuertemente orientada hacia un producto final subsidiado y producido en condiciones de baja o nula competencia. La vivienda social, por ejemplo, que se beneficiaba de exenciones de impuestos por parte del gobierno federal y de incentivos por parte del gobierno local era la principal característica de la industria constructora local.

En Berlín Este, además, la situación de los mercados de suelo y vivienda era la típica de los países comunistas: existía un monopolio del Estado tanto sobre el suelo como sobre los materiales de construcción. El espacio de la ciudad había sido diseñado, asimismo, siguiendo los principios del régimen comunista: los usos dominantes del espacio eran simbólicos, con un dominio de calles y plazas amplias y la monumentalidad característica de la iconografía urbana comunista.

Traducciones simplistas de los principios de la arquitectura moderna salpicaban el espacio urbano de los dos Berlines, pero en la parte oriental la presencia de grandes conjuntos de bloques de viviendas era una nota característica: hasta 350.000 personas, un cuarto de la población de Berlín Este, habitaban en este tipo de bloques prefabricados, en la frontera oriental de la ciudad. Incluso en espacios públicos significativos como la Alexanderplatz, se habían erigido grandes complejos de viviendas. De hecho, como señala Elizabeth Strom, todo lo que se había construido en el centro del Berlín Este tenía como función enviar un mensaje a la parte occidental, como la línea de grandes torres de viviendas en la Leipzigerstrasse o la famosa torre de televisión construida en 1969 en la misma Alexanderplatz, que con sus más de 300 m, era perfectamente visible más allá de las fronteras del muro.

La ola especulativa que se fue generando con la nueva situación, elevó rápidamente los precios por encima incluso de otras ciudades alemanas con mayor tejido empresarial y de negocios que Berlín. Así, el suelo para oficinas en el centro de la parte occidental de la ciudad dobló sus precios entre 1988 y 1992, pasando de 12 a 24 marcos/m². Tal dinámica animó el crecimiento del sector de la construcción que, de hecho, fue el único que mantuvo los niveles de empleo después de 1989, con un crecimiento del 10 % anual hasta 1998. Un sector donde las compañías locales que participaban en el mercado de suelos controlaban hasta un 40 % de las operaciones. Desde 1995, sin embargo, comenzaron a proliferar empresas constructoras de otros países que empezaron a participar de forma intensiva del proceso de reforma y transformación urbana en la nueva capital. Los principales bancos alemanes y algunos de los 50 bancos más importantes a escala mundial también abrieron oficinas en la ciudad. Aterrizaron firmas

internacionales dedicadas a la gestión inmobiliaria que compitieron por buenas y provechosas localizaciones en el centro urbano. Una entrada de grandes empresas internacionales que incluso supuso un cambio en la estructura del sector de la construcción, con la desaparición de empresas pequeñas y medianas: hasta un total de 2.000 entre 1996 y 1997.³⁴

Después de algunos procesos de renovación como el de la Potsdamer Platz, la especulación inmobiliaria era un fenómeno que, pese a ser completamente nuevo en Berlín pasó a formar parte del paisaje económico de la ciudad sólo cinco años después de la caída del muro. Las dificultades anteriores para el desarrollo de procesos especulativos, al margen de la situación en Berlín Oriental, eran obvias y provenían, por un lado, del predominio absoluto de la propiedad —como lo muestra el hecho de que hasta un 44 % del suelo de oficinas lo fuera aún en propiedad en 1996—, y, por otro lado, de la rigidez de un sistema financiero con plazos y condiciones para las transacciones de propiedad que implicaban riesgos añadidos a la hora de especular con el suelo.

