

editorial
editorial

entrevista
interview

ágora
agora

tapete
carpet

artigo nomads
nomads paper

projetos
projects

expediente
credits

próxima v!rus
next v!rus

V!19

issn 2175-974x | ano 2019 year

semestre 02 semester



BAUGRUPPEN: O MODELO BAUGRUPPEN: THE GERMAN
ALEMÃO DE COHOUSING E SUAS MODEL OF COHOUSING AND ITS
VARIÁVEIS CONSTITUTIVAS CONSTITUTIVE VARIABLES

ANIE FIGUEIRA
RICARDO TREVISAN

PT | EN

Anie Figueira é Arquiteta e Urbanista e Mestre em Projeto de Planejamento Edifício, e Especialista em Reabilitação Arquitetônica Urbana e Sustentável. É pesquisadora do grupo de pesquisa "Projeto, Planejamento e Paisagem", da Universidade Nacional de Brasília, vinculado ao grupo Labeurbe, da mesma universidade, e ao grupo de pesquisa "Cronologia do Pensamento Urbanístico", da Universidade Federal da Bahia.

Ricardo Trevisan é Arquiteto e Urbanista e Doutor em Arquitetura e Urbanismo, com Pós-doutorado na Columbia University. É Professor Associado da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Nacional de Brasília, onde é pesquisador dos grupos de pesquisa "Paisagem, Projeto e Planejamento - Labeurbe" e "Arquitetura e Urbanismo da Região de Brasília". Coordenador local do projeto "Cronologia do Pensamento Urbanístico", com o projeto "Cidades Novas: Pensar por Atlas".

Como citar esse texto: FIGUEIRA, A. C.; TREVISAN, R. Baugruppen: o modelo alemão de cohousing e suas variáveis constitutivas. **V!RUS**, São Carlos, n. 19, 2019. [online] Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/virus/_virus19/?sec=4&item=14&lang=pt>. Acesso em: 13 Dez. 2019.

ARTIGO SUBMETIDO EM 18 DE AGOSTO DE 2019

Resumo

Este artigo propõe-se a discutir quais são as variáveis constitutivas que compõem a mobilização habitacional intitulada *Baugruppen* (Grupos de Construir), na Alemanha. A ideia consiste em analisar três variáveis fundamentais que estão presentes nos *Baugruppen*, incluindo a social; a financeira e a organizacional – por meio de *websites*; e, a estatal, sob a luz da compreensão do neoliberalismo que mercantiliza e gera a financeirização do habitar, lógica esta que gera crises e se retroalimenta das mesmas. O objetivo dos *Baugruppen* é o de suprimir a existência de um agente que lucre com a construção da habitação, como é o caso das construtoras e incorporadoras, e assim diminuir o preço das moradias em 25% a 35% do valor do mercado tradicional. Porém, é de suma importância que se compreenda que essa é uma mobilização habitacional que só se desenvolve e consegue se propagar por meio dos *websites* especializados e da construção da informação na *Internet*. A expectativa é a de poder compreender melhor como funcionam as partes interessadas dessa mobilização e quais são as perspectivas futuras para esse modo de se pensar habitação e cidade.

1 Introdução

Na era da condensação da informação, com o uso maciço da *Internet*, como se pode atualizar a luta por moradia sob a perspectiva neoliberal que, por sua vez, destrói a moradia como um direito adquirido? A ideia premente neste artigo visa compreender as variáveis presentes na organização da mobilização habitacional, na Alemanha, intitulada *Baugruppen* (em português, Grupos de Construir) ou *co-housing*. As variáveis constituem-se em: 1) aspectos sociais; 2) aspectos financeiros e organização por meio de *websites* especializados; e 3) o papel exercido pelo Estado para incentivar ou refrear certas singularidades advindas do processo de reivindicação por direito à moradia e à cidade.

O principal objetivo da ideia que permeia os *Baugruppen*, ou *co-housing*, é o de excluir os agentes que lucram com a financeirização da moradia, como construtoras e incorporadoras, por meio de um processo colaborativo de construção coletiva da sociedade civil organizada. Dessa forma, os futuros moradores se responsabilizam por todo o processo da conquista habitacional e conseguem diminuir o preço das habitações em 25% a 35% em relação aos preços do mercado tradicional (TOSTES, 2015).

Um *Baugruppe* pode realizar-se de duas maneiras distintas: a primeira denominada informal, e ocorre quando um *Baugruppe* demonstra interesse por um terreno que foi publicamente anunciado pelo governo para o melhoramento de um local; a segunda maneira é nomeada formal, e acontece a partir do momento em que o Conselho Municipal demonstra interesse por um *Baugruppe* previamente formado e catalogado (LITTLE, 2006).

Assim, ao participar de um grupo de construção, cada família se responsabiliza a não participar de outros grupos do mesmo gênero. Caso isso ocorra, a família tem o nome comprometido no mercado e pode até mesmo vir a ser multada. Como resultado dessas medidas, constatou-se que apenas 40% dos apartamentos são alugados, enquanto os outros 60% são ocupados pelos próprios donos (LITTLE, 2006).

No entanto, encontram-se divergências de informações sobre os tamanhos existentes de *Baugruppen*. Há fontes que afirmam que o tamanho varia de 3 a 43 famílias (MOURA, 2010), enquanto outras apontam que pode alterar entre 5 a 50 famílias (LITTLE, 2006). Portanto, é verossímil afirmar que, mesmo em discordância, esses números não alteram tanto de um caso para o outro.

