



Das Mietshäuser Syndikat
und die Hausprojekte

Rücke vor zur Schlossallee



RÜCKE VOR ZUR SCHLOSSALLEE

Rücke vor zur Schlossallee ...

Angesichts der rasanten Entwicklung und Verbreitung der Idee des Mietshäuser Syndikats fanden wir diese Assoziation als Titel unserer dritten überarbeiteten Broschüre ziemlich passend. Was als kleine unbeugsame Enklave im Süden der Republik begann, hat mittlerweile auch in anderen Städten Anklang gefunden. Und ein Ende ist nicht absehbar. Doch was verbindet den Anfang Zwanzigjährigen Punker denn eigentlich mit einer WG von über Sechzigjährigen?

Kleinstprojekte mit sechs Menschen, Kasernenhäuser mit 260 BewohnerInnen, Projekte mit und ohne gewerbliche Nutzung; alles scheint möglich. Die Gemeinsamkeiten liegen in den Köpfen der Menschen, die in den Häusern wohnen und arbeiten, in der Organisationsstruktur und oft auch in den Geschichten, die die Häuser zu erzählen haben. Im ersten Teil der Broschüre stellen sich 15 Projekte und 17 Projektinitiativen, die mittlerweile im Mietshäuser Syndikat organisiert sind, vor. Sie sind nach Regionen und Postleitzahlen sortiert. Zur besseren Unterscheidung bekamen die Hausprojekte einen dunkelblau unterlegten Namen und eine ganze Seite für ihre Selbstdarstellung. Die Projektinitiativen sind ebenfalls Mitglieder im Mietshäuser Syndikat, aber überwiegend noch nicht im Besitz eines Hauses. Ihre Namen sind hellblau unterlegt und sie haben jeweils eine halbe Seite zur Verfügung.

Im zweiten Teil der Broschüre wird das Mietshäuser Syndikat als Organisation und Verbund vorgestellt: Die Menschen, die in den einzelnen Projekten leben, arbeiten oder sich in politischen Gruppen engagieren, bestimmen alles, was ihr Haus betrifft. EigentümerInnen sind sie trotzdem nicht, weder als Einzelne noch als Gruppe. Eigentümerin ist die jeweilige Hausbesitz-GmbH, an der das Mietshäuser Syndikat als ein Gesellschafter beteiligt ist. Von der Idee her genossenschaftlich, wurde damals bewusst eine andere Form von Gemeineigentum gewählt. Die Funktionsweise des Syndikatmodells, die Finanzierung der Projekte und wie das Syndikat als Organisation die vorher beschriebenen Hausprojekte miteinander verbindet, wie es arbeitet und welche Perspektiven entwickelt werden, wird im zweiten Teil ausführlich erklärt. Dazu auch auf den letzten beiden Seiten Daten und Zahlen von allen Projekten im Überblick und eine Kartenskizze.

Gemeineigentum an Haus und Grund, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Geld, Raum für Gruppen und politische Initiativen und das alles in Selbstorganisation, diese Idee vertritt das Mietshäuser Syndikat seit über 15 Jahren.

Und jetzt wünschen wir viel Spaß beim Lesen. Alle Fragen, die danach noch offen sein sollten, beantworten wir natürlich gerne.

Die Redaktion

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil

DIE HAUSPROJETKE UND PROJEKTINITIATIVEN 2

Zweiter Teil

DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT

1. Der Unternehmensverbund 26

Das Projekte-Sammelsurium – Häuser kollektiv aneignen – Die Kapitalfrage – Der Blick über den Gartenzaun – Den Ausgleich organisieren

2. Die Verbundbausteine 29

Privatisierung – Stimmrecht gegen Hausverkauf – Selbstorganisation – Die Hausbesitz-GmbH als Grundmodul – Das Syndikat als Verbindungselement – Ausstieg und feindliche Übernahme – Zusammenfassung des Syndikatmodells – Keine Genossenschaft

3. Hausfinanzierung 31

Stammkapital – Mitgliedseinlagen – Direktkredite – Solidartransfer, eine Dauerbaustelle – Solidarbeitrag und Kostenbeteiligung – Die Haus-zu-Haus-Beteiligung

4. Das Syndikat in Betrieb 33

Verein und Syndikatsversammlung – Die Mietshäuser Syndikat GmbH – Projektberatung – Politische Unterstützung

5. Perspektiven 35

Regionalisierung – Wachstum und Grenzen – Wir sind unter ihnen



Im Überblick

Projektgründung: 2003

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

Kauf: 2004

Mietshaus in Selbstorganisation seit 01.01.2004

Grundstück: 870 m²

Wohnraum: 1.860 m² in 7 Wohnungen für 40 Menschen

Gewerberaum: 400 m²

Gesamtkosten: ca. 900.000,- €

(Kalt)Miete: 3,20 € / m² / Monat

Mieteinnahmen: 86.000,- € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,05 € / m² / Monat
1.116,- € / Jahr

Berlin war einmal ...

... eine Hausbesetzungsmetropole. Das war in den 1980ern im Westen und Anfang der 1990er im Osten der Stadt. Leider konnten nicht alle besetzten Häuser unabhängig und selbstverwaltet weiterbestehen. Die *Grünberger 73* hat das geschafft.

Anfang 2004 ging das Projekt in den Besitz der *Grünberger 73 GmbH* über und damit in die Selbstverwaltung von 40 BewohnerInnen. Dreizehn Jahre lang hatten sie sich mit wechselnden Eigentümern auseinandergesetzt, nachdem das Haus am Boxhagener Platz nach der Besetzung 1992 legalisiert worden war.

Der Hauskauf macht es möglich, billigen Wohnraum in einem Stadtviertel zu erhalten, das wie zu seiner Entstehungszeit vor hundert Jahren zu den ärmsten Berlins zählt. Aus dem ehemaligen Arbeiterviertel Friedrichshain ist ein Kiez geworden, in dem heute vor allem RentnerInnen und junge Leute wohnen. Nach wie vor leben die meisten KiezbewohnerInnen in engen Ein- bis Zweizimmerwohnungen. In der *Grünberger 73* lebt es sich heterogener und größer: in Wohneinheiten zwischen zwei und elf Personen im Alter von unter fünf bis über vierzig Jahren.

Gab es in den letzten Jahren nur sporadischen Kontakt zwischen den WGs im Vorder-, Hinter- und Seitenhaus, sorgt die Selbstverwaltung jetzt für frischen Wind. Die BewohnerInnen lernen sich kennen und debattieren über die neue Zentralheizung oder die zukünftige Nutzung des Stadteilladens.

Denn in der Grünberger wird nicht nur gewohnt. Gegenüber der Veranstaltungsetage im Vorderhaus arbeitet das unabhängige Medienkollektiv

Altrimedia. Im Hinterhaus, das seit der Besetzung ausschließlich von Frauen bewohnt wird, entsteht ein Sportraum und ein Atelier für Design und Metallkunst. Friedrichshain verändert sich. Viele nicht-kommerzielle Freiräume, in den 1990ern prägend für den Kiez, gibt es nicht mehr. Dafür schießen Clubs und Kneipen aus dem Boden, die viele TouristInnen anziehen. Welchen Platz die Grünberger in diesem Veränderungsprozess einnehmen wird, ist noch offen. Fest steht, dass auch weiterhin mit ihr zu rechnen ist.



Im Überblick

Projektgründung: 1997

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

Wohnraum: 1.038 m² in 4 Wohnungen für 27 Menschen

Gewerberaum: 200 m²

In dem Anfang der 90er-Jahre besetzten Haus in Berlin-Friedrichshain wohnen derzeit 25 FrauenLesbenTransgender und zwei Kinder, verteilt auf vier Wohnetagen mit je einer Küche und Gemeinschaftsräumen. Im Erdgeschoss befinden sich Werkstätten, Veranstaltungs- und Projekträume. Letztere werden von Personen aus dem Haus, sowie von externen Gruppen genutzt.

Eines dieser Projekte ist der Infoladen *Daneben*. Er dient vor allem für Literaturrecherche zu politischen, geschichtlichen und genderbezogenen Themen, aber auch als Treffpunkt verschiedener AGs. Der Laden versucht eine Schnitt- und Anlaufstelle für Informationen, Aktionen, politisch interessierte Personen und Gruppen zu sein sowie Infrastruktur zu stellen für Veranstaltungen, Demos, Mobilisierungen etc. Darüberhinaus soll hier ein Treffpunkt für Leute aus dem Kiez geschaffen werden, in dem Informationen ausgetauscht, verarbeitet und weitergegeben werden können. Bei Problemen (z.B. rassistischen, faschistischen, sexistischen Übergriffen u.ä.) wird Hilfe angeboten oder ggfs. an spezielle Strukturen/Stellen weitervermittelt.

In den Gemeinschaftsräumen des Vereins im Erdgeschoss



Liebigstraße 34 Berlin

Liebigstraße 34 GmbH

Liebigstr. 34

10247 Berlin

email: liebig34@web.de

finden Volkküchen, Brunches, Filme, Parties, Informationsveranstaltungen, Kickerturniere, Kneipenabende für Frauen-LesbenTransgender, Lesungen und Konzerte statt.

Im Hof befindet sich ein offener Werkstattbereich, der neben einer Fahrrad-, Holz-, Metall- und Elektroschweißwerkstatt auch Räume für Farb- und Keramikarbeiten beherbergt. Es gibt auch eine Schneiderei und ein Fotolabor im Haus. Mit unserem Projekt wollen wir einen Raum schaffen, in dem wir entgegen der gesellschaftlichen Tendenz von zunehmender Individualisierung und Egoismus selbstverwaltete, kollektive Strukturen stärken. Somit ist uns insbesondere das Schaffen und Erhalten von konstant erschwänglichem Wohnraum für Geringverdienende ein besonderes Anliegen. Neben dem Aspekt des Zusammenwohnens halten wir es für notwendig, Raum für Arbeit, Kultur und Kreativität zu schaffen und das Haus damit nach außen zu öffnen.

Im Überblick

Projektgründung: 1990

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Wohnraum: 1.200 m² in 2 Haus-
hälften für ca. 30
Menschen

Gesamtkosten: 664.626 €



Scharni 38 Berlin

Itzevil GmbH

Scharnweberstr. 38

10247 Berlin

Tel.: (030) 29 04 90 14

email: eid@gmx.de

<http://scharni38.flatline.de>

Die Scharnweberstraße 38/Colbestraße 19 ist ein großes Eckhaus in Südfriedrichshain mit etwa 1.200 m² bewohnbarer Fläche mit zwei getrennt zugänglichen Gebäudeteilen. Der etwas größere Teil des Hauses steht in der Colbestraße und wird vom Vermieter z.T. mit Kurzzeitmietverträgen marktüblich vermietet oder teilweise leergelassen. Die etwas kleinere Scharnweberstraßenseite beherbergt das Projekt *Scharni38*. Hier wohnen derzeit 14 Menschen, davon ein Kind und ein Jugendlicher mit unterschiedlichsten Biografien.

Wir verstehen uns als Gesamtgruppe, die das Projekt gemeinsam trägt und vertritt. Die vorhandenen Entscheidungsstrukturen orientieren sich daran und sollen gleiche Rechte und Pflichten für alle garantieren. Praktisch bedeutet das, dass Beschlüsse durch eine Versammlung aller BewohnerInnen im Konsensprinzip gefasst werden. Das betrifft Entscheidungen über die Zukunft des Projektes und über die Neuaufnahme von BewohnerInnen. Das solidarische Wirtschaften ist Kern und Zweck der Hausgemeinschaft. Entsprechend werden Mietkosten unter Berücksichtigung der individuellen Möglichkeiten umgelegt, um unnötige

Härten gegenüber Einkommensschwachen zu vermeiden. Im Hochparterre des Hauses befinden sich die Vereinsräume des „Frustschutz e.V.“, dort finden u.a. Sprachkurse, politische Informationsveranstaltungen und Filmvorführungen statt. Das Haus verfügt über einen Gemeinschaftsraum, ein Büro, ein Fotolabor, ein Atelier, eine Werkstatt und eine von allen genutzte Großküche. Die Essensversorgung erfolgt über eine gemeinsame Kasse. Frischobst und Gemüse wird umsonst aus Wochenmarktüberschüssen beschafft. So kann mit geringen Kosten Essen für alle BewohnerInnen und dem oft zahlreichen Besuch zubereitet werden.

Leben in kollektivem Miteinander, gegenseitiger Aufmerksamkeit und Verantwortung stellt hohe Ansprüche an Einzelne und die Gemeinschaft. Persönliche Konflikte, Strukturprobleme und Geldsorgen sind Grenzen, an die wir immer wieder stoßen. Wir sind jedoch der Ansicht, dass es in einer Zeit, in der Menschen im Wesentlichen nach Verwertbarkeit sortiert, vereinzelt und verbraucht werden, keine Alternative gibt zu einem Leben miteinander und in selbstbestimmten Strukturen.



Das Haus Oranienstraße 45 wurde 1980 besetzt und 1983 durch Mietverträge legalisiert. Diese ermöglichten uns, selbstorganisiert zu wohnen.

Wohnungsbaugesellschaften kamen und gingen – wir blieben! Und mit uns die Idee, unser Leben und Wohnen mitten in der Metropole Berlin nach unseren Vorstellungen zu gestalten.

Urlaub vom Draußen ...

Heute blicken wir auf 25 Jahre z.T. turbulenter Auseinandersetzung und engagierter Selbstorganisation zurück:

Wie verteilen wir den Wohnraum, wie gestalten wir sozialverträgliche Mieten, die Gemeinschaftsflächen, unser Zusammenleben sowie den Erhalt „unserer“ O 45, deren Verkauf uns Ende 2002 ins Haus stand?!?

... sie ist unbezahlbar ...

Keineswegs bruchlos, schließlich aber von Herzen trafen wir unsere Entscheidung, die O 45 gemeinschaftlich zu kaufen: Der Erwerb des Gebäudes sichert uns formal den Status als MieterInnen. Der Spekulation mit Wohn- und Gewerberaum gebieten wir durch unsere Entscheidung für das Modell Mietshäuser Syndikat langfristig Einhalt.

... na also, geht doch ...

Hier bleibt alles, wie es war!



Im Überblick

Projektgründung: besetzt seit 1980,
legalisiert 1983

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

Kauf: 2004

Grundstück: 664 m²

Wohnraum: 1.432 m² in 16 Wohnungen für 34 Menschen

Gewerberaum: 124 m²

Gesamtkosten: 564.000 €

(Kalt)miete: 2,40 € / m² / Monat

Gewerbemiete: 9,00 € / m² / Monat

Gesamtmiete: 49.870 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,05 € / m² / Monat = 933 € / Jahr

Seit Oktober 2002 fungiert der gemeinnützige *Verein zur Förderung innovativer Wohn- und Lebensformen* als Träger des Gesamtvorhabens in Potsdam und umfasst neben einem Kern von 15 Menschen einen breiten UnterstützerInnenkreis. Unsere Grundidee ist der Aufbau eines Sozialen Zentrums mit Modellcharakter. In einem Objekt sollen ein Projektzentrum und ein alternatives Wohnprojekt verbunden werden. Ganzheitlich wollen wir Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und gesellschaftliches Engagement miteinander verknüpfen. Das Projekt hat zum Ziel, Modelle zur Lösung von sozialer Ausgrenzung, Globalisierungs- und ökologischen Problemen zu entwickeln und zu erproben. Gleichzeitig soll das Soziale Zentrum aber auch zu einem Schutz- und Rückzugsraum werden, in dem wir und unsere Kinder in einem Klima von Solidarität, Toleranz und Offenheit leben können. Wir wollen Raum für verschiedene Projektbereiche schaffen, es sollen ein Bildungsprojekt, Gewerberäume für alternative Ökonomie, Veranstaltungs- und Kulturräume, ein umfangreiches internationales Projekt, ein vielseitiges Medienprojekt, ein Werkstattprojekt und ein ökologisches Projekt zusammengebracht werden. Kern des letzteren wird die Entwicklung eines Passiv-Mehrfamilienhauses sein, perspektivisch in einer Siedlung von ökologischen Hausprojekten auf dem Gelände. Viele unserer Gruppe, die unterschiedlichste Generationen, Bildungs- und Berufswege in sich vereint, arbeiten inzwischen seit über zehn



Soziales Zentrum Potsdam

Förderverein InWoLe
Postfach 601226
14412 Potsdam
Tel.: H. Zschoge (0172) 3 94 05 83
C.h Theuerl (0171) 8 51 99 20
email: info@foerderverein-inwole.de
www.foerderverein-inwole.de

Jahren zusammen. Hauptprojektfelder waren vor allem die Bekämpfung von Rechtsextremismus, antirassistische Projekte, emanzipatorische Jugendarbeit, Flüchtlingsarbeit, alternative Wohn- und Lebensprojekte, ökologische Projekte, Antimilitarismus, kritische Ökonomie und Globalisierung, Stadt- und Regionalentwicklung.

