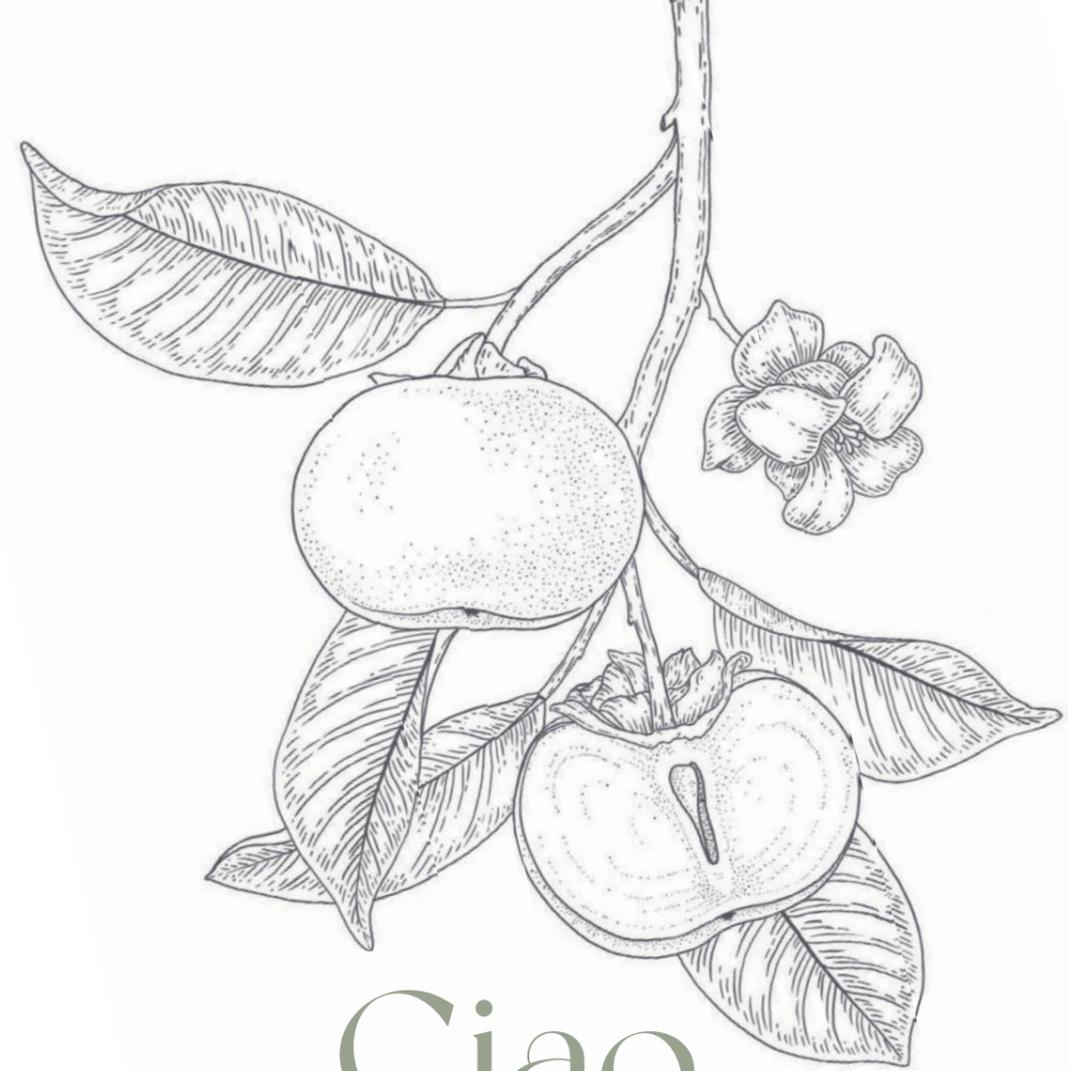


DIE INITIATIVE



Case a 1 euro

Masterthesis von Maria Rehner



Ciao,

mein Name ist Marie Rehen und diese Arbeit entstand im Rahmen des Masterstudienganges im Fach Innenarchitektur an der Technischen Hochschule in Rosenheim.

Sie ist Teil meiner Masterthesis mit dem Titel „Entwicklung eines Leitfadens zum „Case a un euro“-Programm in Italien. Darlegung der Durchführbarkeit und Wirksamkeit der Initiative anhand einer exemplarischen Planung eines Objektes.“

Die betreuenden Dozenten sind Prof. Denise Dih & Prof. Hermann Krose.

Inhaltsangabe



01

Allgemeines 1-2
Italien als
Zuwanderer 3-4



02

Hintergrund 5-6
Gemeinden 7-8



03

Möglichkeiten 9-10
Beispiele 11-18



04

Vorbereitung 19-20
Ablauf 21-24
Herangehensweise 25-28



05

Umfrage 29-30
Bilanz 31-32



06

Kosten 33-38
Herausforderungen 39-40
Begünstigungen 41-44



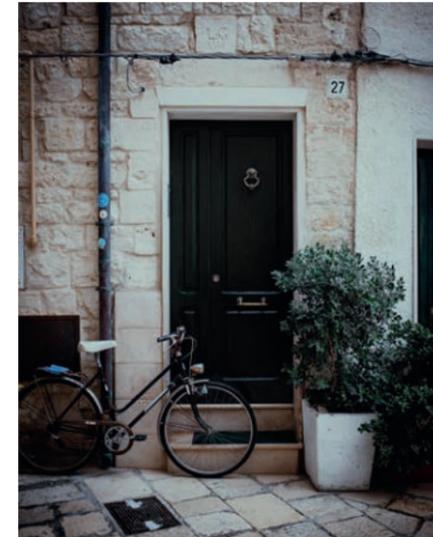
07

Geographie 45-46
Ital. Architektur 47-48
Ital. Interior 49-52



08

Fazit 53-54
Quellenangaben 55-58



Allgemeines

Die Initiative der Ein-Euro-Häuser hat in den vergangenen Jahren viel Aufmerksamkeit auf der ganzen Welt erlangt und Interessenten aus den unterschiedlichsten Ländern, wie der USA, Russland, Frankreich, Großbritannien und Australien, angezogen. Die Idee des günstigen Verkaufes von leerstehenden Gebäuden entstand aus der Notwendigkeit, italienische Dörfer vor dem Aussterben zu bewahren. Durch den demografischen Wandel, sowie Stadtflucht und Emigration ins Ausland fehlen vielerorts die Nachkommen. Italien hat eine der ältesten Bevölkerungsgruppen der Welt und seit Jahrzehnten eine sinkende Geburtenrate. Um den kleinen Städten wieder Reize zu verleihen und sie zu reanimieren werden leer stehende Häuser ermittelt. Den bisherigen Eigentümer*innen wird angeboten, sich unentgeltlich von der Last und den Kosten der Immobilie zu befreien. Denn diese Häuser stehen oft schon seit Jahrzehnten leer. Die Besitzenden erlangten sie meist durch Erbe, jedoch haben sie selbst oft kein Interesse oder die finanzielle Mittel fehlen, um sie nutzbar zu machen. Einige wissen nicht über den Zustand ihrer Immobilie, und denken sie sei noch eine Geldanlage. Da die italienische Rechtslage es nicht erlaubt, eine Immobilie zu verschenken, wurde der Preis von dem symbolischen 1€ angesetzt.

Die Immobilien sind als Wohnort, Bed and Breakfast oder zur Ferienvermietung nutzbar. Jede Gemeinde weist abweichende Regularien auf, jedoch bieten die Meisten folgendes oder ähnliches Angebot an: Mit der Übertragung der Immobilie für einen Euro erklärt man sich bereit, eine Kautions hinterlegen, die man bei Erfüllung eines Drei-Jahres-Plan erstattet bekommt. Innerhalb des ersten Jahres muss der Bauantrag zur Sanierung vorgelegt werden, sowie mit der Sanierung begonnen werden. Im Laufe von drei Jahren muss die Wohnung bezugsfertig gestaltet sein. Nun ist der Inhabende verpflichtet für zehn Jahre dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung genutzt wird. Die Gemeinden versprechen sich, neben neuen Bewohnenden, auch Tourismus und neue Arbeitsplätze. Sie unterstützen die Interessenten durch Vermittlungsarbeiten und bei der Eröffnung von Geschäften mit finanziellen Vergünstigungen. Die Immobilien sind meist stark renovierungsbedürftig und neben einer Entrümpelung, fallen meist undichte Dächer, rissige Wände, durch Feuchtigkeit aufgeweichte Böden und Probleme mit Strom, Gas und Wasserleitungen an. Viele dieser Häuser sind in historischen Zentren aus dem Mittelalter und ebenso geschichtsträchtig. Daher gibt es in einigen Fällen bestimmte Auflagen zum Erhalt des Stiles des Gebäudes.



Foto: theSun (vorher)

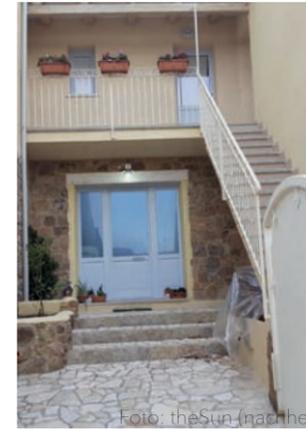


Foto: theSun (nachher)



Foto: Bert Vanbellingen (sein Ausblick auf die...



Italien als Zuwanderer

Italien zählt nicht zu den klassischen Auswanderungsländern, jedoch locken die schönen Landschaften, das gute Wetter, der besondere Flair der historischen Städte und das hervorragende Essen immer wieder Menschen an. Den Erfahrungsberichten der Ein-Euro-Häuser-Käufer*innen zu folge, freuen sich die Gemeinden und Ihre Ortsansässigen über jedes neue Gesicht, welches Ihnen bei dem Erhalt ihres Dorfes behilflich sein will oder Interesse zeigt.

Die italienische Kultur ist allgemein sehr gastfreundlich und empfängt jede*n neue*n Einwohner*in mit offenen Armen. Wer will, kann sich also gut einleben und spürt schnell eine Art Zugehörigkeit. Italienische Sprachkenntnisse sind hierbei unheimlich hilfreich, da die älteren Dorfbewohner*innen meist kein Englisch sprechen können. Dennoch wird einem auch mit „Hand und Fuß“ weitergeholfen. Einzelne Gemeinden berichten, eigens für die Initiative ihre zuständigen Verbeamteten einen Englischkurs angeboten zu haben. Das zeigt, dass die Bereitschaft, die neuen Ankömmlinge willkommen zu heißen, sehr groß ist.

Die aus Großbritannien stammende Gillian Sweeney erstand ihr „Ein-Euro-Haus“ letztendlich bei einer Auktion für 100 Euro und beschreibt, dass die Einheimischen sehr herzlich und mit positiver Energie auf die neuen Gesichter zugekommen sind. „Ich würde es wieder und wieder machen. Für den Preis ein Eigenheim zu besitzen, wäre in meiner Heimat nicht möglich gewesen.“

Van Bellingen ist ein neuer Einwohner Mussomelis, der mit seiner Ehefrau aus Belgien ausgewandert ist. Er hat gleich mehrere Immobilien erstanden, um neben seinem Wohnhaus auch ein Bed and Breakfast anbieten zu können. Da es einen Fall mit einem betrunkenen Belgier im Ort gab, der so negativ aufgefallen ist, dass die Polizei herangezogen werden musste, gibt er sich besonders viel Mühe und sagt „du musst dich integrieren. Die Stadt gehört den Einheimischen“. Er pflegt einen besonders engen Kontakt mit dem Dorf und beschreibt: „Ich arbeite mit den Einheimischen, das sind großartige herzliche Menschen“. Aus eigener Erfahrung kann ich berichten, dass ich beim Besuch in dem italienischen Dorf Montedorisio schon am zweiten Tag von den Einheimischen mit „Bienvenido a Montedorisio“ begrüßt worden bin.



„Es waren letztendlich die Menschen vor Ort, die mich dazu gebracht haben wiederzukommen – Ich spreche nicht gut italienisch aber bereits an Tag eins habe ich Freunde gefunden“

- Tamara Holm



„We agreed in the end that yes, it was crazy and yes, we wanted to do it“

- Deborah Cavin



„we laugh, we make pleasure, we fiesta, we eat and drink together. That´s Mussomeli!“

- Bert Vanbellingen



„Wie viele Städte hat Mussomeli eine sehr gemeinschaftliche Mentalität, was ein weiterer Grund ist, warum ich diese Stadt liebe“

- Danny McCubbin



„Ich würde es wieder und wieder machen!“

- Gillian Sweeney

Hintergrund

Aufgrund des demografischen Wandels und der Abwanderung von jungen Menschen vom Land in die Stadt oder ins Ausland, schrumpfen die italienischen Dörfer teilweise drastisch. Vor allem im Süden Italiens macht sich dieser strukturelle Wandel seit langem bemerkbar. Viele der Immobilien stehen seit Jahrzehnten leer. Meistens sind die Besitzenden ausgewandert oder die Erben haben weder Verwendung, noch die finanziellen Mittel um die Häuser wieder bewohnbar zu machen. Da diese allerdings die Liegenschaftssteuer und andere Kosten weiterhin für das ungenutzte Gebäude zahlen müssen, profitieren sie ebenfalls von der Überschreibung ihrer baufälligen Häuser.

Durch den zuallererst schleichenden Prozess des Zerfalles der Gemeinden hat sich eine Art Resignation ergeben. Die Bevölkerung, die verblieben ist, hat sich damit abgefunden, dass ihre Orte klein sind und man nicht viel unternehmen kann. Um dieser bedrohlichen Situation zu entkommen haben viele Gemeinden sich dazu entschlossen, gemeinsam zu handeln und ihre Dörfer und Städte wieder in einem neuen Glanz erstrahlen zu lassen. Neben zahlreichen Beispielen lässt sich der Ort Cinquefrondi im Süden Kalabriens nennen.

Bürgermeister Michele Conia hat vor fünf Jahren mit seiner Bürgerbewegung 'rinascita' (Wiedergeburt) die Wahl gewonnen und treibt neben der Ein-Euro-Haus-Kampagne auch weitere städtebaulichen Maßnahmen an. Die Gemeinde hat beschlossen der Resignation und ihrem Image als „Mafiahochburg“ ein Ende zu setzen. Denn Cinquefrondi hat Potential. Es liegt am Fuße des Aspromonte-Gebirges in der Ebene von Gioia Tauro, welche von Zitrusplantagen und Olivenhainen durchzogen ist. Die Wiedergeburt der Stadt wurde damit vorangetrieben, dass die Altstadt verschönert worden ist. Brunnen, die zum Teil aus der Antike stammen, wurden restauriert, verwilderte Parks wurden wieder revitalisiert, es wurden Spielplätze erschaffen und alte Kopfsteinpflasterstraßen wieder in ihren Ursprungszustand versetzt. Die Idee hinter dem Aufwand ist nicht nur die Verschönerung der Stadt. Wie der Bürgermeister beschreibt, haben die Aufwertungen auch einen anderen Zweck. Conia erklärt, dass „wenn man einen Park, einen Platz oder eine Straße sich selbst überlässt, dann wird dieser Raum von der ‚Ndrangheta‘ okkupiert - die Mafia nutzt ihn für Drogengeschäfte oder andere kriminelle Aktivitäten. Wenn man diese Orte aber wieder der Gemeinschaft zugänglich macht, dann nimmt man der Mafia diesen Raum“.

Obendrein hat die Gemeinde von Cinquefrondi auch kulturelle Angebote ins Leben gerufen, um so auf die positive Nutzbarkeit der Parks oder Gassen aufmerksam zu machen. So wurde eine Reihe von Veranstaltungen mit Musik, Kino und Theater organisiert. Nun soll auch das Gemeindehaus zu einem Kulturzentrum und Museum umgebaut werden.

Wer ein Laden im Ort eröffnet, wird zwei Jahre lang von der Steuer befreit und erhält sogar ein symbolisches Startkapital von 1.000 Euro. Conia erklärt „Wir haben dafür gesorgt, dass man sich hier wieder zu Hause fühlen kann und nicht mehr wegziehen will. Alles, was wir tun - auch die Aktion mit den Ein-Euro-Häusern, dient dem gleichen Ziel: Wir wollen die Hoffnung wecken, dass die Stadt nicht schicksalhaft dem Aussterben geweiht ist.“

Nun kann man sich fragen, ob die erwähnte Mafia sich genauso über das Neue Cinquefrondi freut, wie der Rest der Gemeinde. Die Antwort ist, „Nein“, denn ihnen wurden ihre Handlungen deutlich erschwert. Zu Beginn des Programmes 'rinascita' beschreibt Conia, dass die Mafia „sich natürlich gegen unsere Offensive gewehrt hat: Ich bekam mehrere Morddrohungen, es gab Sabotageakte gegen die Wasserversorgung“. Ganz vorbei sei das noch nicht, aber die Situation habe sich inzwischen „stark gebessert“. Der Jurist Conia ist frühzeitig zum Gegenangriff übergegangen: Die Gemeinde tritt in jedem Gerichtsprozess gegen lokale Mafiosi als Zivilkläger auf. Dasselbe tut sie auch in Fällen von Gewalt gegen Frauen. Die Resignation und Machtlosigkeit der Begebenheiten der Stadt werden also mehr und mehr zu einer Motivation, sich gegen eben diese zu wehren. Als Symbolbild für den Kampf der Legalität und Bürgerrechte veranlasste Conia die „Scalinata dei dritti“, eine Treppe hinter der Kirche, die zu vielen Ein-Euro-Häusern führt, wieder passierbar zu machen und in Regenbogenfarben anzumalen. Abschließend zieht der Bürgermeister Bilanz: „Es entsteht gerade wieder ein Gemeinschaftsgefühl, ein Gefühl von Widerstand gegen die Resignation“, betont Conia. „In Cinquefrondi sind es nun die Clans, die allmählich resignieren - während unter den Bewohnern die Hoffnung zurückgekehrt ist.“ Hier ist zu erwähnen, dass sich der Handlungsspielraum der Mafia in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt hat. Von Drogen und Schießereien gehen sie nun häufiger unauffälligen Geschäften in der Landwirtschaft, der Müllentsorgung und der allgemeinen Wirtschaft nach. Sie sind nicht so offensiv und „blutig“ wie früher, jedoch nicht weniger finanziell orientiert. Die Mafia agiert wie eine mächtige, gut strukturierte Firma, die mehr Umsatz im Jahr verzeichnen kann als die italienische Telekom. Es gibt Gegenden, in den die Mafia besonders stark ist und Orte, die weniger im Fokus ihrer Machenschaften stehen. Außerdem ist der Widerstand in den letzten Jahrzehnten gewachsen und der Rechtsapparat versucht bessere Strategien zu fahren. „Die Mafia zu besiegen soll nicht mehr als «missione impossibile» gelten, sondern als Ziel - das ist die Haltung des italienischen Innenministers Marco Minniti. Er präsentiert eine Strategie basierend auf zwei Hauptzielen: Einerseits die flüchtigen Mafiosi einfangen, andererseits illegale Vermögen zu konfiszieren.“ Wer nun Bedenken äußert, sich in Italien aufzuhalten und denkt, dass wir in Deutschland nicht betroffen sind, der täuscht sich. In vielen Gegenden wickelt auch hier die Mafia ihre geheimen Geschäfte ab und die deutsche Justiz ist vielerorts zu unflexibel, um dies zu vereiteln oder zu kontrollieren.



Um die Gemeinden durch die Ein-Euro-Haus Initiative wiederzubeleben müssen neben der Initiative allein, auch andere städtebaulichen und strukturellen Eingriffe vorgenommen werden, damit ein wirksames Gesamtpaket entsteht. Wobei Gemeinden gemeinsame Faktoren behandeln müssen aber auch im speziellen individuelle Punkte angegangen werden müssen, um aus ihren Bemühungen positive Erfolge verbuchen zu können. Die Modellgemeinde Cinquefrondi ist auf bestem Wege dahin, sich neu zu erfinden, ohne ihre traditionellen Werte zu verlieren.

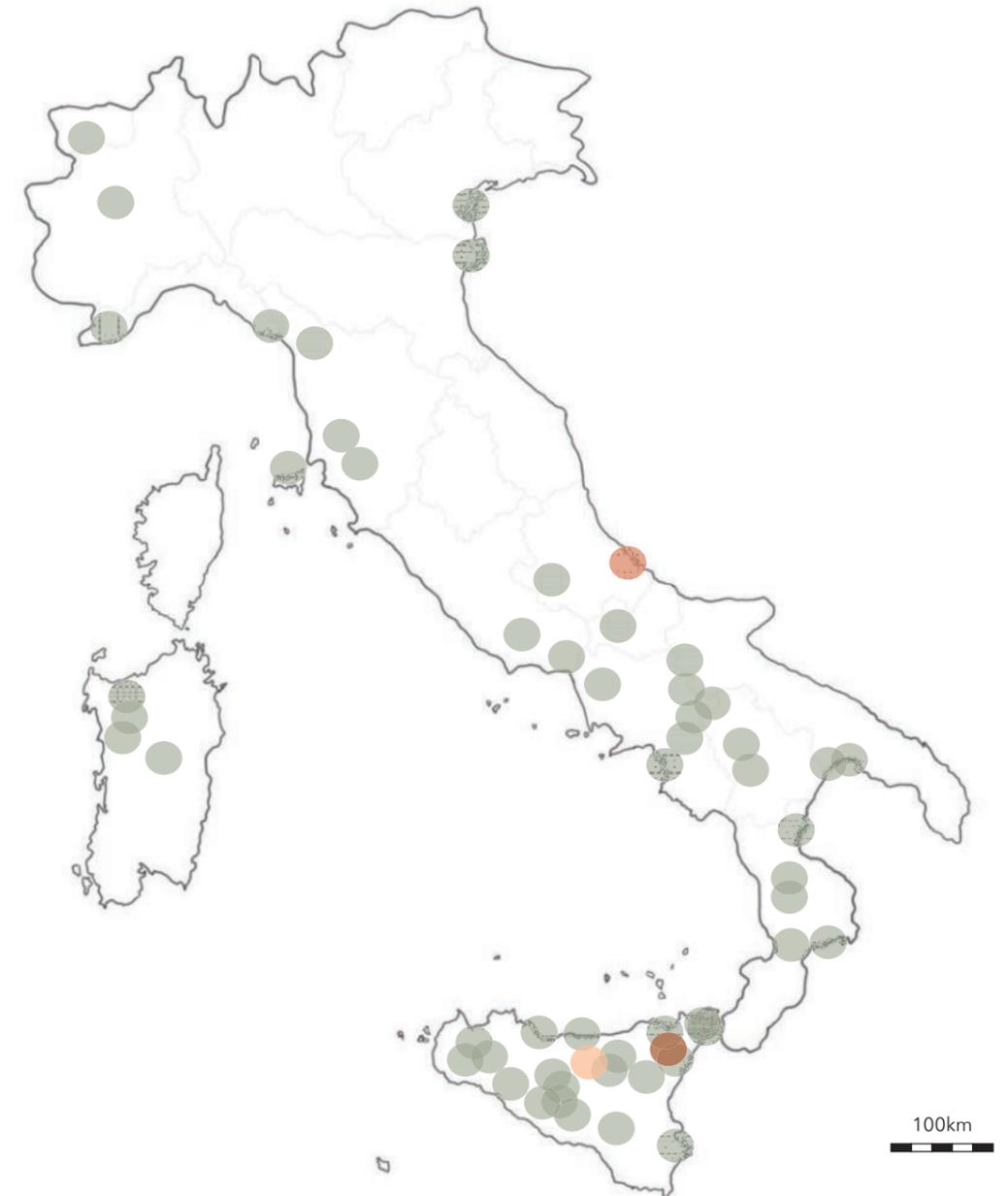
Gemeinden

Das ungewöhnliche Projekt gegen die Entvölkerung hat sich vermutlich die Gemeinde Gangi 2008 in Sizilien ausgedacht. Der Stadtrat wollte das Bergdorf vor dem Verfall bewahren und gründete das Projekt „Casa ad un Euro“. Seitdem haben sich mehr als 11.000 Menschen für ein Ein-Euro-Haus interessiert und auch immer mehr Touristen sind auf die beschauliche Gemeinde aufmerksam geworden.

Die Initiative der Reanimierung durch den Verkauf leerstehender Häuser nutzen mittlerweile viele Gemeinden in Italien, aber auch in Spanien, Frankreich, England und Kroatien. Nun stehen in etwa 45 Gemeinden Häuser für einen Euro oder aufwärts aufgelistet. Diese Anzahl verändert sich, durch den Verkauf von Immobilien und die ständige Suche nach neuen Häusern, die angeboten werden können, laufend. Denn das Projekt soll langfristig das Überleben der Dörfer sichern und steht in stetiger Entwicklung. Jede Gemeinde hat leicht abweichende Auflagen für den Kauf der Ein-Euro-Häuser und muss je nach Vorhaben daher einzeln betrachtet werden.

Wie auf der Karte zu sehen, gibt es weitaus mehr Gemeinden im Süden Italiens, die an der Initiative teilnehmen. Das liegt daran, dass im Norden größere Städte der Bevölkerungswanderung entgegenwirken. Der Norden Italiens ist zumal tendenziell wohlhabender, und weist mehr Universitäten oder Karrieremöglichkeiten auf.

Neben dem 1 Euro Häuser Projekt gibt es in der Gemeinde Castiglione di Sicilia nun auch ein neues Projekt mit dem Namen „Houses in the village“. Das Konzept unterscheidet sich insofern, dass hier „Immobilien Schaufenster“ im Ort und online angeboten werden, in denen private Eigentümer ihre Häuser zum Verkauf anbieten können. Diese Häuser sind oft in einem besseren Zustand als die lange unbewohnten Ein-Euro-Häuser, dafür allerdings auch etwas teurer. Die Verwaltung der Stadt hat hierbei keine andere Aufgabe, als die Häuser bekannt zu geben, denn die Verhandlung bleibt in privater Hand. Ein anderes Beispiel ist die Stadt Monteodorisio in Abruzzo, in der sich ein Privatmann namens Mario de Vizio um die Ermittlung der Eigentümer leerstehender Häuser und den Verkauf, sowie die Restauration dieser kümmert, um seine Gemeinde und die historischen Häuser zu bewahren.



- Gangi
- Castiglione di Sicilia
- Monteodorisio

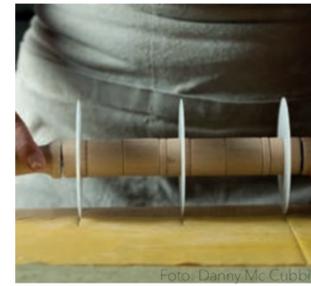
Möglichkeiten

Mit dem Interesse an einer Immobilie in Italien kann man sehr unterschiedliche Ziele des Nutzens verfolgen. Viele sehen die Immobilie als Ferienwohnung an, doch nicht in jeder Gemeinde ist dies möglich. Vereinzelt möchten Gemeinde ausschließlich Menschen die günstigen Immobilien zugänglich machen, die auch wirklich in den Ort ziehen und dort arbeiten oder sogar ein Geschäft eröffnen. In vielen anderen Gemeinden steht es dem neuen Besitzer aber völlig frei, zu welchem Zweck er seine Ein-Euro-Erregungenschaft nutzen möchte. Ob nur als Ferienwohnung, zur Vermietung oder sogar als neue Geschäftsidee. Folgend werde ich einige Möglichkeiten auflisten, die bei meiner Befragung als Nutzungsideen angegeben worden sind:

- Büro/ HomeOffice/ Tagungsräumlichkeiten/ Co-Working Spaces
- Vermietung/ Bed and Breakfast/ Hotel
- Café/ Restaurant
- Kinderbetreuung/ Pflegeeinrichtung
- Sprachschule/ Nachhilfe/ Hundepension
- Laden/ Galerie / Atelier/ Designbüro/ Buchladen/ Bibliothek
- Ort der Zusammenkunft und Aktivität:
Kunstschule/ gemeinsames Kochen/ Töpferkurse/ Weinverkostungen/
Veranstaltungsraum/ Treffpunkt für die Nachbarschaft

Dennoch haben die meisten Teilnehmenden angegeben, dass sie ihre Immobilie nicht geschäftlich nutzen möchten, das heißt, viele würden lieber einen privaten Rückzugsort zur Entspannung erstehen.

Im Folgenden werde ich unterschiedliche Käufer*innen mit unterschiedlichen Visionen ihres Ein-Euro-Hauses vorstellen.



Beispiel Danny

Danny McCubbin ist ein 56-jähriger Australier und hat zuvor 17 Jahre für Jamie Oliver in London als Digitalberater gearbeitet. Er hat es gewagt in Sizilien, genauer in Mussomeli ein Haus für einen Euro zu erwerben. Während die Umbauarbeiten für seine neue Immobilie liefen, wohnte er bereits zur Miete in der Stadt und erklärt „auf Sizilien zu wohnen, war schon immer ein Traum“. Anfangs war sein Ziel, dort nur den Zweitwohnsitz anzumelden, doch durch den Brexit entschloss er sich, Großbritannien den Rücken zu kehren. Er schaute sich insgesamt 27 Häuser der Ein-Euro-Kampagne an, um seine Immobilie zu finden. Das Ganze wickelte er mithilfe einer Agentur ab, die ihm auch dabei half, im Haus seiner Wahl für fließendes Wasser und Strom zu sorgen. Er rät anderen Interessenten auch dazu, sich Zeit zu nehmen und die Immobilien vor Ort zu begutachten. Der Auswanderer hat sich für ein Gebäude mitten in der Altstadt entschieden. „In gutem Zustand“, wie er sagt, „aber alt und muffig.“ Die letzte Besitzerin starb vor 15 Jahren. Seither stand das Haus leer, jedoch „sah es aus, als ob die Frau erst gestern gestorben wäre“, berichtet er. Die wenigen Menschen, die noch in Mussomeli leben, sind McCubbin rasch ans Herz gewachsen „Als ich das Haus kaufte, hatten sie vor Freude Tränen in den Augen.“

Die Hoffnung der Gemeinde, neue Bewohner zu gewinnen, kann der Auswanderer erfüllen. Denn wie McCubbin sagt, hat er vor, für lange Zeit in Mussomeli zu bleiben. Obwohl er niemanden im Ort kannte und schlecht Italienisch spricht, folgt er dem Ruf seines Herzens: „Ich bereue nichts. Für mich ist es der richtige Schritt. Das Anwesen war in einem guten Zustand, es brauchte eine neue Küche, ein Badezimmer, Dachreparaturen und Verkabelung im Wert von 20.000 €.“

Er gründete eine „Community-Kitchen“- „The Good Kitchen“, die er durch eine Crowdfunding Kampagne finanzierte. Dies ist ein Ort, um gemeinsam zu kochen und zu essen. Jeder ist eingeladen, ob Tourist*in oder Einheimische, ob arm oder reich. Zudem besucht er lokale Tomatenplantagen und hilft bei der Ernte, um im Anschluss darauf zu lernen, wie man original italienische Tomatensauce zubereitet. Er steht voller Elan hinter seinem Vorhaben und begeistert die lokalen Bewohner*innen ebenfalls mit seiner Motivation. Dannys Plan ist es, in dem Haus zu leben, wo er mit der Gemeinschaftsküche in Zusammenarbeit mit anderen Mussomeli-Organisationen Dinnerclubs und Raummieten anbieten wird, mit dem Ziel, lokale Arbeit, soziales Engagement und Möglichkeiten für junge Köche*innen sowie Ausbildungen zu schaffen.



