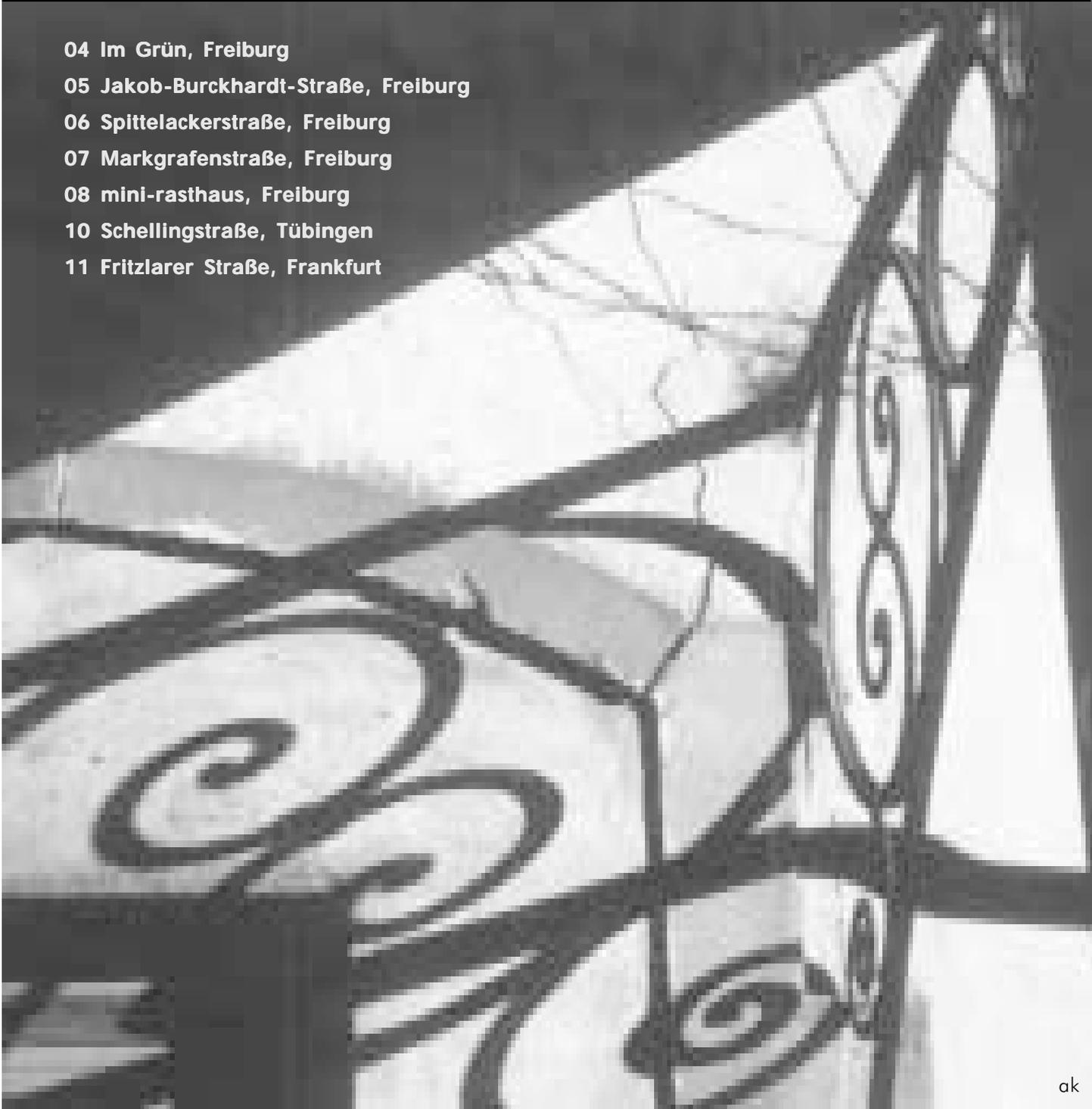


Synapse

Die neue Zeitung des
Miethäuser Syndikats
Nummer eins • 12/2001

- 
- 
- 04 Im Grün, Freiburg
 - 05 Jakob-Burckhardt-Straße, Freiburg
 - 06 Spittelackerstraße, Freiburg
 - 07 Markgrafenstraße, Freiburg
 - 08 mini-rasthaus, Freiburg
 - 10 Schellingstraße, Tübingen
 - 11 Fritzlarer Straße, Frankfurt

Wie werde ich Mitglied im Syndikat?

Mit der Einzahlung einer Einlage in das Mietshäuser Syndikat in Höhe von € 250,- oder mehr, machen Sie es möglich, dass das Syndikat neue Projekte finanzieren kann. Sie werden durch Ihre Einlage Mitglied im Verein Mietshäuser Syndikat und erhalten laufende Informationen über die Arbeit des Syndikats zugeschickt, sowie Einladungen zu den Syndikatsversammlungen, dem obersten Entscheidungsorgan.

Die Einlage ist nicht projektgebunden und das Syndikat entscheidet, in welche Projekte das Geld fließt. Die Einlagen sichern das Stammkapital des Syndikats an den einzelnen Projekten und damit das Mitentscheidungsrecht in Grundlagenfragen wie z.B. dem Vetorecht gegen Hausverkauf.



