

Grootstedelijke allure op de pof

'Gepimpte Plattenbau' in Marzahn: een likje verf, een paar verdiepingen eraf en balkons eraan.



Frank Bielka



Ingeborg Junge-Reyer

Bombardementen, gevolgd door de bouw van de 155 kilometer lange muur die Berlijn achttien jaar in tweeën deelde, hebben hun sporen achtergelaten.

In geen enkele andere wereldstad vind je midden in het centrum zoveel bouwlocaties. Miljarden zijn geïnvesteerd om Berlijn na de hereniging in 1989 weer op te bouwen en de lege plekken te vullen. De stemming was euforisch begin jaren negentig. Als nieuwe hoofdstad zouden alle belangrijke Duitse bedrijven hun hoofdzetel naar Berlijn verplaatsen, was de verwachting. De stad zou een ongekende economische opleving doormaken. Men droomde van rijkdom en overvloed. Als nieuwe hoofdstad kon Berlijn rekenen op grote subsidiestromen van de federale staat. De echte economische boom bleef echter uit. De schuld van de stad bedraagt inmiddels ruim zestig miljard euro en de subsidiekranen van het Rijk zijn nagenoeg dichtgedraaid. Van enig fatalisme is echter niets te merken. Het stadsbestuur gooit het over een andere boeg en werkt onverschrokken door aan de verdere ontwikkeling van de stad. Om de hoge schuldenlast lijkt niemand zich druk te maken. Die zal toch nooit afgelost worden.

door **Letty Reimerink***

Gepimpte Plattenbau

Na de hereniging lagen de Oost-Berlijnse wijken er mistroostig bij. In oude wijken als Prenzlauer Berg had het DDR-regime nooit geïnvesteerd en ook de wijken vol met monotone huurkazernes hadden hun nieuwigheid inmiddels verloren. Bakken met geld vanuit de stad, de deelstaat en de federale overheid zijn in het opknappen van de woningen gestoken. Ook de Wohnungsbaunternehmen, zeg maar de Duitse woningcorporaties die ongeveer vijftien procent van de huurwoningen in bezit hebben, hebben fors in de buidel moeten tasten. Naast het opknappen is er ook veel nieuw gebouwd, om te anticiperen op de verwachte groei van de stad, die uiteindelijk uitbleef. Het woningbestand staat er goed bij, maar er is ook veel leegstand, met name in de grote flatwijken, waar gebouwd is volgens het principe van de zogenaamde Plattenbau. Dit is een systeem dat

‘De mensen zijn hier zo afhankelijk geworden van allerlei subsidies, dat men zelf helemaal geen idee meer heeft wat een woning eigenlijk kost’

werkt met geprefabriceerde platen, waar deuren en kozijnen al inzitten. Het systeem maakt in de jaren zestig en zeventig een enorm bouwtempo mogelijk.

Frank Bielka is bestuurder van de DEGEWO, een van de woningbedrijven. Hij heeft onder meer veel bezit in Marzahn, een wijk van 130.000 inwoners aan de oostelijke rand van de stad. De wijk is eind jaren zeventig gebouwd om antwoord te bieden op de grote woningnood onder jonge gezinnen. Bielka: “Na de hereniging zijn veel mensen naar het westen getrokken voor werk. Bovendien verlieten veel mensen met een gezin de stad om daarbuiten, in wat ik noem de spekrand van de stad, een eigen huisje te bouwen. Wat achterbleef in wijken als Marzahn waren vooral de ouderen en de migranten, veelal afkomstig uit Rusland.” Om de wijk nieuw leven in te blazen, is een aantal Plattenbau-woningen ingrijpend verbouwd. Er zijn etages afgehaald en balkons en terrassen toegevoegd. Met de vrolijke terracotta en zandkleuren en de fleurige balkons, heeft het buurtje bijna een mediterrane sfeer, in de verder nogal grijze wijk. Met een eigendomspercentage van twaalf à veertien procent is Berlijn een echte huurstad. De huurders genieten bovendien een grote bescherming. Huren kunnen nooit met enorme sprongen worden ver-

hoogd, maar zelfs de kleine huurverhoging als gevolg van de uitgebreide renovatie in Marzahn, stuit op gemor. Volgens Erika Kröber, persvoorlichtster van de DEGEWO en zelf afkomstig uit Marzahn, heeft het alles te maken met de mentaliteit. “De mensen zijn hier zo afhankelijk geworden van allerlei subsidies, dat men zelf helemaal geen idee meer heeft wat een woning eigenlijk kost. In de DDR werden de huren al kunstmatig laag gehouden, maar nu is dat nog steeds zo. Een collega van mij in onze vestiging in Marzahn zei ooit tegen me: ‘Jullie in het oosten hebben het socialisme misschien bedacht, maar wij in het westen voeren het uit.’”