É importante ressaltar que, boa parte desse processo, foi e é estabelecida por meio de experiências consideradas “bem-sucedidas”, catalogadas e disponibilizadas em *websites*. Tais experiências multiplicam-se exponencialmente, não apenas pelos estados alemães, mas também por diversos outros países europeus, que passaram e passam por crises semelhantes de enfraquecimento do Estado de bem-estar social.

Compreender qual era o cenário no qual os *Baugruppen* se inseriam e a lógica econômica vigente foi essencial para que a mobilização se tornasse possível. E essa é a lógica do neoliberalismo, que transforma todo e qualquer aspecto das vivências humanas em mercadorias a serem compradas e vendidas de modo indiscriminado pelo mercado financeiro, inclusive o direito de habitar (ROLNIK, 2009).

O neoliberalismo se estabelece como um sistema mundial de razão política única, que sequestra qualquer debate de alternância de poder e, a depender de qual seja a vertente na qual se encontra o governo local, flexibiliza mais ou menos a desregulamentação do mercado habitacional. O problema, então, seria de cunho estrutural, e por essa razão alternaria as narrativas nos jogos de poder. Mas isso não mudaria o fato de que o neoliberalismo é um sistema pendular, que adquire meios de governabilidade por meio de sucessivas crises, mediante uma capacidade de resiliência significativa, que se renova e se aprimora no decurso de cada nova crise por ele causada (DARDOT; LAVAL, 2017).

É exatamente no interstício entre crises que os *Baugruppen* surgiram, e se desenvolveram principalmente na Alemanha. Seu primeiro exemplar data de meados de 1994, no bairro de Rieselfeld, na cidade de Freiburg. Chamado de *Blue House*, esse primeiro *Baugruppe* tornou-se a mola propulsora para a criação de um modo de pensar habitações, que deu origem a um bairro posterior, chamado Vauban, onde os *Baugruppen* surgiram em meados de 1996, também na cidade de Freiburg. O intuito do artigo versa sobre a compreensão de algumas das variáveis constitutivas que tornaram essa mobilização possível, e que, embora possam agir de diferentes modos, a depender do contexto no qual estão inseridas, são comuns à totalidade de estados e países, já que todos dependem da sociedade, dos bancos, do acesso à *Internet* e da mediação do Estado.

Além disso, é preciso dizer que os próprios *Baugruppen* não existiriam sem as variáveis citadas (social, financeira e organizacional, e estatal). São as suas respectivas necessidades e seus interesses que vão promover e possibilitar esse novo tipo de abordagem para com a questão da moradia e da ocupação do território. As variáveis em questão foram selecionadas não apenas como um recorte da análise, mas como um marco importante para se poder pensar nos *Baugruppen* enquanto método.

2 Variável social

Para que fosse possível compreender o que motivou as pessoas a se mobilizarem na construção dos *Baugruppen*, foi necessário, inicialmente, entender quem eram, qual o seu perfil, a sua faixa etária, e quais os tipos de ausências que haviam incentivado essa resolução de ações coletivas. Para tanto, foram utilizadas pesquisas de Urbanismo (ACHE; FEDROWITZ, 2012; DROSTE, 2015; RING, 2016); Sociologia (BRESSON; DENËFLE, 2015; GOSCHEL, 2010); e Antropologia (HEDE, 2016).

Um *Baugruppe* sempre tem início a partir dos seus moradores. Compreender essa variável e quem são as partes interessadas é primordial para entender uma mobilização como essa, principalmente a partir da compreensão de quais são as faixas etárias, qual é a renda e qual é o perfil familiar das pessoas envolvidas.

É a partir dos seus interesses, das suas demandas e da ausência do atendimento dessas mesmas demandas que a mobilização vai ganhar força para impulsionar outras partes interessadas. Todas essas partes existem e vão existir a despeito de qualquer fator, mas, sem a comunidade e as suas reivindicações, não existem *Baugruppen* a qualquer tempo – nem antes, nem durante, e nem depois.

Não somente na Alemanha, mas em muitas sociedades industrializadas, há uma mudança real nos quadros demográficos, causada por duas tendências diferentes: taxas de natalidade cada vez menores e expectativa de vida cada vez maior. Essas tendências possuem um viés considerável, que afeta simultaneamente os sistemas de saúde e de segurança social.

Na Alemanha, já há quase 40 anos, a taxa de natalidade é inferior a 1,4 filho, o que significa que a cada nova geração há um déficit de 30% de jovens para completar a lacuna existente. Soma-se a isso o fato de que a faixa etária das pessoas está cada vez mais alta, ou seja, a sua saúde física e mental perdura para além dos 60 anos. Se por um lado esse dado é positivo, por outro resulta em uma população mais velha numerosa e em uma população mais jovem menor, que não consegue ser compensada nem mesmo por meio da imigração (GOSCHEL, 2010).

