

LOS CAMBIOS EN LA VIVIENDA DE LA EX-REPÚBLICA DEMOCRÁTICA ALEMANA A PARTIR DE LA REUNIFICACIÓN

THE CHANGES IN HOUSING OF THE EX-DEUTSCHLAND DEMOCRATIC REPUBLIC FROM THE REUNIFICATION TIME

José Luis Sáinz Guerra*

RESUMEN

El tratado de Reunificación, por el cual se realizó la unión de las dos Alemanias, marcó, entre otras muchas cosas, las líneas generales de la transformación del parque de vivienda de la antigua Alemania Oriental, tanto en lo referente al régimen de tenencia, como en lo relativo a su estado físico. Desde entonces un gran número de viviendas ha cambiado de manos y ha sido objeto de numerosas obras de mejora, dando lugar a un enorme cambio que ha estado dirigido hacia la disolución del carácter público de esas viviendas y su privatización. Junto a esto se ha producido un movimiento de población desde el Este al Oeste que ha provocado la aparición de altísimos porcentajes de vivienda vacía en determinados barrios de la Ex-RDA.

Palabras clave: Régimen de tenencia de la vivienda de la RDA y la RFA, cambio del régimen de tenencia en el territorio de la Ex-RDA, obras de mejora y rehabilitación en la vivienda, demolición de viviendas, reforma urbana, encogimiento urbano.

ABSTRACT

The reunification treaty, by which, the union of both *Germanys* was made marked, among many other things, the general lines in the transformation of the former East Germany housing stock as to, what the possession regime refers, as to what is relating to the physical conditions of the buildings. Since them, a large number of houses has changed their owners and has been the object of a great number of improvements, producing a huge change that has been directed towards the dissolution of their public status, and naturally to their privatization. In addition to all these factors, a very important movement of population was produced, from the east to the west, provoking at the same time the show up of a very high percentage of empty houses in some specific areas of the Ex-DDR.

Key words: East and West Germany housing owning regime, changes in the owning regime in the ex DDR, works of improvement and rehabilitation in houses, demolition of apartments, urban reforms, urban shrinking.

* Dr. Arquitecto y profesor titular de urbanística y ordenación del territorio en la Universidad de Valladolid.

La forma en la que se produjo la Reunificación alemana

Si bien la caída del Muro de Berlín se produjo el 9 de noviembre de 1989 con gran sorpresa por parte del mundo entero, los pasos para la Reunificación alemana venían dándose desde tiempo atrás por medio de negociaciones cruzadas entre las representaciones de las dos alemanias, entre éstas y sus aliados, soviético y norteamericano respectivamente, entre las distintas organizaciones de defensa internacional, como la OTAN y el Pacto de Varsovia, entre la República Federal Alemana y los países que pertenecían a la UE, entre la República Democrática Alemana y las llamadas repúblicas populares, que se hallaban involucradas en procesos parecidos de transformación política, especialmente Hungría y Polonia. De todos estos actores, los más inmovilistas fueron precisamente los representantes del gobierno de la RDA, que contrastaban abiertamente con el impulso renovador de Gorbachov, presidente de la Unión Soviética y principal soporte del régimen de la RDA. De manera que, cuando cayó el Muro de Berlín, ya se habían dado una serie de pasos que marcaban el futuro, en algunos casos bien claramente, en otros con una gran vaguedad, y parece que en algunos casos a espaldas de la RDA. Solamente el gobierno de la Alemania Oriental se mantuvo en sus trece hasta el mismo momento de la caída del Muro. Sin embargo, a partir de ese momento las cosas se fueron acelerando rápidamente. A mediados de marzo de 1990 se celebraron las primeras elecciones libres en la RDA, después de cuarenta años. A finales de agosto de 1990 se firmó el “Tratado de Unificación” entre las dos alemanias. Finalmente el día 3 de octubre de 1990 se produjo la Reunificación.

La transformación que se produce en la RDA a partir de esa fecha tiene su base en este punto de partida: en la manera en que se produce la Reunificación, que tiene más de absorción de un país por otro que de unificación. Se produce entonces la sustitución de la planificación estatal centralizada por la supremacía del mercado, la propiedad del pueblo por la propiedad privada, la democracia parlamentaria en lugar de la dictadura.

El cambio de sistema

En relación a la cuestión de la vivienda, se pasa de un sistema estatal centralizado a un sistema en el que intervienen los diversos agentes de una sociedad de mercado (propietarios de suelo, promotores, empresarios de la construcción, agentes públicos, como ayuntamientos, autoridades regionales, ministerios estatales, propietarios de viviendas, y finalmente usuarios). La forma de tomar decisiones en la antigua RDA se producía por medio de una decisión del Partido, a través de sus diversos organismos, de forma jerarquizada. Y a su vez, esto en el marco de una sociedad con reglas muy rígidas. No había posibilidad de disponer del suelo de forma privada. El mercado del suelo no existía. Las inversiones eran decididas por el Estado. Las decisiones de planeamiento (usos del suelo, intensidad de uso, tipos edificatorios, etc.) estaban también en manos estatales. Los mismos usuarios tampoco tenían gran capacidad de influir directamente en aspectos esenciales de la ciudad. Los ayuntamientos en la RDA

no tenían ninguna capacidad de decisión urbanística. Eran, según la ley, órganos locales del poder del estado central; todos los asuntos municipales se convertían en asuntos estatales a través de un proceso de subordinación. Entre otros sectores, la construcción de viviendas era un área planificada y realizada por el Estado. Ciertamente había en los ayuntamientos secciones de arquitectura, pero sus tareas dependían de forma absoluta del Ministerio correspondiente. Los ayuntamientos tenían competencias en correspondencia a su capacidad económica, que era muy reducida: instalaciones deportivas, equipamiento educativo, financiación de círculos culturales, equipamiento médico, etc.¹

