

## Γεωγραφίες

Αρ. 22 (2013)

Γεωγραφίες, Τεύχος 22, 2013



### ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ «ΘΕΣΜΙΚΗ» GENTRIFICATION ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ ΜΕΤΑ ΤΗ ΓΕΡΜΑΝΙΚΗ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ

*Άρης Καλαντίδης*

# ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ «ΘΕΣΜΙΚΗ» GENTRIFICATION ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ ΜΕΤΑ ΤΗ ΓΕΡΜΑΝΙΚΗ ΕΠΑΝΕΝΩΣΗ

Άρης Καλαντίδης<sup>1</sup>

## Περίληψη

Το άρθρο αυτό διερευνά το ρόλο των κρατικών θεσμών στην κοινωνική μεταβολή της περιοχής Prenzlauer Berg στο Βερολίνο, στην πρώτη δεκαετία μετά τη γερμανική επανένωση το 1990. Το παρόν άρθρο έχει στόχο να παρέμβει στη συζήτηση περί gentrification δείχνοντας το ρόλο του κράτους στη διαμόρφωση της αγοράς κατοικίας στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης. Στο πρώτο μέρος του άρθρου εισάγεται η περιοχή μελέτης για να δείχτεί περιληπτικά με ποιους τρόπους η ιστορία της μέχρι τη γερμανική επανένωση είχε επιπτώσεις στην περαιτέρω εξέλιξή της. Το δεύτερο μέρος του άρθρου μελετά το θεσμικό πλαίσιο αυτής της εξέλιξης κυρίως μέσα από τρία θέματα: α) την επιστροφή ακίνητης περιουσίας σε πρώην ιδιοκτήτες, β) τις ιδιαιτερότητες της νομοθεσίας για τις περιοχές ανάπλασης, και γ) το ρόλο (κρατικών) οργανισμών στο δρόμο που ακολούθησε τελικά αυτή. Τέλος, στο τρίτο μέρος του άρθρου παρουσιάζονται και σχολιάζονται διάφορες ερμηνείες για την κοινωνική αλλαγή που συνέβη στο Prenzlauer Berg μετά τη γερμανική επανένωση.

Λέξεις κλειδιά: Βερολίνο, Prenzlauer Berg, gentrification, αγορά κατοικίας, ιδιωτικοποιήσεις

## Urban renewal and “institutional” gentrification in Berlin after German reunification

Ares Kalandides

### Abstract

This article examines the role of state institutions in the social changes that took place in the Prenzlauer Berg area in Berlin in the 1990s. This article aims at contributing to the discussion on gentrification in showing the role of the state in the formation of the housing market in the particular case study. In the first part of the article the study area is introduced in a historical perspective. The second part of the article examines the institutional frame of this development, in particular around three topics: a) restitution of property to former owners, b) the particularities of the legislation governing urban renewal areas, and c) the role of (state) organizations in the path that development finally took. Finally, in the third part of the article, different interpretations on the social change in Prenzlauer Berg after German unification are presented and commented upon.

Key words: Berlin; Prenzlauer Berg; gentrification; housing market; privatization

### Εισαγωγή

Στο άρθρο αυτό διερευνώ το ρόλο των κρατικών θεσμών στη gentrification της περιοχής Prenzlauer Berg στο Βερολίνο, στην πρώτη δεκαετία μετά τη Γερμανική επανένωση το 1990. Η συζήτηση γύρω από το gentrification είναι συχνά (αλλά σε καμία περίπτωση αποκλειστικά) επικεντρωμένη γύρω από δυνάμεις της αγοράς και φωτίζει είτε την πλευρά της ζήτησης είτε αυτή της προσφοράς (Beauregard 1986, Smith 1996, Redfern 2003, Atkinson και Bridge 2005, Clark

<sup>1</sup> Georg Simmel Centre for Metropolitan Studies, Humboldt University, Berlin, ares.kalandides@nyu.edu.

2005, Καλαντίδης 2007). Η συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, το Prenzlauer Berg, έχει αποτελέσει αντικείμενο μεγάλης συζήτησης και για το πώς ακριβώς διαδραματίζεται μια διαδικασία ανάπλασης και απομάκρυνσης χαμηλότερων στρωμάτων (Häußermann και Karpphan 2000, Bernt και Holm 2002, Bernt 2003, Holm 2006, Marquardt 2006), αλλά και πολύ ευρύτερα για το αν πρόκειται για πραγματική gentrification ή όχι (βλ. Bernt και Holm 2002 για μια συνοπτική παρουσίαση της αντιπαράθεσης). Το παρόν άρθρο έχει στόχο να παρέμβει στη συζήτηση δείχνοντας το ρόλο του κράτους στη διαμόρφωση της αγοράς κατοικίας στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης. Βασίζεται πάνω σε έρευνα στο πλαίσιο διδακτορικής διατριβής (Καλαντίδης 2012) που εκπόνησα με ένα συνδυασμό μεθόδων: αποδελτίωση βιβλιογραφίας, συλλογή και ανάλυση δημοσιεύσεων σε τέσσερις εφημερίδες από το 1990-2011 και, τέλος, 48 συνεντεύξεις με γυναίκες και άντρες που εμπλέκονται με το Prenzlauer Berg. Μια ιδιαίτερη περίπτωση ανάλυσης κειμένου στη βιβλιογραφία αποτέλεσαν οι συνεντεύξεις από δεύτερο χέρι. Με αυτό εννοώ συνεντεύξεις που έχουν καταγραφεί από άλλους και είναι δημοσιευμένες σε βιβλία. Οι τελευταίες είναι σημειωμένες με υποσημειώσεις κι όχι με ημερομηνία μέσα στο κείμενο. Στο πρώτο μέρος του άρθρου εισάγεται η περιοχή μελέτης για να δειχτεί περιληπτικά με ποιους τρόπους η ιστορία της μέχρι τη γερμανική επανένωση είχε επιπτώσεις στην περαιτέρω εξέλιξή της. Το δεύτερο μέρος του άρθρου μελετά το θεσμικό πλαίσιο αυτής της εξέλιξης κυρίως μέσα από τρία θέματα: α) την επιστροφή ακίνητης περιουσίας σε πρώην ιδιοκτήτες μετά την επανένωση, β) τις ιδιαιτερότητες της νομοθεσίας για τις περιοχές ανάπλασης και γ) το ρόλο (κρατικών) οργανισμών στον δρόμο που ακολούθησε τελικά αυτή. Τέλος στο τρίτο μέρος του άρθρου επιχειρώ να συλλέξω κάποιες σκέψεις που βγαίνουν από τα προηγούμενα.

### *Το Prenzlauer Berg στο Βερολίνο*

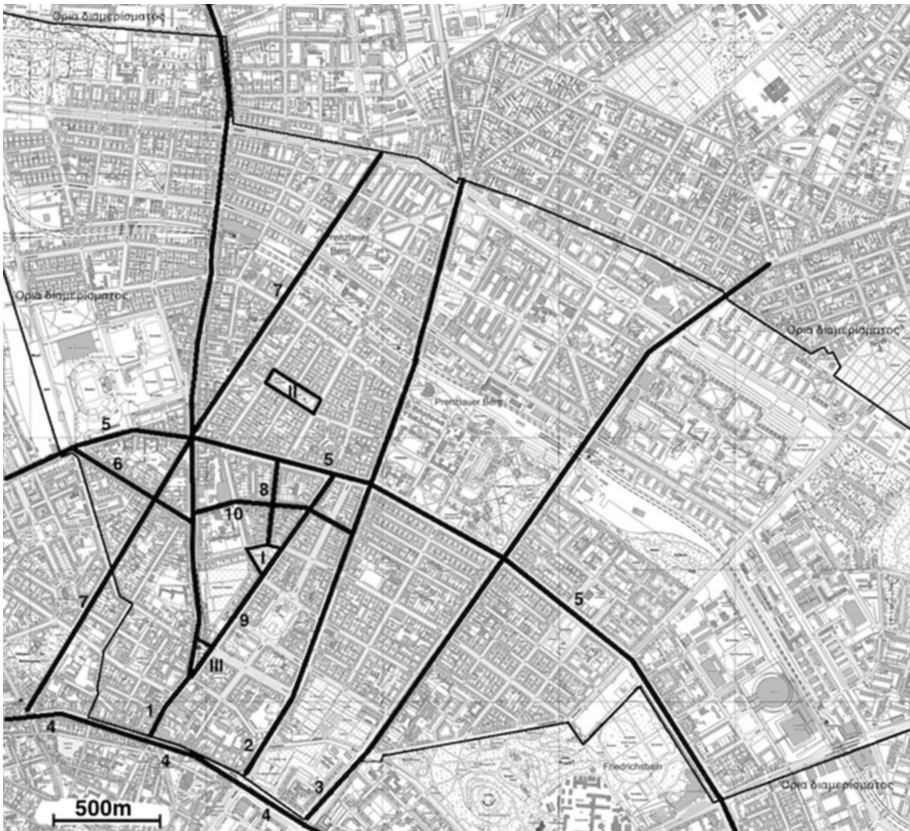
Το Prenzlauer Berg είναι μια συνοικία<sup>2</sup> μέσα στο δήμο του Pankow (πρώην ανατολικό Βερολίνο) που άλλαξε ταχύτατα μετά την πτώση του Τείχους το 1989. Περιοχή ανάπλασης μέσα στη δεκαετία του 1990, έχει μελετηθεί από πολλούς ως παράδειγμα για το πέρασμα από ένα πολιτικό σύστημα στο άλλο, για τη σημασία της ιδιοκτησίας και της γαιοπροσόδου (Reimann 2000), για τη χωροκοινωνική πόλωση (Häußermann κ.ά. 2002) ή για την

*gentrification* (Bernt 2003, Holm 2006). Οι εφημερίδες και οι τουριστικοί οδηγοί από την άλλη, μέσα από μια συγκεκριμένη ρητορική, μοιάζει να έχουν κατασκευάσει μια υπεραπλουστευμένη εικόνα μιας περιοχής μορφωμένων και trendy μεσοαστών με παιδιά, περιθωριοποιώντας έτσι όλες τις άλλες αποκλίνουσες βιογραφίες. Φαίνεται να υπάρχει ένας κατασκευασμένος μύθος για το τι είναι και τι ήταν το Prenzlauer Berg, ένας μύθος που παρουσιάζεται ως νομοτελειακή εξέλιξη από τη μια ομοιογενή δομή στην επόμενη: η εργατική συνοικία του ύστερου 19ου και πρώιμου 20ού αιώνα, μια περιοχή διανοούμενων αντιφρονούντων στην πρώην Λαϊκή Δημοκρατία της Γερμανίας (ΛΔΓ), γειτονιά παράδειγμα και θύμα μια διαδικασίας gentrification μετά το 1990.

Τις απαρχές της δόμησης του Prenzlauer Berg πρέπει να τις αναζητήσει κανείς στον 19ο αιώνα. Από τη δεκαετία του 1830 και ως συνέπεια της Πρωσικής αγροτικής μεταρρύθμισης (ουσιαστικά με το τέλος της φεουδαρχίας), αρχίζει μια συνεχώς εντεινόμενη εσωτερική μετανάστευση, κυρίως από ακτήμονες αγρότες, πολλοί από τους οποίους φτάνουν στην πρωτεύουσα (το Βερολίνο) αναζητώντας δουλειά στη βιομηχανία που αρχίζει να αναπτύσσεται έξω από την πόλη (Haeder και Wüst 1994: 63).