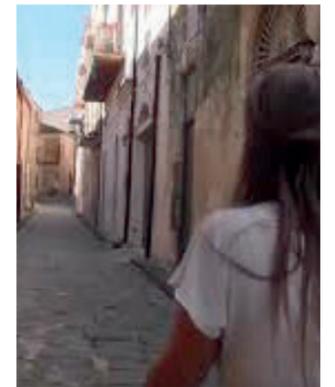
Beispiel Cecilia

Cecilia Solari kommt ursprünglich aus Argentinien und kaufte ebenfalls ein Haus für 1€. Sie ist nun eine neue Bewohnerin von Mussomeli, einer Kleinstadt mit einer Bevölkerung von 10.000 Menschen in der Provinz Caltanissetta auf Sizilien. Mussomeli hat schon über 100 1€-Häuser, an Menschen aus der ganzen Welt, verkaufen können. Einer der Gründe, warum Mussomeli so viele Interessenten anlockt sind neben der besonders netten Dorfgemeinschaft auch die runterregulierten Vorschriften, die mit dem Kauf der Häuser einhergehen. So müssen die Käufer lediglich die Renovierungen erfüllen aber sind ansonsten mit ihren Vorhaben sehr frei.

Cecilia ist Kunsthandwerkerin und reiste mit 46 nach dem Tod ihres Mannes um die Welt. Auf der italienischen Insel Sizilien fand sie, wonach sie schon lange suchte. Sie spürte die gute Stimmung der Einheimischen und verriet in einem Interview der italienischen Zeitung La Repubblica „Ich habe die schönsten Dörfer Italiens besucht und bin hier angekommen, wo ich die Wärme, die mir fehlte, das wahre Leben, die Werte, das, was in der Stadt fehlt, wiedergefunden habe.“

Cecilia lebt seit etwa einem Jahr in dieser Gegend und wohnt nun in einem Haus, welches 250 Quadratmeter groß ist und über drei Etagen verfügt. Sie erklärt „Im Erdgeschoss werde ich die Werkstatt unterbringen, in der ich mich der Herstellung meines handwerklichen Schmucks widmen werde“. Die Argentinierin hat den Umbau ihres neuen Zuhauses in sozialen Netzwerken geteilt. Das Wohnzimmer, das Badezimmer und einige Landschaften aus ihrem Fenster sind Cecílias Lieblingsposts auf ihrem Facebook-Account. Mit Holzböden und recht moderner Dekoration hat Cecilia ihr Haus mit einfachen Mitteln renoviert und zeigt stolz, dass sie ihr Glück wiedergefunden hat.

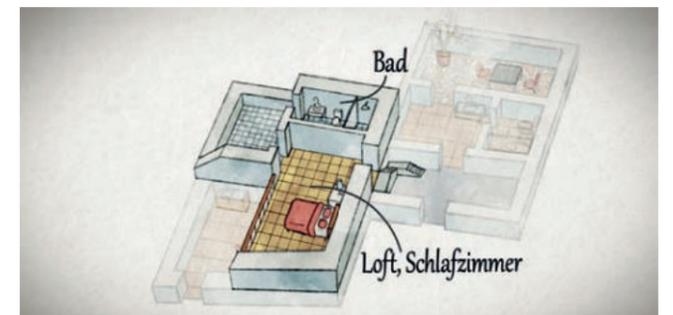
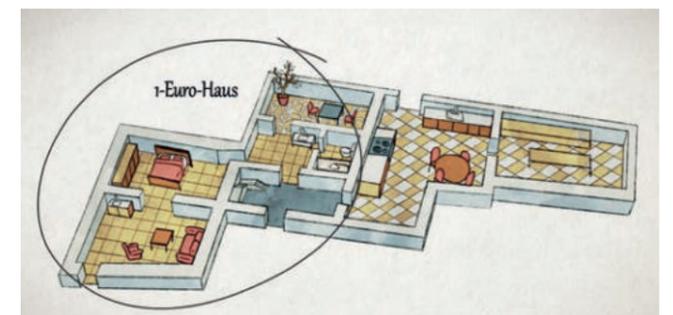
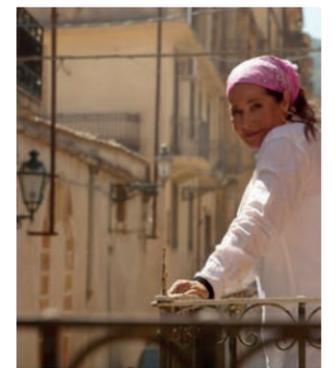
In einem Interview mit italienischen Medien sagt Cecilia, dass sie viele Jahre davon geträumt habe, in Italien zu leben, und als sie von dem tollen Angebot hörte, zögerte sie nicht, dies zu tun. Sie gesteht auch, dass sie zunächst viele Zweifel hatte, aber der Wunsch, ihren Traum zu erfüllen, war schlussendlich größer als ihre Ängste.



Beispiel Lorraine

Die US-Amerikanische Schauspielerin Lorraine Bracco hörte ebenfalls von dem Angebot der 1€-Häuser und war direkt davon begeistert, eine Immobilie zu erwerben. Ihr Beweggrund war, dass Ihre Familie ursprünglich aus Sizilien kommt und sie so wieder Kontakt zu ihren Wurzeln aufbauen kann. Die Rolle als Mafia-Ehefrau Karen Hill in Martin Scorseses „Good Fellas“ 1990, brachte ihr 1991 sowohl eine Oscar- als auch eine Golden-Globe-Nominierung als beste Nebendarstellerin ein. Beim Kauf und Umbau ihres neuen sizilianischen Hauses wurde sie von einem Fernsehteam begleitet, welches dokumentierte, auf welche Herausforderungen sie traf. Zu sehen ist dies auf HGTV.

Zuallererst stattete sie der Stadt Sambuca einen Besuch ab, da dieser Ort perfekt für sie schien. Ihr wurden drei mögliche Immobilien gezeigt, da ihr die anderen Gebäude zu klein waren. Denn sie wollte gerne eine große Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad und mindestens zwei Schlafzimmer, damit ihre Freunde und Familie zu Besuch kommen können. Jedes der drei Häuser hatte Vor- und Nachteile, jedoch waren alle drei stark renovierungsbedürftig. Sie entschied sich für ein Haus, welches noch über schöne Fliesen verfügte und einen großen Gewölbekeller aufweist. Dieses Haus wurde zwischen 1848- 1850 gebaut und ist damit eine fast 200 Jahre alte italienische Villa. Da Lorraine allerdings noch mehr Platz benötigte, kaufte sie das besser in Stand gehaltene Haus nebenan, für 45.000€, einer älteren Dame ab, die sowieso gerne verkaufen wollte. Der Plan war, mit einem Durchbruch beide Häuser zu verbinden. Dies sollte jedoch erst in einer zweiten Umbauphase geschehen. Die erste Umbauphase fing damit an, die Innenräume zu sichten und die notwendigen Renovierungen und Zimmer festzulegen. Leider mussten alle Fliesen herausgenommen werden, um neue Leitungen in den Boden einzulassen und diesen zu begradigen. Die alten Terrazzofliesen waren leider nicht restaurationsfähig, die Musterfliesen wurden jedoch zu 80 Prozent bewahrt, geputzt und später wieder verlegt. Lorraine bat darum, möglichst alles traditionell zu erhalten und somit den Charme der Architektur zu bewahren.



Zudem mussten die Wände zum Nachbarhaus neu ineinander „vernäht“ werden, da das eine Haus nur an das Andere gebaut worden ist, ohne die beiden Wände miteinander zu verschmelzen. Dieser extra Aufwand kostete zusätzliche 2-3.000 €. Die meisten der Innen- und Außenwände mussten durch ein Stahlgitter verstärkt und mit neuem Zement eingespritzt werden. Da durch die Jahre viele Steine herausgebröckelt sind und es an Stabilität fehlte. Der Bauleiter Piero bemühte sich aber an vielen Stellen, das ursprüngliche Mauerwerk sichtbar zu lassen.

Das Dach musste dringend renoviert werden. Da bislang lediglich die 200 Jahre alten Bambussprossen die darauf verlegten alten Keramikziegel hielten. Das Dach wurde abgedeckt und mit einer neuen Lattung, sowie einer wasserfesten Dämmschicht versehen. Darauf wurden die ursprünglichen Dachziegel wieder aufgelegt. Zu Lorraines Bedauern musste ein Gewölbedach ebenfalls durch ein neues gerades Dach ausgetauscht werden, da es nicht in ihrem Budget war, jenes in seiner Ursprungsform zu erhalten. So wurden überall, wo notwendig, neue Holzbalkendecken eingezogen, um die rustikale Atmosphäre zu erhalten. Der ehemalige Stall für Schafe, welcher sich im Gewölbekeller befand, war noch in gutem Zustand, jedoch voller altem Hausrat. Nach der Beseitigung des Unrats und einer nichttragenden Wand viel leider auf, dass bei Regenfall, Wasser von der Straße in den Keller läuft. Lorraine verabschiedete sich bereits von der Idee, diesen Keller als Hobbyraum umzubauen, da die Reparatur an der Straße 4.200 € kosten würde. Doch der Architekt und der Bauleiter erarbeiteten eine alternative Lösung. So wird das Wasser beim Eintritt aufgefangen und durch ein im Boden verlegtes Rohr wieder auf die Straße den Hang hinunter geführt. Diese Variante war ohne zusätzliche Kosten möglich und bewahrt die Substanz des Hauses vor der Feuchtigkeit. Die Wände des Kellergewölbes waren in gutem Zustand, wodurch sie sandgestrahlt wurden und nur teilweise verstärkt und verputzt werden mussten. Der Boden wurde neu aufgeschüttet und mit großen Fliesen versehen.

Die fertigen Räume richtet Lorraine mit unterschiedlichen Möbelstücken und Dekoration ein. Viele davon hat sie auf Sizilien erstanden. Diese Ausflüge in traditionelle Werkstätten wurden ebenfalls vom Filmteam begleitet. Sie besuchte einen Steinmetz, der ihr ein Becken aus Naturstein für den Außenbereich anfertigte, ein Familienbetrieb, der seit über vier Generationen Keramikgeschirr herstellt und ein Stahlbauer, der ihr unterschiedliche Elemente anfertigte, wie ein Gerüst für ihren Waschtisch. Diese Ausflüge zeigen, wie viel Tradition auf der Insel beheimatet ist und welche hochwertigen Handwerksarbeiten man finden kann. Zusammen mit dem Bauleiter Piero, findet sie alte Fensterläden, welche sie zusammen restaurieren, genauso wie sie alte Türen als Kleiderschrank umfunktioniert. Um das sizilianische beziehungsweise italienische Leben weiter zu beleuchten besuchte sie auch eine Käserei, mit eigener Ziegenherde und eine Olivenplantage, auf der sie mit ihren Freundinnen bei der Ernte half. Man sieht ebenfalls, wie Lorraine mit der Herausforderung kämpft, wenn es unerwartete Probleme auf der Baustelle gibt, und wie großartig sie von allen Handwerkern unterstützt wird. Um ihr neues Reich einzuweihen lud sie alle, an dem Haus Beteiligten, ein, um mit ihnen zu feiern und sich für ihre Arbeit zu bedanken.





Vorbereitung

Zuallererst sollte man sich darüber Gedanken machen, was man mit der Immobilie machen möchte und was einem im Punkto Standort besonders wichtig ist. Ob zum Beispiel das Meer in der Nähe sein soll, oder die Berge, ob man den Flughafen nicht allzu weit weg verorten sollte oder generell in welchem Teil Italiens man sich so einen Immobilienkauf am besten vorstellen kann. Helfen könnte hierbei eine Art Checkliste, mit allen Punkten, die einem besonders wichtig sind. Danach kann man den Immobilien dann vielleicht Punkte von 1-10 verleihen und seine persönliche Nummer Eins auserwählen.

Wenn man nun eine Immobilie ausgesucht hat, sollte man sich darüber informieren, wie die genauen Bestimmungen des Kaufes lauten. Jede Gemeinde kann leicht abweichende Richtlinien haben, allerdings gilt in fast jeder Region der folgende Grundsatz:

Die Käufer*innen verpflichtet sich, die Kosten (z.B. Notarkosten oder Grundsteuern) und nötigen Papiere zu übernehmen. Die Renovierungsarbeiten müssen innerhalb von drei Jahren nach Übergabe der Baugenehmigung beginnen und beendet werden. Man muss sich also sicher sein, dass man sich in den nächsten Jahren die anfallenden Kosten leisten kann.

Arbeit oder Rente:

Je nachdem aus welchem Land man kommt, außerhalb oder innerhalb der EU gelten andere Regeln bezüglich des Renteneinkommens, der Arbeitserlaubnis oder der Aufenthaltserlaubnis. Diese Auflagen sollten in jedem Falle abgeklärt werden und früh genug in den Kaufgedanken einfließen. Als europäischer Mitbürger hat man eine einfachere Sachlage und auch als europäischer Rentenbezieher nach Italien zu ziehen ist recht unkompliziert. EU-Bürger, die länger als drei Monate in Italien leben, benötigen eine Aufenthaltserlaubnis. Dazu reicht ein Nachweis, dass sie über ein ausreichendes Einkommen verfügen, dass aus folgenden Quellen kommen kann: Staatliche Rente, Sozialversicherungsleistungen, Immobilieninvestitionen oder Investitionen anderer Art. Das Beste ist es, sich in Italien an ein Steuerbüro zu wenden, da die Besteuerung anders als im Heimatland ablaufen kann. Jedoch gilt ab 2019 bereits eine Steuervergünstigung für Rentnerinnen in Italien. Wenn man gerne in Italien arbeiten möchte, ist dies als EU-Bürger*in

ebenfalls relativ unkompliziert. Man benötigt keine Arbeitserlaubnis, lediglich ebenfalls eine Aufenthaltserlaubnis, die beim örtlichen Rathaus mit einem Reisepass und dem Ausfüllen des Antrages angefragt werden kann. In allen Fällen ist man verpflichtet, sich bei einem Umzug nach Italien in der Gemeinde mit seiner neuen Anschrift anzumelden.

Gesundheitswesen:

Das Gesundheitswesen wird von der Weltgesundheitsorganisation unter den „Top 10“ der Gesundheitssysteme in Punkto Qualität eingestuft. Mit einer europäischen Krankenversicherung hat man Anspruch auf eine medizinische Versorgung. Allerdings muss bewusst sein, dass in den ländlicheren Gegenden der nächste Arzt oder die nächste Ärztin, sowie das Krankenhaus auch etwas weiter entfernt sein können. Wenn man gesundheitliche Probleme hat, kann dies auch ein ausschlaggebender Punkt bei der Suche der richtigen Immobilie sein.

Nicht EU-Bürger*innen:

Als nicht EU-Bürger*in benötigt man neben einem Visum, eine Aufenthaltsgenehmigung und im Falle, dass man erwerbstätig werden möchte ebenfalls eine Arbeitserlaubnis.

Bewerbung:

Nachdem all diese wichtigen Faktoren geklärt sind, sollte man sich sobald wie möglich auf die gewünschte Immobilie bewerben. Dieser Vorgang ist über die Seite der jeweiligen Kommunen möglich, bei denen man meist online bereits ein Formular ausfüllen kann. Jede Kommune hat ihre eigenen Formulare. Zu den nötigen Papieren kann die Kopie des Ausweises, eine Interessenbekundung der genauen Immobilie, eine Einverständniserklärung gemäß der Rangfolge der Prioritäten im Sinne der Gemeinde und ein kurzer technisch erläuternder Bericht der Sanierungs- und der Aufwertungsarbeiten des Grundstückes gehören. Sich frühzeitig mit der angestrebten Gemeinde in Kontakt zu setzen vereinfacht den Prozess und die Verbeamteten helfen gerne weiter.

Sprache:

Um sich die Kommunikation und das Einleben zu erleichtern, sollte man, wenn möglich einen Italienischkurs belegen. Entweder, man belegt den Kurs bereits im Heimatland, oder man besucht einen Kurs vor Ort, was hilfreich sein kann, um direkt gezwungen zu sein, die Sprache anzuwenden und sie viel hören zu können.

Ablauf

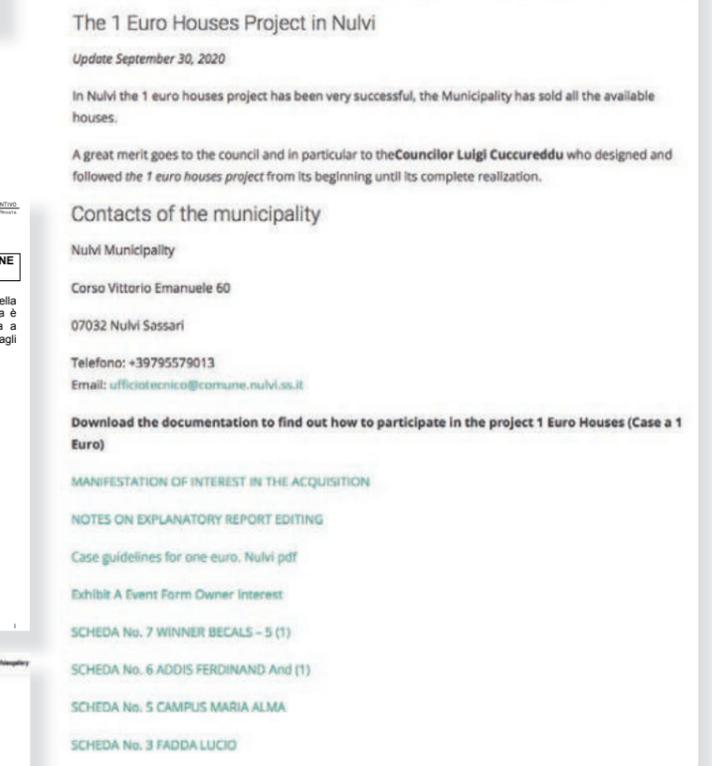
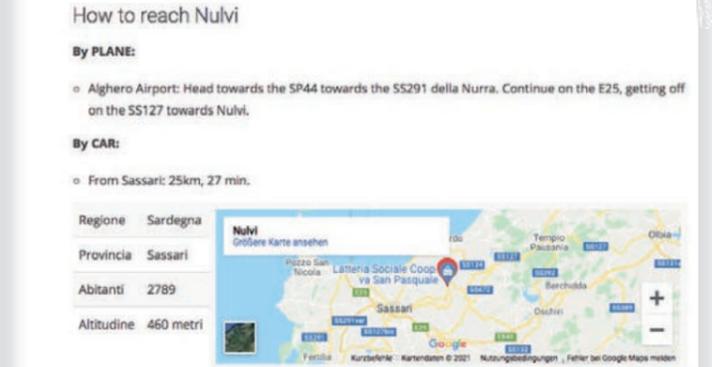
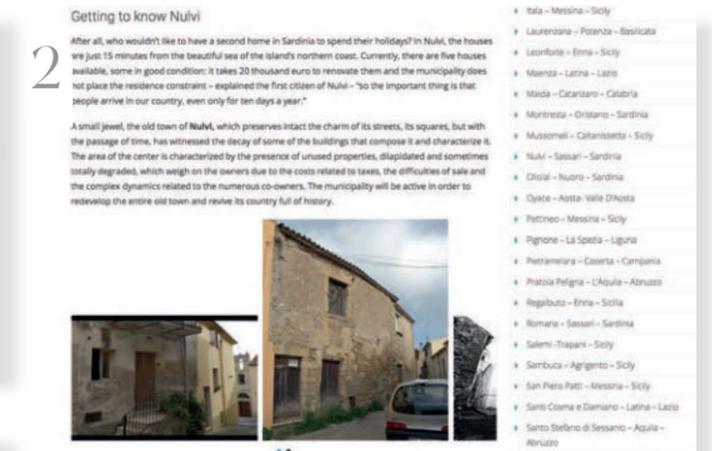
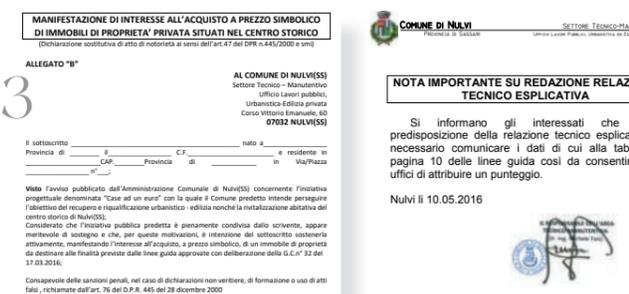
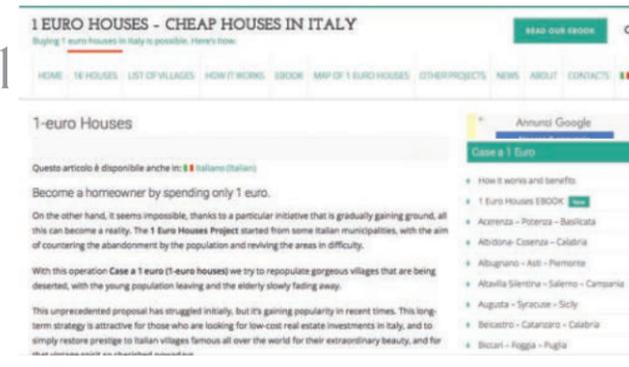
1 Bei Interesse an einem 1€- Haus, sollte man zuallererst folgende Seite besuchen: <https://1eurohouses.com/1-euro-houses/>

Dort sind alle Gemeinden die an der 1€-Haus-Initiative teilnehmen aufgelistet. Man kann sich von Gemeinde zu Gemeinde klicken und bekommt erste Informationen über den Ort, wie erste Fotos, die Lage und über die Immobilien, welche momentan zum Verkauf stehen. Dort kann man auch schon die groben Anforderungen finden, die mit dem Kauf des Hauses einhergehen.

2 Hat man eine passende Immobilie gefunden, steht dort beschrieben, wie man Kontakt zu der jeweiligen Gemeinde aufnimmt. Dies passiert meistens über die offizielle Seite dieser, oder direkt auf der 1€-Haus Seite, auf der sie die Gemeinde gefunden haben:
Zum Beispiel: <https://1eurohouses.com/1-euro-houses/>

Dort sind alle Formulare und Anforderungen erklärt und zum Herunterladen bereit. Wichtig ist es, die bestimmten und individuellen Vorgaben der Gemeinde mit seinem Bauvorhaben und Zielen abzugleichen, um sicher zu gehen, dass man seine Ziele umsetzen kann. Am besten wäre es auch, sich die in Frage kommenden Immobilien vor Ort anzusehen.

3 Um sich auf eine Immobilie zu melden, sollte man sich die zugehörigen Dokumente anschauen und durchlesen, was man für die Bewerbung auf eine Immobilie benötigt. Manchmal kann man auch zuerst nur ein Kontaktformular auf der Internetseite der Gemeinde ausfüllen, manchmal muss man sich und sein Vorhaben vorstellen.
Zum Beispiel:
<https://d213dat4n4997k.cloudfront.net/wp-content/uploads/2017/11/Allegato-A-Modulo-manifestazione-interesse-proprietario.pdf>
oder
<https://www.visitbiccari.com/case-a-biccari/?lang=en>



Ablauf

4

Für den Kauf einer Immobilie benötigt man eine italienische Steuernummer. Die Steuernummer dient dazu, den Besitzenden in allen Beziehungen zu den italienischen öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungen zu identifizieren. Die Beantragung erfolgt über das Amt der Einnahmen - Agenzia delle Entrate. Es kann von Italiener*innen und Nicht-Italiener*innen auch im Ausland durch das ausländische Konsulat beantragt werden. Die Zuweisung der Steuernummer erfolgt alsbald und es wird eine Karte versendet.

5

Der Kauf der Immobilie kann nun erfolgen und man sollte bereits vorher oder spätestens nun sein Bauvorhaben im Sinne einer möglichen Baugenehmigung einschätzen, um zu wissen ob die eigenen Wünsche an die Immobilie mit den italienischen Gesetzen übereinstimmt. Es kann bei zu vielen Interessenten auf eine Immobilie zu einer blinden Versteigerung kommen, wodurch man sich von dem 1€-Schnäppchen verabschieden muss. Bei einigen Gemeinden spielen hier auch Bewerbungsunterlagen eine große Rolle, damit die Gemeinde einen passenden Bewerber auswählen kann. Diese Häuser werden oft für rund 5.000€ verkauft, manchmal aber auch bis zu 25.000€.

6

Wie bereits erwähnt sollte man für die Renovierungsarbeiten eine*n erfahrene*n Geometer*in zu Rate ziehen, um kostspieligen Fehlern aus dem Weg zu gehen. Dieser kommuniziert mit Ihnen und dem Architekt oder der Architektin, den Ämtern, Ingenieur*innen und Handwerker*innen, um nach Ihrem Budget und Wünschen zu renovieren. Besuche auf der Baustelle und Aufmerksamkeit der Auftraggebenden sollten jedoch nicht außer Acht gelassen werden.

7

Während der Bauphase lassen sich weitere Vorbereitungen treffen. Je nach Vorhaben, ob nur zur eigenen Nutzung, Vermietung oder gar Geschäftseröffnung, lassen sich hier schon die nötigen organisatorischen Entscheidungen treffen.

Ministerium für Wirtschaft und Finanzen

ITA ENG DEU

Zugang zu den Online-Diensten Kontakte und Beistand

genzia entrate

Folgen Sie uns: f t in v

Suchen...

Dienste Vordrucke Leitfaden Themenbereiche Agentur

reservierter Bereich

Dienste

- Abfassung und Übermittlung über die Webseite "RLI web"
- Antrag für die Ausstellung eines Duplikates der Gesundheits- und Steuernummerkarte
- Steuerpostfach

[Siehe alle](#)

Vordrucke

- 730/2021
- Erbschaftserklärung link
- Link Registrierung von Akten/Verträgen
- Gutschrift auf das Bankkontokorrent von Steuerrückstellungen
- Antrag auf Zuweisung der Steuernummer/Gesundheitskarte (Vordruck AA4/8)
- Fernsehgebühr -Antrag zur Steuerrückstellungen

[Siehe alle](#)

5

Comune di Mussomeli
Libero Consorzio comunale di Caltanissetta
Piazza della Repubblica, 1 - 93014 Mussomeli (CL)

Richiesta acquisto fabbricato - Progetto Case 1 Euro
Approvato con D.C.C. n.15 del 9/4/2015

PROPRIETARIO IMMOBILE	
Nome e Cognome	
Luogo e Data di Nascita	
Residenza	
Tipo documento e numero	
Recapito telefonico	
e-mail	

PREMESSO che il comune di Mussomeli ha avviato il progetto nominato "Case 1 Euro", concernente la cessione, a un prezzo simbolico, di immobili ricadenti nel Centro Storico del Comune di Mussomeli;

CONSIDERATO che è intenzione del Comune promuovere la cessione dei succitati immobili, così da promuovere la riqualificazione del Centro Storico e la promozione del territorio;

I proponenti si impegnano a verificare e monitorare, per il succitato acquirente, la cessione dell'immobile le cui caratteristiche sono elencate di seguito:

UBICAZIONE IMMOBILE	
Via e numero civico	
Numero ID	
Prezzo dell'immobile	

Al fine di garantire la corretta cessione del bene, i proponenti si impegnano a verificare la conformità urbanistica dello stesso, quindi tutte le caratteristiche dell'immobile e a favorire la conclusione del contratto di compravendita previa conferma della disponibilità del legittimo proprietario alla vendita del bene. Inoltre, al fine di garantire la titolarità effettiva del bene, si impegna a opzionare l'immobile a favore dell'acquirente sopra indicato entro 60gg dal presente atto.

Per quanto sopra, reso edotto del vigente "Regolamento per l'assegnazione agevolata di immobili ricadenti nel territorio comunale", approvato con atto CC. n° 15 del 9.4.2015, con particolare riferimento all'art.6 (Obblighi dei soggetti attuatori), con la presente si ritiene obbligato a:

6

COMUNE DI MUSSOMELI
LIBERO CONSORZIO COMUNALE - CALTANISSETTA
Piazza della Repubblica, 1 - 93014-MUSSOMELI
tel.0934/961111- Fax: 0934/991227
comunemussomeli@legalmail.it

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 51 del reg. gen.
Data 29-08-2017

OGGETTO:
Proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale, per modifiche del R.E. e N.T.A. del vigente PRG.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di agosto alle ore 18:20 e nella solita sala delle adunanze consiliari di questo comune, in seduta pubblica in sessione partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio comunale.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti i signori:

VALENZA Calogero	P	SCIARRINO Saverio Cristiano	A
MARTORANA Maria Assunta Elisabetta	P	MODICA Roberta	P
MUNI Vincenzo	P	CARDINALE Salvatore	P
CAPODICI Davide	A	NIGRELLI Gianluca	P
MISURACA Calogero	P	SCHEMBRI Carmelo	P
VALENZA Jessica	P	AMICO Salvuccio Calogero	P
MANCINO Ruggero Francesco	P	NIGRELLI SALVATORE	P
MISTRETTA Simone Enrico	P	GUADAGNINO Enzo	A
GERACI Gianni	P	VULLO VINCENZO DOMENICO	A
CASTIGLIONE Salvatore Quarto	P	DILENA Graziella	P

Con la partecipazione del Segretario Generale, Dott. Salvatore GAETANI LISEO

SOGGETTO PROPONENTE

AREA UFFICIO AREA TECNICA Data 22-08-2017 IL RESPONSABILE Carmelo Alba	Pareri espressi sulla proposta ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del d. lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni. Parere in ordine alla regolarità tecnica Favorevole (attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa) Addì, 22-08-2017 Il responsabile dell'Area Carmelo Alba
ASSESSORE PROPONENTE Data 22-08-2017	

Dieser Ablauf ist ein grober Überblick, da ich keinen vollkommenden Einblick in die individuellen Geschäfte der 1€-Haus-Käufer*innen nehmen kann. Auf den Seiten „Kosten“ und „Herangehensweise“ sind weitere zu beachtenden Faktoren aufgeführt.