Zur Zeit benötigen wir neue Einlagen für folgende GmbH-Neugründungen:

- GRÜN8 GmbH, Freiburg
- Schellingstraße GmbH, Tübingen
- JB 9GmbH (Jakob-Burckardt-Str. 9), Freiburg

In Planung und politischer Durchsetzung befinden sich folgende Projekte, für die ebenfalls Projekt GmbHs gegründet werden sollen:

- Spittelackerstraße, Freiburg
- Rasthaus, Freiburg
- Wagenwiese, Freiburg
- Fritzlarer Straße, Frankfurt

Finanzielle Beteiligung des Syndikats an den laufenden Projekten (Stand 31.12.2000)

Bestehende GmbH-Beteiligungen an folg. Projekten:	
Grether Ost GmbH	50.873,54 •
Villa Nostra GmbH	24.030,71 •
SUSI GmbH	255,65 •
Grether Süd GmbH	25.308,95 •
Rennerstraße 12 GmbH	25.308,95 •
Grether West GmbH	8.700,00 •
Gesamt	134.447,80 •

Finanzierung der Beteiligungen des Syndikats über:	
Einlagen	127.051,05 •
Kredite	7.426,75 •
Gesamt	134.477,80 •

Bedingungen für EinlegerInnen

Eine Einlage in das Mietshäuser Syndikat ist in Höhe von • 250,- oder mehr möglich. Mit der Einzahlung werde ich Mitglied im Verein Mietshäuser Syndikat. Mir ist bekannt, dass die Einlagen in GmbH- und Grundstücksbeteiligungen gebunden sind und als Eigenkapital haften. Meine persönliche Haftung ist auf die Höhe der Einlage beschränkt. Meine Einlage wird nicht verzinst und ist mit einjähriger Frist kündbar. Wenn die Einlage • 250,- übersteigt, kann sie auch in Teilbeträgen gekündigt werden. Ebenso ist eine Erhöhung der Einlage möglich. Eine Rückzahlung setzt voraus, dass in gleichem Umfang neue EinlegerInnen gewonnen werden. Bis jetzt konnten die Einlagen stets fristgerecht zurückgezahlt werden. Engpässe können aber nicht ausgeschlossen werden. Mit Rückzahlung der vollständigen Einlage endet die Mitgliedschaft im Mietshäuser Syndikat.

Ja, ich mache eine Einlage in das Mietshäuser Syndikat in Höhe von • _____ und werde Mitglied. Die Bedingungen sind mir bekannt.

Abschnitt bitte senden an
Mietshäuser Syndikat
Adlerstraße 12
79098 Freiburg
Infos: 0761-281892
fax 0761-22407

Bankverbindung
Mietshäuser Syndikat
Stichwort: Einlage
Kto-Nr. 7916000
BLZ 50090100
Ökobank Freiburg

Name _____

Straße _____

PLZ, Wohnort _____

Telefon _____

eMail _____

Datum _____

Unterschrift _____

Liebe Leserin, lieber Leser ...

... herzlich willkommen zur ersten Ausgabe der *Synapse*, der Zeitung des Mietshäuser Syndikats in Freiburg.

Nach der Feststellung, dass der innere InfoKreis des Syndikats mittlerweile aus der kopierfähigen Informationssphäre herausgewachsen ist, stand der Entschluss, die verschiedensten Informationskanäle zu einem zu bündeln. Das Ergebnis ist die *Synapse*. Vor dem Entschluss, zukünftig nicht nur Projekte in Freiburg zu beraten, standen konkrete Anfragen von Hausprojekten aus Tübingen und Frankfurt, vorgestellt hier in der *Synapse*.

Zugegeben, diese erste Ausgabe wird dominiert durch die Vorstellung neuer Projekte, doch so sieht es nun mal aus bei uns.

Diese Zeitschrift wird im nächsten Jahr unregelmäßig erscheinen, Themen werden diskutiert, neue Projekte vorgestellt, Organisationsformen erläutert – alles vor dem Hintergrund der verschiedenen Arbeitsbereiche des Mietshäuser Syndikats und aktueller Ereignisse.

Wir wünschen Euch Spaß beim Lesen – und uns eine Resonanz, auch heftigere Reaktionen in Form von neuen Mitgliedschaften und Krediten für die Hausprojekte sind erwünscht.

... das Syndikatsbüro

03

Infobox2 – Der Hausverein: Selbstorganisation und Projektautonomie

Vom vereinzelt Zur-Miete-Wohnen eine Entwicklung hin zur Hausgemeinschaft und zur Miteigentümerin an einer Immobilie.

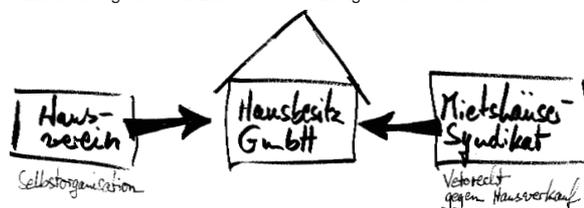
Aus der Selbstorganisation der MieterInnen entsteht ein Hausverein, der öffentlich auftritt und Kaufverhandlungen führt. Das ist erstmal ein ganz ungewohntes Feld für die beteiligten MieterInnen. Dann auch noch die genossenschaftliche Ausrichtung: Gemeinschaftliches Eigentum und sozialgebundene Vermietung. Schlagwörter, die einem schon beim Lesen um die Ohren fliegen. Und die vielen Dinge, um die sich bisher immer der Hauseigentümer gekümmert hat. Die Alternative zur Selbstorganisation ist jedoch die Fortführung des oft ärgerlichen Alltags mit dem Eigentümer und der Perspektive, zusammen mit dem Haus verkauft zu werden, gekündigt, geräumt. Wieso eigentlich nicht, die Dinge selbst in die Hand nehmen, den Eigentumstitel und die Mieten sozial binden?

Das Mietshäuser Syndikat: Vetorecht gegen Hausverkauf

Das Syndikat ist ein Verein und betreibt mit den Hausvereinen gemeinschaftliches Abfischen von Immobilien vom Markt.

Im Gesellschaftsvertrag der Hausbesitz-GmbH ist die Mitsprache des Syndikats beschränkt auf den Einspruch gegen den Hausverkauf, gegen die Reprivatisierung von Haus und Grundstück oder die Umwandlung einzelner Wohnungen in Privateigentum.

Die Häuser und Grundstücke gelangen nach Kauf und Festlegung der Sozialbindung in die Obhut der MieterInnen. Die Selbstorganisation beschränkt sich jedoch nicht nur auf die eigenen 4 Wände. Die einzelnen Hausprojekte werden in ihrer Anfangsphase organisatorisch und finanziell unterstützt und so ist ein weiterer nur konsequenter Teil der Sozialbindung die finanzielle Unterstützung neuer Mietshäuser.



