

si friburghese

periodico italiano di attualità

Numero 4 | Dicembre 2017



**Meno Stato,
più Regione**

Più autonomia e stop agli sprechi
di Andrea Gaiardoni

**Schön und solidarisch
wohnen**

Das Mietshäuser-Syndikat
di Reinhard Huschke

**C'era una volta
il presepio**

Storia e origini
di Luciano Osbat

Schön und solidarisch wohnen

Dauerhaft günstige Miete und keine Angst vor Kündigung? Das geht auch in Freiburg, wie das Modell des Mietshäuser-Syndikats beweist.

Marina Noussan hat ihren Wohntraum wahr gemacht: Im Juli dieses Jahres bezog ihre Familie gemeinsam mit 38 Mitstreiter/innen ein neues Mehrfamilienhaus im Neubaugebiet Gutleutmatten-Ost. „LAMA“ nennt sich das Wohnprojekt, in Erinnerung an ihr früheres Viertel an der Langemarckstraße. Dort waren in den letzten Jahren viele Mietwohnungen von einem privaten Investor aufgekauft worden. Um absehbaren Mietsteigerungen und Auseinandersetzungen aus dem Weg zu gehen, entschieden sich Marina und ihre ehemaligen Nachbarn, gemeinsam ein eigenes Haus zu bauen. Hier sind sie jetzt vor steigenden Mieten sicher: Bei LAMA beträgt die Kaltmiete zur Zeit 6,60 Euro für den Quadratmeter – bei Erstvermietungen ist in Freiburg inzwischen das Doppelte üblich. Selbst den Durchschnitt des aktuellen Mietspiegels von 8,25 Euro unterbietet LAMA um 20 Prozent.

Wie sind solche günstigen Mieten möglich in einer Stadt, in der Wohnungen knapp sind und demzufolge immer teurer werden? LAMA und zwei weitere Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet – zusammen als „3HäuserProjekt“ bezeichnet – wurden nach dem Modell des Mietshäuser-Syndikats finanziert. Dieses ähnelt im Ergebnis dem genossenschaftlichen Wohnen, funktioniert aber anders: Die Initiator/innen eines Hausprojekts schließen sich zu einem Hausverein zusammen, der zusammen mit dem Syndikat eine „Hausbesitz-GmbH“ gründet. Im Gesellschaftsvertrag der GmbH wird festgelegt, dass der Hausverein alleinige Entscheidungsbefugnis in allen Belangen hat, außer bei einem Verkauf des Hauses oder einer Privatisierung: Hier hat das Syndikat ein Vetorecht.

Ziel dieser Konstruktion ist es, dass ein einmal erworbenes Haus dauerhaft als Mietshaus erhalten bleibt und nicht privatisiert werden kann. Alle Bewohner/innen zahlen Miete und können ohne Verpflichtungen jederzeit wieder ausziehen. Andererseits sind sie, solange sie dort wohnen bleiben wollen (und ihre Pflichten aus dem Mietvertrag erfüllen), vor Kündigung geschützt. Denn ihr Vermieter ist der von ihnen gebildete Hausverein, also sie selbst. Das Syndikat mischt sich nicht in die Verwaltung des Hauses ein, sondern erfüllt nur eine Wächterfunktion, sollten die Bewohner/innen eines Tages auf die „dumme Idee“ kommen, ihre Wohnungen in persönliches Eigentum umwandeln zu wollen.

Direktkredite als Finanzierungsbasis

Bevor man günstig im eigenen Wohnprojekt wohnen kann, muss natürlich erst das Geld für den Bau oder Erwerb des



Das Syndikatsprojekt LAMA im Freiburger Neubaugebiet Gutleutmatten wurde im Juli 2017 bezogen. (Foto: Autor)

gewünschten Hauses vorhanden sein. Einen Teil der benötigten Summe werben die Mitglieder des Hausvereins als sogenannte Direktkredite bei Freunden und Bekannten ein, über die Restsumme werden Bankkredite aufgenommen. Vorteil: Die privaten Kredite werden von der Bank als Eigenkapital gewertet – auf diese Weise wird man auch ohne eigenes Geld kreditwürdig. Zudem sind die Direktkredite in der Regel zinsgünstiger als ein Bankkredit, sodass nach erfolgreichem Kauf des Hauses vergleichsweise moderate Mieten festgelegt werden können.