Im Überblick

Projektgründung: 1997
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Grundstück: 5.855 m²
Wohnraum: ca. 700 m² in 13 Wohnungen für 20 Menschen
Gewerberaum: ca. 500 m²
Gesamtkosten: 1.500.000 € (inkl. Neubau)



Eichelkämper Potsdam

Eichelkämper GmbH i.G.
c/o Diana Caspar
Uhlandstrasse 24
14482 Potsdam-Nedlitz
email: KunstundHandwerk@web.de

Wir sind 12 Erwachsene und vier bis sechs Kinder, die sich aus unterschiedlicher Motivation zusammengefunden haben, um eine neue Perspektive des gemeinschaftlichen Wohnens in Potsdam zu schaffen, die sowohl Wohnen in einem Haus als auch in Zirkuswägen verbinden soll. Durch die Erfahrungen diverser Lebens- und Arbeitsprojekte seit Beginn der 90er-Jahre und den politischen und kulturellen Aktivitäten der Potsdamer Hausbesetzerszene lernten wir, uns gemeinsam selbst zu organisieren und hoffen, dass die Erfahrungen, die wir sammeln werden, für uns und andere den Austausch über bessere Lebensvorstellungen vorantreiben. Nicht der Wunsch nach etwas Neuem, sondern die Einsicht in die Notwendigkeit, unsere Arbeit aufrecht zu erhalten, stehen im Fokus unserer Bemühungen.

Nach langer Suche haben wir endlich ein passendes Objekt gefunden, das in sehr idyllischer Stadtrandlage ohne direkte Nachbarn ca. 4 km vom Potsdamer Stadtzentrum entfernt liegt: Das ehemalige Haus Clubhaus eines Golfplatzes, 1920

gebaut, mit 255 qm Wohnfläche auf zwei Etagen sowie ein ca. 11.000 qm großes Grundstück mit drei fest bebauten Nebengelassen, welches trotz langfristig größerem Renovierungsaufwand sofort nutzbar ist. Seit nunmehr 30 Jahren ist die obere Etage des Wohnhauses von einem „älteren“ Ehepaar bewohnt, das nach Möglichkeit auch in das Projekt eingebunden werden soll. Wir betrachten „Wagenplatz“ und Haus als ein gemeinschaftliches Projekt insofern, als wir die Wägen als Wohnraumerweiterung verstehen und uns so für einen einheitlichen Mietpreis entschieden haben.

Im Überblick

Projektgründung: 2003
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Grundstück: 11.000 m²
Wohnraum: 255 m² für 12 Menschen
Gesamtkosten: 250.000 €

Gutshaus Grauenhagen Grauenhagen

Gutshaus Grauenhagen GmbH
Zum Anger 2
17348 Woldegk-Grauenhagen
Tel.: (0 39 63) 25 70 48
email: BunteGesellschaft@gmx.net



Im Überblick

Projektgründung: 2003
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Grundstück: 3.670 m²
Wohnraum: 473 m²
Gewerberaum: 217 m²
Kaufpreis: 62.000 Euro

Wir wollen wirtschaftliche soziale und kulturelle Strukturen aufbauen, die es uns und den Menschen in der Region ermöglichen, hier zu leben. Auch streben wir eine wirtschaftliche Selbständigkeit an. Subsistenz durch Landwirtschaft und Tauschhandelsprinzipien sollen hierzu beitragen. Voraussetzung dafür ist die Kooperation mit den Kommunen, Initiativen und Einzelpersonen vor Ort. Basis für unsere Arbeit ist das Gutshaus Grauenhagen, in dem wir gemeinschaftliches Wohnen und soziokulturelle Initiativen miteinander vereinbaren. Hausmitglieder setzen sich unter dem Namen *Bunte Gesellschaft e.V.* für eine Jugendarbeit ein, die Eigenverantwortlichkeit und gesellschaftliches Engagement fördert. Ganz konkret werden Veranstaltungen wie Konzerte, Parties und Lesungen organisiert, die sich unter den Begriffen Jugendkultur- und Bildungsarbeit subsumieren lassen und einen aktiven Beitrag zur Etablierung einer nicht rechten Jugendkultur darstellen. Hierdurch ergeben sich für die Jugendlichen auch außerfamiliäre Ansprechpartner. Infolge fort-

schreitender Auflösung staatlicher sozialer Netzwerke gilt es, gemeinsame Auffangnetzwerke zu schaffen.

Im Gutshaus entsteht eine öffentliche Anlaufstelle für Betroffene von sozialen und gewalttätigen Konfliktsituationen. Dieser Ansatz von Gemeinwesenarbeit beinhaltet auch die Einbeziehung älterer und schwächerer Menschen. Neben diesen regional bezogenen Arbeitsschwerpunkten haben wir auch den Anspruch, nach außen zu wirken. Im Rahmen von Seminaren bietet das Haus Raum für Erfahrungsaustausch. Unser Fokus liegt, nicht zuletzt aufgrund der geographischen Lage, auf der Ausrichtung von Seminaren, die als Struktur einer Ost-West-Brücke dienen. Der Aufbau selbständiger Kreisläufe, sowohl auf regionaler als auch internationaler Ebene, getragen vom Willen zur gesellschaftlichen Veränderung, unabhängig von staatlichen Alimentierungen, ist das Ziel, für dessen Erreichen wir das Gutshaus Grauenhagen kaufen und ausbauen wollen.

Inter-Pares e.V. Hamburg

c/o F1 – EDV GmbH
Spritzenplatz 5 – 7
22765 Hamburg
Tel.: (040) 39 90 41 70
email: info@inter-pares.de

Im Überblick

Projektgründung: 2003
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Im Frühjahr 2003 gab es erste Überlegungen, ein neues Wohnprojekt in Hamburg Altona zu gründen. Wir sind eine Gruppe von 20 Erwachsenen und sechs Kindern aus Hamburg, die sich zum größten Teil schon seit 15–20 Jahren aus verschiedenen Zusammenhängen wie der Hamburger Häuserbewegung oder der Antifa-Arbeit kennen.

Auch wenn davon nicht mehr allzu viel übrig ist bzw. wir nicht mehr Teil der noch verbliebenen Bewegung sind, haben wir den Wunsch, uns nicht der Vereinzelung und Isolierung preiszugeben, sondern einen Weg zu suchen, der uns zusammenbleiben lässt. Für unser Wohn- und Arbeitsprojekt planen wir, je nach Entwicklung im Projekt, die Wände fallen zu lassen und größere Gruppen einzurichten. Erfahrungen mit einem Hausprojekt gibt es bereits, einige von uns sind Teil des Hausprojektes *Turm* in Hamburg Altona gewesen. Der *Turm* wurde 1987 gekauft und umgebaut und wird heute von 14 Leute bewohnt. Einige arbeiten hier und es

gibt einmal die Woche eine Volkküche im Vereinscafé.

Da wir in diesem Viertel verwurzelt sind, möchten wir natürlich auch gerne hier bleiben und Wohnraum sichern. Wir wollen nicht weiter zuschauen, wie eine Eigentumswohnung nach der anderen erstellt oder umgewandelt wird und das Viertel immer teurer und weniger lebens- / lebenswert wird. Denn genau das geschieht hier seit einigen Jahren.

Im Januar 2004 haben wir den Verein *Inter-Pares e.V. (unter Gleichen)* gegründet und eine unseren Vorstellungen und Zielen entsprechende Satzung erarbeitet. Sie soll ausschließen, dass irgendwann das Haus verkauft wird oder einzelne Personen Kapital daraus schlagen.

Ursprünglich wollten wir eine Stiftung gründen, in die sowohl das bestehende Projekt der *Turm* als auch unser neues Projekt eingebracht werden sollten. Das ist jetzt mit der Syndikatsbeteiligung zumindest für das neue Projekt nicht mehr erforderlich.

Im Überblick

Besetzung: 1989

Vereinsgründung: 1992

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Grundstück: 323 m²

Wohnraum: 340 m² für 7 Menschen

Begonnen hat alles Ende 1989 mit der Besetzung des damals leer stehenden Speditionsgebäudes in der Grünenstr. 18. Ein Ort sollte her, an dem es möglich war zu wohnen, sich zu treffen, Veranstaltungen zu organisieren, Musik zu machen, also ein Platz für unterschiedlichste Ideen und Nutzungen. Vieles davon ist im Verein *come together* mittlerweile Realität geworden, anderes wartet noch auf Verwirklichung. Das Haus bietet momentan Wohnraum für etwa sieben Leute. Die öffentlichen Räume im Haus (ein großer Veranstaltungsraum, der ganz unterschiedlich genutzt werden kann oder der Bandproberaum) stehen prinzipiell allen relativ unkompliziert offen. Wir BewohnerInnen verstehen uns als Ansprechpartner für alle Fragen rund um die G-18 und ihre Nutzung. Nach Jahren mit Nutzungs- und Mietvertrag fassten wir den Entschluss, die Sache nun selbst in die Hand zu nehmen – jetzt also den Kaufvertrag. Der Verein als offizieller Nutzer



come together e.V. Grünenstraße 18

Bremen

Grünenstr. 18

28199 Bremen

Tel.: (04 21) 5 97 94 94

email: g18bremen@yahoo.de

und Mieter des Gebäudes führt seitdem Verhandlungen mit dem Besitzer, eine städtische Immobiliengesellschaft.

Mit dem Entschluss unser

Haus zu kaufen, verwirklichen wir nicht den Traum vom privaten Eigenheim. Wir wollen Ideen, Zeit und Geld in eine Sache investieren, die weiterhin Perspektiven bietet – gerade in einer Zeit, in der es immer weniger Platz für solche Freiräume gibt.

Dass wir dabei nicht allein dastehen wollen, liegt auf der Hand. Hauskauf heißt für uns Neuland betreten, doch gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat und all denen, die diese Idee unterstützenswert finden und die Grüne Straße 18 als erhaltenswert ansehen, geht der Schritt gewiss in die richtige Richtung. Und eins ist sicher: Auch für die nächsten 15 Jahre gibt es bereits Ideen. Zeit für einen Praxistest!

Im Überblick

Projektgründung: 2003

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Durchbruch e.V. wurde Anfang 2003 in Göttingen ins Leben gerufen. Unser Ausgangspunkt waren und sind gesellschaftliche Entwicklungen, auf die wir eine kollektive Antwort finden wollen. Durch die Reform des Arbeitsmarktes im Zuge von Hartz und Co. und der „Verschlankung“ des Sozialstaates entsolidarisieren sich weite Teile der Gesellschaft und viele bleiben auf der Strecke. Auch sind wir uns im Klaren, dass wir aufgrund der zunehmenden Individualisierung sowie Anonymisierung des Lebens und Wohnens ein gemeinschaftliches, kommunikatives, sozial gerechtes und integratives soziokulturelles Umfeld schaffen wollen. In unserem Wohnprojekt ist Platz für die unterschiedlichsten Lebens- und Wohnformen: ob Patchworkfamilien, nichteheliche Lebensgemeinschaften, Singles, Partnerschaften, Einzelwohnungen, WGs – der Vorstellung sind im Rahmen unseres Projektes kaum Grenzen gesetzt. Aber anstatt dass die einzelnen Einheiten nur so aneinander vorbeileben, eröffnet das gemeinsame Wohnen

viele Möglichkeiten zum Austausch, gemeinsamer Alltagsgestaltung und gegenseitiger Hilfe.

Solidarisch sollen auch die Mieten je nach persönlichem Vermögen und persönlichen Bedürfnissen ausgeglichen werden. BewohnerInnen, die besser verdienen, können so über einen höheren Mietsatz dazu beitragen, dass auch diejenigen, denen weniger Geld zur Verfügung steht, ein Zimmer nach ihren Vorstellungen bewohnen können.

Durchbruch ist das Zwischenergebnis eines kontinuierlichen Diskussionsprozesses, der noch nicht abgeschlossen ist. Neben der Umsetzung unseres eigenen Wohnprojektes ist uns die Ausweitung alternativer Wohnprojekte ein Anliegen. Soziales Wohnen, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die aktive Gestaltung der eigenen Wohnsituation kann sich nur ausbreiten, wenn Menschen hierfür Ideen geben und entsprechende Räume gefunden werden.

Durchbruch Göttingen

Durchbruch e.V.

Geismarlandstraße 19

37083 Göttingen

email: info@durchbruch.org

www.durchbruch.org



Im Überblick

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2002

Kauf: 2003

Wohnraum: 350 m² für 12 Menschen
(derzeit ausgebaut 200 m²)

Grundstück: 350 m²

Gesamtkosten: 15.000 €

Solidarbeitrag: 0,05 € / m² / Monat =
120 € / Jahr

Angefangen hat es mit dem Frust über die eigene Wohnsituation hier in Halberstadt. Deshalb nahmen wir die Tradition der guten, alten Hausbesetzung auf. Im Jahr 1998 schlossen sich die ersten Leute zusammen und renovierten einige Räume des seit Anfang der 90er-Jahre durchgängig besetzten Hauses im Steinhof 2. Von Anfang an verfolgten wir zwei Ziele: harmonisch und im Konsens zusammenzuleben und das ohne Gruppenzwang und ellenlangem Regelkatalog. Das funktionierte nahezu perfekt, ein sehr angenehmer Beweis entgegen der allgemein verbreiteten Regel. Dass wir heute nicht mehr dort wohnen hat Gründe: kein Strom, kein Wasser, desolante Bausubstanz, unsichere Eigentumsverhältnisse, Wegzug. Also haben wir irgendwann beschlossen,

die Gemeinschaft auf einer komplizierteren Ebene fortzuführen: Wir kaufen uns ein Haus! Wenn die Chance auf eine erfolgreiche Hausbesetzung bestünde, wäre dies natürlich unsere erste Wahl gewesen – aber die Realität erlaubt es uns nicht.

Wir gingen Klinkenputzen und haben wenig Hilfe bei den bekannten Quellen bekommen. Dafür jedoch umso mehr Unterstützung und positives Feedback von unseren Familien, Freunden und Sympathisanten, die sich gegenüber dieser Idee und dem daraus entstandenen Enthusiasmus aufgeschlossen zeigten. Wir verzichteten bewusst auf finanzielle Hilfen seitens der Stadt, des Landes und auch der Banken, da wir eine zu starke Abhängigkeit befürchteten. Und am 04.03.03, endlich – nach fast zwei Jahren Geredes, Verhandelns, Behördentortur und geduldigen Wartens – haben wir den Kaufvertrag für das Haus unterschrieben. Sicherlich werden wir sehr lange mit dem Ausbau und der Renovierung unseres Hauses zu tun haben. Auch engagieren sich dieses Mal wesentlich mehr Menschen in diesem Projekt, das verspricht noch interessanter zu werden, aber auch komplizierter. Daher stellt sich von selbst die Frage, was wir bewirken, welche Akzente wir setzen wollen. Zum einen besitzen viele einen politischen Anspruch. Das bedeutet, dass unser alltägliches Leben und unser politisches Engagement eine Einheit bilden. Ein Ziel könnte es sein, zusammenzuleben und diese Form und deren Inhalte auch nach außen hin als ein alternatives Beispiel von Lebenskultur aufzuzeigen. Soweit man von Generationen sprechen kann, gilt es, diese harmonisch unter einem Dach zu einer Gemeinschaft zusammenzufassen, wobei jedem der eigene individuelle Freiraum garantiert bleiben soll! Es wäre zu wünschen, dass Prinzipien wie Ehrlichkeit, Gleichberechtigung, Toleranz und Hilfsbereitschaft von allen als eine gemeinsame und freiwillige Übereinkunft akzeptiert werden würden. Dies sollen aber keine verbindlichen Gesetze sein, da wir autoritäre Strukturen als Mittel ablehnen und nur die freie Übereinkunft als echte Basis des Zusammenlebens akzeptieren können. Da zu dieser Zeit unabhängige und selbstverwaltete Projekte und Initiativen regional und überregional selten geworden sind und zudem mit schwierigen Rahmenbedingungen gekämpft werden muss, bedeutet uns Solidarität und engere Zusammenarbeit auch in Zukunft sehr viel. Speziell für unsere Region heißt das, dass wir uns direkt und indirekt am Aufbau und Erhalt neuer Projekte und Initiativen beteiligen werden.

Ketzerbach Marburg

Hausverein *Zusammen*
Ketzerbach 48/50
35037 Marburg
Tel.: (0 64 21) 69 03 88 od. 6 12 73
email: ketzerbach@syndikat.org

Im Überblick

Projektgründung: 1973
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Wohnraum: 315 m² in 2 WGs und einem Appartement für 13 Menschen
Grundstück: 466 m²
Kaufpreis: zwischen 60.400 € und 220.000 €
geschätzte Sanierungskosten: 37.500 €

Die Ketzerbach in Marburg ist wohl eine der verkehrsreichsten Straßen der Stadt. Und dennoch befinden sich hier zwei richtig nette Fachwerkhäuser mit Garten und Hinterhaus. Darin wohnen 13 Menschen und drei Katzen in zwei WGs und einem Appartement. Seit Anfang 2003 stehen die Häuser zum Verkauf, und zwei der damaligen BewohnerInnen dachten sich: Nehmen wir das selbst in die Hand.

Doch leider ist der Hauskauf schwieriger als gedacht, denn die Vorstellungen des jetzigen Eigentümers vom Wert der Häuser übersteigen die unsrigen. So wird es also wieder sehr spannend in diesen Tagen.