Los 16 principios de la ciudad socialista

En la construcción de la ciudad "socialista" tuvieron una importancia muy grande los 16 principios, llamados la "anti-Carta de Atenas", y expuesta ante los CIAM de Bérgamo del año 1949 (los "16 principios del urbanismo de la RDA"). Algunos de los principios, por su redacción y las características generales del enunciado podían dar lugar a numerosas lecturas. Así ocurre con el primer principio en el que se dice que la ciudad no puede ser construida como suma casual de barrios y el segundo donde se establece que el objetivo del urbanismo es la satisfacción de los derechos humanos al trabajo, la vivienda, la cultura y el ocio. El tercer principio tiene una gran radicalidad al establecer como esencia de las actividades urbanas la industria. La ciudad "en sí" no se construye y no existe. La ciudad es construida desde la industria, para la industria. Hay citas a la agricultura y a otras actividades, pero queda claro que es la industria la que determina la ciudad. El sexto principio hace referencia al centro y sus funciones. El centro forma el corazón de la ciudad. El centro de la ciudad es el punto gravitatorio de la vida política de su población. Es construido con los más importantes y monumentales edificios, domina la composición arquitectónica del plan de la ciudad y determina la silueta arquitectónica de la misma. El centro de la ciudad es el centro político. Las plazas y las calles del centro son los lugares de las manifestaciones políticas, los desfiles y las fiestas populares. El principio decimosegundo establece con claridad la negación de la ciudad jardín: la ciudad no puede ser convertida en un jardín. Por último, el principio decimocuarto aclara la subordinación de la arquitectura al urbanismo. El urbanismo es el fundamento de la forma arquitectónica. La cuestión central del urbanismo y la forma arquitectónica es la creación de un paisaje extraordinario de la ciudad. La arquitectura debe tener un contenido democrático y una forma nacional. El principio decimoquinto establece que arquitectura y urbanismo han de ser comprendidos por el pueblo (y por los políticos que le representan, habría que añadir), de modo que se viene a declarar que para el urbanismo y para la forma arquitectónica no hay esquemas abstractos.

Esta síntesis de los 16 principios deja bien claro el origen de estas declaraciones, una especie de contramodelo de la Carta de Atenas. A su vez es

¹ HÄUßERMANN, Hartmut.- "Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus", en HÄUßERMANN, Hartmut; NEEF, Rainer (Hrsg.).- *Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und Räumliche Tendenzen*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996.

muy evidente la falta de una reflexión en profundidad de la significación de la ciudad.²

La situación de la vivienda en la antigua RDA

A partir del año 1954 la vivienda fue en la RDA uno de los elementos de mayor importancia. La comparación con la RFA fue siempre permanente. Los fundamentos del estado socialista hacían que se esperase de él la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población de forma general y completa. Cabría decir que también las demás necesidades, como la del trabajo, la educación, etc. Sin embargo el punto de partida en lo referente a la vivienda en la RFA y en la RDA era bien distinto. El estado de la vivienda después de la Segunda Guerra Mundial era en la RDA bastante mejor que en la RFA, a causa de que los daños producidos por los bombardeos habían sido menores. En efecto, la distancia que separaba las ciudades de la Alemania del Este de las bases aéreas del Sur de Inglaterra, hacía que a lo largo de la guerra sus ciudades prácticamente no fueran alcanzadas. Solo al final de la guerra, ya en el año 1945, cuando el espacio aéreo alemán estaba dominado completamente por los aliados, algunas ciudades del Este, muy alejadas de las bases aéreas aliadas, fueron intensamente bombardeadas, como fue el caso de Dresde. Pero en general, la destrucción a la que fueron sometidas las ciudades del este de Alemania fue mucho menor que las ciudades del oeste, más accesibles para los aviones y objeto de numerosos ataques destructivos. Mientras que en el oeste ciudades como Hamburgo, Colonia, Essen, Bremen, Munich fueron objeto repetidas veces de la “tormenta de fuego”, provocando grandes destrucciones, en el Este solo Dresde recibió dicho ataque con éxito.³

Berlín fue objeto de numerosos ataques aéreos, si bien, a causa de la gran extensión del área urbana y la baja densidad de la mayoría de sus barrios, los aliados no lograron provocar un fuego tan intenso e incontrolado como el de Hamburgo o Kassel. La “tormenta de fuego” en Berlín no tuvo el éxito que los aliados habían obtenido en otras ciudades, a pesar de haber sido bombardeada con bombas incendiarias repetidas veces. Por otro lado, los daños en Berlín fueron homogéneamente repartidos en toda la superficie urbana, de modo que se puede decir que tanto la zona este como la oeste en la que finalmente se repartiría la ciudad, tuvieron daños similares.

² Para conocer el texto completo de los 16 principios y una amplia descripción de la situación histórica en ese momento véase: NICOLAUS, Herbert; OBETH, Alexander.- *Die Stalinallee. Geschichte einer deutschen Straße*. Berlín: Verlag für Bauwesen, 1997.

³ FRIEDRICH, Jörg.- *El incendio. Alemania bajo los bombardeos. 1940-1945*. Madrid: Taurus, 2003, pág. 103.



Berlín. Stalinallee. Algunas partes de esta intervención, todavía no rehabilitada muestran el mal estado de conservación que tenían algunas de las más emblemáticas construcciones de la antigua RDA.



Jena-Lobeda. Cartel en el que se anuncia la reparación y privatización de las viviendas del barrio de Lobeda.

Las distintas fases de la vivienda en la RDA

Durante los primeros años de vida de la RDA, los “16 principios” fueron la base de inspiración de las propuestas y la forma de realizarlas. La Stalin Allee en Berlín, es un modelo que expresa la simbiosis entre un interés fachadístico y propagandístico del régimen y la necesidad de producir viviendas. Fue la Stalin Allee la primera gran obra de promoción de viviendas en la RDA, en una demostración de la voluntad de resolver el problema de la vivienda a través de la monumentalidad urbana. En la Stalin Allee (hoy llamada Karl Marx Allee), la construcción fue llevada a cabo con técnicas tradicionales de construcción: muros de carga de ladrillo (ladrillo recuperado de las labores de desescombro de los edificios bombardeados), estructura de hormigón, revestimientos de piedra natural o de material cerámico. Se trataba de llevar a cabo un estilo de arquitectura que, por un lado, fuera alemán y, por otro, fuera comprendido por el pueblo. Además, la propuesta se establecía claramente en la línea de la transformación completa de la antigua ciudad. El debate que se desarrolló en relación a esta cuestión ponderaba, por un lado, la necesidad de una nueva forma de la ciudad que rompiera con el pasado y, por otro, la oportunidad de la rehabilitación del patrimonio edificado que, a pesar de haber sido fuertemente bombardeado, todavía conservaba muchas partes intactas.⁴

