

# Synapse

No 4 11/2003

MIETSHÄUSER SYNDIKATS

**Das Syndikat hinterlässt Spuren**  
Fünf neue Projekte stellen sich vor

**Auf der Suche nach gangbaren Wegen**  
„Baustelle“ Solidarfonds

# Editorial

Obwohl wir einmal angekündigt hatten, dass die Synapse kein buntes Projektvorstellungs-Blättchen werden soll, gibt es in dieser Ausgabe einige zu lesen. Dies sollte jedoch kein Grund für gähndes Abwenden sein. Es handelt sich nicht um langbekannte Allprojekte, sondern um neue: also ein Grund zur Freude. Und davon gleich fünf. Und das mit sehr begabten AutorInnen, so dass die Lektüre äußerst interessant und unterhaltsam ist.

Darüber hinaus gibt es aber auch thematische Beiträge, die sich mit der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Mietshäuser Syndikats beschäftigen. Schwerpunktthema ist dieses Mal die Weiterentwicklung des Solidarfonds. Neben dieser Zukunftsmusik wohlüberlegter struktureller Optimierung wirkt die Frage um die Finanzierung der Syndikatsarbeit zwar fast profan, wird aber auch zunehmend dringlicher und daher Thema in der nächsten Synapse sein. In dieser Ausgabe gibt es noch eine Reportage von der letzten Syndikatsversammlung in Frankfurt am Main, sowie einen Bericht zur dortigen Diskussion über „Neue Syndikate versus Dezentralisierung“ (siehe Synapse No 3). Es scheint sich ein Mittelweg abzuzeichnen ...

Die aktuellen Entwicklungen bei der Schellingstraße in Tübingen haben demgegenüber erheblichen Erregungs- und Identifikationswert. Bei vielen leidgeplagten Projekten dürften sich Wiedererkennungseffekte einstellen.

Abschließend sei noch auf die neue Rubrik „Urlaubszimmerbörse“ hingewiesen: Damit sind der menschlichen Vernetzung des Syndikats in Zukunft (fast) keine Grenzen mehr gesetzt.

Mit dieser Ausgabe verabschiede ich mich schweren Herzens als Redakteur der Synapse und wünsche euch weiterhin: Viel Spaß beim Lesen!

Grüße aus Freiburg  
Armin Massing



Vielen Dank für  
deine Mitarbeit!

## Inhalt

Editorial	2
Veranstaltungskalender	2
Die Schelling macht Druck	3
Thema: „Baustelle“ Solidarfonds	4
Syndikatsversammlung in Frankfurt	6
Bundesweites Syndikat – lokale „Filialen“?	7
Syndi-cuts	7
Neue Projekte:	
Grünberger 73, Berlin	8
Ketzerbach 48+50, Marburg	8/9
Schwarze Sieben, Hanau	9
Alte Tuchfabrik, Staufeu	10
Oranienstraße 45, Berlin	11
Syndi-contacts	10
Urlaubszimmerbörse	11
Impressum	11
Eigenkapital für das Syndikat	12

Wer einen Veranstaltungstermin veröffentlichen will, kann die Angaben ans Syndikat schicken, Stichwort: Veranstaltungskalender.

## Partys & Veranstaltungen

**08. November**  
Demo der Schellingstraße (Tübingen)

**15. November ab 15 Uhr**  
Spatenstich für den barrierefreien Neubau bei Grether Ost (Freiburg)

**21. November**  
Infoveranstaltung des Syndikats und der Mietshausinitiative Wohnsinn e.V. in Aachen (19.30 Uhr, Haus Löwenstein am Marktplatz)

# Die Schellingstraße macht Druck

## BewohnerInnen wehren sich gegen die Verkaufsblokkaden von Stadt und Studentenwerk

Am 8. November wird es in Tübingen auf dem Exerzierplatz eine große Demo für einen baldigen Verkauf des Wohnprojekts Schellingstraße an die BewohnerInnen geben.

Der Verkauf von Grundstück und Gebäuden läuft schon seit 4 Jahren. Eigentümer ist die Bundesrepublik Deutschland. Der Bund will verkaufen. Die Wohnprojekt Schellingstraße GmbH will kaufen. Der bisherige ungeliebte Pächter, das Studentenwerk, torpediert den Verkauf. Kein Wunder: Knapp 900 Euro Pacht pro Monat an den Bund stehen fast 17.000 Euro Mieteinnahmen von den BewohnerInnen gegenüber. Die Besetzung von 1980 wurde damals in günstige Konditionen für das Studentenwerk umgemünzt, die Schellingstraße zur Melkkuh. Faustpfand sind zwei Fertighäuser in Leichtbauweise im Garten des alten Kasernengeländes. 1983 wurden sie in wenigen Tagen hingeplatzt als vorübergehender Notbehelf gegen die Wohnungsnot. 20 Jahre stehen nun diese Behelfsmaßnahmen und sind ziemlich abgewohnt. 1995/96 lief der ursprünglich geschlossene Pachtvertrag ab, bis dahin mußten sie also abgeschrieben sein. Und: Jeder kommerzielle Käufer des Geländes würde die Hütten abreißen lassen, um etwas Neues hinzubauen (Das vordere, alte Gebäude kann man nicht abreißen, es steht unter Denkmalschutz). Per Vertrag müssen die Häuser mit dem Ende des Pachtvertrags mitgenommen werden. Das bedeutet Abrißkosten. Das Projekt Schellingstraße bot dem Studentenwerk nun an, die Häuser zu übernehmen, einschließlich der Abrißkosten. Reaktion des Studentenwerkes: Sie wollen 500.000 Euro für die „Hütten“. „Amüsante Phantasie“, meint Ingo vom Projekt dazu und Obelix als Wirtschaftsfachmann meint: „Die spinnen die Preise und die Römer fliegen über den Markt.“

500.000 Euro müssen die BewohnerInnen im Gegenteil in eine kurz- und mittelfristige Sanierung der 3 Gebäude stecken, um 23 Jahre Sanierungsrückstand aufzuholen. Weder Bund noch Studentenwerk haben größere erhaltende Maßnahmen durchgeführt. Ergebnis: Mittlerweile hat das Dach seit Jahren Löcher, Wasser kriecht von oben in die Wände. Viel Zeit ist nicht mehr. Doch die anderen Beteiligten saßen bisher still, da sie glaubten, noch Gelder aus dem Projekt zu bekommen, ohne zu wissen, woher und von wem. Der Investor des benachbarten ehemaligen

Kasernengeländes möchte bis zu 200.000 Euro für einen Exerzierplatz, den die Stadt ihn zwang, zu einem Park umzubauen. Die Stadt kann Veranstaltungen darauf durchführen und die Luxuswohnungen des Investors haben einen Park. Die BewohnerInnen der Schellingstraße glauben hingegen nicht, exerzieren zu müssen und den „Park“ können sie hinter den 2 Nachbarhäusern nicht einmal sehen.