Tal fato gera consequências no sistema de previdência social, pois a forma como esse sistema é concebido reafirma, de certo modo, o apoio à baixa taxa de natalidade das famílias. Visto que não há indicação de uma mudança futura no padrão reprodutivo, já que a população acima dos 60 anos irá representar 40% da população até 2030, e que cerca de 15% da população será composta por pessoas acima dos 80 anos até 2050, entende-se que há um movimento natural de cooperação entre jovens e idosos. Idosos estes que não se veem isolados em guetos geracionais, mas, sim, integrando e atuando na sociedade que, em virtude da sua própria redução demográfica, precisará de toda ajuda social possível. Levando em conta que o número de idosos é superior ao número de integrantes que uma família pode comportar, os idosos passarão a ser uma responsabilidade social coletiva.

Ademais, a imigração também é um tópico de discussão polêmico na Alemanha, pois demanda um processo de integração das famílias de imigrantes dentro do contexto alemão, que custa muito caro para os cofres públicos, já que não gera somente impostos para a família em questão, mas para toda a população na qual essa família será inserida. A família é acompanhada por instituições de assistência social até que a sua integração esteja concluída.

Os *Baugruppen* na Alemanha podem ser vistos como uma maneira alternativa de prover serviços pessoais que, presumivelmente, já se encontram com deficiências. Assim, muitas pessoas vivem juntas para prestarem, umas às outras, serviços de cuidado, companhia, atenção e divisão de tarefas. Estes serviços seriam esperados de suas respectivas famílias, mas, por razões diversas, não são realizados pelas mesmas e tampouco são supridos pelas instituições públicas de assistência social ou pelo mercado de serviços, já que a renda individual da sociedade diminuiu e o preço dos serviços subiu. Dessa forma, tais serviços passam a ser considerados artigos de luxo que não podem mais ser comprados corriqueiramente no mercado de serviços. Ressalta-se que essa é apenas uma breve e superficial descrição de um problema estrutural muito mais amplo (GOSCHEL, 2010).

Ao se produzir, dentro dos *Baugruppen*, uma alternativa a esses serviços pessoais, que eram tradicionalmente providos pelo sistema familiar privado de cada um dos indivíduos ou pelo sistema público por meio das

entidades do Estado de bem-estar social, cria-se uma opção que não se enquadra em nenhuma das demais categorias citadas anteriormente.

Ao mesmo tempo que não pode ser considerada de cunho completamente privado, como seria o caso da família, nem como público, caso dependesse de uma instituição do governo, ou ainda parte do mercado tradicional de serviços, os *Baugruppen* se estabelecem como algo inovador que está entre o público e o privado (senso comunitário), mas que não abarca inteiramente nenhum dos dois âmbitos.

Acima de contratos públicos racionais e estáveis, de associações baseadas em laços sanguíneos ou ainda do amor que geralmente une uma família, os *Baugruppen* se constituem, acima de tudo, em uma relação de confiança, ao mesmo tempo que procuram estabelecer um nível de estabilidade semelhante ao encontrado em uma família ou em uma instituição pública. O que não significa dizer que haja, de fato, um vácuo social que os *Baugruppen* estejam preenchendo, pois seus moradores ainda possuem suas próprias famílias e continuam, muitas vezes, assistidos pelas instituições públicas.

O que os *Baugruppen* criam, na prática, é um *link* entre os domínios público e privado, unindo pólos que se separaram ao longo da vida moderna e industrial (GOSCHEL, 2010).

Até o ano de 2007, o Senado alemão possuía evidências de que mais de 200 mil berlinenses, com idade acima de 50 anos, preferiam ter uma vida independente direcionada ao convívio comunitário do que viver em um lar de idosos. Assim, na ausência de subsídios necessários para preencher essa demanda, no ano de 2008 foi criada uma agência de rede com o intuito de distribuir informações, formar grupos e estabelecer as tramas necessárias para novos projetos. Essa agência é financiada pelo *Senate Department for Urban Development and the Environment Berlin (SenStadtUm)* e organizado pela *Stadtbau*, uma agência privada de planejamento e consultoria (DROSTE, 2015).

Se no topo da pirâmide etária tem-se tais demandas, em sua base outras necessidades aparecem. Depois de muitos anos idealizando uma vida para além dos grandes centros urbanos, os jovens alemães começaram também a desejar o seu espaço novamente nas regiões centralizadas da cidade. Esses jovens não se restringem aos perfis de jovens profissionais urbanos, novos boêmios ou hedonistas sem filhos – conhecidos na Alemanha como *Dinks (Double-Income-No-Kids)* –, que, na tradução em português, seriam pessoas com renda dupla que não desejam filhos.

Há muitas famílias jovens com filhos que, ao se depararem com ofertas adequadas e apartamentos espaçosos e financeiramente acessíveis, preferem se estabelecer nos centros das cidades. Ainda que o ideário da sociedade permaneça sendo o da grande casa de subúrbio, para os jovens, os atributos vislumbrados na vida em centros urbanos se mostram cada vez mais atrativos, tendo em vista as pequenas distâncias a serem percorridas, a infraestrutura cultural presente e a variedade de oportunidades e opções apresentadas dentro da urbanidade (RING, 2016).

No começo do século XXI, existia uma gama de impactos assertivos em relação às moradias compostas por grupos mistos e, cada vez mais, os projetos de *co-housing* multigeracional vêm sendo construídos. Nas últimas décadas, isso se revelou por meio da suplementação e da expansão desse tipo de projeto no país, já que há toda sorte de diferentes comunidades de *Baugruppen* por toda a Alemanha (ACHE; FEDROWITZ, 2012). Há uma afirmação reconhecida entre os moradores de que a chance de se confiar em um vizinho a ponto de deixar o filho com ele é um dos aspectos mais importantes da coabitabilidade nesse tipo de comunidade (HEDE, 2016).