Το πολεοδομικό σχέδιο που έμελε να καθορίσει περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο τη μορφή του Prenzlauer Berg (κι αυτή του Βερολίνου έξω από τα τείχη γενικότερα) είναι το λεγόμενο σχέδιο Hobrecht του 1862. Οι αρχές, αντιδρώντας στη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού (τη δεκαετία του 1840 αυξάνει κατά 30% φτάνοντας τους 430.000 στα εσωτερικά των τειχών), αναθέτουν στον τοπογράφο Hobrecht να σχεδιάσει την επέκταση της πόλης, ένα κομμάτι της οποίας είναι το σημερινό Prenzlauer Berg (Haeder και Wüst 1994: 71ff).

Στα χρόνια της οικονομικής ευφορίας που ακολουθούν τον γαλλογερμανικό πόλεμο (1869-1871) και ενθαρρυμένες από τον νέο νόμο για τις ανώνυμες εταιρείες του 1869, παίζουν σημαντικό ρόλο για τη μελλοντική διαμόρφωση του Prenzlauer Berg δυο κτηματικές εταιρείες, η Deutsch-Holländische Actienbauverein και η Bauverein Königstadt. Τη δεκαετία του 1870 και οι δυο εταιρείες αγοράζουν την περιουσία των τοπικών γαιοκτημόνων. Με μία σειρά από ανταλλαγές και αγοραπωλησίες μεταξύ τους μοιράζουν στα δύο όλη την περιοχή που ορίζεται από τα τείχη της πόλης (σημερινή Torstrasse) στα νότια, μέχρι τον πρώην αγροτικό δρόμο επικοινωνίας, τη σημερινή Danziger Strasse στα βόρεια, προς τα δυτικά από την Schönhauser, και την Prenzlauer



Σημαντικοί δρόμοι (με αραβικούς αριθμούς) και πλατείες (με λατινικούς) του Prenzlauer Berg. Οι τρεις πλατείες: I) Kollwitzplatz, III) Helmholtzplatz, και III) Senefelderplatz. Οι τρεις άξονες από τα πρώην τείχη της πόλης: 1) Schönhauser Allee, 2) Prenzlauer Allee και 3) Greifswalder Strasse. Οι δυο σχεδόν ομόκεντροι δρόμοι: 4) Torstrasse και 5) Danziger Strasse. Η ορθή γωνία των: 6) Oderbergerstrasse και 7) του σημαντικού άξονα Kastanienallee (Pappelallee μετά τη διαστράυρωση με την Danziger Strasse). Οι δρόμοι γύρω από την Kollwitzplatz: 8) Husemannstrasse, 9) Kollwitzstraße και 10) Sredzkistrasse.

Allee στα ανατολικά. Ενώ η Actien-Bauverein Königstadt στο νότιο κομμάτι κοντά στα τείχη της πόλης είναι κυρίως μια κτηματική εταιρεία που αγοράζει γη, τη χωρίζει σε οικοπέδα, ετοιμάζει την τεχνική υποδομή, παίρνει τις απαραίτητες άδειες και ξαναπουλάει, η Deutsch-Holländischer Actien-Bauverein παίζει διπλό ρόλο, ως κτηματική και ως κατασκευαστική εταιρεία.

Αποτέλεσμα αυτής της κατασκευαστικής έξαρσης και της πληθυσμιακής έκρηξης του Βερολίνου (από 800.000 το 1871 σε 1.800.000 το 1900) είναι το Prenzlauer Berg να εξελιχθεί στο τέλος του 19ου αιώνα σε μία από πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές της πόλης. Το παρακάτω κείμενο (του ίδιου του Hobrecht) περιγράφει πολύ παραστατικά (αν και εξιδανικευμένα) τις συνθήκες κατοικίας στα τέλη του αιώνα σε περιοχές όπως το Prenzlauer Berg, όπου επικρατεί η πενταόροφη πολυκατοικία, γνωστή ως «Mietskasernen»:

«Σε μια πολυκατοικία [Mietskaserne], βρίσκεται στον 1ο όροφο ένα διαμέρισμα με ενοίκιο 500 τάλαρα, στο ισόγειο και στον 2ο όροφο από δύο διαμερίσματα για 200 τάλαρα, στον 3ο δύο διαμερίσματα για 150 τάλαρα, στον 4ο τρία διαμερίσματα για 500 τάλαρα, στο υπόγειο, στη σοφίτα ή στις πίσω πτέρυγες πολλά διαμερίσματα για 50 τάλαρα. [...] Στην πολυκατοικία μας πηγαίνουν τα παιδιά από το υπόγειο στο δημόσιο ενώ από τον ίδιο διάδρομο περνούν τα παιδιά των διευθυντών και επιχειρηματιών για να πάνε στο ιδιωτικό γυμνάσιο. Ο μικρός τσαγκάρης από τη σοφίτα, η άρρωστη κυρία στην πίσω πτέρυγα, η κόρη της που κερδίζει το ψωμί της ως μοδίστρα και παραδουλεύτρα, είναι γνωστά πρόσωπα για τους πλούσιους του 1ου ορόφου. Άλλες φορές, μπορεί να είναι ένα πιάτο σούπα για να δυναμώσει τον άρρωστο, άλλοτε ένα ρούχο, ίσως ένα μάθημα δωρεάν – όλα αυτά αποτέλεσμα των ήπιων σχέσεων ανάμεσα σε ομοίους, όσο διαφορετική και να είναι η κοινωνική τους τάξη, μια βοήθεια που έχει και εξευγενιστικές επιπτώσεις σε αυτόν που δίνει. Κι ανάμεσα σε αυτά τα δυο άκρα, κινούνται οι φτωχοί από τον 3ο και 4ο όροφο, κοινωνικές τάξεις μεγάλης σημασίας για τον πολιτισμό μας, ο δημόσιος υπάλληλος, ο καλλιτέχνης, ο μορφωμένος, ο δάσκαλος κ.λπ.

Σε αυτές τις τάξεις βρίσκεται κυρίως η πνευματική σημασία του λαού μας». (Ο James Hobrecht στο δοκίμιο του περί «Δημόσιας Υγείας» το 1868. Αναφέρεται στο Hegemann 1988/1930: 232-233).

Πρέπει εδώ να τονιστεί πως, αν και τη δεκαετία 1920 και στη συνέχεια τη δεκαετία του 1980 χτίζονται σημαντικά συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας, εδώ δεν γίνεται κανένας λόγος γι' αυτά γιατί δεν αποτέλεσαν κομμάτι των διαδικασιών που περιγράφονται στο άρθρο.

*Η γέννηση ενός μύθου: το Prenzlauer Berg στο Ανατολικό Βερολίνο*

«Το όνομα 'Prenzlauer Berg' έχει παραμείνει στους λογοτεχνικούς κύκλους ως διεύθυνση κατοικίας νέων κι

ανεξήμερωτων ποιητών στο Ανατολικό Βερολίνο, ξεχασμένων από την εξουσία την τελευταία δεκαετία της ΛΔΓ. Το “Prenzlauer Berg” ήταν σε όλη τη χώρα το σύμβολο ανυποταξίας και αντίστασης κατά της αρχής. Όσοι ήθελαν να ξεφύγουν από τις μικρές πόλεις της επαρχίας ερχόντουσαν σε αυτήν την πολυτραγουδισμένη ζούγκλα στη σκιά του Τείχους» (Εφημερίδα *Die Zeit*, Dieckmann 1994).

Από τη δεκαετία του 1970 πολλοί κάτοικοι στο Ανατολικό Βερολίνο εγκαταλείπουν την περιοχή και τα παλιά διαμερίσματα, από τα οποία συνήθως λείπουν και οι τουαλέτες και η κεντρική θέρμανση, για να πάνε να κατοικήσουν στις καινούργιες πόλεις που έχουν χτιστεί στην περιφέρεια ή στα καινούργια προκατασκευασμένα κτίρια στην καρδιά της πόλης. Το 20% όλων των διαμερισμάτων στις παλιές πολυκατοικίες ήταν σε τόσο κακή κατάσταση που θεωρούνταν μη κατοικήσιμα, και δεν αφορούσαν την κεντρική διαχείριση. Όσοι ήθελαν να μείνουν εκεί ουσιαστικά μπορούσαν να το κάνουν ανεξέλεγκτα (Häußermann κ.ά. 2002: 53). Η μόνιμη αντιπαράθεση είναι με τις καινούργιες πόλεις προκατασκευασμένων στην περιφέρεια (Marzahn και Hellersdorf) από τις οποίες επρόκειτο να μεταφερθεί ο πληθυσμός του κέντρου.<sup>3</sup> Η πολιτική στέγασης στην ανατολική Γερμανία είναι οργανωμένη κεντρικά, αλλά οι αντιδράσεις όσων προτίμησαν να μείνουν στα παλιά διαμερίσματα στο κέντρο της πόλης είναι χαρακτηριστικές: «Σε τέτοιες συνουκίες από μπετόν όπως στο Marzahn ή το Hohenschönhausen δε θα νιώθω ποτέ άνετα. Ξέρω πως πολλοί είναι ευτυχείς να μετακομίσουν σε ένα νεόκτιστο διαμέρισμα, αλλά οι απόψεις διαφέρουν» ή «δε θα ήθελα να πάω πουθενά αλλού. Εδώ είναι οι φίλοι μου και ό,τι μου είναι οικείο» (και τα δύο από έκθεσεις μαθητών 15 χρονών για το Prenzlauer Berg, αναφέρονται στο Dahn 1987: 124) ή «μετά από 15 χρόνια στη λίστα αναμονής μπορούμε επιτέλους να πάρουμε ένα καινούργιο διαμέρισμα στην Greifswalder Strasse. Θα μπορούσαμε να μετακομίσουμε από χρόνια στο Marzahn, ο αδερφός μου είναι εκεί πολύ ευχαριστημένος, αλλά ανήκω στο Prenzlauer Berg» (H.N. 45, αναφέρεται στο Dahn 1987: 133).

«Λόγω της κακής κατάστασης των παλιών πολυκατοικιών στη ΛΔΓ αυτές οι περιοχές δεν ήταν δημοφιλείς. Αντίθετα, για τους περισσότερους θεωρούνταν μεγάλο προνόμιο να έχουν τη δυνατότητα να μετακομίσουν σε ένα νέο διαμέρισμα στις προκατασκευασμένες πολυκατοικίες της περιφέρειας. Κυρίως σε νέες οικογένειες με παιδιά δινόταν αυτή η ευκαιρία. Καθώς όμως μέχρι

το τέλος της ΛΔΓ η ζήτηση ήταν μεγαλύτερη από την προσφορά, πολλοί που θα προτιμούσαν να είχαν μετακομίσει ήταν αναγκασμένοι να παραμείνουν στα παλιά διαμερίσματα. Αλλά μη οικειοθελείς κάτοικοι υπήρχαν και για άλλους λόγους: όσοι π.χ. είχαν κάνει αίτηση για να εγκαταλείψουν τη χώρα αποκλείονταν αυτόματα από τη διαδικασία για παροχή στέγης. Το ίδιο ίσχυε για τους ηλικιωμένους ή για τους λεγόμενους «αντικοινωνικούς», όπως τους άεργους, αλκοολικούς κ.λπ.» (Häußermann κ.ά. 2002: 52-53).

Με αυτό τον τρόπο, το Prenzlauer Berg προσελκύει νέους ανθρώπους απ’όλη τη ΛΔΓ και γίνεται τόπος συνάντησης για όσους αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους ζωής (Grubitzsch 1995: 174).