Die Stadt Tübingen wiederum scheint dem Investor diese Summe zugesichert zu haben, ohne sie ihm selbst bezahlen zu wollen. So kommen von Bürgermeisterseite ab und zu vollmundige Erklärungen, das Projekt unterstützen zu wollen, während die ausführenden Organe der Stadtverwaltung hintenrum Mausechelpolitik betreiben, mit und zugunsten von Investor und Studentenwerk, sich mit dem Projekt Schellingstraße jedoch nicht gern an einen Tisch setzen. Nun ja, eine Kontrolle durch die weisungsgebundene Landesinstitution Studentenwerk, Einzelmietverträge statt WGs, Verwaltungsgängelung statt Selbstverwaltung gibt mehr Kontrolle als Selbstständigkeit und Selbstverwaltung. Bürgerschaftliches Engagement soll staatliche Ausgaben ersetzen, aber bitte keine wirklich eigene Initiative.

Mit diesem Spiel ist es nun vorbei. Dem Bund ist der Kragen geplatzt: er hat den Pachtvertrag mit dem Studentenwerk zum 31.12.2003 gekündigt. Denn der Bund will verkaufen. Und das Syndikatsprojekt Schellingstraße in Tübingen will kaufen. Direktkredite nach Syndikatsmodell sind für die Schellingstraße gefragt, jetzt, die nächsten 2-3 Monate. Damit die GmbH kaufen kann und das erste Syndikatsprojekt in Tübingen etwas wird.

Noch versuchen die anderen Mitspieler hinter den Kulissen alle Koalitionsmöglichkeiten durchzuspielen. Die BewohnerInnen der Schelling gehen nun gegen diese Mausechelpolitik in die Offensive und verschaffen ihrem Anliegen Öffentlichkeit, um Stadt und Studentenwerk unter Druck zu setzen. In dem Demo-Aufruf schreiben sie: „Blockaden und Schikanen gegenüber sozialer Eigenverantwortung, gerade von Leuten, die immer von ‚bürgerschaftlichem Engagement‘ reden, sind inakzeptabel! Schluß mit Verfall und Bevormundung! Für die vollständige Selbstverwaltung der Schelling!“

3

**Wohnprojekte und autonome Zentren  
erkämpfen und verteidigen!**

**DEMO**

**8.II.03-12 Uhr  
Tübingen Exerzierplatz**



# „Baustelle“ Solidarfonds: Gewinnausschüttung der Haus-GmbHs exklusiv ans Syndikat?

## Der Blick in die Zukunft. Eine neue Diskussionsrunde ist eröffnet

4 Wie verlässlich und dauerhaft ist das Solidarfondskonzept eigentlich geregelt? An dieser Frage, die eine der zentralen Ideen des Syndikats berührt, entzündet sich immer wieder Kritik in Diskussionen und Veranstaltungen – nicht zu unrecht. „Tatsächlich ist es so, dass allein die Hausvereine, als Geschäftsführer der Haus-GmbHs, über die Miethöhe und den Solidaranteil bestimmen können. Bei entsprechend niedrigen Mieten entstehen natürlich keine Überschüsse, auf welche die Miethäuser Syndikat GmbH als Gesellschafterin der Haus-GmbH Anspruch hätte. In der Realität ist die Höhe des Solidaranteils also Verhandlungssache zwischen den beiden Gesellschaftern. Im Prinzip könnte ein Projekt entscheiden, keine Solidarbeiträge mehr zu zahlen, was bis heute allerdings nicht vorgekommen ist. Hier wird deutlich, dass die Autonomie der einzelnen Hausprojekte, neben der Unmöglichkeit des spekulativen Verkaufs, eine Grundvoraussetzung der Syndikatskonstruktion ist.“ Diese kritische Wertung des real existierenden Solidarfondskonzeptes beim Miethäuser Syndikat stammt von Lars Straeter aus seiner Diplomarbeit im Fach Architektur mit dem Titel „Alternative urbane Strategien“ (empfehlenswert, kann vom Syndikat als pdf-Datei zugeschickt werden). Wir, die Leute aus der Syndikatskoordination, haben Lars' Arbeit im Sommer gelesen und als Anstoß genommen, nach einem verbindlicheren Modell für den Solidartransfer zu suchen. Ein erster Baustein ist gefunden und zur Diskussion gestellt.

Der ökonomische Sachverhalt, an dem die Solidarfondsidee ansetzt, ist die Zukunftshoffnung jedes Häuslebavers: Mit der allmählichen Tilgung der Kauf- und Baukredite sinkt Jahr für Jahr die Zinslast für das Haus. Nach etwa 2-3 Jahrzehnten müsste die Kostermiete nur noch die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung usw.) abdecken, aber keinen Cent mehr für Kapitalkosten ausweisen, die in der Regel 60-80 % der Marktmiete ausmachen. Unter dem hausübergreifenden Blickwinkel des Solidarfondskonzeptes bietet es sich an, nicht die Mieten beim einzelnen Haus abzusenken, sondern die wachsenden Überschüsse der Altprojekte in den Solidarfonds einzuzahlen und zum Aufbau neuer Hausprojekte zu verwenden. Aber wie?

### 1. Die Gewinnzone ist endlich erreicht

Um das Problem einzugrenzen, betrachten wir zunächst nur die Situation, bei der nach Jahren die einzelne Haus-GmbH die Gewinnzone erreicht hat. Die real existierenden Solidarbeiträge, die außerhalb der Miete in den Solidarfonds gezahlt werden, lassen

wir erst mal beiseite, ebenso die stillen Beteiligungen zwischen einigen Projekt-GmbHs zur steuermindernden Verrechnung von Gewinnen und Verlusten. Auch die Frage, wie die Syndikatsarbeit finanziert werden soll wenn fast alle Projekte noch keine Gewinne erwirtschaften heben wir uns für wann anders auf. Wir betrachten unser Grundmodul, das GmbH-Modell für Hausprojekte, und untersuchen, ob sich in diesem Rahmen eine einfache, klare und verlässliche Regelung treffen lässt.

### 2. Keine Ausschüttung der Gewinne an den Hausverein

Es gibt sicher einen Konsens darüber, dass die Gewinne einer Haus-GmbH nicht an die Hausvereine und erst recht nicht an die Mitglieder der Hausvereine ausgeschüttet werden sollen. Das lässt sich einfach erreichen durch eine neue Regelung in der GmbH-Satzung: „Es wird kein Gewinn an den Gesellschafter Hausverein ausgeschüttet.“ Das ist meines Erachtens rechtlich möglich. Die juristische Begründung, die noch sorgfältig überprüft werden muss, würde allerdings den Synapse-Rahmen sprengen. Deshalb sind die Vorschläge hier nur grob skizziert.