La evolución de un Estado centralizado de carácter marxista, que debía dar satisfacción al problema de la vivienda se caracterizó, ya a finales de los años 50, por el dominio de la industria de prefabricados de hormigón. Desde el punto de vista de la teoría marxista la evolución de la sociedad se debía producir gracias al avance del proletariado, el cual necesitaba de la industrialización para desarrollarse. Dicho en otras palabras, la evolución del Estado socialista pasaba necesariamente por la industrialización... y también la vivienda. Se construyeron entonces ciudades nuevas con la llamada prefabricación pesada, como Hoyerswerda o Stalinstadt (la ciudad de Stalin). “Construir mejor, más barato y más deprisa” se convirtió en el eslogan de la nueva época⁵. Ya en los años 70, el dominio político de la industria de la construcción de viviendas llevó a la aparición de grandes barrios de viviendas sin urbanismo, en donde no existía una reflexión sobre la ciudad, ni una respuesta a los problemas que ésta planteaba. En otras palabras, el proceso final se caracterizó por el dominio de la construcción de viviendas frente al urbanismo y la ciudad.⁶

⁴ NICOLAUS, H.; OBETH, A.- *Die Stalinallee... op. cit.*

⁵ TOPFSTEDT, Thomas.- “Wohnen und Städtebau in der DDR”, en FLAGGE, Ingeborg (Hrsg.)- *Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau.* Stuttgart: Deutsche Verlag-Anstalt, 1999, pág. 486.

⁶ “Wohnungsbau statt Städtebau”. HÄUßERMANN, H.; NEEF, R.(Hrsg.)- *Stadtentwicklung... ob. cit.*, pág. 14. FLIERL, Bruno.- “Stadtplaner und Architekten im Staatssozialismus der DDR”, en FLIERL, Bruno.- *Gebaute DDR. Über Stadtplaner, Architekten und die Macht. Kritische Reflexionen 1990-1997.* Berlin: Verlag für Bauwesen, 1998.

El sistema de producción de vivienda masiva: las *Große Siedlungen*

Y como es lógico, el sistema centralizado e industrializado de producción de vivienda en la RDA daba lugar a que existiera en la sociedad una organización que tomaba las decisiones en relación a cuando, dónde y cómo producir la vivienda: dicha organización era la sección de construcción de vivienda del Partido. La organización política distribuía los recursos y establecía las necesidades de manera centralizada. Como evolución del régimen socialista, la sección de la vivienda planteó cada vez más un modelo progresivamente industrializado, en el que, en el último periodo, predominó la vivienda masiva, es decir las *Große Siedlungen*, los grandes conjuntos habitacionales, constituidos por bloques de viviendas de gran altura y alta densidad, construidos por medio de piezas prefabricadas de hormigón -la conocida como prefabricación pesada- y muy influenciada por cómo se había resuelto dicho problema en la Unión Soviética, que a su vez se había inspirado en la arquitectura alemana de los años veinte.

Cuadro 1. Cuadro comparativo de viviendas terminadas en ambas Alemanias por cada 10.000 habitantes

	1950	1956	1961	1971	1975
RDA	17	19	54	51	84
RFA	74	112	101	91	71

Fuente: LANGE, Ralf. - *Architektur und Städtebau der sechziger Jahre. Planen und Bauen in der Bundesrepublik Deutschland und der DDR von 1960 bis 1975*. Bonn: Deutschenationalkomitee für Denkmalschutz, 2003, pag 37.

El momento culminante de la producción de viviendas en la RDA es en los años setenta, en los que la producción de Alemania del Este supera a la producción de la Alemania del Oeste en valor relativo⁷. Los años setenta son la época en la que la homogenización de la construcción por todo el país da lugar a una imagen uniforme de grandes barriadas con altos edificios ubicados en medio del paisaje. La centralización de las decisiones y la industrialización provocó una gran uniformidad en las soluciones. Si bien al principio del periodo dichos barrios, así como las nuevas ciudades, tenían un estudiado plan urbanístico que se inserta correctamente en el territorio, en el final del periodo se impuso el concepto de “sólo vivienda”, con una reducción de la importancia de los referentes urbanísticos, minimizando la estructura interna del barrio y sin considerar el impacto de dichas piezas, de gran tamaño, en la ciudad y en el territorio. La forma de producir la vivienda, a través de la industrialización, y la importancia política que dicha sección alcanzó en el seno del Partido, dio lugar a la determinación de una forma de “gigantismo” de la ciudad, idéntica en todo el territorio.

El Tratado de Unificación

El Tratado de Unificación (*Der Einigungsvertrag*) fue firmado en Berlín el 31 de agosto de 1990 entre el Secretario de Estado de la RDA, Krause, y el

⁷ Sobre una población total de 82 millones de habitantes, en el Este viven 15,5 millones.

Ministro Federal del Interior, Schäuble, y sentó las bases de la futura Reunificación en relación a numerosos campos, entre otros el de la vivienda. En lo referente a la vivienda, el Tratado de Unificación habla en el artículo 22 de los patrimonios públicos de vivienda, más exactamente de las viviendas de propiedad popular, de las empresas de propiedad popular, de las viviendas municipales y de las viviendas estatales. Según el Tratado este patrimonio de viviendas tendría dos caminos diferentes: a) las viviendas pertenecientes a instituciones del antiguo Estado de la RDA pasarían a ser propiedad del Estado Federal; b) las viviendas de propiedad popular, es decir, las municipales y las de empresas de propiedad popular, cooperativas, etc. se transferirían con la asunción de las deudas, a las propiedades municipales. Al mismo tiempo, de forma paulatina, los municipios transferirían su parque de viviendas de interés social a una economía de mercado. En el centro de todas estas medidas se planteó abiertamente la venta de ese patrimonio a manos privadas, la privatización (*Privatisierung*), que debía ser ejecutada de forma acelerada, para promover la formación de propiedades privadas de vivienda. Es decir, se estableció ya desde el mismo momento de la Reunificación la necesidad de dar un giro completo a la orientación de la vivienda de propiedad pública.⁸