Estudos sociológicos afirmam que o perfil do morador de projetos de *co-housing* é de pessoas bem-educadas, com famílias de renda média (BRESSON; DENÈFLE, 2015). Apesar de haver aspirações tanto por parte do governo, quanto dos moradores, de que haja uma estrutura de renda mista, os projetos correm risco, sim, de segregação social (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Aliada à parca oferta habitacional urbana, e tendo em vista que a Alemanha tem, em sua maioria, indivíduos que vivem de aluguel, a questão começou a afetar seriamente grupos sociais mais fortemente inseridos na classe média – ainda que com uma renda mais baixa – que até determinado ponto haviam sido poupados da crise habitacional. Ao mesmo tempo, esses grupos eram profundamente engajados na proteção ambiental e na preservação dos recursos naturais (BRESSON; DENÈFLE, 2015).

É essa classe média, de maneira geral, que os *Baugruppen* englobam – pessoas cujo nível educacional é relativamente alto, mas que, em contrapartida, possuem uma renda considerada baixa devido à situação empregatícia geral do país. Esse limbo de opções habitacionais impulsionou a criação dos *Baugruppen* por pessoas que não eram nem suficientemente pobres para conseguir subsídio do governo, e nem suficientemente ricas para conseguir comprar as poucas moradias disponíveis.

As dificuldades socioeconômicas, de instabilidade empregatícia, precarização do trabalho, ausência de oportunidades para melhoria habitacional da classe média e classe média baixa foram vivenciadas por esses jovens adultos bem-educados e deram origem a projetos de gestão alternativa de consumo de produtos e serviços de maneira sustentável. Esses projetos revolucionaram o modo de suprir as demandas, na tentativa contínua de se evitar desperdício em todos os setores, que vão desde transportes, energia, recursos naturais, dinheiro e habitação.

Dentro dessas faixas etárias mais jovens, o ativismo, ora formal, ora informal, fomentou um senso de coletividade, sociabilidade e ajuda mútua. As ações democráticas eletivas tornaram-se quase que um dever dentro das comunidades, muito em função do apoio das autoridades públicas, mas também com base em um senso comum de que faziam bem à comunidade e ao convívio social-urbano de forma geral (BRESSON; DENÉFLE, 2015).

Assim, a partir da compreensão desses dois principais grupos de interesse, dos idosos e dos jovens com ganhos financeiros e interesse em ter filhos, há demandas e necessidades que guardam em si uma essência profundamente basal em quase todas as sociedades ocidentais – idosos que, com o passar dos anos, precisam de cuidados e assistência, e jovens com filhos pequenos que precisam de uma rede de apoio e confiança para o caso de um imprevisto cotidiano qualquer.

Ao mesmo tempo que idosos, de uma maneira geral, possuem uma estabilidade financeira que os jovens ainda estão buscando alcançar, os jovens possuem acesso facilitado às ferramentas do mundo contemporâneo digital, além da compreensão de seus mecanismos, bem como das ações de economia criativa, nas quais é possível enquadrar os *Baugruppen*.

Para além dos perfis dos usuais moradores, questão que foi abordada nesta parte do trabalho, há um outro ponto importante que diz respeito à maneira como esses futuros moradores vão conseguir financiamento, crédito e legalização dos seus imóveis. E é sobre este aspecto que se dedica a segunda variável do artigo, que abordará quais são os agentes responsáveis pelo viés econômico e legal do processo de coabitação, e a sua organização por meio de *websites* especializados.

3 Variável financeira e organizacional por meio de websites

Na construção da informação, a variável organizacional passa sistematicamente pelo modo como novas pessoas vão aderir à mobilização dos *Baugruppen*. A análise se dá por meio das pesquisas realizadas na *Internet* e nos *websites* especializados, bem como nas pesquisas referentes ao modo de financiamento. Afinal, não existe subsídio estatal, mas apenas concessões sobre o valor da terra. As pesquisas utilizadas para abordar essa variável se deram através das dissertações de Sudiyono (2013) e Moura (2010), e nas consultas realizadas nos *websites* dos mesmos.

Todos os processos urbanos e habitacionais envolvem a explicação de elementos essenciais no desenvolvimento de seus contextos. Um edifício dotado de qualidades arquitetônicas e urbanísticas não se desenvolve a partir do desejo de uma minoria, mas de muitos personagens, que podem ou não tornar tal desafio possível. Esses elementos essenciais são provavelmente potencializadores ou entraves, a depender da maneira como a sua interferência vai agir, sobretudo dentro de cenários que convêm ou não a eles. É justamente em relação a esses atores, que simultaneamente promovem, lucram e facilitam a existência dos *Baugruppen*, que essa parte do estudo vai se voltar.

Para que seja possível explicar quais são os usuais procedimentos para se entrar em um *Baugruppe*, o passo inicial deve ser revelar determinados comportamentos padrões dos interessados em participar desse tipo de coabitação. Inicialmente, os futuros moradores devem coletar informações para conhecer mais sobre a mobilização e como ela funciona, o que pode ser feito por meio de pesquisas sobre os conceitos de coabitação nos seguintes portais na *Internet*: *id22.net*; *baugemeinschaften.de*; *wohnen-im-eigentum*; *cohousing-berlin.de*; e *Netzwerkagentur GenerationenWohnen*. Para visualizar apresentações, oficinas e exposições, é possível visitar o *siteExperimentdays.de*, onde são combinados encontros e debates entre antigos, presentes e futuros moradores, além de partes interessadas presentes no processo de *Baugruppen* (SUDIYONO, 2013).