### 3. Die Miethäuser Syndikat GmbH ist der Solidarfonds

Als nächstes machen wir uns probenhalber von der Vorstellung frei, dass der Solidarfonds notwendigerweise ein selbstständiges, stiftungsartiges Zweckvermögen sein muss, wie er es in seiner jetzigen Form ist. Mein Vorschlag ist, den Solidarfonds in der Miethäuser Syndikat GmbH aufgehen zu lassen. Das bedeutet: Die Überschüsse, die im Laufe der Zeit bei allen Projekten entstehen und anwachsen, werden ausnahmslos an die Syndikat GmbH abgeführt. Von dort werden sie an neue Projekte transferiert, z.B. als Kapitalausstattung und/oder durch Kostenübernahme.

Wem die Verschmelzung von Syndikat und Solidarfonds seltsam vorkommt, der sei daran erinnert, dass die Solidarfondsidee der Ursprung des ganzen Syndikat-Konzeptes gewesen ist. Das GmbH-Modul für Hausprojekte ist beileibe kein Selbstzweck, sondern nur ein geeignetes Instrument, um die Solidarfondsidee in eine dauerhafte organisatorische Struktur einzubauen und die erneute Kapitalisierung von Hausprojekten zu verhindern. Ebenso ist die Miethäuser Syndikat GmbH nur ein Instrument. Es spricht nichts dagegen, die Funktion des Solidarfonds der Syndikat GmbH zu übertragen, neben der Sicherung gegen den Verkauf der Häuser. Denkbar wäre es, vielleicht zur Gewöhnung, die Solidarfondsfunktion als Namenszusatz kenntlich zu machen, etwa so: „Miethäuser Syndikat GmbH/Solidarfonds“.

#### 4. Gewinnausschüttungen fließen in die Mietshäuser Syndikat GmbH

Damit die Gewinnabführung an die Syndikat GmbH nicht durch den Hausverein blockiert werden kann, kommt in die Satzung der Haus-GmbH der provokative Passus: „Über die Ausschüttung von Gewinnen entscheidet allein der Gesellschafter Mietshäuser Syndikat GmbH.“ Das bedeutet, dass in der Regel die Gewinne an die Syndikat GmbH abgeführt werden. Damit ist aber kein unbedingter Automatismus verbunden. In besonderen Fällen könnte das Syndikat auf Antrag des Hausvereins auf die Ausschüttung verzichten und der Gewinn ganz oder zum Teil in der Haus GmbH verbleiben. Es könnte auch vereinbart werden, dass jährlich ein Prozentsatz des Gewinnes aus Sicherheitsgründen der Kapitalrücklage zugeführt wird zur Erhöhung des Eigenkapitals der Haus-GmbH. Die Entscheidung darüber läge aber allein beim Syndikat.

#### 5. Keine Ausschüttung der Gewinne an den Syndikat-Verein

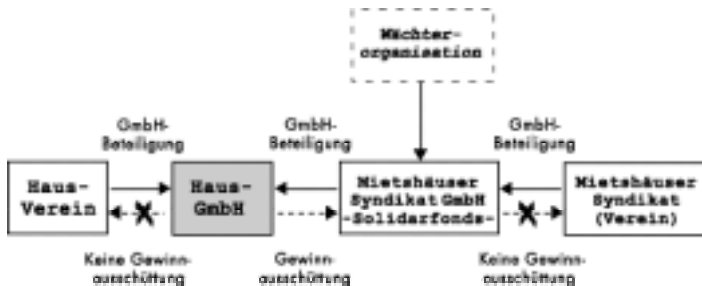
Wenn die Syndikat GmbH aber der Solidarfonds ist und alle Überschüsse aufnehmen soll, dann darf von dort auch nix abgezweigt werden. In den GmbH-Vertrag der Mietshäuser Syndikat GmbH gehört also ein Passus analog zu Punkt 2: „Es wird kein Gewinn an den Gesellschafter Mietshäuser Syndikat (Verein) ausgeschüttet.“ Damit ist es aber nicht getan. Da der Syndikat-Verein alleiniger Gesellschafter der Mietshäuser Syndikat GmbH ist, könnte er irgendwann mal die GmbH-Satzung ändern. Dagegen hilft, wie bei der Haus-GmbH, einen zweiten (oder mehrere) Gesellschafter mit Wächterfunktion einzubauen. Wer könnte diese Rolle übernehmen? Ein Meta-Syndikat? Oder läge hier eine erste Aufgabe für regionale Syndikate, z.B. in Vereinsform? Damit wären wir bei der Dezentalisierungsdebatte gelandet.

Hier endet vorläufig die grobe Skizze eines Modells, wie der Solidartransfer von alten zu neuen Projekten einfach geregelt werden könnte, auf der Grundlage der bestehenden GmbH-Netzungen zwischen den Hausprojekten und dem Syndikat. Damit aber sind andere Fragen noch nicht gelöst, vor allem die in der Einleitung angesprochene Problematik: Wenn ein Hausprojekt systematisch vermeidet, Gewinne auszuweisen, z.B. durch immer niedrigere Mieten oder goldene Wasserhähne, Aus- und Anbauten oder fürstliche Löhne für GeschäftsführerInnen. Hier könnte eine Geschäftsordnung als Zusatz zum GmbH-Vertrag die Rahmenbedingungen der Hausbewirtschaftung abstecken. Das ist ein schwierigeres Feld, da der Autonomie des Hausvereins bei der Geschäftsführung Schranken gesetzt werden. Dann aber braucht auch die Syndikat GmbH analoge Leitlinien für sparsames Wirtschaften. Schließlich müssen auch die steuerlichen Auswirkungen bedacht sein, denn Gewinne müssen versteuert werden. Und nicht zuletzt erhebt sich die heikle Frage, nach welchen Grundsätzen die Gelder aus dem Syndikat/Solidarfonds an neue Projekte vergeben werden. Wer soll entscheiden, und wie wird Transparenz hergestellt? Probleme über Probleme. Basteln wir uns auf diese Art und Weise ein neues Organisationsmonster zusammen? Oder bleibt besser alles beim Alten, d.h. beim Küchenkabinett der Syndikatskoordination?