La Reunificación y el régimen de tenencia de la vivienda

La antigua RDA era en Europa el país que más alto porcentaje de vivienda en alquiler tenía. Superaba incluso a los países del entorno con niveles más altos de vivienda en alquiler que, en esos años, eran aquellos que, desde principios de siglo, y siguiendo los planteamientos de la socialdemocracia, habían desarrollado políticas de vivienda: es el caso de Holanda y la República Federal de Alemania. Aun así, los porcentajes de estos países estaban 21 puntos por debajo de las cifras de la RDA. La otra gran diferencia entre la RDA y los países de su entorno era el protagonismo del Estado en las políticas de vivienda. Efectivamente, frente a la organización de la RDA en un Estado centralizado, responsable de la construcción de la mayoría de las viviendas, los países de su entorno con mejores porcentajes en vivienda en renta, como la RFA, Holanda y Suecia están organizados esencialmente a través de cooperativas de diferente signo y orientación y empresas municipales, de modo que la participación directa del Estado suele ser en estos países escasa y autolimitada.⁹

⁸ Para ver el Tratado de Unificación entre las dos Alemanias: www.jura.uni-sb.de/Vertraege/Einheit/ein1_m0.html y www.bundestag.de/parlament/geschichte/parlhist/dok9.html

⁹ Un caso extremo en Europa, pero en sentido contrario, es justamente el de España, con unos niveles mínimos de vivienda en renta y muy altos en propiedad, niveles que iniciaron su ascenso después de la Guerra Civil y que han seguido aumentando con los distintos gobiernos conservadores, hasta alcanzar las cifras actuales en las cuales las viviendas en renta no llegan al 10% y las viviendas ocupadas por sus propietarios superan el 90 %. Es sorprendente que las cifras españolas sean casi exactamente las opuestas que las de Alemania del Este, si bien basta considerar que a partir de la Guerra Civil la promoción, incluida la de viviendas sociales, ha sido en España casi en su totalidad la de viviendas en propiedad. Pues bien, es en España donde se está viendo con gran claridad como las viviendas en régimen de alquiler de propiedad municipal o de cooperativas son las que permiten dar acceso a viviendas dignas a las capas más débiles de la población. Al mismo tiempo son los mismos

Cuadro 2. Formas de tenencia de la vivienda en países europeos en 1990

	Viviendas en renta (%)	Ocupadas por sus propietarios (%)	Otras formas de tenencia (%)
Bélgica	33	67	0
Dinamarca	42	52	6
España	15	78	7
Holanda	55	45	0
RF de Alemania	58*	42*	0*
RD de Alemania	76	24	0
Suecia	44	39	17
UK (Reino Unido)	35	65	0

Fuente: Ministry of the Environment Finland. Las cifras con * son de 1995 y están referidas a la parte de la Alemania del Oeste.

El primer efecto de la Reunificación fue la transformación del régimen de tenencia en la RDA, ya que la privatización de las viviendas de propiedad pública se inició inmediatamente.

Cuadro 3. Evolución del régimen de tenencia en las dos Alemanias

	1980			1990			1995			1999		
	R	P	O	R	P	O	R	P	O	R	P	O
RFA excluida RDA	55	43	2	-	-	-	58	42	0	57	43	0
ex-RDA	69	31	0	76	24	0	74	26	0	69	31	0

R: viviendas en renta. P: viviendas ocupadas por sus propietarios. O: otros regímenes de tenencia
Fuente: Ministry of the Environment Finland.

De ese modo, los porcentajes de la RDA eran superiores a los de la RFA en 14 y 16 puntos en los años 80 y 95 respectivamente, si bien esa proporción se había reducido en el año 1999 a 12 puntos, como consecuencia de las políticas de privatización llevadas a cabo después de la Reunificación.

Efectivamente, después de la Reunificación, las viviendas públicas de la antigua RDA empezaron a pasar a manos privadas, enfrentándose a un proceso de cambio de propiedad en el que grandes cantidades de vivienda fueron puestas a la venta con importantes apoyos fiscales de la RFA. A pesar de las subvenciones económicas y la solución de los problemas políticos, se produjo un escollo muy difícil de resolver, la cuestión de la propiedad que frenó temporalmente dicha privatización. Efectivamente, la complicada y turbulenta historia de Alemania en el siglo pasado debía ser deshilvanada para llegar a saber en algunos casos si

representantes de los agentes inmobiliarios los que de forma clara reivindican la desaparición de los regímenes de protección de la vivienda, para permitir mayores subidas de precios.



Figura 3. Berlín. Cartel en el que se oferta la privatización de viviendas en pleno centro de la ciudad.



Figura 4. Berlín. Cierre característico de una fachada de viviendas con placas de prefabricación pesada, sin rehabilitar.

terceras personas tenían derecho sobre los suelos y las edificaciones que ahora estaban a la venta. En muchos casos, antiguas reclamaciones de ciudadanos alemanes que habían sido despojados de sus propiedades en la época nazi y las actuales demandas de sus herederos, se interponían ahora y daban inseguridad a esas transacciones.

Por otro lado, desde finales de los años setenta, en la RFA, la vivienda en régimen de propiedad no ha dejado de aumentar y con la Reunificación de las dos Alemanias dicha tendencia se ha extendido a la antigua Alemania oriental. Efectivamente, como se puede comprobar en el cuadro nº 3, los porcentajes de viviendas en propiedad en la ex-RDA alcanzan su punto más bajo en el año 90 y a partir de ese año empiezan a subir otra vez. Esta tendencia privatizadora se está produciendo en toda Europa desde las radicales políticas de la que fuera primera ministra del gobierno del Reino Unido, Margaret Thatcher, quien inició la disolución del sistema público de vivienda en dicho país. Sin embargo, las políticas a favor de organizaciones sociales para la producción y mantenimiento de la vivienda en renta se han mostrado como la fórmula más eficaz de proteger a la población con niveles de renta más baja, frente a un mercado de suelo y vivienda completamente libre.