Se o intuito for o de visualizar exemplos de projetos já realizados, é possível visitar o portal *Wohnportal.de* e, caso seja necessária ajuda organizacional para o projeto, o *Netzwerkagentur GenerationenWohnen* também auxilia nesse processo. Quanto ao financiamento, existe um banco principal que concede crédito para os *Baugruppen*, o *GLS-Bank*, ou Banco GLS, em português, que existe desde a década de 70, quando surgiu o bairro Vauban, na Alemanha, e cujo significado é: *Für Gemeinschaftsbank Leihen und Schenken* – (Banco Comunitário para Empréstimos e Doações). Este banco surgiu no ano de 1974, e até 2010 já havia financiado cerca de 6.500 projetos e ações nas áreas de cultura, ecologia e sociedade. A sua especialidade é apoiar

projetos urbanos alternativos, concedendo crédito a escolas, jardins de infância, instituições terapêuticas, quitandas orgânicas, projetos de alimentação saudável, empresas ligadas à sustentabilidade ambiental, além de assistência a desempregados e projetos de lojas comunitárias (MOURA, 2010).

O lema do Banco GLS é “o dinheiro para o povo”, com a garantia de ser o primeiro banco universal para questões sociais e ecológicas, isto é, com investimentos que tentam atender às necessidades humanas e de desenvolvimento sustentável para as gerações futuras por meio da preservação dos recursos naturais. Dessa maneira, o banco tem obtido um retorno razoável dos seus investimentos, juntamente com oportunidades de desenvolvimento econômico para o futuro. O Banco GLS dá, ainda, suporte a projetos habitacionais, como os *Baugruppen*, por intermédio de assistências financeiras e empréstimos a condições favoráveis (SUDIYONO, 2013).

Atualmente, é comum a proliferação de bancos dispostos a conceder crédito e financiamento, como a fundação da grande corporação IKEA, a fundação Atrias, o Banco Ambiente, o DBK Bank, o Triodos Bank, entre outros. Há poucos anos, era feita uma conexão direta com os valores originários dos *Baugruppen*, com o intuito de barrar os agentes que lucrassem indiscriminadamente com a habitação e de dar aos moradores uma autonomia construtiva do seu próprio espaço habitacional.

Essa ação mobilizou diversas partes interessadas, como as cooperativas de arquitetos, a sociedade civil organizada, as empresas interessadas em habitações ecologicamente corretas, o Senado e o parlamento alemão, os meios de comunicação virtuais, etc.

Os *Baugruppen* passaram, ao longo dos anos, a não ser o produto de um ator principal ativo – a sociedade civil organizada –, mas sim de diversos atores. Todavia, os que conseguem se hegemonizar no processo de construção coletiva são aqueles que melhor se adequam às exigências sistemáticas dessa forma de construção, como os mais bem-educados e imbuídos de um maior senso de coletividade.

Já em relação aos trâmites legais e às suas respectivas organizações, o que existe são diferenciações de como os *Baugruppen* se articulam para tornar as suas empreitadas habitacionais reconhecidas pelo Estado e pelo meio jurídico. Mesmo a maneira pela qual os *Baugruppen* se iniciam pode não ser a mesma, a depender de quem são os atores envolvidos no processo de iniciação.

Por exemplo, alguns projetos de *Baugruppen* podem começar a ser desenvolvidos diretamente pelos futuros moradores; outros podem partir da decisão de um arquiteto ou mesmo de uma cooperativa de arquitetos. Alguns podem ser empreendidos por Organizações não Governamentais (ONGs) sem fins lucrativos ou por modelos cooperativos não necessariamente pertencentes a arquitetos; e ainda podem existir outras partes interessadas, como os próprios futuros moradores agindo na forma de cooperativa, bem como agentes da construção civil, idosos, coletivos urbanos, grupos interessados em coabitações com foco no respeito aos animais, entre outros perfis urbanos que possam se predispor a construir colaborativamente.

A partir dessas possíveis escolhas, o Senado alemão criou o “Departamento de Desenvolvimento Urbano do Senado” e encarregou a “Companhia de Desenvolvimento da Cidade”, a *Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft*, a elaborar o “Centro de Aconselhamento para Vida Intergeracional”, materializado no *website* já citado, o *netzwerkgeneration.de*. Essa agência de rede de apoio existe desde 2008 e tem ajudado, desde então, a articular as partes interessadas em habitações transgeracionais. Nessa rede, é possível encontrar ideias para projetos; consultores para ajudar em questões da vida intergeracional; apoiadores no desenvolvimento e na implementação de ideias de projetos; mediadores para a compreensão da indústria da habitação; cooperativas de habitação; e proprietários privados.

Outros serviços prestados pela agência de rede de apoio, de modo gratuito, são o aconselhamento inicial para os interessados em ideias de projetos, e em planejamento de projetos e as visualizações de projetos já realizados.