Wir schlagen vor, das Thema Solidartransfer zum Schwerpunkt einer der nächsten Syndikatsversammlungen zu machen, vielleicht in Form eines oder mehrerer Workshops. Fertige Lösungen müssen wir weder heute noch morgen aus dem Ärmel zaubern. Schließlich hat das Syndikat von der ersten Solidarfonds-Idee bis heute fast 15 Jahre Entwicklung gebraucht. Doch zum oben skizzierten Gewinnausschüttungsmodell fallen euch sicher genügend konfliktträchtige Szenarien und/oder Gegenvorschläge ein, um schon jetzt fröhlich in die Diskussion einzusteigen. Wir sind auf Rückmeldungen gespannt.

5

sr



# Erste Syndikatsversammlung außerhalb des Ländles

Die bundesweite Verbreitung des Syndikats spiegelte sich in Ortswahl und TeilnehmerInnen



Der Versammlungsort ist nicht leicht zu finden. Versteckt in einem Industriegelände mitten in Frankfurt am Main, im ersten Stock über einem Getränkegroßhandel, liegt das Mädchen- und Jungenzentrum „Mezzo-Mezzo“. Drumherum Schrebergärten, am nahen Horizont die Skyline der Walkenkratzer. Hier traf sich am 6. September das Mietshäuser Syndikat zum ersten Treffen außerhalb von Freiburg.

Zu Viert rasen wir im ICE aus Berlin nach Frankfurt, eine Vertreterin der Grünberger 73 und wir, drei Vertreter der Oranienstraße 45 in Berlin-Kreuzberg. Als Hausgemeinschaft sind wir schon seit über einem Jahr Mitglied des Mietshäuser Syndikats als Verein. Doch jetzt soll es ernst werden: Wir wollen den Projektstatus. Der Kauf unseres Hauses steht kurz bevor.

Etwa 30 Leute sitzen um einen großen runden Tisch und stellen sich vor. Man spricht Schwäbisch oder Hessisch. Zahlreich sind die beiden Frankfurter Projekte, die Fritze und die ASSI, erschienen. Aus Freiburg sind eigentlich nur die MitarbeiterInnen des Koordinationsrates des Syndikats angereist, die aber nach dem Motto „Ich bin zwei Öltanks“ als BewohnerInnen auch etliche Projekte in Freiburg vertreten. Aus Tübingen oder Halberstadt ist niemand da, was uns ein wenig enttäuscht. Doch auch wir waren auf keinem der letzten Treffen in Freiburg. Zu gering ist noch der konkrete Bezug und zu hoch der Aufwand einer Reise quer durch die Republik. Umso zahlreicher ist dafür heute die „Schwarze Sieben“ aus Hanau erschienen. Fünf Frauen und ein Punker sitzen uns gegenüber.

Sie wollen heute ebenfalls ins Syndikat aufgenommen werden. Nach der „Alten Tuchfabrik“ in Staufen bei Freiburg stellen sie ihr Projekt vor. Eine Villa in Hanau haben sie gefunden, „mit einem sehr netten Besitzer“, der ihnen 25.000 Euro des Kaufpreises von 375.000 Euro gleich wieder als Direktkredit gibt. Trotzdem müssen die neun Leute eine Summe als Kaufpreis auf den Tisch legen, für die in Berlin fast ein ganzes Mietshaus für 40 BewohnerInnen zu haben ist. Das ökonomische Nord-Süd-Gefälle in der BRD wird selbst hier sichtbar. Noch krasser sind die Preisunterschiede von Berlin zu Freiburg.

Danach sind wir dran. Etwas unsicher sind wir schon, ob wir nun gelöchert werden. Wie stabil steht unser Finanzierungs-konzept,

haben wir alle bautechnischen Probleme im Griff und so weiter? Doch hier kochen alle nur mit Wasser und genau dieses Treffen gibt „dir das Gefühl, mit deinen Problemen nicht allein in der Welt zu stehen“, wie einer der Berliner formuliert.

Schließlich werden alle drei Projekte aufgenommen, „beschlossen und verkündet im Konsens“. Sogar die „Ketzlerbach“ aus Marburg wird „auf Vorrat“ aufgenommen, obwohl niemand von ihnen da ist. Dann erzählen die neueren Projekte aus „ihrem Leben“. Wie die Grünberger 73 in Berlin mit dem privaten Hausbesitzer um die Dachsanierung verhandelt und wie der Stand des Prozesses der ASSI aus Frankfurt gegen ihren Vermieter ist.

Zum Schluß berichten die GeschäftsführerInnen der Mietshäuser Syndikat GmbH. Sechs neue Projekte sind insgesamt dieses Jahr aufgenommen worden, was jeweils eine Beteiligung von 12.400 Euro an den neuen Haus-GmbHs bedeutet. Doch das Geld ist da, die ersten Freiburger Projekte werfen Gewinne ab und können alte Direktkredite auslösen. Die Umverteilung hin zu neuen Projekten beginnt zu funktionieren. Trotzdem kommt das Syndikat ökonomisch an seine Grenzen. Also sammeln die Anwesenden Ideen, wie neue Mitglieder und Direktkredite geworben werden können. Zuletzt werden noch die Jahresabschlüsse abgesehen. „Ist das Zufall, dass da bei Aktiva und Passiva genau die gleiche Summe da steht?“, fragt jemand. Die eine Hälfte der Anwesenden schmunzelt und schnell erklärt eine Frau leise flüsternd dem neben ihr Sitzenden, warum dies so ist. Und für nächstes Jahr verabreden wir uns alle in Berlin.

Es ist schon dunkel, als wir zusammen zu einem Chinesen umziehen, zu Hähnchen süß-sauer mit Jasmintee, beziehungsweise Bier. Später gibt's noch Punkmusik im „Exzess“ oder nebenan im „Exil“ türkische Musik, bevor sich alle Angereisten in der Fritze auf die Iso-Matten legen.

Am nächsten Morgen lädt die Fritze zum Frühstück und hier läßt der erhoffte informelle Austausch. „Wie geht ihr das Heizungsproblem an, wie macht ihr jenes bei der Buchhaltung“. Es ist kurz nach 18 Uhr, als der ICE-Sprinter Frankfurt verläßt. Zuhause in Berlin warten schon die anderen HausbewohnerInnen in der Hauskneipe auf die „Gruppe Frankfurt“ zum Berichterstaten. cv

# Bundesweites Syndikat mit lokalen Filialen

Ergebnis in der Diskussion über die zukünftige Entwicklung des Syndikats zeichnet sich ab

Sind neunzehn zwischen Freiburg und Berlin bundesweit verteilte Hausprojekte bereits zuviel? Oder nur die winzige Keimzelle eines großen solidarischen Zusammenhangs, der prinzipiell auch tausend Mietshäuser in Selbstorganisation aufnehmen kann? Diese Fragen wurden auf der letzten Versammlung des Mietshäuser Syndikats (MHS) in Frankfurt am Main diskutiert, nachdem zuvor schon erste Überlegungen dazu in der vorigen Synapse zu lesen waren.

