

베를린 대안 주택 모델의 성장과 그 한계

신희완
베를린 공과대학교 도시디자인
석사과정

베를린 대안 주택 등장 배경

주택 부족, 과도한 월세 등 주택 문제는 현재 전 세계의 도시와 그곳에서 사는 시민들을 관통하고 있는 주된 주제이다. 이는 베를린 역시 예외가 아니다. 하지만 이 글을 통해 베를린의 대안 주택을 소개하는 이유는 베를린의 주택 문제를 조금은 다르게 바라봐야 하기 때문이고, 그 이유는 이 도시가 처했던 역사적 배경과 연관이 깊다.

제2차 세계대전 이후 독일은 동독과 서독으로 분단된다. 한 도시이던 베를린은 1961년 장벽 건설로 인해 도시 내부에서 물리적인 경계로 단절된다. 전혀 다른 정치체제 속에서 도시 개발이 이루어진 한 도시 속 두 도시는 1990년 독일 재통일 그리고 베를린을 독일 연방의 수도로 확정된 이후, 다시 한 국가의 수도로서 세계 경제의 흐름 속에 뛰어들기 위한 준비를 한다. 동시에 이 시기는 독일 전역에서 신자유주의에 영향으로 사회 주택을 본격적으로 민간에 매각하기 시작한 시기였고, 베를린의 사회 주택은 2002년 총 27만 7,200채에서 2012년 20만 854채로 급격하게 감소하였다.*

전후 서독의 주요 도시로 공장을 옮겼고, 현재 독일 경제의 상징과도 같은 주요 산업이 없는 베를린은 여전히 가난한 도시였다. 정부 부처는 베를린으로 옮겨왔고 정치 중심지의 가능성은 높아졌지만, 세계 경제의 흐름 속에서, 특히 부동산 시장에 있어서 베를린은 독일 내부에서조차 뒤쳐진 도시였다. 사회 주택이 급격히 감소해 왔음에도, 비교적 최근까지 베를린의 주택 시장은 세입자의 시선에서 안정적이었다. 2010년까지는 주택 수가 가구 수를 한참 초과하였고, 남아도는 주택만큼이나 저렴하고 안정적인 삶을 보장할 수 있는 도시로 알려져 있었다. 높은 고정 지출인 임차료가 저렴하기 때문에 예술가, 학생 그리고 젊은이들의 도시라는 이미지가 자연스럽게 생겨났다.

그러나 2010년을 기점으로 주택 수를 가구 수가 초과하기 시작한다. 이러한 시기에 서브프라임 모기지위 세계 금융 위기 그리고 세계 여러 도시의 부동산 버블 등을 거치며, 세계 투자자들에게 베를린은 숨겨져 있던 안전한 부동산 투자처로 인식되었다. ** 이로 인해 주택 매입가격이 해마다 상승하고, 부동산 투자금의 회수를 위해 자연스럽게 임대료가 상승하였다.

2012년을 기준으로 베를린은 주택의 약 85%가 임대 주택인 만큼(독일 평균 약 55%) 세입자가 시민의 다수를 차지하고 있다. 하지만 지난 수년간 베를린의 국제적 그리고 유럽연합 내 위상이 변해가며, 세입자의 주거 안정성은 날이 갈수록 낮아졌다. 베를린 시영 주택회사 주택 물량이 2002년 전체 주택의 20%에서 2012년 14%로 떨어지고, 사회 주택이 7만 채 정도 매각된 상황이 이를 상징적으로 증명한다.

이런 문제를 함께 해결하기 위해 여러 세입자 단체가 생겨났고, 시스템과 정책을 바꿔 세입자로서의 권리를 지키려는 수많은 시위가 벌어졌다. 그리고 지속적으로 불안정해지던 베를린의 주택 시장과 주거 안정성에 대응하기 위한 개개인의 대안으로 주택건설그룹(Baugruppe)과 임대주택 신디케이트(Mietshäuser Syndikat)가 등장하였다. 이 글에서는 이 두 가지 대안 모델에 대해 알아보고자 한다.