Além disso, a agência não é apenas virtual, mas possui também um escritório regional com sede física no centro de Berlim. Trata-se do Fórum *Gemeinschaftliches Wohnen e.V Bundesvereinigung*, que é uma associação supra-regional de organizações e indivíduos para a implementação de novos arranjos de vidas e comunidades auto-organizadas.

Os múltiplos interesses de outras partes interessadas pela disputa do espaço urbano, como os arquitetos, o Estado, as instituições financeiras, entre outros personagens que auxiliavam nas demandas da sociedade civil organizada, já não mais se restringem a esta sociedade.

Existe uma sistematização e solidificação dos aparatos econômicos, financeiros e jurídicos, impulsionados pelas mídias digitais e *websites*, que traçam um cenário de crescimento dos *Baugruppen* por toda a Alemanha,

e que vêm tentando assumir um certo protagonismo na pauta destes. O processo, que começou com a sociedade civil organizada e se tornou uma política pública com a participação ativa do Estado, será melhor explanado sequencialmente.

4 Variável estatal

O que se propõe analisar, na variável estatal, diz respeito ao papel desempenhado pelo Estado alemão, tanto na divulgação das informações sobre os *Baugruppen* e a sua atuação no cenário urbano. A variável estatal está calcada em avaliar quais foram as falhas ocasionadas pela omissão do Estado em prover acesso à moradia, bem como em analisar a capacidade do Estado em regular, promover e proteger essa mobilização. Os estudos das atribuições estatais de garantir acesso à moradia foram realizados com base nos estudos urbanos de Droste (2015) e Ache e Fedrowitz (2012).

Uma das variáveis do Estado é promover um conhecimento acerca do que está sendo produzido no país, de uma maneira geral. Até 2015, existia uma carência de pesquisas sobre as consequências dos *Baugruppen* para a política de uso de terras e para a regulação dos mercados que os promovem, além de estudos sobre as estruturas de política de governança que o Estado dispõe para incentivar ou coibir certas iniciativas urbanas (SUDIYONO, 2013). Soma-se a isso o pouco material existente sobre os reveses sociais que os *Baugruppen* vão encarar a longo prazo, até conseguirem ou não se estabilizar.

A eventual demanda por pesquisas tende a crescer, e com isso, ao serem estabelecidas, suas avaliações deverão incluir aspectos analíticos que precisam ser incorporados para satisfazer a agenda habitacional, como por exemplo a criação de estruturas institucionais especiais dentro do governo. Essas estruturas servirão para regular o mercado da moradia para que os *Baugruppen* sejam, de fato, socialmente inclusivos, e não uma mobilização com uma série de parênteses entreabertos que podem resultar, futuramente, em segregação.

Permanecem os questionamentos sobre quais seriam os marcos legais criados pelo Estado que poderiam vir a facilitar ou dificultar as políticas urbanas e habitacionais para os *Baugruppen*, com o intuito de ajudar grupos com necessidades específicas e, por vezes, especiais, para que assim tenham mais facilidade de acesso à coabitação. Portanto, o que não pode ficar vago nessas pesquisas é a análise crítica sobre os projetos e os seus respectivos resultados, de forma que os pesquisadores não se mostrem deslumbrados ou apenas interessados em prestar favores a um determinado setor populacional, o que seria mais um *lobby* do que uma investigação científica de fato.

Outro tópico que os *Baugruppen* podem vir a favorecer com o seu potencial é a luta pela igualdade de gênero, uma vez que intentam promover uma maior integração igualitária entre gêneros dentro do contexto europeu e alemão.

Quanto às comunidades de *Baugruppen* iniciais, estas são elementos sociais e políticos com ênfase na coletividade, na vida cotidiana e na inclusão. Seu caráter não é especulativo, já que retiraram os investimentos do processo produtivo direto do Estado em habitação. Enquanto alguns projetos se dispõem a construir "apenas" a moradia, outros, dentro do seu senso de coletividade urbana, vão além e integram. Isso acontece normalmente no andar térreo, instalações de trabalho e serviços à vizinhança, como aulas de ioga, creches, centros de apoio a idosos, aulas comunitárias, centros de vivência ou aulas públicas, entre outros.

É preciso esclarecer que, embora a cidade tenha ganhos com a construção dos prédios, os *Baugruppen* nasceram de falhas do sistema, como a carência de políticas públicas por parte do Estado alemão em fornecer o direito à habitação, na incapacidade de fazer a leitura do nascimento dos novos estilos de vida, ou mesmo de tentar ressoar e aplicar experiências de políticas habitacionais de outros países.

Os *Baugruppen* são, portanto, fruto de uma ausência real do Estado, embora não possam vigorar na inexistência total do mesmo. Importante clarificar que, desde o momento em que o Estado aceitou o seu surgimento espontâneo, também validou a iniciativa e a tem apoiado continuamente. E mesmo que os *Baugruppen* sejam, ainda, um nicho consideravelmente pequeno, cresce também o interesse político sobre eles por parte do Estado, que os nota com atenção por conta de sua contribuição para a dinâmica e a resiliência das cidades.

Isso tem feito com que os *Baugruppen* se tornem, cada vez mais, uma estratégia de política pública habitacional implantada pelos municípios, inclusive para diminuir a responsabilidade criada por alguns encargos que recaem sobre determinados setores da população, principalmente de previdência social.

Se as parcerias entre os *Baugruppen* e municípios forem suficientemente reguladas e hábeis, há uma possibilidade de melhoria legítima no uso social da terra e do progresso relacionado à qualidade de vizinhança.