Der Solidarfonds

In diesen Fonds zahlen die MieterInnen aller beteiligter Mietshäuser minimale Beträge, die für neue Projekte eingesetzt werden. Der Fonds finanziert erste Informationsveranstaltungen und Werbemaßnahmen, die Beratungsarbeit und den Wissenstransfer, einen Teil der Anschubfinanzierung, Bleistifte, Briefmarken und Taschenrechner.

Auch zukünftige Mieteinnahmen finanzieren neue Projekte

Gelder aus Direktkrediten finanzieren Hauskauf und Ausbau und werden über die Mieteinnahmen zurückbezahlt. Es kommt der Tag, an dem das Haus mehr Mieten einnimmt, als Kredite zurückbezahlt werden müssen. Diese Überschüsse stehen dann neuen Projekten zur Verfügung.

Infobox – Im Grün 8

Grundstück:	500 m ²
Gebäude:	Denkmalgeschütztes Vorder- und Hinterhaus
Wohnraum:	8 Wohnungen mit Platz für 16 Menschen
Nutzfläche:	630 m ² (Wohnungen und Werkstatt)
Kaufpreis:	1.200.000 DM
Finanzierung:	- Direktkredite: 800.000 DM benötigt, davon 510.000 DM bis jetzt verbindlich zugesagt - Überbrückungskredit von der GLS Bank - Förderkredite des sozialen Mietwohnungsbaus
Zahlungstermin:	31.12.01
Käuferin:	GRÜN8 GmbH (bestehend aus „Hausverein Grün8“ und Mietshäuser Syndikat)



IM GRÜN 8

Im Grün 8 – Kleine Lösung mit großem Keller

04 In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grethergelände entsteht ein neues Projekt des Mietshäuser Syndikats

Nachdem drei Monate für die „große Lösung“ gekämpft worden ist, steht seit Ende Oktober fest: Das Projekt Grün8 kann starten, allerdings nur in der „kleinen“ Variante. Die ist jedoch gar nicht so klein. Nach der Zahlung am 31.12.01 werden 500 m² Grundstück und zwei Gebäude mit rund 630 m² Nutzfläche in das Eigentum der „GRÜN8 GmbH“ übergehen. So entsteht Wohnraum für 16 Menschen. Und das zu den üblichen Konditionen des Mietshäuser Syndikats: Selbst verwaltetes Wohnen mit sozialverträglichen Mieten. Zudem betritt das Projekt mit der Schaffung von zwei Apartments für wohnungslose Frauen Neuland in Freiburg.

„Es ist für uns alle ein bisschen ein Experiment“, erzählt Annette vom Hausverein. „Aber wir sind uns einig, dass wir das machen wollen“. Im Erdgeschoss des Vorderhauses, wo im Moment noch alles leer steht, sollen bald die Apartments von „Domicil“ ausgebaut werden. Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnraum für Menschen ohne feste Wohnung zu schaffen. Auch die Handwerker sind ehemalige Wohnungslose. „Ich finde das passt gut in das Konzept des Mietshäuser Syndikats hinein, wenn hier auch Wohnungen für Leute entstehen, die auf dem normalen Markt keine Chance hätten“, erklärt Annette. Damit bei der praktischen Realisierung alles klappt, wird der Freiburger Verein „OFF – Obdach für Frauen“ in Zukunft die Betreuung übernehmen.

Auch für die anderen Etagen im Vorderhaus ist soweit schon alles klar: Im ersten Stock bleiben die Mieter wohnen, die seit 17 Jahren dort leben und im zweiten zieht nach der nötigen Renovierung eine Familie mit Kindern ein. Für das Hinterhaus sind jedoch noch einige Fragen offen:

Eine ehemalige Werkstatt bietet sich für innenstadtnahe Büroräume oder geräuscharmes Kleingewerbe an. „Da suchen wir noch nach Interessenten“, so Annette. Richtig prickelnd wird es dann unter der Erde. Ein riesiger Gewölbekeller liegt unter dem Hof und dem gesamten Hinterhaus. „Auch dafür sammeln wir noch Ideen“, erklärt Ruth vom Grün8. Von Kunstausstellungen über Konzerte bis zu Parties ist vieles denkbar. „In dem Keller sollen sogar mal Filme mit Luis Trenker gedreht worden sein“, erzählt Ruth. Das hat eine ehemalige Bewohnerin beim Grünfest im September erzählt. „In den 20er Jahren war hier wohl mal ein Filmstudio drin“. Mit den schweren alten Metallpfeilern, die sich über fünf Meter zur Decke hin erstrecken und der dicken Schicht mit Moosen an den Wänden hat der Raum heute den Charme verflößerter Größe.

Auch von außen bildet das über 100 Jahre alte Haus einen nostalgischen Kontrast zu den umliegenden schick renovierten Gebäuden, zu denen sich bald ein weiterer Neubau hinzugesellen wird: Das Architekturbüro Harter & Kanzler (zu deren hervorragenden planerischen Leistungen die neue Freiburger Bahnhofsachse gehört) hat das angrenzende Baugrundstück gekauft. Bis zum 22. Oktober hatte die GRÜN8 GmbH noch gehofft, es selber erwerben zu können. „Wir mussten jedoch leider vom Rücktrittsrecht Gebrauch machen, da die Finanzierung zu vertretbaren Mieten nicht möglich gewesen wäre“, erklärt Ruth. Nachdem diese Entscheidung getroffen ist, gehen die BewohnerInnen mit viel Energie an die Gestaltung des neuen Projekts. „Das hat das Haus in den letzten Monaten schon näher zusammen gebracht“, erzählt Annette. Dabei sei das Hantieren mit den großen Summen – der Kaufpreis beträgt 1,2 Millionen Mark – am Anfang ziemlich ungewohnt gewesen. Aber als sie im Sommer innerhalb von gut einem Monat fast eine halbe Million Mark an Direktkrediten eingeworben hatten, waren sie von der