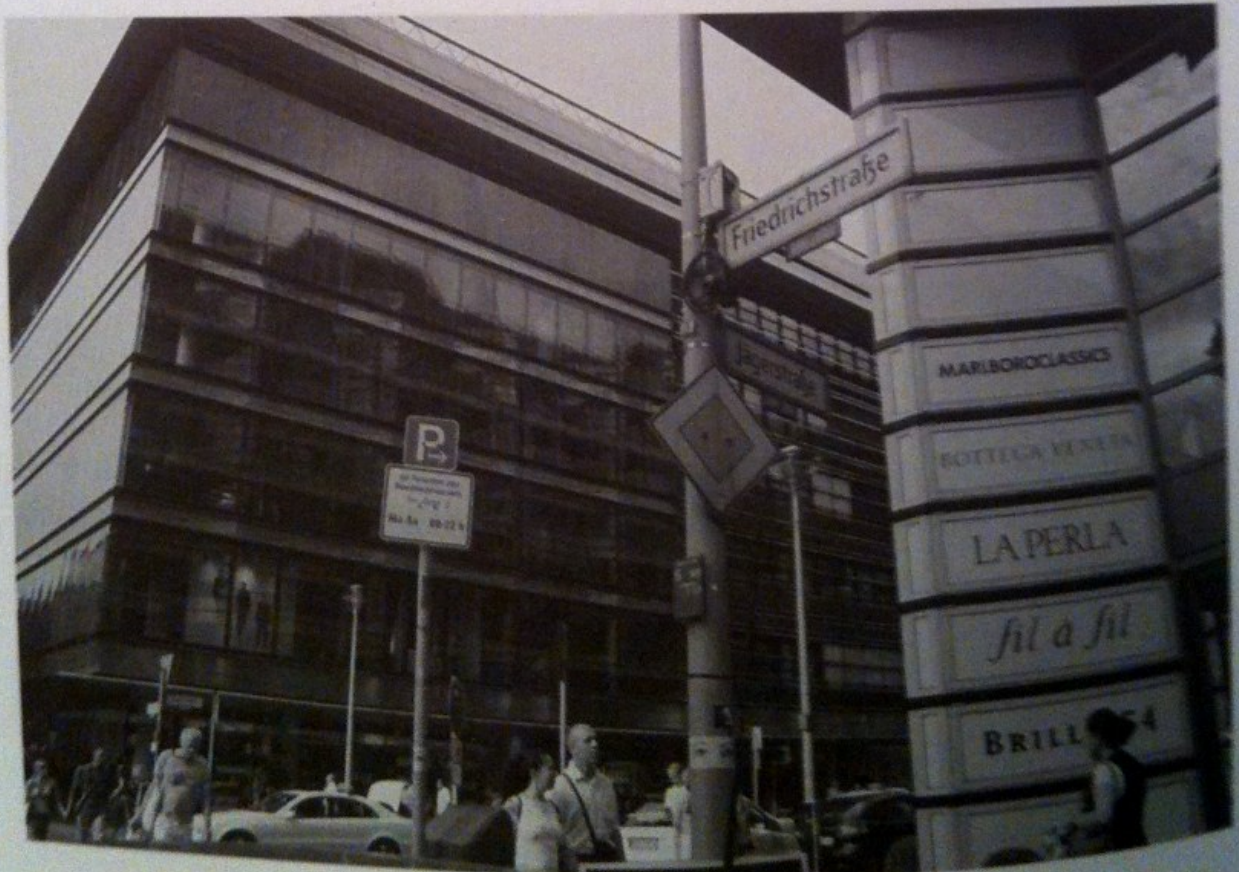
Ambos condicionantes fueron rápidamente desapareciendo, y con las nuevas condiciones de flexibilidad bancaria el alquiler fue ganando terreno hasta el punto de que, incluso las compañías que eran propietarias del terreno donde se habían localizado, comenzaron a dedicar parte del mismo al alquiler. Así sucedió con las empresas que se instalaron en la Potsdamer Platz, donde Sony, por ejemplo, se asoció con la promotora inmobiliaria norteamericana Hines para desarrollar y alquilar sus propios proyectos.



Ocio global en el interior del Sony Center de la

Una espiral especulativa que, ya en 1991, había alcanzado el mercado de alquileres en Berlín Oriental, donde incluso en la Friedrichstrasse, con importantes déficits de urbanización en aquel momento, los precios superaban ampliamente tanto los de Berlín Occidental como los de otras ciudades alemanas más importantes y reconocidas como centros de negocios con carácter central. En Fráncfort, por ejemplo, los alquileres más elevados en 1991 se situaban alrededor de los 80-85 marcos/m² mensuales mientras que algunas propiedades en Berlín Este alcanzaban los 90-100 marcos/m².