Dessa relação profícuca entre ambas as partes, haveria a verossimilhança de ganhos simultâneos (DROSTE, 2015).

O que não se sustenta a longo prazo é a capacidade do Estado de garantir os direitos do acesso à moradia aos grupos socialmente mais frágeis enquanto não houver, de fato, uma regulação estatal sobre os *Baugruppen*. É até mesmo arriscado determinar se a mobilização irá, efetivamente, se tornar uma política pública mais universalizante ou se permanecerá restrita a um nicho específico da classe média dentro da sociedade.

Ao mesmo tempo em que há o interesse por parte das municipalidades em tornar os *Baugruppen* alternativas mais ostensivas, há também a dúvida sobre a verdadeira eficiência por parte do Estado em contribuir para uma cidade espacialmente mais justa. Isso não se restringe apenas à Alemanha: enquanto os *Baugruppen* possuem características muito próprias no país, em outros locais geograficamente próximos, como a República Tcheca e Áustria, também há a intenção de aplicar o conceito. A questão da coabitação em si tem se disseminado por diversas partes da Europa, tendo em cada país seus próprios atributos e particularidades.

O governo da Alemanha, o governo de Berlim e os governos de outras municipalidades, ou mesmo o Senado alemão, não são os principais atores na luta em prol dos *Baugruppen*. Eles desempenham papéis de coadjuvantes, embora seus apoios sejam importantes, não são cruciais, visto que não exercem uma ação direta sobre a organização, mesmo que busquem influenciá-la. Como dito anteriormente, uma das principais ações do Estado foi a criação da agência de rede *Netzwerkagentur GenerationenWohnen*, que ajuda a estabelecer os primeiros contatos com o conceito de coabitação.

Seja qual for a escala estatal, as atividades desenvolvidas pelo Estado se estabelecem principalmente como informação e comunicação. Há as divulgações virtuais, boletins informativos regulares e encontros presenciais, como mesas-redondas, feiras de exposição e o acervo completo de um *data-base* com os dados e informações de todos os *Baugruppen* já realizados.

O modo mais instrutivo, indicado por alguns estudiosos, talvez seja a realização de feiras onde profissionais possam expor seus trabalhos, portfólios e experiências, reunindo uma gama de especialistas com conhecimentos complexos que compõem a indústria da construção civil (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Entende-se tais feiras como uma boa maneira de se promover o setor privado sem necessariamente deixá-lo dominar a mobilização habitacional. Esse tipo de evento promocional fortalece escritórios-modelo e escritórios com ênfase em coletividade, ecologia e responsabilidade social e ambiental. Nelas também está toda sorte de profissionais e atividades que ajudam a fomentar a economia criativa. Além disso, favorecem a divulgação e distribuição do trabalho qualificado a um preço justo e consciente a uma população que também quer se tornar mais ciente daquilo que consome e para quem o seu poder de capital vai favorecer, além de que tipo de trabalho vai ajudar a fomentar.

Mas, independentemente dos meios, o que permanece é a consciência de que os *Baugruppen* são uma ação que, felizmente ou infelizmente, não cabem a apenas um único ator, no caso, o Estado. Há a compreensão de que as partes interessadas referentes à sociedade civil organizada e às comunidades envolvidas têm um peso muito relevante em assegurar que a ideia-matriz e os valores vigentes presentes na concepção dos *Baugruppen* sejam garantidos e mantidos.

5 Considerações finais

Portanto, o que se pode compreender por meio das variáveis apresentadas, é que se tratam de quesitos comuns a muitos países europeus. A população está, de fato, envelhecendo gradualmente, enquanto a população jovem existente já não é suficiente para abastecer as demandas do mercado de trabalho. Mercado este que, ao mesmo tempo, vem sendo desmantelado e precarizado pela razão neoliberal. Independentemente de como cada país irá reagir e se organizar, a lógica é quase sempre a mesma.

Ainda que muitas dessas conquistas estejam restritas ao cenário europeu, a fragmentação e o enfraquecimento do Estado de Bem-Estar Social atingem a população idosa e jovem na exata medida daquilo que afeta a sua seguridade social.

Por isso os *Baugruppen* se mostram uma alternativa promissora: em uma economia pautada pelo direito à propriedade privada, uma vez que esta seja garantida, ainda que outros direitos sociais sejam suprimidos, as pessoas inseridas em uma comunidade construída com bases de confiança têm um tipo de conforto material que, de outro modo, talvez não encontrassem.

O outro ponto referente a essas variáveis diz respeito aos bancos que financiam os *Baugruppen*. Enquanto em um primeiro momento existia apenas o *GLS-Bank* vinculado aos *Baugruppen*, a partir do momento em que

muitos bancos passam a ser atraídos por esse tipo de mobilização, tida como um investimento auspicioso, decai a credibilidade na capacidade dos *Baugruppen* em se manterem como uma solução tomada a partir da iniciativa popular, de baixo para cima. Por outro lado, cresce a capacidade do mercado em absorver essa iniciativa e mudar o capital de uma mão para a outra, como é comum na realidade neoliberal, que se apropria e liquefaz cotidianamente toda e qualquer pretensa conquista.