SPITTEL- ACKER- STRASSE

Von der Privatisierung zum Psychoterror

06 Über Erhalt oder Abriss der alten Arbeitersiedlung in der Spittelackerstraße entscheidet bald der Gemeinderat. Die BewohnerInnen hoffen noch auf eine Übernahme in Eigenregie

„Ich bleib' hier wohnen und Schluss“, sagt Ursula vom „Mieter- und Mieterinnen-Verein Spittelackerstraße“. Sie weiß jedoch, dass ihrer Wohnung schon in ein paar Jahren die Abrissbirne drohen könnte. In den nächsten Monaten wird der Freiburger Gemeinderat den endgültigen Beschluss über die Zukunft der städtischen Häuser in der Spittelackerstraße fällen: Abriss und Neubau von Eigentumswohnungen wie die Stadtbau fordert oder eine Übernahme der Gebäude durch die MieterInnen und das Syndikat. Eine erste Vorentscheidung steht schon in Kürze an: Dann wird der Bauausschuss der Stadt sein Votum abgeben.

Eine Entscheidung ist nach Meinung der BewohnerInnen der alten Arbeitersiedlung am Seepark auch überfällig. „Das ist Psychoterror, was die von der Stadtbau mit uns seit einem Jahr machen“, erklärt Ursula. Gerade in den vergangenen Monaten wächst bei den Aktiven der Projekt-

initiative die Angst, dass von der Stadtbau zunehmend vollendete Tatsachen geschaffen werden und die BewohnerInnen am Ende übergangen werden. Und die Zermürbungsstrategie aus Desinformation und Wohnpolitik beginnt zu wirken: Es steht schon ein Drittel der Wohnungen – 33 von insgesamt 103 – leer. Die Stadtbau bietet den MieterInnen andere Wohnungen an und gibt ihnen zu verstehen, dass sie mit ihrer Initiative ohnehin keine Chance hätten. So entsteht bei vielen die Angst,



dass sie bald ganz ohne Bleibe dastehen, und sie verlassen schließlich ihre Wohnung. „Und keine drei Tage nach Auszug kommen die Handwerker von der Stadtbau und reißen Kloschüsseln, Elektroboiler und Heizungen raus“, erzählt Waltraut. Die derart unbrauchbar gemachten Wohnungen werden nach den Plänen der Stadtbau, die die Häuser ab Ende 2002 nach und nach abreißen will, noch bis zu sechs Jahre leer stehen. „Und das bei der Wohnungsnot in Freiburg“, kommentiert Ursula.

Trotzdem wollen die Menschen in der Spittelackerstraße sich „ihre“ Siedlung nicht wegen der Profitinteressen der Stadtbau nehmen lassen. „Das hier ist einfach ein Stück Heimat“, betont Waltraut, die schon in der Siedlung geboren wurde und dort seit 55 Jahren wohnt. „Dafür werden wir kämpfen“. Für sie ist es vor allem die gewachsene Gemeinschaft mit den

Nachbarn, die sie nicht zerstören lassen will. „Hier hilft man sich noch gegenseitig und im Sommer sitzen wir in den Gärten und feiern gemeinsam Grillfeste“. Einen solchen Zusammenhalt über mehrere Generationen hinweg gebe es in anderen Wohnquartieren kaum noch.

Das alles beeindruckt die „Freiburger Stadtbau GmbH“ (FSB), der die Gebäude gehören, wenig. Sie will die neun Häuser abreißen und durch Eigentumswohnungen für junge Familien in der „gehobenen Wohnlage“ ersetzen. So soll die Bilanz der FSB aufgebessert werden, die als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt den Auftrag hat, jedes Jahr drei Millionen Mark an das Stadtsäckel abzuführen. Das war nicht immer so. Erst mit der Gründung der FSB zu Beginn des Jahres 2000 ist dieser Auftrag eingeführt worden.

Ein Lehrstück in Privatisierung

Die in der FSB aufgegangene Siedlungsgesellschaft hatte früher noch die Aufgabe bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dafür wurden sogar Defizite von der Stadt übernommen. Was zur Zeit in der Spittelackerstraße passiert ist also ein Lehrstück in Sachen Privatisierung. Billiger Wohnraum soll zerstört, die alten MieterInnen vertrieben werden, um Platz zu schaffen für betuchtere Menschen. Begründet wird das dann mit der „wirtschaftlichen Notwendigkeit“ der privatisierten Stadtbau. Und im Gemeinderat kann man bei anderer Gelegenheit wieder über fehlende Sozialstrukturen in den Quartieren debattieren. In diesem Fall gibt es jedoch wegen der Größe der Maßnahme noch die Möglichkeit direkter politischer Einflussnahme, da der Gemeinderat über den Bebauungsplan entscheiden muss. Bei kleineren Entscheidungen kann die Stadtbau





in Zukunft machen was sie will. Genau auf diesen politischen Spielraum setzten die BewohnerInnen der Spittelackerstraße jetzt ihre Hoffnungen. Vor der Entscheidung im Gemeinderat soll es noch einmal eine massive Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit geben. Vielleicht kommt so doch noch eine Mehrheit für die sogenannte – von den MieterInnen und dem Syndikat entwickelte – „Variante 4“, die den Erhalt der Häuser sowie eine Nachverdichtung vorsieht, zustande. Dabei wollen die MieterInnen das Erbbaurecht von der Stadtbau übernehmen. Finanziert werden soll nach dem Syndikatsmodell, damit der billige Wohnraum dauerhaft erhalten bleibt. Von der Stadtbau ist dabei wie bisher keine Unterstützung zu erwarten. Deren Aufsichtsrat, der sich komplett aus Gemeinderatsmitgliedern zusammensetzt, hat sich schon im Frühjahr definitiv für einen Abriß entschieden. am



MARKGRAFENSTRASSE

Vom Nutzen der Öffentlichkeitsarbeit bei Immobilienübernahmen

In der Markgrafenstraße 18-20 wollen die MieterInnen die historischen Gebäude von der Kirche übernehmen. Nach anfänglichen Problemen steht dem nichts mehr im Wege

Die WG in der Markgrafenstraße 20 hat gleich in zwei Hinsichten etwas Historisches: Das von ihr bewohnte Gebäude wurde im späten 17. Jahrhundert erbaut, und schon seit über 20 Jahren gibt es dort eine WG. Daran wird sich jetzt höchstwahrscheinlich auch in den nächsten Jahrzehnten nichts ändern. Am 20. Juli hat der evangelische Kirchengemeinderat – das Anwesen gehört der Freiburger Kirchengemeinde – sich gegen den ursprünglich geplanten Verkauf und für die Erteilung eines Erbbaurechts entschieden. Verpflichtende Auflage dabei ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Damit

ist die Übernahme des Anwesens durch den Hausverein und das Miethäuser Syndikat so gut wie sicher.