Comparación entre los datos de vivienda de la ex-RDA y la RFA

El cambio experimentado en la ex-RDA fue menor del esperado en los primeros tres años después de la Reunificación, entre 1990 al 1993. En el cuadro siguiente se compara la estructura del parque de viviendas de las dos Alemanias en relación con varios factores (edad de la edificación, tipo de edificación, régimen de tenencia, estado de la edificación), marcando en las dos primeras columnas los datos para la Alemania Oriental en los años 1990 y 1993, para poder apreciar la transformación producida en esta estructura en ese periodo. En la mayoría de los casos en los que se aprecian cambios del 90 al 93, se observa que los datos de la edificación en ex-RDA tienden a asemejarse a las cifras y porcentajes de la RFA. En cuanto al estado de la construcción, los cambios entre los años 90 y 93 (pasando las de buen estado del 46 al 32% y las necesitadas de reformas parciales del 28 al 51 %) indican que no se trata de una mejora real de las viviendas en un 20% aproximadamente, sino de un cambio de valoración, ya que los sistemas de evaluación que se implantaron a partir de la Reunificación son más exigentes.

En relación con el año de construcción del parque inmobiliario en ambas Alemanias, se observa que, en la ex-RDA, la edificación anterior a la guerra es casi el doble que en la RFA, a causa de lo ya explicado en párrafos anteriores sobre los bombardeos aliados. Sin embargo, en la edificación posterior a la guerra se invierte la situación, de manera que en ese periodo la RFA tiene algo más del doble de edificios que la RDA. Estas cifras están en relación con la destrucción de viviendas durante los bombardeos en ambos lados, como ya se ha señalado, y en el diferente ritmo temporal en la reconstrucción, más temprana en la RFA.

Cuadro 4. Estructura del parque de viviendas en Alemania (%)

	RDA	RDA	RFA
Años	1990	1993	1993
Año de construcción			
Antes de 1919	32	29	15
1919-48	25	24	16
1949-71	15	16	41
1972-80	14	14	22
1981 y posteriores	14	17	6
Tipo de edificio			
Ed. de vivienda agrícola	4	4	4
Ed. de 1 a 2 viviendas aisladas	21	21	28
Ed. de 1 a 2 viviendas adosadas	10	10	17
Ed. de 3-4 viviendas	13	12	14
Ed. de 5-8 viviendas	20	20	22
Ed. de 9 y más viviendas	26	28	14
Bloques de vivienda en altura	6	5	1
Usuarios de la vivienda			
Propietar. ocupando su vivienda	26	26	41
Vivienda arrendada	70	71	55
Vivienda subarrendada	4	3	4
Estado de la construcción			
Buena	46	32	67
Necesitada de reformas parciales	28	51	30
Necesitada de reforma completa	25	16	3
Estado ruinoso	1	1	0

Fuente: SOEP, 1990 y 1993.¹⁰

También destaca la supremacía de los edificios de nueve y más viviendas (el doble en porcentaje) y los edificios en altura (cinco veces más) en la RDA y la mejor proporción en la RFA de los edificios bajos, de hasta cuatro plantas. Estas cifras señalan con una gran claridad la importancia de la vivienda masiva en régimen de alquiler como característica esencial de la RDA.

La diferente calidad de la vivienda en las dos Alemanias

Llama la atención las diferencias existentes en relación a la calidad de la vivienda y su entorno tal y como son experimentadas por sus propios habitantes. En un estudio realizado sobre la movilidad en relación a la vivienda, se aprecia que los ciudadanos de Alemania del Oeste están mucho más satisfechos con su vivienda que los del Este¹¹. Por ejemplo las personas que están insatisfechas con su vivienda son en Alemania del Este el 18 %, mientras que solo son el 9% en Alemania del Oeste, justamente la mitad. Los porcentajes de los satisfechos son

¹⁰ Extraído de FRICK, Joachim; LAHMANN, Herbert.- "Verbesserung der Wohnqualität und Entwicklung der Mieten in den neuen Bundesländern seit der Verienigung", en HÄUßERMANN, H.; NEEF, R. (Hrsg.): *Stadtentwicklung... op. cit.* pág. 251.

¹¹ SCHNEIDER, Nicole.- *Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland*. Berlin: WZB, 1997.



Figura 5. Dresde. Vista de un bloque de viviendas todavía sin rehabilitar.

similares en ambas Alemanias, si bien nuevamente aparece una gran desproporción en los muy satisfechos, teniendo porcentajes superiores (sobre los 10 puntos) los de la Alemania del Oeste.

El entorno que rodea la vivienda es uno de los elementos más significativos en relación a los diferentes grados de satisfacción entre la Alemania del Este y la del Oeste. Efectivamente, las personas que están insatisfechas con el entorno de su vivienda alcanza el 19% en la parte del Este, mientras que solo son un 7% en la Alemania del Oeste. Pero dentro del grupo de personas que van a cambiar de vivienda la diferencia es mayor pues en la parte del este los insatisfechos con su entorno son el 31 %, mientras que solo alcanza el 11% en la parte occidental de Alemania. Después de haber cambiado de vivienda el grado de insatisfacción se reduce drásticamente en el este en relación al entorno de la vivienda, pasando de un 31% a solo un 13% de insatisfechos. Se puede interpretar que en el este la gente que cambia de vivienda lo hace buscando mejorar de entorno, mientras que para la gente del oeste, el cambio importante es el de las características internas de la vivienda, ya que la urbanización exterior es muy similar en toda la RFA.



Figura 6. Berlín. La mejora de las viviendas comporta la incorporación de aislantes térmicos, generalmente en el exterior, adosados a la fachada y la mejora de las ventanas.

Cuadro 5. Relación entre cambio de vivienda y grado de satisfacción con la vivienda

	No cambian de vivienda		Antes del cambio de viv.		Después del cambio de viv.	
	Oeste	Este	Oeste	Este	Oeste	Este
Grado de satisfacción con la vivienda (%)						
Insatisfechos	6	12	17	41	10	16
Satisfechos	52	51	57	42	52	55
Muy satisfechos	42	37	26	17	38	29
Número de casos	6.523	1.637	1.940	464	1.940	464
Grado de satisfacción con el entorno de la vivienda (%)						
Insatisfechos	7*	19	11*	31	11*	13
Satisfechos	51*	45	54*	43	52*	57
Muy satisfechos	42*	36	35*	27	36*	30
Número de casos	6.523	1.636	1.940	397	1.940	464

Fuente: SCHNEIDER, Nicole.- *Wohnmobilität...*, *op. cit.* Todos los datos hacen referencia al periodo 1990-1994, excepto los que tienen asterisco, que son de 1991.