Quanto aos *websites*, pode-se afirmar que os *Baugruppen* dificilmente teriam um alcance considerável se não fosse pela divulgação e construção da informação por meio da *Internet*, que pôde demonstrar as possibilidades de alcance da mobilização, tanto para os estados alemães, quanto para outros países que se mostraram dispostos a reproduzir a ideia em seus respectivos cenários, como é o caso da Áustria e da República Tcheca.

Quanto à última variável, o Estado, é significativo lembrar, primeiramente, que a Alemanha é um Estado, de fato, federativo, ou seja, tem autonomia governamental para dar aos *Baugruppen* o caráter que melhor convir ao respectivo governo local. Outro ponto primordial diz respeito à troca na liderança do governo Federal alemão, que havia sido, desde 2005 até o presente momento (período em que os *Baugruppen* mais se difundiram), liderado pela chanceler Angela Merkel, encerrando-se em 2020 o seu mandato, o que pode significar uma mudança no modo de se entender e de se fazer *Baugruppen* na Alemanha.

É preciso que se diga que, além das variáveis analisadas, ainda constam outras de suma importância que auxiliam na compreensão dessa mobilização, tais como as regulações existentes e o papel das cooperativas em resistir à opressão neoliberal. Também devem ser consideradas as responsabilidades dos arquitetos e especialistas em conceber e articular as diferentes partes interessadas e analisar como a cidade e o meio urbano respondem a esses estímulos advindos dos *Baugruppen*.

O que se pode compreender a partir da análise das variáveis (social, financeira e organizacional e estatal) na promoção da concepção dos *Baugruppen* é que cada uma delas é fundamental para a mobilização, não apenas no conceber da narrativa apresentada, mas, principalmente, na construção da ação coletiva que viabilizou muitas moradias novas por toda a Alemanha.

Porém, para que os *Baugruppen* continuem a existir de modo fiel aos seus propósitos iniciais, é preciso que haja uma consciência por parte dos seus futuros moradores em exigir do Estado que salogue o seu direito de não ser explorado por intermediários, como por meio de construtoras e incorporadoras, ou mesmo por novos mecanismos que porventura surjam para lucrar com o seu direito à moradia.

Muito embora o capitalismo seja um fato social e que sempre haja um beneficiado financeiramente pelos atos empreendidos pela construção civil, o objetivo dos *Baugruppen* é suprimir o intermediário, o agente que lucra e especula com o habitar. Ou seja, é preciso que a parte interessada referente aos habitantes permaneça consciente de que habitar a cidade é um direito que o Estado precisa garantir, e que a sua população nunca deve deixar de reivindicar.

Por fim, na era da informação massiva, o que não faltam são exemplos na *Internet* sobre como construir coletivamente um novo modo de habitar casas e cidades. Por isso, ainda são necessárias análises mais críticas sobre como isso pode ser feito de modo a beneficiar principalmente a comunidade do local. Na atualidade, possivelmente o aspecto que deve receber mais atenção no contexto referente aos *Baugruppen* é o significado da própria palavra *Baugruppen*, e se ela permanece atendo-se àquilo ao que se propôs desde o início, ou seja, aos grupos que constroem juntos.

Referências

ACHE, P.; FEDROWITZ, M. The development of co-housing initiatives in Germany. **Built Environment**, Marchan/ England, v. 38, n. 3, p. 395-412, 2012.

BRESSON, S.; DENÈFLE, S. Diversity of self-managed co-housing initiatives in France. **Urban Research & Practice**, v. 8, n. 1, p. 5-16, 2015.

DARDOT, C. L. Y P. **La Pesadilla que no acaba nunca**: El Neoliberalismo contra la democracia. Barcelona: Editorial Gedisa, 2017.

DROSTE, C. German co-housing: An opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? **Urban Research and Practice**, Berlim/Alemanha, v. 8, n. 1, p. 79-92, 2015.

GOSCHEL, A. Collaborative Housing in Germany. In: INTERNATIONAL COLLABORATIVE HOUSING CONFERENCE, Estocolmo, 2010. **Proceedings...**

HEDE, H. **In search of 'a chosen community'**: A study on self-initiated co-housing projects in Berlin. Lund: Lund University / Department of Social Anthropology, 2016. Disponível em: <<https://pdfs.semanticscholar.org/5252/9aca3a231e90ebf7e98d1792b516af348d42.pdf>>. Acesso em 10 Out. 2019.

LITTLE, J. **Lessons from Freiburg on Creating a Sustainable Urban Community Contents**. Dublin: [s.n.], 2006. Disponível em: <<http://bergenokologiskelandsby.no/grupper/hus-og-energi/design-og-lokalsamfunn/baugruppe-essay-rev-270508-199.pdf>>. Acesso em: 10 Out. 2019.

MOURA, R. L. S. M. **Estudo do eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha**: contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal. Lisboa: FAUTL, 2010.

RING, K. **Auf einander baun**: Baugruppen in der Stadt. Berlim: Jovis, 2007.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SUDIYONO, G. **Learning from the management and development of current self-organized and community-oriented Cohousing projects in Berlin**: making recommendations for the IBA Berlin 2020. Berlin: University of Technology, 2013.

TOSTES, L. Junto e Separado: o novo jeito de morar em Berlim. **Revista Eletrônica La Berlina**, 2015. [online] Disponível em: <<http://www.laberlina.com/2015/06/junto-e-separado-o-novo-jeito-de-morar-em-berlin/>>. Acesso em: 25 jun. 2016.