Bis dahin ist es allerdings kein einfacher Weg gewesen: „Wir haben uns schon seit Anfang des Jahres darum bemüht das Haus zu kaufen“, erzählt Armin von der WG. Damals erfuhren sie, dass die Kirche das Gebäudeensemble verkaufen wollte. „Man hat unser Kaufinteresse von seiten der Kirche zu Beginn jedoch schlicht ignoriert“. Auf zwei Briefe und mehrere Telefonate gab es keinerlei Reaktion von der zuständigen Sachbearbeiterin. Vielmehr übertrug man den Verkauf im Frühjahr einem Makler, der sich zwar um andere Interessenten kümmerte, die Hausgemeinschaft jedoch ebenfalls nicht als Käufer ernst nahm. „Dann haben wir beschlossen an die Öffentlichkeit zu gehen“, so Armin. →

07



DIE BLUME DES BLÖDEN

Was mit einem harmlosen kleinen Fehler in der Badischen Zeitung begann, endete für einige Spürnasen von der Stadtbau mit einem erfolglosen Rollkommando in der Spittelackerstraße.

Am 21. Juni war in der Zeitung zu lesen, dass sowohl Waltraud Siedle als auch Stefan Rost Bewohner der Spittelackerstraße seien. Letzteren kannte man bei der Stadtbau nur als Vertreter eines missliebigen Konkurrenzunternehmens, nicht jedoch aus der Bewohnerkartei. Hausbesetzung witternd, zu deren Prävention man schon aus über zwanzig leerstehenden Wohnungen Elektro- und Sanitärinstallationen herausgerissen hatte, durchkämmte der Trupp noch am selben Tag die Wohnungen. Dass Stefan gar nicht dort wohnt,

sondern die Spittelackerstraße lediglich von Seiten des Syndikats unterstützt, wusste die Stadtbau dann sogar schon vor dem BZ-Dementi am nächsten Tag.

Auch in der Amtsstube ist man bei der Stadtbau wachsam: Als Regina vom Syndikat sich mit der Bitte um ein Wohnungsangebot an die Stadtbau wandte, hatte sie einen entscheidenden Hinderungsgrund nicht bedacht: Ihren Arbeitgeber. Zumindest der Sachbearbeiter war sich nicht sicher, ob jemand der beim Syndikat arbeitet, nicht das Recht auf eine Wohnung von der Stadt verwirkt hat. Da müsse er erst mal seinen Vorgesetzten fragen. Der besann sich dann auf bisher noch nicht geklärten Gründen doch auf die Verpflichtung zur staatlichen Neutralität. am

Infobox – Erbbaurecht

Wer eine Immobilie in Erbpacht übernimmt, wird für die Vertragslaufzeit, z.B. 99 Jahre, offizielle Eigentümerin des Gebäudes mit den entsprechenden Rechten und Pflichten. Das Grundstück gehört weiterhin der ursprünglichen Eigentümerin, der dafür eine jährliche Pacht zu zahlen ist. Nach Ablauf des Erbbaupachtvertrages geht das Gebäude wieder an die Eigentümerin zurück, wenn nichts anderes ausgehandelt wird. Diese muss der Pächterin dann jedoch den Zeitwert des Gebäudes erstatten. Mehrere Projekte im Syndikat beruhen auf Erbbaupachtverträgen, z.B. Grether West und die SUSI auf Vauban. Für die Projekte hat eine Erbpacht den Vorteil, dass die Finanzierungssumme zu Beginn erheblich geringer ist, weil das Grundstück nicht gekauft werden muss. Große Projekte wären anders oft gar nicht möglich. Nachteilig ist die langfristige Unsicherheit, und dass bei einem Erbbaupachtvertrag die Pächterin nicht von der Inflation profitiert, wie dies bei jedem normalen Kredit der Fall ist, da der Erbpachtzins der Inflationsrate angepasst werden darf.



ak

08 Mit der Pressekonferenz Ende Mai änderte sich plötzlich das Verhalten der Kirchenverwaltung. Es sei lediglich ein „Missverständnis“ gewesen, dass man nicht auf die Briefe der bisherigen MieterInnen geantwortet habe, hieß es schon einen Tag später. „Seitdem wurden wir ganz anders behandelt“, sagt Armin. Mit der vorgesehenen Erbbauregelung könne man die angestrebten Ziele jetzt verwirklichen: „Den billigen Wohnraum erhalten und die denkmalgeschützten Gebäude“, erklärt Armin. Das Syndikatsmodell sei dafür ideal. „So trägt man nur so lange die Verantwortung, wie man tatsächlich dort wohnt“.

Im Moment befinden sich die drei zusammenhängenden Häuser in unterschiedlichem Zustand. Zwei von ihnen sind bewohnbar, auch wenn einige Renovierungsarbeiten anstehen. Die Nummer 18a, der äußerste Gebäudeteil des Ensembles, steht hingegen schon seit mehr als zehn Jahren leer und muss grundlegend saniert werden. Bei einer Begehung müssen große Besucher dort den Kopf einziehen: Die Decken sind nur 1,80 Meter hoch. Von allen drei Häusern führen alte Holzstiegen in den gemeinsamen Innenhof. Wenn der Blick dort auf die Scheune von 1684 fällt, hat man eher den Eindruck in einem Schwarzwalddorf als mitten in Freiburg Haslach zu sein.