Πολλοί καλλιτέχνες κατοικούν γύρω από την Kollwitzplatz, την πλατεία με το όνομα της γνωστής γλύπτριας Käthe Kollwitz (1867-1945) που κατοικούσε εκεί, «σα να θέλουν να κρατήσουν ζωντανή μια παράδοση» (Dahn 1987: 77). «300 ζωγράφοι και γραφίστες και 35 συγγραφείς είναι εγγεγραμμένοι στο Prenzlauer Berg», κατά την Daniela Dahn, «αλλά αυτό δεν είναι περισσότερο απ’ότι σε άλλες περιοχές. ... Απλώς εδώ τους βλέπεις, δίνουν ζωή στους δρόμους και τα καφέ. ... Ίσως ο κοινός παρονομαστής όλων είναι η άρνηση σε οτιδήποτε επίσημο» (Dahn 1987: 226). Από τη δημοσιογράφο/λογότοξη Dahn, αλλά και πολλούς άλλους κατασκευάζεται (ή αναπαράγεται) μια εικόνα για το τι ήταν το Prenzlauer Berg στην Ανατολική Γερμανία: ένας τόπος αντικαθεστωτικών διανοούμενων και καλλιτεχνών, ένα άντρο αντίστασης στο κατεστημένο, μια εναλλακτική περιοχή στην ομοιομορφία του υπαρκτού σοσιαλισμού. Το Prenzlauer Berg παρουσιάζεται ως το καταφύγιο της διαφορετικότητας σε μια ομοιόμορφη καθημερινότητα. «Ήταν φιγούρες που έδιναν χρώμα στην πολύχρωμη ζωή του Prenzlauer Berg. Και είχαν πάνω τους κάτι το ανατρεπτικό, γιατί η εικόνα του ανθρώπου στην ΛΔΓ ήταν κατασκευασμένη από το κόμμα. Αυτός ο σοσιαλιστικός άνθρωπος, ευθύς, πειθαρχημένος, στρατευμένος, καθαρός και τακτικός στην προσωπική του ζωή, αυτός ο φριχτός μικροαστός καλοθελητής του κράτους – ακόμη κι ο αλκοολικός φάνταζε μπροστά του ανατρεπτικός».<sup>4</sup>

Η πτώση του Τείχους αποσταθεροποιεί όλα όσα γνώριζαν οι κάτοικοι του Prenzlauer Berg.<sup>5</sup> Μέχρι τότε περιμέναν τη στιγμή που θα μπορούσαν να βγούνε και να πάνε αλλού. Ξαφνικά αυτό το «αλλού» ήρθε στο σπίτι τους και δεν ξέρουν τι να το κάνουν. Οι αναπλάσεις που ακολουθούν την επανένωση είναι δίκιο μαχαίρι: τα κτί-

ρια δεν μπορούσαν να μείνουν στην κατάσταση που ήταν, αλλά με τις καινούργιες προσόψεις είναι σαν να βάζει κανείς «καπάκι στο φέρετρο της δικής μας ιστορίας».<sup>6</sup>

Και μέσα σε όλα αυτά το συναίσθημα της απώλειας: «Στο Kollwitzplatz δεν γνωρίζω πλέον τίποτα»,<sup>7</sup> «καμιά φορά έχω διάθεση για ένα Currywurst από τον Konnopke αλλά το τρώω αλλού. Αλλιώς θα καταστρέψω όλες μου τις ψευδαισθήσεις».<sup>8</sup> «Όταν έχει αλλάξει όλος ο πληθυσμός, όταν δηλαδή φύγουν οι λεγόμενοι ιθαγενείς γιατί δεν μπορούν να πληρώσουν το ενοίκιο κι εδώ είναι περισσότερο από πενήντα τοις εκατό από τη Δυτική Γερμανία, τότε θα αλλάξουν όλα έτσι κι αλλιώς. Ποιος ξέρει για πόσο θα είμαστε ακόμη εδώ».<sup>9</sup> Όσο για το Prenzlauer Berg, «φαντάζει σχεδόν ανιστορικό παρά τα κτίριά του που είναι σχεδόν 100 χρόνων» (Felsmann και Gröschner 1999: 14). Περιστασιακά κάτι σώζεται, όπως ο συνεταιρισμός που αγόρασε την πολυκατοικία στην Kollwitzstrasse: «σώσαμε ένα δικό μας νησί. Κατά τ'άλλα σε λίγο για μένα δε θα υπάρχει τίποτα που να με κρατάει στο Prenzlauer Berg».<sup>10</sup> Η αίσθηση απώλειας, ο φόβος της απειλής οδηγεί κάποιους να μη βγαίνουν σχεδόν από το σπίτι τους.<sup>11</sup>

### *Αναπλάσεις και gentrification μετά το 1990*

«Οι περισσότεροι ένοικοι έφευγαν οικειθελώς, αν και τα λεφτά που τους δίνανε ήταν καλοδεχούμενα. Γιατί να μείνουν σε διαμερίσματα που τα θέρμαιναν με σόμπες, και που η μόνωση ήταν τόσο κακή που βάζανε κουρέλια μπροστά στα παράθυρα να μην μπάζουν; Το αργότερο με το που άρχισε ο θόρυβος της ανακαίνισης γύρω τους 15 ώρες τη μέρα, έφευγαν. Είναι πολύ πιο εύκολο να πουλήσεις άδικο διαμέρισμα, παρά διαμέρισμα με ενοίκους, αν και το είχαμε κι αυτό. Οι τιμές εδώ είναι περίπου 500 Ευρώ το τετραγωνικό ψηλότερες από την υπόλοιπη πόλη για τις ίδιες προδιαγραφές. Είναι το Prenzlauer Berg bonus. Σε όλη τη χώρα διαβάζουν εφημερίδες και ακούν τις φήμες γι' αυτήν τη μυθική γειτονιά και είναι πρόθυμοι να πληρώσουν το καπέλο για να γίνουν κομμάτι του μύθου» (B. 52 χρονών).

Ο Β. είναι μέτοχος σε μια μεγάλη κτηματοκατασκευαστική εταιρεία με έδρα το Αμβούργο, που εδώ και πολλά χρόνια κάνει δουλειές με πολυκατοικίες στο Prenzlauer Berg, αγοράζει, ανακαινίζει, πουλάει, νοικιάζει, χτίζει και διαχειρίζεται. Αν και ο Β. δεν δίνει τον

ακριβή αριθμό, αφήνει να εννοηθεί πως πρόκειται για περίπου 30 πολυκατοικίες. Η αρχή με την οποία δούλεψαν ήταν απλή: Λίγο μετά την πτώση του Τείχους αγόρασαν τις πρώτες πολυκατοικίες στην Kollwitzstrasse από τους ιδιοκτήτες τους, στους οποίους μόλις είχαν επιστραφεί μετά την αλλαγή καθεστώτος. Άλλες τις πούλησαν ξανά μισό χρόνο αργότερα με σημαντικό κέρδος χωρίς να κάνουν τίποτα –κερδίζοντας μόνο από την άνοδο των τιμών στην πόλη συνολικά και στην περιοχή ειδικά– άλλες τις ανακαίνισαν με ιδιωτικό κεφάλαιο και τις πούλησαν διαμέρισμα-διαμέρισμα. Σε κάθε περίπτωση κρατούν τη διαχείριση της πολυκατοικίας με ένα συμβόλαιο 5 χρόνων μετά την πώληση. «Αποφύγαμε να χρησιμοποιήσουμε οποιοδήποτε μοντέλο κρατικής επιχορήγησης. Από τη στιγμή που μπαίνεις σ' αυτό το παιχνίδι αρχίζουν οι υποχρεώσεις. Το κράτος σου βάζει περιορισμούς στις τιμές και, το χειρότερο, σε υποχρεώνει να του διαθέσεις έναν αριθμό διαμερισμάτων με χαμηλά ενοίκια για να βάζει μέσα δικούς του ένοικους – όσους δεν μπορούν να πληρώσουν. Αυτό έλειπε να μην μπορούμε να αποφασίσουμε σε ποιον θα νοικιάσουμε. Αρκεί να έχεις ένα τέτοιο διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία και μετά δεν πιάνεις πια τιμές που να αξίζουν» (Β.). Πολύ μεγάλο κέρδος απέφερε η μετατροπή των παλιών σοφιστών σε ρετιρέ. Καθώς τα περισσότερα διαμερίσματα είναι σχετικά μικρά σε μέγεθος, αλλά υπάρχουν πολλά νοικοκυριά που θέλουν και μπορούν να πληρώσουν μεγαλύτερους χώρους, δόθηκαν άδειες για την προσθήκη ορόφου, η οποία όμως δεν ξεπερνά το κέλυφος του παλιού κτιρίου. «Αυτά είναι συνήθως τα διαμερίσματα με τις βεράντες. Σε κάθε πολυκατοικία που ανακαινίσαμε, πουλήσαμε το ρετιρέ χρυσό». Τα περισσότερα διαμερίσματα στις πολυκατοικίες που αγόρασαν ήταν κατοικημένα. Με τους παλιούς ένοικους έβαλαν σε εφαρμογή διαφορετικές τακτικές: σε άλλους πρόσφεραν ένα χρηματικό ποσό για να πάνε αλλού, σε άλλους έκαναν απλές ανακαινίσεις ανεβάζοντας το ενοίκιο όσο επέτρεπε ο νόμος. Με το δήμο σπάνια έχει προβλήματα. Ο υπάλληλοι είχαν τόσο φόρτο εργασίας που ήταν ευτυχείς να έχουν μπροστά τους κάποιον που ήξερε τι κάνει και δε χρειαζόταν συμβουλές. «Τώρα για πρώτη φορά χτίζουμε εδώ και σε κενό οικόπεδο. Είναι εντελώς άλλο επάγγελμα αυτό, αλλά η εταιρεία το κάνει από χρόνια σε άλλες πόλεις».

### *Το ιδιοκτησιακό καθεστώς μετά την πτώση του Τείχους*

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην πρώην ΛΔΓ παρέμεινε πολλά χρόνια μετά τη γερμανική επανένωση ένα αρκετά πολυσύνθετο ζήτημα, του οποίου το ξεκαθάρισμα κράτησε πολλά χρόνια και για το οποίο χρειάστηκαν πολύπλοκες δικαστικές διαδικασίες (Reimann 2000). Σε σχέση με την πολεοδομία, αυτό αποδείχθηκε να έχει ιδιαίτερα δυσάρεστες επιπτώσεις, αν και το μέγεθος του προβλήματος διέφερε σημαντικά από τόπο σε τόπο. Κάποιες επικεντρωμένες τοπικές έρευνες δείχνουν τις επιπτώσεις που είχαν οι αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς στη μετέπειτα εξέλιξη των περιοχών. Εδώ όμως είναι αναγκαία μια ευρύτερη εισαγωγή για το πώς διευθετήθηκε το ζήτημα της ιδιοκτησίας μετά την επανένωση:

Η ιδιωτικοποίηση της κρατικής ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης και της ακίνητης, ήταν από τις σημαντικότερες διαστάσεις στην διαδικασία της γερμανικής επανένωσης (Reimann 2000: 19). Ο «Νόμος για τη διευθέτηση ανοικτών περιουσιακών ζητημάτων» (στο εξής VermG) περνάει από τη μεταβατική κυβέρνηση της ΛΔΓ στις 28 Σεπτεμβρίου του 1990 λίγες μέρες πριν από την επίσημη επανένωση στις 3 Οκτωβρίου και γίνεται παράρτημα του *Συμβολαίου της Επανένωσης* ανάμεσα στις δύο Γερμανίες. Αυτή η λεπτομέρεια έχει σημασία για να φανεί πόσο σημαντική θέση πήρε η υπόθεση της ιδιοκτησίας κατά τη διαδικασία αυτή. Αυτό που ορίζει ο νόμος VermG είναι η διαδικασία με την οποία επιστρέφεται περιουσία σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων στο έδαφος της πρώην ΛΔΓ από το 1933 μέχρι το 1989. Κύρια αρχή αυτού του νόμου ήταν ότι η επιστροφή ακίνητης περιουσίας προηγείται της αποζημίωσης, με άλλα λόγια πως η ιδιοκτησία καταρχήν επιστρέφεται στους πρώην ιδιοκτήτες, ενώ η αποζημίωση αποτελεί μόνο εξαίρεση. Η ίδια νομοθεσία καλύπτει και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της εποχής 1933-1945, της εποχής δηλαδή του Ναζισμού. Αυτή ήταν η νομική διάταξη, αποτέλεσμα πολύ σκληρών διαπραγματεύσεων από τις δυο μεριές, βάσει της οποίας πρώην ιδιοκτήτες μπορούσαν να ζητήσουν πίσω την περιουσία τους (Kinkel 1991, Schäuble 1991). Ενώ η Δυτικογερμανική πλευρά (με ηγέτη των διαπραγματεύσεων τον Wolfgang Schäuble) απαιτεί άμεση επέκταση της ισχύος του Δυτικογερμανικού νόμου στην Ανατολική Γερμανία, η Ανατολική πλευρά προσπαθεί –μάταια όπως θα φανεί τελικά– να

προστατέψει ένα μέρος τουλάχιστον από τη λαϊκή ιδιοκτησία.<sup>12</sup>

Σε γενικές γραμμές ο νόμος αυτός ορίζει το εξής: Πρώην ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στο έδαφος της Ανατολικής Γερμανίας έχουν το δικαίωμα να υποβάλουν αίτηση μέχρι το τέλος του 1992 για να τους επιστραφεί η παλιά τους απαλλοτριωμένη περιουσία. Όμως για να παρθεί η κατάλληλη απόφαση έπρεπε να ξεκαθαριστούν κάποιοι παράγοντες όπως το είδος της ιδιοκτησίας, η περίοδος και ο τρόπος με τον οποίο αδικήθηκε ο ιδιοκτήτης (με ή χωρίς αποζημίωση, αιτία της απαλλοτρίωσης κ.λπ.). Χρονικά η επιστροφή ακίνητης περιουσίας αφορά δυο περιόδους: Η πρώτη είναι η περίοδος 1933-1945 και αφορά απαλλοτριώσεις κατά τη διάρκεια του Ναζισμού – κυρίως εβραϊκής ιδιοκτησίας. Η δεύτερη είναι η περίοδος της ΛΔΓ 1949-1989. Οι απαλλοτριώσεις στην περίοδο 1945-1949, κατά τη διάρκεια της Σοβιετικής κατοχής που αφορούν κυρίως μεγαλοκτηματίες ή συνεργάτες των ναζί, εξαιρούνται από τη νομοθεσία, δηλαδή δεν επιστρέφονται. Στην πράξη, ο νόμος ήταν πολύ πιο πολύπλοκος από αυτό, με πολλές επί μέρους διατάξεις, εξαιρέσεις και αλλαγές, πράγμα που οδήγησε σε μακρόχρονες δικαστικές διαδικασίες για το ξεκαθάρισμα πολλών υποθέσεων.

Μέχρι το τέλος της προθεσμίας στις 31 Δεκεμβρίου του 1992 είχαν κατατεθεί περίπου 2 εκατομύρια αιτήσεις για επιστροφή, κάτι που αντιπροσωπεύει 15% όλων των ακινήτων στην πρώην ΛΔΓ (Scholz 1993). Στο Βερολίνο σχεδόν για τα 3/4 όλων των οικοπέδων υπάρχουν αιτήσεις επιστροφής (Reimann 1997: 39). Στο 1/4 αυτών των υποθέσεων στην επικράτεια της πρώην ΛΔΓ αποφασίζεται μέχρι το 1998 θετικά υπέρ των αιτούντων, ενώ στο Βερολίνο το ποσοστό είναι μεγαλύτερο, και ανέρχεται στο 1/3 (Reimann 2000: 38).

Λίγους μήνες μετά τον πρώτο νόμο έγινε σαφές πως οι νέοι κανονισμοί θα προκαλούσαν δυσκολίες για νέα ανάπτυξη καθώς, με ανοιχτό το θέμα της ιδιοκτησίας, κανείς δυνητικός επενδυτής δεν θα έμπαινε στη ριψοκίνδυνη διαδικασία της επένδυσης. Έτσι, τον Ιούλιο του 1992 περνάει ο «νόμος προτεραιότητας στις επενδύσεις» (στο εξής InVorG) που προβλέπει, σε περίπτωση ύπαρξης ενδιαφερομένου επενδυτή (που είναι σε θέση να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας), να δίνεται στον παλιό ιδιοκτήτη μόνον αποζημίωση στο ύψος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ακίνητο να πωλείται στον δυνητικό επενδυτή. Ο νόμος αυτός βρήκε εφαρμογή συχνά σε παλιές βιομηχανικές περιοχές, δεν είχε όμως

σχεδόν κανένα αντίκτυπο στις αστικές περιοχές κατοικίας, όπως το Prenzlauer Berg. Ως επένδυση στην κατοικία ορίζεται από το νόμο μόνο η δημιουργία νέας ή η ανακαίνιση μη κατοικίσιμης κατοικίας. Η ανακαίνιση κατοικίας που σύμφωνα με όλες τις προδιαγραφές θα θεωρούνταν μη κατοικίσιμη, αλλά εκ των πραγμάτων κατοικείται, δεν θεωρείται από τον συγκεκριμένο νόμο επένδυση στην οποία να δίνει προτεραιότητα. Έτσι σε πολύ σπάνιες περιπτώσεις εφαρμόστηκε το νόμος για την προτεραιότητα στις επενδύσεις (InVorG) για τις πολυκατοικίες του 1900 (Expertenkommission 1995). Πέρα από αυτό, ο νόμος προβλέπει και ένα πάγωμα παρέμβασης και εμποδίζει κάθε μακρόχρονη δέσμευση σε κατοικίες για τις οποίες στο τέλος του 1992 υπάρχει αί-

τα δύο θα σήμαιναν δέσμευση για τον όποιο μελλοντικό (πρώην) ιδιοκτήτη.

Καθώς η πολιτική αυτή μπλόκαρε για πολλά χρόνια οποιαδήποτε επένδυση στην κατοικία, πέρασε το 1997 ένας ακόμη νόμος για τη «Διασφάλιση της ανακαίνισης κατοικιών» (στο εξής WoModSiG), που επεκτείνει το νόμο InVorG και στις κατοικημένες πολυκατοικίες, διευκολύνοντας ταυτόχρονα τη διαδικασία επιστροφής (Rodenbach 1997). Με αυτό τον τρόπο δίνεται στους διαχειριστές (δηλ. στις δημοτικές εταιρείες) η δυνατότητα και να κάνουν ανακαινίσεις ακόμη κι αν υπάρχουν αιτήσεις επιστροφής ή και να πουλήσουν το κτίριο σε τρίτους που ενδιαφέρονται να επενδύσουν, δηλαδή να το ανακαινίσουν. Σε αυτή την περίπτωση, ο διαχειριστής

Ημερομηνία	Όνομα	Περιεχόμενο
Νομοθετικές ρυθμίσεις για την ιδιοκτησία		
1990	Νόμος για τη διευθέτηση ανοικτών περιουσιακών ζητημάτων (VermG)	Επιστροφή περιουσίας σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων στο έδαφος της πρώην ΛΔΓ από το 1933 μέχρι το 1989. Η επιστροφή ακίνητης περιουσίας προηγείται της αποζημίωσης.
1992	Νόμος προτεραιότητας στις επενδύσεις (InVorG)	Σε περίπτωση ύπαρξης ενδιαφερομένου επενδυτή δίνεται στον παλιό ιδιοκτήτη μόνον αποζημίωση στο ύψος της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και το ακίνητο να πωλείται στον επενδυτή. Η ανακαίνιση κατοικημένης κατοικίας δεν θεωρείται επένδυση.
1997	Διασφάλιση της ανακαίνισης κατοικιών (WoModSiG)	Επεκτείνει το νόμο InVorG και στις κατοικημένες πολυκατοικίες
Πολεοδομικές παρεμβάσεις		
1993-1995	Περιοχές ανάπλασης (Sanierungsgebiete)	Κινητοποίηση ιδιωτικού κεφάλαιου σε περιοχές όπου η αγορά από μόνη της δεν προσφέρεται, αλλά όπου υπάρχει ανάγκη αναβάθμισης
1995	Θέσπιση ανώτατων ενοικίων στις περιοχές ανάπλασης	
1997-2000	Περιοχές διατήρησης (Erhaltungsgebiete)	Προστασία περιοχής από οικοδομικές ή κοινωνικές αλλαγές (και δρα συνήθως ως φρένο στην ελεύθερη επένδυση)
Φορολογικές ρυθμίσεις		
1992-1998	Πρόσθετες φορολογικές ελαφρύνσεις	Φορολογικές ελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, εφόσον τα ανακαινίσουν. 50% (αργότερα 40%) των εξόδων εκσυγχρονισμού (Modernisierung) αποσβάνονται μέσα στα πέντε πρώτα χρόνια, ενώ τα συνολικά έξοδα ανακαίνισης μέσα στα 10 χρόνια
1999	Νέος νόμος για επιχορηγήσεις στο έδαφος της πρώην ΛΔΓ	Επιχορηγήσεις 15% για κάθε είδους εργασία ανακαίνισης μέχρι το ποσό των 1200 μάρκων (600 ευρώ) ανά τ.μ. Κατώτερο κατώφλι των συνολικών εξόδων για να δικαιούται ο ιδιοκτήτης επιχορήγηση είναι τα 5000 μάρκα (2500 ευρώ).

Θεσμικές ρυθμίσεις (ιδιοκτησιακό καθεστώς, πολεοδομικές παρεμβάσεις και φορολογικές ελαφρύνσεις) που εφαρμόστηκαν στο Prenzlauer Berg τη δεκαετία του 1990.

τηση επιστροφής, μέχρι να ξεκαθαριστεί η υπόθεση. Σε όλες τις ανοιχτές υποθέσεις μπαίνει διαχειριστής<sup>13</sup> κατά κανόνα μια δημοτική κατασκευαστική εταιρεία, στην οποία όμως δεν επιτρέπεται ούτε να κάνει τις απαραίτητες ανακαινίσεις στα συχνά σχεδόν ετοιμόρροπα κτίρια ούτε να κλείσει νέα συμβόλαια με ενοίκους, καθώς και

οφείλει πρώτα να προσφέρει το ακίνητο προς αγορά σε όποιο έχει κάνει αίτηση επιστροφής. Σε περίπτωση που υπάρχει παραπάνω από ένας αιτών, το αγοράζει αυτός που προσφέρει περισσότερα. Αν δεν το αγοράζει κανείς τους (γιατί π.χ. δεν μπορεί ή γιατί ποντάρει σε δωρεάν επιστροφή) ο διαχειριστής έχει τις εξής επιλογές: Να το

πουλήσει σε τρίτο που ενδιαφέρεται να επενδύσει (δηλ. να το ανακαινίσει), να το αγοράσει ο ίδιος ή να κάνει «απλές ανακαινίσεις». Στην τρίτη περίπτωση, ο μελλοντικός ιδιοκτήτης οφείλει να επιστρέψει στον διαχειριστή 50.000 μάρκα (περίπου 25.000 ευρώ) ανά διαμέρισμα ή επαγγελματικό χώρο, μετά την επιστροφή του ακινήτου στον πρώτο. Ο νόμος δηλαδή αυτός ουσιαστικά επιτρέπει στις δημοτικές επιχειρήσεις να κάνουν απλές παρεμβάσεις χωρίς δικό τους έξοδο στις πιο επείγουσες περιπτώσεις.