Eigenes Geld muss niemand von den Bewohner/innen mitbringen – auch dies ist ein wesentlicher Unterschied des Syndikatsmodells im Vergleich zu genossenschaftlichen Wohnprojekten, bei denen man Anteile erwerben muss. Im Gegenzug müssen die privaten Kreditgeber/innen auch während der Wohnphase weiter „bei Laune“ gehalten und immer wieder neu angeworben werden, damit keine Finanzlöcher wegen auslaufender Kredite entstehen. Diese Finanzierung zu stemmen und sie über viele Jahre aufrecht zu erhalten, verlangt den Mitgliedern des Hausvereins einiges an sozialer Aktivität ab. Auch sonst müssen sie alles selbst regeln, von der Hausverwaltung bis zu anfallenden Reparaturen.



Zwei Gebäude des 3HäuserProjekts sind bereits bezogen, das dritte wird im Frühjahr 2018 fertig. (Foto: Autor)

Wohnmodell für „Überzeugungstäter“

Bundesweit gibt es inzwischen 127 Wohnprojekte, die nach dem in Freiburg erdachten Syndikatsmodell organisiert sind. Viele entstanden durch den Kauf ehemals besetzter Häuser. Das erste Projekt war 1994 „Grether Ost“ auf einem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil Grün. Die Bewohner/innen der Syndikatshäuser sind vielfältig – gemeinsam ist ihnen jedoch der Wunsch, in einer selbstorganisierten Gemeinschaft zu wohnen, die sich über das reine Zusammenleben hinaus politisch oder sozial engagiert. Bei LAMA gibt es beispielsweise insgesamt neun geförderte Wohnungen, davon zwei Flüchtlingswohnungen, und einen Gemeinschaftsraum.

Obwohl das Syndikatsmodell längst der alternativen Nische entwachsen ist, eignet es sich sicher nicht für alle. „Aus einer irgendwie ideologisch links-emanzipatorischen Ecke muss man schon kommen, sonst macht man so was nicht“, sagt Syndikats-Mitbegründer Stefan Rost. „Wer so ein Projekt startet, muss Überzeugungstäter sein.“ Insbesondere die Bau- und Finanzierungsphase kann für

die künftigen Bewohner/innen sehr nervenaufreibend sein. Auch wer Wohneigentum bilden möchte, ist beim Syndikat falsch. Zudem wird solidarisches Verhalten erwartet: Über einen Solidarfonds helfen erfolgreiche Hausprojekte neuen Projekten bei der Anschubfinanzierung und begleiten sie mit Rat und Tat über die Hürden der Anfangsphase.

30 Syndikatshäuser für Dietenbach

In Freiburg, wo es mittlerweile 17 Hausprojekte gibt, könnte der ganz große Coup des Solidarmodells noch bevorstehen: Nach dem Erfolg des 3HäuserProjekts in Gutleutmatten fordert das Syndikat jetzt ein „30-Häuser-Projekt“ mit 500 günstigen und unverkäuflichen Mietwohnungen im künftigen Stadtteil Dietenbach. Wenn die Stadt es ernst meint mit der vielfach bekundeten Absicht, für mehr bezahlbares Wohnen zu sorgen, sollte sie diesen Vorschlag gewissenhaft prüfen.

Reinhard Huschke

in breve

Il Mietshäuser-Syndikat, nato a Friburgo nel 1994 con le ex-case occupate della Grether Fabrik, propone un modello alternativo rispetto alle normali case di proprietà o in affitto. Gli immobili vengono autogestiti dagli inquilini stessi tramite una Srl, nella quale il Syndikat possiede però una quota di minoranza per evitare che il progetto, nel corso degli anni, venga snaturato o venduto a terzi. Nei nuovi progetti, una gran parte del capitale necessario per l'acquisto o la costruzione viene raccolto dagli inquilini stessi tramite crediti privati, riducendo il più possibile il ricorso a mutui bancari. In questo modo, nonché facendo da soli tutto il possibile, risparmiano denaro e possono così assicurarsi affitti moderati (a Friburgo, circa la metà della media). Inoltre, ognuno ha la garanzia di poter restare nel proprio appartamento finché lo desidera (ma non potrà cederlo in eredità ai figli). Secondo questo modello sono già nati 127 progetti in tutta la Germania: a Friburgo il Syndikat ha appena realizzato 3 nuovi condomini nel nuovo quartiere di Gutleutmatten, tra cui il progetto LAMA (v. intervista a Marina Noussan), e altri sono in programma.