El cuadro 5 muestra hasta qué punto las viviendas de la RDA no daban satisfacción a sus usuarios en relación a una cuestión como es el entorno y a su vez cómo los ciudadanos reconocen y demandan las cualidades del espacio bien urbanizado en el cambio de vivienda. Lógicamente se trata de una valoración subjetiva, de los propios usuarios, en la que pueden influir numerosos factores ajenos a la verdadera calidad de la vivienda.

El siguiente cuadro ilustra la tendencia en lo relativo a la privatización de la vivienda en Alemania oriental.

Cuadro 6. Régimen de tenencia de la vivienda en Alemania oriental

Forma de tenencia (%)	1990	1993	1995	1997	1999
Viviendas en alquiler	55	51	51	55	54
Viviendas municipales	43	38	35	32	30
Viviendas en renta propiedad de particulares	10	13	14	22	24
Otras viviendas en renta	2	2	2	1	1
Viviendas de cooperativas	17	17	15	14	11
Viviendas ocupadas por sus propietarios	28	30	34	31	35
Casa propia	28	29	32	29	33
Vivienda propia	-	1	2	2	2

Fuente: HINRICHS, Wilhem.- *Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren*. Berlín: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), 1999.

Como puede apreciarse en el cuadro 6, desde 1990, año de la Reunificación, las viviendas en renta, municipales y de cooperativas, reducen sus porcentajes un total de 19 puntos en el año 1999, aumentando en 14 puntos las viviendas en renta propiedad de particulares. Al mismo tiempo, las viviendas ocupadas por sus propietarios aumentan en siete puntos en ese mismo periodo. La cifra desvela que en esos años la compra de viviendas como inversión de capital ha duplicado la compra de viviendas para su uso. Dicho con otras palabras, la política de privatización y las ayudas del Gobierno de la República Federal de

Alemania han favorecido el doble a los ciudadanos inversores, provenientes del Oeste, que a los ciudadanos usuarios.

Los movimientos de población después de la Reunificación

Las ciudades del este de Alemania han ido perdiendo población desde el momento de la Reunificación, en algunos casos de forma alarmante. Éste ha sido un fenómeno que ha preocupado a numerosas instituciones en Alemania y que ha sido estudiado desde muy diversos enfoques. Desde el punto de vista de la vivienda, el efecto ha sido muy importante, aunque hay que considerar que se trata sólo de la punta del iceberg en relación con la transformación social que ha tenido lugar después de la Reunificación. Efectivamente, hay que considerar que el cambio de residencia comporta que previamente se han dado una serie de pasos y que estos han tenido éxito, como la obtención de un empleo, seguramente la obtención de plazas en colegios para los hijos de la familia, en el caso de que los haya, etc.

El aspecto más significativo es que en 1991 se desplazaron tres veces más ciudadanos del este al oeste que en sentido contrario. Esa población sigue siendo superior en 1994, si bien se ha reducido la distancia, de modo que la gente que se desplaza al este desde el oeste es el 80% de los que se desplazan al oeste desde el este. Se constata en el cuadro siguiente que entre el año 91 y el 94 hay un ligero aumento de desplazamientos de aquellos que tienen su origen en la Alemania del Oeste (+3%) y un importante descenso en aquellos que tienen su origen en la Alemania del Este (-32%), lo que expresa que la primera oleada de emigrantes desde el este al oeste se ha reducido en unos años, aunque sigue manteniéndose positiva. Otro aspecto a destacar es que un 70% de las personas que cambiaron de residencia en ese periodo tenían menos de 35 años, lo que apunta claramente a la búsqueda nuevas oportunidades en un nuevo mercado de trabajo.

Cuadro 7. Cambios de residencia en las dos Alemanias

Grupos según la zona de origen y destino	Cambios de residencia según el año y porcentaje				Cambios 1991/1994
	1991	%	1994	%	
Emigrante del oeste	810.220	100	835.680	100	+ 3
Oeste-oeste	729.950	90	699.900	84	- 4
Oeste-este	80.270	10	135.770	16	+ 70
Emigrante del este	313.240	100	213.030	100	- 32
Este-este	63.500	20	50.610	24	- 20
Este-oeste	249.740	80	163.030	76	- 35
Total	1.123.460		1.048.710		- 7

Fuente: HINRICHS, W.- *Entwicklung...*, op. cit.

Mejora de la calidad de la vivienda y desarrollo de los alquileres en la antigua RDA después de la unificación alemana

La transformación de un sistema centralizado y estatal de la vivienda a otro de mercado libre (aunque también caracterizado por la acción de sociedades



Figura 7. Jena. La mejora de las viviendas que comporta, además de la mejora de la fachada, la incorporación de balcones.



Figura 8. Jena-Lobeda. Vista de un gran bloque de viviendas de prefabricación pesada recientemente rehabilitado.

de vivienda municipales y cooperativas, dentro del mercado libre), ha afectado a un número muy alto de habitantes en la antigua RDA. Las viviendas que la dirección centralizada y estatal de la vivienda había puesto a disposición de los ciudadanos tenían, en general, importantes déficits en la calidad de la construcción, aislamiento, calefacción y servicios y sus costes no eran más bajos en comparación con los de la RFA. En tiempos de la RDA, el Estado mantuvo artificialmente los alquileres a precios bajos. Se priorizó la nueva construcción y se abandonó la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, de modo que las empresas municipales de vivienda, así como las cooperativas carecían de recursos para la reparación de los daños producidos por el uso diario.

En función de la regulación del Tratado de Unificación de las dos Alemanias, el compromiso era que las relaciones de propiedad de las viviendas debían recibir una nueva orientación a cambio de mejorar las condiciones de la vivienda, realizar inversiones en los edificios (saneamiento, modernización, nueva construcción) así como analizar la extensión del inquilinato.