Όμως κι αυτός ο νόμος έφερε ανεπιθύμητα αποτελέσματα (Schaffelder 1996). Την αίτηση για απλοποιημένη διαδικασία επιστροφής σύμφωνα με το νόμο WoModSiG μπορεί να την κάνει είτε ο διαχειριστής είτε ο αιτών (ή οι αιτούντες) την επιστροφή. Οι δημοτικοί διαχειριστές δεν κάνουν χρήση του δικαιώματος που τους παρέχει ο νόμος για απλές ανακαινίσεις σε ύψος 50.000 μάρκων ανά διαμέρισμα, γιατί θέλουν να αποφύγουν οποιαδήποτε σύγκρουση με τον μελλοντικό ιδιοκτήτη (Reimann 2000: 45). Οι πρώην ιδιοκτήτες δεν μοιάζει να έχουν ούτε το κεφάλαιο αλλά ούτε τη διάθεση να ανακαινίσουν. Αντίθετα η επιθυμία τους να αγοράσουν με την απλοποιημένη διαδικασία μοιάζει να συνδέεται με την απόφασή τους να ξαναπουλήσουν αμέσως. Έτσι και ο B. με τον οποίο συνομίλησα εγώ: «Μας περίμεναν με ανοιχτές αγκάλες. Τους βρήκαμε, τους προσφέραμε περισσότερα χρήματα απ' όσα θα βλέπανε σε ολόκληρη της ζωή τους και μας τα πουλούσανε. Καμιά τράπεζα δε θα τους έδινε δάνειο για ανακαίνιση και να τους το έδινε δεν θα ήξεραν πώς να την κάνουν» (B.).

Στο δήμο του Mitte υπάρχουν το 1993 αιτήσεις για επιστροφές στο 96,7% όλων των οικοπέδων (15% στο σύνολο της ΛΔΓ) (Dieser 1996) και στο Prenzlauer Berg τα ποσοστά μοιάζει να είναι παρόμοια (Reimann 2000: 49). Επίσης, πιο ψηλά από την υπόλοιπη επικράτεια είναι οι θετικές υπέρ των αιτούντων λύσεις των υποθέσεων. Ενώ στην υπόλοιπη ΛΔΓ τα ποσοστά αυτά κυμαίνονται στο 1/4, στο Βερολίνο συνολικά είναι με 1/3 ψηλότερα από το μέσο όρο, και στο κομμάτι του Mitte που ακουμπάει το Prenzlauer Berg (Spandauer Vorstadt) τα ποσοστά φτάνουν το 80%. Οι αιτίες αυτής της διαφοράς είναι πολύπλοκες και δεν αποτελούν αντικείμενο του παρόντος. Αυτό που αρκεί να φανεί εδώ είναι πόσο μεγάλο ποσοστό ακινήτων άλλαξε χέρια μετά την Επανάσταση ως συνέπεια του σχετικού νόμου.

Ήδη το 1994 έχει περάσει παραπάνω από το 50% όλων των ιδιωτικών κατοικιών στην Ανατολική Γερμα-

νία σε δυτικογερμανικά χέρια, ποσοστό που αντιπροσωπεύει 23% όλων των κατοικιών (ιδιωτικών και δημόσιων), ενώ μόλις 20% ανήκει σε ανατολικογερμανούς (Häuberger 1996: 323). «Οι επιστροφές ακινήτων θα αυξήσουν την μεταφορά αξίας στη Δύση [...] και μαζί θα αυξηθεί ή ήδη υπάρχουσα ανισότητα στην ιδιοκτησία κατοικίας ανάμεσα στα Ανατολικά και Δυτικά νοικοκυριά» παρατηρεί η Reimann (Reimann 2000).

«Αυτό σημαίνει πως η εξέλιξη ανατολικογερμανικών πόλεων στο μέλλον σε πολύ λίγες περιπτώσεις θα εξαρτάται από τοπικούς ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά πολύ περισσότερο από τα ενδιαφέροντα α-τοπικών, ανώνυμων ιδιοκτητών. Τα ακίνητα, με τα οποία οι ιδιοκτήτες δεν έχουν καμιά προσωπική σχέση ούτε ενδιαφέρονται να τα χρησιμοποιήσουν οι ίδιοι ως κατοικία, σημαίνουν κυρίως επένδυση κεφαλαίου. Αυτό μπορεί να έχει αποσταθεροποιητικά αποτελέσματα για την εξέλιξη ανατολικογερμανικών πόλεων καθώς, σε αντίθεση με το μακροπρόθεσμο ενδιαφέρον στη χρηστική αξία που φαίνεται να δείχνουν άλλοι ιδιοκτήτες, τα ενδιαφέροντα των α-τοπικών και ανώνυμων ιδιοκτητών μπορούν να αλλάξουν βραχυπρόθεσμα, ανάλογα με τις μεταβολές της αγοράς» (Reimann 2000: 129).

Μια έρευνα της Bettina Reimann για το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Kollwitzstrasse δείχνει πως 90% των ακινήτων που είχαν περάσει στην ΛΔΓ σε δημόσια χέρια, έχουν επιστραφεί μέχρι το 1998 στους παλιούς ιδιοκτήτες ή στους κληρονόμους τους. Από αυτούς, τα 3/4 κατοικούν είτε στην πρώην Δυτική Γερμανία είτε στο Δυτικό Βερολίνο και λιγότεροι από 1/5 στο εξωτερικό (Reimann 2000: 116f). Και οι ιδιοκτήτες αλλά και οι κληρονόμοι τους είναι κατά μέσο όρο σε πολύ μεγάλη ηλικία. Η ηλικία των ιδιοκτητών, οι πολυάριθμοι κληρονόμοι αλλά και η απόσταση από το ακίνητο αναφέρονται και ως βασικοί λόγοι που οι νέοι (παλαιοί) ιδιοκτήτες κατά κανόνα ξαναπουλάνε αμέσως. Τα 2/3 όλων των ακινήτων στην Kollwitzstrasse ξαναπουλούνται αμέσως μόλις ξεκαθαρίζεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Από το 1/3 που δεν πουλήθηκε, τα περισσότερα είναι ιδιοκτησία του Βερολίνου. Μόλις σε τρία από τα κενά οικοπέδα (κατατροφές του πολέμου) η δημοτική κατασκευαστική εταιρεία χτίζει κοινωνική κατοικία. Το συμπέρασμα είναι πως η πλειοψηφία όλων των ιδιωτικών ακινήτων στο δρόμο όπου έγινε η έρευνα πουλήθηκε αμέσως σε νέους ιδιοκτήτες που δεν έχουν καμιά άμεση τοπική σύνδεση. Ενδιαφέρον παρουσιάζει επίσης το γεγονός πως οι νέοι ιδιοκτήτες είναι σχετικά νέοι (30-55) και πολλοί από αυτούς

προέρχονται από τεχνικά-κατασκευαστικά επαγγέλματα (αρχιτέκτονες κ.λπ.). Όπως επιβεβαιώνουν και οι συνεντεύξεις, πρόκειται για κύκλους με υψηλή τεχνογνωσία στην ανακαίνιση κτιρίων, κάτι που τους διευκολύνει την απόφαση να αγοράσουν ακίνητα. Η ανάγκη τεχνογνωσίας στην ανακαίνιση κτιρίων σχετίζεται άμεσα και με τη νομοθεσία για τις αστικές ανάπλασεις όπως αυτή διαμορφώνεται από το 1992 (βλ. παρακάτω).

Αυτές οι μεταβολές σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς (που αφορούσαν όμως όλη την επικράτεια της πρώην ΛΔΓ, παρά τις πολύ ιδιαίτερες τοπικές πρακτικές), συνοδεύτηκαν από μια άλλη σειρά μέτρων που αφορούσαν τις αστικές αναπλάσεις. Όπως δείχθηκε παραπάνω τα κτίρια στο Prenzlauer Berg ήταν σε πολύ κακή κατάσταση, καθώς η επένδυση στην ανακαίνισή τους μέχρι το 1990 ήταν –με κάποιες εξαιρέσεις– μηδαμινή. Η αναπροσαρμογή του υφιστάμενου νόμου που αφορούσε τις αστικές αναπλάσεις έμελε να παίξει καθοριστικό ρόλο για το μέλλον της περιοχής.

#### *Περιοχές ανάπλασης και διατήρησης στο Prenzlauer Berg*

«Η δημόσια διοίκηση βρέθηκε μπροστά σε ένα σχεδόν άλυτο δίλημμα στις παλιές περιοχές κατοικίας στην ΛΔΓ. Από τη μία έπρεπε να φροντίσει να σώσει τα κτίρια από την ολική κατάρρευση, διατηρώντας κατά το δυνατόν την ιστορική τους εικόνα, αλλά και να τα προσαρμόσει σε σύγχρονες συνθήκες διαβίωσης. Ταυτόχρονα έπρεπε να φροντίσει να μην εκδιωχθούν οι κάτοικοι, να προστατέψει δηλαδή τον τοπικό πληθυσμό από τις αρνητικές επιπτώσεις μιας πολύ ακριβής ανάπλασης» (Häußermann κ.ά. 2002: 57-58).

Στο Prenzlauer Berg βρίσκονται το 2000 σχεδόν 32.000 κατοικίες με σχεδόν 50.000 κατοίκους σε 5 περιοχές ανάπλασης και άλλες 30.000 στις 9 περιοχές διατήρησης. Οι πρώτες ορίστηκαν τα χρόνια 1993-1995 οι δεύτερες 1997-2000. Με αυτό τον τρόπο, σχεδόν σε όλες οι περιοχές του Prenzlauer Berg με πολυκατοικίες του 1900 εφαρμόζεται ο λεγόμενος *ειδικός πολεοδομικός νόμος*. Οι μόνες περιοχές που δεν συμπεριλαμβάνονται σε κάποια από αυτά τα προγράμματα είναι ουσιαστικά όσες κατασκευάστηκαν είτε στο μεσοπόλεμο είτε στην ΛΔΓ (Häußermann κ.ά.: 58-59). Τα δύο αυτά νομικά εργαλεία έχουν σημαντικές διαφορές: Ενώ ο στόχος της *ανάπλασης* είναι να κινητοποιήσει ιδιωτικό κεφάλαιο σε μια περιοχή όπου η αγορά από μόνη της δεν προσφέρεται, αλλά όπου υπάρχει ανάγκη αναβάθμισης, η *διατήρηση*

προστατεύει μια περιοχή από τις αλλαγές –οικοδομικές ή κοινωνικές– και δρα συνήθως ως φρένο στην ελεύθερη επένδυση. Μέχρι το τέλος του 1999, 50% των διαμερισμάτων στην περιοχή ανάπλασης Kollwitzplatz έχουν ανακαινιστεί, από αυτά το 77% χωρίς δημόσια επιχορήγηση. Συνολικά στις περιοχές ανάπλασης η σχέση επιχορηγούμενης και ελεύθερης χρηματοδοτημένης ανάπλασης είναι 1:1 (Häußermann κ.ά.: 61).