Wenn wir die Häuser endlich komplett in die Selbstverwaltung übernommen haben, haben wir viel vor: Eine Sanierung ist dringend nötig. Als neue Heizungsanlage werden wir ein Blockheizkraftwerk einbauen, so dass neben der Wärmezeugung noch Strom für etwa 20 weitere Haushalte produziert werden kann (und so ein Stück Atomstrom verdrängt wird!). Auch an eine Regenwassernutzungsanlage hatten wir gedacht. Ein kleines Fotolabor und Kürbisse aus eigener

Ernte gibt es schon und ein Dachboden könnte als Gästepennplatz ausgebaut werden. Helfende Hände brauchen wir gewiss viele. Wer also Zeit und Lust hat, ist herzlich willkommen!



Im Überblick

Projektgründung: 1970
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Der SSK besteht in Köln seit 35 Jahren. In dieser Zeit hat sich viel verändert. Verschiedene Gruppen von Menschen haben im SSK gelebt und ihn zu ihrem Projekt gemacht. Die ersten SSKler waren obdachlose Jugendliche, die aus den Heimen abgehauen waren und in Köln auf der Straße lebten. Gemeinsam mit StudentInnen erkämpften sie das Projekt. Später bestimmten Menschen, die aus den Psychiatrien zum SSK geflohen waren, die politischen Kampagnen. Und schließlich kamen Menschen, die aus dem Elend in anderen Ländern geflüchtet waren, zum SSK.

Die Gruppe am Salierring bewohnt die beiden Häuser, aus denen das Projekt hervorging. Hier leben 40 Menschen, davon 4 Kinder. In einem Haus lebt und arbeitet das Kollektiv und bestreitet seinen Lebensunterhalt durch Entrümpelungen und Umzüge. Es gibt ein Trödelcafé, ein Möbellager und eine Siebdruckwerkstatt. Alle Entscheidungen, die das Zusammenleben betreffen, werden in den gemeinsamen Versammlungen getroffen.

Die Häuser waren von Personen erstanden worden, die dem SSK nahestanden, denen der Verein aber zu unbequem geworden war. Sie wechselten die Seiten, und so sah sich die



SSK Salierring Köln

Salierring 41 und 37
50677 Köln
Tel.: (02 21) 21 31 75
email: ssk03@web.de
www.ssk-bleibt.de

Gruppe nach jahrelangen juristischen Auseinandersetzungen letztes Jahr mit einem verlorenen Räumungsprozess konfrontiert. Nach einer kraftvollen Kampagne konnte das Haus 41 (z.T. aus Mitteln einer Erbschaft, einer überraschend hohen

Zuwendung der Stadt, sowie Privatkrediten) gekauft werden. Für das Haus 37 wurde ein unbefristeter Mietvertrag mit Kaufoption ausgehandelt.

Wir würden unsere Häuser gerne im Syndikat organisieren und suchen nach einer Möglichkeit, wie das gelingen könnte. Ein „Aufnahmebeschluss auf Vorrat“ wurde uns von der Syndikatsversammlung erteilt.



Zwei Jahre nach dem Hauskauf:

Auf dem neuen Foto lässt sich unschwer erkennen, dass sich bei uns einiges getan hat – dabei ist unser Häuschen nicht nur von außen „hui“, sondern auch von innen. Wir durften beispielsweise erfahren, nachdem wir jahrelang mit Kohle und Holz heizen mussten, dass mit einer Zentralheizung auch der Winter seine schönen Seiten hat. Unsere Badezimmer sind im 21. Jahrhundert angekommen, und die Elektroinstallationen sind nicht mehr lebensgefährlich.

Insgesamt lässt sich sagen, jetzt da die Sanierung fast abgeschlossen ist, dass die ganze Prozedur bemerkenswert unproblematisch verlaufen ist. Sicher hatten wir auch Glück und sind von größeren Überraschungen, was beispielsweise Schäden an der Bausubstanz angeht, verschont geblieben. Doch auch Bereiche, bei denen wir zu Beginn sehr skeptisch waren, wie etwa die Akquirierung von Direktkrediten, haben sich positiv entwickelt. Im Rhein-Main-Gebiet hat es sich herumgesprochen, dass man in Hausprojekte richtig Geld anlegen kann. Mittlerweile können wir nicht nur anderen Projekten kurzfristig mit Krediten weiterhelfen, sondern uns womöglich sogar den Traum einer Dachterrasse erfüllen.

Im Überblick

Projektgründung: 1991

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

Kauf: 2002

Grundstück: 252 m²

Wohnraum: 630 m² in 8 Wohnungen für 21 Menschen

Gesamtkosten: 531.000 €

(Kalt)miete: 5,00 € / m² / Monat
= 36.000 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,10 € / m² / Monat
= 756 € / Jahr

Im Überblick

Projektgründung: 1987

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Grundstück: 550 m²

Wohnraum: 350 m² für 14 Menschen

Die Assi: Ein geschichtsträchtiges Haus in Frankfurt-Rödelheim

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus in der Assenheimer Strasse hat eine lange Geschichte. Vor 300 Jahren wurde es als das Herrenhaus eines Gutshofes erbaut, der für die Menschen in der Region große Bedeutung hatte. Anton Wöhler, der Entdecker des Aluminiums, verbrachte dort seine Jugend.

1987 mietete der *Verein für Soziale Arbeit im Stadtteil e.V.* das seit längerer Zeit leerstehende Gebäude für eine Gruppe arbeits- und wohnungsloser Jugendlicher an. Schon nach kurzer Zeit verbesserte sich die Wohn- und Lebenssituation der Jugendlichen erheblich, und der Verein konnte sich aus der Betreuung zurückziehen.

Bei den zum Teil aufwändigen Renovierungsarbeiten wurde stets großen Wert darauf gelegt, das Haus nicht in einzelne Wohneinheiten zu zerteilen, sondern eine gemeinsame Nutzung des ganzen Hauses beizubehalten. Wir, die heutigen Bewohner und Bewohnerinnen der *Assi*, organisieren unseren



Assi Frankfurt

Assenland GmbH

Assenheimer Str. 45

60489 Frankfurt

email:

wohnprojekt-assenheimer@gmx.de

Haushalt und unseren Alltag gemeinsam und sind darüber hinaus in politischen, kulturellen

und sozialen Initiativen aktiv.

Der Hausbesitzer, die gemeinnützige *Schader-Stiftung*, hat uns bis heute jedoch nicht als MieterInnen akzeptiert. Um das Haus lukrativ verkaufen zu können wurde uns gekündigt. So haben wir uns entschlossen, selbst in Kaufverhandlungen zu treten und aus der Assi ein Syndikatsprojekt zu machen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat der Hausbesitzer noch nicht auf unsere Kaufangebote reagiert.

Das Gerichtsverfahren, welches wir bereits in der ersten Instanz gewonnen haben, endet voraussichtlich Ende 2004. Da wir alle emotional eng mit dem Haus und dem Stadtteil verbunden sind und auch als Gruppe weiter zusammenleben möchten, bemühen wir uns intensiv um die Übernahme des Hauses.

Im Überblick

Projektgründung: 1985

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004

Grundstück: 604 m²

Wohnraum: 110 m² in 1 Wohnung und
1 Bus für 5 Menschen



Projekt Knotenpunkt Schwalbach

Projekt Knotenpunkt

Taunusstr. 16

65824 Schwalbach

Tel.: (0 61 96) 8 50 98

email: projekt.knotenpunkt@gmx.de

Nach vielen Jahren, in denen wir mit Leuten rumgeträumt haben, die sich auch bei uns zu Hause fühlen, haben wir beschlossen, Ernst zu machen: Wir wollen Teil des Mietshäuser Syndikats werden und den Hof kaufen, auf dem wir schon lange leben.

Ziel ist einerseits, Wohnraum zu schaffen, was wir durch den Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus und die Sanierung der Scheune erreichen wollen. Andererseits haben wir vor, diesen Bauernhof (zwischen 250 und 400 Jahren alt und nicht sehr groß) dauerhaft zu einem sozialen und kulturellen, teilweise öffentlichen Knotenpunkt zu machen. Geplant sind Übernachtungs- und Treffmöglichkeiten für Gruppen, Probemöglichkeiten für Musiker und Theaterleute, 'ne Teestube, Eine-Welt- und Infoladen.

Damit nicht alles so utopisch bleibt, wie es klingt, helfen uns Freunde mit ihrem fachlichen Können (ein Architekt, ein Statiker, Leimbauer, Schreiner und Zimmerer). Denn nicht

nur wir wollen die etwas andere Atmosphäre dieses alten Gemäuers erhalten. So unterstützen uns z.B. Nachbarn finanziell und praktisch, ebenso wie der BDP (Bund deutscher PfadfinderInnen mit dem Motto Selbstbestimmen macht Spaß), der unsere Möglichkeiten später auch mitnutzen will. Andere sammeln eifrig ökologische Baumaterialien und wieder andere sind als Bettelbrigade unterwegs, um langsam aber stetig die notwendigen Direktkredite aufzutreiben (die Hälfte haben wir schon).

Knotenpunkt sind wir, weil hier im Ort ein kleines Netz von drei Häusern und dem BDP gewachsen ist, aber auch, weil hier immer wieder viele herkommen, die schon mal da waren, hier gelebt haben oder einfach nur wissen, dass es uns gibt. Verschiedene Generationen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene) und Spezies (Hunde, Katzen, Vögel und Igel) treffen hier aufeinander, nicht immer harmonisch, aber meist ohne bleibende Schäden.



Im Überblick

Projektgründung: 2003

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003

Kauf: 2003

Grundstück: 680 m²

Wohnraum: 240 m² für 9 Menschen

Gesamtkosten: 400.000 €

(Kalt)miete: 5,80 € / m² / Monat =
16.700 € / Jahr

Solidarbeitrag (zzgl. zur Miete):

0,05 € / m² / Monat =
150 € / Jahr

Hals über Kopf wirkte das Tempo, mit dem in Hanau der Kauf der Danziger Strasse 7 in Angriff genommen wurde. Noch dazu auf für Syndikatsprojekte eher unüblichem Weg, weil wir vorher noch nicht in dem Haus gewohnt haben. Doch aus einer vagen Idee wurde ziemlich schnell ein Projekt mit Hand und Fuß.

Die meisten der zehn BewohnerInnen im Alter zwischen sieben und 38 Jahren kennen sich schon aus unterschiedlichen Wohnkonstellationen. Im Frühjahr 2003 fanden wir uns zusammen, um uns ein neues Projekt zu überlegen. Die Erfahrungen aus (z.T. zeitlich befristeten) Mietverhältnissen waren nicht besonders positiv. Also überlegten wir auch, ein Haus zu kaufen. Das war ganz schön abschreckend für die meisten, verband sich mit dem Kauf von Häusern für viele doch der Eindruck von Spießigkeit und Schuldenbergen. Und natürlich die Angst, sich mit einem Hauskauf quasi lebenslang binden zu müssen.

Doch die Idee, mit vielen Leuten zusammen zu leben, gemeinsam den Alltag zu bewältigen und Entscheidungen zu treffen, war da, und als wir dann auf das Haus in der Danziger Strasse 7 stießen, ging alles plötzlich ganz schnell. Mit dem schönen Garten, einem großen, als Gemeinschaftsraum ideal zu nutzenden Wintergarten und elf bewohnbaren Räumen, die alle relativ gleich groß geschnitten sind, ist das Haus wie gemacht für eine große WG.

Über die *Fritze* in Frankfurt haben wir von der Idee des Mietshäuser Syndikats erfahren. Ausführliche Gespräche nahmen uns einen ganzen Teil der Bedenken. Der Rest wurde auf vielen Treffen diskutiert und in rasantem Tempo trafen wir die Entscheidung für das Haus.

Und so haben wir inzwischen unsere erste UnterstützerInnen-Party (und das einjährige Bestehen dazu) gefeiert, im leider immer noch nicht fertig renovierten Haus. Dachten wir zu Anfang noch, es würden nur kleine Umbaumaßnahmen in den einzelnen Zimmern und wenige Renovierungsarbeiten am Haus auf uns zu kommen, sind wir gerade dabei, das komplette Dachgeschoss zu sanieren.

Aber wir wollen eben gemeinsam „schöner wohnen“ und so hoffen wir euch auf der nächsten Party im fertig renovierten Haus begrüßen zu dürfen.



Wohnprojekt Schellingstraße GmbH
Schellingstr. 6
72072 Tübingen
Tel.: (0 70 71) 79 21 36
email: info@schellingstrasse.de
www.schellingstrasse.de

Schellingstraße Tübingen



Bunt wohnen, quer denken, anders leben

Die Geschichte beginnt am 18.06.1980: Das von der französischen Armee verlassene Offiziersgebäude Schellingstraße 6 wird von wackeren HausbesetzerInnen in Beschlag genommen, um einen Ort für selbst organisiertes Leben mit vielen verschiedenen Menschen in großen WGs zu schaffen. Selbsthilfe und Selbstorganisation tut not.

Aber der Traum vom selbst verwalteten Wohnen muss zunächst begraben werden. Das örtliche Studentenwerk übernimmt das Gebäude und macht daraus ein Studentenwohnheim.

Die Idee der Selbstverwaltung bleibt dennoch bestehen. In über 20 Jahren Studentenwerksverwaltung kümmerten sich die BewohnerInnen selbst um ihre Belange. Mit der Zeit wurden es über 100 Menschen, die ihr Zusammenleben in 13 bunt gemischten, meist großen Wohngemeinschaften und in vier Wagen organisieren. Fragen, die das ganze Haus betreffen, werden in Häusersammlungen im Konsensprinzip entschieden.

Auch kulturelles und politisches Engagement steht immer hoch im Kurs. In der Schellingstraße 6 siedelt sich der *Infoladen* an, jede Woche findet die Hausbar statt und es gibt Veranstaltungen wie Theater, Filme und Vorträge. Im Projekt gibt es auch Werkstätten, einen Proberaum und ein Fotolabor.

Mit der so entwickelten Eigenorganisation sind gute Voraussetzungen für eine vollständige Selbstverwaltung gegeben. 1999 will die Bundesrepublik das Gelände und das Haupthaus verkaufen. Nach längeren Überlegungen und Auseinandersetzungen entscheiden wir uns für den Kauf. Das angehende *Wohnprojekt Schellingstraße* wird Teil des Miethäuser Syndikats. Bis zur endgültigen Übernahme des Geländes dauert es allerdings noch Jahre, die geprägt sind von vielen Auseinandersetzungen mit Stadt und Studentenwerk. Dies gibt uns aber auch die Zeit, unsere interne Organisation auszubauen und effektvoller zu gestalten. Kontinuierlich bestehende Projektbereiche kümmern sich mittlerweile mit ihrem Know-How um feste Arbeitsgebiete wie Sanierung, Finanzierung, Verwaltung, interne Kommunikation, Politik/Kultur und Öffentlichkeitsarbeit. Wir haben viele Menschen als DirektkreditgeberInnen und BürgInnen gewonnen, um die nötige finanzielle Basis aufzubauen.

Am 18.08.2004 ist es soweit: Der Kaufvertrag wird unterschrieben. Die Selbstverwaltung ist besiegelt und mit dem Kauf die langfristige Sicherung der Selbstorganisation. Wir wollen die Schellingstraße als Raum für kulturelles, soziales und politisches Engagement erhalten. Uns geht es auch um die Vernetzung selbstbestimmter Freiräume und – durch die Unterstützung anderer Projekte – um die Ausweitung dieser Ideen. Durch die endlich gelungene Selbstverwaltung stehen nun viele konkre-

te Aufgaben an: Von Wo-kommt-der-Müll-hin bis zur Sanierung des Daches und dem Umbau der Nebenhäuser. Wir sind vorbereitet, freuen uns aber weiterhin über Unterstützung durch Direktkredite, Spenden und Know-how. Also packen wir sie an, die endgültige Selbstverwaltung: bunt – quer – anders!

Im Überblick

Projektgründung: besetzt 1980

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

Kauf: 2004

Grundstück: 5.661 m²

Wohnraum: 2.704 m² in 13 Wohnungen
und 4 Wagen für 110 Menschen

Gemeinschaftsraum: 560 m²

Gesamtkosten: 1.865.000 €

(Kalt)miete: 4,94 € / m² / Monat =
160.000 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,05 € / m² / Monat =
1.622 € / Jahr



Das Ende der Bauarbeiten ist in Sicht: 25 Jahre links-alternativen Lebens hat das Grethergelände bereits hinter sich. Ende der 70er-Jahre widersetzten sich die MieterInnen Abriss- und Sanierungsplänen. Verschiedene Initiativen und alternative Kleinbetriebe siedelten sich in den Fabrikgebäuden an. Die Gießereihalle wurde für politische und kulturelle Veranstaltungen genutzt, bis sie 1989 wegen extremer Schwermetallbelastung und juristischer Einsprüche geschlossen wurde. Die Zukunft des östlichen Teils der *Grether Fabrik* stand auf der Kippe, da die Stadt Freiburg das Grundstück meistbietend verkaufen wollte. Die Initiative Grether Ost gründete sich und kaufte im Januar 1995 das Grundstück der alten Eisengießerei mit Schmiede, Gießereihalle, Zwischenhalle und Lagerhaus zum Preis von 250.000 Euro. Altlasten und andere Faktoren brachten einen Nachlass von fast 1 Mio Euro. Lange vor dem Kauf begann die Projektinitiative in Eigenregie mit der aufwändigen Altlastensanierung – alle Gebäude wurden zentimeterweise von Schwermetallstaub befreit.