Desde 1990 a 1993 los arreglos en las viviendas se incrementaron gracias a estas disposiciones y a las ayudas del gobierno federal, afectando al 43,5% de las viviendas. Han sido claramente los propietarios privados quienes han aprovechado mejor esas ayudas, pues el 72,3% de las medidas de modernización se han realizado en viviendas ocupadas por sus propietarios, mientras que solo 31,9% de ellas lo han sido en vivienda en alquiler. Y dentro de las viviendas en alquiler han sido los propietarios inversionistas que ponen dichas viviendas en renta, quienes han sabido aprovechar mejor esas ayudas, alcanzando a la mitad de las viviendas



Figura 9. Berlín. Fachada de un edificio de viviendas ya rehabilitada, que ya ha sido invadida por los *graffiti*.

(49,1) de esa clase las que han sido objeto de arreglos con ayudas federales, mientras las viviendas en renta, propiedad de los municipios, apenas habían aprovechado esas ventajas en un tercio (27,0%). Por último, un dato de interés es que la instalación de calefacción difiere enormemente entre las viviendas ocupadas por sus propietarios (33,7%) frente a las viviendas en alquiler (7,7%), cifra que todavía se reduce más en el caso de viviendas en alquiler de los municipios (4,1%). Aparentemente, las causas de esos porcentajes inferiores en los arreglos de viviendas municipales se deben a problemas de financiación de los ayuntamientos. Así, es lógico pensar que con problemas económicos, las reformas o bien no se hacen o se hacen en elementos de primera necesidad, como lo es el baño/inodoro. La mejora de la calefacción solo llega en aquellos casos en los cuales hay un dinero sobrante, como es el caso de los inversionistas.

Cuadro 8. Medidas de modernización de las viviendas en la Alemania del Este de 1990 a 1993

Elementos que se modernizan (%)	Total	Propietarios	Alquiler		
			Todas	Viv. munic.	Propiet. priv.
Cocina	12,1	15,2	10,5	10,1	13,0
Baño/inodoro	17,0	25,2	13,3	12,8	20,5
Calefacción	14,9	33,7	7,7	4,1	17,9
Ventanas	16,4	34,1	9,5	8,1	18,1
Varios	18,1	39,3	9,8	5,9	17,9
Viv. con una o más medidas de modernización	43,5	72,3	31,9	27,0	49,1

Fuente: SOEP-Ost 1990-1993. Los porcentajes hacen referencia a cada grupo.

Durante el período que va de 1991 a 1997, la RFA invirtió en ayudas financieras para la promoción de viviendas de la ex-RDA una cantidad de 7.000 millones de marcos (3.500 millones de euros). Estos recursos también se destinaron al mantenimiento y la rehabilitación de viviendas ya construidas.¹²

Numerosos barrios de ciudades del este muestran esa labor de renovación en el parque de viviendas, que se viene realizando desde 1990, de manera que no se ha realizado un sencillo remozado de las fachadas, sino que se aprecia a simple vista la incorporación de nuevos elementos, aislamiento térmico, balcones, urbanización, ajardinamiento. En barrios de ciudades como Berlín o Jena, los carteles ilustran cómo, al mismo tiempo que se reforma la vivienda y se ofrecen “atractivos” alquileres, se ofrece su venta.

¹² También en el oeste las inversiones en vivienda han sido importantes. En el mismo periodo, 1991-1997, el Estado ha invertido 14.000 millones de marcos (7.000 millones de euros) en ayudas financieras para la promoción de nuevas viviendas y la rehabilitación de las existentes. DEPARTAMENTO DE PRENSA E INFORMACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL.- *La actualidad de Alemania*. Frankfurt del Meno: Societäts-Verlag, 1997.

Las viviendas vacías

Una gran preocupación ha provocado en todo el país la gran cantidad de viviendas vacías en Alemania del Este. La primera señal de alarma saltó cuando en 1995 se conoció que en Alemania del Este había unos porcentajes de viviendas vacías que oscilaban entre el 4,1 hasta 8,8%, cuando en Alemania del Oeste ese porcentaje se mantenía en el 1,5%. Las viviendas que se mantenían vacías se concentraban principalmente en aquellos edificios construidos en el siglo XIX, que tenían malas condiciones de conservación o que poseían algún problema irresuelto de propiedad. En cualquier caso, lo que no puede ocultarse es que hay muchos barrios de ciudades de Alemania del Este con gran cantidad de viviendas vacías. En algunas partes de la región de Brandenburgo, así como en algunos barrios de Leipzig se alcanzan porcentajes del 66% de viviendas vacías. En los grandes conjuntos habitacionales de viviendas prefabricadas el porcentaje de viviendas vacías era, en el año 2001, en torno al 20-25%¹³. Sin lugar a dudas, la parte más frágil de las ciudades del este de Alemania son los grandes barrios de viviendas prefabricadas. A fin de cuentas, la ciudad histórica, la construcción tradicional, las antiguas calles, son perfectamente reformables y la calidad de vida que ofrecen, una vez mejoradas, no plantea ninguna duda. Pero las *Großsiedlungen* construidas de forma rígida por medio de grandes piezas de prefabricación pesada no pueden ser reformadas ni variadas si no se derriba previamente el edificio. La gran vulnerabilidad de esos grandes barrios es la imposibilidad de transformarlos.

Por ejemplo, en la ciudad de Chemnitz, de aproximadamente 260.000 habitantes, se han perdido 70.000 habitantes desde la Reunificación. Esta reducción de población ha dado lugar a 40.000 viviendas vacías. Como consecuencia se está estudiando la demolición, la inutilización o el cierre de 20.000 viviendas a medio plazo. Han perdido población especialmente los grandes barrios construidos con sistemas de prefabricación pesada, como por ejemplo el Heckert-Gebiet, que tenía en el año 2002 alrededor de 70.000 habitantes y 32.000 viviendas. Desde el año 1990 ha perdido aproximadamente el 30% de la población. Más del 20% de las viviendas de ese barrio están vacías. Como consecuencia se ha propuesto la demolición de 3.600 viviendas en los próximos 10 años en Chemnitz. De este modo se establece ahora una nueva tarea en las ciudades: planificar la reducción del tamaño, planificar el “encogimiento” de las ciudades.¹⁴

Ante la ausencia de población que habite en los grandes bloques y la evidencia de la preferencia de la población por otros tipos de vivienda, que no sean los edificios prefabricados de la antigua RDA, ya se han empezado a plantear propuestas de reutilización de los materiales de estas construcciones, algunas muy imaginativas. Efectivamente, se han realizado propuestas para reutilizar los bloques prefabricados en la construcción de viviendas de baja densidad, por medio de su desmonte, traslado y reutilización en áreas próximas, como si de piezas de

¹³ HALLER, Christoph; LIEBMANN, Heike.- “Vom Wohnungsleerstand zum Stadtbau. Schrumpfende Städte erfordern eine neue Herangehensweise an Konzepte zur Stadtentwicklung”, *Berliner Debatte Initial*, 13, 2002, pág. 236.