Τα χρόνια 1992-1998 δίνονται πρόσθετες (δηλ. πέρα από τις ήδη υπάρχουσες) φορολογικές ελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, εφόσον τα ανακαινίσουν (Eichstädt-Bohlig 1994: 186). Το 50% (αργότερα 40%) των εξόδων εκσυγχρονισμού<sup>14</sup> (Modernisierung) αποσβάνονται μέσα στα πέντε πρώτα χρόνια, ενώ τα συνολικά έξοδα ανακαίνισης μέσα στα 10 χρόνια. Οι διατάξεις που αφορούν περιοχές ανάπλασης ορίζονται στη Γερμανία από τις παραγράφους §§136-181 της οικοδομικής νομοθεσίας (BauGB) που, ανάμεσα στα άλλα, θέτει ως στόχο της ανάπλασης τη διατήρηση της κοινωνικής δομής μιας περιοχής. Οι παραπάνω φορολογικές ελαφρύνσεις είναι ενδιαφέρουσες μόνον για τα ψηλά εισοδήματα – και αφορούν κατά κανόνα τη Δυτική Γερμανία. Εφόσον οι ιδιοκτήτες αποφασίσουν να κάνουν χρήση αυτών των φορολογικών ελαφρύνσεων υποχρεώνονται σύμφωνα με το νόμο να περιορίσουν το ύψος του ενοικίου σε επίπεδα που ορίζονται από το κράτος. Έτσι ο δήμος του Prenzlauer Berg, με την απόφασή του τον Απριλίο του 1995, θέτει ανώτερα όρια ενοικίων στις περιοχές ανάπλασης. Ο νόμος, παρόλα αυτά, επιτρέπει πολλές εξαιρέσεις, τις οποίες οι πιο ικανοί επενδυτές καταφέρνουν να χρησιμοποιήσουν προς όφελός τους. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις γίνονται με αυτό τον τρόπο πιο ενδιαφέρουσες από τα οποιαδήποτε έσοδα από τα ενοίκια. Τα μέτρα αυτά δίνουν κίνητρα σε ένα συγκεκριμένο τύπο ιδιοκτήτη, αυτόν που έχει σημαντικά έσοδα από άλλες πηγές και ενδιαφέρεται (τουλάχιστον για την πρώτη δεκαετία) κυρίως για τις φορολογικές ελαφρύνσεις.

Από την 1η Ιανουαρίου του 1999 ισχύει καινούργιος νόμος για τις επιχορηγήσεις στην πρώην ΛΔΓ και αντικαθιστά τους κανονισμούς περί φορολογικών ελαφρύνσεων. Με τις καινούργιες διατάξεις δίνονται επιχορηγήσεις της τάξης του 15% για κάθε είδους εργασία ανακαίνισης μέχρι το ποσό των 1.200 μάρκων (περίπου 600 ευρώ) το τετραγωνικό μέτρο. Κατώτερο κατώφλι των συνολικών εξόδων για να δικαιούται ο ιδιοκτήτης επιχορήγηση είναι τα 5.000 μάρκα (2.500 ευρώ). Στόχος

του νέου κανονισμού είναι να δοθούν κίνητρα σε κύκλους για τους οποίους οι φορολογικές ελαφρύνσεις δεν παρουσίαζαν κανένα ενδιαφέρον, όπως σε χαμηλά εισοδήματα, σε κοινωφελείς ή δημοτικές κατασκευαστικές-οικιστικές επιχειρήσεις κατοικίας, σε συνεταιρισμούς ιδιοκτητών κ.λπ. Με το πολύ χαμηλό κατώφλι των 5.000 μάρκων επιχορηγούνται και οι πολύ μικρές παρεμβάσεις, ενώ το ανώτερο όριο των 1.200 μάρκων το τετραγωνικό κάνει το μέτρο μη ελκυστικό για τις μεγάλες επενδύσεις στην ανάπλαση.

Σε σχέση με τις αναπλάσεις και τις διευθετήσεις για την ιδιοκτησία, η Bettina Reimann ισχυρίζεται πως ο τύπος ιδιοκτήτη ακινήτων όπως διαμορφώνεται στα τέλη του 1990 είναι ποιοτικά εντελώς καινούργιος (Reimann 2000: 121-130). Ενώ από την κατασκευή των πολυκατοικιών μέχρι την επανένωση για τους ιδιοκτήτες έπαιζε ρόλο και η ανταλλακτική αλλά και η χρηστική αξία των ακινήτων, μετά τις επιστροφές στους παλιούς ιδιοκτήτες τον κύριο ρόλο παίζει το ακίνητο ως επένδυση. Η ερευνήτρια χωρίζει τους καινούργιους ιδιοκτήτες σε τρεις τύπους: σε όσους αγοράζουν γιατί κυρίως τους ενδιαφέρει να κατοικήσουν (με βάρος δηλαδή στην χρηστική αξία του ακινήτου), όσους αγοράζουν για επένδυση (με βάρος στην ανταλλακτική αξία) και σε έναν μικτό τύπο όσων ενδιαφέρονται μεν για την επένδυση, αλλά ενδιαφέρονται και να κατοικήσουν οι ίδιοι στην ιδιοκτησία τους. Μέσα από συνεντεύξεις, κατατάσσει τον μεγαλύτερο αριθμό των νέων ιδιοκτητών στην κατηγορία των αμιγώς επενδυτών, σε αυτούς δηλαδή που ενδιαφέρονται μόνο για το ακίνητο ως επένδυση.

#### *Αναπλάσεις από το Kreuzberg στο Prenzlauer Berg*

Ο Matthias Bernt (2003), προς αναζήτηση της συσχέτισης πολιτικών δυνάμεων στο Βερολίνο, παρακολουθεί την εξέλιξη των αναπλάσεων από τη δεκαετία του 1960 για να δείξει πώς οι δυτικοί θεσμοί εφάρμοσαν τις δυτικές αντιλήψεις για την πόλη, καταλαμβάνοντας όλες τις σημαντικές θέσεις μετά την επανένωση και στο Prenzlauer Berg. Κυρίως η διαδικασία των μεγάλων αναπλάσεων της δεκαετίας του 1980 στο διαμέρισμα του Kreuzberg, κατά την παγκόσμια αρχιτεκτονική έκθεση IBA,<sup>15</sup> είναι κατά τον Bernt το κλειδί για να καταλάβουμε τι συνέβη τη δεκαετία του 1990 στο Prenzlauer Berg. Κάνοντας αποτίμηση της IBA 15 χρόνια περίπου μετά το τέλος της, καταλήγει σε μια σειρά από ενδιαφε-

ροντα συμπεράσματα, από τα οποία θα κρατήσω εδώ επιλεκτικά κάποια για τις ανάγκες της διατριβής:

Πρώτον, αποκεντρώθηκαν οι διαδικασίες λήψης αποφάσεων, αλλά και ευρύτερα αποδυναμώθηκε η κρατική ισχύς. Μέσα από τις αναπλάσεις, μπήκαν στο παιχνίδι μια σειρά από νέους παράγοντες, όπως οι κάτοικοι, οι πρωτοβουλίες πολιτών ή τα γραφεία που συμβούλευαν τους ενοίκους (Bernt 2003: 74). Δεύτερον, ιδιωτικοποιήθηκε η ανάπλαση μέσα από την εξασθένηση των κοινωφελών δημοτικών θεσμών (κατασκευαστικές εταιρείες) και με την ταυτόχρονη κινητοποίηση ιδιωτικού κεφαλαίου για την πραγματοποίησή της. Εδώ συμφωνεί και η Reimann (2000: 130) όταν παρατηρεί πως οι δημοτικές κατασκευαστικές εταιρείες που στη Δυτική Γερμανία μέχρι την επανένωση ήταν από τις κύριες κινητήριες δυνάμεις πίσω από την αστική ανάπλαση, δεν παίζουν πλέον παρά έναν εντελώς περιθωριακό ρόλο. Η δημόσια κατοικία (δηλ. η επιχορηγούμενη κατοικία) είναι ολόένα και λιγότερη στις περιοχές ανάπλασης. Έτσι, το κράτος χάνει τη δυνατότητα ελέγχου της αγοράς κατοικίας ή, τουλάχιστον, τη δυνατότητα να προστατεύσει ένα κομμάτι της. Τρίτον, εγκαταλείφθηκαν οι «μεγάλες αφηγήσεις» και η ιδεολογία περί «ιδανικής ανάπτυξης» υπέρ των τοπικών μικρών σε κλίμακα λύσεων –καμιά φορά από κτίριο σε κτίριο– και με έμφαση στη διαδικασία. Τονίσθηκε ιδιαίτερα η διαδικασία της επικοινωνίας, των διαπραγματεύσεων και της από κοινού εύρεσης λύσεων. Όμως, παρατηρεί ο Bernt, η εμμονή στο διάλογο επισκίασε κάποια σημαντικά ζητήματα όπως τα δικαιώματα των ενοίκων, τον έλεγχο της συντήρησης από τους ιδιοκτήτες, τις σχέσεις ιδιοκτησίας ή τη συμμετοχή των πολιτών, με αποτέλεσμα μια «αποπολιτικοποίηση του αντικείμενου του σχεδιασμού» (Bernt 2003: 78). Τέταρτον, το Kreuzberg και η IBA έγιναν πρότυπα αστικών παρεμβάσεων, γνωστά πολύ έξω από τα σύνορα της χώρας. Η αρνητική πλευρά αυτής της γρήγορης φήμης είναι πως γρήγορα η ιδέα της *ήπιας ανάπλασης* έχασε τη σημασία της και πήρε πολλές διαφορετικές έννοιες, μέχρι που στο τέλος έμεινε μια κούφια λέξη χωρίς νόημα. Έτσι, με την πτώση του τείχους, ήταν πολύ εύκολο να χρησιμοποιηθεί ως μοντέλο λύσης και για εντελώς νέα προβλήματα με απολύτως διαφορετικές πολιτικές στρατηγικές. Τέλος, η IBA γέννησε μια νέα ελίτ από αρχιτέκτονες, πολεοδόμους και κοινωνιολόγους, έναν κύκλο από σπουδασμένους ανθρώπους στα 30 τους, που συνεργάστηκε για την υπολοποίηση των έργων, μοιράστηκε προβληματισμούς και αγώνες. Αυτή η «οικογένεια», η «γενιά IBA» (Bernt

2003: 82), έπιασε πολλά σημαντικά πόστα στην πολεοδομία από τα τέλη της δεκαετίας του 1980, καθορίζοντας έτσι σημαντικά την πορεία των αναπλάσεων.

Με το θεσμικό κενό που δημιουργείται στο Ανατολικό Βερολίνο μετά την πτώση του τείχους, δίνεται η ευκαιρία σε σημαντικά πρόσωπα και οργανώσεις από το Δυτικό να πάρουν θέσεις-κλειδιά στο Ανατολικό. Αν και μέσα από τα κινήματα πολιτών στο Prenzlauer Berg είχαν προκύψει κατάλληλοι άνθρωποι με σημαντική γνώση του τόπου, αυτοί δεν απασχολούνται σχεδόν καθόλου από τις καινούργιες δομές. Ήδη το 1991, πριν καν ανακηρυχθούν στο Prenzlauer Berg οι περιοχές ανάπλασης, δίνεται στη S.T.E.R.N. η ευθύνη για την υλοποίησή τους. Η «γενιά IBA» με την τεχνογνωσία από τη μια και τις διασυνδέσεις που διαθέτει από την άλλη μοιράζεται τα πόστα μεταξύ της, μεταφέροντας και το αντίστοιχο μοντέλο ανάπλασης. Με τη θεσμοθέτηση όμως των πρώτων δύο περιοχών ανάπλασης στο Prenzlauer Berg (Kollwitz και Helmholtz Platz) το 1993, έγινε προφανές πως οι προτεραιότητες της πολιτικής είχαν αλλάξει ριζικά από τη δεκαετία του 1990. Δεν βρίσκονται πλέον οι πολιτικές ανακατονομής στο προσκήνιο, αλλά τα μεγάλα έργα βιτρίνας: η υποψηφιότητα για τους Ολυμπιακούς, η ανοικοδόμηση της Potsdamer Platz κ.λπ. Όμως στο πρόγραμμα (ειδικό κανονισμό) της περιοχής ανάπλασης ο χαμηλός προϋπολογισμός θεωρείται σχεδόν φυσικό δεδομένο, κι όχι προϊόν πολιτικής απόφασης (Bernt 2003: 145). Αποτελεί πλαίσιο και σημείο αφετηρίας για την ιδιωτικοποίηση της ανάπλασης. Αν στο πρόγραμμα εξακολουθούν να υπάρχουν κοινωνικοί στόχοι, είναι γιατί επιζούν ακόμα ισχυρά υπολείματα από την προηγούμενη φάση ανάπλασης –θεσμοί, άτομα και πρακτικές– αλλά και μια κυρίαρχη αφήγηση, ο μύθος του Kreuzberg (Bernt 2003: 135, 147). Η ανάπλαση στο Prenzlauer Berg δεν γεννήθηκε στο κενό, αλλά έχει προϊστορία, την οποία πρέπει να αναζητήσει κανείς αλλού.