Nach Abschluss der Renovierung wird es im Projekt rund 220 m² Wohnraum für acht bis zehn Menschen geben. Die schon bestehende 5er WG kann ohne Unterbrechung dort wohnen bleiben. „Wir haben von der Kirche die Zusage, dass es bald mit den Verhandlungen über das Erbbaurecht losgehen soll“, so Armin. Wenn die Pachtbedingungen dann ausgehandelt sind, beginnt für die Hausgemeinschaft erst richtig die Arbeit: Die meisten Sanierungsarbeiten wollen die BewohnerInnen selber machen. am



MINIRASTHAUS

Hoffentlich nur ein Provisorium

Ende September ist das „mini-rasthaus“ eröffnet worden. Es soll der Vorläufer für das „rasthaus Vauban“ werden.

rasthaus Vauban – die Idee:

Hinter der Projektinitiative „rasthaus“ steht die Idee, einen Ort zu schaffen, der sich durch seine Existenz und mit dem, was dort passieren kann, dem täglichen und systematischen

Rassismus öffentlich entgegenstellt. Ein Ort, an dem zum Beispiel keine Fragen nach Herkunft, Pass oder Aufenthaltsgrund gestellt werden. Ein Ort der selbstverständlich auch für Menschen, die hierzulande nicht die richtigen Papiere haben, offen und zugänglich ist. Es soll ein Zentrum entstehen, in dem Menschen ohne Aufenthaltstitel unterkommen können, wo Platz ist für politische und kulturelle Aktivitäten, für Kommunikation und Erholung. Dafür soll im kommenden Jahr das Haus 49 auf dem Vaubangelände, wo sich heute noch das staatliche Lager für Asylsuchende befindet, von der rasthaus-Initiative nach dem Syndikats-Prinzip gekauft werden.

mini-rasthaus – die Übergangslösung:

Um die rasthaus-Idee schon jetzt im Kleinen Gestalt annehmen zu lassen ist das mini-rasthaus eröffnet worden. Es befindet sich im ehemaligen Frauenraum auf dem Grethergelände, ge-



ak

genüber dem Parkplatz an der Faulerstraße. Dort können sich jeden Mittwoch von 12 bis 18 Uhr Flüchtlinge, MigrantInnen und andere interessierte Menschen treffen und den Raum für ihre Aktivitäten nutzen. Es steht eine komplette Büroinfrastruktur samt Internetzugang und Kaffeeküche zur Verfügung. Das mini-rasthaus ist also keine Beratungsstelle, sondern ein offener Treffpunkt, der von den Betroffenen genutzt und gestaltet werden kann. Zugleich ist das mini-rasthaus auch ein Test: Gibt es tatsächlich ein Bedürfnis nach einem solchen Ort und wie und von wem

Infobox – mini-rasthaus

mini-rasthaus
Adlerstraße 12, 79098 Freiburg
tel. 0761-2088408

Mietpatenschaften – Infos
tel. 0761-281892

MediNetz – Infos & Beratung
tel. 0761-2088331
jeden Dienstag 16-18 Uhr



wird er genutzt? Das rasthaus-Modell kann so schon erprobt werden. Dabei fehlt der wichtige Aspekt der Unterbringung beim mini-rasthaus leider noch.

mini-rasthaus – die aktuelle Situation:

Seit der großen Eröffnung Anfang September wird der Raum langsam immer mehr in Betrieb genommen. Die InitiatorInnen hoffen, dass sich der neue Treffpunkt möglichst schnell unter Flüchtlingen und MigrantInnen herumspricht. Deshalb führt ab sofort „MediNetz“, eine Initiative des rasthauses, die medizinische Hilfe für Illegalisierte organisiert, seine Sprechstunden dienstags von 16 bis 18 Uhr im mini-rasthaus durch. Außerdem dient der Raum als Treffpunkt für die Karawane-Gruppe Südbaden, einem politischen Aktionsbündnis von Flüchtlingen und MigrantInnen aus der Region.

mini-rasthaus – ein Beispiel:

Gideon, der seit über einem Jahr bei der Karawane-Gruppe mitarbeitet, beteiligt sich an der Organisation des mini-rasthauses. Der 28jährige kam vor eineinhalb Jahren aus Kamerun nach Deutschland. „Ich engagiere mich hier, um etwas gegen die deutsche Ausländerpolitik zu unternehmen. Sie respektiert die Menschenrechte nicht“, erklärt Gideon. Ob sein Engagement wirklich etwas verändern kann, bezweifelt er oft. Zudem befürchtet er, dass es ihm bei den deutschen Behörden schaden könnte. „Das befürchten viele Flüchtlinge“. Auch die Angst vor einem möglichen Auftauchen der Polizei halte andere Flüchtlinge bisher davon ab zu kommen. „Ist man hier wirklich vor Abschiebung geschützt“, fragt Gideon. Trotzdem sei er froh, dass es das mini-rasthaus mit seinen Möglichkeiten gibt. „Man darf sich nicht einschüchtern lassen.“

mini-rasthaus – das Sicherheitskonzept:

Um für Illegalisierte einen möglichst sicheren Ort bereit zu stellen, werden mehrere Strategien verfolgt. Gegenüber den Behörden und der Polizei schützt man sich in erster Linie durch

das Schaffen von Öffentlichkeit. Mit dem „MediNetz“ in Freiburg und medizinischen Vermittlungsstellen in anderen Städten gibt es schon die Erfahrung, dass sie nicht gezielt von der Polizei kontrolliert werden. Dabei ist jedoch gleichzeitig klar, dass es eine garantierte Sicherheit vor Zugriffen auch dort nicht geben kann. Ob es gelingt, mit dem mini-rasthaus den Bewegungsspielraum für illegalisierte Menschen in Freiburg zu erweitern, hängt deshalb vor allem davon ab, wie öffentlich dieser Raum genutzt und unterstützt werden wird. Zudem wird das Sicherheitskonzept in den nächsten Monaten zusammen mit den MigrantInnen verfeinert werden.