Da gibt es zum einen die Sorge von Einigen aus Freiburg, ob die Arbeit nicht einfach mit der Zeit zuviel wird und deshalb „immer mehr Löhne und Sachkosten verschlingt“. Es werde immer schwieriger, wie bisher die Koordination des Syndikats so „nebenher mitzumachen“. Zudem werde die Struktur um so anonymer, je weiter die Häuser auseinander liegen. Und zumindest im Augenblick kommt es unweigerlich zu einer Kompetenz- und Machtanhäufung in Freiburg.

Und andererseits gibt es die Berliner Häuser, die sich gerade für ein bundesweites Modell entschieden haben. Ein Modell, das eben keine Berliner Nischenlösung ist. Diese gibt es in der Stadt genug: Kleine Genossenschaften, Stiftungen und Projektwerkstätten, die aber letztlich oft nur Nischenlösungen produzieren (können). Dagegen macht die Attraktivität des MHS gerade der gesamtgesellschaftliche Anspruch und die hohe Anschlussfähigkeit aus. „Jedes Projekt kann Identitäten für sich produzieren wie es Lust hat“, erzählt Stefan Rost aus der Gründergeneration des Syndikats. „Da gibt es das ehemalige Kasernengelände der „SUSI“ in Freiburg mit rund 250 BewohnerInnen in 45 Wohnungen, bis hin zu einer Eigentumswohnung, die ins Syndikat eingebracht wurde“. Bei einer Aufspaltung in lokale Syndikate „versinkt das Mietshäuser Syndikat in der lokalen Bedeutungslosigkeit“, befürchtet auch Jochen Schmidt aus dem Koordinierungskreis des MHS in Freiburg.

Doch so gegeneinander müssen und werden die beiden Positionen inzwischen nicht mehr diskutiert. Sowohl die Berliner als auch die Frankfurter Hausprojekte berichteten, dass sie schon lange lokale Beratungen für neue Hausprojekte machen. Auch werben sie einen großen Teil ihrer Direktkredite vor Ort ein. Trotzdem sei es gerade auch hierbei wichtig, auf den größeren Zusammenhang verweisen zu können. Dies gilt ebenso für die Verhandlungen bei der GLS-Gemeinschaftsbank. „Und ganz allein auf eigene Füße in Berlin gestellt zu sein macht zumindest im Augenblick noch Angst“, erzählt ein Bewohner der Oranienstraße 45. Man müsse aufpassen, sich nicht zu überfordern und dass das Haus nicht das ganze Leben bestimme.

So schälte sich auf der Syndikatsversammlung ein drittes Modell heraus: Man bleibt weiterhin ein gemeinsames Syndikat, doch sowohl in Frankfurt, Tübingen und Berlin entstehen „Filialen“. Dort sollen möglichst viele Aufgaben, wie das Einwerben von Direktkrediten und die Beratung von neuen Projekten, vor Ort bearbeitet und gelöst werden. Eine gemeinsame Werbebroschüre der Berliner Häuser ist geplant. Aber zur Zeit treten die Berliner Häuser noch ein wenig auf die Bremse: Zuerst wollen ihre jeweiligen Hauskäufe und internen Anlaufschwierigkeiten über die Bühne gebracht werden.

Ganz zum Schluss der Versammlung hatte der Koordinationskreis des MHS übrigens noch ein besonderes Bonbon: Vor wenigen Wochen erreichte sie die erste Anfrage aus dem europäischen „Ausland“: aus Barcelona.

cv

## -Syndi-cuts-

**Hausprojekte: Berlin:** Im September sind in Berlin zwei neue GmbHs gegründet worden. „Grünberger 73“ und „Oranienstraße 45“ bestehen wie gehabt aus Hausverein und Syndikat als Gesellschaftern. Damit sind die Voraussetzungen für einen Hauskauf geschaffen. Bei beiden Projekten wird gehofft, bis zum Jahresende von BesetzerInnen zu BesitzerInnen zu werden. In der Liebigstraße warten die BewohnerInnen hingegen weiterhin noch auf ein Verkaufsangebot seitens der Erbengemeinschaft. **Hannau:** Kurz vor dem Kauf gab es in der Schwarzen Sieben eine böse Überraschung: Der Dachstuhl ist mit PCP und Lindan belastet, die sich in dem dort verwendeten „Holzschutzmittel“ Xyladecor befindet. Dafür konnten die BewohnerInnen leider nur einen Preisnachlaß von 8.000 Euro raushandeln. Mitte Oktober war Einzug. **Freiburg:** Das „Archiv für soziale Bewegungen“ wird Ende Dezember in die neu ausgebauten Räume bei Grether Ost einziehen. Damit ist die Gießereihalle fast fertig.

**Von den Baustellen:** Die „längste Baustelle nach dem Freiburger Münster“ (Grether Ost) kann ein drohendes Ende der Bauarbeiten abwarten: Am 15. November ist der Spatenstich für den barrierefreien Neubau. Die Fertigstellung ist für Ende 2005 geplant.

**Bewerbungen für die acht Sozialwohnungen werden noch entgegengenommen.** Bei Grether Süd ist der Dachboden fertig. Drei neue Wohnräume sind entstanden. Im Grün 8 ist der Umbau des Vorderhauses abgeschlossen. Mit auf der Baustelle waren ehemalige Wohnungslose von „Domiziel“.

js/am



## Von Urbesetzern und fliegenden Zwergbesetzern

### Grünberger 73

Unser Haus wurde in der Wendezeit

des Sommers 1990 besetzt. Im Juli oder Juni, genau weiß das gerade mal noch der letzte Urbesetzer, den ich allerdings nicht antraf - die sonst von mir Befragten wussten es auch nicht und um die Adressen der anderen zu ermitteln ist keine Zeit mehr. Denn der Artikel muß endlich raus; die Redaktion hat schon angerufen. Ist auch nicht so wichtig, aber irgendwie muss ich ja ein paar Zeilen schreiben.

8

Jedenfalls blieb die „Grüni“ (sehr phantasievoller Name, wa?) auch im weiteren Verlauf der Zeit nicht von den historischen Umwälzungen verschont: Deutschland wurde Fußballweltmeister, danach wiedervereint, schließlich wurde im November die Mainzer Straße geräumt, die exmittierten BesetzerInnen zweier Häuser fanden praktischerweise ihr neues Domizil um die Ecke. Schlagartig war die Grüni damit randvoll geworden: Etwa 35 bis 40 Personen wohnten jetzt hier und teilten sich eine Küche. Klar, dass das nicht lange gut gehen konnte ...