#### *Ιδιοκτησιακό καθεστώς, αστικές αναπλάσεις και gentrification*

Όπως δείχνουν τα παραπάνω, στο Prenzlauer Berg μέσα στις δυο δεκαετίες που ακολουθούν την πτώση του Τείχους συμβαίνουν σημαντικές αλλαγές και ανακατατάξεις. Δεν είναι τυχαίο πως η βιβλιογραφία πάνω στην περιοχή είναι τεράστια, αν και οι διάφορες ερευνήτριες και

ερευνητές δίνουν διαφορετική σημασία σε αυτά που παρατηρούν.

Για τον Andrej Holm, οι μεταβολές του Prenzlauer Berg πρέπει να γίνουν κατανοητές ως μια ξεκάθαρη περίπτωση *gentrification* που ακολουθεί σε μεγάλο βαθμό το γνωστό μοντέλο των δύο φάσεων: πρωτοπόροι/κατεξοχήν *gentrification* (Holm 2006: 242 ff). Στη δεκαετία του 1990 το κυρίαρχο διαφοροποιητικό στοιχείο των νέων κατοίκων της περιοχής δεν είναι το εισόδημα αλλά ο τρόπος ζωής. Και είναι ο τρόπος ζωής αυτής της ομάδας που μπορεί να κυριαρχήσει στην αγορά κατοικίας, η οποία σηματοδοτεί με τον δικό της τρόπο το χώρο της γειτονιάς, μεταβάλλοντάς τον. Πρόκειται για μια «συμβολική *gentrification*», που προηγείται οποιασδήποτε οικονομικής ή κοινωνικής μεταβολής. Σε αυτή τη φάση μετρά το «γούστο», η αισθητική αξία της γειτονιάς, τα κοινωνικά δίκτυα μέσα από τα οποία μαθαίνει κανείς για άδεια διαμερίσματα ή και η χειρωνακτική ικανότητα (που κάνει πιο εύκολη την ανακαίνιση) (Holm 2006: 243-244). Οι νέοι κάτοικοι καταναλώνουν μια εικόνα (image), μια φήμη κι ένα μύθο. Τα πολυάριθμα καφέ και εστιατόρια στρέφονται προς μια πελατεία με «πολιτιστικό κεφάλαιο» (Holm 2006: 245). Κυρίως εκεί (στα εστιατόρια και καφέ) φαίνεται η συμβολική σηματοδότηση του χώρου (Holm 2006: 290). Όπως παρατηρούν οι Häußermann κ.ά. (2002: 55) το Prenzlauer Berg γίνεται ελκυστική περιοχή κατοικίας για πολλούς λόγους: είναι η μοναδική περιοχή του Βερολίνου στην οποία σώζεται τόσο μεγάλο κομμάτι του κτιριακού αποθέματος του 1900, οι δρόμοι είναι φαρδείς και δενδροφυτευμένοι, οι πλατείες προσφέρουν ελεύθερους χώρους και η πυκνή συνεχής δόμηση δίνει στην περιοχή έναν πολύ «αστικό χαρακτήρα».

Οι Häußermann κ.ά. (2002) υποστηρίζουν, για παράδειγμα, πως μπορεί να πρόκειται για μια «καθυστερημένη κινητικότητα», πως δηλαδή με την πτώση του τείχους έγιναν μετακινήσεις οι οποίες αλλού είχαν γίνει τις προηγούμενες δεκαετίες, μιλούν δηλαδή για μια «ομαλοποίηση» της μέχρι τότε εξαίρεσης Prenzlauer Berg, που με αυτήν την εξέλιξη απλώς ακολούθησε το δρόμο που είχαν ήδη πάρει άλλες περιοχές της πόλης (Häußermann κ.ά. 2002: 79-81). Προτείνουν διάφορα επίπεδα ερμηνειών για να εξηγήσουν γιατί δεν πέτυχε αυτός ο στόχος της ανάπλασης, δηλαδή να παραμείνει σταθερή η κοινωνική δομή της περιοχής.

Σε ένα πρώτο επίπεδο ισχυρίζονται πως η αλλαγή ήταν αναπόφευκτη, με την έννοια πως δεν συνδέεται με

τις πολιτικές ανάπλασης (ό.π.: 208-211). Οι επενδύσεις που έγιναν ήταν αναγκαίες καθώς το κτιριακό απόθεμα ήταν σε πολύ κακή κατάσταση και, επιπλέον, η νέα θέση της περιοχής μέσα στην επανενωμένη πόλη τις έκανε πολύ προσοδοφόρες. Ο πληθυσμός άλλαξε λόγω της αυξημένης ζήτησης για κατοικία στην ελκυστική πλέον περιοχή, λόγω της καθυστερημένης κινητικότητας και λόγω οικειοθελούς φυγής των παλιών κατοίκων. Η υψηλή ποιότητα του αστικού χώρου, η πολιτιστική υποδομή, η αυξανόμενη προσφορά σε υπηρεσίες για νοικοκυριά, αλλά και η εικόνα, το *image*, της περιοχής αύξησαν τη ζήτηση για κατοικία στο Prenzlauer Berg. Από την άλλη, πολλοί από τους κατοίκους βρήκαν την ευκαιρία να εγκαταλείψουν την περιοχή και να κατοικήσουν σε καλύτερες συνθήκες (π.χ. στις νέες πόλεις της περιφέρειας), κάτι που σκόπευαν να κάνουν από χρόνια χωρίς να τους δίνεται η δυνατότητα.

Ένα δεύτερο επίπεδο ερμηνειών των Häußermann κ.ά. (ό.π.: 211-212) είναι πως πρόκειται για επιπτώσεις έξω από τον κατεξοχήν στόχο της ανάπλασης. Κάθε ανάπλαση, ισχυρίζονται, κρύβει και μια υποβόσκουσα ιδεολογία, ένα τρόπο αντίληψης για το τι σημαίνουν σύγχρονες συνθήκες και τρόπος ζωής, ένα είδος «αναγκαστικού εκσυγχρονισμού» για τους κατοίκους. Αυτό που για κάποιους μπορεί να είναι βελτίωση, για άλλους είναι μια υποχρεωτική αλλαγή στον τρόπο ζωής τους. «Οι αναπλάσεις μπορεί να έχουν επιπτώσεις σε διάφορα επίπεδα, αλλά πάντοτε σημαίνουν μια παρέμβαση στη σχέση ανθρώπου και χώρου» (ό.π.: 211). Οι ρουτίνες και οι συνήθειες της καθημερινότητας, τα αυτονόητα, ξαφνικά αναταράσσονται και κανείς μπαίνει σε μια διαδικασία λήψης αποφάσεων, η οποία μπορεί ποτέ να μην είχε μπει σε κίνηση χωρίς αυτήν την αφορμή.

Τέλος, σε ένα τρίτο επίπεδο, πρόκειται για αποτελέσματα αποφάσεων στη διάρκεια της ανάπλασης και μια αναμέτρηση δυνάμεων ανάμεσα στους ιδιοκτήτες και στους ενοίκους. Διαφορετικοί ιδιοκτήτες είχαν διαφορετικούς στόχους (από το γρήγορο κέρδος μέχρι την ιδιοκατοίκηση), οι ενοικιοί διαφορετικές δυνατότητες (οικονομικούς πόρους ή κοινωνικές διασυνδέσεις), αλλά και ο τρόπος κρατικής παρέμβασης και επιχορήγησης άλλαξε επανειλημμένα στη διάρκεια της δεκαετίας. Οι άπειροι συνδυασμοί των τριών αυτών παραμέτρων (στόχοι, δυνατότητες/πόροι, θεσμικό πλαίσιο) είχαν ως αποτέλεσμα πολύ διαφορετικές αποφάσεις όσων εμπλέκονταν στην ανάπλαση.

Η νομοθεσία για τις επιστροφές ακινήτων και αυτή για τις αναπλάσεις προώθησε επιλεκτικά συγκεκριμένο τύπο ιδιοκτητών στη Kollwitzstrasse, το πεδίο έρευνας της Bettina Reimann. Μια διαφορετική πολιτική, ισχυρίζεται η Reimann (2000: 180), που θα έδινε κίνητρα στους ενοίκους να αγοράσουν τα διαμερίσματά τους, θα είχε πολύ πιο θετικές επιπτώσεις στη διατήρηση της κοινωνικής σύνθεσης της περιοχής. Υπήρχαν πολλοί ένοικοι που ενδιαφέρονταν να αγοράσουν και με μεγάλη διάθεση να βάλουν οι ίδιοι χέρι στην ανακαίνιση – το οποίο για πολλούς λόγους δεν μπόρεσε να γίνει. Το κράτος ενόησε την επικράτηση του ιδιοκτήτη-επενδυτή με όλες τις μακροχρόνιες επιπτώσεις που θα έχει αυτό στην κοινωνική σύνθεση της περιοχής.

Αντιφατικός είναι και ο τελικός απολογισμός που βγάζει ο Bernt για τα αποτελέσματα των αναπλάσεων: Από τη μία δείχνει πως κανένας από τους κοινωνικούς προγραμματικούς στόχους δεν μπόρεσε να πραγματοποιηθεί. Ούτε μπόρεσε να εμποδιστεί η απομάκρυνση των παλιών κατοίκων ούτε προσανατολίστηκε η ανάπλαση στις ανάγκες του πληθυσμού. Αντίθετα, είναι προσαρμοσμένη στα μέτρα των επενδυτών που είναι οι τελικοί νικητές της διαδικασίας. Από την άλλη, αν συγκρίνει κανείς το Βερολίνο με άλλες πόλεις της Γερμανίας και πώς εξελίχθηκαν την ίδια περίοδο, μπορεί να παρατηρήσει πως εδώ έχουν επιζήσει ακόμη κάποιες αρχές ενός κράτους πρόνοιας στην κατοικία, που αλλού έχουν εξαφανιστεί εντελώς (Bernt 2003: 257-259).