Zwei große Wohnungen und die Kita *Lagerini* sind längst fester Bestandteil des Lagerhauses, in der Schmiede toben die Kinder der Kita *Glacisweg e.V.* In der Gießereihalle befinden sich inzwischen fünf weitere Sozialwohnungen, die Verwaltung von *Radio Dreyeckland*, das *Archiv für Soziale Bewegung*, ein Musikkeller und die Holzwerkstatt. Die neu errichtete Zwischenhalle wurde von der *Druckwerkstatt im Grün* bezogen.

Vorangetrieben werden nun noch die Arbeiten am barrierefreien Neubau für integrative Wohnformen auf der Süd-Ost-Ecke des Geländes. Die projekteigene Baugruppe erstellt das Haus mit acht Ein- bis Vierzimmerwohnungen auf fünf Stockwerken. Mit der Fertigstellung ist im Jahr 2005 zu rechnen.

Im Überblick

Projektgründung: 1991

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1994

Kauf: 1995

Grundstück: 2.477 m²

Wohnraum: 1.470 m² in 15 Wohnungen für
55 Menschen

Gewerberaum: 1.213 m²

Gesamtkosten: 4.600.000 €

(Kalt)miete: 5,10 € / m² / Monat = 164.200 € / Jahr

Solidarbeitrag (zzgl. Zur Miete): 0,26 € / m² / Monat =
8.371 € / Jahr





Grether Süd verliert seinen Kopf!

Nun, so extrem war es dann auch nicht! Im August 2002 wurde das Dach des mittleren Teils unseres Hauses erneuert. Dazu musste man das alte Dach abtragen. Für einige Tage stand *Grether Süd* tatsächlich ohne Kopf da! Aber das war nur der Anfang. Zwischen September 2002 und September 2003 wurde unter dem neuen Dach das Dachgeschoss voll isoliert und zu Wohnraum ausgebaut. Netto Platzgewinn: ca. 70 m². Weil die neuen Räume selbstverständlich auch Wärme brauchten, haben wir die Gelegenheit genutzt, um eine neue Zentralheizung einzubauen. Vier nicht mehr sehr effiziente Gasheizungen wurden durch einen einzigen Gas-Brennwertkessel ersetzt, der uns hoffentlich bald auch Warmwasser liefern wird (es gibt immer was zu tun!).

Das Projekt *Grether Süd* entstand Ende 1999, als die damaligen Eigentümer signalisierten, dass sie das Haus, in dem wir wohnten, verkaufen wollten. Mit Hilfe unserer Schwesterprojekte auf dem Grethergelände konnten wir im Mai 2000 den Kaufvertrag unterschreiben, und am darauffolgenden 1. August wurde das Haus „unser“.

Inzwischen leben im Projekt *Grether Süd* zwölf Menschen (vier Kinder und acht Erwachsene) auf insgesamt 451 m². Im Erdgeschoss haben die Frauen des Freiburger Frauen- und Lesbenzentrums ihre Räume weitgehend barrierefrei umgebaut. In unserem Hausbüro, gekennzeichnet auf der Hofseite des Hauses mit „Grether Info Büro“, befinden sich auch die Verwaltungen von unseren Nachbarprojekten Grether Ost und – seit kurzem – Grün8.

Das Freiburger FrauenLesbenZentrum im Projekt Grether Süd

Im Erdgeschoss von Grether Süd befindet sich seit mittlerweile vier Jahren das *Freiburger FrauenLesbenZentrum* (FZ). Es ist ein autonomes feministisches, antirassistisches und barrierefreies FrauenLesbenZentrum, in dem FrauenLesben verschiedener Herkunft, unterschiedlicher Erfahrungen, verschiedener Identitäten und aus unterschiedlichen Ländern sich treffen und solidarisch zusammenarbeiten. Die Räume des FZ werden von ganz unterschiedlichen FrauenLesbenGruppen genutzt. So gibt es diverse politische Gruppen, Selbsthilfegruppen, regelmäßige Sport- und Bewegungsangebote, Wen Do-, Tanz- und Yogagruppen. Es finden Ausstellungen, Lesungen, Wochenendseminare und Feiern statt.

Im Überblick

Projektgründung: 2000

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2000

Kauf (Erbbaurecht): 2000

Grundstück: 575 m²

Wohnraum: 451 m² in 4 Wohnungen für
12 Menschen

Gewerberaum: 258 m²

Gesamtkosten: 700.000 €

(Kalt)miete: 5,36 € / m² / Monat =
45.000 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,10 € / m² / Monat =
840 € / Jahr





grether west
GmbH

Leben und Arbeiten in der Gretherschen Fabrik war ein Verein, der sich 1980 auf Grund von Abriss und Neubauplänen in der Gretherschen Fabrik gründete. Ziel war es, selbstbestimmten, kollektiven Wohn- und Gewerberaum zu schaffen und die Fabrik in Selbsthilfe auszubauen. Nach langen Auseinandersetzungen beschloss der Gemeinderat letztendlich 1982 den Erhalt der Gebäude.

Die *Grether Baukooperative e.V.* begann 1983, mit finanzieller Unterstützung durch zinsgünstige Kredite von FreundInnen und Initiativen, im westlichen Teil des Areals mit dem Ausbau der Maschinenhalle. Als nach fünf Jahren Verhandlungen endlich der Erbpacht- und Kaufvertrag für die Maschinenhalle unterzeichnet wurde, waren die Bauarbeiten schon weit gediehen und 1992 war das Bauprojekt fertig gestellt. Insgesamt wurden 1.600 m² Nutzfläche ausgebaut und preiswerter, sozialgebundener Wohn- und Gewerberaum geschaffen. Hier entstand Ende der 80er die Idee des *Mietshäuser Syndikats* und hier wurde das GmbH-Modell ausgetüftelt. Aber erst im Jahr 2001 geschah der Rechtsformenwechsel weg vom Verein in die *Grether West GmbH* mit der typischen Syndikatsstruktur. Da das Projekt schon seit Jahren in der Gewinnzone ist, beteiligt es sich mit Kapital an einigen neueren Syndikatsprojekten. Im Ober- und Dachgeschoss der Maschinenhalle befinden sich die sieben Sozialwohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 und 150 m². Im Erdgeschoss haben Initiativen und Kleinbetriebe ihre Räume: Das freie *Radio Dreyeckland*, *Strandcafé*, *Food Coop*, *Keramikwerkstatt*, *Mini-Rasthaus* und *MediNetz*, *Gebrauchtwaren* und *-möbelladen* und das Büro des *Mietshäuser Syndikats*.

Im Überblick

Projektgründung: 1980
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001
Kauf (Erbbaurecht): 1987
Grundstück: 1.032 m²
Wohnraum: 848 m² in 7 Wohnungen für 35 Menschen
Gewerberaum: 780 m²
Gesamtkosten: 1.500.000 €
(Kalt)miete: 5,10 € / m² / Monat = 100.000 € / Jahr
Solidarbeitrag (zzgl. zur Miete): 0,26 € / m² / Monat = 5.100 € / Jahr





Grün8 GmbH
Im Grün 8
79098 Freiburg
Tel.: (07 61) 7 67 10 60
email: gruen8@syndikat.org

Grün8
Freiburg



Ein Schmuckstück aus der Zeit

als das Stadtviertel Im Grün noch ein buntes Gemisch aus Industriegebiet, Kleingewerbe und Wohnviertel war – das denkmalgeschützte Anwesen *Im Grün 8*. Es besteht aus Vorder- und Hinterhaus mit einem kleinen Innenhof, aus Wohnungen, ehemaligen Büros, Werkstätten und einem riesigen Kellergewölbe.

Unsere Projektinitiative entstand nur wenige Wochen vor Abschluss des Kaufvertrags:

Im Sommer 2001 zeichnete sich ab, dass der Voreigentümer mit seinen lang gehegten Verkaufsabsichten Erfolg haben würde. Kurzfristig haben wir MieterInnen, fünf Erwachsene und zwei Kinder, uns entschlossen, es zusammen mit dem Mietshäuser Syndikat zu erwerben. Durch die Unterstützung von vielen KreditgeberInnen ermuntert, unterzeichneten wir den Kaufvertrag, anstatt, abhängig von den Plänen eines neuen Eigentümers, weiter ein ungewisses MieterInnenda-sein zu führen. So konnten wir den Wohnraum für uns erhalten und mit der Sanierung der jahrelang leerstehenden Räume für neue Mitbewohner beginnen.

Ein ungewohntes Feld für MieterInnen: Pläne schmieden, Konzepte erstellen, das Hantieren mit großen Summen (allein der Kaufpreis betrug 615.000 €) und nicht zuletzt die vielen kleinen Dinge, um die sich bisher der Eigentümer gekümmert hat.

Gut 2 Jahre später wurde das Vorderhaus bis unters Dach von neuen MieterInnen bezogen. Mit Geldern aus dem sozialen Mietwohnungsbauprogramm entstanden in den ehemaligen Büroräumen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss vier Sozialwohnungen. Weiter geht es mit dem Umbau von ehemaligen Werkstatt- und Lagerräumen in eine rollstuhlgerechte Wohnung, was durch den ebenerdigen Zugang ins Hinterhaus erleichtert wird. Im Frühjahr wird die Wohnung bezugsfertig sein, ebenso die einzig verbleibende Werkstatt. Zwischen den „Großbaustellen“ werden im Wohnungsbestand nach und nach Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, und wenn alles einmal fertig ist, haben hier 17 Leute einen Platz gefunden.

Einst lagerten hier Weinfässer auf großen Steinklötzen

und Luis Trenker erklimmte die Berge des Filmstudios: Im Verborgenen findet sich ein riesiges Kellergewölbe, das die gesamte Grundfläche von Hinterhaus und Hof umfasst. Fünf Meter hohe Säulen stützen die Decke und die Wände des darüber liegenden Hauses.

Ein Ende des Dornröschenschlafs wurde durch den Auftritt der Theatergruppe Mauerbrecher im Sommer 2004 eingeläutet. Ein weiterer öffentlicher Auftritt folgte: Die musikalisch begleitete Kunstaussstellung *RauRaum*.



Im Überblick

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

Kauf: 2001

Grundstück: 493 m²

Wohnraum: 604 m² in 9 Wohnungen für 17 Menschen

Gewerberaum: 67 m²

Gesamtkosten: 1.100.000 €

(Kalt)miete: 5,25 € / m² / Monat = 42.273 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,05 € / m² / Monat = 403 € / Jahr



JB 9 – Eigentumswohnung goes Mietshaus

Zum ersten Mal hat ein Syndikatsprojekt, die JB9 GmbH, Anfang 2002 „nur“ eine einzelne Eigentumswohnung erworben. Sie erstreckt sich über zwei Etagen mit Garten und Balkon in einem vierstöckigen Haus in der Jacob-Burckhardt-Str. 9 am Freiburger Stadtgarten und stand leer. Seit dem Kauf und einer monatelangen baulichen Renovierung in MieterInnenselbsthilfe wohnen hier sechs Personen in einer Wohngemeinschaft.

Angestoßen wurde das Projekt JB9 von der darüberliegenden Wohngemeinschaft im 2. Obergeschoss, in der zwei Frauen wohnen. Ein Maklerbüro hatte alle Eigentumswohnungen des Hauses zum Verkauf angeboten. Ein Wechsel der EigentümerInnen und Eigenbedarfskündigungen waren absehbar.

Da die JB9 nicht über die Mittel zum Kauf der anderen Wohnungen verfügte, gelang es, die Freiburger Wohnungsgenossenschaft *Stadt und Frau eG* für eine Kooperation zu gewinnen. Zeitgleich mit dem Kauf der unteren Wohnung durch die JB9 GmbH erwarb *Stadt und Frau eG* die Wohnung im Dachgeschoss, in der seit über 20 Jahren eine betagte Mieterin wohnt.

Mit *Stadt und Frau* und dem Eigentümer der Wohnung im 2. Obergeschoss wurde vereinbart, dass die JB9 GmbH in den kommenden Jahren die anderen Wohnungen übernimmt. Dafür sammeln wir ab jetzt die notwendigen Direktkredite von insgesamt 410.000 €. Ziel ist es, dass die Teilung aufgehoben wird und aus dem Eigentumspatchwork ein „normales Mietshaus“ entsteht. Schon jetzt gibt es gemeinsame Hausversammlungen, und es wird zusammen mit den jeweiligen Eigentümern an dem Happy-End des Projekts „Eigentumswohnung goes Mietshaus“ geplant.

Im Überblick

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2001

Kauf (Wohnungseigentum 501/1000 Anteil): 2002

Grundstück: 309 m²

Wohnraum: 219 m² in 1 Wohnung für 6 Menschen

Gesamtkosten: 345.000 €

(Kalt)miete: 6,49 € / m² / Monat = 17.064 € / Jahr

Solidarbeitrag (in Miete enthalten):

0,05 € / m² / Monat = 131,40 € / Jahr





rasthaus

Rasthaus Freiburg

Adlerstr. 12
79098 Freiburg
Tel.: (07 61) 2 08 84 08
email: info@rasthaus-freiburg.org
www.rasthaus-freiburg.org

Im Überblick
Projektgründung: 1998

Das Projekt *Rasthaus* ist die Idee, gemeinsam einen konkreten Ort, ein sichtbares und sicheres Haus zu schaffen, das sich als Ausdruck des praktischen Widerstandes gegen rassistische Migrationspolitik und seine zum Teil lebensbedrohlichen Folgen versteht. Es soll Zuflucht bieten vor Denunziation, rassistischer und geschlechtsspezifischer Bedrohung, vor Verfolgung und Abschiebung.

Ein Haus für Flüchtlinge und MigrantInnen, die in ungesicherten Verhältnissen leben; ein Haus mit Beherbergungsmöglichkeit, Beratung und medizinischer Hilfe, in dem keine Fragen nach dem Pass, der Herkunft und dem Aufenthaltsstatus gestellt werden; ein Haus mit Möglichkeiten zur Selbstorganisation.

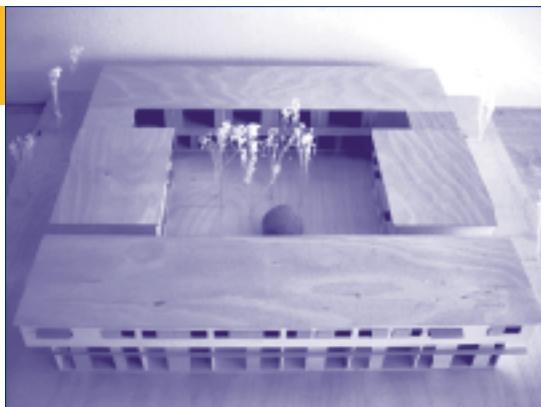
Teile des Projektes existieren bereits im *Mini-Rasthaus*, das sich auf dem Grethergelände befindet und Raum für Deutsch- und Computerkurse, Asyl-Info und die medizinische Anlaufstelle *MediNetz* bietet.

Nach dem Abriss von Haus 49 auf dem Vaubangelände, in dem das Projekt *Rasthaus* ursprünglich realisiert werden sollte, sind wir weiterhin auf der Suche nach einem Haus oder Grundstück. Denn trotz des Versuchs durch Abschiebung und Abdichtung der Außengrenzen Europas, die Zahl der Flüchtlinge zu reduzieren, sprechen Schätzungen von bis zu einer Million Menschen, die als *Sans Papiers* recht- und schutzlos in Deutschland leben.

Das Projekt *Rasthaus* will mit seiner Idee auch Diskussionen im lokalen Rahmen provozieren und sucht die politische Auseinandersetzung mit verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen. Die Realisierung des Rasthauses heißt Solidarisierung mit Flüchtlingen und MigrantInnen und die Bereitschaft, Rassismus und soziale Ausgrenzung nicht länger zu tolerieren. Deshalb suchen wir Leute, die bei uns mitarbeiten wollen, Leute die uns finanziell unterstützen und natürlich ein Haus für Flüchtlinge, MigrantInnen und Nicht-MigrantInnen.

Im Überblick

Projektgründung: 2003
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Wohnraum: 900 m² in 13 Wohnungen für
28 Menschen
Gesamtkosten: 1.800.000 €



Sonnenhof Freiburg

Sonnenhof
c/o Vera Kresin
Tel.: (07 61) 40 31 97
email: vera.kresin@gmx.de

Der Sonnenhof, ein integratives Wohnprojekt in Freiburg

Der *Sonnenhof* ist ein Neubau, an dem sich eine Projekt-GmbH mit Syndikat und dem gemeinsamen Hausverein der Initiativen *ARCHE* und *WOGÉ* beteiligen. Der Projektteil des Sonnenhofs umfasst 600 m² Wohnfläche für die *ARCHE* und 300 m² für die *WOGÉ*.