ReinhardHuschke, giornalista freelance, scrive di tecnologia, architettura e sostenibilità per varie pubblicazioni. Vive a Friburgo, ovviamente nel quartiere ecosostenibile di Vauban.

Una scelta politica – ma non solo



Marina Noussan (a destra con maglione rosso e vanga) e gli altri inquilini di LAMA il giorno dell'inizio dei lavori di costruzione (Foto: LAMA)

Inquilini, ma senza padrone di casa, responsabili dell'immobile, ma non proprietari... che vuol dire, in concreto, costruire e abitare secondo il modello del Mietshäuser-Syndikat? Lo abbiamo chiesto a Marina Noussan, valdostana da 25 anni a Friburgo, che è tra gli iniziatori del progetto LAMA.

Marina, come in tutti i progetti del Syndikat voi di LAMA non siete proprietari dei vostri appartamenti, eppure vi siete occupati in prima persona della pianificazione, del finanziamento e di tutti gli aspetti della costruzione. Un bel po' di lavoro, no? Sì, anche se diverso da quello di chi costruisce una villetta unifamiliare. Da un lato siamo un gruppo numeroso (40 persone, tra cui 13 bambini), quindi i compiti sono stati equamente distribuiti; dall'altro, la progettazione è stata ancora più complessa, perché non dovevamo pensare solo alle nostre esigenze, ma costruire in modo razionale, economico e sostenibile anche per chi abiterà qui dopo di noi.

Perché accollarsi un impegno del genere per una casa in affitto? Non avete mai pensato a costruire in proprio?

Sinceramente no e questo vale per quasi tutti i membri del gruppo, a prescindere dalle possibilità economiche. Nessuno di noi ha interesse alla proprietà privata: volevamo costruire per una comunità più ampia e dimostrare che la solidarietà non è un'utopia.

Una scelta politica, quindi?

Sì, un progetto così è un'azione politica molto più concreta che andare alle manifestazioni... Per lo stesso motivo ci siamo dati da fare, tra mille difficoltà burocratiche, per assegnare due dei 13 alloggi a dei rifugiati e abbiamo deciso, in aggiunta al fondo di solidarietà centrale del Syndikat, di versare un'ulteriore quota mensile per aiutarci a vicenda in caso di difficoltà. Ma naturalmente non siamo qui solo per motivi ideologici: ci sono anche dei vantaggi concreti...

In che cosa consistono?

A parte l'affitto irrisorio in confronto alla media di Friburgo, qui viviamo come in una grande famiglia. Per esempio abbiamo una sala comune, dove ci ritroviamo non solo per il plenum, ma anche per giocare e fare festa insieme. E non abbiamo più un padrone di casa che ci impone delle regole: siamo noi a decidere tutto. Mia madre dice che abbiamo gli svantaggi della proprietà senza i vantaggi (ride)... Ma anche le discussioni sulla pulizia delle scale sono positive, perché ci fanno sentire questa casa ancora più nostra.

Intervista condotta da Irene Pacini



Notizie dal Com.It.Es.

Lo scorso 18 novembre la Commissione Diritti Civili ed Affari sociali del Comites di Friburgo si è incontrata presso il Consolato d'Italia di Friburgo con responsabili e rappresentanti di Patronati ed Associazioni di Trossingen, Singen e Villingen-Schwenningen per dare inizio al progetto **"Invecchiare in Germania"**. Lo scopo del progetto è individuare diversi tipi di problematiche nel settore sociale, sanitario e pensionistico riguardanti gli anziani di nazionalità italiana residenti nel territorio circoscrizionale di Friburgo.

Il prossimo anno seguiranno altri incontri della Commissione Comites presso Patronati e associazioni del territorio circoscrizionale. Attraverso le informazioni raccolte verranno individuati dei temi centrali su cui organizzare in una fase successiva, tra il 2018 e il 2019, quattro serate informative.

Tra gli italiani che si trovano ad invecchiare in Germania non ci sono solo quelli emigrati da numerosi decenni, che una volta andati in pensione vivono un nuovo processo di integrazione nella società tedesca in quanto anziani. Attualmente si stanno presentando anche fenomeni di recente migrazione e/o di rientro dall'Italia alla Germania per motivi famigliari.

Il Comites informerà riguardo agli ulteriori sviluppi del progetto sui prossimi numeri della rivista.

Vanessa Vanti

Per maggiori informazioni rimandiamo al profilo

Facebook/Comites Friburgo o al sito www.comitesfriburgo.de