임대주택 신디케이트의 운영 방식과 특징

케임브리지 단어 사전에 따르면 ‘신디케이트’는 “대규모의 금액이 필요로 하는 특정 사업 운영을 위해서 그 비용을 나눠서 분담하기 위해 모인 사람 혹은 기업의 그룹”을 의미한다. 임대주택 신디케이트는 ‘임대주택을 운영하기 위한 신디케이트’로 볼 수 있다.

1983년 작은 설립 모임으로 출발하여 1993년 임대주택 신디케이트라는 이름을 사용하기 시작하였고, 1996년 처음으로 임대주택 신디케이트 유한책임회사(Mietshäuser Syndikat GmbH, 이하 공동 신

디케이트)를 설립한다. 현재 베를린에는 16개의 프로젝트 그리고 독일 전역에 걸쳐 112개 이상의 프로젝트가 운영되고 있다.

운영 방식

앞서 언급한 베를린 그리고 독일의 주택난에 대한 문제의식을 바탕으로 임대주택 신디케이트가 내세우는 가장 주요한 원칙은 ‘스스로 짓거나 구매한 주택을 다시 부동산 시장으로 내놓지 않는 것’이다. 이 원칙을 이행하기 위해 공동 신디케이트라는 통제를 위한 회사를 만들었고, 이 공동 신디케이트는 독일 전역에 걸친 수많은 임대주택 신디케이트 프로젝트의 공통분모로 존재한다.

공동 신디케이트는 임대주택 신디케이트 단체를 유일한 주주로 가지며, 각 주택 프로젝트의 유한책임회사(이하 개별 신디케이트) 설립을 위해 별도로 1만 2,400유로(약 1,570만 원)를 출자한다. 총 2만 5,000유로(약 3,160만 원)의 유한책임회사 설립 비용의 나머지 액수 1만 2,600유로(약 1,590만 원)는 각 임대주택 프로젝트 연합에서 출자한다.

이를 바탕으로 공동 신디케이트와 임대주택 프로젝트 연합은 개별 신디케이트의 두 주주가 되고, 해당 주택의 판매 혹은 공동 신디케이트의 내부 규정 변경 등에 대한 거부권(Vetorecht)을 가지게 된다. *** 아울러 이를 통해 임대주택 신디케이트의 가장 주요한 원칙인 임대주택을 사실상 부동산 시장에 다시 내놓지 않게 할 수 있는, 매각을 거부하거나 매각을 위해 법을 바꾸는 것을 거부할 권리를 지니게 된다.

* <http://news.immowelt.de/n/2367-sozialer-wohnungsbau-ade-staat-foerdert-wohneigentum-fuer-mittelschicht.html>

** <http://www.welt.de/incoming/article152959988/Sicherer-Hafen.html>

*** 출자 금액의 차이와 관계없이 동일한 거부권을 지니게 된다.

임대주택 신디케이트의 운영 방식

The diagram illustrates the operational structure of a Real Estate Investment Trust (REIT) for rental housing. It shows the flow of funds and management between various entities:

- 임대주택 프로젝트 연합 구성원 (Rental Housing Project Consortium Members):** These members provide capital to the **임대주택 프로젝트 (집주인) 연합 (Rental Housing Project (Landlord) Consortium)**.
- 임대주택 프로젝트 (집주인) 연합 (Rental Housing Project (Landlord) Consortium):** This entity manages the properties and provides management and disposal rights to the **임대주택 프로젝트 유한책임회사 (개별 신디케이트) (Rental Housing Project Limited Liability Company (Individual Syndicate))**.
- 임대주택 프로젝트 유한책임회사 (개별 신디케이트) (Rental Housing Project Limited Liability Company (Individual Syndicate)):** This company provides capital to the **임대주택 신디케이트 유한책임회사 (공동 신디케이트) (Rental Housing Syndicate Limited Liability Company (Joint Syndicate))**.
- 임대주택 신디케이트 유한책임회사 (공동 신디케이트) (Rental Housing Syndicate Limited Liability Company (Joint Syndicate)):** This company provides capital to the **임대주택 신디케이트 단체 (Rental Housing Syndicate Fund)**.
- 임대주택 신디케이트 단체 (Rental Housing Syndicate Fund):** This fund provides capital to the **임대주택 신디케이트 1, 2, 3 (Rental Housing Syndicate 1, 2, 3)**.
- 임대주택 신디케이트 1, 2, 3 (Rental Housing Syndicate 1, 2, 3):** These entities provide capital to the **임대주택 프로젝트 연합 1, 2, 3 (Rental Housing Project Consortium 1, 2, 3)**.

Key financial flows and management aspects are highlighted:

- 출자금 12,600 € (Capital Contribution 12,600 €):** From the Rental Housing Project Consortium to the Rental Housing Project Limited Liability Company.
- 자치 운영 관리 거부권 (주택 매매, 규정 변경) (Right of Self-Management, Disposal, and Change of Regulations):** From the Rental Housing Project Limited Liability Company to the Rental Housing Syndicate Limited Liability Company.
- 출자금 12,400 € (Capital Contribution 12,400 €):** From the Rental Housing Syndicate Limited Liability Company to the Rental Housing Syndicate Fund.
- 거부권 (주택 매매, 규정 변경) (Right of Disposal, Change of Regulations):** From the Rental Housing Syndicate Fund to the Rental Housing Syndicate Limited Liability Company.
- 연대 기금: 매월 0.1 €/m² (Joint Fund: 0.1 €/m² per month):** From the Rental Housing Project Consortium to the Rental Housing Syndicate Limited Liability Company.
- 회원(개인) 출자금: 1인당 250 € (Member (Individual) Capital Contribution: 250 € per person):** From the Rental Housing Project Consortium to the Rental Housing Syndicate Fund.

여 대지면적 831m²에 22명의 세입자가 거주할 3층 규모의 주택(729m²)과 프로젝트 공간(80m²)을 베를린 프렌즐라우어 베르크 말뚝 거리 29번지에 마련한다. 이들은 현재 m²당 월세 약 6유로(약 7,590원)를 지불하고 있고, 추가적으로 m²당 연대기금 0.1유로(약 126원)를 지불한다. 프로젝트 공간은 주택 거주민뿐만 아니라 지역 주민과 교류를 위한 영화 상영과 공동체 부엌 등으로 활용하고 있다.

임대주택 신디케이트는 주택의 매매나 관련 법 개정을 제외한 모든 부분에서 각 주택의 자치 운영을 원칙으로 하고 있기에, 프로젝트마다 전혀 다른 특징과 맥락을 지닌다. 하지만 개별 주택의 자유로운 운영을 허용하면서, 동시에 전통적인 대안 임대주택 모델인 주택조합이나 사회주택 등과 다르게 매매의 가능성과 임대주택을 수익 모델화하는 방식을 배제하여 세입자임차료의 측면에서 주거 안정성을 극대화한 모델이다.

2009년 설립된 M29 주택 프로젝트 유한책임회사는
2011년 1,050만 유로(약 132억 7,660만 원)를 투자하



M29 주택 프로젝트

중산층 이상의 안정적인 소득을 바탕으로 은행 대출을 받거나 부모로부터 유산 상속을 받은 사람처럼 초기에 적지 않은 자본금을 충당할 수 있는 이들에게만 열려 있는 모텔이라는 한계를 지닌다. 자본력이라는 제약과 개인 소유가 아닌 공동체 소유를 바탕으로 한 폐쇄성으로 최근 주택난에도 불구하고, 유의미한 확장성을 보여주지 못하였다. 주택 구성원의 다양성도 기존의 임대 주택에 비해 현저히 낮은 문제점을 지니고 있다.

