

Woonlasten te hoog voor veel bewoners

CENTRUM VAN OOST-BERLIJN PAST ZICH OP ALLERLEI MANIEREN AAN MARKTECONOMIE AAN

De razendsnelle veranderingen in Oost-Europa aan het eind van de jaren '80 schiepen verwachtingen die tot nu toe in de meeste landen niet zijn uitgekomen. Ook in het voormalige Oost-Duitsland is de economische situatie belabberd, ondanks de miljardensteun uit West-Duitsland. Naast de ontmanteling van talloze bedrijven en de hoge werkloosheid, heeft de invoering van het marktmechanisme echter ook verstrekkende ruimtelijke gevolgen, zo wordt nu langzaam duidelijk. In het centrum van Oost-Berlijn is dit goed merkbaar: over city-vorming, revitalisering en verdringing.

Op 9 november 1989 werd de grens tussen Oost en West geopend, en een jaar later was de Duitse hereniging ook formeel een feit. De DDR trad toe tot de Bondsrepubliek en hield daardoor op te bestaan. Vanaf 3 oktober 1990 zijn de wetten van de BRD overal van kracht, nadat de twee Duitslanden al eerder een monetaire unie waren aangegaan (de invoering van de D-Mark in de DDR). Kritische stemmen waarschuwden welis-

waar dat de eenwording veel te snel ging en dat de gevolgen hiervan niet te overzien waren, maar de getergde DDR-bevolking, de vrijwel failliete DDR-regering en (de succesruikende?) kanselier Kohl zagen niets in een geleidelijke overgang. De markteconomie was een feit.

POLYCENTRISCH

Berlijn was al voor de bouw van de Muur (1961) een stad met twee centra. De deling versterkte deze situatie uiteraard, maar tegelijkertijd werd de deling misschien wel mogelijk gemaakt doordat de polycentrische structuur tot twee levensvatbare stadshelften had geleid. West-Berlijn had in de omgeving van Bahnhof Zoo een bloeiend zaken- en uitgaansgebied. Mede door financiële steun uit het westen en door de bijzondere ligging en status slaagde West-Berlijn erin een aantrekkelijke stad te worden.

In Oost-Berlijn veranderde het ooit zo levendige gebied tussen Potsdamer- en Alexanderplatz (het stadsdeel Mitte) in een troosteloos, monofunctioneel regeringscentrum. Hier concentreerden zich de talloze partij-organen, ministeries en

buitenlandse vertegenwoordigingen. Flinken delen van het centrum werden gesloopt en nieuw ingericht, terwijl delen die in de oorlog zwaar beschadigd waren min of meer aan hun lot werden overgelaten.

CITY

Een van die verwaarloosde gebieden, was de omgeving van de Friedrichstraße, voor de oorlog de winkelstraat waar bruisend Berlijn zich graag liet zien. Pas in de jaren '80 werden plannen ontwikkeld om de straat nieuw leven in te blazen. Het belangrijkste project, naar men zegt door Honecker zelf geïnitieerd, was de Friedrichstadt-passage, een luxueus winkelcentrum. Althans, luxueus naar DDR-maatstaven: na de Wende werd het project overgenomen door een groep westerse ontwikkelaars die het dan al deels verzeen complex lieten slopen, om er een in westerse ogen modern en vooral rendabel centrum voor in de plaats te bouwen. Dat de ontwikkelaars, ondanks de sloopkosten en de geringe koopkracht van de buurtbewoners, het project doorzetten, geeft aan dat ze verwachten dat het gebied binnenkort weer dezelfde charme en afzetmogelijkheden zal hebben als in de jaren '20.

Rond de Potsdamer Platz verrijzen momenteel hoofdkantoren van Sony en Daimler. Ook andere plannen wijzen op een belangrijke versteviging van de centrumfunctie van het stadsdeel Mitte, hoewel het aanvankelijke enthousiasme van investeerders inmiddels enigszins getemperd is door de stagnerende economie. Een deel van de nieuwe huurders, vooral bijkantoren van grote ondernemingen, is vooruitgelopen op de verplaatsing van regering en parlement van Bonn naar Berlijn. De onduidelijkheid over datum en omvang van deze miljardenoperatie draagt bij aan de aarzeling van ontwikkelaars. Van belang zijn verder de vele onopgeloste eigendoms-kwesties. Vooralsnog staan deze omstandigheden de city-vorming in de weg, maar waarschijnlijk zullen deze hindernissen binnen afzienbare tijd genomen worden.



Restanten van de Friedrichstadt-passage.



Hergebruik in de Spandauer Vorstadt.