Die *ARCHE*, Menschen und Tiere – Förderverein für ein gemeinsames Wohnen im Alter – wurde im Januar 2000 gegründet nach dem Motto „Gemeinsam statt Einsam“. Wir sind fest davon überzeugt: Wer früh genug beginnt, kann schon im Vorfeld sehr viel für seine eigene Lebensqualität im Alter tun. Anstatt Pflegeheim entsteht durch Eigeninitiative eine selbstbestimmte Wohnform, die Kreativität, Geborgenheit, Angenommensein und viel Freude für Mensch und Tier bis zum Lebensende bietet. Die BewohnerInnen unterstützen sich in der Not gegenseitig und Tiere sind ausdrücklich erwünscht, sie erfahren ebenfalls dieselbe liebevolle Fürsorge. Die Idee der Arche erfährt

enorme öffentliche Resonanz und gemeinschaftliches Wohnen im Alter bedeutet auch eine aktive Beteiligung an gesellschaftlichen Entwicklungen.

Die *WOGÉ*, Wohngruppe für Menschen mit Demenz im Quartier Vauban in Freiburg, bietet eine ambulante Wohngruppe für 10 Menschen mit Demenz an. Auf 300 m² Wohnfläche finden sich neben 10 Einzelzimmern für die Bewohner/innen, die persönlich möbliert werden können, großzügige Gemeinschaftsflächen. Die Gestaltung der Tagesstruktur richtet sich nach dem Prinzip der Alltags- und Lebensweltorientierung. Die Aspekte des Wohnens und des „gelingenden Alltags“ stehen im Mittelpunkt, hauswirtschaftliche und soziale Elemente rücken in den Vordergrund. Die Pflege spielt also eher eine ergänzende denn eine lenkende Rolle.

Weitere Informationen:

www.wogevauban.de
www.wohnmodelle-regio-freiburg.de/die_arche.html



Ein schöner Traum!

Lange ist es her, da SUSI, die *Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungs-Initiative*, im Spätsommer 1990 entstand. Aus der Wohnungsnot heraus wurde die Idee geboren, aus frei werdenden Kasernen selbst organisierten, preiswerten Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu realisieren.

Die vier ehemaligen Mannschaftsgebäude wurden größtenteils in Eigenarbeit der Bewohnerschaft unter Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Gesichtspunkten in einem Zeitraum von fünf Jahren umgebaut.

Unsere Vision, mit SUSI ein Projekt mit langfristigen und vielseitigen Perspektiven weit über den Umbau und das reine Wohnen hinaus zu schaffen, erforderte und erfordert noch viele Anstrengungen. Kollektiv und selbstbestimmt leben und arbeiten soll fester Bestandteil unseres Alltags sein. Und das heißt, immer wieder gegen Ermüdungserscheinungen anzugehen, die drohen, den Traum von selbst verwalteten Räumen

in mehr oder weniger gelungenen Hausverwaltungen enden zu lassen, weil Basisdemokratie manchmal so zäh wie schön ist.

Heute leben 260 Menschen in den 45 Wohngemeinschaften und in dem Wagenprojekt Leben auf Rädern, auf das man trifft, wenn man durch den Dschungel zwischen den Häusern streift.

Für das Jahr 2005 ist beabsichtigt, ein weiteres Haus, neben den bereits zwei vorhandenen, zu dämmen und mit neuen, dichten Fenstern zu versehen. Dazu wirbt SUSI um Direktkredite in der Größenordnung von 100.000.- €. Die damit eingesparte Heizenergie läge bei mindestens 40%! SUSI hat im Jahre 2004 den Energieversorger gewechselt. Wir beziehen jetzt Strom von den *Elektrizitätswerken Schönau (EWS)*, auch bekannt als Schönauser Stromrebell. Hier erfolgt die Stromerzeugung zu 50% regenerativ (Wasser, Wind, Biomasse, Sonne) und 50% aus gasbetriebenen Blockheizkraftwerken. Mit entscheidend aber war, dass kein müder Euro in die Atomlobby fließt!

Im Überblick

Projektgründung: 1993

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1997

Kauf (Erbbaurecht): 1995

Grundstück: 15.000 m²

Wohnraum: 7.300 m² in 4 Häusern und 45 Wohnungen für 260 Menschen

Gesamtkosten: 5.370.000 €

(Kalt)miete: 4,80 € / m² / Monat = 420.000 € / Jahr

Solidarbeitrag: 18 € / Erwachsener / Jahr = 3.500 € / Jahr





Rennerstr. 12 Grundstücks GmbH
Rennerstr. 12
79106 Freiburg
Tel.: (07 61) 15 62 48 03 od. 4 70 94 31
email: rennerstrasse12@gmx.de

Rennerstraße 12
Freiburg



Das ehemalige Gesindehaus einer Landwirtschaft am früheren Stadtrand liegt heute mitten in der Stadt, im bahnhofsnahen Stühlinger. Dringend sanierungsbedürftig, aber preisgünstig und gemütlich mit einem kleinen Grundstück drum herum, bot dieses Haus eine Alternative zum überbezahlten Wohnungsmarkt.

Nach dem Kauf des Hauses von der Stadt Freiburg im Jahre 1998 konnte mit der Sanierung begonnen werden. Noch im gleichen Jahr wurden zusammen mit dem Einbau einer Heizung die Gas- und Wasserinstallation und die Elektrik erneuert und ein Badezimmer eingebaut.

Das Dach wurde erneuert und anschließend wurde das Dachgeschoss zu einer kleinen, eigenständigen und gut isolierten Wohnung ausgebaut.

Nachdem auch die Außenhülle voll gedämmt und mit einer neuen Fassade versehen ist, sieht das Häuschen aus wie neu und das kleinste Projekt kommt ganz groß raus.

Um eine bessere Raumaussnutzung zu erreichen, wurde Anfang 2004 im Haus erneut umgebaut. Es entstanden mehrere gleich große, abgetrennte Räume und mit dem Austausch der maroden Böden und der Renovierung einiger Wände kommt das kleine Haus seinem letzten Schliff abermals näher.

Zurzeit wohnen hier, stadtnah und trotzdem ruhig, im unteren Teil drei Erwachsene und ein Kind und oben ein Jugendlicher mit seiner Mutter.



Im Überblick

Projektgründung: 1998

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1998

Kauf: 1998

Grundstück: 217 m²

Wohnraum: 154 m² in 2 Wohnungen für 6 Menschen

Gesamtkosten: 230.000 €

(Kalt)miete: 5,60 € / m² / Monat = 10.348 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,10 € / m² / Monat = 185 € / Jahr



Die ehemaligen Tagelöhnerhäuser in der Markgrafenstraße 18–20 gehören zu den letzten Überbleibseln des historischen Ortskerns um die *Melanchthon-Kirche* in Freiburg-Haslach. Nach über einem Jahr Verhandlungen mit der Evangelischen Kirche Freiburg war es im Sommer 2002 endlich soweit: Der Kirchengemeinderat stimmte unserem Finanzierungsmodell zu und wir konnten die Häuser in Erbpacht für die nächsten 99 Jahre übernehmen.

Bei den so genannten Melanchthonhäusern handelt es sich um ein Gebäudeensemble von drei kleinen Häusern und einer Scheune. Vor allem die alten Gemäuer und die niedrige Deckenhöhe machen den Flair unserer Häuschen aus. Der ruhige schattige Hinterhof lässt eher an die Toskana und Urlaub denken als an die raue *Westside* direkt vor der Tür.

Die Sanierung

Wir, die MieterInnen, haben uns zum Ziel gesetzt, diese drei kleinen, denkmalgeschützten Häuser aus dem 17. Jahrhundert zu erhalten. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt sollen diese vollständig renoviert werden, damit der bisherige Wohnraum erhalten bleibt und zusätzlich durch den Ausbau von Dachgeschoss und Scheune neuer geschaffen wird. Durch erste Instandsetzungsarbeiten konnte bereits eine Wohnung für zwei neue MieterInnen hergerichtet werden, so dass wir inzwischen schon zu sechst hier wohnen.

Im Frühjahr 2005 werden wir mit der Sanierung des Haupthauses beginnen. Hier besteht Brandgefahr durch marode Stromleitungen. Auch soll die Wohnsituation durch die Umstellung von Holzöfen auf eine Heizanlage verbessert werden. Anschließend wird das zur Zeit noch unbewohnbare Nebenhause in Angriff genommen, um Wohnraum für vier weitere BewohnerInnen zu schaffen.

Da diese Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten direkt bevorstehen und auch einiges kosten werden, freuen wir uns nun ganz besonders über Mithilfe in Form von Direktkrediten.



Im Überblick

Projektgründung: 2001

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2002

Kauf (Erbbaurecht): 2002

Grundstück: 460 m²

Wohnraum: 300 m² (nach Ausbau)

Gesamtkosten: 350.000 €

(Kalt)miete: 4,10 € / m² / Monat = 14.760 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,10 € / m² / Monat = 360 € / Jahr

Villa Nostra GmbH
Staufener Str. 5
79189 Bad Krozingen
Tel.: (0 76 33) 32 84
email: Villa.Nostra@t-online.de

Villa Nostra Bad Krozingen



VILLA NOSTRA – der Name ist Programm:

„Unser Haus“ sagen sechs Erwachsene und zehn Kinder zu der alten Villa in Bad Krozingen. Umgeben von einem großen Gartengrundstück bietet sie vor allem für die Kinder viel Platz und nahe am Bahnhof einen direkten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, zwei wichtige Kriterien der InitiatorInnen des Projekts. Früher wurde das Haus von einer einzigen Familie bewohnt; inzwischen bietet es Platz für vier Ganz- und Teilfamilien.

Umgebaut wurde überwiegend von den MieterInnen selbst, wobei auf ökologische Baumaterialien und niedrigen Energieverbrauch großen Wert gelegt wurde. Der Wechsel vom Atomstromlieferanten Badenwerk zum Ökostromanbieter EWS Schönaue ist ebenfalls ein Baustein des Konzepts. Das große Grundstück bietet den BewohnerInnen viele Möglichkeiten. Eine geräumige Garage bietet Platz für Werkstatt und Werkraum für Klein und Groß. Im offenen Anbau finden Fahrräder, Kinderwagen, Sport- und Gartengeräte einen trockenen Unterstellplatz, und es kann auch mal ein Fest dort gefeiert werden.

Die Kinder tummeln sich auf Schaukeln oder matschen im großen Sandkasten, üben Streetball an der Hauswand oder sausen vom Spielhügel, unter dem Bauschutt begraben liegt, hinab. Auf der sonnigen Wiese oder im Schatten der großen Platane gibt es Platz für mehrere Sitzgruppen oder große Feste. Daneben sind die kleinen biologischen Gemüsegärten von jeder Familie.

Im Überblick

Projektgründung: 1996

Beschluss Syndikatsbeteiligung: 1996

Kauf: 1996

Grundstück: 1.660 m²

Wohnraum: 424 m² in 4 Wohnungen für 16 Menschen

Gesamtkosten: 770.000 €

(Kalt)miete: 5,00 € / m² / Monat = 25.440 € / Jahr

Solidarbeitrag: 0,26 € / m² / Monat = 1.323 € / Jahr



Alternative Wohn- initiative – AWI e.V. Kirchzarten

c/o Dr. Wieland Walther
Albert-Schweitzer-Str. 7a
79199 Kirchzarten
Tel.: (0 76 61) 98 15 82
email: wieland.walther@web.de



Alternative Wohn-Initiative e.V.
Selbstbetreutes Wohnen im Alter

Im Überblick

Projektgründung: 2002
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2004
Grundstück: 1.600 m²
Wohnraum: 800 m² in 13 Wohnungen
Gemeinschaftsfläche: 100 m²
Gesamtkosten: 2.400.000 €

Ziel der AWI ist ein selbst betreutes Zusammenwohnen, um eine Heimunterbringung im Alter zu vermeiden. In einer Zeit, in der menschliche Zuwendung weitgehend beschränkt ist, verstehen wir die Altersstruktur der Gesellschaft als heilsame Herausforderung und wollen dazu beitragen, dass wir uns das Alter gegenseitig lebenswert gestalten.

Es geht uns um selbstbestimmtes Zusammenwohnen in Freiheit und Geborgenheit, in Nähe und Distanz. Wir erhoffen, durch gegenseitige Hilfestellung eine gute Lebensqualität zu erhalten: beim Einkaufen, Arztbesuch usw. Wenn die Kräfte zurückgehen, soll selbst organisierte oder verordnete professionelle Hilfe hinzu gezogen werden, um den Fortbestand des gemeinsamen Wohnens auch bei Ausfall der eigenen Kräfte zu sichern.

Seit zwei Jahren treffen wir uns regelmäßig, formulieren unsere Ziele und leiten die notwendigen Schritte zur Umsetzung ein. Inzwischen sind zwei Gruppen zu einer verschmolzen,

manche ziehen weg, andere kommen dazu. Und wir sind auf ein geeignetes Gebäude im Freiburger Osten gestoßen, ein großes Grundstück, 1.600 m², mit einer Gewerbeanlage, die in unseren Plänen zu Wohnraum umgebaut werden soll. Zusätzliche Gauben schaffen auch Wohnraum im Dachgeschoss. Außen werden noch Balkone und ein Laubengang angebaut. Auf Kredit finanzierte Eigentumswohnungen kommen nicht mehr in Frage. Wir streben an, zur Miete zu wohnen und am meisten wünschen wir uns ein gemeinsames, durch Direktkredite finanziertes, genossenschaftsähnliches Wohneigentum. Auch bei „Bezahlung“ von Fremdleistungen und in der Beziehung zu unserer Umwelt bevorzugen wir alternative Modelle einer solidarischen Wirtschaft. In gemeinschaftlich genutzten Räumen wird das gesellschaftliche, soziale und ökologische Engagement Einzelner unsere Gruppe verdichten, der Austausch wird uns alle bereichern.

Alte Tuchfabrik Staufen

Albert-Hugard-Str. 12
79218 Staufen
Tel.: (0 76 33) 9 29 99 02
email: alte-tuchfabrik@gmx.de
www.alte-tuchfabrik.de



Im Überblick

Projektgründung: 1982
Beschluss Syndikatsbeteiligung: 2003
Grundstück: 2.000 m²
Wohnraum: 1.000 m² für 25 Menschen
Gewerberaum: 120 m²
Gesamtkosten: 750.000 €

160 Jahre alt und ein Industriedenkmal, das ist die *Alte Tuchfabrik* in Staufen, früher *Bob'sche Lederfabrik*. Unser Projekt umfasst zwei Häuser: Das so genannte Herrenhaus vorne (ehemals Wohnsitz der Besitzerfamilie), das seit März 2003 unbewohnt ist. Dadurch, dass es nicht geheizt wird und die Bleiglasfenster undicht sind, ist es dem Verfall preisgegeben. Das hintere Haus ist vor ca. 19 Jahren im Dachgeschoss von der ersten WG bezogen worden. Es folgten weitere WGs, die durch viel Eigeninitiative aus alten Lager- und Büroräumen Wohnungen geschaffen haben. Durch Abwandern der gewerblichen Betriebe wurde das Areal mit seinem großem Garten und direkt vorbeifließendem Bach eine echte Alternative zum anonymen Aneinandervorbeiwohnen in typischen Normmietshäusern. Aus der anfänglich zufälligen Hausgemeinschaft wurde nach und nach eine Lebensgemeinschaft mit 17 Erwachsenen und acht Kindern. Seitdem wir hier wohnen und leben (manche schon seit 15 Jahren) haben sich für uns schon

manche Unsicherheiten ergeben, was die Besitzverhältnisse der Fabrik betrifft.

Der aktuelle Stand:

Das Areal gehört einer zunehmend zerstrittenen Erbgemeinschaft, der wir Anfang des Jahres ein schriftliches Angebot unterbreitet haben. Dieses wurde zur Kenntnis genommen, aber weitere Reaktionen blieben bisher aus. Da sich aber andere Kaufinteressenten auch nicht gerade die Klinke in die Hand drücken, sind wir dennoch guter Dinge, dass die Erbgemeinschaft von ihrer horrenden Preisvorstellung ablässt und wir den Zuschlag bekommen.

Wir hoffen, dass das Projekt bald in die Puschen kommt und wir das Haus kaufen können, um die längst fälligen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten voranzubringen, damit ein weiterer Verfall unserer Wohn- und Lebensgrundlage gestoppt wird.

Eine Gruppe von links-alternativ-bewegten Menschen konnte 1979 das ehemalige *Gasthaus Krone* in Sulzburg erwerben. Das 200 Jahre alte, denkmalgeschützte Anwesen im historisch-malerischen Sulzburg bot ideale Voraussetzungen, um alternative Visionen eines autonomen Wohnens und Arbeitens in der Kommune realisieren zu können: Außer der ehemaligen Gaststätte gibt es Wohnräume, Stall, Scheune, Werkstätten, Hof- und Nutzgartenfläche.

Um das Objekt zu erwerben, wurde der gemeinnützige *Verein für alternative Technologien und Produktionsformen* gegründet. Inzwischen befinden wir uns in intensiven Umwandlungsprozessen, um endlich auch formal ein Projekt im Miethäuser Syndikat zu sein.