Tanto la importancia de la construcción especulativa, como la presencia dominante de grandes promotores extranjeros, han cambiado por completo el panorama de la construcción en la ciudad y han propiciado la asunción de un modelo urbano que tiene poco en cuenta la antigua trama urbana o los espacios utilizados por la población residente como elementos organizadores de los planes y proyectos urbanos. Tampoco se trata de un proceso que haya generado tendencias de regeneración económica local más allá de la cadena de actividades y usos vinculados con lo inmobiliario. De hecho, los pequeños negocios y algunos núcleos de actividad innovadores –relativos, por ejemplo, a las actividades culturales–, que se podrían haber potenciado, han acabado marchándose de la ciudad, incapaces de competir en los nuevos mercados de suelo. Son, en cambio, los imperativos de un urbanismo inspirado en el logotipo de lo global, con su arquitectura *brandificada*, los que parecen dirigir la política urbana. Algo que ha llevado



La brandificación de la Friedrichstrasse.

a algunos autores a hablar de privatización del planeamiento público al constatare cómo los procesos de consulta pública, por ejemplo, han sido omitidos en muchas ocasiones de forma que los *Bezirke*, o distritos de la ciudad, han tenido poco que ver y que decir ante la ciudad que las autoridades encargadas de los procesos de transformación y reconstrucción iban desarrollando.

Son cuestiones que atañen, por tanto, no sólo al proceso de cambio en la estructura del sector de la construcción o la flexibilización bancaria, sino que tocan de lleno al papel de las instancias públicas ante procesos de cambio urbano tan frenéticos como los ocurridos en Berlín.

Las actuaciones públicas y la privatización del suelo

Las instituciones y organismos públicos han contribuido activamente en el proceso de cambio urbano a partir de tres políticas concretas. En primer lugar, los subsidios directos e indirectos y las exenciones de impuestos, en algunos casos muy importantes como la aplicada desde 1996 en Berlín Este sobre el 50 % de los costes de inversión en proyectos residenciales, o comerciales. Una ayuda pública que en no pocas ocasiones ha conllevado la construcción de viviendas y centros comerciales sobrevalorados con el mero objeto de obtener los beneficios fiscales. En segundo lugar, la restitución de propiedades a antiguos propietarios judíos que, paradójicamente, ha contribuido a animar aún más la espiral especulativa y, más paradójicamente aún, ha propiciado la concentración de propiedades en ubicaciones centrales en pocas manos. En tercer lugar, la venta de suelo por parte de conglomerados empresariales públicos como la *Treuhandanstalt*; un proceso de consecuencias tanto a escala micro —teniendo en cuenta la escala de las propiedades y su localización en Berlín Este—, como considerando toda la ciudad —si se piensa en el ritmo con el que fueron introducidas en el libre mercado de suelo—.

Estas dos últimas políticas públicas, al incidir directamente sobre la propiedad y su precio, merecen que se expliquen un poco más en profundidad por su importancia. La política de venta de suelo de la *Treuhandanstalt* y otras agencias gubernamentales que dirigieron la privatización de las propiedades públicas en Berlín Oriental, ha tenido una impronta determinante en la configuración de la ciudad, puesto que las propiedades situadas en el centro urbano en el momento de la reunificación eran de su propiedad. Además, considerando las propiedades de otros conglomerados asociados como *Deutsche Reichsbahn* —la compañía estatal que gestionaba los trenes de larga distancia— también puestas a la venta, los de origen público en el Berlín Oriental representan un 15 % del total. Un volumen más que suficiente para influir en el funcionamiento global del mercado.

En gran medida, ha sido el sector público quien ha tenido un papel dominante a la hora de dirigir el desarrollo del centro urbano. Son también las autoridades públicas las que han controlado a qué manos iban a parar los suelos marcando elevados precios de salida en las subastas públicas sólo al alcance de algunos propietarios o agentes inmobiliarios. En otras ocasiones, las propiedades se han transferido a precios tan bajos, que la venta significaba, en realidad, una subvención a los compradores ya que, posteriormente, estos obtenían precios mucho más elevados por su venta o rendimientos igualmente importantes por su alquiler. La Treuhandanstalt colocó así en el mercado hasta 677 propiedades diferentes en sólo tres años, entre 1991 y 1993.