Herangehensweise

Bei der Durchführung der Renovierungsarbeiten stellt sich grundlegend die Frage, wie vertraut der oder die Eigentümer*in mit Bauvorhaben ist. Für fachfremde Interessenten bietet es sich an, die Organisation der Baustelle an eine*n Geometer*in abzugeben. Diesen Beruf gibt es in Deutschland nicht. Durch die fachliche Unterstützung kann es allerdings eine große Erleichterung sein, das Vorhaben umzusetzen.

Der oder die Geometer*in führt die Bauaufsicht durch, er oder sie ist für die Baustelle verantwortlich. Der Beruf hält gleichermaßen die Funktion der Baumeister*innen, Bauingenieur*innen und Architekt*innen inne. Dieser ist der Kontaktpunkt zu den Bauämtern, Behörden und Gemeinden. Sie koordinieren die Renovierungsarbeiten, kümmern sich um die Baufirmen und Handwerker*innen, besorgen Papiere und Genehmigungen und melden auch Strom und Wasser an. Das Honorar kann frei vereinbart werden, üblicherweise zwischen 14-16 % der Bausumme. Bei der Menge an Aufgaben, die der Berufsstand übernimmt, kann es sich für Zuwandernde, die sich noch nicht mit italienischen Gegebenheiten auskennen, eine wahre Entlastung sein. Gerade die Kommunikation wird hier gebündelt und vereinfacht, denn die Geometer*innen kennen sich mit den Baufirmen und Anträgen aus. Vor allem wenn man nicht gut italienisch spricht, sollte man sich Unterstützung suchen. Daher ist es wichtig, eine*n angesehene*n Geometer*in zu engagieren. Diese sind im Allgemeinen in den Gelben Seiten (www.paginegialle.it) unter Certificati Agenzie zu finden. Am besten ist es jedoch, sich Empfehlungen aus der Gegend einzuholen (zum Beispiel von Immobilienmakler*innen). Eine Möglichkeit auf Nummer sicher zu gehen ist, sich von der jeweiligen Person bereits renovierte Häuser anzuschauen. Wenn der Geometer oder die Geometerin aus der Region kommt, verfügen sie wahrscheinlich über gute Kontakte zu den Ämtern und Handwerker*innen und können so bestimmte Schritte beschleunigen. Um sich von vorneherein ein Bild des Bestandes zu machen, sollten sie sich die Wände des Hauses anschauen. Machen diese einen arg instabilen Eindruck, mit vielen Rissen oder Mängeln, kommt es zu sehr hohen Renovierungskosten. Ein intaktes Dach ist ebenfalls wünschenswert, bei 1€-Häusern aber sehr selten der Fall. Lassen Sie sich hier nicht darauf ein, dass man dies „flicken“ könnte. Befragen Sie lieber die Fachkraft, denn meist führt ein neues Dach zu einem langfristigen zufriedenstellenden Erfolg.

Ein solides Fachwerk ist ebenfalls wichtig, um Kosten zu sparen. Ältere Gebäude benötigen oft eine Holzbehandlung, um dieses vor Feuchtigkeit zu schützen. Oft müssen auch die Fenster und Türen, sowie Kabel und Heizung neu angeschafft werden. Dazu kommen dann, in den meisten Fällen noch Möbel, Badarmaturen und eine Küche.

In erdbebengefährdeten Bereichen Italiens kann eine „Unità Minima d'Intervento/UMI“ von Nutzen sein. Bei diesen Umbauarbeiten werden die Wände und sämtliche tragenden Konstruktionen der historischen Gebäude so verstärkt, dass sie seismischen Bewegungen besser standhalten können. In bestimmten Regionen, wie der Toskana sind diese Verstärkungen vorgegeben und erhöhen die Renovierungskosten um circa 15%-25%.

Es wird empfohlen, sich bereits vor dem Kauf einer Immobilie einen vertrauenswürdigen Rechtsbeistand einzuholen, mit dem man gut kommunizieren kann. Also die gleiche Sprache fließend spricht. Man sollte generell nie etwas unterschreiben oder bezahlen, ohne eine oder einen in italienischen Immobilienrecht ausgezeichnete*n Anwalt oder Anwältin (Avvocato) herangezogen zu haben. Diese prüfen die Kauf- oder Bauverträge und begutachten auch, ob der oder die Notar*in alles korrekt erledigt hat. Die Internetseite „justlanded.com“ empfiehlt: „Man muss sich erkundigen, ob die verkaufende auch als besitzende Person eingetragen ist und es muss sichergestellt werden, dass keine offenen Forderungen gegen das Haus oder das Grundstück mehr bestehen. Es ist ebenfalls wichtig zu prüfen, ob die Immobilie die erforderliche Baugenehmigung hat, zu den örtlichen Konstruktionsbedingungen passt und ob jede Änderung (Umbau oder Renovierungen) beim örtlichen Rathaus gemeldet worden sind und ebenfalls eine Baugenehmigung (concessione edilizia) erhielt. Wenn eine Immobilie mehreren Familienmitgliedern gehört, was in Italien üblich ist, müssen alle Besitzenden dem Verkauf zustimmen. Bevor Sie Anwälte/Anwältinnen beauftragen, vergleichen Sie eine Reihe von Gebühren, die für bestimmte Services verlangt werden, und holen Sie sich ein schriftliches Angebot ein. Überprüfen Sie immer, welche Gebühren inklusive sind und ob diese verbindlich gelten oder nur eine Schätzung sind (ein niedriger Grundpreis wird möglicherweise mit mehr als teuren „Extras“ ausgeglichen). Das Honorar kann stündlich berechnet werden (z.B.: 200€ pro Stunde) oder als Anteil des Kaufpreises der Immobilie, zum Beispiel 1-2%, mit einer Mindestsumme zwischen 500€ und 1000€.“



Herangehensweise

Für die Baugenehmigung sollte man das Bauvorhaben an, die von der jeweiligen Kommune oder Region beschlossenen Baubestimmungen anpassen. Vor allem in historischen Städten oder besonders schönen Gegenden sind die Bauvorhaben besonders reguliert. Bei Restaurationen muss darauf geachtet werden, dass man lokale Materialien im traditionellen Stil verwendet und das Ergebnis muss zur Schönheit der Landschaft beitragen und darf den Charakter des Hauses nicht verändern. Um historisch bedeutende Gebäude zu restaurieren wird in den meisten Fällen eine Genehmigung des Kultusministeriums (Belli Arti) benötigt. In vielen Regionen gibt es Einschränkungen zu Renovierungsarbeiten, oft darf man nichts an Fenstern, Türen oder Farbe der Außenwände, Hauseingang und Außentreppe verändern. In den meisten Fällen darf man weder etwas An- oder Hinzubauen. Das italienische Recht schreibt zusätzlich vor, dass eine Deckenhöhe von 2,75m Pflicht ist, wodurch es vorkommt, dass Böden oder Decken angepasst werden müssen. Manche Dörfer sind von dieser Regelung jedoch befreit. Diese Bestimmungen sollten früh genug beachtet werden, um seine Vorstellungen des Ergebnisses in die richtigen Bahnen zu lenken. Die Dauer der Bearbeitung des Bauantrages kann sich von kleineren Dingen zu komplexeren Vorhaben von drei Wochen bis zwei oder mehreren Monaten erstrecken. Sie kann ebenfalls von 500 € bis zu 2000€ kosten, je nach Ausmaß. Nach den fertigen Bauarbeiten benötigt der Bauherr ein Zertifikat, welches bestätigt, dass nur in dem Rahmen der Baugenehmigung gehandelt worden ist. Dazu gehört eine professionelle Schätzung für Versicherungszwecke.

Der Vertragsschluss (atto) ist in Italien der letzte Schritt des Kaufvorganges und enthält die Unterzeichnung der finalen Dokumente. Diese werden von einem Notar vorbereitet. Dazu gehören die letzten Zahlungen, die neben dem ausstehenden Kaufpreis auch die Notargebühren, Steuern oder andere anfallende Kosten umfassen. Man sollte jedoch darauf achten, wie der Zustand des Gebäudes genau in diesem Moment ist, und ob es durch Sturm oder anderen Gründen neue Beschädigungen aufweist. Ein Makler oder ein Anwalt sollte sie als Zeuge bei der Begehung begleiten und eine Bestandsaufnahme machen. Da es sein kann, dass der vorherige Besitzer oder Fremde das leerstehende Haus geplündert haben. Es ist schon vorgekommen, dass Dinge entwendet worden sind, die im Preis inbegriffen waren, wie Teppiche,

Lichtschalter, Fensterläden oder sogar Büsche und Bäume aus dem dazugehörigen Garten.

Des Weiteren sollte man sicher gehen, dass auf dem Haus keinerlei Schulden, wie zum Beispiel Hypotheken lasten. Dazu sollte man zusammen mit dem Anwalt kurz vor Vertragsabschluss alle Einträge des Landesregister prüfen. Der Beweis des Besitzes wird durch das Katasteramt garantiert. Der Stempel des Amtes wird auf den Kaufvertrag platziert. Diese Registrierung ist sehr wichtig, da man erst dann als der legale Besitzer gilt. Der formale Bescheid muss dann der örtlichen Polizei übermittelt werden, dies erledigt im Regelfall der Notar.

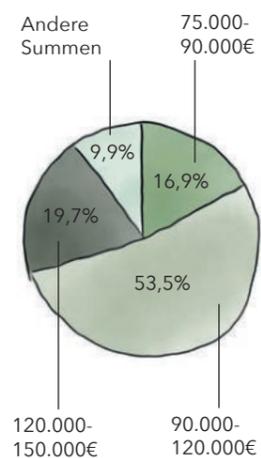
Ähnlich wie beim Kaufvertrag sollte man auch die Verträge mit den Handwerkern genauestens lesen und nach versteckten Kosten Ausschau halten. Wie sind die Materialien berechnet, handelt es sich um Fixkosten oder Schätzungen? Ein guter Geometer wird sie hier unterstützen und alle anfallenden Kosten mit ihnen durchgehen. Man sollte bei jeder Baustelle mit Überraschungen rechnen, die die Kosten erhöhen können. Probleme in der Statik oder Ähnliches sind oft nicht von vorneherein zu erkennen und werden erst im Laufe der Renovierungsarbeiten bemerkt. Daher ist es wichtig ein Finanzpolster für diese versteckten Kosten zu haben, um nicht vor einer unlösbaren Aufgabe zu stehen. In meinen Gesprächen mit einem italienischen Makler und Vermittler, ist mir aufgefallen, dass die Kostenschätzungen leider ungenau sind. Denn sogar erfahrene Makler kommen bei den lange leerstehenden Häusern an die Grenzen ihrer Vorhersageerfahrung was den Renovierungsaufwand betrifft.

Umfrage

Um ein allgemeineres Stimmungsbild zum Kauf der 1€-Immobilien zu erhalten habe ich eine kleine Umfrage erstellt. Knapp über 70 Teilnehmer haben meine Fragen zu spezielleren und allgemeineren Fragen beantwortet und mir damit geholfen, einen kleinen Überblick zu erhalten.

Die **soziodemografischen Angaben** der befragten Personen sind sehr unterschiedlich. Das Alter erstreckt sich von 20 bis 67 Jahren und die ausführende Tätigkeit reicht von Studierenden über technische, soziale und kreative Bereiche, sowie wissenschaftliche Tätigkeitsfelder oder den Ruhestand. Einige der befragten Personen haben Familie und Kinder, die Meisten sind dennoch ledig. Der größte Anteil der Teilnehmenden ist deutschstämmig, aber auch vietnamesischer, indonesischer oder finnischer kultureller Hintergrund wurde angegeben. 58 % der erfassten Personen leben in einem Dorf oder einer Kleinstadt, welcher Umstand in dem weiteren Umfrageverlauf auch zu bedenken ist, denn eben diese geben auch relativ deckungsgleich an, das Landleben zu präferieren. Dadurch werden einige andere Fragen in die positive Stimmung gegenüber dem ländlichen Raum geprägt.

Als Vorzüge des **Landlebens** wird vor allem die Ruhe, die Natur und die frische Luft genannt. An Zweiter Stelle stehen hier der verfügbare Raum, die niedrigeren Immobilienpreise aber auch die gemeinschaftliche Zusammengehörigkeit.



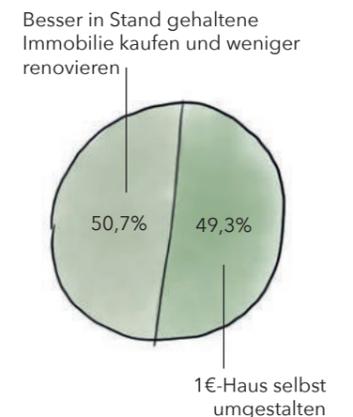
Zum **Immobilienkauf** einer günstigen, aber zu renovierenden Immobilie fühlen sich die Meisten in ihrem mittleren Alter (35-50) bereit, was wahrscheinlich darauf zurückzuführen ist, dass man in diesem Lebensabschnitt finanziell am stabilsten ist und gleichzeitig die körperliche Energie ein solches Vorhaben umzusetzen, aufweisen kann. Der größte Anteil, 54 % würde eine Summe von 90.000 €- 120.000€ für ein kleines Haus auf dem Land einplanen und meinen Recherchen zufolge ist das ein relativ realistischer Preis. Um die 19 % würden sogar 120.000€-150.000€ einplanen. Fast 17 % geben an, einen niedrigeren Preis von 75.000€- 90.000€ an, welcher laut meinen Recherchen ebenfalls möglich sein kann.

Viele der Befragten geben kreative **Nutzungsoptionen** an, wenn sie hypothetisch gefragt, die Immobilie in Italien geschäftlich nutzen würden. Neben den offensichtlichen Möglichkeiten der Vermietung und des Bed an Breakfasts wurden folgende Ideen angegeben:

Galerie, Holz-und Schreinerarbeiten, Café, Restaurant, Büro, Coworking Space, Treffpunkt für die Nachbarschaft oder einen Gemeinschaftsort wie ein Kunstkreis.

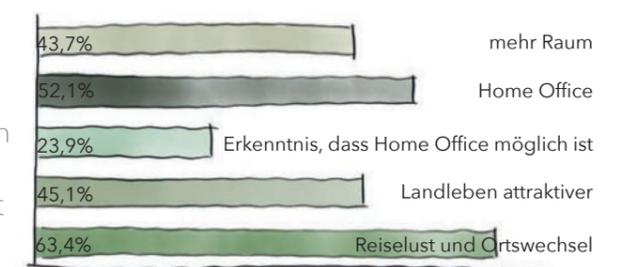
Die Meisten, würden eine solche Immobilie in Italien als Ferienwohnung und als Homeoffice nutzen. Nur Wenige würden diese geschäftlich nutzen, das heißt entweder zur Vermietung oder ein Geschäft, wie zum Beispiel eine Sprachschule zu eröffnen. Zusätzlich gibt ein noch kleinerer Teil an, nur 8,5 % sich vorstellen zu können, seinen Erstwohnsitz in Italien anzugeben, dieser Teil ist jedoch genauso groß, wie die Anzahl der befragten Personen, die sich niemals vorstellen könnten, eine Immobilie in Italien zu erstein.

Interessanterweise geben 50 % der Befragten an, bei der **Wahl** der Immobilie ein 1€-Haus zu bevorzugen, um dies nach den eigenen Vorstellungen zu renovieren. Die andere Hälfte würde lieber etwas mehr Geld für eine besser in Stand gehaltene Immobilie bezahlen, um so weniger Renovierungen umsetzen zu müssen. Das zeigt, dass das 1€-Haus Programm in Bezug auf die Immobiliensuche keine unattraktive Alternative darstellt. Jedoch bleibt offen, ob die befragten Personen sich der Einschränkungen einer 1€-Immobilie bewusst sind (Standort oder Auflagen).



Die Bereitschaft die **italienische Sprache** zu erlernen ist sehr hoch, und über zwei Drittel würden versuchen Sprachkenntnisse zu erwerben, um sich besser verständigen zu können und versuchen sich der Kultur vor Ort anzupassen.

Bei der Frage, ob sich Einstellungen zu unterschiedlichen Themen durch die **Pandemie** verändert haben, gaben die Meisten an, dass sich die Reiselust und der Drang nach Ortswechsel durch die vorausgegangenen Erfahrungen vergrößert hat. Aber auch das Interesse am Landleben und das Verlangen nach mehr Raum ist gestiegen. Die Einsetzung zum Home Office ist ebenfalls bei fast 53 % flexibler geworden.



Bei der Frage was wichtige **strukturelle Elemente auf dem Land sind, wurde eine gute Netzabdeckung** (Internet), Supermärkte, medizinische Versorgung und die Gemeinschaft genannt. Dicht gefolgt von Bildungsstätten, Cafés und Restaurants, Sportmöglichkeiten, Jobmöglichkeiten und Ausflugszielen. Weniger wichtig war die Nähe zum Flughafen, Shopperlebnisse oder das Nachtleben. Relativ deckungsgleich waren diesbezüglich auch die maximal gewünschten Fahrtstrecken zu den jeweiligen Zielen. Auf die Frage, welche Leistung die Befragten zur Struktur eines Dorfes beitragen können, kamen sehr unterschiedliche Felder auf. 30 % können in der Kindererziehung oder Bildung unterstützen, und 18 % in anderen Dienstleistungen. Daneben circa 10% in Handwerken, 11 % in der Gastronomie und jeweils 8 % in Kunst und Kultur und medizinischer Versorgung.



Bilanz

An den Antworten der Befragten ist vor allem interessant zu erfahren, dass das Prinzip eine günstige Immobilie nach den eigenen Wünschen zu renovieren ebenso beliebt ist, wie eine bereits in Stand gesetztes Gebäude zu kaufen. Das bestärkt die Idee, dass das Prinzip der 1€-Häuser ein attraktives Angebot sein kann. Auch das gesteigerte Interesse an dem Leben oder der Auszeit auf dem Land ist ein Beweis dafür, dass die Initiative wirksam sein kann. Bei der Befragung nach den strukturellen Elementen, die wichtig sind, ist zu sehen, dass es hier jedoch vielleicht einigen Dörfern an Strukturen fehlt, die nötig wären, um neue Einwohner oder saisonale Ferienbewohner anzulocken. Denn obwohl wahrscheinlich jede der Gemeinden mit den vorerst beliebtesten Vorzügen des Landlebens, wie Ruhe, Gemeinschaft, Raum und Natur aufwarten kann, hängt es an den Strukturen, die durch den Einwohnerschwund eventuell schon verloren sind. Diese können sein: Schulen, Kindergärten und Universitäten, Cafés und Restaurants, medizinische Versorgung und Jobmöglichkeiten. Die Gemeinden der 1€-Haus-Initiative erhoffen sich natürlich, durch die Teilnahme an diesem Programm die strukturellen Gegebenheiten durch den Zuzug von neuen Einwohnern zu beheben. Jedoch muss man, wie es auch einige Dörfer tun, weitere Anreize schaffen.

Das Dorf Santa Fiora in der Toskana hat sich zum Ziel gesetzt, dass die Stadt wie ein flexibles Büro wird, und die Leute dadurch anzieht, dass sie die Gegebenheiten schafft, dass Menschen aus ihr heraus im virtuellen Raum arbeiten können. So erhalten Fernarbeitende, die in die Stadt ziehen 200€ oder 50% der Gesamtmiete erstattet, wenn sie sich verpflichten, dort zwei bis sechs Monate zu leben. Da die lokalen Mieten im Dorf normalerweise zwischen 300€- und 500€ pro Monat liegen, ist dies eine Möglichkeit einen sehr günstigen Lebensunterhalt zu erreichen. Ein weiteres Beispiel ist das Dorf Santo Stefano di Sessanio in Abruzzo, das versucht den Anreiz zu schaffen, neue Einwohner*innen durch Vergünstigungen bei der Gründung eines Unternehmens zu gewinnen. Der Bürgermeister erklärt, dass das Dorf nur 115 Einwohnende hat, von denen ganzjährig nur etwa 60-70 dort leben. Da dies eine sehr bedrohliche Situation für die Region ist, versucht der Stadtrat nach neuen zuziehenden Personen unter 40 Jahren zu suchen, die dauerhaft dort wohnen und ihren Beitrag zur Gemeinde leisten können. Ferienbewohner werden hier also nicht gesucht, was bei der drastischen

Situation des Dorfes durchaus Sinn macht. Erst einmal heißt es, die Gemeinde zu retten. Dabei begünstigen sie nur Menschen, die aus großen Gemeinden oder Städten kommen, um keine anderen Dörfer zu schwächen. Diesen bieten sie eine Wohnung zur Miete mit einem Beitrag seitens der Gemeinde von 8.000€ pro Monat für drei Jahre an. Diese finanziellen Unterstützungen bekommt man nur, wenn man sich verpflichtet, für fünf Jahre in der Stadt zu wohnen und ein Unternehmen zu gründen. Bei der Gründung erhalten sie ein Startkapital von 20.000€. Der Stadtrat versucht hierbei speziell auf Leute zuzugehen, die in bestimmten Bereichen arbeiten, die das Dorf benötigt.

An den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gemeinden, kann man die unterschiedlichen Herangehensweisen des Werbens von neuen Einwohnenden nachvollziehen und es lässt sich nur in einem gewissen Zeitabstand beurteilen, welche Muster erfolgreich sein werden. Ich denke, es wird wichtig sein nicht nur Ferienbewohner anzuziehen, um die Dörfer tatsächlich nachhaltig retten zu können, genauso wie die Strukturen des Dorfes durch Subventionen aufzubauen. Zusätzlich müsste man auch die Einwohner des Ortes befragen, was ihnen bei dem Erhalt und der Werbung neuer Bewohner wichtig wäre, um letztendlich auch die jetzigen Bewohner halten zu können.

Kosten

Bei den symbolischen Kosten von einem Euro bleibt es natürlich nicht, denn es fallen viele Kosten neben der Renovierung an. Es kursieren verschiedene Kalkulationen der Kosten einer 1€-Haus-Renovierungen im Internet, jedoch ist hier jedes Vorhaben von unterschiedlichen Voraussetzungen und daher auch Kosten geprägt.

Kalkulation vom Businessinsider:

- 1€ Kauf

(in manchen Fällen mehr, wenn es zur Auktion kommt)

- ca. 350 € Steuern

- 500€ Deposit

(abhängig von den Gemeinden/ wird zurückgezahlt)

- ca. 55.000€ Umbau

(je nach Immobilie und Renovierungswunsch)

Es können also (in diesem Beispiel) um die **60.000€ Gesamtkosten** anfallen. Dies ist jedoch im Vergleich zu Häusern in Deutschland und vielen anderen Ländern ein sehr günstiges Angebot. Die Seite „Casainsicilia.de“ rechnet allerdings mit um die **150.000€ Kosten** für die Umbauarbeiten. Forbes hat ein Artikel veröffentlicht, in dem es um mehrere Käufer der 1€-Häuser geht, hier wird beschrieben, dass es in Sambuca (Sizilien) ein Mindest-Renovierungskosten Vorschlag gibt, der 15.000€ lautet. Außerdem wird auf einzelne Käufer eingegangen. Meredith Tabbone, Käuferin einer 600 m² Haus gibt an, zwischen 50.000€ und 60.000€ Renovierungskosten auszugeben. Massoud Ahmadi rechnet mit 60.000€-70.000€ Renovierungskosten für ein Haus aus dem 18. Jahrhundert mit zwei Schlafzimmern, einer großen Dachterrasse und restaurationsfähigen historischen Elementen. Beide dieser Käufer haben aber ein höheres Finanzkissen angespart, um auch mit höheren Kosten umgehen zu können. Ein Käufer namens Gal Osovsky möchte 110.000 € für jedes seiner vier Apartments ausgeben, die er aus seiner Immobilie schöpfen will. Auch das niederländische Paar Marije Graafsma und Ovan Abdullah haben für ihre Immobilie, die zu einem Bed and Breakfast wird, 100.000€ ausgegeben. Von 50.000€ bis 150.000€ ist also je nach Anspruch, Größe und Ausgangslage des Bestandes ein breiter Spielraum der möglichen Kosten vorhanden, der sehr individuell ausfallen kann.

Für den Stern berichtet ein Pärchen aus Wuppertal, dass man ihnen bei dem Kauf des 1€-Hauses Renovierungskosten von 800€-1.000€ pro m² nannte, und es bei ihnen eine relativ akkurate Einschätzung gewesen ist. In der Reportage ist zu erkennen, dass ihre Renovierungsarbeiten sehr hochwertig aussehen. Barbara und Partner Rechtsanwälte, die sich auf die Betreuung von 1€-Häusern spezialisiert haben, geben auch die Einschätzung ab, dass die Kosten einer Renovierung dieser zwischen 50.000 €- und 150.000 € liegen kann.

Außerhalb des 1€-Haus- Geschehens gilt im Allgemeinen:

Je ländlicher und südlicher, desto günstiger sind Immobilienpreise in Italien. Regionen um bekannte Großstädte herum sind am teuersten. In den ländlichen Regionen zahlt man zwischen 450€ und 2.000€ pro m². So ist es möglich, für ein renoviertes Landhaus oder einer kleinen Wohnung in der Stadt 60.000€ zu bezahlen. Ein renovierungsbedürftiges Landhaus kann 40.000€ kosten, jedoch kommt fast der gleiche Preis als Renovierungskosten dazu.

Wichtig zu wissen ist, dass in Italien das Feilschen oft zum Geschäft gehört. Neben den tatsächlichen Erwerbskosten kommen beim Immobilienkauf in Italien noch weitere Ausgaben dazu:

- Notargebühren (1 bis 3,5 % vom Kaufpreis, vom Käufer zu tragen)
- Katastersteuer (imposta catastale)
- Hypothekensteuer (imposta ipotecaria)
- Registersteuer (imposta di registro, hängt vom Notarvertrag ab)
- Eintragungs- und Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und Telefon

Des weiteren fallen **laufende Kosten** an:

- imposta comunale sugli immobili (ICI, die auf dem Katasterwert basierende jährliche Grundsteuer)
- Betriebskosten für Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr

Die Steuern betragen durchschnittlich 10% des Immobilienkaufpreises oder dessen Wertes. Es hängt allerdings auch davon ab, ob sie die erworbene Wohnfläche als Erst- oder Zweitwohnsitz angeben oder zur saisonalen Vermietung einzelner Gebäudeteile anbieten.

Kosten

Um Nachvollziehbar zu machen, welche **Gewerke** und Renovierungsarbeiten am Haus womöglich wie viel Prozent der Kosten ausmachen, habe ich versucht herauszufinden, wie viel die einzelnen Schritte anteilig kosten können. Diese Angaben sind eine grobe Bewertung und dienen lediglich der Versinnbildlichung der Zusammensetzung der anfallenden Kosten und zur besseren Einordnung der Kostenschätzung. So könnte man seine Immobilie vergleichen und die nötigen Renovierungsarbeiten so einteilen und abschätzen.

30%

Das Tragwerk - eines der wichtigsten Elemente eines Gebäudes und eines der teuersten, falls dieses durch mangelnde Statik renoviert werden muss.

20%

Das Dach - bei 1€-Häusern oft mangelhaft und fast immer zu renovieren. Denn ein Dach, welches Feuchtigkeit abhält ist für das gesamte Gebäude wichtig.

15%

Die Leitungen - ebenfalls ein Punkt in dem die alten Häuser meistens nachgerüstet werden müssen. Ob es Wasserab- und zuleitungen, Strom- oder Gasleitungen sein mögen, meistens fehlen sie komplett oder sind defekt.

10%

Verkleidungen - ob Boden, Wand oder Decke, oft sind diese in einem schlechten Zustand oder müssen durch das Verlegen neuer Leitungen neu bespielt werden.

7%

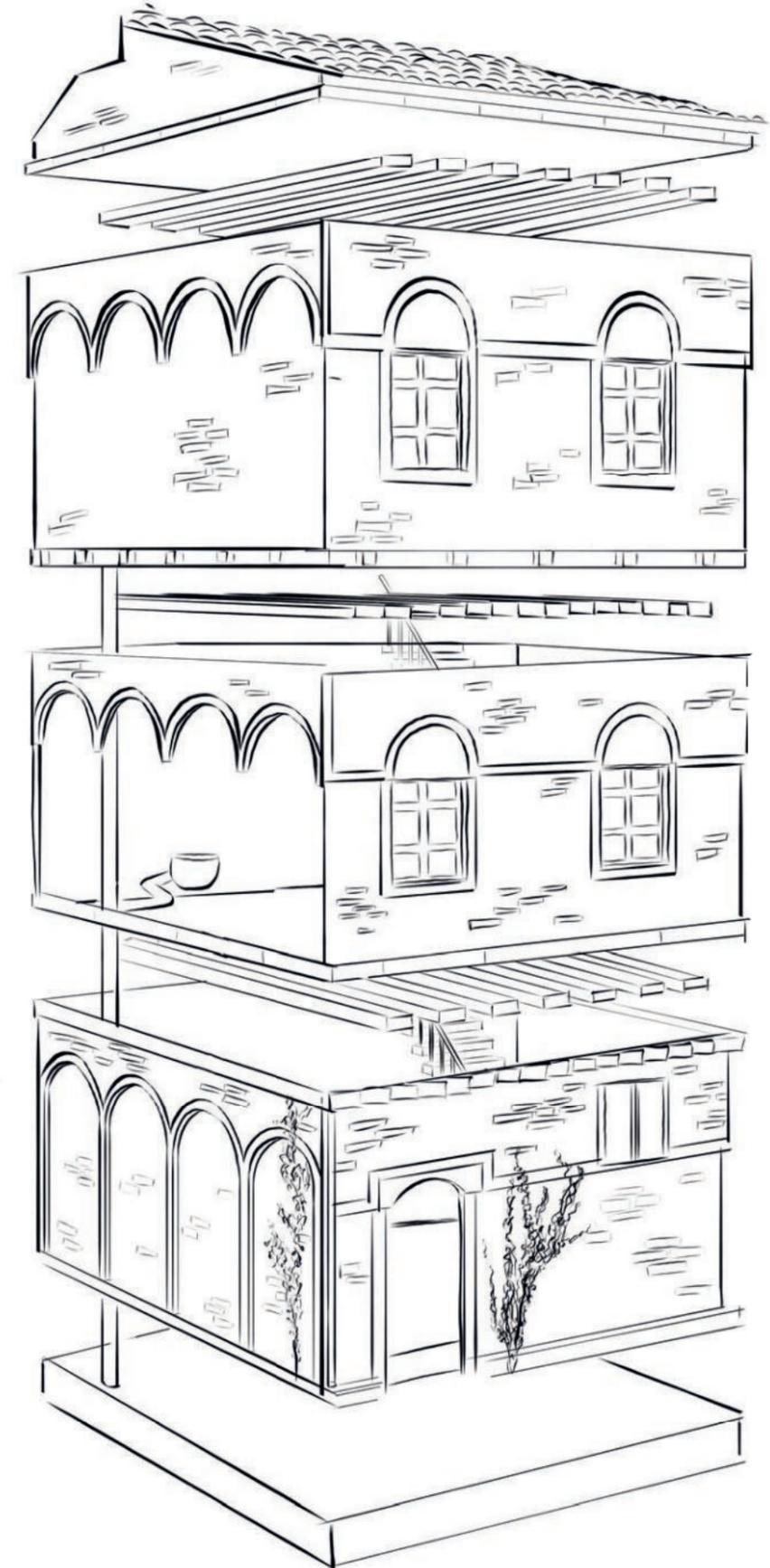
Fenster und Türen - Fenster sind oft schlecht isoliert und müssen erneuert werden, Fensterläden und Türen hingegen lassen sich oft restaurieren.