rasthaus und der 11. September 2001 (da man sich ja auch sonst in keiner Publikation des „nichts-wird-mehr-so-sein-wies-früher-einmal-war“ erwehren kann, hier zum Schluss noch eine kurze Überlegung dazu von Birgit aus der rasthaus-Initiative): „Es ist leider klar, dass die Verwirklichung unseres politischen Ziels durch die derzeitige „Sicherheitspolitik“, bei der im Namen eines vermeintlichen Schutzes vor terroristischen Angriffen gerade auch Flüchtlinge, die dazu gezwungen werden, illegalisiert zu leben, als „Sicherheitsrisiko“ angeprangert werden, nicht einfacher geworden ist.“



mini-rasthaus – die Finanzierung:

Da die Initiativen, die das mini-rasthaus nutzen, keine Einkünfte haben, wird die Miete für den Raum von „Mietpaten“ bezahlt. Für Miete und Grundbetrieb fallen jeden Monat rund 20 Mark pro Quadratmeter an Kosten an. Wer das Projekt also unterstützen will, kann eine Mietpatenschaft übernehmen und darf sich dafür samt Name oder Pseudonym im mini-rasthaus Grundriss verewigen lassen.

09



Infobox – Der Direktkredit

Der Direktkredit ist die wohl unkomplizierteste Anlageform für Leute, die ihr Geld sinnvoll (zur Unterstützung von Syndikatsprojekten) einsetzen wollen und der globalen Geldpolitik mißtrauen.

Beim Direktkredit wird zwischen der Haus-GmbH und den GeldgeberInnen ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag regelt die Kredithöhe, die Laufzeit, die Verzinsung und die Sicherheiten. Ein ganz normales alltägliches Geldgeschäft, juristisch abgesichert, nichts anderes als die Eröffnung eines Kontos, in diesem Fall eines Kreditkontos.

Die Syndikatsprojekte praktizieren seit fast 20 Jahren den Umgang mit dieser Anlageform und arbeiten gegenwärtig mit Direktkrediten in Höhe von fast 10 Mio. DM.

Und: Diese Anlageform unterliegt nicht den Bestimmungen der Girokontenerfassung.



SHELLINGSTRASSE

10  SCHELLING-STRASSE

Kasernen zu Wohnprojekten

In Tübingen entsteht gerade ein neues Großprojekts des Syndikats: Das „Wohnprojekt Schellingstraße“ in dem rund 100 Menschen wohnen können. Dabei handelt es sich de facto jedoch gar nicht um ein neues Projekt. Schon seit 20 Jahren existieren die drei ehemaligen Kasernengebäude als selbstverwaltetes Studentenwohnheim. Der Bund will als Eigentümer nun das gesamte Areal verkaufen, was auch das Ende der „Schelling“ bedeutet hätte. Seit Mai bemühen sich die BewohnerInnen deshalb darum, wie sie die Häuser in ihrer jetzigen Form erhalten können. Seitdem haben sie schon viel erreicht. Die Stadt hat sich bereit erklärt, den Boden vom Bund zu erwerben und den Schellingsträßlern ein

99jähriges Erbbaurecht zu gewähren. Die Gebäude sollen zusammen mit dem Syndikat vom Studentenwerk und vom Bund gekauft werden.

Erhaltenswert finden die BewohnerInnen außer des günstigen Wohnraums besonders den Charakter der „Schellingstraße“. Sie wollten immer mehr sein als ein „reines“ Wohnprojekt. Es gibt einen Infoladen, Werkstätten, einen Bandproberaum und eine Kleinkunstabühne. Zudem werden Literaturlesungen, ein Filmfestival, Partys und Konzerte organisiert. Die politischen und kulturellen Aktivitäten sollen nach dem Willen der BewohnerInnen im vollständig selbstverwalteten Projekt in Zukunft eine noch wichtigere Rolle spielen.

Auch die besondere Form des Zusammenlebens soll erhalten werden: Es gibt 13 große Wohngemeinschaften, in denen bis zu zwölf Menschen

zusammenleben. Die Belange des gesamten Projekts werden regelmäßig in der Häuser-Vollversammlung diskutiert und entschieden. „Dieses Plenum ist das Herz des Wohnprojekts“, so die BewohnerInnen. Darin drückt sich ihre Vorstellung eines solidarischen Miteinanders von Menschen verschiedener Generationen und unterschiedlicher Herkunft aus. „Bei uns wohnen SchülerInnen und Studentinnen, ArbeiterInnen und Arbeitslose, AkademikerInnen und FreiberuflerInnen, HandwerkerInnen und KopferkerInnen unter einem Dach“, heißt es in einer Broschüre.

Nachdem im Projekt – das in Freiburg viele an die SUSI auf Vauban erinnern dürfte – lange verschiedene Möglichkeiten für den Erwerb der Gebäude und des Grundstücks diskutiert wurden, hat man sich schließlich für ein Zusammengehen mit dem Syndikat entschieden. Eine GmbH, bestehend aus Hausverein und Syndikat als Gesellschaftern, ist schon gegründet worden. Dabei hat das Syndikat 23.500 Euro, der Hausverein 1.500 Euro an Stammkapital eingebracht. Mittelfristig planen die Schellingsträßler den Aufbau eines eigenen Syndikats. Dabei will das Freiburger Syndikat sie tatkräftig unterstützen.

Zunächst stehen jedoch der Kauf und die Sanierung der Gebäude im Vordergrund. Rund 1,7 Millionen Mark sind dafür veranschlagt. Obwohl die BewohnerInnen den Deal so schnell wie möglich machen wollen, werden



SHELLINGSTRASSE

die Verträge wohl erst im kommenden Frühjahr unterschriftsreif sein. „So haben wir allerdings auch noch etwas mehr Zeit um Direktkredite einzuwerben“, erklärt Timon, einer der „Finanzierungsplaner“. Die können die Schellingsträßler gut gebrauchen.