Como se puede imaginar, la decisión pública de vender grandes piezas de suelo en tan poco tiempo acabó por estrechar las opciones de planificación en la ciudad. Claramente, la evolución de áreas como la Alexanderplatz fue determinada por la venta de grandes parcelas a grandes operadores, con lo cual la forma futura de estas piezas urbanas ha quedado decidida en menos de diez años. La Alexanderplatz conservaba bien poco de la intensidad urbana narrada por Alfred Döblin en la novela del mismo nombre.³⁵ A pesar de su situación central, el paisaje urbano estaba dominado por grandes superficies de espacio público y conjuntos de vivienda masiva acordes con las premisas del urbanismo socialista. En el momento de vender la propiedad, la Treuhandanstalt decidió un precio de subasta bastante alto, de forma que sólo algunos promotores privados pudieron licitar por el terreno. Como compensación, los compradores presionaron para poder derribar los viejos locales comerciales y tener una gran edificabilidad en los nuevos edificios que se acabarían dedicando a usos más rentables como las oficinas, con proyectos de rascacielos de más de 150 metros de altura. A finales del siglo xx, la Alexanderplatz volvía a parecerse a aquella que Franz Hessel había retratado en sus paseos por Berlín setenta años antes, en 1929:

"¿Merece la pena todavía hablar de la actual y la antigua Alexanderplatz? Es posible que ya haya desaparecido antes de que estas líneas se impriman. Ya los tranvías, los autobuses, ya las masas de gente merodean por las zanjas de amplias zonas de obras y profundos socavones [...]. Al sur se elevan sombríamente los muros del comisariado de policía sobre las ruinas de la plaza. Al noroeste sobresale de las casas y las zanjas la gran torre de la iglesia de San Jorge. Aquí dejamos a la Policía y a la Iglesia. Todo lo que aparte de esto hay está siendo derribado o reformado. La mayoría de las parcelas y los solares está en poder de los ferrocarriles y el metro, que va cavando sus galerías en dirección al este".³⁶

El otro gran tema en cuanto a la privatización de suelo público tiene que ver con la restitución de las propiedades que habían sido confiscadas a los antiguos propietarios judíos durante el régimen nazi y que después

habían vuelto a cambiar de manos durante la Guerra Fría. Los 570.000 habitantes judíos que habían residido en la ciudad hasta 1933 habían poseído unas 12.000 fincas tan sólo en el centro de la ciudad. Sus propiedades estaban en gran parte en poder de instituciones públicas, empresas o cadenas comerciales al caer el muro. En Berlín Este, además, la venta a bajo precio de terrenos públicos, procedentes de expropiaciones anteriores, a funcionarios del régimen comunista y a miembros de la clase política continuó incluso durante la década de 1990: precios bajísimos, de hasta 8 marcos/m² en zonas del centro urbano en un total de unas 50.000 fincas, cuando, como se mencionó antes, algunas propiedades podían alcanzar en aquellos momentos los 100 marcos/m², muestran claramente el proceso de venta al por mayor al menor precio posible que expolió el patrimonio público de no pocos municipios de la antigua Alemania Oriental en muy poco tiempo.³⁷ Casi un millón y medio de peticiones de restitución de propiedades se produjeron después de la reunificación, la mayoría de ellas referidas a suelos situados en las zonas más antiguas y centrales de la ciudad. A comienzos de la década de 1990, en muchos barrios se estimaba que el 90 % de los edificios podían ser objeto de peticiones de restitución. Ello da una idea, asimismo, de la escala del expolio de suelo que había caracterizado momentos históricos precedentes: así, casi una tercera parte de las propiedades en la Alemania Oriental habían sido confiscadas por las autoridades soviéticas entre 1945 y 1949. De hecho, el volumen de suelo expropiado en aquel período era tal que se acabó decidiendo que los afectados no tendrían ningún derecho a reclamarlas de nuevo para su propiedad ni a ser compensados. No hay que olvidar que la aprobación de la URSS fue necesaria para la reunificación de Alemania y que miles de soldados soviéticos siguieron ocupando la Alemania Oriental durante las negociaciones previas a la reunificación.³⁸ Pero aun sin que esos suelos entraran en el paquete de propiedades que podían ser objeto de restitución, el volumen de peticiones hizo que apareciera un auténtico mercado negro de propietarios, puesto que la situación no pasó inadvertida para los grandes operadores inmobiliarios ya instalados en la ciudad, que comenzaron a aliarse con propietarios individuales o grupos de ellos para reclamar juntos propiedades en litigio.