8%

Der Keller - oft verfügen die alten Gebäude über Gewölbekeller. Diese weisen oft potential auf, dienten aber früher als Stallungen und weisen somit einen hohen Renovierungsaufwand auf.

10%

Das Innenleben - Oft sind schöne historische Fliesen vorhanden, die man restaurieren und wiederverwenden kann. Alles andere, ob Bad, Küche oder Möbel müssen meist komplett neu angeschafft werden.



Kosten

Bei alten Gebäuden ist es sehr wichtig, die Immobilie von Fachpersonal überprüfen zu lassen. Am besten kann man hier auf den Ingenieursberuf (ingegnere) oder Architekturberuf (architetto) zurückgreifen. Es gibt aber auch professionelle Schätzer*innen oder Geometer*innen, die hier weiterhelfen können. Für eine grobe Schätzung (valutazione) müssen Sie ca. 300€ bezahlen, für ein komplettes Baugutachten laut der Internetseite „justlanded.com“ rund 1.000 €. Man sollte bei den Renovierungs- und Modernisierungskosten auf Nummer sicher gehen und sich von mehreren Fachleuten Schätzungen einholen, um so eine möglichst reelle Kalkulation zu erhalten.

Die Grundsteuer (imposta comunale sugli immobili/ICI – man spricht es 'itthy') muss von jedem Grundstücksinhaber bezahlt werden. Sie beträgt zwischen 0,4% bis 0,7% des steuerlichen Wertes einer Immobilie. Der Prozentsatz wird von der jeweiligen Stadtverwaltung nach Größe, Lage, Alter, Zustand und Status der Immobilie festgelegt. Diese Beurteilung findet man in einer offiziellen Urkunde (rogito) wieder und der erlangte Status der Immobilie wird in das Landesregister eingetragen.

Es gibt folgende Kategorien:

- A/1 - Signorile (chic)
- A/2 - Civile (bürgerlich)
- A/3 - Economico (preiswert)
- A/4 - Popolare (einfach)
- A/5 - Ultrapopolare (sehr einfach)
- A/6 - RURALE (ländlich)
- A/7 - Villini (freistehend, klein)
- A/8 - Ville (freistehend)
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (Schloss oder Gebäude von großer, historischer oder künstlerischer Bedeutung)
- A/10 - Uffice e studi privati (private Büros und Zimmer)
- A/11 - Alloggi tipici dei luoghi (typisches Haus für die Region)

Diese Kategorien haben jedoch nur einen relativ kleinen Einfluss darauf, wie hoch die Steuer ausfallen wird. Wenn die Immobilie nicht bewohnbar ist, werden 50% der Grundsteuer erlassen.

Weitere Steuern, die auf Immobilienbesitzer in Italien zukommen sind zum Beispiel an die Kommunen (servizio riscossione tributi ruoli) für die Besitzenden von Wohnanlagen und öffentlichen Gebäuden, die Ablehnungssteuer (tassa comunale dei rifiuti) und der Wasserverbrauch. Zudem muss man auch von dem Besitz abhängig eine Einkommenssteuer zahlen.

Im Jahr 2020 und 2021 hat der Immobilienmarkt in Italien eine interessante Entwicklung gemacht. Das Interesse ausländischer Käufer hat stark zugenommen und es haben so viele potenzielle Käufer*innen in Italien ein Haus gesucht, wie nie zuvor. Die Covid-19-Pandemie mag hier ein ausschlaggebender Aspekt sein, warum sich viele Menschen einen Zufluchtsort fernab ihres normalen Alltagskreises wünschen. Italien scheint hier ein gefragtes Ziel zu sein, da das Land wohl auch durch die 1€-Häuser viel Aufmerksamkeit in den Medien erfahren hat und international für sein „Dolce Vita“ bekannt ist.

Die Internetseite „get-away.com“ schreibt dazu:

„Laut Eurostat – dem statistischen Amt der EU innerhalb der Europäischen Kommission – sind die Preise für zum Verkauf stehende Immobilien trotz Covid im dritten Trimester 2020 im Vergleich zum zweiten Trimester um 1,3 % und im Vergleich zum gleichen Trimester 2019 um 5,2 % gestiegen. Italien zeigt einen Anstieg von 1 % im Vergleich zum letzten Jahr und einen Rückgang von 2,5 % im Vergleich zum vorherigen Trimester. Aber es gibt auch einige Rückgänge in Neapel (ca. -3,5 %) und Palermo (ca. -4 %). Die günstigsten Regionen sind Molise und Kalabrien mit durchschnittlich 896 €/qm und 900 €/qm.“

Auch hier lässt sich klar erkennen, dass Interesse vorhanden ist, jedoch sind in den ländlichen Bereichen die Preise immer noch deutlich günstiger – da die Nachfrage geringer ist. Das zeigt: trotz hohem Interesse ist das 1€-Haus Projekt zur Unterstützung der Dörfer eine wichtige Initiative, um diese zu bewahren. Man muss allerdings anführen, dass es für diese Dörfer sehr wichtig ist, nicht nur saisonale Urlauber anzulocken, sondern eine ständige Belegung zu erzielen.



Herausforderungen

Entscheidung:

Die erste Herausforderung dürfte sein, sich dafür zu entscheiden den Schritt zu machen, ein Haus in Italien zu kaufen. Wenn man sich dieses Schrittes sicher ist, dürfte die Auswahl der passenden Immobilie eine spannende Aufgabe sein. Dabei ist natürlich wichtig zu wissen, was man mit der Immobilie am Ende machen möchte. Wie bereits erwähnt, hängt dies auch davon ab, welche Gemeinde mit welchen Auflagen das richtige für das Vorhaben ist.

Kommunikation:

Die Prozesse der Vertragsabwicklung, die Durchführung des Bauvorhabens und die Kommunikation mit Handwerkern sowie den Gemeindemitgliedern dürfte in allen Fällen leichter fallen, wenn man italienisch sprechen kann oder es zu lernen versucht. Durch die offene italienische Mentalität ist die Barriere jedoch schneller gebrochen, als es sich die Meisten vorgestellt haben. Auch wenn man noch nicht gut italienisch spricht, sind die Menschen in Italien zu einer Kommunikation bereit und versuchen weiterzuhelfen.

Steuern:

Die Steuerlage in Italien kann anders sein, als die des Heimatlandes, wodurch es wichtig ist, sich mit den Gebühren vor Ort vertraut zu machen. Am Einfachsten ist es, ein italienisches Steuerbüro anzufragen. Durch den Immobilienkauf wird die Steuer für diese auf den neuen Besitzenden zukommen. Diese kann höher als gedacht sein, da die Immobilie auf dem freien Markt mehr Wert sein wird als einen Euro und nach diesem geschätzten Wert der Betrag erhoben wird.

Formalitäten:

Die auszufüllenden Anträge zu verstehen und sich an die richtigen Kontakte zu wenden ist eine weitere Herausforderung. Bei dieser bekommen die 1€-Haus-Interessenten allerdings tatkräftige Unterstützung der Gemeinde. Die Zuständigen sind hilfsbereit und erläutern die unterschiedlichen Auflagen und Abläufe. Es wird empfohlen, sich an ein lokales Notariat zu wenden, da sich dieses mit der Thematik am besten auskennt.

Renovierungskosten:

Überraschungen, können leider auch bei der Renovierung zum Vorschein kommen. Es kann passieren, dass die erste Kostenschätzung den tatsächlichen Bauaufwand nicht abdecken kann, da während der Renovierung weitere Mängel gefunden werden. Das können marode Treppen, Decken oder feuchte Wände sein. Oft fällt auch erst beim Restaurieren der Wände auf, dass diese statisch nachgebessert werden müssen. Hier sollte eine finanzielle Reserve einkalkuliert werden, um das Bauvorhaben in der gegebenen Zeit umsetzen zu können.

Konkurrenz:

Fluch und Segen zugleich: Durch die umfassende Berichterstattung insbesondere amerikanischer Nachrichten, ist das Interesse an den günstigen Immobilien angestiegen. So kann es passieren, dass manche Häuser in eine blinde Versteigerung gehen und sie somit teurer werden und man durchaus um das Schnäppchen gebracht wird. Viele der Interessenten der 1€-Häuser, die durch die Versteigerung keine Immobilie bekommen konnten, griffen darauf zurück, andere Immobilien im Ort von Privat anbietenden zu erstehen. Diese sind oftmals etwas teurer, aber in besserem Zustand und eine gute Alternative, wenn man seinen Traum vom Haus in Italien erfüllen möchte.

Reiseaufwand:

Ein weiterer versteckter Faktor, ist der Reiseaufwand, den man betreiben muss oder möchte, um sich die Immobilie vor dem Kauf anzuschauen oder das Bauvorhaben zu kontrollieren. Je nachdem wie die Verbindungen sind und die Entfernung ist, kann dies zu sehr unterschiedlichen Summen führen.

Eigentum erhebende Personen:

Eine unverhoffte Überraschung in der Geschichte der 1€-Häuser ist, dass sich nach dem Kauf der Immobilie verschollene Eigentümer*innen melden und ihr Recht gelten machen wollen. In diesem Falle ist die Sachlage kompliziert, jedoch tritt die Gemeinde als vermittelnder Part auf der Seite des Kaufenden ein. Diese unglückliche Situation entstand zwar bereits, ist jedoch eine seltene Ausnahme.



Begünstigungen

Bis 2023 gibt es den sogenannten **Superbonus von 110%**, der eine Steuervergünstigung für Hausrenovierungen in Italien umschreibt. Um Anspruch zu erheben muss man lediglich ein Eigentums- oder Besitzrecht an einer Wohneinheit in Italien haben. Dabei ist es belanglos, ob man in Italien Einkommen erzielt, Steuern zahlt oder die italienische Staatsbürgerschaft hat. Man muss nur eines der folgenden Rechte an der Immobilie haben, und zwar Eigentum, Nießbrauch oder Vermietung. Hierbei handelt es sich um Steuergutschriften, die man in vielen Fällen durch eine eidesstattliche Erklärung von Buchhalter*innen, welche die Gesetzeskonformität der Steuergutschrift beurteilen müssen, anfordern kann. So kann man sich bestimmte Steuern für Ausgaben zurückholen. Wenn man sich selbst nicht mit der italienischen Steuer auskennt, ist es am einfachsten, ein Steuerbüro in Italien zu beauftragen.

Der sogenannte „Superbonus 110%“, der noch bis zum 31.12.2023 gilt, begünstigt seismische Renovierungen und Energieeffizienzverbesserungen der Immobilie. Wenn man diese Auflagen erfüllt, kann man sich eine Steuergutschrift von 110% auf die betreffenden Ausgaben zurückholen. Dabei ist es möglich sich die Steuervergünstigung in fünf gleichen Raten aufzuteilen oder die Gesamtsumme an ein Finanzinstitut zu verkaufen. Diese Summe kann dann zum Beispiel bei Krediten geltend gemacht werden.

Schon seit 2017 hat die italienische Regierung Steuererleichterungen für seismische Sanierungen, das heißt erdbebensicherere Tragkonstruktionen der Gebäude eingeführt, um die bei solchen Ereignissen entstehenden Risiken und Verluste zu mindern. Italien teilt seine Regionen in 4 seismische Risikokategorien ein. Wobei „4“ als sicher und „1“ als risikoreich gilt. Die Steuervergünstigung ist nur dann möglich, wenn man eine Immobilie in einer Gemeinde mit dem Erdbebenrisiko von mindestens „3“ renoviert (ausgenommen sind Luxusimmobilien der Katasterkategorien A/1 - A/8 - A/9). Da der pro Steuerjahr maximal zulässige Aufwand 96.000€ je Wohneinheit (einschl. Garagen und Keller) beträgt, kann man nicht mehr als eine Verbesserung im Jahr steuerlich geltend machen. Das Gesetz über die Steuererleichterungen beinhaltet keine genaue Anleitung hinsichtlich der erforderlichen Verbesserungen. Die seismische Verbesserung muss aber von einem zertifizierten Ingenieur oder einer zertifizierten Ingenieurin vereidigt werden.

Den „Superbonus 110%“ kann man auch erhalten, wenn man Energieeffizient renoviert. Bereits 2012 hat Italien das **„Ecobonus 65%-System“** eingeführt, um die Energieeffizienz der Wohn- und Nichtwohneinheiten Italiens zu verbessern und den Verbrauch fossiler Brennstoffe und von Erdgas zu reduzieren. Er ist nach Primär- und Sekundärverbesserungen („trainante“ und „trainato“) eingeteilt und unterscheidet sich nach Wohnungstyp. Es wird zwischen Einfamilienhaus, Mini-Eigentumswohnung und Eigentumswohnung ab 8 Personen in unterschiedliche Ausgabenobergrenzen von Einheiten gegliedert. Um die Begünstigungen zu erzielen, muss man mindestens eine primäre Verbesserung durchführen, dessen resultierenden Verbesserungen die Energieeffizienzklassen des Gebäudes um mindestens zwei Kategorien erhöht. Daher ist man verpflichtet, die Energieeffizienzklasse des Gebäudes beurteilen zu lassen. Zusätzlich ist dieser Bonus nur zu erreichen, wenn die Immobilie über eine aktuelle Heizungsanlage verfügt, wobei ein Kamin bislang ausreicht.

Primäre Verbesserungen des Gebäudes können Außenbeschichtungen, Dämmeigenschaften und der Austausch der Heizungsanlage sein. Zudem gehören die bereits erläuterten seismischen Renovierungen ebenfalls zu den primären Verbesserungen, die die sekundären Verbesserungen auf den Steuerbonus von 110% anheben können. Der steuerlich anrechenbare Aufwand für die Außenbeschichtung beträgt 50.000€ pro Hauseinheit, bei Eigentumswohnungen bis acht Einheiten reduziert sich der Aufwand auf 40.000€. Eigentumswohnungen ab acht Einheiten werden mit maximal 30.000€ pro Einheit begünstigt. Wenn man das bestehende Heizsystem ersetzt, kann man sich für ein Einfamilienhaus bis zu 30.000€ erstatten lassen. Jedoch gelten auch hier die Obergrenzen für jede Wohneinheit, sodass für eine Gebäude mit zehn Wohneinheiten bis zu 150.000€ vergütet werden können.

Die sekundären Verbesserungen werden durch die Primären ausgelöst und können z.B. Fenstererneuerungen, Sonnenkollektoren, Ladestationen für E-Autos oder Gebäudeautomation sein. Der Fensteraustausch wird mit 750€ pro m² (in wärmeren Gebieten nur 650€) berechnet und darf 54.545€ nicht überschreiten. Solarmodule sind auf 2.400€ pro kW gedeckelt und Ladestationen auf 2.000€ begrenzt.



Begünstigungen

Für eine **Fassadenrestaurierung** kann man eine Steuererleichterung von 90 % ohne Ausgabenobergrenze erlangen. Um sich für diese zu qualifizieren, muss sich das Gebäude in Innenstädten oder besiedelten Gebieten befinden. Eine weitere Auflage lautet, dass die Fassade von einer öffentlichen Straße aus sichtbar sein muss. Einfamilienhäuser außerhalb der Städte und Innenfassaden werden somit nicht begünstigt. Balkone gelten jedoch auch als Teil der Fassade. Der Bonus beinhaltet die Außenbeschichtungssysteme, wodurch es wichtig ist, die Art der Beschichtung und die Energieeinsparung mitzuteilen. Der Fassadenbonus kann in zehn gleichen Raten in der Steuererklärung abgeschrieben werden oder an ein Finanzinstitut kreditmindernd eingetauscht werden.

Darüber hinaus kann seit 2012 kann der **„65 % Ökobonus“** geltend gemacht werden. Qualifizierte Renovierungsvorhaben können Austausch der Heizungsanlage, neue Außenbeschichtungen des Gebäudes, Fenstererneuerungen, Austausch des Brennwertkessels, Erneuerung der Wärmepumpen, Austausch von Durchlauferhitzern, Mikrogeneratoren (zur Energiewandlung eingesetzt), Hybride Heizsysteme, allgemeine Verbesserungen des Gebäudes oder Sonnenkollektoren sein. Im Gegensatz zum Superbonus gilt diese Begünstigung auch für Geschäfte, Büros, Hotels und andere Gebäude des Gastgewerbes zusätzlich zu Wohneinheiten. Wenn der Superbonus nicht greift, kann man so mit dem Ökobonus Vergünstigungen erzielen, auch wenn man das Energieeffizienzlevel des Gebäudes nicht um mindestens zwei Kategorien verbessern kann. Hierbei hat jede Ausgabe eine eigene Obergrenze von 30.000€-100.000€.

Für das allgemeine Hausrenovierungsprogramm privater Immobilien können sich alle Erneuerungen, einschließlich Verbesserungen der Eigentumswohnungen in Gemeinschaftsimmobilien qualifizieren. Hierbei gilt eine Obergrenze von 96.000€ pro Wohneinheit, die anrechenbaren Ausgaben können in zehn gleichen Raten mit der Steuererklärung verrechnet werden. Die Ausgabenobergrenze von 96.000€ bezieht sich auf beide Programme, sodass der Superbonus nicht addiert werden kann.

Den **„50% Möbelbonus“** kann man erhalten, indem man energieeffiziente Haushaltsgeräte kauft. Der Bonus gilt bis zu einer Gesamtinvestition in Höhe von 16.000€. So kann man 50% der Kosten steuerlich geltend machen. Nach diesem Gesetz kommt jede Wohnungseinrichtung (einschließlich Innentüren) für die Entlastung in Frage, jedoch müssen technische Geräte umweltfreundlich sein. Um diesen Bonus zu nutzen, muss jedoch zuerst eine Hausrenovierung durchgeführt worden sein. Alle Kosten der Lieferanten per Banküberweisung oder Debit-bzw. Kreditkartenzahlung beglichen worden sein. Barzahlungen sind nicht erstattungsfähig. Dieser Boni wird lediglich in zehn gleichen Raten in der Steuererklärung geltend gemacht.

Zusätzlich beinhaltet das italienische Steuergesetz den **36% „Bonus Verde“**, den Gartenbonus. Er zielt auf die Verbesserung privater Gärten ab und gilt für Ausgaben bis 5.000€ pro Wohneinheit. Sie können jedoch nur als IRPEF (Bei der IRPEF handelt es sich um die Steuer auf das Einkommen von natürlichen Personen, welche entweder in Italien ansässig sind und/oder in Italien ein Einkommen erwirtschaften) geltend gemacht werden, wodurch Gesellschaften mit beschränkter Haftung von dieser Leistung ausgeschlossen sind. Die Barzahlung ist ebenfalls ausgenommen und es müssen Zahlungsnachweise erbracht werden. Auch hier wird die Vergünstigung in zehn Raten aufgeteilt.

Die Region Molise verlor seit 2014 9.000 Einwohnende, daher zahlt die Gemeinden weitere Vergünstigungen. Sie unterstützen Neuankömmlinge, die für mindestens fünf Jahre kommen und ein Geschäft oder eine Firma gründen, um damit die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu unterstützen mit bis zu 24.000 € Startkapital. Die einzige weitere Auflage ist, dies in einem Ort zu tun, der weniger als 2.000 Einwohner hat.

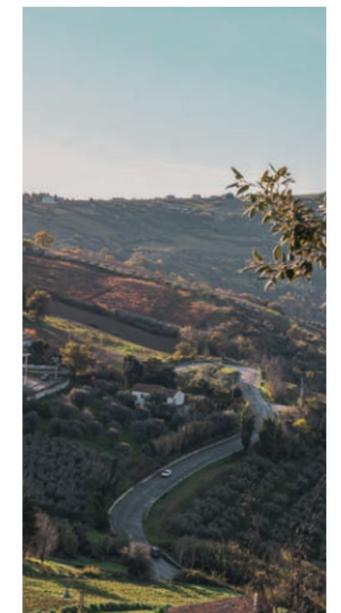
Abschließend ist zu erwähnen, dass sich diese Regelungen laufend ändern können und es wichtig ist, sich mit einem Steuerbüro und den Fachleuten auszutauschen.

Geographie

Italien ist für seine hügelige Landschaft und seinem mediterranem bis subtropischen Klima bekannt. Das Land umfasst eine Fläche von rund 301.300 km² und ist damit etwas kleiner als Deutschland. Die Einwohnerzahl beträgt im Jahr 2021 etwa 60.548.678 Millionen Menschen und verzeichnet somit eine Zunahme von 0,07% zum Vorjahr. Die Bevölkerung ist sehr ungleich verteilt und finden sich hauptsächlich in den Städten oder Küstengebieten wieder.

Italien ragt zum großen Teil als Apenninenhalbinsel in Form eines Stiefels in das Mittelmeer und weist damit kilometerweise Küste auf. Der Begriff Apennin beschreibt den Gebirgszug, der den „Stiefel“ Italiens durchzieht. Das Gebirge besteht aus Kalk, Dolomitgestein, Sandstein, Schiefer, Mergel und Ton, sowie kristallines Grundgebirge. Dieses Kettengebirge entstand durch die Auffaltung und den Aufprall der Afrikanischen gegen die Eurasische Platte. Da sich die Afrikanische jedes Jahr weiter unter die Eurasische Platte schiebt, kann es immer wieder zu Erdbeben kommen. Besonders gefährdet ist Umbrien in Mittelitalien. Das Land ist aber auf eventuelle Erdbeben vorbereitet. Es gibt ein Netz von Überwachungsstationen und ein Warnsystem, sowie Notfallpläne. Das Frühwarnsystem kann zwar nur wenige Sekunden vor dem Erdbeben anschlagen, jedoch kann auch auffälliges Verhalten von Tieren eine Warnung sein. Bei der Renovierung des 1€-Hauses sollte man diese Eventualität mit der Geographie vor Ort abgleichen und beim Bauvorhaben, wenn nötig, beachten. Ein weiteres geographisches Risiko können die vier aktiven Vulkane Italiens darstellen. Der Ätna (Ost-Sizilien), der Stromboli (auf einer der Äolischen Inseln), die Solfatara (in Kampanien) und der Vesuv (Nähe Neapels). Der Stromboli und die Solfatara sind ständig aktiv und der Ätna zeigt eine periodische Aktivität auf. Der Vesuv hingegen verzeichnet seinen letzten Ausbruch 1944, ist aber keineswegs erloschen.

Neben den Risiken hat Italien aber jede Menge positiver geographischen Faktoren zu verbuchen, wie die Küstenlänge, den Abwechslungsreichtum der Landschaft und des Klimas von Nord- und Süditalien. Der fruchtbare Boden macht den hektarweisen Anbau von Oliven, Orangen, Zitronen und Trauben möglich. Für jeden Geschmack ist in der Flora und Fauna, sowie der Landschaft und des Klimas etwas zu finden. Die Sehnsucht nach heißen oder nicht so heißen Temperaturen sollte ebenfalls bei der Suche der Immobilie eine Rolle spielen. Zudem findet man in Italien wunderschöne Gebirge, Seen, Flüsse und Inseln.



Italienische Architektur



Die typischen italienischen Dörfer bestehen aus den klassischen gemauerten Steinhäusern. Unregelmäßige Steine, neben gleichmäßigeren paaren sich in vielen Formen und sandigen, bis roten Farben. Oft sind die Häuser, so wie es der damalige Bedarf forderte aneinandergelagert und verfügen über viele kleine Höfe, Balkone oder Terrassen, die oft wie zufällig entstanden wirken. Außenliegende Treppen führen oft zum ersten Obergeschoss oder zu dem nächsten Absatz. Auch im Inneren der Häuser gibt es viele kleine und größere Treppen und Etagen sowie Zwischenebenen. Dadurch ergeben sich viele Verschachtelungen, Gassen und die unterschiedlichsten Formen von Gebäuden.

Jedes Dorf hat dabei seine eigene Geschichte und individuellen baulichen Besonderheiten, die oft darauf zurückzuführen sind, zu welchem Zwecke die Römer den Ort einst nutzten oder was für Klöster sich dort einmal befunden haben. In besonders alten Gebäuden finden sich oft die Bauweise der römischen Bögen und Gewölbedecken wieder, die erst durch den im antiken Rom erfundenen Mörtel möglich waren. Diese Räume strahlen besonderen Charme aus und führten einst dazu, dass größere lichtdurchflutete Räume entstehen konnten. Einige Häuser verfügen auch über unterschiedlich farbigen Außenwandputz, der sich meist in warmen Farben über die Fassade erstreckt. Wenn es sich die Bewohner leisten können verzieren viele ihre Eigenheime mit Blumen oder Ranken aller Art, welche die steinernen Fassaden noch freundlicher erscheinen lassen. Die Meisten haben in ihren noch so kleinen Gärten Obstbäume wie Orangen oder Khakifrüchte, die die mediterranen Atmosphäre unterstreichen.

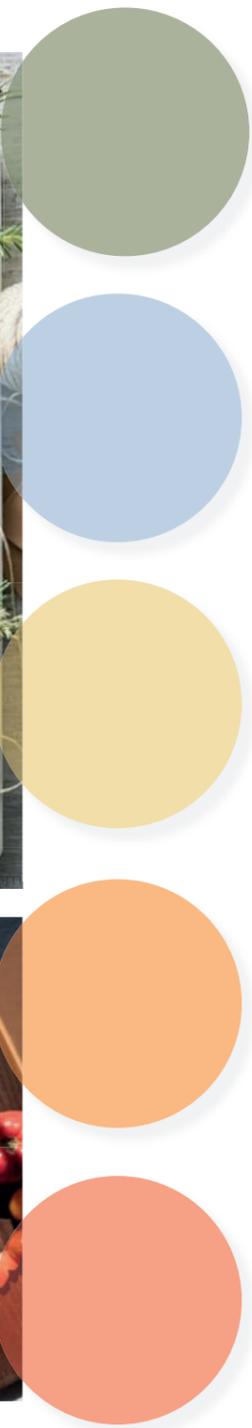
Italienische Innenarchitektur



In der italienischen Innenarchitektur geht es oft prunkvoll und Farbengeladen zu. In rustikalen ländlichen Häusern wird allerdings oft sensibel mit den natürlichen Farben und Baustoffen des Bauwerkes umgegangen. Diese paaren sich mit schlichtem Design und vereinzelt Mustern und knalligeren Farben. So entsteht eine ruhige und warme Atmosphäre, die dennoch dem mediterranen Klima durch kühlende Fliesen und Stein gerecht wird. Alte Steinmetzarbeiten, wie antike Wasserbecken werden in die neue Nutzung eingefügt und durch zeitlose Materialien in die Innenarchitektur einbezogen. Sodass sie nicht wie ein Ausstellungsstück, sondern Teil der Wohnung wirken. Nischen, die durch die verwinkelte Bauweise entstehen können je nach Maß für unterschiedliche Zwecke ausgebaut werden, und verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme. Imperfektheiten fügen sich ein und verleihen der Architektur eine besondere Gelassenheit.

Ein Gestaltungsziel könnte es sein, das Haus so gut es geht an den ursprünglichen Zustand heran zu bringen, ohne jedoch zu imitieren. Die Moderne kann durch eine gewisse Aufgeräumtheit und Helligkeit eingebracht werden. Den Bestand so zu renovieren, dass er sich weiterhin in die alten Häuser der Umgebung einpasst, jedoch mit neuem Glanz zum Aufenthalt einlädt, wäre eine besondere Form des Integrierens. Das Farbkonzept könnte man über die Farben des Bestandes und der Umgebung erzielen. Als farbige Besonderheiten würde ich die Farben der typisch italienischen Früchte und Gewächse heranziehen.

Italienische Innenarchitektur



Zum Erstellen des Farbkonzeptes der farbigen Besonderheiten sind hier einige der Farben der typisch italienischen Früchte und Gewächse aufgezeigt.

Italien ist ein Land, dessen kulinarischen Kostbarkeiten auf der ganzen Welt bekannt sind und ihrem guten Ruf in Nichts nachstehen. So wichtig wie den Italienern ihre Delikatessen sind, ist ihnen wohl nur ihre Fiesta und Siesta und natürlich die Famiglia. Daher habe ich aus den vielen besonderen Zutaten einige Sorten extrahiert, um mit dieser, sich daraus ergebenden Farbskala die Akzente zu gestalten. Die Vielzahl der warmen Töne fällt schnell ins Auge. Diese binden sich in Italien durch ihre mediterrane Anmutung perfekt ein. So können die fruchtigen Töne das ruhige Gestaltungsbild der sandigen und erdigen Farben im Bauwerk unterstreichen und ihm die harmonische und einladende Atmosphäre verleihen, die sich wiederum in die Kultur einbindet. Denn viele Italiener pflegen ihren Zugang zu frischem Olivenöl, selbstgemachten Wein oder Obst aus dem Garten. Viele sind Teil einer Anbaugesellschaft, in denen sich die Landwirtschaftsfläche, sowie die damit verbundene Arbeit geteilt wird und am Wochenende zusammen erwirtschaftet und verzehrt wird.