In den letzten Jahren haben wir uns von der Kommune zu einem selbstverwalteten Wohnprojekt mit vier separaten Wohnungen entwickelt. Zusätzlich stehen uns die alte Gasthausküche und Gasthausstube für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Haus- und Hofflächen werden auch gewerblich genutzt: Mosterei, Atelier für Holz und Kunst, Landwirtschaft, Reitbetrieb, Weinbau, Büro für Bio-Kontrolle und -Beratung.



Krone Sulzburg

Krone Sulzburg
Hauptstr. 11
79295 Sulzburg
Tel.: (0 76 34) 59 25 80
email: schwegler@t-online.de

Bauzustand und Planung: Das sanierungsbedürftige Dach ist unser nächstes Bauvorhaben. Dabei soll das Dachgeschoss komplett neu ausgebaut werden und einen eigenen Zugang erhalten. Die dafür benötigten 150.000 € hoffen wir zum guten Teil durch Direktkredite aufbringen zu können.

Im Überblick

Projektgründung: 1978

Kauf: 1979

Grundstück: 1.350 m²

Wohnraum: 340 m² in 4 Wohnungen für 14 Menschen

Gemeinschaftsfläche: 100 m²

Gesamtkosten: 240.000 €

(Kalt)miete: 3,32 € / m² / Monat

Gewerbemiete: 150 € / Monat

Gesamtmiete: 18.500 € / Jahr



Was fehlt?

Eine Anzahl weiterer Initiativen, die sich eine Projektgründung nach dem Syndikatsmodell überlegen und erste Kontakte geknüpft haben.

Und Initiativen, die sich bereits für eine Kooperation entschieden haben und auf einer der nächsten Syndikatsversammlungen ihre Projektidee vorstellen werden.

Zum Beispiel:

Yorckstr. 59 in Berlin

Wohnsinn e.V. in Aachen

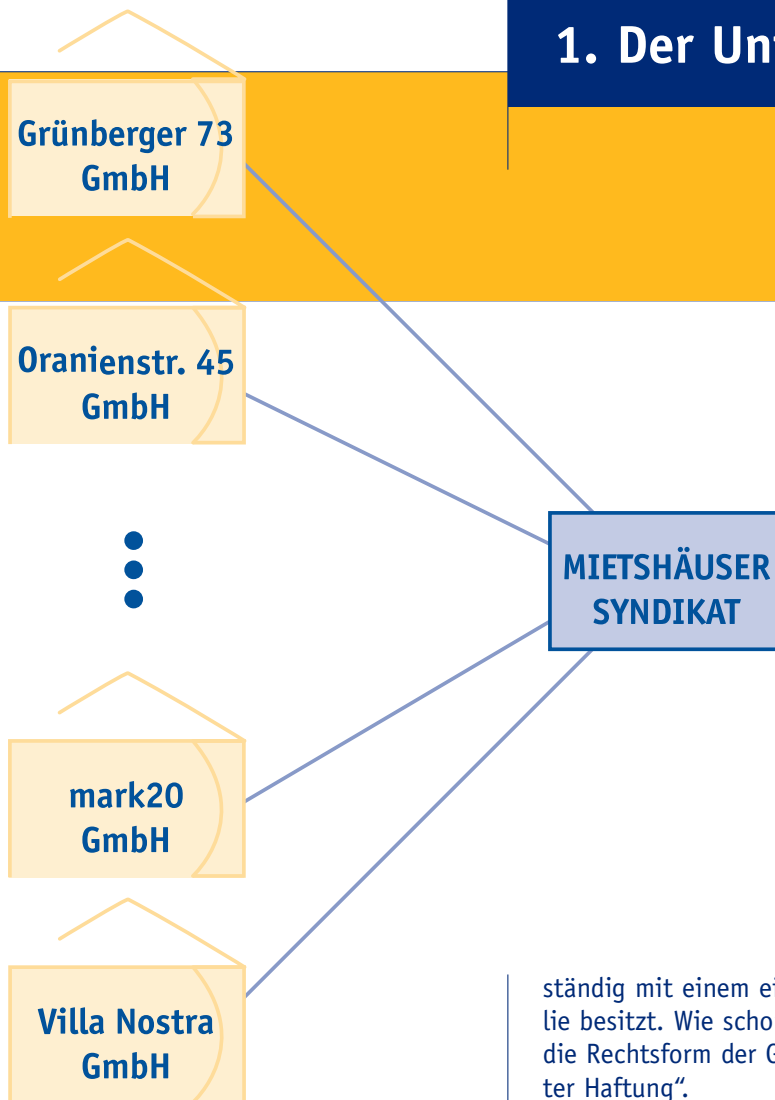
Ölmühle in Freiburg-St.Georgen

Kaufhaus in München

Der aktuelle Überblick über Projekte und Initiativen ist auf der Website des Syndikates zu finden:
www.syndikat.org

Das Mietshäuser Syndikat

1. Der Unternehmensverbund



Das Projekte-Sammelsurium

15 Hausprojekte und 17 Projektinitiativen haben sich auf den vorherigen Seiten mit Entstehungsgeschichte, Hausbeschreibung, Projektkonzept und Finanzierungssummen kurz vorgestellt. Die dritte Neuauflage unserer Syndikatsbroschüre, die Sie in den Händen halten, ist nach Postleitzahlen sortiert und ähnelt entfernt einem Adressverzeichnis alternativer Projekte, z.B. dem Berliner *Stattbuch* oder den „Bunten Seiten“ der Zeitschrift *Contraste*. Trotzdem ist diese Broschüre kein branchenspezifischer Katalog selbstverwalteter Mietshäuser. Denn anders als beim *Stattbuch* oder den „Bunten Seiten“, wo die aufgeführten Projekte ohne Bezug untereinander verstreut im Land existieren, besteht bei den hier vorgestellten Mietshäusern ein fester Verbund.

Das Bindeglied, das diesen Verbund herstellt, heißt Mietshäuser Syndikat und ist ein Verein. Die Häuser gehören jedoch nicht dem Mietshäuser Syndikat: Jedes der bestehenden 15 Hausprojekte ist autonom, d.h. rechtlich selbst-

ständig mit einem eigenen Unternehmen, das die Immobilie besitzt. Wie schon im Editorial angesprochen, hat jedes die Rechtsform der GmbH, der „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“.

Und es werden mehr. Der Unternehmensverbund des Mietshäuser Syndikates ist generell offen für neue, selbstorganisierte Hausprojekte; so auch für die vorher genannten 17 Projektinitiativen, die sich „ihr Haus“ erst noch aneignen wollen. Die Folge ist, dass der Verbund fröhlich weiter wächst.

Wie funktioniert das Mietshäuser Syndikat? Was ist der Zweck? Kritisch gefragt: Was ist daran sinnvoll, eine feste Verbindung zwischen einer großen und wachsenden Zahl von autonomen Hausprojekten herzustellen? Zwischen Projekten, die zum Teil Hunderte von Kilometern auseinander liegen. Deren BewohnerInnen die Leute aus den anderen Häusern oft nicht kennen. Und deren Unterschiedlichkeiten geradezu ins Auge springen, von der Größe und Lage über die Entstehungsgeschichte bis hin zur politischen und sozialen Zielsetzung. Welche Idee hält diesen Gemischtwarenladen von Projektidentitäten zusammen? Und nicht zuletzt stellt sich die Frage: Warum liegt der Eigentumstitel jedes Hauses ausgerechnet in den Händen einer erzkapitalistischen Rechtsform wie der GmbH, und nicht bei einem eingetragenen Verein oder einer Genossenschaft?



Häuser kollektiv aneignen

Trotz der Unterschiedlichkeiten findet sich bei allen Hausprojekten eine vergleichbare Ausgangssituation:

- Hier nimmt eine Gruppe tatendurstiger Menschen leere Häuser ins Visier: Sie wollen endlich zusammen wohnen. Sie suchen ausreichenden und vor allem selbstbestimmten Wohnraum – häufig auch in Kombination mit öffentlichen Räumen für Veranstaltungen, für Gruppen, Projekte und Betriebe.
- Da fügen sich die langjährigen BewohnerInnen eines Hauses nicht resigniert den Verkaufsplänen des Hausbesitzers, sondern entwickeln eine Vision: Die Übernahme „ihres Hauses“ in Selbstorgansiation.
- Dort suchen die BesetzerInnen eines sogenannten Abrissobjektes nach einer Perspektive, trotz der Wechselbäder von Räumungsdrohungen und Verhandlungen.

Allen gemeinsam ist der kollektive Wunsch nach einem Haus, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt, dem nicht irgendwann die Zwangsräumung oder Abrissbirne winkt; mit bezahlbaren Räumen, die nicht durch Hausverkauf oder Umnutzung latent bedroht sind. Dieser Wunsch steht am Anfang jedes Projekts.

Wie wir wissen, werden Mietshäuser, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der BewohnerInnen über die eigenen vier Wände vorsehen, auf dem normalen Immobilienmarkt nicht angeboten. Also fasst die betreffende Gruppe mangels realistischer Alternativen irgendwann den kühnen Plan, einen Hausverein (e.V., Genossenschaft, o.ä.) zu gründen, um das Objekt der Begierde einfach zu kaufen.

Die Kapitalfrage

Fatalerweise geht der starke Wunsch der Initiative nach einem selbstorganisierten Hausprojekt so gut wie immer einher mit einer äußerst schwachen Kapitalausstattung der Mitglieder. In Anbetracht der erforderlichen Mittel hat sie allenfalls symbolischen Charakter. Denn für den Erwerb der Immobilie muss der Hausverein Hunderttausende von Euros leihen: Mit Krediten von der Bank und/oder direkt von Menschen, die das Projekt unterstützenswert finden und dort ihre Ersparnisse parken („Direktkredite“; darauf wird noch eingegangen). Das ist keine einfache Aufgabe.

Kredite aber kosten laufend Geld, nämlich Zinsen. Sie betragen oft mehr als 3/4 der Mietzahlungen. Soll die Miethöhe sozial noch erträglich sein, ist der Spielraum äußerst knapp und das Projekt nur bei sehr niedrigen Kreditzinsen finanzierbar. Die Anfangsphase, in der die Zinskosten am höchsten sind, gleicht bei jedem Hausprojekt einem ökonomischen Drahtseilakt. Dazu gesellen sich erlebnispädagogische Streifzüge der Gruppe in die fremde Welt der Kaufverhandlungen und der politischen Durchsetzung, der Rechtsformsuche und der Kreditwerbung, der Gruppenfindungsdynamik und nicht zuletzt der Bauaktivitäten. Auf dem Weg zum eigenen Haus muss jede Projektinitiative einen wahren Hindernisparcours durchlaufen. Das könnte einfacher sein.

EINZELNES HAUSPROJEKT

Anfangsphase als Projektinitiative

Haussuche, bzw. bedrohter Wohnraum
 schwierige Gründungs-, bzw. Bauphase
 braucht Beratung, öffentliche Unterstützung
 höchster Kreditbedarf: Hauskauf, Ausbau
 relativ hohe Mieten
 Defizite in den ersten Jahren
 Schwung, Idealismus („Pioniergeneration“)

Jahre später als etabliertes Hausprojekt

MieterInnen in gesicherten Räumen
 stabile Dauerbetriebsphase
 hat Know-How, freie Kapazitäten
 ist teilweise entschuldet („abbezahlt“)
 relativ niedrige Mieten
 Überschüsse („Gewinne“)
 Tendenz zu Stagnation und Sinnkrisen

Der Blick über den Gartenzaun

Richten wir den Blick über die Grundstücksgrenze des einzelnen Hausprojekts und beziehen wir andere Hausprojekte in die Überlegungen mit ein. Es ist zwar richtig, dass alle Projekte in ihrer Anfangsphase in einer ähnlich schwierigen Situation sind. Aber Jahre später sieht bei allen die Lage anders aus.

Da bei einer größeren Anzahl von Projekten nicht alle gleichzeitig in der schwierigen Anfangsphase sind, drängt die Gegenüberstellung die Überlegung auf, einen *Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Situationen* verschiedener Hausprojekte zu schaffen:

Die Syndikatsidee

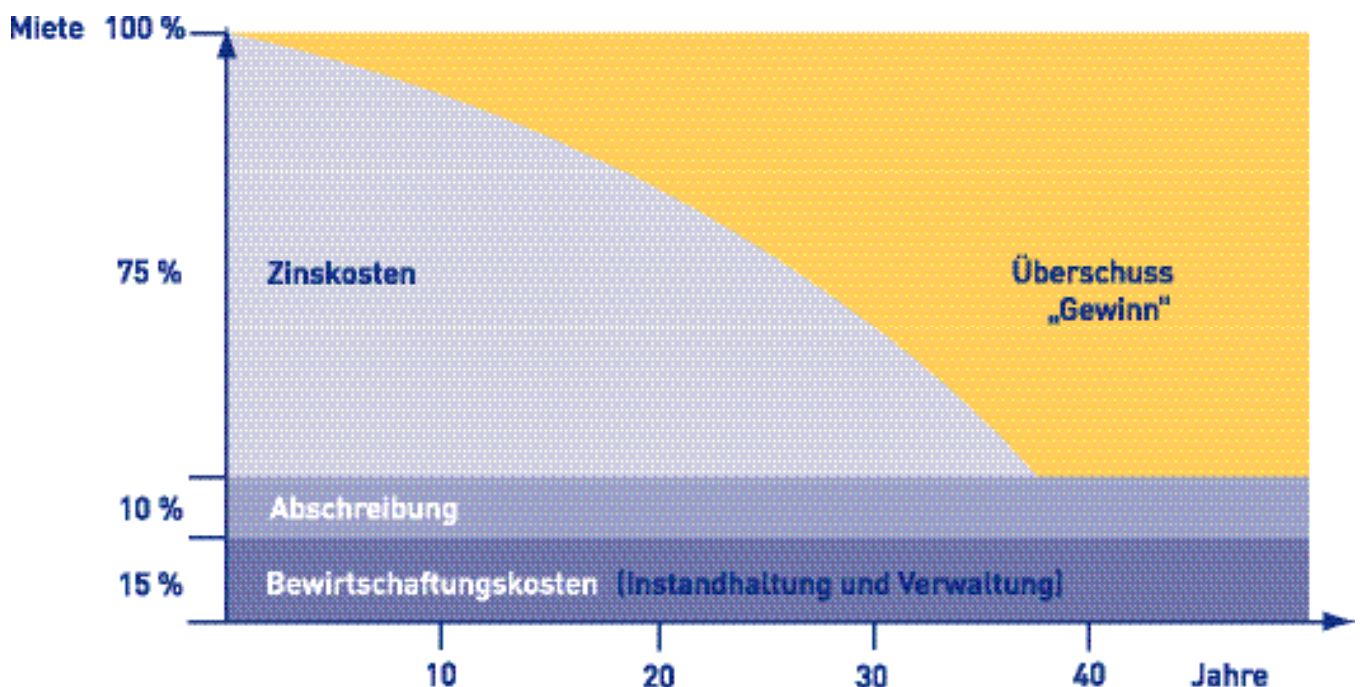
- Etablierte Altprojekte können neue Projektinitiativen beraten und ihr Know-how zur Verfügung stellen: Man muss das Rad nicht jedesmal neu erfinden. Und sie können in politischen Auseinandersetzungen bei umkämpften Immobilien öffentliche Unterstützung leisten.
- Vor allem: Die Altprojekte können Überschüsse zu Gunsten neuer Projektinitiativen transferieren – statt ihre wirtschaftlichen Spielräume durch regelmäßiges Auf-

peppen des Wohnstandards und/oder Mietsenkungen für sich zu verbrauchen. Denn durch die allmähliche Tilgung der Kredite ist die Zinslast bei Altprojekten erheblich niedriger und sinkt von Jahr zu Jahr immer stärker.

- Umgekehrt könnte der Kontakt mit Projektinitiativen und ihrer Dynamik, die indirekte Teilhabe an aktuellen politischen Auseinandersetzungen um ein neues Hausprojekt, wieder Bewegung in das stehende Gewässer mancher Altprojekte bringen.

Den Ausgleich organisieren

Ein solcher Ausgleich zwischen autonomen Hausprojekten geht aber nicht von selbst über die Bühne, sondern will organisiert sein: Es muss vor allem eine dauerhafte Verknüpfung zwischen den Projekten hergestellt werden, die den Transfer der Ressourcen und die dafür erforderliche Kommunikation möglich macht. Die Organisation eines solchen Solidarzusammenhangs ist die Idee des Mietshäuser Syndikats. Sie wurde erstmalig 1989 beim Grether-Projekt formuliert. Das Vereinsstatut des Syndikats von 1992 benennt als Ziel „die Entstehung neuer selbstorganisierter Hausprojekte zu unterstützen und politisch durchzusetzen: Menschenwürdiger Wohnraum, das Dach überm Kopf, für alle.“



Das Mietshäuser Syndikat

2. Die Verbundbausteine

Privatisierung

Bei den langen Zeiträumen, die unserem Plan zu Grunde liegen, könnten negative Entwicklungen auftreten. Was ist wenn Hausprojekte, die in die Jahre kommen und über nennenswerte ökonomische Spielräume verfügen, auf den Solidartransfer pfeifen und sich aus dem Verbund verabschieden? Besonders fatal wäre, wenn kollektives Eigentum nach Jahren oder Jahrzehnten entgegen den besten Absichten und Festlegungen der GründerInnengeneration gewinnbringend verkauft und/oder privatisiert würde.