Como se puede imaginar, no era infrecuente que las parcelas mejor situadas o de transformación más rentable fueran reclamadas por varios herederos de antiguos propietarios que solicitaban simultáneamente la devolución: unos porque habían sido expropiados por el gobierno nazi, otros que habían detentado la propiedad desde entonces hasta el final de la II Guerra Mundial, y otros durante la etapa soviética. En esta atmósfera de venta del territorio al mejor postor no era extraño ver vehículos con matrícula occidental tomando fotos de inmuebles en Berlín Este a la búsqueda de oportunidades de reforma. Así por ejemplo, la Friedrichstrasse, el centro comercial de la ciudad antes de la guerra donde vivían casi 6.000 personas en complejos de vivien-

das contruidos en los últimos años de vida de la República Democrática, acabó saturada de proyectos desarrollados por sociedades integradas por grandes promotores y propietarios con derechos sobre las propiedades originales. El ejemplo de la editorial Bertelsman es muy significativo al respecto: cuando esta estaba a punto de comenzar la construcción, una sociedad de tres propietarios y la compañía de seguros norteamericana Equitable Life apareció reclamando la propiedad del solar. La sociedad obtuvo finalmente la propiedad y ofreció a la editorial recomprarla por un precio tres veces mayor al valor inicial del terreno. Un claro ejemplo de la dimensión que las inversiones especulativas tenían ya en la ciudad.

Este mercado de propiedades y de propietarios acabó propiciando una concentración de piezas urbanas céntricas o estratégicas en unas pocas manos. La compraventa especulativa, más que las restituciones de propiedad en sí mismas, fue un importante factor en la remodelación del nuevo centro de la ciudad. Así, lo que en principio podía parecer una política pública favorecedora de una diversidad de propietarios con parcelas relativamente modestas, tuvo como consecuencia todo lo contrario, puesto que las grandes corporaciones y las empresas de promoción y gestión inmobiliaria fueron obteniendo las propiedades bien tratando directamente con los propietarios, una vez restituidos, o bien formando grupos de presión para litigar por las mismas. Una concentración de la propiedad del suelo más céntrica y de mayor valor que explica en gran parte tanto el tipo de proyectos urbanos desarrollados con posterioridad como la gran escala de muchas de las operaciones. El corolario de todo este proceso fue la dificultad para desarrollar programas de planificación, no ya a largo, sino incluso a medio y corto plazo, puesto que la lentitud de los trámites legales y la situación de muchas propiedades estratégicamente claves en el diseño del nuevo centro urbano, congeladas hasta conocer quiénes serían los propietarios finales, no hacían más que poner trabas a cualquier intento de ordenar gradualmente el proceso de introducción de suelo en el mercado.

Los ejemplos de la Alexanderplatz y la Friedrichstrasse, dos lugares céntricos y emblemáticos en el Berlín Este, ponen de manifiesto la participación de las instancias públicas en la evolución de la renovación urbana y las dinámicas de especulación inmobiliaria. Unas dinámicas, por otra parte, normales en cualquier otra ciudad europea. Después de 30 años de ser una anomalía urbana en el corazón de Europa, Berlín comenzaba a ser, no una ciudad global, sino una ciudad "normal", una ciudad más.