Mit diesem Konzept möchte ich den Stellenwert, die die italienische Esskultur hat, einbringen und unterstreichen. Diese Farbakzente können in Stofflichkeiten, Fliesen oder in Möbeln Ausdruck finden, um so auch für unterschiedliche Nutzer individuell gestaltbar zu sein. Sie lassen sich also variieren und passen dennoch immer zusammen.



Fazit

Das 1€-Haus-Projekt in Italien bringt seine positiven und seine negativen Aspekte mit sich. In jedem Fall muss man etwas risikobereit sein, wenn man sich entschließt, ein Teil dieser Initiative zu werden, da man im vorneherein nie wissen kann, was so ein altes leerstehendes Gebäude für versteckte Herausforderungen mit sich bringen kann. Jedoch zeichnen die Erfahrungsberichte ein durchaus positives Bild auf. Die Anzahl der Interessenten ist ebenfalls ein Indiz dafür, dass die Idee durch die fast geschenkten Immobilien, Dörfer retten zu wollen, eine erfolgsversprechende Zukunft haben kann. Wie es sich aber in einigen Gemeinden zeigt, ist es mit dem Verkauf günstiger Immobilien auf keinen Fall getan. Es müssen weitere Anreize geschaffen werden, um das Kultur- und Freizeitangebot, sowie familiengerechte Strukturen und Bildungswege zu erschaffen oder zu erhalten, um so langfristige Erfolge verbuchen zu können. Die Zukunft wird zeigen, welche Auswirkungen dieses Programm auf die ländlichen Strukturen hat, da die Initiative aus dem Jahr 2008 noch relativ jung ist. Kritische Stimmen wenden zurecht ein, dass es keine gute Investition sei, ein Haus in einer verlassenen Gegend zu kaufen, um es zu renovieren, da man sich nicht sicher sein kann, ob man diese jemals als gewinnbringend einstufen kann. Das stimmt sicherlich, jedoch haben die meisten Kaufenden diese Investition für sich und ihr Wohlbefinden getätigt und nicht um den Immobilienmarkt zu folgen. Nach meiner Einschätzung sind dies zwei unterschiedliche Wege Investitionen zu tätigen und letztendlich eine persönliche Entscheidung. Man muss ebenfalls beobachten, wie sich die Situation einige Jahre nach der Covid-19-Pandemie entwickeln wird, da die Nachfrage an den 1€-Häusern in dieser Zeit stark angestiegen ist. Durch die Pandemie und den folgenden Quarantäne und Lockdown Erfahrungen vieler Menschen ist das Verlangen nach einem ländlichen und ruhigen Zufluchtsort größer und gleichzeitig viele Arbeitsverhältnisse durch Home-Office-Möglichkeiten ortsflexibler geworden. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Trend anhält oder nach überstandener Pandemie abflaut, denn allzu schnell vergessen wir negative Erfahrungen und fallen in alte Muster. Kritisch zu hinterfragen bleibt auch, wie viele italienische Bürger*innen wieder auf die Dörfer ziehen, da die meisten Interessenten der Initiative aus dem Ausland kommen. Hier besteht das Risiko, dass viele Orte nur durch saisonale Besuche „belebt“ werden, aber nicht kontinuierlich wachsen können.

Denn durch den demografischen Wandel wird die Rate der Einheimischen womöglich weiter schrumpfen und es könnte an einem Gemeindekern fehlen. Jedoch zielen viele Gemeinden in den Auflagen ihres Verkaufes von 1€-Häusern auch auf die dauerhafte Nutzung und Erschaffung von Arbeitsplätzen ab, was als Gegenargument erfasst werden sollte.

Abschließend kann ich nur beurteilen, wie ich die Initiative zurzeit einschätze und mein Eindruck der Gemeinden und des Programmes bleibt trotz vieler Punkte, die als kaufende Person beim Eintritt und ebenso für die Gemeinde unvorhersehbar sind, ein positiver. Die Alternativen zur Rettung der ländlichen Regionen sind gering und daher muss man dieser Bemühung, geschichtsträchtiger Orte voller Qualität eine Zukunftschance zu geben, beipflichten und die Kreativität und Risikobereitschaft dahinter loben. Bei meinem Besuch in Italien habe ich leerstehende Gebäude besichtigt und bin ebenfalls schockiert, welche einst prunkvolle Immobilien teilweise einfach so dastehen und drohen zu zerfallen. Da die Abwanderung aus den Dörfern in den letzten Jahrzehnten, in denen Jobs zentralisiert wurden und dadurch die Städte gewachsen sind, vonstatten ging, wäre meine persönliche Hoffnung, dass die Flächenabdeckung von schnellem Internet dazu führen könnte, dass Großraumbüros und Zentralisierung nichtmehr in dem Maße notwendig wären. Vielleicht gelangen viele Menschen so wieder an mehr Freiheit, ihren Aufenthalt dort zu verorten, wo sie ihre Lebensqualität finden und nicht nur ihren Job. Es mag eine idealisierte Vorstellung sein, aber dadurch würde sich die Verteilung von Bildungs- sowie Kulturstädten oder medizinischer Versorgung, vielleicht ebenfalls nachregulieren.

Ich werde die „Casa a 1 Euro“-Initiative weiterhin beobachten und bin gespannt, welche Auswirkungen man in der Zukunft beobachten kann.



Quellenangaben

Allgemeines

- 1€-Houses (2021), URL: <https://1eurohouses.com/how-it-works-and-benefits/>, (23.12.2021)
- Property in Sicily SRL: Casa in Sicilia (2021), URL: <https://www.casainsicilia.de/sizilien/sizilien-und-das-1-euro-haus/>, (29.12.2021)
- Godfrey, Kara, the U.S. Sun: Home cheap home, (9.11.2020), URL: <https://www.the-sun.com/lifestyle/travel-old/1769620/italy-one-euro-house-explained-advice/>, (26.12.2021)
- Spinner, Ilanit, ARD: Das Ein-Euro-Haus macht Karriere (6.3.2021), URL: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/italien-ein-euro-haus-toskana-101.html>, (17.12.2021)

Italien als Zuwanderer

- Harmening, Jan: Auswandern nach Italien aktuell – Infos zur Einwanderung, (2021), URL: <https://auswandern-info.com/italien/>, (18.12.2021)
- Marchetti, Silvia, CNN: We bought a \$1 house in Italy. Here's what happened next, (13.11.2019), URL: <https://edition.cnn.com/travel/article/italy-one-euro-home-buyers/index.html>, (20.12.2021)
- Murray, Tom: Business Insider, (11.09.2019), URL: <https://www.businessinsider.com/meet-the-people-buying-italy-one-euro-homes-2019-8>, (28.12.2021)
- Brady, Sasha: What it's really like to buy a €1 Italian home, (17.7.2020), URL: <https://www.lonelyplanet.com/articles/bidding-one-euro-italian-home>, (26.12.2021)

Hintergrund

- 1€-Houses (2021), URL: <https://1eurohouses.com/how-it-works-and-benefits/>, (17.12.2021)
- Idealista, (28.12.2020), URL: <https://www.idealista.it/de/news/leben-in-italien/2020/12/28/8438-lebensqualitaet-so-wirkt-sich-corona-auf-das-leben-in-italien-2020-aus>, (18.12.2021)
- Weinstock, Moritz: In Italien gibts Häuser für 1 Euro, aber nur unter einer Bedingung, URL: <https://www.zaster-magazin.de/ein-euro-haus-italien/>, (20.12.2021)
- RTL.de: 1-Euro-Häuser auf Sizilien: Dieses Ehepaar hat zugeschlagen – und bereut es nicht, URL: <https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/1-euro-haus-in-italien--ehopaar-hat-zugeschlagen-und-bereut-es-nicht--video--30566016.html>, (20.12.2021)
- Property in Sicily SRL: Casa in Sicilia (2021), URL: <https://www.casainsicilia.de/sizilien/sizilien-und-das-1-euro-haus/>, (29.12.2021)
- Schlamp, Hans-Jürgen: Schnäppchen-Häuser in Italien, URL: <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/sambuca-in-sizilien-was-sie-ueber-die-ein-euro-haeuser-wissen-muessen-a-1249057.html>, (23.12.2021)
- Straub, Dominik: Der Traum vom Ein-Euro-Haus im ehemaligen Mafia-Nest, URL: <https://www.derstandard.de/story/2000119126581/der-traum-vom-ein-euro-haus-im-ehemaligen-mafia-nest>, (23.12.2021)
- Preiss, Maren: Die diskreten Geschäfte der Cosa Nostra GmbH, URL: <https://www.sueddeutsche.de/kultur/wandel-der-mafia-die-diskreten-geschaefte-der-cosa-nostra-gmbh-1.806800-3>, (24.12.2021)

- Europa Immobilien: 1 € Häuser in Italien (Fall 1 €) – eine Einführung (14.08.2020), URL: <https://europe.properties/de/e1-beherbergt-in-italien-fall-e1-eine-einfuehrung/>, (22.12.2021)
- Spalinger, Andrea: Die einstige Mafiahochburg Corleone hofft auf einen Neuanfang (04.02.2019), URL: <https://www.nzz.ch/international/die-verrufene-mafia-hochburg-corleone-versucht-den-neuanfang-ld.1450754>, (22.12.2021)

Gemeinden

- 1€-Houses (2021), URL: <https://1eurohouses.com/how-it-works-and-benefits/>, (20.12.2021)
- Spinner, Ilanit, ARD: Das Ein-Euro-Haus macht Karriere (6.3.2021), URL: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/italien-ein-euro-haus-toskana-101.html>, (17.12.2021)

Vorbereitung

- Passetto, Eleonora: Was Sie wissen müssen, wenn Sie in Italien in den Ruhestand gehen möchten, (07.03.2019), URL: <https://www.idealista.it/de/news/recht-italien/2019/03/07/2379-was-sie-wissen-muessen-wenn-sie-italien-den-ruhestand-gehen>, (19.12.2021)
- Idealista: Voraussetzungen, um in Italien zu arbeiten, URL: <https://www.idealista.it/de/news/recht-italien/2018/09/05/2243-voraussetzungen-um-italien-zu-arbeiten>, (20.12.2021)

Ablauf

- Provincia di Caltanissetta: Statuto Comune di Mussomeli (17.04.2012), URL: <https://dait.interno.gov.it/documenti/statuti/statuto-comune-cl-mussomeli.pdf>, (21.12.2021)
- Comune di Mussomeli: Piano Regolatore Generale, URL: <https://www.comunedimussomeli.it/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/180>, (20.12.2021)
- Case1Euro.it: Municipal regulation, (09.04.2015), URL: <https://www.case1euro.it/municipal-regulation/>, (19.12.2021)
- 1€-Houses (2021), URL: <https://1eurohouses.com/how-it-works-and-benefits/>, (20.12.2021)

Danny McCubbin

- McCubbin, Danny (06.01.2021), URL: https://www.instagram.com/p/CJsmOJ-3nELg/?utm_source=ig_embed, (27.12.2021)
- Stern: Mann kauft Haus für einen Euro auf Sizilien – und es verändert sein Leben, (14.03.2021), URL: <https://www.stern.de/wirtschaft/mann-kauft-haus-fuer-einen-euro-auf-sizilien---und-es-veraendert-sein-leben-30432802.html>, (22.12.2021)
- Giger, Fabio: Seine neuen Nachbarn hatten Tränen in den Augen (17.05.2021), URL: <https://www.blick.ch/wirtschaft/ex-jamie-oliver-koch-danny-mccubbin-57-hat-sich-auf-sizilien-ein-haus-fuer-1-euro-gekauft-seine-neuen-nachbarn-hatten-traenen-in-den-anguen-id16527425.html>, (27.12.2021)

Cecilia Solari

- Cerimedo, Carolina: Las experiencias de quienes compraron casas a 1 euro en Europa, (22.09.2021), URL: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/el-nuevo-mapa-de-las-casas-a-1-euro-donde-invertir-e-historias-de-los-que-ya-compraron-nid30082021>, (25.12.2021)
- Solari, Cecilia (2017), URL: <http://www.ceciliasolari.com/blog/about/>, (25.12.2021)
- Excelsior: Mujer argentina compra casa en Italia por un euro; así es como vive, (06.02.2021), URL: <https://www.meganoticias.cl/mundo/283530-argentina-compro-casa-en-italia-por-1-euro-900-pesos-chilenos-repoblacion-en-europa.html>, (28.12.2021)
- Excelsior: Mujer argentina compra casa en Italia por un euro; así es como vive, (06.02.2021), URL: <https://www.excelsior.com.mx/global/mujer-argentina-compra-casa-en-italia-por-un-euro-asi-es-como-vive/143129>, (26.12.2021)
- Calrín Digital: La increíble historia de la argentina que compró la casa por un euro en Sicilia, (24.11.2019), URL: https://www.clarin.com/mundo/increible-historia-argentina-compro-casa-euro-sicilia_0_jM8AntXc.html, (26.12.2021)

Lorraine Bracco

- Bianca Magazine N.28: Ripopolare e riqualificare i centri storici siciliani vendendo le case a un euro, (6.4.2021), URL: <https://www.biancamagazine.it/ripopolare-e-riqualificare-i-centri-storici-siciliani-vendendo-le-case-a-un-euro/>, (27.12.2021)
- HGTV U.S.: Sizilianischer Huastrum mit Lorraine Bracco - Ein Haus, ein Euro, (30.10.2020), URL: (<https://de.hgtv.com/sendungen/sizilianischer-haustaum-mit-lorraine-bracco/>), (20.12.2021)

Herangehensweise

- Just Landed: Renovierung und Restaurierung, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Renovierung-und-Restaurierung>, (23.12.2021)
- Just Landed: Immobilien Einführung, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Einfuehrung>, (23.12.2021)
- Just Landed: Forderungübergang und Finanzen, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Forderungsuebergang-und-Finanzen>, (23.12.2021)
- Just Landed: Rechtsbeistand, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Rechtsbeistand>, (23.12.2021)
- Just Landed: Immobilienmakler, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Immobilienmakler>, (23.12.2021)
- Just Landed: Besichtigungen, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Besichtigungen>, (23.12.2021)
- Just Landed: Feilschen, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Feilschen>, (23.12.2021)
- Just Landed: Begutachtung und Prüfung, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Begutachtung-und-Pruefung>, (23.12.2021)
- Just Landed: Gutachten, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Gutachten>, (23.12.2021)
- Just Landed: Verträge, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Vertraege>, (23.12.2021)
- Just Landed: Baugenehmigung, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Baugenehmigungen>, (23.12.2021)
- Just Landed: Eigentumsübertragung, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Eigentumsuebertragung>, (23.12.2021)

Umfrage

- Tschinkel, Arielle: Looking to Start a Business? This Italian Village Will Pay You \$50K to Move There and Go For It , (03.11.2020), URL: <https://www.apartmenttherapy.com/italian-village-business-incentive-36836923>, (26.12.2021)
- Begley Bloom, Laura: These Beautiful Villages In Italy Will Pay You \$33,000 To Move There, (15.07.2021), URL: <https://www.forbes.com/sites/laurabegley-bloom/2021/07/15/these-beautiful-villages-in-italy-will-pay-you-33000-to-move-there/>, (22.12.2021)

Kosten

- Gate-away: Was passiert mit Italiens Immobilienmarkt im Jahr 2021?, (25.02.2021). URL: <https://de.gate-away.com/blog/was-passiert-mit-italiens-immobilienmarkt-im-jahr-2021/>, (20.12.2021)
- Corradi, Anna: Those \$1 Villas For Sale In Italy Could Cost You Over \$100,000, (20.06.2019), URL: <https://www.forbes.com/sites/annacorradi/2019/06/20/those-1-villas-for-sale-in-italy-could-cost-you-over-100000/?sh=2eda4d0e31fb>-<https://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/1-euro-haus-in-italien--ehenaar-hat-zugeschlagen-und-bereut-es-nicht--video--30566016.html>, (26.12.2021)
- Just Landed: Immobilienpreise, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Immobilienpreise>, (26.12.2021)
- Just Landed: Gebühren, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Gebuehren>, (26.12.2021)
- Just Landed: Grundsteuer, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Grundsteuer>, (26.12.2021)
- Just Landed: Vertragsschluss, URL: <https://www.justlanded.com/deutsch/Italien/Landesfuehrer/Immobilien/Vertragsschluss>, (26.12.2021)

- Murray, Tom: Business Insider, (11.09.2019), URL: <https://www.businessinsider.com/meet-the-people-buying-italy-one-euro-homes-2019-8>, (28.12.2021)
- The Local Italy: Buying a house in Italy as a foreigner, (07.11.2021), URL: <https://www.thelocal.it/20190717/buying-a-house-in-italy-as-a-foreigner-the-costs/>, (28.12.2021)
- Brady, Sasha: What it's really like to buy a €1 Italian home, (17.07.2021), URL: <https://www.lonelyplanet.com/articles/bidding-one-euro-italian-home>, (28.12.2021)
- Rusticasa Concept, Italien Hauskauf: Handwerker & Sanierung in Italien, URL: <https://www.italien-hauskauf.de/ratgeber/wissenswertes/handwerker-sanierung/>, (28.12.2021)

Herausforderungen

- B&P Rechtsanwälte: Barba & Partner Rechtsanwälte aus München berät bei 1-Euro-Häusern, (2021), URL: <https://barba-legal.com/leistungen/privatpersonen/immobilien/1-euro-haeuser-in-italien/>, (18.12.2021)
- Rusticasa Concept, Italien Hauskauf: Handwerker & Sanierung in Italien, URL: <https://www.italien-hauskauf.de/ratgeber/wissenswertes/handwerker-sanierung/>, (28.12.2021)

Begünstigungen

- 1€-Houses (2021), URL: <https://1eurohouses.com/how-it-works-and-benefits/>, (23.12.2021)
- Bolla, Nicolò: What is the Superbonus and how to benefit from it, even if you don't pay Italian income tax, URL: <https://accountingbolla.com/blog/superbonus-110-and-other-tax-breaks/#gref>, (23.12.2021)

Geographie

- Inside Italien: Wie entstehen Erdbeben in Italien?, URL: <https://www.italien-inside.info/wissenswert/erdbeben-italien.html>, (17.12.2021)
- Wikipedia: Apennin, (05.05.2021), URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Apennin>, (17.12.2021)
- Harmening, Jan: Auswandern nach Italien aktuell – Infos zur Einwanderung, (2021), URL: <https://auswandern-info.com/italien>, (17.12.2021)
- Gaba, Eric: Die Geographie Italiens, URL: <https://www.reise-nach-italien.de/geographie.html>, (17.12.2021)



Grazie
Marie Robinson





Masterthesis

Case a 1 Euro

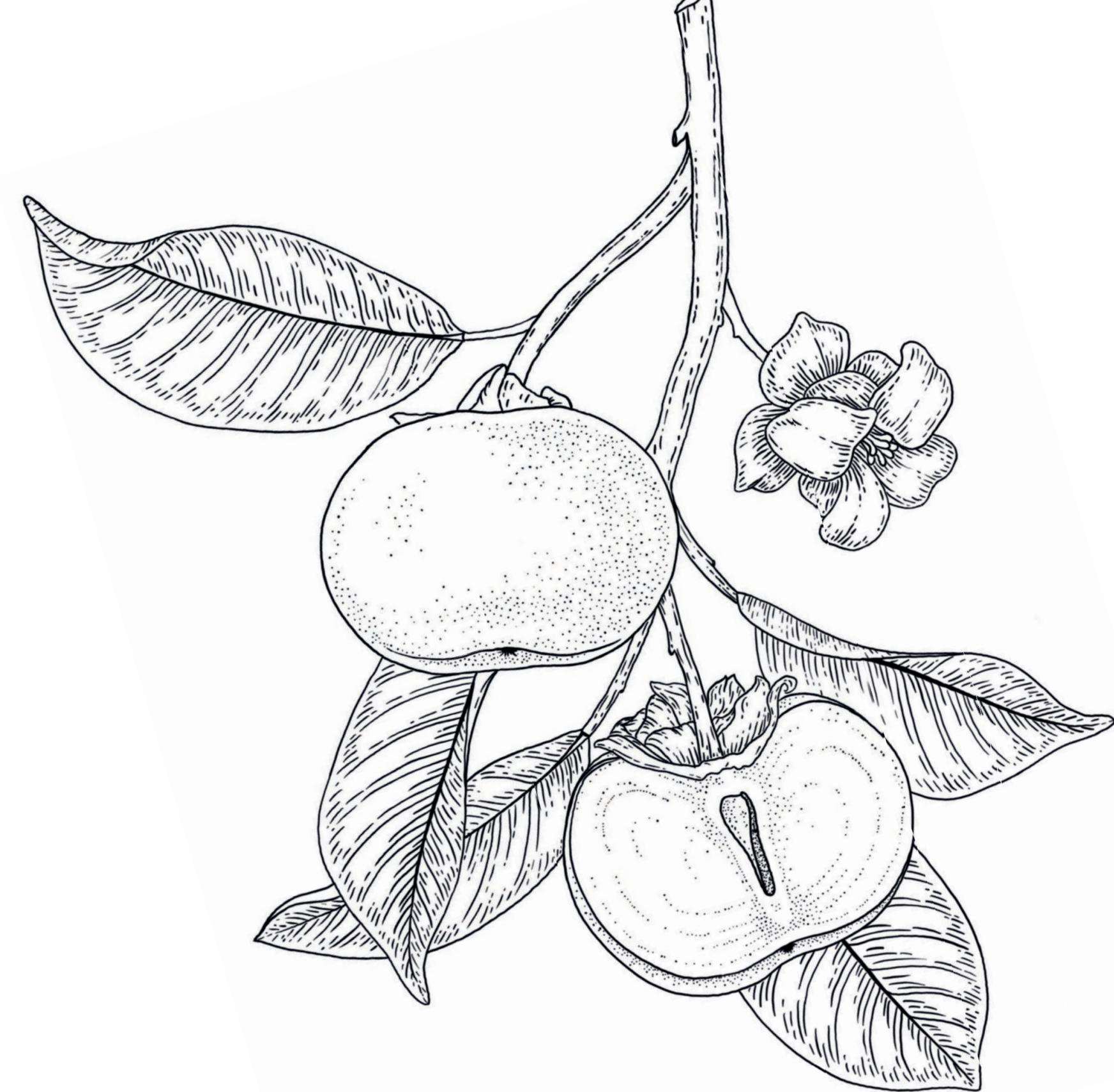
von Marie Rehn

Technische Hochschule Rosenheim

Betreuende Dozenten:

Prof. Denise Dih

Prof. Hermann Krose



Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Theoretische Arbeit

Magazin

Praktische Arbeit

Stadt

Lage

Besonderheiten

Aufgabe

Gebäude

Konzept

Dorfplatz

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

Abschluss



Monteodorisio

in Abruzzo

Steckbrief

Italienische Gemeinde mit ca. 2428 Einwohnern.

Liegt in der Provinz Chieti in den Abruzzen.

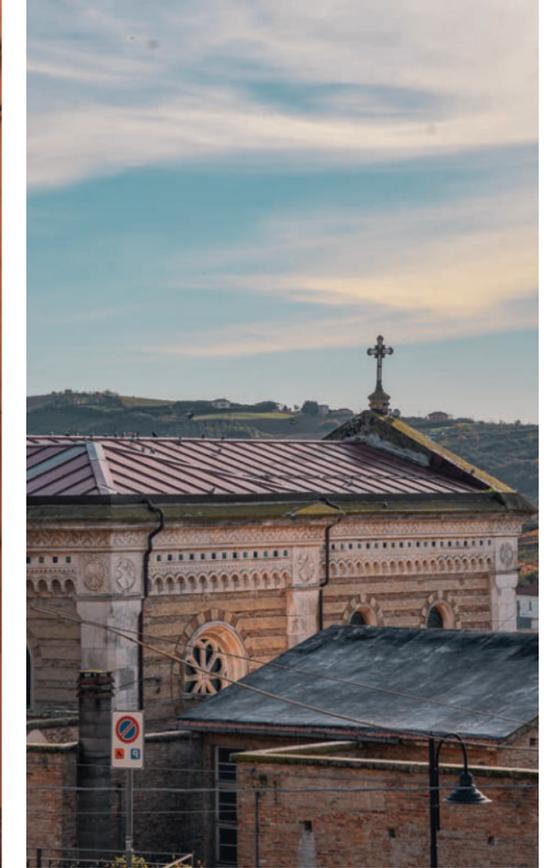
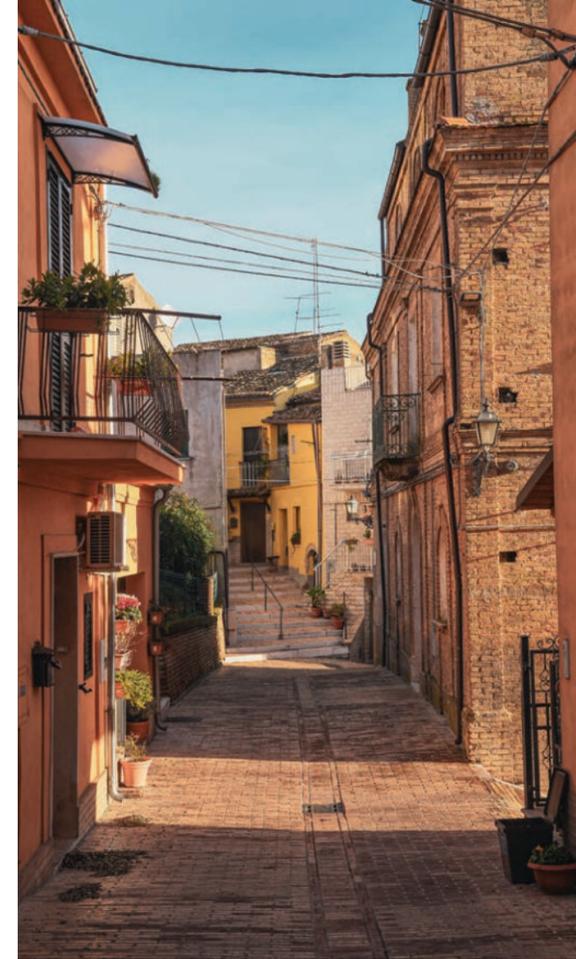
Erstmals 993 urkundlich erwähnt, war aber bereits in römischer Epoche besiedelt.

Der Name leitet sich von Graf Oderisio Caracciolo ab, der den Ort in sein umfangreiches Lehen eingliederte.

Im 14. und 15. Jahrhundert gewann der Ort aufgrund seiner dominanten Lage auf einem Hügel an militärischer Bedeutung. In dieser Zeit wurde auch das im 11. Jahrhundert errichtete Castello di Monteodorisio von den Familien Caldoras und die D'Avalos ausgebaut.

In der Gemeinde werden Reben der Sorte Montepulciano für den DOC-Wein Montepulciano d'Abruzzo angebaut.

Das Dorf liegt auf etwa 315 m Höhe.





Monteodorisio

Lage

Befindet sich in der Provinz Chieti in den Abruzzen.

Befindet sich auf etwa 315 m Höhe.

Der Ort liegt etwa 49,5 Kilometer südöstlich von Chieti und gehört zur Comunità montana Medio Vastese.

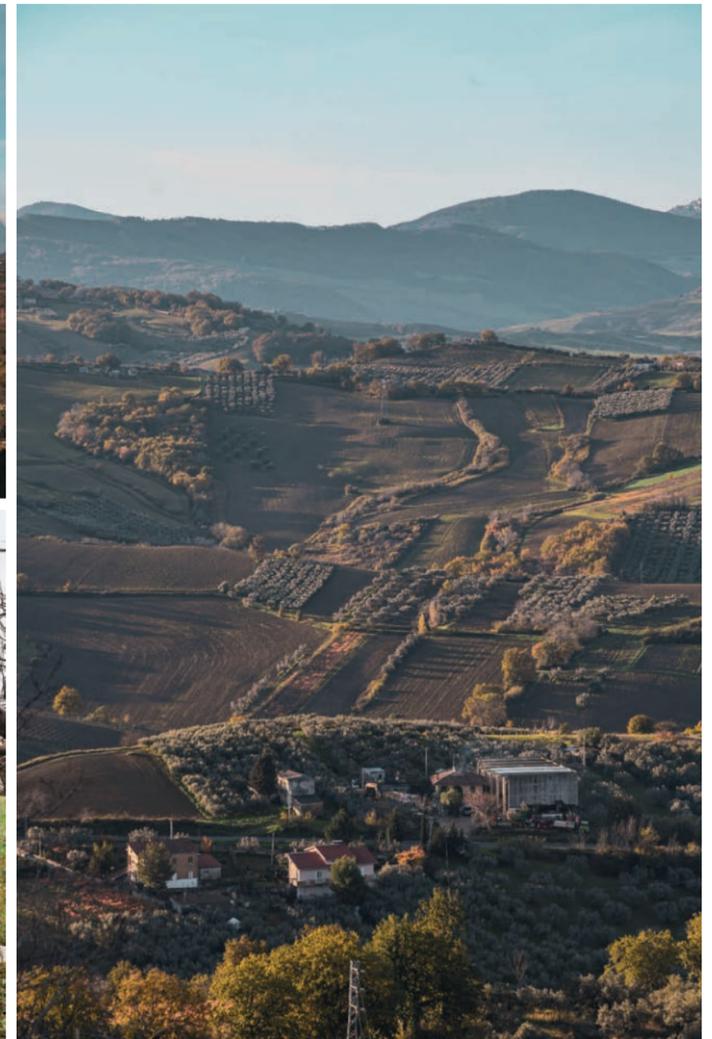
Der Sinello bildet die westliche Gemeindegrenze.

Vasto ist die nächste Großstadt (Hafenstadt).

Gebirge und Meer in direkter Umgebung.

Drei bis vier Stunden Autofahrt von Rom.

Der nächste Flughafen liegt in Pescara (1h Fahrt).





Monteodorisio

Besonderheiten

Pallazzi alter ehrwürdiger Familien, die heutzutage entweder in Teilen vermietet, verkauft oder leerstehend sind. Der Palazzo oben links ist der größte im Ort und hat neben einem kleinen Park sogar versteckte unterirdische Gänge für das Vorratslager und zur Flucht. Leider steht es weitestgehend leer. Drei weitere Palazzi wurden jedoch schon renoviert und werden wieder genutzt.