Πέρα από τη συζήτηση για το κατά πόσο πρόκειται για *gentrification* ή όχι (που στο τέλος-τέλος ανάγεται σε ζήτημα ορισμού), αυτό που η μέχρι τώρα έχει δείξει η έρευνα είναι ότι το θεσμικό πλαίσιο υπήρξε καταλυτικό για την καταγεγραμμένη κοινωνική μεταβολή της περιοχής: Πρώτα από όλα, η πολιτική απόφαση (σε εθνικό επίπεδο) να δοθεί ακίνητη περιουσία σε πρώην ιδιοκτήτες επέφερε μια ταχύτατη αλλαγή ιδιοκτησιακού καθεστώτος, με αποτέλεσμα μεταφορά αξίας μέσα σε πολύ λίγα χρόνια, που σχεδόν ισοδυναμεί με υφαρπαγή γης. Στη συνέχεια, οι διαδοχικοί νόμοι για επενδύσεις και αναπλάσεις (σε εθνικό επίπεδο και επίπεδο κρατιδίου) έδωσαν ώθηση σε συγκεκριμένο τύπο ιδιοκτήτη, αυτό που ομονάσαμε παραπάνω «αμοιγώς επενδυτή», για τον οποίο η κατοικία έχει μόνον ανταλλακτική αξία. Ένοικοι, συνεταιρισμοί ή άλλα εναλλακτικά συλλογικά μορφώματα αποκλείστηκαν εκ των πραγμάτων καθώς οι θεσμοί λειτούργησαν ευνοϊκά προς μια λογική αγοράς που ενίσχυε τους ήδη ισχυρούς. Αυτού του τύπου η ιδιο-

κτησία ώθησε και τις τιμές κατοικίας προς τα πάνω. Τέλος, στοιχεία που είχαν συμπυκνωθεί στο εσωτερικό θεσμικών οργάνων όπως η εταιρεία S.T.E.R.N και μεταδοθεί από το Δυτικό Βερολίνο της δεκαετίας του 1980 (όπως η συγκεντρωμένη τεχνογνωσία, τα προσωπικά δίκτυα, η ιδεολογική στάση) δεν στάθηκαν από μόνα τους ικανά να σταματήσουν τις εξελίξεις που οδήγησαν τελικά στην εκδίωξη των οικονομικά ασθενέστερων από το Prenzlauer Berg.

### Σημειώσεις

2. Στα Γερμανικά «Stadtteil».
3. Ο Klaus Gendreizig στην Annett Gröschner (ό.π.: 119)
4. Ο Heiner Sylvester στην Barbara Felsmann (ό.π.: 441)
5. Πιο εκτενής παρουσίαση των αναπλάσεων γίνεται στο επόμενο υποκεφάλαιο.
6. Ο Jörg Foth στην Annett Gröschner (ό.π.: 92).
7. Ο Mario Achsnick στην Barbara Felsmann (ό.π.: 38).
8. Ο Peter Brasch στην Annett Gröschner (ό.π.: 63).
9. Ο Peter Brasch το 1998 στην Annett Gröschner, (ό.π.: 65).
10. Ο Mario Achsnick στην Barbara Felsmann (ό.π.: 39).
11. Ο Peter Brasch στην Annett Gröschner (ό.π.: 66).
12. Περισσότερα για το πώς διευθετήθηκε το ζήτημα σε άλλες χώρες του υπαρκτού σοσιαλισμού μπορεί να βρει κανείς στο Roggemann 1996.
13. Ο ρόλος του διαχειριστή αφορά τη λειτουργία της πολυκατοικίας: συλλογή απορριμάτων, καθαρισμός, μικροεπισκευές, υπολογισμός και είσπραξη κοινοχρήστων. Μπορεί όμως όπως στην περίπτωση πολυκατοικιών που ανήκουν σε μεγάλες εταιρείες ή στο δημόσιο να συμπεριλαμβάνουν και μίσθωση διαμερισμάτων όπως και την είσπραξη του ενοικίου.
14. Η γερμανική νομοθεσία (§559 BGB) διαχωρίζει, στην περίπτωση ανακαίνισης κτιρίων, ανάμεσα στην Modernisierung και στην συντήρηση. Ως Modernisierung (εκσυγχρονισμός) ορίζονται όλα τα μέτρα που αποσκοπούν στην αύξηση της αξία χρήσης του μισθωμένου ακινήτου, στη βελτίωση των γενικών συνθηκών διαβίωσης σε μακροπρόθεσμη βάση ή στην εξοικονόμηση ενέργειας. Όλες οι άλλες εργασίες, κυρίως κάθε είδους επισκευές, θεωρούντες εργασίες συντήρησης. Ο διαχωρισμός είναι σημαντικός γιατί το κόστος της συντήρησης, σε αντίθεση με το κόστος της αναβάθμισης, δεν επιτρέπεται να έχει επιπτώσεις στο ύψος των ενοικίων.
15. Η IBA του 1987 ήταν αρχιτεκτονική έκθεση με δύο σκέλη: ανακαίνιση παλαιών κτιρίων (γνωστή και ως IBA-alt) και οικοδόμηση καινούργιων (IBA-neu). Κεντρικό ρόλο στις αναπλάσεις του Kreuzberg έπαιξε η S.T.E.R.N., δημόσια εταιρεία ιδιωτικού δικαίου θυγατρική της IBA που ιδρύθηκε και χρηματοδοτήθηκε από το κρατίδιο του Βερολίνου για να πραγματοποιήσει τις αναπλάσεις.

### Βιβλιογραφία

Καλαντίδης, Α. (2007), «Για μια πιο αυστηρή χρήση του όρου gentrification», *Γεωγραφίες* 13: 158-172.

Καλαντίδης, Α. (2012), *Ταυτότητα του τόπου: Πολλαπλές αφηγήσεις από το Prenzlauer Berg στο Βερολίνο*, Αδημοσίευτη διδακτορική διατριβή, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας, ΕΜΠ.

Atkinson, R. (2002), «Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda», CNR Paper 5: June.

Atkinson, R. και Bridge, G. (επιμ.) (2005), *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Λονδίνο και Νέα Υόρκη: Routledge.

Beauregard, R. (1986), «The chaos and complexity of Gentrification», στο N. Smith and P. Williams (επιμ.) *Gentrification of the City*, Βοστώνη: Allen and Unwin: 35-55.

Bernt, M. (2003), *Rübergelappt. Die 'Behutsame Stadterneuerung' im Berlin der 1990er Jahre*, Βερολίνο: Schelzky & Jeep.

Bernt, M. και Holm, A. (2002), «Gentrification in Ostdeutschland—der Fall Prenzlauer Berg», *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* II/2002: 125-150.

Bernt, M. και Holm, A. (2005), «Gentrification of a particular type. The case of Prenzlauer Berg», στο R. Atkinson και G. Bridge (επιμ.) *Gentrification in a Global Perspective*, Λονδίνο: Blackwell: 106-125.

Bernt, M. και Holm, A. (2009), «Is it, or is not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg», *City* 13(2-3): 312-324.

Clark, E. (2005), «The order and simplicity of Gentrification», στο R. Atkinson και G. Bridge (επιμ.), *Gentrification in a global context*, Routledge, London and New York.

Dahn, D. (1987), *Kunst und Kohle. Die 'Szene' am Prenzlauer Berg, Berlin, DDR*, Darmstadt και Neuwied: Sammlung Luchterhand.

Dieckmann, C. (1994), Auferstanden aus Urinen, στην *Die Zeit*, φύλλο της 07/10/1994.

Dieser, H. (1996), «Restitution: Wie funktioniert sie und was bewirkt sie?», στο H. Häußermann και R. Neef (επιμ.), *Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen*, Opladen: Leske und Budrich: 110-114.

Eichstädt-Bohlig, F. (1994) «Die größten Brocken gehen an gutbetuchte Wessis. Ortsansässige Bürger werden behindert, aber kapitalkräftige Investoren hofiert», στη *Frankfurter Rundschau*, φύλλο της 18/4/1994.

Expertenkommission Wohnungspolitik (2005), *Wohnungspolitik für die neuen Länder*, Tübingen.

Felsmann, B. και Gröschner, A. (επιμ.) (1999), *Durchgangszimmer Prenzlauer Berg. Eine Berliner Küstlersozialgeschichte in Selbstauskünften*, Βερολίνο: Lukas Verlag.

Grubitzsch, P. (1995), *Prenzlauer Berg. Geschichte der Berliner Verwaltungsbezirke*, Τόμος 21, Βερολίνο: Stapp Verlag.

Hannemann, C. (1993), «Stadterneuerung = Bevölkerungserneuerung? Anmerkungen zu sozialräumlichen Konsequenzen der Berliner Stadterneuerung», in *Jahrbuch Stadterneuerung* 1993», Βερολίνο: Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin.

Haeder M. και Wüst, U. (1994), *Prenzlauer Berg, Besichtigung einer Legende*, Βερολίνο: edition q.

- Häußermann, H. και Kapphan, A. (2000), *Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990*, Opladen: Leske + Budrich.
- Häußermann, H. και Siebel, W. (1991), «Berlin bleibt nicht Berlin», *Leviathan* 19(3): 353-371.
- Häußermann, H., Holm, A. και Zunzer, D. (2002), *Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg*, Opladen: Leske + Budrich.
- Hegemann, W. (1930/1976), *Das steinerne Berlin*, Braunschweig: Friedr. Vieweg + Sohn Verlagsgesellschaft mbH.
- Holm, A. (2006), *Die Restrukturierung des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin. Interessen und Machtverhältnisse*, Μπίλεφελντ: Transcript.
- Kil, W. (1992), «Prenzlauer Berg. Aufstieg und Fall einer Nische», στο H.G. Helms (επιμ.) *Die Stadt als Gabentisch. Beobachtungen der aktuellen Städtebauentwicklung*, Λειψία: Reclam-Verlag: 508-520.
- Kinkel, K. (1991), «Bei der Einheit weder Sieger noch Besiegte. Ein Jahr danach: Rückblick eines Beteiligten», στη *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, Φύλλο της 2/10/1991.
- Levine, M. (2004), «Government Policy, the local state and gentrification: The case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany», *Journal of Urban Affairs* 26(1): 89-108.
- Marquardt, T. (2006), *Käthes neue Kleider. Gentrifizierung am Berliner Kollwitzplatz in lebensweltlicher Perspektive*, Tübingen: Vereinigung für Volkskunden e.V.
- Rada, U. (1997), *Hauptstadt der Verdrängung. Berliner Zukunft zwischen Kiez und Metropole*, Βερολίνο: Assoziation A.
- Redfern, P.A. (2003) «What Makes Gentrification ‘Gentrification’?», *Urban Studies* 40(12): 2351-2366.
- Reimann, B. (1997), «The transition from people’s property to private property: consequences of the restitution principle for urban development and urban renewal in East Berlin’s inner-city residential areas», *Applied Geography* 17(4): 301-314.
- Reimann, B. (2000), *Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg*, Βερολίνο: Leske + Budrich.
- Rodenbach, H.-J. (1997), «Die Änderungen des Investitionsvorangesetzes und der Grundstücksverkehrsordnung durch das Wohnungsmodernisierungssicherungsgesetz», *Zeitschrift für offene Vermögensfragen (ZOV)*, έτος 7, τεύχος 5: 306-312.
- Schaffelder, C. (1996), «Vom Regen in die Taufe? Die Rückübertragung restitutionsbelasteter Häuser soll vereinfacht werden», στο *Scheinschlag, Sanierungsbeilage*, φύλλο της 7/11/1996.
- Schäuble, W. (1991), *Der Vertrag. Wie ich über die deutsche Einheit verhandelte*, Στουτγκάρδη: Deutsche Verlags-Anstalt.
- Scholz, C. (1993), *Stadtentwicklung im Umbruch. Eine Bestandsaufnahme der spezifischen Entwicklungsbedingungen ostdeutscher Städte und Regionen*, Βερολίνο: Deutsches Institut für Urbanistik.
- Smith, N. (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Λονδίνο και Νέα Υόρκη: Routledge.