Van creativiteit naar economie

Met een zeer ontspannen woningmarkt – er staan zo’n 100.000 woningen leeg – is Berlijn een walhalla voor jonge creatieve mensen. De huren liggen een kwart onder het Duitse gemiddelde. Bovendien komt de stad om in oude fabrieken en loodsen die zich prima lenen als atelier, theater of club. Wie iets wil, krijgt ruim baan van de gemeente. Ingeborg Junge-Reyer is wethouder voor stadsontwikkeling en ziet hoe

de loze ruimte tussen de gebouwen ontstaan stadstrandjes en openluchtbioscopen. Ook het uitgaansleven verplaatst zich op deze manier door de stad. De hippe clubs zitten dan weer hier en dan weer daar. Als oude industriestad heeft Berlijn nog locaties genoeg voor de komende honderd jaar. De meeste locaties liggen aan de Spree. Juist aan het water zijn ook de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende jaren gepland. Junge-Reyer: “Na de hereniging ging alle aandacht in eerste instantie uit naar herstel van gebouwen. Nu gaan we aan de slag met al die locaties langs het water, zoals rond het station en alle regeringsgebouwen. De ontwikkelingen in Berlijn zijn een kwestie van lange adem. Ontwikkelaars zien Berlijn echter heel duidelijk als interessant gebied. Op de jaarlijkse vastgoedbeurs in Cannes zeiden veel mensen over Berlijn: ‘It’s not the property, it’s the city’. Dat geeft wel aan dat Berlijn ook in het buitenland goed staat aangeschreven. Scandinaviërs en Ieren horen hier tot de belangrijkste vastgoedbeleggers.”

Een andere interessante ontwikkeling is de toenemende invloed van de Russen op de vastgoedmarkt. Rijke Russen hebben zich



De informele economie gedeit uitstekend in talloze verlaten fabriekslocaties

Berlijn als een magneet werkt op jonge mensen, onder wie veel kunstenaars. “Berlijn is spannend. Er is veel mogelijk. We stimuleren nadrukkelijk het tijdelijke gebruik van al dat industrieel erfgoed. We geven geen subsidies, maar maken vestiging mogelijk en begeleiden de initiatiefnemers ook als er een nieuwe locatie gezocht moet worden,” aldus Junge-Reyer. Zo is er in Berlijn een grootschalige informele economie op al die plekken in de stad, waar opslagplaatsen en oude fabriekshallen leeg staan. Een oude watertoren dient als klimmuur, een fabriekshal als skatebaan en in

massaal op de Kurfürstendamm gestort en kopen al het vastgoed op aan wat ooit een van de chicste winkelstraten van Europa was. Van het winkelpersoneel op de ‘Kudamm’ wordt tegenwoordig al verwacht dat ze naast Duits ook vloeiend Russisch spreken.

Over een andere boeg

Wat Berlijn echter nog node mist om ook de ontwikkeling van vastgoedlocaties voor ontwikkelaars interessant te maken, is werk. De stad is ronduit arm te noemen. De salarissen liggen er ruim onder het landelijk gemiddelde. Armoede is hier bovendien geen stig-

ma, maar de norm. Het voordeel daarvan is, dat de stad ook goedkoop is. Je kunt hier een driegangemaaltijd nuttigen voor een bedrag waar je in Londen of New York net een voorgerecht voor krijgt en een maandkaart voor het openbaar vervoer kost de helft van een maandkaart voor het Londense metronet. De

bevolkingsdaling. Ook in Berlijn wordt gewerkt aan Umbau Ost, want het oosten van Berlijn heeft veel meer dan West-Berlijn te kampen met armoede en werkloosheid. Waar vroeger de muur liep, loopt nu een denkbeeldige grens tussen arm en rijk. Frank Bielka: "Umbau Ost is in feite een