Häuser, die in die ursprüngliche Festungsmauer der Römer gebaut worden sind. So wurde der ehemalige Wall, der so breit war, dass zwei Kutschen aneinander vorbei fahren konnten, ausgehöhlt und bewohnbar.

Es gab einmal drei Klöster. Eine Kirche stellt einen Wallfahrtsort dar, aufgrund eines übermittelten „Wunders“. Die Sage besagt, dass der Fluss heilende Kräfte hat und somit gibt es „Heilwasser“, das an der Kirche geschöpft werden kann.

40% der Gebäude stehen leer, das ist alarmierend für die Gemeinde. Der Makler Mario De Vizio versucht neue Käufer zu finden und vor allem die bisherigen Eigentümer ausfindig zu machen. Er unterstützt die internationalen Käufer auch bei Behördengängen und Renovierungsarbeiten.





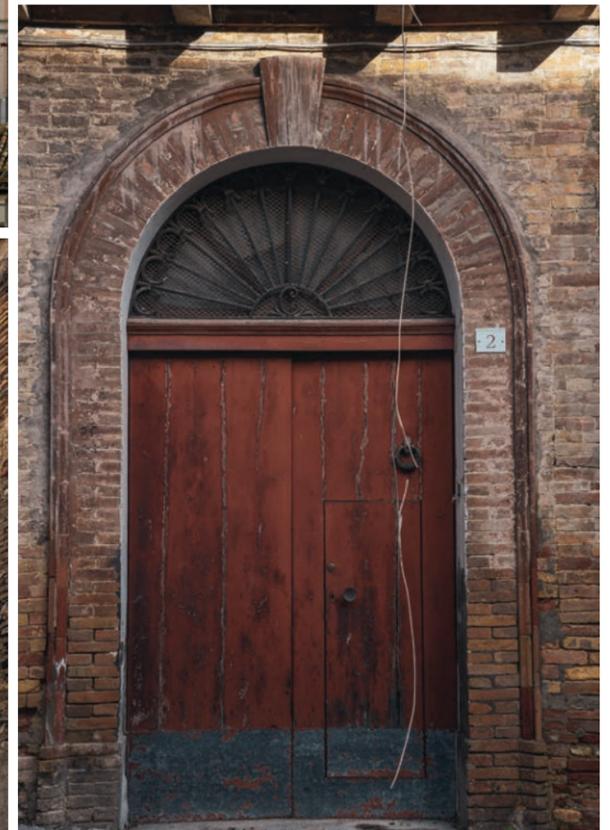
Monteodorisio

Aufgabe

Einer der Pallazzi im Ort wurde zu dem günstigen Preis von 30.000 € von einem Pärchen aus Österreich gekauft.

Sie ist Köchin und möchte gerne Kochkurse und ähnliche Veranstaltungen anbieten.

Ich habe das Gebäude ausgemessen, die Strukturen vor Ort untersucht und ein mögliches Konzept für die Nutzung und den Umbau erarbeitet.



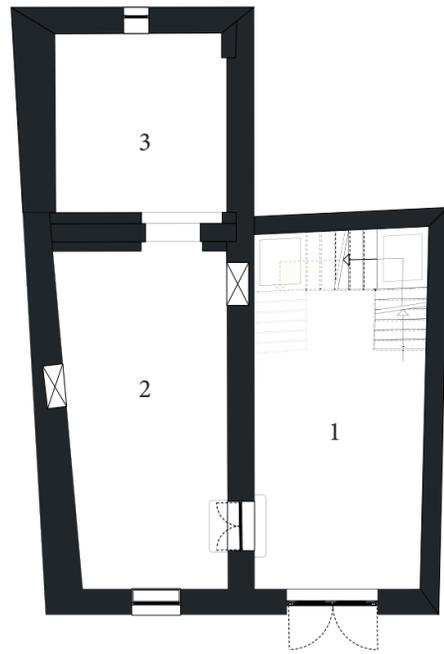
Erdgeschoss

Muss entrümpelt werden.

Wände müssen restauriert werden.

Die Stromleitungen müssen erneuert werden.

Leuchten müssen für eine hellere gemütliche Atmosphäre sorgen.



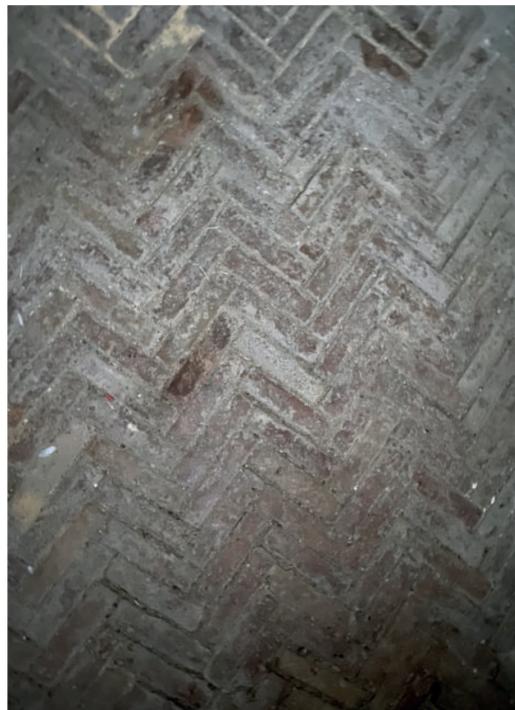
1



2



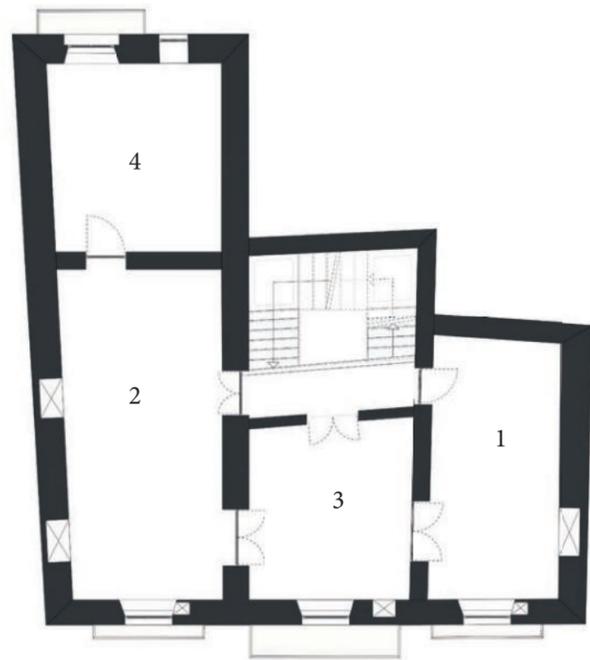
3



1. Obergeschoss

Drei der vier Räume sind relativ gut erhalten. Es muss gestrichen werden und vor allem der Kamin muss von der Lackschicht befreit werden.

Das ehemalige Badezimmer ist in einem sehr schlechten Zustand, da die Decke Feuchtigkeit durchgelassen hat. Hier muss alles saniert werden.



1



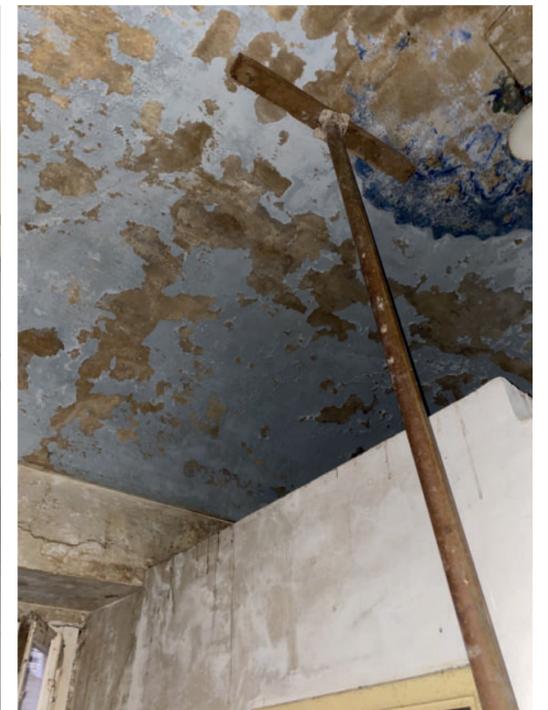
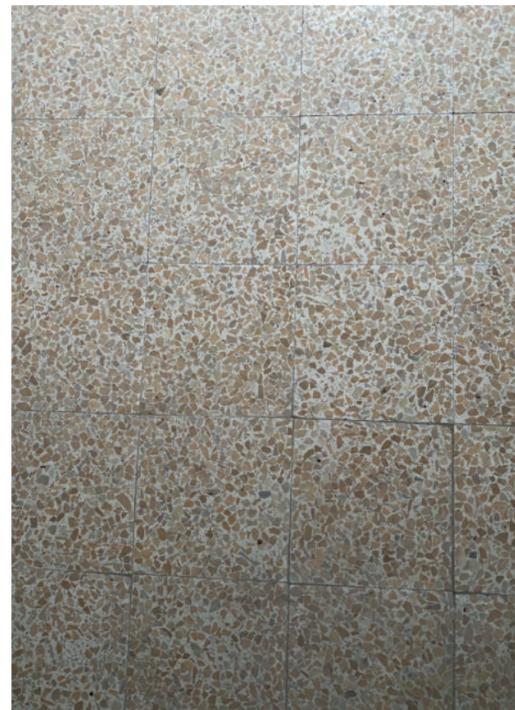
2



3



4



2.Obergeschoss

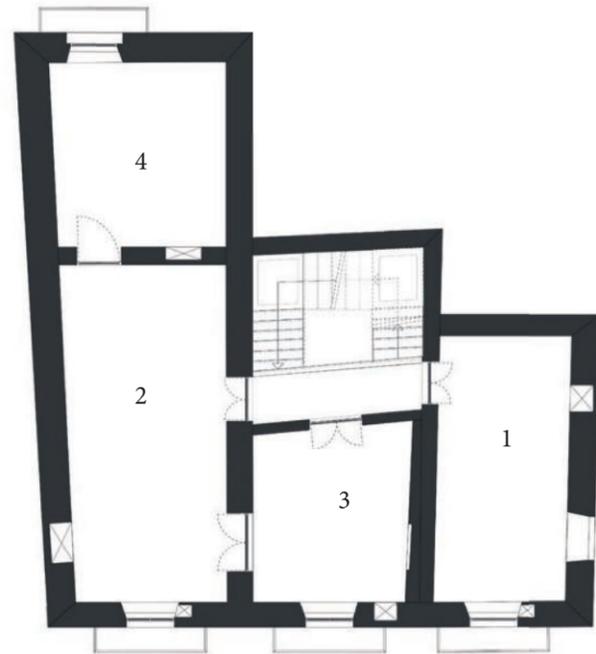
Muss entrümpelt werden.

Wände müssen restauriert werden, hier ist der schlechteste Zustand des Gebäudes zu finden.

Die Stromleitungen müssen erneuert werden, genauso wie die Wasserleitungen.

Deckengemälde könnten restauriert werden.

Der hintere Raum muss komplett saniert werden, da die Decke eingestürzt ist.



1



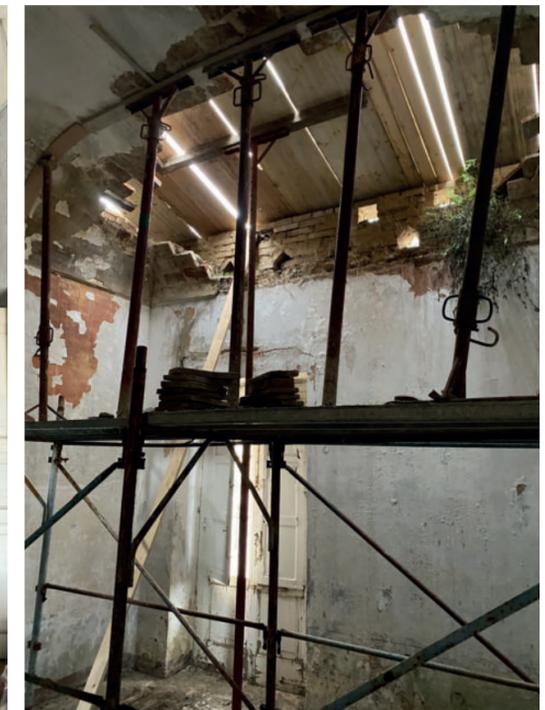
2



3



4



Dachgeschoss

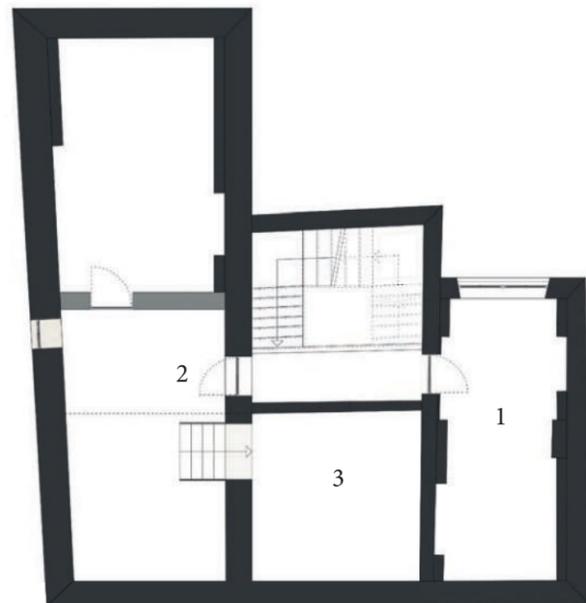
Muss entrümpelt werden.

Die Gewölbedecken sind relativ roh und müssen geschützt werden um den Raum betretbar zu machen.

Die Stromleitungen müssen erneuert werden, genauso wie die Wasserleitungen.

Das Dach muss renoviert werden.

Die Dachterrasse kann erweitert werden.



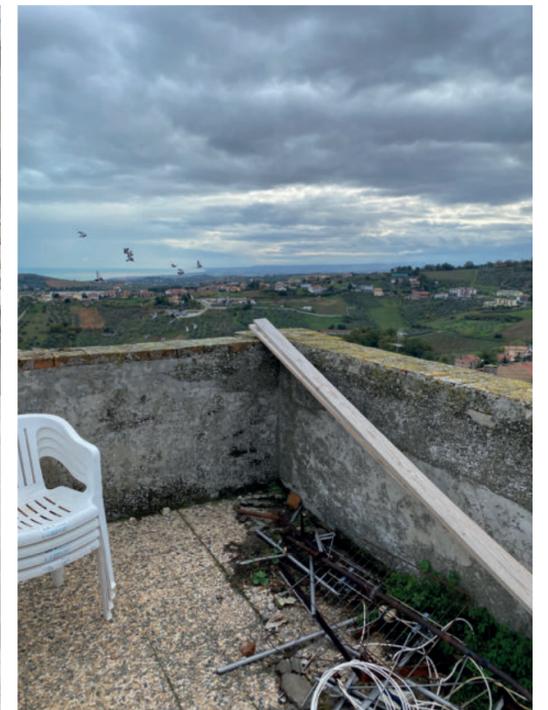
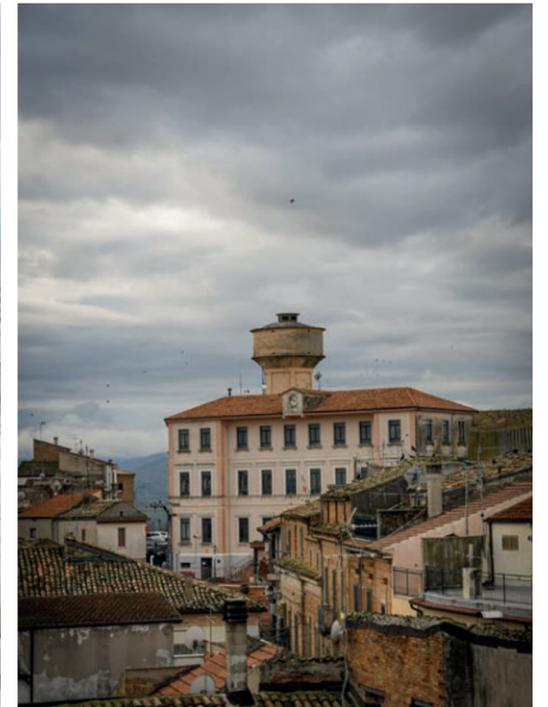
1



2



3





Monteodorisio

Standortanalyse

Der Palazzo für den ich ein Konzept und den Entwurf entwickle liegt im Herzen des Dorfes. Hierdurch lässt sich von der Dachterrasse aus der ganze Ort und über weite Teile der Umgebung blicken. Man sieht das Mittelmeer, das Gebirge und die nächste Insel.

Vor dem Palazzo ergibt sich ein kleiner Innenhof, welcher als zweiter, kleiner Dorfplatz genutzt werden könnte. Eine Bäckerei und Pastaherstellung ist ebenfalls dort ansässig. Diese kann man in das Konzept mit einbinden und Zusammenarbeiten schaffen.

Eine kleine Pizzeria und eine kleine Bar sind auf der Straße links von dem Palazzo und auch hier könnte man zusammenarbeiten, um den Raum für die Gemeinschaft nutzen zu können.





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Monteodorisio

Dorftypologie

Strukturelle Gebäude

Rathaus

Burg

Apotheke / Ärzte

Bildung

Cafés/ Bars/ Restaurants

Shops/ Läden

Beherbergungen





Geschäftliche Fläche

- Kochkurse
- gemeinsames Kochen/ Backen
- Ernährungskurse
- Weinproben
- Olivenölverkostung
- Weinfeste
- Laden für heimische Produkte
(Oliven-/Öl, Wein, Ton, Handarbeit,
Früchte, Gemüse, Keramik,)
- Touristenpunkt
- Sektempfänge
- Workshops

Wohnfläche

- Schlafen
- Wohnen
- Relaxen
- Hobby
- Arbeit





Die Küche im Mittelpunkt

Ob Privat oder geschäftlich, für eine Köchin lässt sich das Zubereiten und Genießen nicht abstellen. Italiener sind da ähnlich. Eine perfekte Symbiose.

Um verschiedene Attribute der italienischen Küche und des Kochens allgemein zu verbinden, fertigte ich folgendes Logo für das Vorhaben an.

Es verbindet das Gebäude der Cristoforo Familie mit den heimischen Oliven, dem Wein und dem Löffel, sowie dem Messer, den Werkzeugen der Küche.



Cucina
Cristoforo



Monteodorisio

Dorfpfatz

Gemeinsame Feste

Geburtstage

Feiertage

Gemeinschaftliches Essen

Verweilplatz





Monteodorisio

Dorfplatz

Gemeinsame Feste

Geburtstage

Feiertage

Gemeinschaftliches Essen

Verweilplatz



Palazzo
Aufteilung



Semiprivat

Dachterasse

Wohnfläche

2.Obergeschoss

Atelier im 3. Obergeschoss

Geschäftliche Fläche

Erdgeschoss

1.Obergeschoss

+17.01
 OBGD

OBFF
 +13.73

+12.95
 OBGD

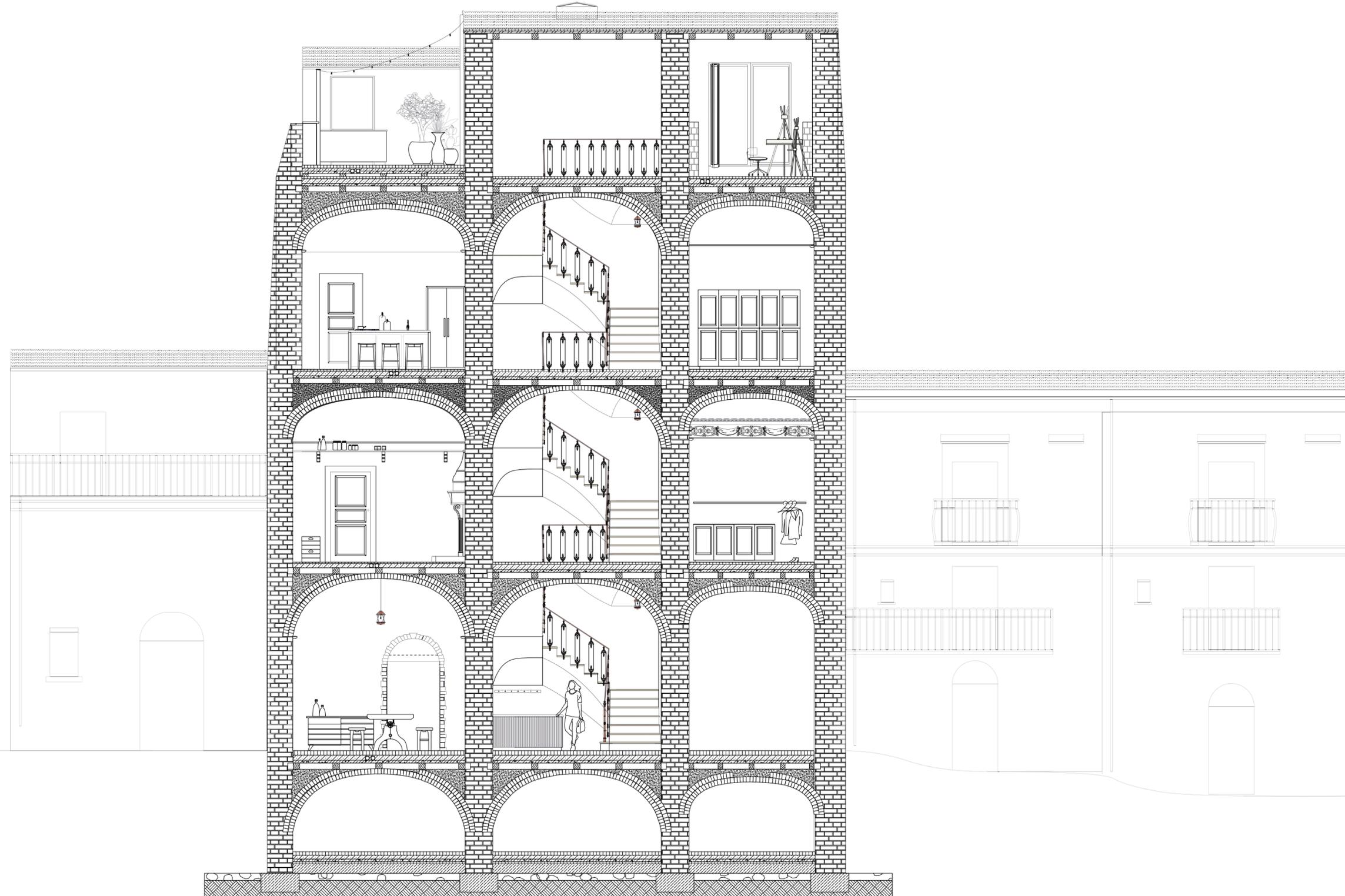
OBFF
 +9.12

+8.46
 OBGD

OBFF
 +4.47

+4.12
 OBGD

OBFF
 +0.00





Palazzo

Erdbgeschoss

Eingangshalle

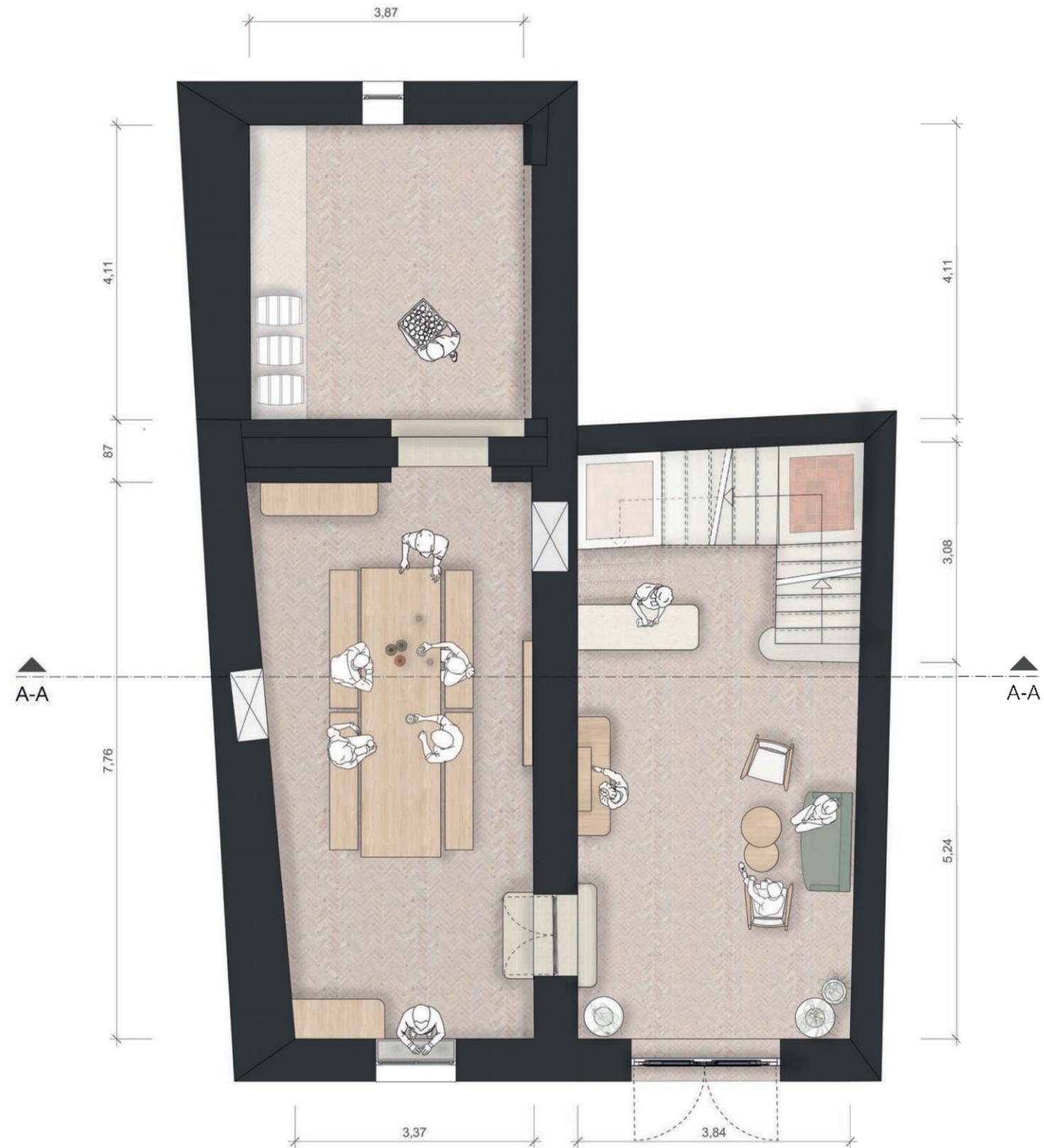
- Ankunft
- Wartebereich
- Anmeldung
- Information
- Ladenbereich
- Treffpunkt