HERRIJZENIS

Ten noorden van het city-gebied, maar nog wel tot de binnenstad behorend, ligt een buurt waar allerlei termen uit het jargon van stadsonderzoekers op van toepassing zijn: revitalisering, upgrading, gentrification, verdringing, etcetera. Deze buurt, Spandauer Vorstadt geheten, is de enige wijk in Oost-Berlijn, waar het zeventiende- en achttiende-eeuwse stratenpatroon nog bestaat. Voor de oorlog was dit de jodenbuurt, schuilplaats van communistische en socialistische revolutionairen en ontmoetingsplek van de avant-gardistische en homoseksuele scene van Berlijn. Na de oorlog was van dit bijzondere karakter niets overgebleven. De bebouwing was gedeeltelijk vernietigd en in de DDR-tijd werd daar weinig aan veranderd: veel kavels liggen ook vandaag nog braak. De overgebleven bevolking vergrijsde, leegstaande en leegkomende panden werden door jongeren (krakers, kunstenaars en studenten) ingenomen. De toestand van veel woningen was, en is, abominabel: geen douche of bad, geen wc in de woning, en vooral voor bejaarden ondoenlijke kolenkachels. In de nadagen van de DDR werd besloten grote delen van de buurt alsnog te slopen en een nieuwe wijk aan te leggen, ondanks protesten van de buurtbewoners die voor renovatie pleitten. De val van het bewind verijdelde deze plannen. De ontwikkeling die al voor 1989 was ingezet, is sindsdien alleen maar sterker geworden. Momenteel telt de Spandauer Vorstadt tientallen galleries en trendy cafetjes. Tot gruwel van oudere buurtbewoners zijn veel oud-Berlijnse Bierstuben tot modernere eet- en drinkgelegenheden verbouwd, met namen als l'Orange en Ici.

Tijdens een open-ateliersdag in 1992 voerde een wandelroute het in groten getale opgekomen publiek langs ruim 30 adressen alleen al in de Auguststraße. Op de plekken waar gebouwd kan worden, verrijzen nu al de eerste luxe maisonnettes.

WOONLASTEN

Wat zijn de gevolgen van deze ontwikkelingen voor de buurtbewoners en, meer in het algemeen, voor de bevolkingsopbouw in Mitte? Ervaringen in veel westerse steden tonen immers aan dat city-vorming en revitalisering processen zijn die vaak gepaard gaan met huurverhogingen en het vertrek van veel van de oorspronkelijke buurtbewoners. Om hier een antwoord op te kunnen geven, is een klein woongebied in Mitte onderzocht. Alvorens hier op in te gaan, zal eerst de context kort geschetst worden: de inkomens- en huurprijsontwikkelingen.

De lonen van Oostduitse werknemers worden geleidelijk op het cao-peil van hun Westduitse collega's gebracht. Eerst werden de lonen tot 60% van dat peil verhoogd, nu is het circa 80% en later zal dat 100% worden. Hierbij moet wel bedacht worden dat in de DDR de inkomensverschillen tussen de verschillende beroepsgroepen relatief zeer gering waren. Aanpassing aan het west-niveau leidt zodoende tot grotere inkomensverschillen. Daar komt nog bij dat het niet-actieve deel van de bevolking nauwelijks van de loonsverhogingen profiteert.

De huren worden eveneens aan het westelijke peil aangepast. In DDR-tijden betaalde men voor elke vierkante meter woonoppervlak, ongeacht de ligging van de woning, vrijwel dezelfde prijs. De woninghuren liepen hierdoor uiteen van

ca. 25 tot ca. 95 Mark. In 1991 en aan het begin van dit jaar werden de kale huren ongeveer verdubbeld. Bovendien worden tegenwoordig de servicekosten volledig op de huurder verhaald. Van belang is verder dat ook de energiekosten flink gestegen zijn. De woonlasten zijn zodoende voor ieder huishouden aanzienlijk hoger geworden, gemiddeld ongeveer 500%. Waarschijnlijk volgt binnenkort een laatste huurronde.

De combinatie van deze twee ontwikkelingen heeft grote gevolgen. Weliswaar zullen veel huishoudens de hogere woonlasten met het hogere inkomen kunnen opvangen, maar voor de werkloze, de bejaarde of de laagbetaalde arbeider die toevallig in een grote en nu dus dure woning woont, wordt het aandeel van de woonlasten in het inkomen plotseling erg groot. Talloze huishoudens zullen 'scheef' wonen, en de voorheen vrij egalitaire samenleving zal polariseren. Het lijkt voor de hand te liggen dat de huishoudens omzien naar een passende woning en dat zodoende een nieuwe sociaal-ruimtelijke structuur zal ontstaan (lage-inkomensgroepen in goedkopere buurten etc.), maar gezien het gebrek aan nieuwbouwwoningen zijn de doorstroombmogelijkheden zeer beperkt.

POLARISATIE

Om deze verwachtingen te toetsen is een onderzoek gehouden in een klein woongebied aan de noord-westrand van de city. Het gebied telt maar liefst drie theaters, ligt vlak bij een knooppunt van openbaar vervoer en heeft een nu nog gemengde bevolking. Een kwart van van de geënquêteerde buurtbewoners had op dat moment (juni '92) een relatief lage woonlastenquote, en verwachtte dat de quote gelijk zou blijven of zelfs lager zou worden. Een ander kwart had toen al een vrij hoge quote en zag hier geen verbetering in komen. Deze laatste groep woonde in gemiddeld grotere woningen en had een lager gemiddeld huishoudensinkomen.

Door de centrale ligging zullen de woningen in Spandauer Vorstadt in de toekomst vermoedelijk extra duur worden. Een groot deel van de huidige bewoners zal dan noodgedwongen plaats moeten maken voor meer koopkrachtige huishoudens, waarvan een deel wellicht uit het westen zal komen. Daar is op zich niets tegen; de vraag is alleen waar de minder koopkrachtige Oostberlijners kunnen wonen.

Ronald Klip, redactie AGORA.