Beispiele dafür gibt es in der Geschichte selbstorganisierter Projekte genügend. Wie idealistisch und sozial die Satzungsbestimmungen eines Hausvereins oder einer Hausgenossenschaft auch formuliert sein mögen – mit einer entsprechenden Mehrheit der Mitglieder könnten Beschlüsse zur Privatisierung bzw. zum Hausverkauf gefasst und, falls erforderlich, die Satzung geändert werden.

Stimmrecht gegen Hausverkauf

Um solchen Entwicklungen einen Riegel vorzuschieben, weisen alle Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats eine Besonderheit auf. Der Eigentumstitel der Immobilie liegt nicht unmittelbar beim Hausverein, sondern bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese Hausbesitz-GmbH hat genau zwei Gesellschafter, zum einen den Hausverein, zum anderen das Mietshäuser Syndikat als eine Art Kontroll- oder Wächterorganisation: In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Mietshäuser Syndikat Stimmrecht; und zwar genau eine Stimme. Die andere Stimme hat der Hausverein. Das hat zur Folge, dass in diesen Grundlagenfragen eine Veränderung

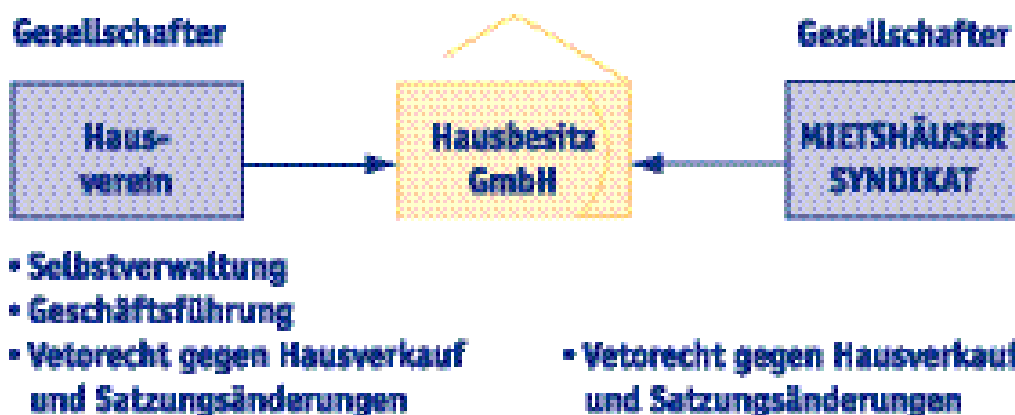
des Status quo nur mit Zustimmung beider Gesellschafter beschlossen werden kann: Weder der Hausverein noch das Mietshäuser Syndikat können überstimmt werden.

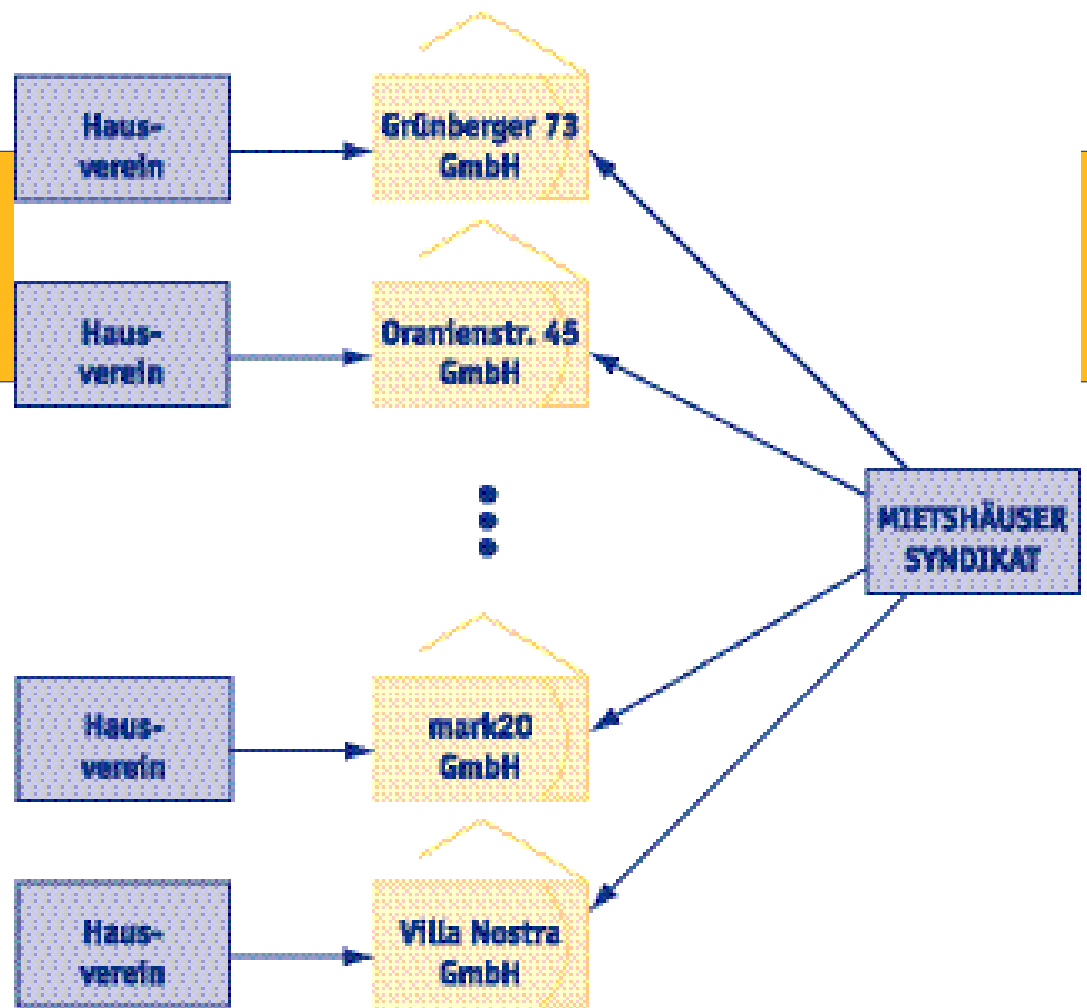
Selbstorganisation

Damit aber das Selbstbestimmungsrecht der MieterInnen nicht von der „Kontrollorganisation“ ausgehebelt werden kann, ist das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats auf wenige Grundlagenfragen beschränkt. Bei allen anderen Angelegenheiten hat generell der Hausverein alleiniges Stimmrecht: Wer zieht ein? Wie werden Kredite besorgt? Wie wird umgebaut? Wie hoch ist die Miete? Darüber entscheiden allein diejenigen, die im Haus wohnen und arbeiten.

Die Hausbesitz-GmbH als Grundmodul

Für die beschriebene Form des Immobilienbesitzes, mit „Gewaltenteilung“ zwischen Hausverein und Mietshäuser Syndikat, eignet sich pikanterweise die GmbH, eine Rechtsform aus der fremdartigen Welt der Kapitalgesellschaften, ganz hervorragend. Die Satzung der GmbH heißt „Gesellschaftsvertrag“, hier werden die oben genannten Regelungen verbindlich vereinbart. Auch der Zweck der Gesellschaft wird festgelegt, z.B.: „Erwerb der Immobilie Schlossallee Nr. 1 zur sozial gebundenen Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation“. Logischerweise gehören Satzungsänderungen zu den Grundlagenfragen, die nur von beiden Gesellschaftern gemeinsam beschlossen werden können. Dieses Modell der Hausbesitz-GmbH, ist allen Syndikatsprojekten gemeinsam. Es beruht auf einem Vorschlag von Michael Neuling (Auf fremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte, Berlin 1985).





Das Syndikat als Verbindungselement

Die einzelnen Hausbesitz-GmbH's der Projekte bilden quasi die Grundmodule, aus denen sich unser angestrebter Solidarverbund fast von selbst ergibt: Da das Syndikat in seiner Rolle als „Kontrollorganisation“ Gesellschafter in jeder Hausbesitz-GmbH ist, ist es gleichzeitig das Bindeglied, das die Hausbesitz-GmbH's verknüpft. Und zwar fest und dauerhaft, denn eine GmbH ist von einem Gesellschafter einseitig nicht auflösbar.

Ausstieg und feindliche Übernahme

Der Hausverein könnte zwar seine Gesellschaftsbeteiligung kündigen und aussteigen. Aber dann bleibt das Syndikat nach wie vor Gesellschafter und die Hausbesitz-GmbH samt Immobilienvermögen im Solidarverbund mit den anderen Projekten. In diesem Fall kann der Hausverein die Rückzahlung seines einbezahlten Anteils am Stammkapital der GmbH verlangen. Denn im GmbH-Vertrag wird vereinbart, dass bei Ausstieg ein Anspruch der Gesellschafter auf Anteile an der Wertsteigerung, die die Immobilie durch den Markt erfährt, nicht besteht. Ein wirtschaftlicher Anreiz zum Ausstieg ist damit für den Hausverein wie für das Syndikat praktisch gleich Null. Ausgeschlossen ist im GmbH-Vertrag auch die „feindliche Übernahme“, d.h. der Verkauf eines GmbH-Anteils gegen den Willen des anderen Gesellschafters.

Zusammenfassung des Syndikat-Modells

Im Ergebnis entsteht durch die beschriebene Beteiligung des Syndikates an den Hausbesitz-GmbH's ein Unternehmensverbund selbstorganisierter Hausprojekte, die sich der Idee des Solidartransfers von Altprojekt zu Neuprojekt verpflichtet haben.

Die generelle Autonomie der Projekte wird nur durch ein Vetorecht des Mietshäuser Syndikats gegen Zugriffe auf das

Immobilienvermögen eingeschränkt, um eine mögliche Reprivatisierung und erneute Vermarktung der Häuser zu blockieren.

Das Mietshäuser Syndikat als Bindeglied bildet das stabile organisatorische Rückgrat des Verbundes, in dem sich ein vielfältiges Geflecht von Beziehungen, auch direkt zwischen den Projekten, entwickelt und Kommunikation und Solidartransfer ermöglicht.

Keine Genossenschaft

Obwohl die Hausprojekte von der Idee her genossenschaftliche Projekte sind, wurde beim Austüfteln des Organisationsmodells Anfang der 90er-Jahre die favorisierte Rechtsform der Genossenschaft (eG) verworfen. Einzelgenossenschaften sind nicht miteinander zu verknüpfen wie GmbH's im Syndikatsmodell. Eine Großgenossenschaft aber, der alle Häuser gehören, ließe den einzelnen Hausprojekten zu wenig eigenen Spielraum. Außerdem ist die eG mit komplizierter Gründung und dauernder Kontrolle durch den Genossenschaftsverband schwer zu handhaben. Völlig abgelehnt ist die nach § 17 Eigenheimzulagegesetz geförderte Genossenschaft, die als Preis der staatlichen Förderung in der Satzung ausdrücklich die Möglichkeit der Reprivatisierung vorsehen muss.

Das Mietshäuser Syndikat

3. Hausfinanzierung

Stammkapital 12.400 € + 12.600 € = 25.000 €

Damit das Mietshäuser Syndikat seine Rolle als „Kontrollorganisation“ und Bindeglied übernehmen kann, muss es einen Anteil am Kapital jeder Hausbesitz-GmbH aufbringen. Er beträgt in der Regel 12.400 €. Der Anteil des Hausvereins ist 12.600 €, das ergibt zusammen das so genannte Stammkapital der GmbH von 25.000 €. (Noch mal zur Klarstellung: Die Stimmrechte sind wie oben beschrieben im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht an die Höhe der Anteile gekoppelt, wie es in Kapitalgesellschaften sonst üblich ist.) Für jedes neue Hausprojekt benötigt das Syndikat also weitere 12.400 €.

Mitgliedeinlagen: 250 € oder mehr

Eingebracht wird ein guter Teil des benötigten Kapitals von den Mitgliedern des Vereins Mietshäuser Syndikat, weil sie dessen Ziele unterstützen wollen. Ähnlich wie bei einer Genossenschaft machen sie bei Eintritt eine einmalige Einlage von 250 €, oft auch höher. Dafür zahlen die Mitglieder keine laufenden Beiträge. Die Einlagen sind wie Kredite mit einer Kündigungsfrist rückzahlbar, aber werden nicht verzinst. Anfang 2005 hatte das Syndikat 170 Mitglieder mit Einlagen von rund 160.000 €. Auch jeder Hausverein ist Mitglied. Um sich an neuen Hausprojekten beteiligen zu können, braucht das Syndikat entsprechend neue Mitglieder.



Direktkredite

Haben Hausverein und Syndikat eine neue Hausbesitz-GmbH gegründet, braucht das Stammkapital nicht auf die hohe Kante gelegt werden; es wird natürlich für den Häuserkauf verwendet. Mit 25.000 € aber lassen sich in den meisten Gegenden der Republik keine großen Sprünge machen: Das Projekt braucht Kredite in 6-stelliger Höhe. (Siehe auch Kostenspalte der Tabelle auf Seite 36)

„Geld – das gibt es bei allen guten Banken und Sparkassen.“ Aber: Erstens treiben Bankkreditzinsen die Mieten weit in den roten Bereich. Zweitens leiht die Bank in der Regel nur einen Teil der Investitionskosten und setzt voraus, dass der andere Teil als Eigenkapital vorhanden ist, nicht nur die mageren 25.000 € Stammkapital.

Als Ausweg aus dem Dilemma bietet sich eine Abkürzung an, der Direktkredit. Wie schon angesprochen, können Menschen, die das Projekt unterstützenswert finden, Ersparnisse direkt bei der Hausbesitz-GmbH anlegen und parken – ohne Umweg über die Bank, die ihre Kosten- und Gewinnspanne bezahlt haben will. Das macht zwar einen Bankkredit in der Regel nicht überflüssig; aber eine ausreichende Zahl von zinsgünstigen Direktkrediten schließt die Finanzierungslücke und hält die Mieten auf erträglichem Niveau.

Für jeden Direktkredit wird ein Vertrag zwischen KreditgeberIn und der Hausbesitz-GmbH abgeschlossen, in dem alle Details geregelt sind: Kredithöhe (ab 500 €), Verzinsung (bis 3%) und Kündigungsfrist. Als Sicherheit dienen sowohl der Wert der Immobilie wie die regelmäßigen Mieteinnahmen. Bei den meisten Projekten wird außerdem eine Sammelgrundschuld angeboten, die im Grundbuch auf einen Treuhänder eingetragen ist.

Die Rückzahlung der geliehenen Gelder erfolgt langfristig aus den Mieteinnahmen und kurzfristig durch Umschuldung. Für Zahlungsengpässe haben die meisten Projekte einen abrufbaren Absicherungskredit bei der „GLS Gemeinschaftsbank mit Ökobank“ vereinbart, die oft auch den bankfinanzierten Kreditanteil gewährt.

- **Solidarbeiträge +**
- **Kostenbeteiligung**
- aller Projekte**



- **Öffentlichkeitsarbeit**
- **Beratung für neue**
- Projektinitiativen**
- **teilweise Stammkapital**

Solidartransfer – eine Dauerbaustelle

Der Solidartransfer, wie wir ihn oben als Ausgangspunkt der Syndikatsidee beschrieben haben, ist vom Prinzip her klar und einfach: Bestehende Hausprojekte zahlen Überschüsse in einen gemeinsamen Topf, den Solidarfonds, aus dem neue Hausprojekte in der Anlaufphase unterstützt werden. Die Umsetzung ist allerdings komplizierter, zumal steuerliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden müssen. Deshalb ist der Solidartransfer eine organisatorische Dauerbaustelle mit verschiedenen Elementen, die nebeneinander bestehen.

Außerdem gibt es fast nur relativ junge Hausprojekte im Syndikat, bei denen viele Jahre keine Überschüsse anfallen. Damit die Solidarfonds-idee unterwegs nicht vertrocknet, zahlen alle Projekte von Anfang an Solidarbeiträge, auch wenn es sich manchmal nur um Merkposten für später handelt. (siehe Tabelle Seite 36)

Solidarbeitrag und Kostenbeteiligung

Seit 1992 haben die MieterInnen der älteren Syndikatsprojekte Solidarbeiträge von monatlich 26 Cent je Quadratmeter Nutzfläche in den Solidarfonds eingezahlt, insgesamt eine Summe von 170.000 €. Der Solidarfonds ist ein Sondervermögen, das vom Mietshäuser Syndikat verwaltet wird. Daraus wurden in den vergangenen Jahren Beratungs- und Anlaufkosten von Projektinitiativen bezahlt, bei Finanzierungslücken Kredite gewährt und teilweise Stammeinlagen des Syndikats bei neuen Hausbesitz-GmbH's finanziert.

Die neueren Syndikatsprojekte entrichten ihre Beiträge in einer modifizierten Form als „Kostenbeteiligung“. Jedes Projekt, das den Hauskauf erfolgreich hinter sich gebracht hat, zahlt zum Einstieg einen Betrag von 5 oder 10 Cent je Quadratmeter Nutzfläche im Monat, der in späteren Jahren ansteigt. Das Mietshäuser Syndikat, mit dem eine entsprechende „Vereinbarung zur Kostenbeteiligung“ getroffen wird, verwendet das Geld im wesentlichen für Infrastrukturkosten bei der Beratung und der Gründung entstehender Projekte sowie für die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit.