Weinkeller

- Weinproben
- Workshops
- gemeinsames Essen
- Olivenöl-Tastings

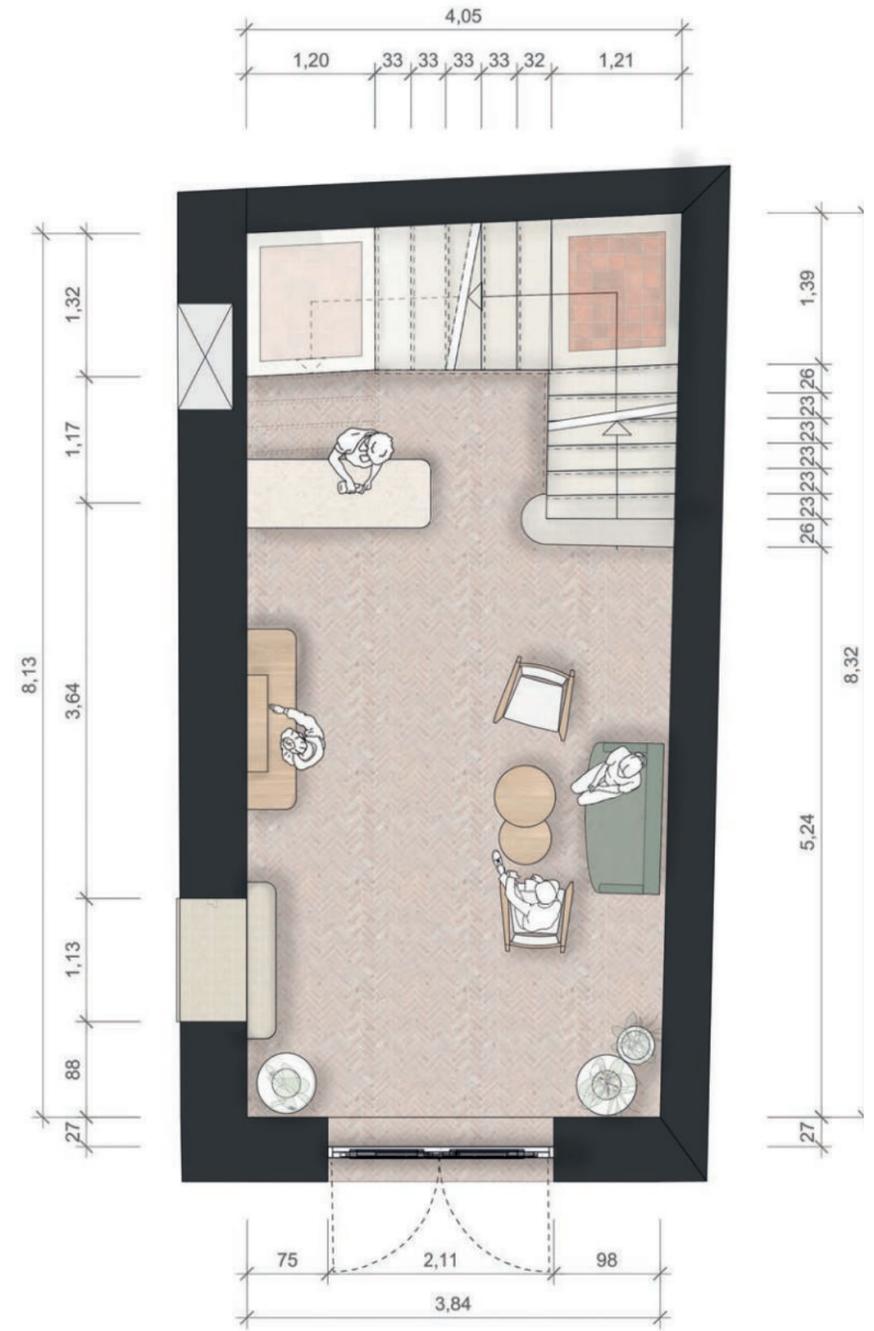
Vorratskeller

- Vorrat
- Weinkeller
- Auslage



Palazzo

Eingangshalle



Palazzo
Eingangshalle



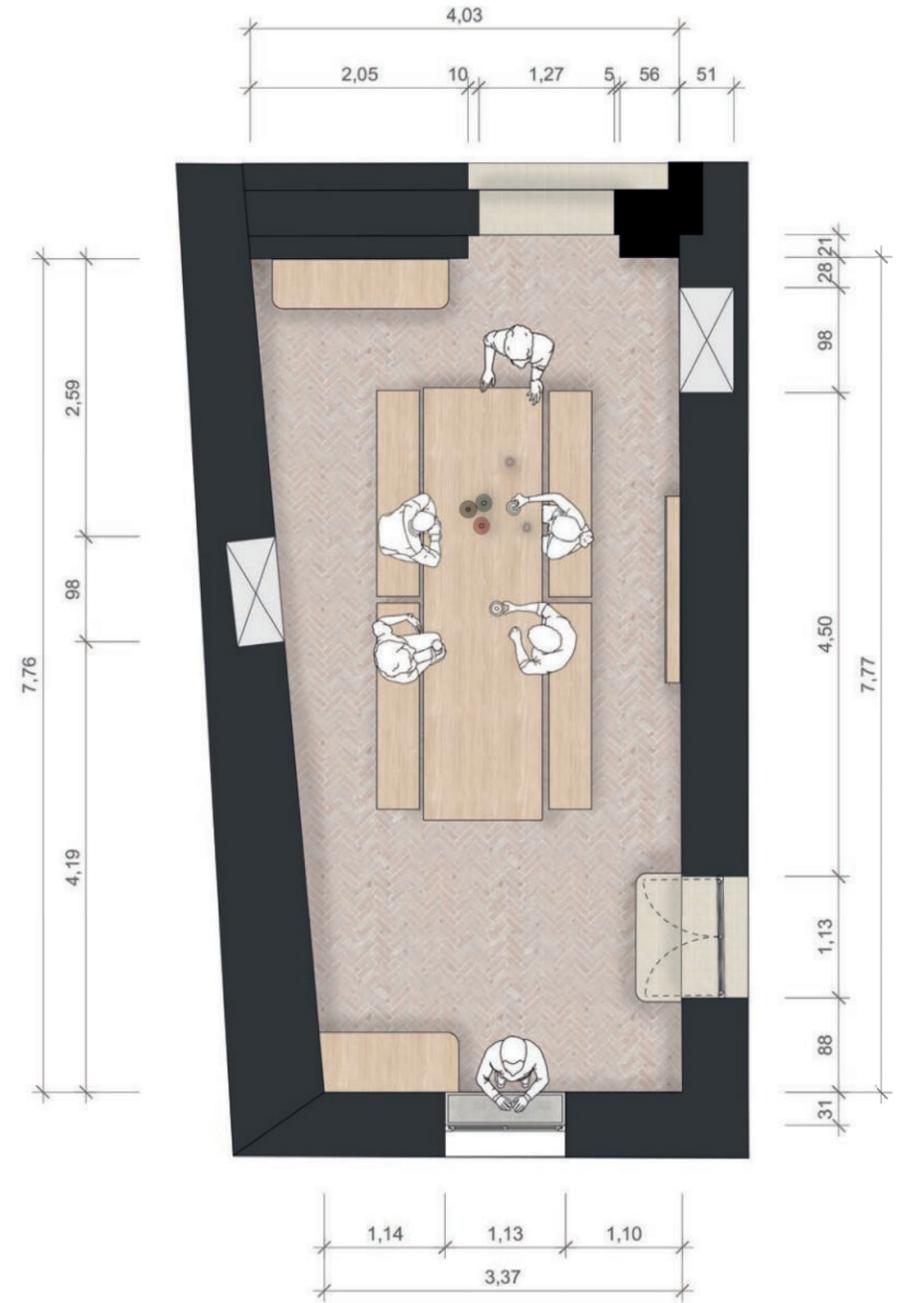
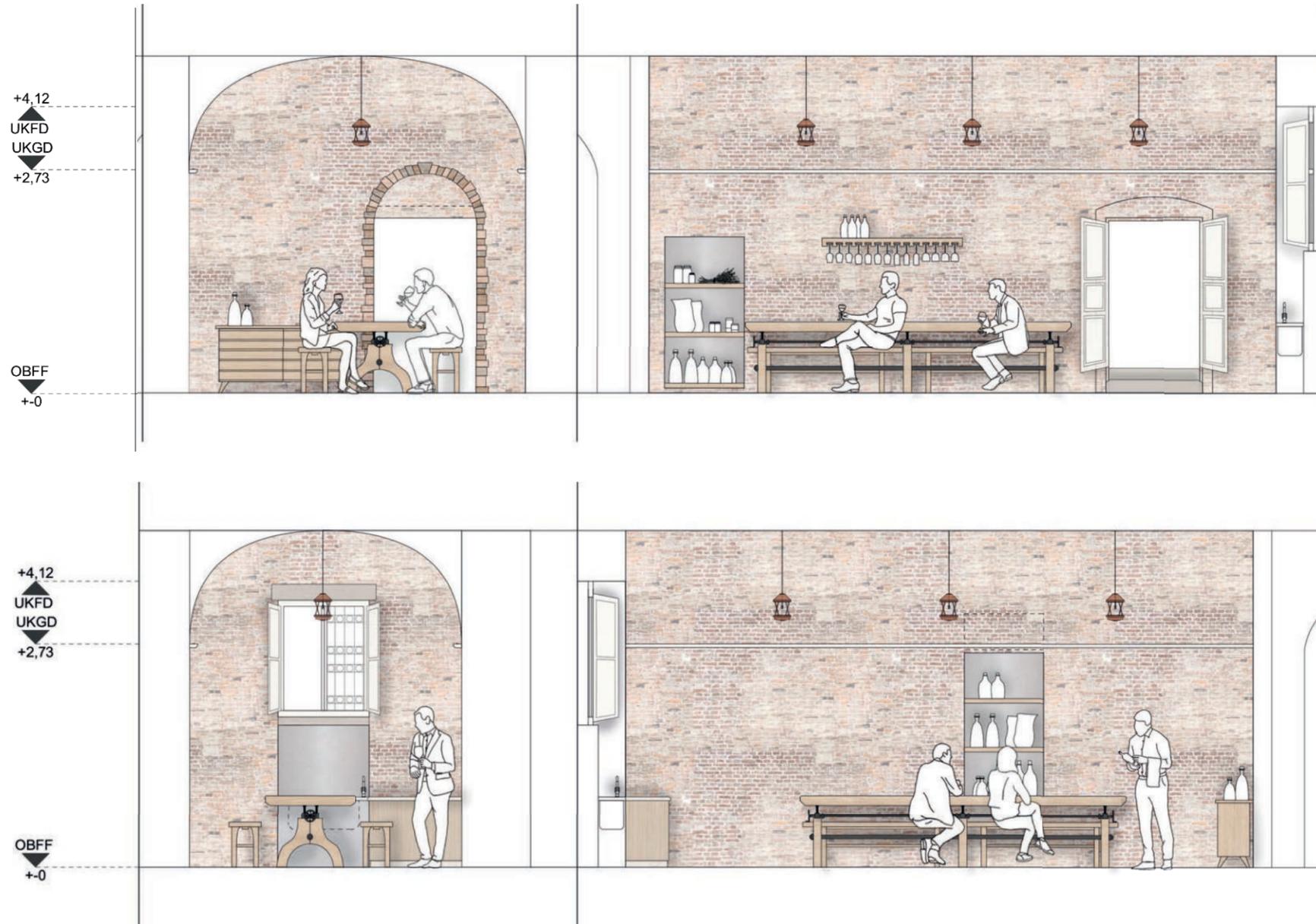
Palazzo
Eingangshalle





Palazzo

Weinkeller





Palazzo

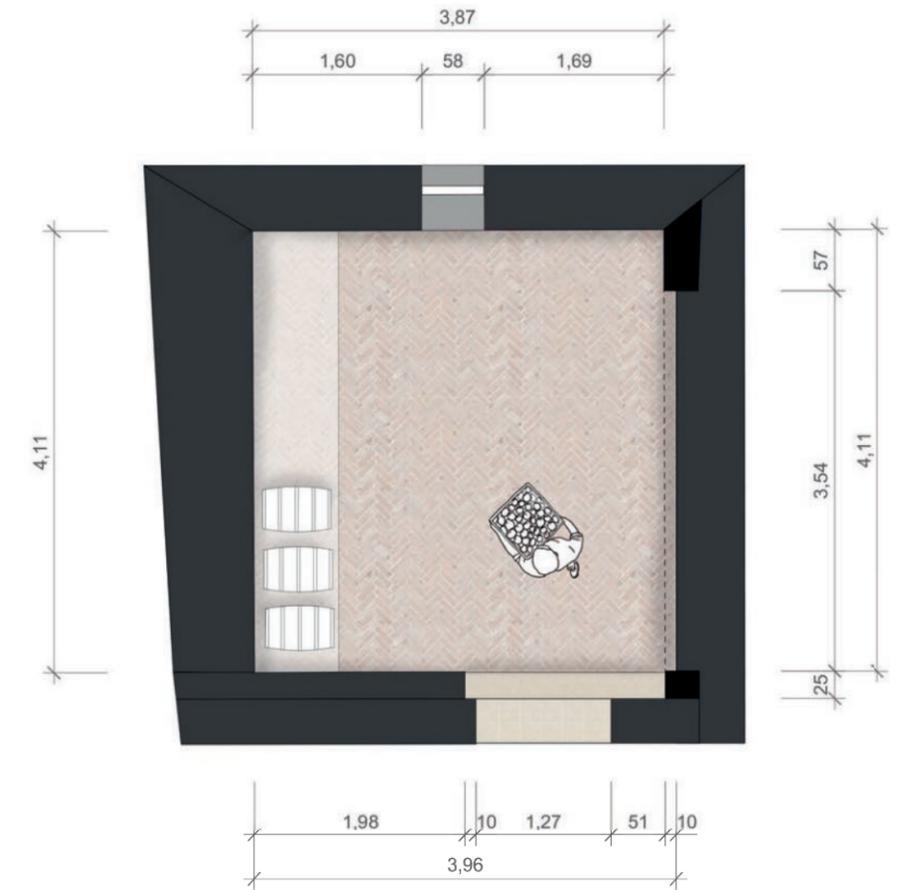
Weinkeller





Palazzo

Vorratskeller





Palazzo

Erstes Obergeschoss

Gästezimmer

Für Freunde/
Bekannte und Verwandte

Büro

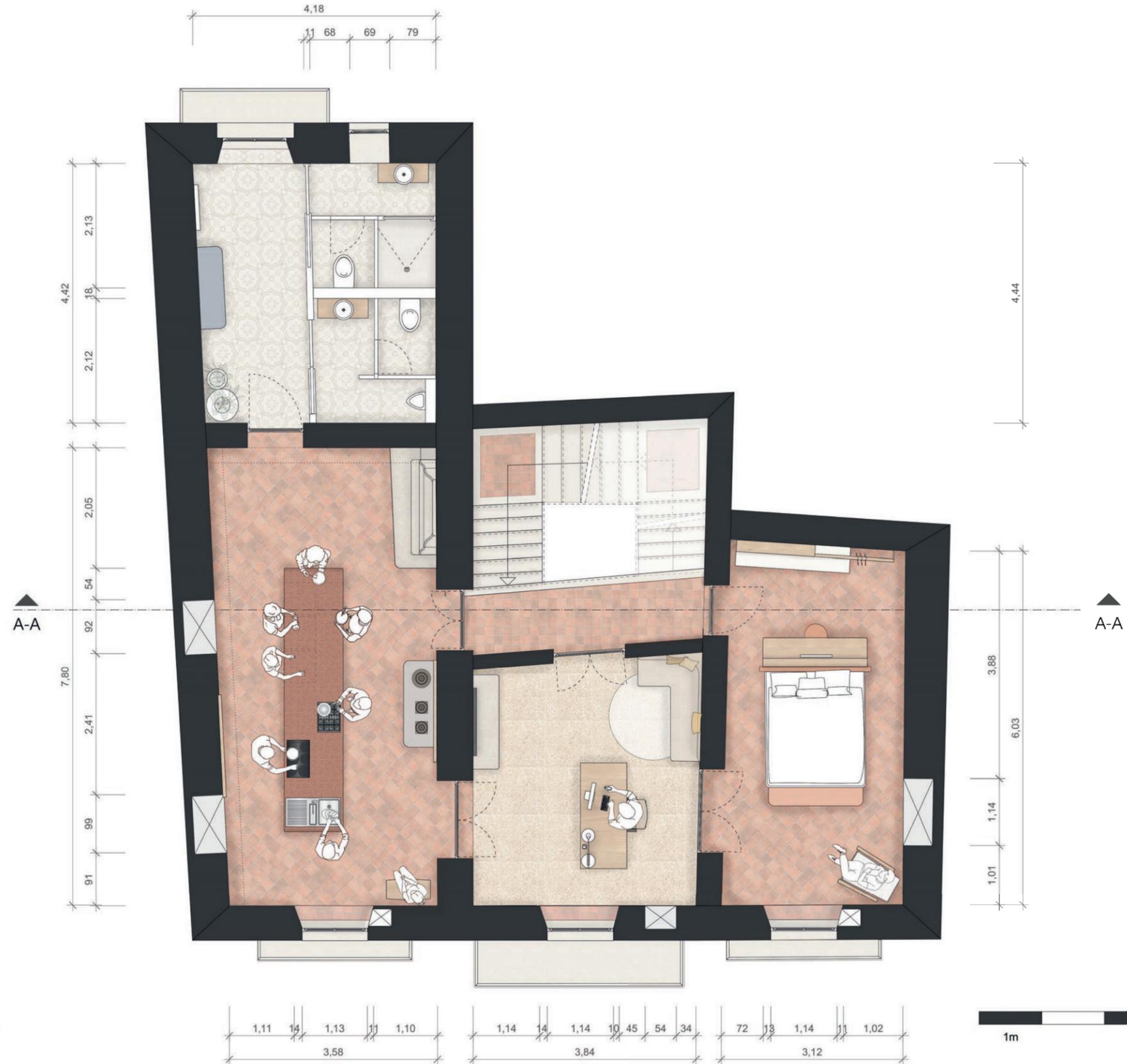
Home Office Möglichkeit
Organisationspunkt

Küche

Workshops
(Pasta/ Pizza/ Brote etc.)
Kochschule für Kinder
Ausbildungen
Pastaherstellung
Saucenherstellung

Waschräume

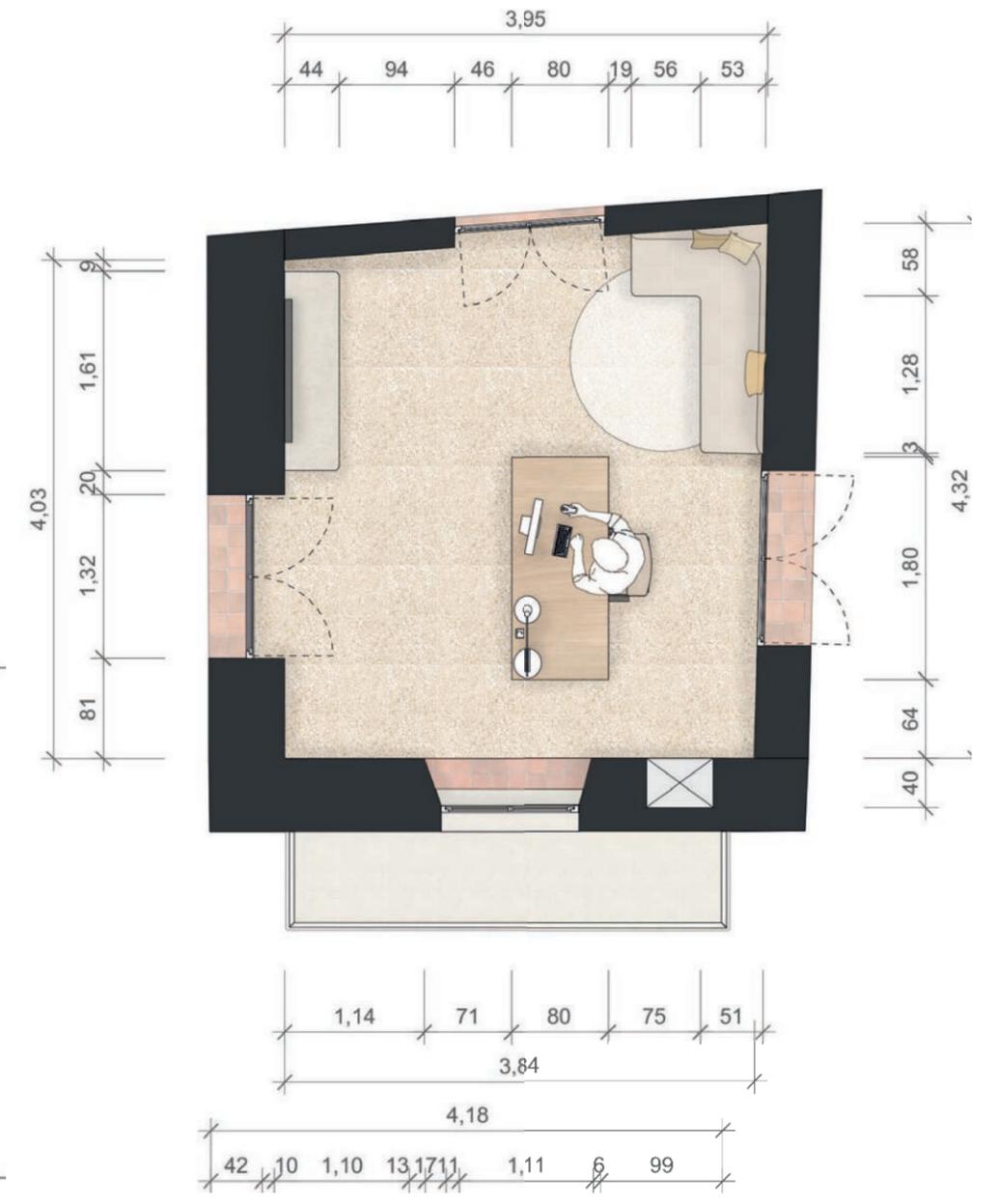
Bad für Gästezimmer
für Teilnehmer und Gäste





Palazzo

Büro





Palazzo

Waschräume

UKFD
+8,37

+7,37
UKGD

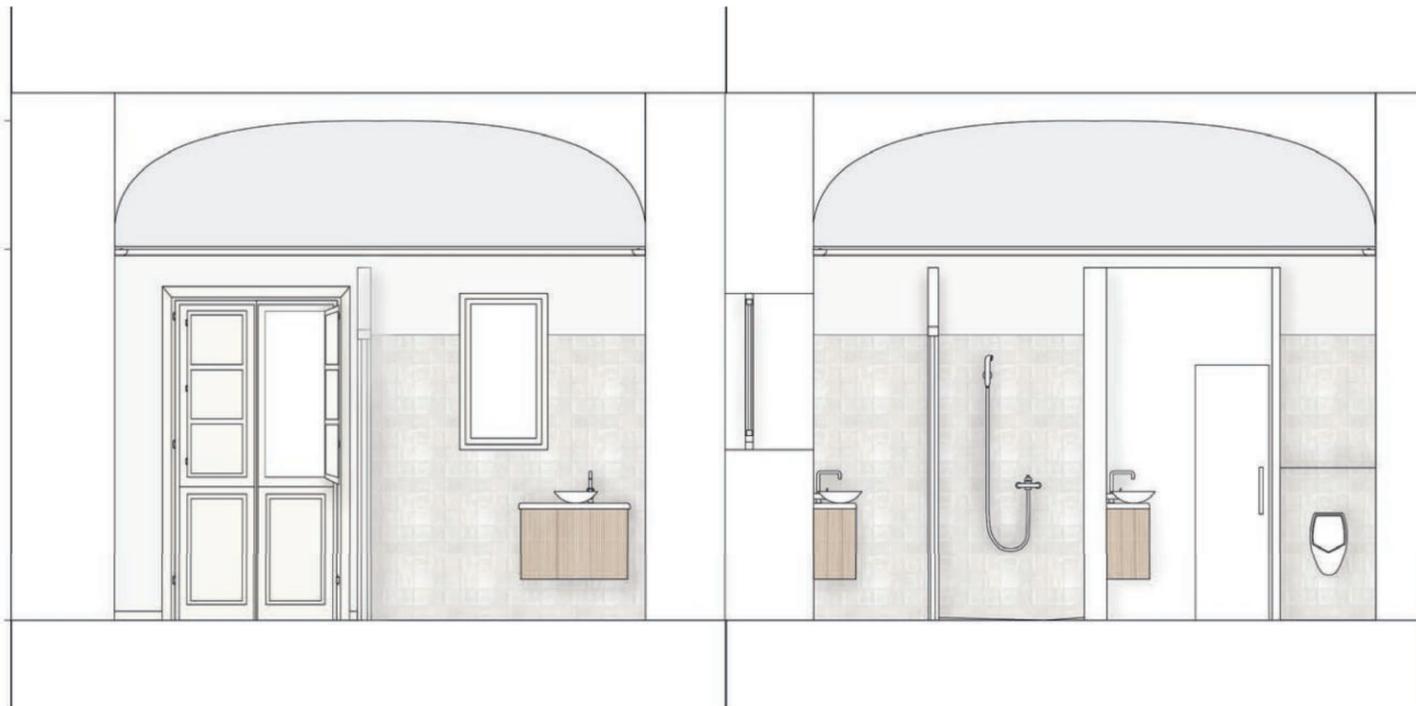
OBFF
+4,47



UKFD
+8,37

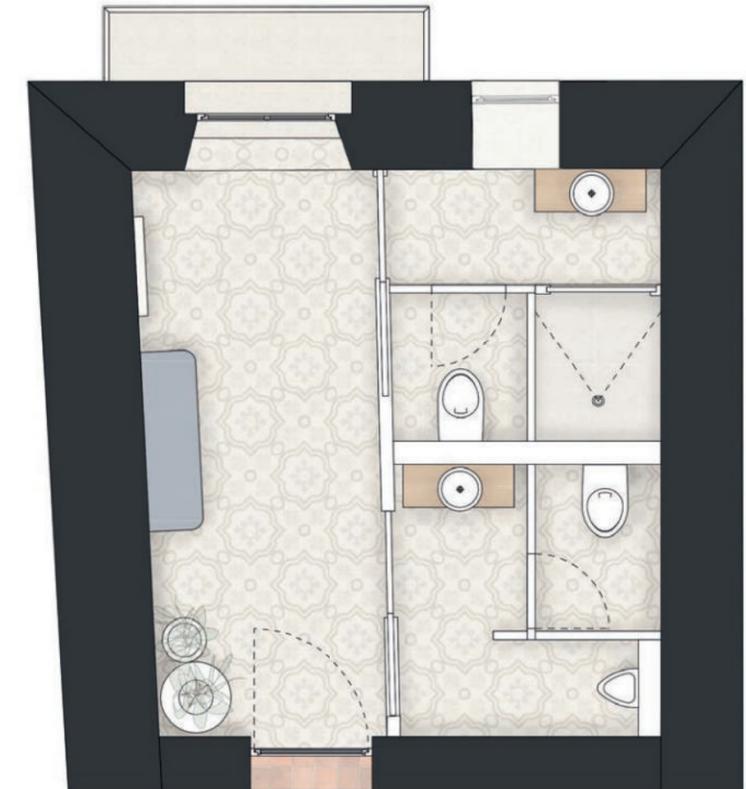
+7,37
UKGD

OBFF
+4,47



4,42
79
1,82
83
93

4,18
42 10 1,10 13,17 11 1,11 6 99

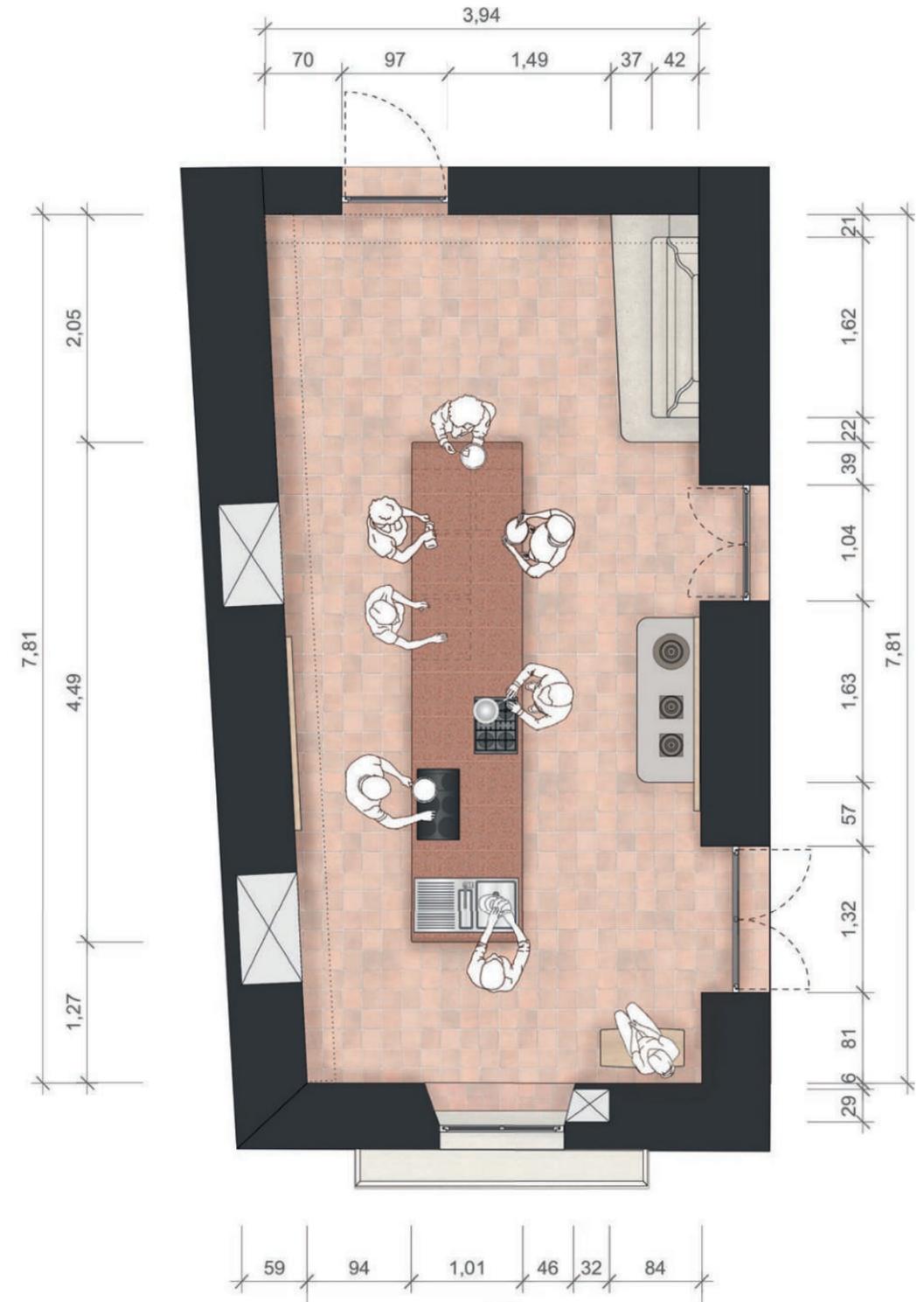
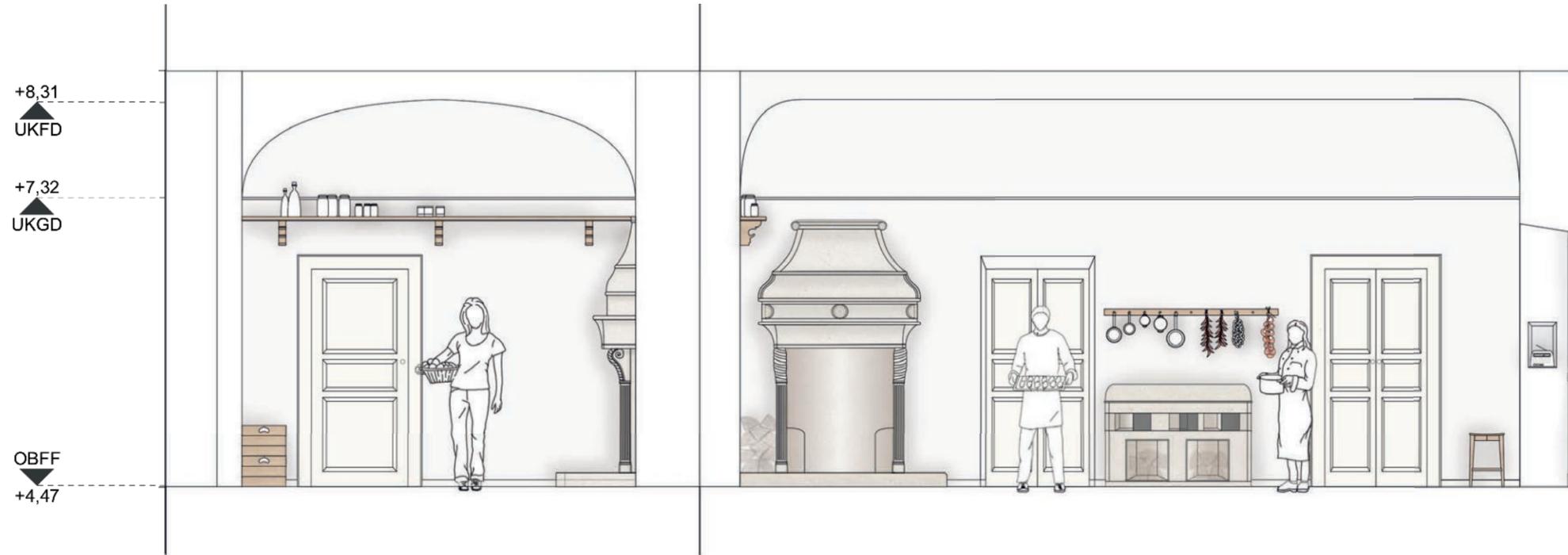