van de stad om jonge gezinnen voor de stad te behouden. We willen een goed alternatief bieden voor de eengezinswoning buiten de stad. Daarvoor is het belangrijk dat er in de buurt goede voorzieningen zijn als scholen, opvang en groen. De mensen willen het idee hebben dat ze in een veilige en prettige omgeving hun kinderen kunnen grootbrengen. Berlijn heeft wat dat betreft veel te bieden. Daarnaast stroomt een grote groep vooral jonge mensen de stad in. Ze zijn afkomstig uit allerlei Europese landen. Met haar goede universiteiten heeft Berlijn een grote aantrekkingskracht op studenten die een paar jaar in het buitenland willen studeren. Wij zien ze graag komen. Ook kunstenaars uit andere Europese landen trekken naar onze stad. De prijzen in Londen, Parijs en Barcelona zijn zo gestegen dat we een goed alternatief zijn. Ook voor de toekomst verwacht ik dat Berlijn als een magneet zal blijven werken op mensen die hun eigen kansen willen creëren met name op het gebied van wetenschap, techniek en cultuur. Berlijn is een dynamische stad met een goede vervoersinfrastructuur die voor elk budget toegankelijk is. Bovendien is het ook een gezonde stad; er is veel groen en naast de dynamiek is er ook een zekere rust. Maar de belangrijkste troef van Berlijn is de ruimte. Doordat er zoveel mogelijk is, zal een iets grotere toestroom van mensen geen enorm prijsopdrijvend effect hebben. Berlijn blijft daarmee ook in de toekomst nog een aantrekkelijke stad." ◀◀

**Letty Reimerink is zelfstandig adviseur voor strategie, organisatie- en communicatievraagstukken. Dit is het derde artikel in een serie over Europa in het kader van het boek 'Grenzeloos wonen - Europa verhuist', dat in het voorjaar van 2008 verschijnt.*



De creatieve klasse neemt bezit van industrieel erfgoed: exposities en tangodansen op zondag

prijzen, gekoppeld aan het grote creatieve arbeidspotentieel lijken ook goede voorwaarden voor Berlijn als vestigingsstad. De verwachting dat alle grote bedrijven als Siemens en AEG na de hereniging wel weer terug zouden keren, bleek echter een illusie. Bielka: "Het was ook een beetje naïef om dat te denken. Er is in de Bondsdag maar met een zeer krappe meerderheid voor Berlijn als hoofdstad gestemd. Als politici al niet overtuigd zijn, dan is het logisch dat bedrijven ook niet staan te springen. Bovendien heeft het ook nogal wat voeten in de aarde om te verhuizen en het personeel van die bedrijven stond niet te popelen om vanuit Hamburg, Frankfurt of München naar Berlijn te verhuizen." De stad heeft haar koers daarom gewijzigd. In plaats van alle energie te steken in het terughalen van bedrijven, wordt nu ingezet op het interesseren van nieuwe bedrijven. Daarbij kiest Berlijn heel nadrukkelijk voor een positionering als stad van de wetenschap, technische innovatie en cultuur. Het laatste succes is het binnenhalen van Bombardier, de Franse ontwikkelaar van transportsystemen. Het bedrijf wordt op de Hauptbahnhof met een metershoog affiche welkom geheten.

Standvastig in leeglopend gebied

Het oosten van Duitsland wordt bijzonder hard getroffen door de demografische ontwikkelingen: de bevolkingsaanwas stokt en vanwege de slechte economische omstandigheden loopt Oost Duitsland leeg. Met het programma Umbau Ost wil de bondsregering een passend antwoord bieden op de

eufemisme voor sloop. In Berlijn valt het overigens nog mee. Daar worden in totaal zo'n vierduizend woningen gesloopt." In tegenstelling tot het omringende gebied is de daling van de bevolking in Berlijn tot stilstand gekomen. Junge-Reyer is wat dat betreft ook positief voor de toekomst: "Jaarlijks verlaten zo'n tienduizend mensen de stad. Voor het eerst staat daar echter een grotere immigratiestroom tegenover. Dat heeft enerzijds te maken met het beleid

De oever van de Spree biedt de komende jaren nog ongekennde ontwikkelingsmogelijkheden