Die Haus-zu-Haus-Beteiligung

Grether West, ältestes Projekt des Syndikats und seit Jahren ökonomisch aus dem Gröbsten heraus, hat sein Direktkreditvolumen wieder erhöht, um neue Projekte zu unterstützen. So wurden in den vergangenen Jahren im Schnitt 160.000 € als „Stille Beteiligungen“ bei verschiedenen Projekten angelegt. Als angenehme Konsequenz konnte Grether West bisher insgesamt 80.000 € Anlaufverluste dieser Projekte übernehmen und mit seinen Überschüssen steuersparend verrechnen.

Eine andere Form der Haus-zu-Haus-Beteiligung ist, wenn die Projekte sich gegenseitig bei Zahlungsengpässen mit Krediten aushelfen. Ermutigend ist auch, wenn die etablierteren Projekte die Finanzierungslücke beim Hauskauf eines neuen Projektes mit Krediten schließen. Nicht zu vergessen ist der umgekehrte Fall, wenn Projektinitiativen Kredite ansammeln und bis zum Kauf bestehenden Projekten zur Verfügung stellen.

Das Mietshäuser Syndikat

4. Das Syndikat in Betrieb

Verein und Syndikatsversammlung

Über die Beteiligung des Syndikats an der Gründung einer Hausbesitz-GmbH entscheidet grundsätzlich die Mitgliederversammlung des Vereins Mietshäuser Syndikat. Die neuen Initiativen stellen dort ihre Projektidee vor. Kriterien für die Aufnahme eines Hausprojektes in den Syndikat-Verbund sind Selbstorganisation, Ausschluss der Vermarktung durch Vetorecht des Syndikats und Verpflichtung zum Solidartransfer. Andere inhaltliche Vorgaben werden nicht gemacht, das ist allein Sache des Hausvereins. Die Vielfalt der Wohn- und Lebensentwürfe in den unterschiedlichen Projekten ist eine Stärke des Syndikat-Verbundes. Das heißt aber nicht, dass es keine Grenzen gibt. Darüber wird im Einzelfall entschieden. Denkbar sind Fälle wie das „selbstorganisierte“ Projekt einer kommerziellen Bauträgerfirma, das anti-emanzipatorischen Projekt einer Psycho-Sekte oder noch krasser das einer Neonazi-Kameradschaft.

Die Syndikatsversammlungen finden je nach Bedarf statt, etwa 3 – 4 mal im Jahr. Der Versammlungsort ist nicht mehr automatisch Freiburg als Vereinssitz, sondern die MV wird auf ein Wochenende gelegt und mit dem Besuch eines Projektes in anderen Städten verbunden; zuletzt waren es Frankfurt, Berlin, Halberstadt und Tübingen. Am Rande der MV ist Raum für Austausch, Beratung, Workshops, gegenseitige Hilfen und Tipps; und Gelegenheit zum Kennenlernen von Leuten aus anderen Projekten.

Die Mietshäuser Syndikat GmbH

Die MV entscheidet auch über die Rahmenbedingungen der Geldverwendung und erteilt Weisungen an die Mietshäuser Syndikat GmbH. Diese dient aus rechtlichen Gründen als ökonomischer Arm und Firma des ideellen Vereins, dem sie zu 100 % gehört. Die Syndikat GmbH hält formell die Beteiligungen an den Hausbesitz-GmbH's und unterhält das Büro in Freiburg, das die Koordinationsstelle für Anfragen, Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und teilweise auch für Kreditangebote ist.

Das kostet Geld, auch wenn die Kosten vergleichsweise bescheiden sind, weil die anfallenden Arbeiten weitgehend ehrenamtlich von engagierten AktivistInnen aus bestehenden Projekten erledigt werden. Beratung und Begleitung einer Hausinitiative erfolgt grundsätzlich kostenlos, damit die Gruppe nicht noch auf Schulden sitzen bleiben, falls ihr Projekt scheitert. Führt aber die Projektgründung zum Erfolg, d.h. zum Hauskauf, zahlt die Hausbesitz-GmbH etwa ein halbes Prozent der Investitionskosten als so genannte Projektentwicklungskosten in den gemeinsamen Topf des Mietshäuser Syndikats.





Projektberatung

Beratung von Projektinitiativen ist der umfangreichste Teil der Syndikatsarbeit. Klassisches Beispiel: Die MieterInnen eines Hauses wollen ihrem Hausbesitzer die Bürde des Eigentums abnehmen und kontaktieren das Büro des Syndikats. In gemeinsamen Treffen mit den MieterInnen werden Machbarkeit und Finanzierungsmöglichkeiten geklärt, Projektkonzept und Baupläne durchgesprochen, Feinheiten des Organisationsmodells erklärt, Fragen zur laufenden Haus- und Finanzverwaltung beantwortet und beim GmbH- und Kaufvertrag mitgewirkt. Aber: Die Arbeit wird der Initiative nicht abgenommen, auch nicht die Verantwortung und die Entscheidung. Der Beratungsaufwand für ein Projekt ist extrem unterschiedlich, je nach Projektsituation und personellen Ressourcen sowohl bei der Initiativgruppe als auch beim Syndikat. Die Projektgründungsphase ist häufig ein jahrelanger Prozess, der durchaus scheitern kann.

Politische Unterstützung

Dass sich eine Projektinitiative ein leeres Haus auf Grund einer Kleinanzeige kauft, soll schon vorgekommen sein, ist aber die seltene Ausnahme. Die Regel sind oft langwierige Auseinandersetzungen mit PrivateigentümerInnen, wenn sie exorbitante Preisvorstellungen für ihren Reihenhauspalaß haben, oder schwer ertragen können, dass „ihr Haus“ in die Hände eines Kollektivunternehmens der MieterInnen gerät. Auch einer städtischen Wohnungsbau-gesellschaft, die an Stelle von preiswerten Kommunal-wohnungen Eigentumswohnungen bauen und verkaufen will, um Haushaltslöcher zu füllen, ist schwierig beizukommen. Eine besonders knifflige Aufgabe steht an, wenn für den Erhalt des Hauses erst noch ein Bebauungsplanentwurf zu Fall gebracht werden muss.

Damit Projekte bei politischen Auseinandersetzungen und anderen schwierigen Situationen eine bessere Chance haben, unterstützt das Syndikat auch gerne offensiv: Den Konflikt öffentlich machen, Verbündete suchen, Aktionen überlegen usw. Bei komplizierten Verhandlungen mit Eigentümern oder Behörden helfen AktivistInnen des Syndikats mit ihren Erfahrungen aus anderen Projekten, um geeignete Strategien gemeinsam auszuklügeln. Durch die Öffentlichkeitsarbeit werden das Projektkonzept und die Ideen des Syndikats vor Ort verbreitet, außerdem für die Unterstützung bestehender und anderer neuer selbstorganisierter Mietshausprojekte geworben: Durch Flugblätter, Pressearbeit, Veranstaltungen und Workshops, durch die Herausgabe der Zeitung „Synapse“ und nicht zuletzt durch Broschüren wie diese.

Nicht in jedem Fall führen die gemeinsamen Anstrengungen von Projektgruppe und Syndikat zum Erfolg, immer wieder geht der eine oder andere Kampf gegen Profitinteresse und politische Blockaden verloren, z.B. in der Spittelackerstraße in Freiburg. Hier hatten BewohnerInnen versucht, ihre Siedlung vor dem Abriss durch die Freiburger Stadtbau zu retten und waren gescheitert. Oder beim Projekt Rasthaus (Seite 19), wo das begehrte Haus nach fünf Jahren Initiativarbeit von einer Stadtratsmehrheit zum Abriss freigegeben wurde.

Ich habe Interesse und möchte in den Info-Verteiler aufgenommen werden:

☐ per email ☐ per Post

☐ Ich interessiere mich für die Direktkreditidee des Mietshäuser Syndikats und seiner Hausprojekte und möchte dazu weitere Informationen.

Name

Straße

PLZ, Ort

Telefon

Email

☐ Ja, ich mache mit und werde Mitglied im Verein Mietshäuser Syndikat mit einer Einlage in Höhe von €.

Ort, Datum:

Unterschrift:

Den Betrag überweise ich auf das Konto
Nr. 804 202 7400 (Mietshäuser Syndikat)
bei der GLS Gemeinschaftsbank Bochum
BLZ 430 609 67, Stichwort: Mitgliedseinlage.

☐ Ich bin bereits Mitglied und erhöhe meine Einlage um den Betrag von (Überweisung wie oben) €.

☐ Ich überlege, Mitglied zu werden und mich mit einer Einlage zu beteiligen und möchte noch mehr Informationen (Satzung und das „Kleingedruckte“).

Regionalisierung

Noch wird die Hauptarbeit beim Syndikat von einer kleinen Gruppe aktiver „Syndikalist:innen“ geleistet, die sich einmal pro Woche im Freiburger Büro zur Koordination der anstehenden Arbeit treffen. Aber es bilden sich Ansätze neuer Knotenpunkte in den Regionen Frankfurt/Hessen und Berlin/Ostdeutschland heraus. Hier finden von Zeit zu Zeit regionale Syndikatstreffen statt, auf dem sich Projekte und neuen Initiativen austauschen. Auch werden von Leuten aus Projekten seit längerem Beratungsjobs übernommen, z.B. aus der Fritze in Frankfurt, aus der Oranienstraße 45 in Berlin-Kreuzberg oder aus der Grünbergerstraße 73 in Berlin-Friedrichshain.

Bei der Syndikatsversammlung im September 2003 in Frankfurt wurde der ursprüngliche Plan, mittelfristig eigenständige regionale Syndikate anzustreben, abgeändert: Regionale Strukturen werden weiter aufgebaut, aber der Gesamtzusammenhang eines gemeinsamen Mietshäuser Syndikates wird nicht aufgegeben, sondern über die Regionen hinweg weiterentwickelt. Denn es ist zum einen erfrischend und anregend, die Nase aus dem Sumpf des eigenen Hausprojekts, des Kiezes und der Region hinauszustrecken; zum anderen ist in der Syndikatsidee angelegt, Projekte und Situationen an ganz anderen Orten in das Denken und Handeln mit einzubeziehen.

Wachstum und Grenzen

Wie groß soll ein Syndikatsverbund werden? Gibt es Grenzen? 20, 100, 1000 Projekte? Gibt es eine optimale Größe? Wir wissen es nicht, werden es aber herausfinden. Durch die extrem dezentrale Organisation des Syndikats mit autonomen Hausprojekten ist der Gefahr einer Machtballung beim Knotenpunkt Mietshäuser Syndikat ein wirksamer Riegel vorgeschoben und regionale Strukturen können sich nach Bedarf und Interesse entwickeln. Alle freuen sich über jedes weitere Mietshaus, das dem Immobilienmarkt entzogen wird, das die Wertsteigerungsspirale der Immobilienverkäufe abbricht; und dessen Mieter:innen den Weg in die Selbstorganisation wagen. Deshalb sind wir grundsätzlich für neue Hausprojekte offen.

Handlungsrichtschnur bleibt der universalistische Grundsatz: Recht auf Wohnraum für alle. So wie der Syndikatsverbund die Grundstücksgrenzen und die Selbstbezogenheit der einzelnen Hausprojekte überwindet, gibt es keinen wirklichen Grund, an Regional- oder Ländergrenzen Halt zu machen. Der Solidartransfer soll Ausgleich schaffen zwischen Ressourcenmangel einerseits und Ressourcenüberschuss andererseits, auch an verschiedensten Orten. Das ist ein Kontrastprogramm zum kapitalistischen Investitionsverhalten, das die eigene vorteilhafte Ausstattung mit Kapital als Hebel dazu benutzt, durch Investitionen an Orten mit Geldbedarf durch Profite erheblich mehr Kapital zurückzupumpen.

Wir sind unter ihnen

Eigentlich dürfte es uns gar nicht geben. Denn wir verstoßen schon vom Ansatz her gegen die Marktgesetze: Profitstreben, Kapitalverwertung und persönlicher Eigentumserwerb gelten als unverzichtbare Grundlage aller Wirtschaftsunternehmen. Aber uns gibt es – das Syndikat und die Projekte – und wir sind unter ihnen: Wir tummeln uns im Dickicht der Stadt unter Baulöwen und Immobilienhaien, unter Häuslebauern und Wohnungseigentümern, unter Wohnungsbaugesellschaften und Kapitalanlageunternehmen. Wir konkurrieren mit ihnen um die eine oder andere Immobilie und spielen das Monopoly im Maßstab 1:1. Wir basteln mit Eifer am wachsenden Unternehmensverbund des Mietshäuser Syndikats. Für jede Gründung einer neuen Hausbesitz-GmbH brauchen wir 12.400 €. Deshalb freuen wir uns über neue Mitinvestor:innen, die eine Einlage von 250 € oder mehr in den Syndikatsverein machen und Mitglied werden. Wenn Sie unsere Ideen gut finden, greifen Sie bitte zu Stift, Telefon oder Tastatur, wir antworten prompt.

Projektdaten auf einen Blick

Name	Ort	Projekt Gründung	im Syndikat seit	Kauf	Gewerbe- fläche	Wohn- fläche	Personen	Kosten	Miete / Jahr	Solibeitrag / Jahr
Grünberger 73	Berlin	1990	2003	2004	400	1.860	40	900.000	86.000	1.116
Liebigstraße 34	Berlin	1997	2003		200	1.038	27			
Scharni 38	Berlin	1990	2004			1.200	30	644.626	47.520	720
Oranienstr. 45	Berlin	1980	2003	2004	124	1.432	34	564.000	48.820	933
Soz. Zentrum Potsdam	Potsdam	1997	2004		500	700	20	1.500.000	60.000	720
Eichelkämper	Potsdam	2003	2004			255	12	250.000	20.160	153
Gutshaus Grauenhagen	Grauenhagen	2003	2004		217	473		62.000	7.500	150
Inter-Pares	Hamburg	2003	2004		700	1.200	36	2.000.000		1.140
Grünenstraße 18	Bremen	1989	2004		207	132	7	180.000	14.327	203
Durchbruch	Göttingen	2003	2004			1.400	20	620.000		
VEB Wohnfabrik	Halberstadt	2001	2002	2003		350	12	15.000		120
SSK Salierring	Köln	1970	2004							
Ketzerbach	Marburg	1973	2004			315	13		16.443	189
Hausprojekt Fritze	Frankfurt	1991	2001	2002		630	21	531.000	36.000	756
Assenland	Frankfurt	1987	2004			350	14			
Projekt Knotenpunkt	Schwalbach	1985	2004			110	5		2.440	
Schwarze Sieben	Hanau	2003	2003	2003		240	10	400.000	16.700	150
Schellingstraße	Tübingen	1980	2001	2004	560	2.704	110	1.865.000	160.000	1.622
Grether Ost	Freiburg	1991	1994	1995	1.213	1.470	55	4.600.000	164.200	8.371
Grether Süd	Freiburg	2000	2000	2000	258	451	12	700.000	45.000	840
Grether West	Freiburg	1980	2001	1987	780	848	35	1.500.000	100.000	5.100
Grün8	Freiburg	2001	2001	2001	67	604	17	1.100.000	42.273	403
JB9	Freiburg	2001	2001	2002		219	6	345.000	17.064	131
rastrhaus	Freiburg	1998								
Sonnenhof	Freiburg	2004	2004			900	28	1.800.000	64.800	540
SUSI	Freiburg	1993	1997	1995		7.300	260	5.370.000	420.000	3.500
Rennerstraße 12	Freiburg	1998	1998	1998		154	6	230.000	10.348	185
mark20	Freiburg	2001	2002	2002		300	6	350.000	14.760	360
Villa Nostra	Bad Krozingen	1996	1996	1996		424	16	770.000	25.440	1.323
AWI	Kirchzarten	2002	2004		100	800	20	2.400.000		
Alte Tuchfabrik	Staufen	1982	2003		120	1.000	25	750.000	42.000	672
Krone	Sulzburg	1978		1979	100	340	14	240.000	18.500	
Summe ohne Projektinitiativen					3.402	18.986	640	19.240.000	1.186.605	24.910

Alle Flächen in m², alle Beträge in €

 Projektinitiativen

 Projekte

Impressum

Herausgegeben vom Mietshäuser Syndikat

Redaktion: Elke Manz, Lothar Mühlbacher, Jochen Schmidt | **Texte:** Stefan Rost, Elke Manz und projekteigene Texte |

Fotos: Wiebke Becker, Alexander Kraus, Roger Mena, Judith Mühlhan, Patrick Seeger, Rosa Martins Samuel, Jürgen Stüwe, Freia von Kajdacsy, Willi Wilhelm und projekteigene Bilder | **Überarbeitung:** Kati Wortelkamp | **Satz:** Sonja Koskowski |

Druck: Druckwerkstatt im Grün | **Auflage:** 8.000 | Februar 2005

Standorte der Projekte und Initiativen





Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte:
www.syndikat.org