34
57
8
1,14
18
1,30
76
4,44

1,82 11 75 27 6 81 18
3,97

Palazzo

Küche





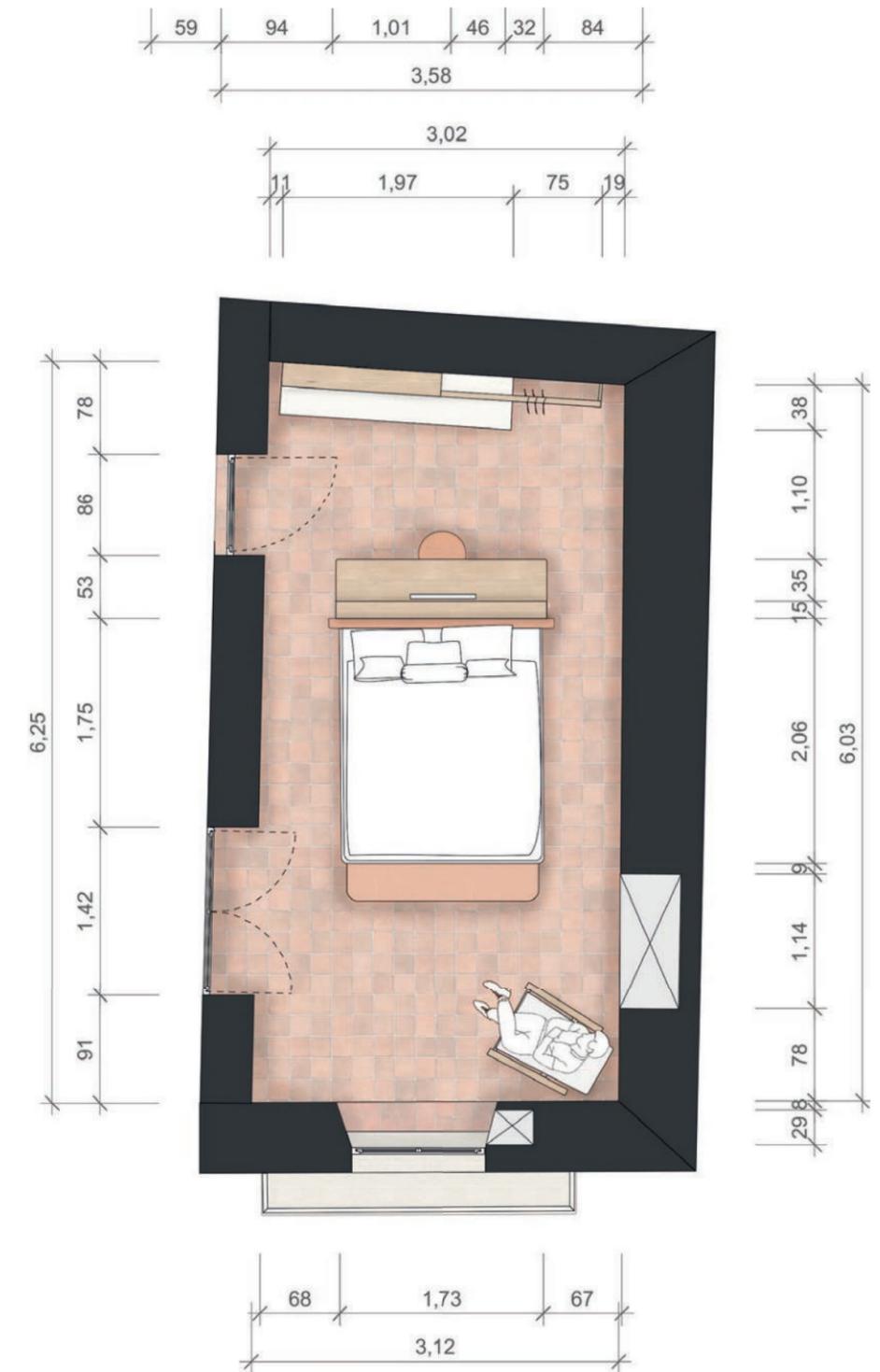
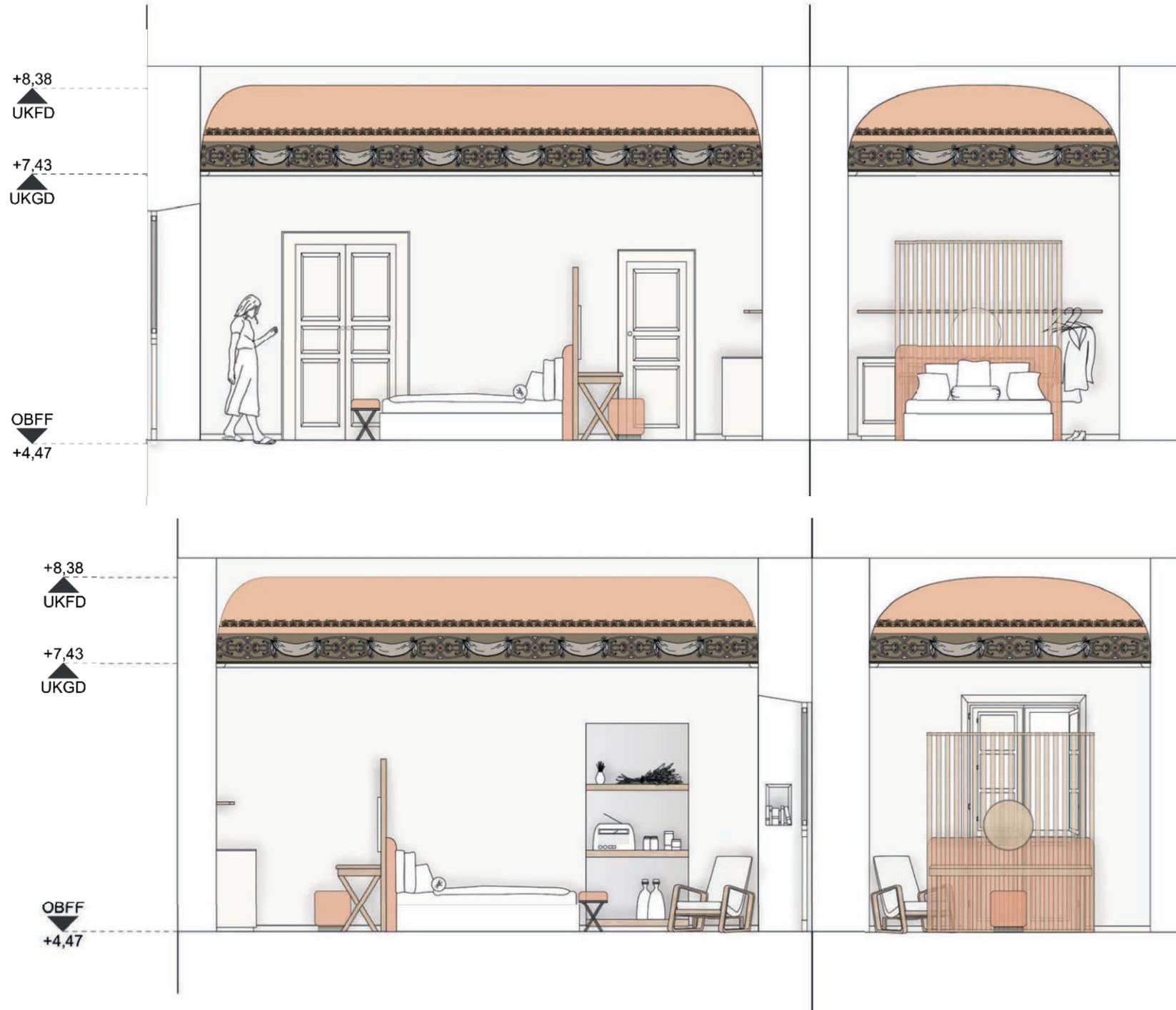
Palazzo
Küche





Palazzo

Gästezimmer





Palazzo

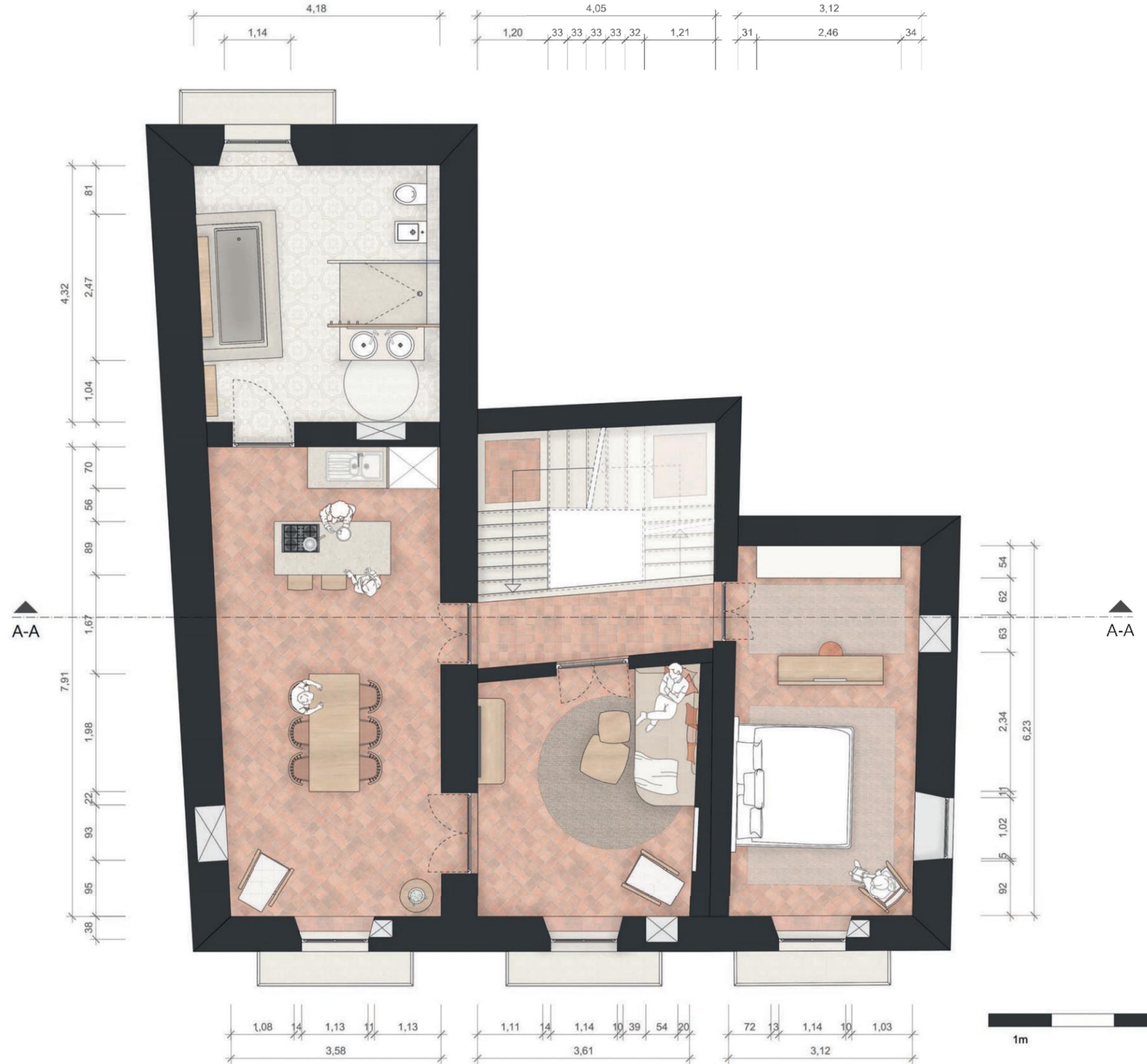
Zweites Obergeschoss

Schlafzimmer
Privates Schlafzimmer
mit Kleiderschrank und Kosmetiktisch

Wohnzimmer
Privates Wohnzimmer

Küche und Esszimmer
Küche mit Esstisch
und Verweilmöglichkeit

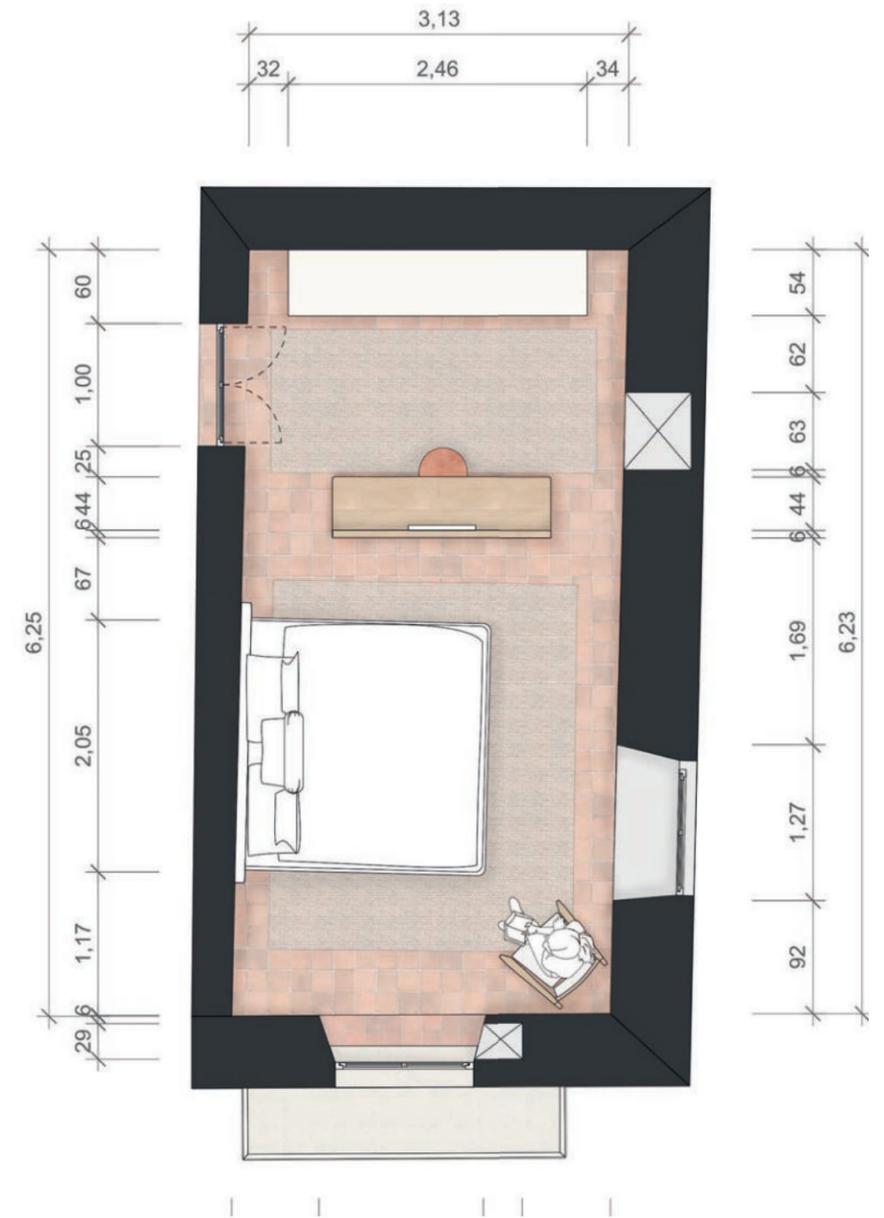
Badezimmer
Badezimmer mit großzügiger Badewanne,
Dusche, WC, BD,
Stauraum und Waschtisch für zwei Personen





Palazzo

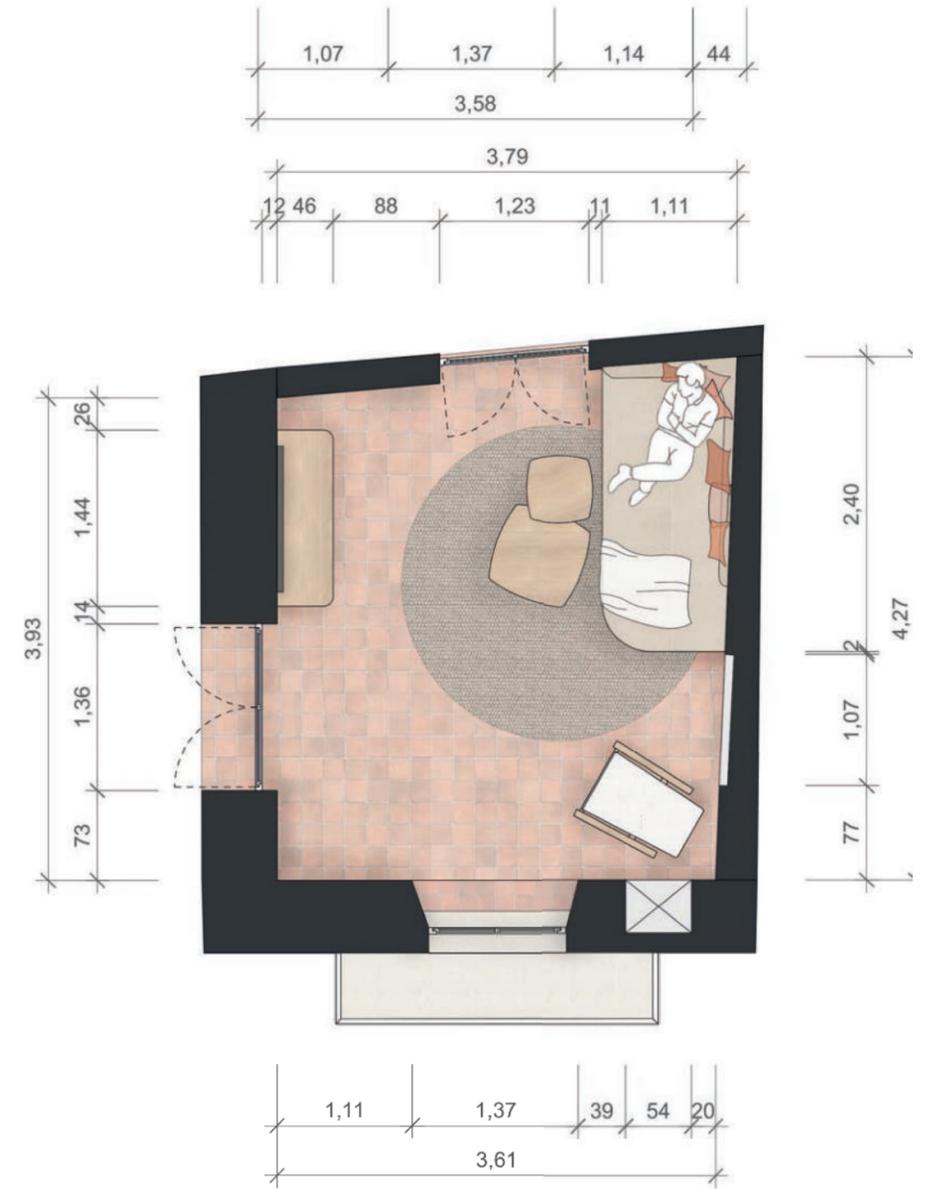
Schlafzimmer





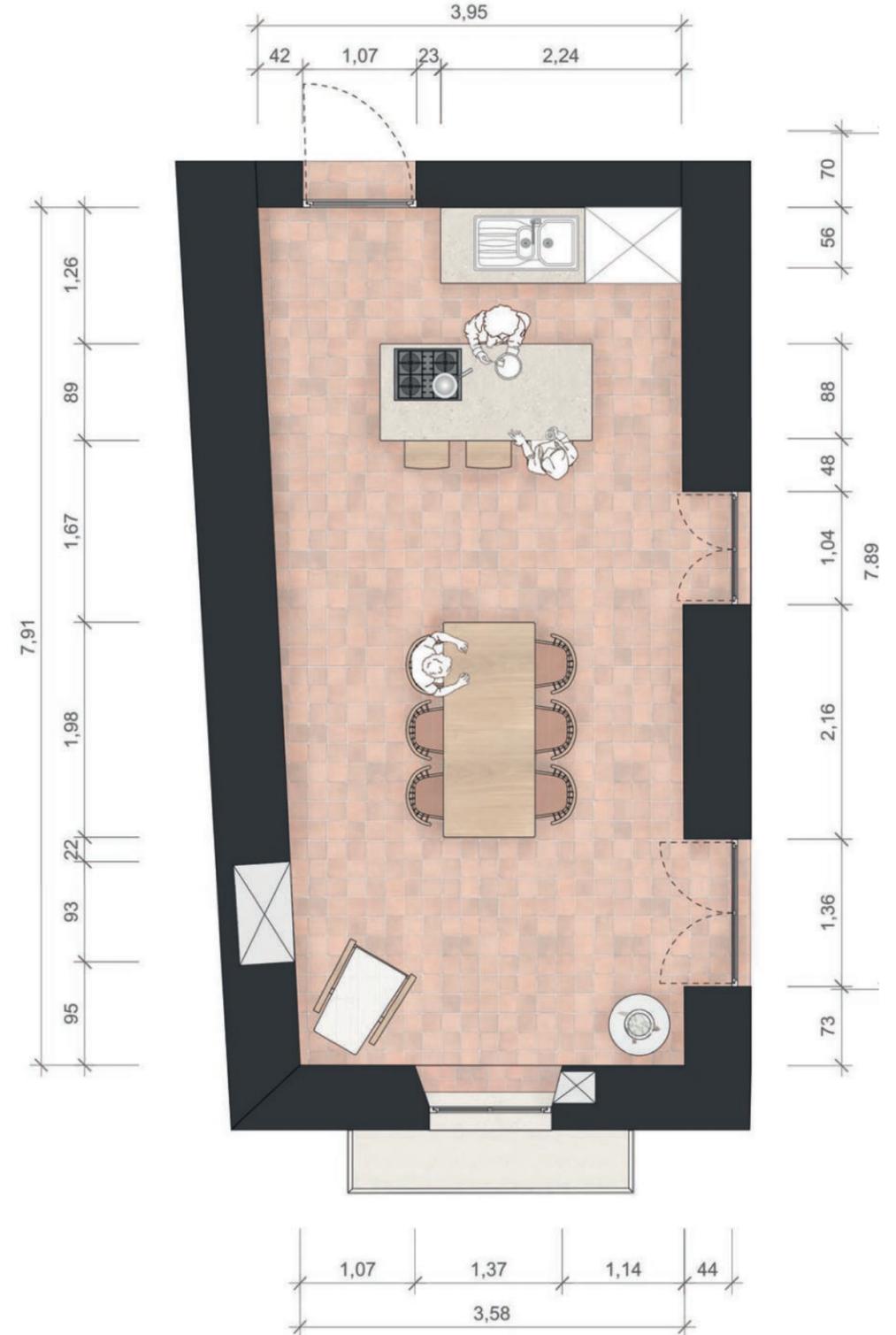
Palazzo

Wohnzimmer



Palazzo

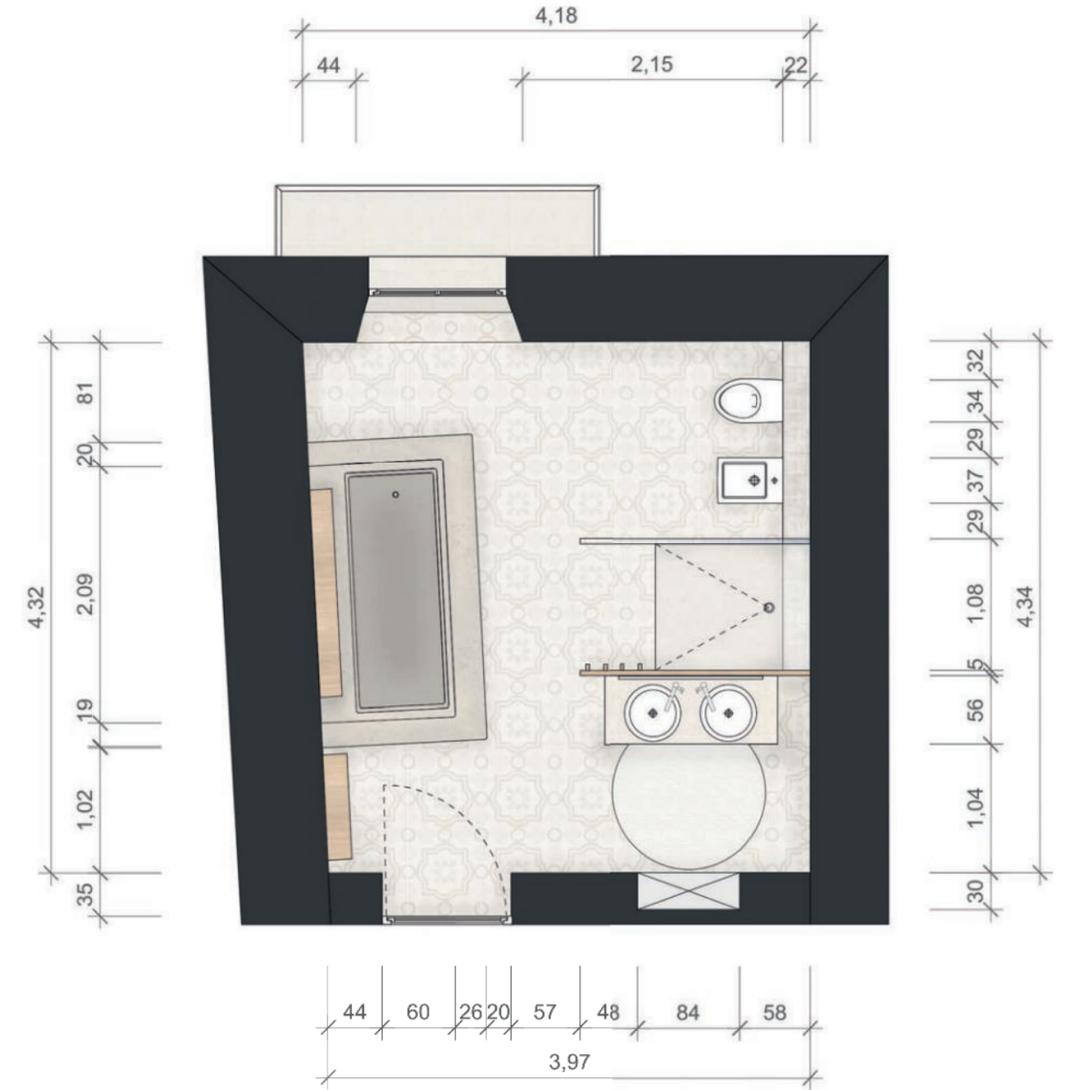
Küche und Esszimmer





Palazzo

Badezimmer





Palazzo

Dachgeschoss

Atelier

Malen und Zeichnen
Abschalten

Dachterrasse

Sektempfänge
private Nutzung
Entspannung
Gemeinschaftliche Abende
Feiern

Lagerraum

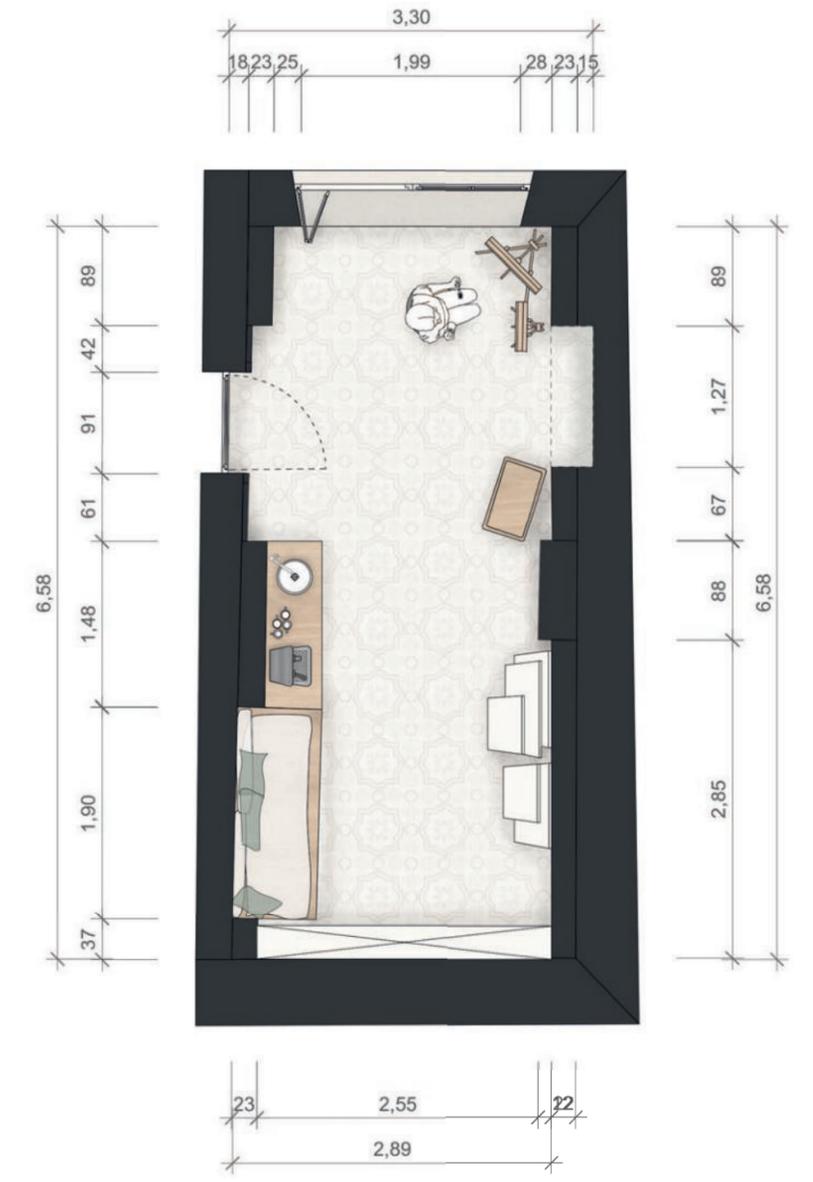
Abstellfläche für Möbel
und Gerätschaften





Palazzo

Atelier





Palazzo

Dachterrasse



+16,30
UKGD
OBFF
+15,34

+14,00
OBFF
OBFF
+13,86

+16,30
UKGD
OBFF
+15,34

+14,00
OBFF
OBFF
+13,86



Palazzo
Dachterrasse





Danke

für die Aufmerksamkeit

Marie Rehn