Die Situation im Januar '91: Nur noch um die zehn Leute leben hier, der Winter ist schweinekalt, der Rest der Leute ist nach Kreuzberg, Potsdam oder sonstwo gegangen. Die übriggebliebenen sind alle ins Vorderhaus gezogen, wegen der lebensfreundlicheren Temperaturen (sonnige Südseite) und müssen sich mit der Frage beschäftigen, was mit dem nun wieder größtenteils leerstehenden Gebäude geschehen soll. Außerdem ist da noch die Furcht vor der Räumung. Seit der Beseitigung der Mainzer Straße, die ja die „Zentrale“ der Hausbesetzerbewegung darstellte (mehr oder weniger), ist der Elan der Berliner BesetzerInnen so ziemlich am Boden. Die Angst, als nächste dran zu sein, ist hier sehr stark. Immer mehr Häuser schließen Duldungsverträge ab, die Grüni dann auch.

Der weitere Verlauf im Zeitraffer: Das Hinterhaus wird schließlich ein Frauenhaus, was es bis heute geblieben ist. Auch Seitenflügel und Vorderhaus füllen sich wieder. Die Jahre bringen eine nicht zu

knappe BewohnerInnenfluktuation - und so einiges an Auf und Ab in der Hausatmosphäre. Da waren die Animositäten zwischen den einzelnen Küchen („Spalter!“), zwischen Vorderhaus und Hinterhaus, usw. usf. Das Übliche eben. Das sind jetzt nur noch wehmütige Erinnerungen an eine Zeit, die hoffentlich nicht wiederkehrt - heute dagegen sind wir eine echte Hausgemeinschaft, eine große Familie voller Harmonie und Verständnis. Nicht der klitzekleinste Streit! Überhaupt kein Zwist mehr! Nicht mal über Putzpläne und das Fernsehprogramm. Die einzige Bedrohung dieses Idylls kommt nur noch aus der bösen kapitalistischen Außenwelt ...

Pläne, das Haus in Selbstverwaltung zu nehmen, hat es über die Jahre immer wieder gegeben - doch dieses Jahr (2003) hat mit dem historischen Gesamtplenium im Sommer eine neue Epoche begonnen. Mit dem Hauskauf wird dann endlich realisiert, wofür die BesetzerInnen einst gekämpft haben! (Hintergrundmusik für diese Stelle: Fanfaren und Trompeten, Massenchöre, die die Internationale und Ton, Steine, Scherben-Texte singen, Böllerschüsse, Feuerwerk, Sektorkengeplappe).

Aber eigener Besitz bringt nun ja, was das folgende Beispiel zeigt, eigene Risiken und Probleme mit sich: Den Urlaubsbestand ausnutzend, wurde die Küche der vierten Etage im Vorderhaus diesen Spätsommer neu besetzt. Alle Verhandlungsversuche scheiterten: Eine friedliche Koexistenz der beiden Gruppen war augenscheinlich nicht möglich - die Räumung war unausweichlich. Die Neubesetzer wurden nicht nur auf die Straße gesetzt, sondern auch, nach Befragung und Zuhilfenahme von Experten, in einen anderen Bezirk abgeschoben. Nun hat es sich dabei tatsächlich lediglich um junge Zwergfledermäuse auf der Suche nach einem hübschen Winterquartier gehandelt. So niedlich sie auch sind - sie scheißen aber auch alles zu.

Nun fragen sich einige hier jetzt, wie das später mal werden soll. Sind wir als neue Besitzer dann die neuen Bonzen und müssen uns mit unserer Besitzstandswahrung bzw. -vermehrung beschäftigen?

Yippie

## SozialschmarotzerInnen mit Blockheizkraftwerk

### Ketzerbach 48 + 50

Mitten in Marburg stehen zwei alte Fachwerkhäuser und ein Hinterhaus mit einem schnuckeligen Garten zum Verkauf. Seit 30 Jahren wohnen hier StudentInnen und andere SozialschmarotzerInnen und Kinder in zwei WGs und einem Appartement im Hinterhaus. Momentan sind wir 12 Menschen zwischen 20 und 40 Jahren.

Die Vermieter lieben uns schon immer sehr selbstbestimmt wohnen. Sie verkaufen aus Altersgründen und freuen sich sehr, dass wir das Anwesen erwerben möchten. Gut für uns, denn deshalb stehen wir nicht unter zu großem Zeitdruck. Nicht alle der jetzigen BewohnerInnen möchten das Projekt mittragen. Im Moment besteht der zukünftige

Hausverein aus fünf Menschen und ein paar „externen“ Helfern. Die Gruppe beschäftigt sich gerade nicht nur mit der Finanzplanung und der Beschaffung von Direktkrediten.

Die beiden Häuser sind über 150 Jahre alt und teilweise sehr renovierungsbedürftig, vor allem, was den Schutz der Bausubstanz vor Feuchtigkeit angeht. Außerdem gibt es noch einige von den Vermietern genutzte Räume, die uns nach dem Kauf zusätzlich zur Verfügung stehen. Da die Finanzierungsmöglichkeiten für Bauprojekte gerade günstig sind, haben wir uns entschlossen, die Werkstatt im Hinterhaus sofort in ein weiteres Appartement umzubauen, womit wir



# Schneller autonom werden

## Schwarze Sieben

Der folgende Text ist Ende August entstanden und daher in einigen Passagen nicht mehr ganz aktuell. Dafür atmet er jedoch eine Dynamik, die wir nicht durch Nachbesserungen zerstören wollten. Deshalb haben wir ihn als „Zeitdokument“ aus der heißen Projektgründungsphase unverändert gelassen. Ob es wirklich mit dem Einzug geklappt hat und was es sonst so an Neuigkeiten gibt, erfahrt ihr in Kurzform in den „Syndi-cuts“.

Hals über Kopf wirkt das Tempo, mit dem wir in Hanau den Kauf der Danzigerstraße 7 in Angriff genommen haben. Noch dazu auf für Syndikats-Projekte eher unüblichem Weg, weil wir noch gar nicht in dem Haus wohnen. Aus einer vagen Idee wurde ziemlich schnell eine Projektinitiative mit Hand und Fuß.

Die meisten der acht Leute mit einem Kind im Alter von 5 bis 36 Jahren haben schon vorher in unterschiedlichen Konstellationen zusammengewohnt – alle verbindet das Autonome Kulturzentrum in der Metzgerstraße 8 in Hanau. Im Frühjahr 2003 war klar, dass es in bestehenden Wohngemeinschaften Veränderungen geben würde: Ein paar trennten sich, andere wollten neu zusammen suchen. In den vergangenen Jahren war die Erfahrung aus (z.T. zeitlich befristeten) Mietverhältnissen nicht besonders rosig – es bleibt weiterhin schwer, Häuser für eine größere WG zur Miete zu finden – und diesmal schien es tatsächlich aussichtslos.