주택건설그룹의 운영 방식과 특징

주택건설그룹은 특정 법적 효력을 갖는 단체나 운영 조직의 명칭이 아니라 개별 건축주들이 한 채 또는 여러 채의 주택을 지어서 함께 살거나 혹은 판매하는 것을 목적으로 하는 그룹을 지칭하는 말이다. 베를린에는 주택건설그룹 관련 정책, 정보, 노하우 등을 공유하는 베를린 주택건설그룹 건축가 네트워크**도 설립되어 있을 정도로 2006년 전후로 그리고 비교적 최근까지 활발히 민간 대안 주택의 유형으로 언급되고 있다.

네트워크는 주택건설그룹을 ‘개개인이 경제적 위험성을 떠안고 각자의 필요와 소망에 따라 공동으로 적절한 주택을 계획하고 짓는 그룹’으로 정의하고 있다.

운영 방식

개별 건축주들이 함께 모여서 주택을 짓는 이유는 저렴하게 주택을 지을 수 있기 때문이다. 전문 주택 혹은 부동산 회사를 통해 주택을 매입하는 것과 다르게 기업 이윤이 포함되지 않기 때문에, 약 10~30% 저렴하게 집을 지을 수 있는 것으로 알려져 있다.*** 특히 베를린은 전후 분단으로 도심 내외에 크고 작은 빈 땅이 많이 남아 있었고, 최근 토지가격이 급등하기 전까지 도심 내부의 비교적 저렴한 공터는 주택건설그룹이 인기를 끄는 데 큰 역할을 하였다.

주택건설그룹의 특성상 건축주들도 직접 토지 매입과 건축 계획 그리고 완공까지 전 과정에 걸쳐 공동의 결정을 할 수 있고, 이를 통해 크고 작은 예산 절약도 가능하다. 그런 이유로 보통 주택건설그룹 프로젝트에는 건축주 중 해당 프로젝트를 수행하는 건축가가 함께 포함되어 있는 경우가 많다. 건축가들이 먼저 땅과 개략적인 타당성을 검토하여 그를 바탕으로 건축주를 모집하는 경우가 많기 때문이다. 아울러 건축가 대 손님이 아닌 건축가가 건축주 가운데 한 명으로 참여하여 작업 과정에서 좀 더 수월한 의사소통이나 건축적 제안이 가능하기 때문이기도 하다. 이러한 건축적 대안의 가능성은 주택건설그룹이 도시 개발 측면에서 여러 이유로 외면을 받던 부지가 다시 조명을 받고 사람이 살게 되는 사례를 낳기도 하였다.

처음 소개한 것처럼 주택건설그룹은 어떠한 법적 효력을 지니는 단체가 아니기에, 실제 계획단계 전

* 출자금에 부족하던 초기에는 m²당 0.25유로의 연대기금을 지불하였다. 현재 연대기금은 프로젝트 운영 1년 차에는 0.1유로로 시작하여 매년 지난해 순수 임대료의 0.5%만큼 금액이 상승한다. 순수 임대료가 주변 임대료의 80%를 넘을 경우 연대기금 상승도 멈추게 된다.

** <http://www.baugruppen-architekten-berlin.de/pages/startseite.php>

*** <http://baugemeinschaft-berlin.de/die-baugemeinschaft-berlin/alternativen/bautraeger-oder-baugruppe.html>

후로 최소한의 법적 구속을 위해 일반적으로 민법상의 법인회사(Gesellschaft bürgerlichen Rechts)를 설립한다. 많은 부분이 공동의 결정에 따라 진행되기에 이렇게 공동으로 민법상의 법인회사를 세울 수도 있고, 또 다른 방식으로 진행할 수도 있다.