La "normalización" de la dinámica urbana: elitización y suburbanización en Berlín

Las peculiaridades de la ciudad habían dado lugar a una cultura urbana única en Europa, caracterizada por la existencia de un ambiente alternativo y contracultural en barrios como Kreuzberg, donde apartamentos en edificios de principios de siglo podían ser alquilados a bajo precio e incluso ocupados. Los grupos que defendían la ocupación de los inmuebles vacíos habían llegado a participar en el desarrollo urbano de la ciudad con proyectos alternativos que contaban incluso con el apoyo del presupuesto de la ciudad. Algo que pudo darse gracias a la situación de aletargamiento en la que la ciudad vivió durante casi treinta años, pero que desapareció tan rápidamente como se retiró el muro toda vez que la ciudad empezó a tener un mercado de suelo y procesos especulativos que afectaban sobremanera a esas mismas áreas, precisamente aquellas más periféricas y que ahora, debido a su localización, estaban ubicadas justo en el centro geográfico de la nueva ciudad reunificada. El muro de hormigón y *graffitis* fue en realidad sustituido por una frontera, la de la elitización, que venía dibujada claramente por la curva de los precios del suelo en la ciudad.

En efecto, barrios como Kreuzberg primero, en el sector occidental, o Prenzlauer Berg más tarde, en el oriental, han sido objeto de procesos de renovación selectivos que han propiciado la sustitución de la población residente en apenas una década. Pero las dinámicas de elitización en las



Iconografías del pasado y el presente en la Potsdamer Platz.

áreas más céntricas no son el único indicador de "normalización" de la ciudad. Las periferias de Berlín comienzan a mostrar ya los paisajes homogéneos de la dispersión que pueden encontrarse a lo largo y ancho de Europa: una secuencia ininterrumpida de áreas residenciales de vivienda unifamiliar, centros comerciales y de ocio, y distritos de nueva actividad industrial. Se trata de un fenómeno completamente nuevo para la ciudad en tanto en cuanto la suburbanización era imposible para los dos Berlines: en la parte occidental por falta de espacio y en la oriental debido a la política activa de concentración y planificación centralizada que primaba la vivienda masiva y en sectores urbanos céntricos a lo largo de la frontera con la ciudad occidental.³⁹ Así, el Berlín de antes de la reunificación era un área urbana autocontenida, compacta y con pocos vínculos con la región de Brandenburgo, su área natural de suburbanización, que no experimentó este tipo de dinámicas durante décadas. Aún en 1999, el 80 % de la población berlinesa vivía en la ciudad central.

Sin embargo, los últimos años han asistido a la aparición de un paisaje suburbano donde nunca lo hubo. De hecho, la población de Berlín en el centro urbano descendió durante el primer quinquenio de la década de 1990, mientras que los niveles de emigración a Brandenburgo han crecido de forma importante, en paralelo al desarrollo de proyectos urbanos en municipios colindantes con la ciudad central. Pasa así a lo largo de la Berliner AuBenring, la autopista que une Potsdam, Ludwigsfelde y Schönefeld. El área alrededor del aeropuerto de Schönefeld, en particular, localizado al sur de la ciudad central, ilustra el tipo de crecimiento suburbano que prolifera actualmente con el ejemplo de un nuevo gran centro comercial de 350.000 m² en Waltersdorf, un pueblo que no contaba con más de 800 habitantes. Otro caso similar es el del distrito comercial y de negocios Hallem am Borsigturm, en el área de Reinickendorf, al norte de la ciudad. Los solares de las antiguas fábricas de locomotoras Borsig han ido siendo progresivamente transformados, desde 1994, en un enclave donde se han construido varios hoteles, un centro de negocios y, en el año 2000, una gran área comercial que incluye todos los aditamentos característicos de esos espacios de ocio como salas multicine y zonas recreativas.

Tal y como Elisabet Strom plantea, la caída del muro supuso un cambio radical que va mucho más allá de las operaciones urbanísticas puntuales y la naturaleza de su desarrollo: Berlín Oeste cuenta ahora con un *hinterland* donde se han iniciado ya procesos de suburbanización, mientras que en Berlín Este funciona el mercado privado de suelos. La ciudad reunificada presenta, ya iniciado el siglo XXI, los elementos típicos que configuran la dinámica urbana actual en la mayoría de las ciudades del mundo desarrollado: transformación urbana en el centro; dispersión de actividades y residencias en la periferia. Elitización y suburbanización como procesos complementarios de normalización de la ciudad y lo urbano.