Von den bis zum Kauf benötigten 800.000 Mark an Direktkrediten gibt es erst über 400.000 Mark feste Zusagen. Die Sparkasse hat jedoch öffentlich geförderte „Billigkohle“ in Aussicht gestellt. So ist Timon zuversichtlich, dass das Geld bis zum Kauf da ist. „Die Aktionshäufigkeit nimmt zu. Die interne Beteiligung auch.“ am

www.schellingstrasse.de



Einladung zur Mitgliederversammlung

Mittwoch
12. Dezember 2001
20.30 Uhr
Strandcafe

Synopsis

Impressum

Mietshäuser Syndikat
Adlerstraße 12
79098 Freiburg
tel 0761-281892
fax 0761-22407
mail info@syndikat.org
<http://www.syndikat.org>

Fotos: Annette Klein (ak), Archiv
Projektberichte: Armin Massing (am)
sonstige Texte: Jürgen Feldmaier
Layout: Christina Beckmann

Nummer eins • Dezember 2001
Auflage: 1200 Stück
Druck: Tilia-Offsetdruck, Freiburg



FRITZLARER STRASSE



FRITZLARER STRASSE

Expansion nach Frankfurt

Die „Fritze“, ein Wohnprojekt in Frankfurt, will das von ihr einst besetzte Haus kaufen. Das Syndikatsmodell erobert die Bankenmetropole.

Nachdem das Syndikat mit dem Projekt in Tübingen seit einigen Monaten schon über die Grenzen der Regio geguckt hat, soll es jetzt das erste Projekt außerhalb Baden-Württembergs geben. In Frankfurt entstand 1991 mit der Besetzung von drei leerstehenden Wohnungen in einem Mietshaus das Wohnprojekt „Fritze“. Mittlerweile leben dort 15 Erwachsene und drei Kinder, und es hat sich über das ganze Gebäude ausgebreitet. Als die BewohnerInnen vom geplanten Verkauf seitens der Eigentümer erfuhren, waren sie zunächst eher ratlos, wie sie damit umgehen sollten. Im Internet stießen sie dann auf das Mietshäuser Syndikat. So entstand der Beschluss: Wir kaufen das Haus selber nach dem Syndikatsmodell.

In der „Fritze“ sind die Bewohner sogar so überzeugt, dass sie die Syndikatsidee auch bei anderen Projekten in Frankfurt bekannt machen wollen. Dafür haben sie schon eine Infoveranstaltung im Oktober durchgeführt. „Die Häuser denen, die drin wohnen“

lautete das Motto. Langfristig könnte so ein eigenes Syndikat in Frankfurt entstehen. Beim anstehenden Hauskauf soll jedoch noch das Freiburger Syndikat als Gesellschafter der Haus GmbH mit einsteigen. Wenn vor Ort ein neues Syndikat entsteht, könnte der GmbH Anteil dann an dieses abgetreten werden. Seit Ende Oktober ist der Hauskauf von seiten der „Fritze“ beschlossene Sache und wenn alles wie vorgesehen läuft, müsste er im kommenden Frühjahr abgewickelt sein. Bis dahin heißt es: Direktkredite einsammeln.

Mit der „Fritze“ wird eine „klassisch“ alternative Wohnform unterstützt, die oft schon als gescheitert angesehen worden ist: Die Kommune. Totgesagt oder nicht, „bei uns können die Subjekte darin aus reichhaltiger Erfahrung schöpfen“ heißt es von der „Fritze“ dazu. Die BewohnerInnen betonen die hohe Kontinuität in den vergangenen zehn Jahren, und die Freiräume das Zusammenleben zu gestalten und neue Modelle auszuprobieren. „Raum für kollektive und individuelle Experimente“, wie es in einer Broschüre heißt, den sie jetzt langfristig sichern wollen. Die Immobilie soll dem Markt entzogen und „unveräußerliches Kollektiv-eigentum“ geschaffen werden. am

www.fritze-online.de



Anmerkungen:

zu Nr. 03 Grether Ost Zahlen nach Fertigstellung

zu Nr. 08 Kauf Schellingstraße Ende 2001

Nr.	Projekt	Ort	Gründung	Syndikatsbeteiligung	Kauf	Grundstücksgröße	Gewerberfläche	Wohnfläche	Wohneinheiten	Personenzahl	Kaufpreis/Wert	Mieteinnahmen/Jahr	Solidarbeitrag/Jahr
01	Krone	Sulzburg	1978		1978	1.350	140	340	4	9	500.000	32.000	
02	Grether West GmbH	Freiburg	1982	2001	1988	1.032	780	848	7	35	3.000.000	185.592	9.800
03	SUSI	Freiburg	1993	1997	1995	15.000		7.500	45	225	10.500.000	810.000	5.000
04	Grether Ost GmbH	Freiburg	1994	1994	1995	2.477	1.109	1.432	16	56	9.000.000	289.674	15.246
05	Villa Nostra GmbH	Bad Krozingen	1996	1996	1996	1.660		424	4	14	1.500.000	46.000	2.500
06	Rennerstraße 12 GmbH	Freiburg	1998	1998	1998	217		120	2	6	350.000	12.960	720
07	Grether Süd GmbH	Freiburg	2000	2000	2000	575	287	344	4	12	1.300.000	74.962	760
08	Wohnproj. Schellingstr. GmbH	Tübingen	2001	2001									
09	Grün8 GmbH	Freiburg	2001	2001	2001								
10	JB 9 GmbH	Freiburg	2001	2001									
	Summen					22.311	2.316	11.008	82	357	26.150.000	1.451.188	34.026

Das Syndikat in Zahlen

gegründet 1992 als

Mietshäuser in Selbstorganisation

bestehend aus 130 Einzelpersonen und Gruppen

beteiligt an 10 Projekten und 6 Projektinitiativen

(Währung noch in DM)

Projektinitiativen			
01	Fritze	Frankfurt	1991
02	Rasthaus	Freiburg	1998
03	Wagenwiese	Freiburg	1998
04	Spittelackerstraße	Freiburg	2000
05	Markgrafenstraße	Freiburg	2001
06	Bopp'sche Lederfabrik	Staufen	2001