프로젝트별로 그리고 건축가의 역량에 따라 계획 과정 중의 참신한 대안이나 계획 방법이 나올 수도 있고, 개별 건축주들이 계획 초기부터 입주하는 날까지 함께 집에 대한 서로의 의견을 교환하며 미래의 이웃을 오랜 시간 알아갈 수 있다는 장점이 있다. 임대주택 신디케이트가 거의 주거 용도에 집중한 반면 주택건설그룹은 지상층을 상업 혹은 업무용 임대 공간으로 계획하는 경우도 많다. 보통 한 건물로 이루어진 공동주택이지만 개별 건축주의 취향에 맞춘 설계도 가능하다.

1인 또는 2인 가구가 전체의 80% 이상을 차지하고 있는 베를린의 특수성을 고려하면, 자녀를 둔 3인이나 4인 이상의 가정이 도심에서 선택할 수 있는 몇 안 되는 주택으로 각광을 받고 있다.* 베를린 시에서는 2008년부터 법적 상담과 가용 대지 소개 등을 통해 주택건설그룹 프로젝트를 장려하고 있다.**

사례: 데네비츠 아인스(Dennewitz Eins) 주택건설그룹 프로젝트

베를린 쇠네베르크에서는 옛 대규모 수송시설과 건물을 지하철 1호선이 통과하여 가로지르고 있었다. 부지도 길고 좁은 형태라 2009년까지 관심을 받지 못하던 베를린 정부 소유의 이 땅을 베를린 주택건설그룹 네트워크에서 개발하기 위해 수소문에 나섰고, 기존에 주택건설그룹 경험이 있던 세 곳의 건축사무소***가 m²당 2,000유로(약 250만 원)의 비용을 목표로 프로젝트 추진을 결정하였다.

이들은 데네비츠 아인스 주택건설그룹 프로젝트****팀을 결성하고, 총 39명의 건축주를 모집하였



데네비츠 아인스 주택 내·외부 모습

다. 약 6개월에 걸친 토론 끝에 지지 구조를 결정하였고 세 건축사무소가 각각 한 채의 주택을 짓되, 하나의 건축물처럼 보이는 형태를 만든다는 기본 구상을 마쳤다.

비용 절감을 위해 일반적으로 설치하는 지하실을 없애고, 옥상에 작은 창고 공간을 마련하였다. 외벽*****이나 내부 마감에 들어가는 비용도 최소화하

* <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/basiszeitreihegrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sage=12002&creg=BBB&anzwer=4>

** <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml>

*** roedig.schop, dmsw, sieglundalbert

**** <http://www.freiearchitekten.de/Presse/bauwelt14.2014,%2011.4.14,%20Seite%2024%20bis%2029.htm>

***** 격자형 철강은 새 건물이 통일된 느낌을 주는 장식 역할뿐만 아니라 일상적인 기후로부터 외벽을 보호한다. 이 기능을 바탕으로 외벽이자 합성 단열재 시스템(Wärmedämm-Verbundsystem)은 최철마감이 아니라 최소한의 페인트칠로 마감하여 비용을 절감하였다.

였다. 개별 건축주들은 이런 큰 틀 안에서 자신이 원하는 평면을 건축가나 다른 건축주들과의 협의를 통하여 결정할 수 있었다. 그 결과 비슷한 시기에 전문 주택 회사가 건설한 길 건너편의 주택에 비해 테네비츠 아인스는 반값에 지어질 정도로 금액 측면에서 많은 절약을 하였을 뿐만 아니라 개별 건축주의 취향도 충분히 반영되었다. 프로젝트는 2010년 계획을 확정하고 공사를 시작하여 2013년 완공되었다.

한계

대안 모델로서 주택건설그룹은 최근 치솟는 베를린의 땅값으로 인해 개별 건축주들의 모임으로는 정부의 재정적 지원 없이 도심에서 프로젝트를 진행하는 것이 어렵게 되었다. 최근에는 주택건설그룹이라는 이름을 내걸고 전문적으로 고급 주택 공급을 하는 회사에 그 이름을 내주고 있는 상황이다.