Also kam auch die Überlegung, ein Haus zu kaufen, mit ins Spiel. Erstmals ganz schön abschreckend für die meisten, verband sich mit dem Kauf von Häusern für viele doch erstmal der Eindruck von einem gewissen Maß an Spießigkeit und unüberschaubaren Schuldenbergen. Und natürlich die Angst, sich mit einem Hauskauf quasi lebenslang binden zu müssen.

Als wir dann auf das Haus in der Danzigerstraße 7 gestoßen sind, ging alles plötzlich ganz schnell. Mit dem Garten, der direkten Zugang zu einem Bolzplatz hat, einem großen als Gemeinschaftsraum ideal zu nutzenden Wintergarten und elf bewohnbaren



Räumen, die alle relativ gleich groß geschnitten sind, ist das Haus für eine große WG wie gemacht. Der gute Gesamtzustand des Hauses überzeugte dann nochmal mehr. Renovierungskosten werden in eher geringem Rahmen auf uns zukommen, zum Beispiel für kleinere Reparaturen am Dach und die Erneuerung der Dachrinnen – und das bei einem Haus, das zwischen 1937 und 1946 gebaut wurde, also schon ein paar Jahrzehnte auf dem Buckel hat. Über die Fritze in Frankfurt haben wir von der Idee des Mietshäuser Syndikats erfahren. Ausführliche Gespräche mit einzelnen aus der Fritze, die uns bei allen möglichen Fragen beruhigende Antworten geben konnten, nahmen uns einen ganzen Teil der Bedenken. Der Rest wurde in vielen Gesprächen hin- und hergewendet – und in rasantem Tempo trafen wir die Entscheidung für das Haus.

Innerhalb der letzten Wochen haben sich die Ereignisse nur so überschlagen. Wir haben über unvorstellbare Mengen von Geld verhandelt, eine Kaufabsichtserklärung unterschrieben, haben x verschiedene Finanzierungspläne erstellt, haben für einen großen Batzen Direktkredite schon Zusagen bekommen, sind trotzdem noch guter Dinge ... und wenn alles gut geht, können wir im Oktober einziehen.

Marion Baier



unseren Wohnraum auf 330 Quadratmeter vergrößern. Hier braucht es eine neue Heizung. Für uns bietet sich an, ein Blockheizkraftwerk anzuschaffen. Damit hätten wir auch die Möglichkeit, die alten Gasköfen in den Häusern nach und nach zu ersetzen.

Diese Überlegungen nehmen uns gerade voll in Anspruch. Was unsere „gemeinsame“ Zukunft angeht...? Ob die WG-Aufteilung bleiben soll wie sie ist, ob wir eine riesige Gemeinschaftsküche oder nur ein gemeinsames Wohnzimmer wollen, steht noch in den Sternen. Ebenso wie alle darüber hinausgehenden wohn- und lebensphilosophischen Fragen auch. Natürlich gibt es dazu trotzdem schon massig fantastische Spinnerereien und vielleicht realisierbare Vorschläge. Dazu heißt es wohl erst mal abwarten, bis wir ein paar mehr geworden sind.

Almut Busch

# Umzingelt von Eigentumswohnanlagen

## Alte Tuchfabrik



Kriegen wir es oder kriegen wir es nicht (hin)? Können wir hier weiter zusammen wohnen oder zerstreuen wir uns in alle Winde? Ihr kennt das ja! In den Zeiten, als das Wünschen noch geholfen hat, wäre das ein klarer Fall und Pippi Langstrumpf hat jeden Morgen ihren Schimmel gestemmt. Was sollte uns also aufhalten? So sehr fiele diese Sportart bei uns auch nicht aus dem Rahmen. Finanzierungsmöglichkeit gefunden, Eigenkapital, oh Wunder, kommt allmählich zusammen, jetzt geht es um die Wurst, also den Preis. Mehr als bieten können wir nicht. Den Rest regeln die Götter, nein, der Markt, oder es ist einfach ein Spiel, bei dem es bekanntlich keine Garantien gibt. In unserem Fall ist sogar offen, ob sich alle Spieler an die Regeln halten. Selbstverständlich müssen wir schlucken wenn wir verlieren, aber eben auch Bier und Wein, und

dann gibt es eben ein Fest aus traurigem Anlass, wir gehen alle unserer Wege, die sich aus guten Gründen immer wieder kreuzen könnten ... Zumindest unsere Haustreffen würden dann überflüssig; solcherart Versammlungen dauern eh immer viel zu lang.

Was in drei Teufels Namen bindet uns an die Alte Tuchfabrik? Staulen ist zweifellos schön, bukolisch, idyllisch. Zwischen Bächlein, Wald und Weinbergen liegt unsere sehr pflegebedürftige Behausung, umzingelt von Reihenhäusern und Eigentumswohnanlagen. Staulen ist schön, das finden auch immer mehr Rentner und Touristen, aber kaum einen von uns hätte es unbedingt und ausgerechnet hierher gezogen.

Wollen wir für immer zusammen bleiben? Die Bewohner wechseln immer mal, wie in jedem Mietshaus: Theatermalerin geht, kommt Mathelehrerin, Trompeter geht, kommt Schriftstellerin ... eine grausame Lücke hinterlässt der Umzug von B., angehender Sternekoch, weil er das Bier für uns alle gebraut hat.

Sind wir dauernd gesellig beieinander? Wir suchen alle Ruhe, gar Stille, jeder auf seine Weise, jeder zu seiner Zeit und die Kinder müssen schlafen und zur Schule und die Krankenschwester braucht Tagschlaf, wenn sie Nachtdienst hat. Morgens um zwei findet R. endlich die Stille für seine Kompositionen ... Dagegen gehören für die Graphikdesignerin R. frühmorgendliche Kakao- und Kochorgien zum Ritual der Ideenfindung. Wir gehen zusammen schwimmen, aber manchmal auch lieber allein zum See ...

Sind wir alle besonders kreativ? Unsere Hausband ist nicht hyperaktiv. Die Steinmetze malträtieren nicht immerzu unschuldige Fibrocken und spielen dabei Saxophon und Klavier. A. spielt nur manchmal Gitarre, wenn er sich nicht gerade mit Elektrizität befasst oder Kung Fu unterrichtet. J. geht zwar bei jedem Wetter, aber auch nicht jeden Tag, auf Fotosafari, um Frösche und Vögel in ihren schönsten Momenten zu erwischen.

Wir möchten gern weiterhin hier zusammenleben, damit alles so weitergeht und sich alles ändert kann.