¹⁴ HALLER, Ch.; LIEBMANN, H.- “Vom Wohnungsleerstand...”, *op. cit.*

un mecano se tratara. El sistema tiene como ventaja añadida que se evitaría trasladar la enorme cantidad de escombros que el derribo de esos grandes edificios produciría.¹⁵

Al lado de esas demoliciones de grandes bloques de vivienda vacía, las ciudades más afectadas del este de Alemania están estudiando la incorporación de nuevos proyectos en los que se pone el acento en la reforma urbana, por medio de la remodelación de los usos residenciales y la incorporación de intervenciones de uso terciario, ocio e industrial. Ciudades como Jena, Magdeburgo o Leipzig han empezado a trabajar en esta dirección.

Conclusiones

Los acontecimientos políticos, sociales y económicos que dieron lugar a la caída del Muro de Berlín y a la desaparición de la antigua RDA tuvieron y tienen todavía una importancia histórica que va más allá de la cuestión de la vivienda. En cierta forma, la Reunificación alemana es una pieza clave de la Europa actual. Sin embargo, en lo relativo a la vivienda la Reunificación ha perdido algunas oportunidades.

- Con independencia de otras cuestiones, en la vivienda no se ha sabido aprovechar el potencial que la RDA poseía, al haber sido entregada en manos de un mercado ciego a todo lo que no sea el beneficio. Un patrimonio de vivienda tan importante y con un carácter público, se ha sometido a la misma disolución de otras grandes propiedades estatales, como las grandes industrias contaminantes y carentes de competitividad. Sin embargo el patrimonio de vivienda pública era un capital al menos parcialmente reutilizable en el nuevo contexto.
- La Reunificación de las dos alemanias comportó el abandono del modelo político, social y económico de vivienda de la RDA y la asunción del modelo de la RFA. Se abandonó un sistema para implantar el otro, sin establecer posibles escenarios de transición.
- A pesar del Tratado de Unificación, que preveía en cierta forma general el cambio de un sistema a otro, los mecanismos que han dirigido la transformación han sido las leyes del mercado, dominadas por la gigantesca cantidad de dinero que se ha invertido desde la Alemania del Oeste en la Alemania del Este. Esos grandes capitales provenientes de las arcas públicas del Estado Federal, pero también de los inversores privados, ha supuesto una forma de compra-venta de un estado respecto a otro.
- Los mayores beneficiados del proceso de privatización y de las ayudas del Gobierno Federal han sido los ciudadanos-inversores, normalmente ciudadanos del oeste, frente a los ciudadanos-usuarios del Este.

¹⁵ KOLWITZ, Kai.- “Auferstanden aus Ruinen – Ich war eine Platte”, *Spiegel on line*, 2003. www.spiegel.de/unispiegel/wunderbar/0,1518,240690,00.html

- El fenómeno de pérdida de población en muchas de las ciudades de la Alemania del Este y el creciente número de viviendas vacías, ha dado lugar a la búsqueda de estrategias que comporten la demolición de las viviendas sobrantes, al tiempo que la ciudad busca fórmulas para impulsar su modernización a través de diversos tipos de operaciones urbanas.

Bibliografía

- FLAGGE, Ingeborg (Hrsg.).- *Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau*. Stuttgart: Deutsche Verlag-Anstalt, 1999.
- FLIERL, Bruno.- *Gebaute DDR. Über Stadtplaner, Architekten und die Macht. Kritische Reflexionen 1990-1997*. Berlin: Verlag für Bauwesen, 1998.
- FRIEDRICH, Jörg.- *El incendio. Alemania bajo los bombardeos. 1940-1945*. Madrid: Taurus, 2003.
- HAFNER, Thomas.- *Vom Montagehaus zur Wohnscheibe. Entwicklungslinien im deutschen Wohnungsbau 1945-1970*. Berlin: Birkhäuser Verlag, 1993.
- HALLER, Christoph; LIEBMANN, Heike.- “Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau. Schrumpfende Städte erfordern eine neue Herangehensweise an Konzepte zur Stadtentwicklung”, *Berliner Debatte Initial*, 13, 2002.
- HÄUßERMANN, Hartmut; NEEF, Rainer (Hrsg.).- *Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und Räumliche Tendenzen*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996.
- HINRICHS, Wilhem.- *Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR – Verteilungskriterien und Zugangswege*. Berlin: AG Sozialberichterstattung. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), 1992.
- HINRICHS, Wilhelm (con la colaboración de Sandra JURKSCHAT).- *Wohnortwechsel zwischen den Bundesländer im Kontext der Vereinigung*. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), 1996.
- HINRICHS, Wilhem.- *Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den neunziger Jahren*. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), 1999.
- KOLWITZ, Kai.- “Auferstanden aus Ruinen – Ich war eine Platte”. *Spiegel on line*, 2003. www.spiegel.de/unispiegel/wunderbar/0,1518,240690,00.html
- LANGER, Ralf.- *Architektur und Städtebau der sechziger Jahre. Planen und Bauen in der Bundesrepublik Deutschland und der DDR von 1960 bis 1975*. Bonn: Deutschenationalkomitee für Denkmalschutz, 2003.
- MAY, Ruth.- *Planstadt Stalinstadt. Ein Grundriß der frühen DDR – aufgesucht in Eisenhüttenstadt*. Dortmund: Institut für Raumplanung, Universität Dortmund, 1999.
- NICOLAUS, Herbert; OBETH, Alexander.- *Die Stalinallee. Geschichte einer deutschen Straße*. Berlin: Verlag für Bauwesen, 1997.
- SCHNEIDER, Nicole.- *Wohnmobilität und Wohnverhältnisse in West- und Ostdeutschland*. Berlin: Wissenschaftszentrum Berlin für Socialforschung (WZB), 1997.