주택건설그룹은 임대주택 신디케이트의 확고한 원칙과 다르게 개개인의 가치에 중점을 두고 있고, 주택에서 살거나 아니면 과정 중 가치가 급등한 주택을 매매할지에 대한 결정도 온전히 개인에게 있다. 또한 전문회사가 주택건설그룹이라는 이름을 단 프로젝트를 운영하듯이 주택건설그룹 프로젝트가 항상 기존 주택 시장의 문제를 해결할 대안적인 성격을 띠는 것은 아니다.

개개인이 예측할 수 없는 비용상(공사기간 연장, 건축 도중 사고 등) 위험성도 항상 존재하고 있고, 이로 인해 최근에는 전문적으로 주택건설그룹 프로젝트 운영과 시공을 도맡아서 하는 회사도 생겼다.

베를린 대안 모델의 시사점과 한계

두 모델은 베를린이 지닌 도시의 역사적 배경에 힘입어 도심 내에서 개개인들이 모여 저렴한 수준의 중산층 주택을 만들 수 있는 대안을 제시하였다. 임대주택 신디케이트는 운영 방식의 측면에서 그리고 주택건

설그룹은 계획과 설계의 측면에서 베를린이라는 도시가 더 다양해질 수 있는 새로운 모델을 제시하였다.

하지만 두 모델 모두 중산층 이상이 개인의 선호에 따라 추가적으로 선택할 수 있는 대안 주택 모델로, 서민들의 주택난 해결에는 큰 영향을 미치지 못하였다. 때로는 주택건설그룹 프로젝트 역시 젠트리피케이션(gentrification)을 일으키는 주체라고 주변 이웃의 항의가 이어지기도 하는 것이 그 한계를 명확히 드러낸다.

참고문헌

단행본

- Bochum, Ulrich, Jeff Butler, Klaus Kohlmeyer, and Stephanie Odenwald, S. *Soziale Spaltungen in Berlin*, Hamburg: VSA: Verlag, 2016, pp. 82 ~ 85.
- Heyden, Mathias, *Berlin - Wohnen In Eigener Regie!*, Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung, 2007.
- Mietshäuser Syndikat, *Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte* [ebook]
- Freiburg: Mietshäuser Syndikat, 2013, pp. 4 ~ 13. (<https://www.syndikat.org/de/publikationen/> [Accessed 31 Aug 2016].)
- Uffer, Sabina. "The Uneven Development Of Berlin's Housing Provision". *London School Of Economics And Political Science*, 2011. pp. 11 ~ 12, 96 ~ 133.

잡지

- Ballhausen, Nils. "Am Gleisdreieck". *Bauwelt*, 14, 2014, pp. 24 ~ 31.
- Bernhard, Hummel. "Das Mietshäuser Syndikat". *ARCH+(Zeitschrift für Architektur und Städtebau)*, 201/202, 2011, pp. 124.
- Doris, Kleilein and Ballhausen Nils. "Auf Dem Weg Zur Stadtbaugruppe". *Bauwelt*, 39/40, 2008, pp. 18 ~ 21.
- Köhl, Florian. "Das Mietshäuser Syndikat". *ARCH+(Zeitschrift für Architektur und Städtebau)*, 201/202, 2011, pp. 114 ~ 117.

참고 사이트

- 임대주택 신디케이트 공식 홈페이지 (<https://www.syndikat.org/de/>)
- M29 주택 프로젝트 공식 블로그 (<https://hausprojekt-m29.org/>)
- roedig.schop 건축사무소 홈페이지 테네비츠 아인스 프로젝트 소개, (<http://www.roedig-schop.de/projekte/neubau-d1/>)
- 베를린 대안 공동체 주택 프로젝트 홈페이지 (<http://www.cohousing-berlin.de/de>)