Anne Andresen

## -Syndi-contacts-

**Ihr sucht Projektgruppen? Vielleicht findet ihr durch diese Veröffentlichung ein Projekt in eurer Nähe. Hier die Gruppen, die sich im letzten halben Jahr mit dem Syndikat in Verbindung gesetzt haben.**

**Wer nichts findet: Die vollständige Liste der vergangenen zwei Jahre findet sich auf der Homepage des Syndikats (Kontakt direkt über die Gruppen oder über das Syndikatsbüro):**

**Arche, Wohnen im Alter mit Tieren, eine Gruppe aus Freiburg**  
**Baukollektiv Lilitza aus Köln, ist auf der Suche nach einem Gelände bzw. Gebäuden**

**Wohnsinn e.V. in Aachen, Wohnen bis ins hohe Alter**

**Wagenplatz Am Hafen in Kassel**

**Cactus e.V. in Bielefeld**

**G18 (Come Together e.V.) in Bremen**

**Robin Haus in München**

**Hausinitiative aus Potsdam**

**Lebensgestaltung und Wohnraumerhaltung e.V. in Magdeburg**

**Kowa e.V. Kommune Waltershausen (Thüringen)**

**Tel. 03622 /209492, kowaev@freenet.de, www.kommune-kowa.de**

**Projektinitiativen aus Göttingen, Marburg und Potsdam**

# Hauskauf am „Kotti“ zum Jahreswechsel

## Oranienstraße 45

Sollen wir kaufen? Oder besser nicht? Wie können wir die Freiheit als MieterIn, jederzeit ausziehen zu können, mit dem Kauf eines Hauses kombinieren? Diesen Fragen mussten wir uns seit über einem Jahr stellen – „wir“ sind die rund 35 BewohnerInnen der 1980 besetzten und schließlich legalisierten Kreuzberger Oranienstraße 45. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft „bewoge“ bot uns „unser Haus“ zum Kauf an; indirekt hielt sie uns die Pistole an den Kopf.

Seit der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Kottbusser Tor“ im Sommer 2002 verkauft die „bewoge“ im Auftrag der Stadt Berlin ihre Häuser rund um den Oranienplatz. Zwar bekommen zuerst die BewohnerInnen ein Angebot. Doch da ein Kauf meist außerhalb der wirtschaftlichen und sozialen Möglichkeiten der MieterInnen liegt, werden die Gebäude bald darauf auf dem freien Markt angeboten. Mit den bekannten Folgen. Gleichzeitig sind wir durch einen Gemeinschaftsmietvertrag relativ gut abgesichert. „Mit diesem Vertrag kauft uns eh' niemand“, beruhigten wir uns immer wieder.

Zwei Jahrzehnte lang hatten wir uns immer wieder gegen Mieterhöhungen und Versuche, den Durchgriff aufs Haus zu bekommen, erfolgreich gewehrt. „Ihr lasst uns in Ruhe, wir euch“, lautete der historische Kompromiss mit der „bewoge“. Dies beinhaltete faktisch auch, dass wir kaum mit Reparaturen und ähnlichem bei ihnen ankamen, sondern es lieber selbst machten und sogar oft bezahlten. Doch die Pleite Berlins beendete faktisch diesen Zustand. Im benachbarten Friedrichshain konnten wir am Beispiel der Rigaer Straße 94 erleben, wie ein privater Hausbesitzer sehr wohl ehemalige besetzte Häuser kauft und es in langjährigen Auseinandersetzungen schafft, die kollektiven Strukturen aufzuknacken. Auch auf die Gerichte in Berlin konnte man sich nicht mehr verlassen: In einigen Fällen erklärten sie die Rahmenverträge aus dem Ostberliner Häuserkampf von 1990/91 für ungültig.

Also beschlossen wir, endlich Nägel mit Köpfen zu machen: „Wir kaufen!“. Doch wie? Von Anfang an war uns ein Punkt besonders wichtig: „Wir wollen auf keinen Fall private EigentümerInnen unseres Hauses werden“. Zu oft hatten wir schon erfahren, wie die

dadurch ausgelösten sozialen Dynamiken eine Hausgemeinschaft sprengen. Etwa ein Jahr lang schauten wir uns verschiedene Modelle von Genossenschaften, über Kauf als Erbpacht mittels einer Stiftung, bis hin zum Mietshäuser Syndikat an. Dabei spielte auch der Preis der jeweiligen Kredite und die Menge des aufzubringenden Eigenkapitals eine Rolle.



Als schließlich im Frühjahr 2003 die Hypothekenzinsen auf unter fünf Prozent gefallen waren, standen finanziell betrachtet die jeweiligen Modelle ungefähr gleich da. Wir konnten also inhaltlich entscheiden. „Keineswegs bruchlos, aber schließlich von Herzen“, entschieden wir uns für das Modell ‚Mietshaus in Selbstorganisation‘ des Syndikats.

Jetzt, im Herbst 2003, setzen wir nun die praktischen Schritte um: Unsere noch aus dem Westberliner Häuserkampf Anfang der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts stammende Vereinsatzung renovierten wir gründlich, die GmbH ist gegründet, die Kaufverhandlungen weitgehend abgeschlossen, die nötigen Kredite der Bank sowie die Direktkredite erst mal zusammen, ein Prospekt zum Einwerben von neuen Direktkrediten ist gemacht. Soweit alles im grünen Bereich. Nun können wir ins kalte Wasser springen ...

cv

### - Urlaubszimmerbörse -

**Schöne Reisen mit dem Syndikat: Wer Lust hat, ein paar Tage in einer fremden Stadt zu verbringen und eines der Syndikatsprojekte kennenzulernen und zugleich auch bereit wäre, Menschen im eigenen Projekt unterzubringen, kann dieses in Zukunft in der Synapse kundtun (neue Angebote sind bald auch unter [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org) zu finden und werden laufend aktualisiert). Wir starten mit nur einer Anzeige, hoffen aber, dass die Rubrik ein wahrer Renner wird und in der nächsten Ausgabe schon mindestens eine halbe Seite füllt! Angebote ab sofort an: [info@syndikat.org](mailto:info@syndikat.org).**

**Grether Ost (Freiburg):** Suchen 1–2 Zimmer für 2–5 Tage für 2 Erwachsene und 2 Kinder in Tübingen. Bieten 1–2 Zimmer in Freiburg zum Tausch. tel: (07 61) 60 08 72 (Martina oder Mirko)

### Impressum

MIETSHÄUSER SYNDIKAT  
Adlerstraße 12 • 79098 Freiburg  
tel 07 61-28 18 92 • fax 07 61-224 07  
mail [info@syndikat.org](mailto:info@syndikat.org) • [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

Fotos: Titel/Jill Denton  
Projekte  
Berichte: Armin Massing [am]  
Stefan Rost [st]  
Christoph Villingner [cv]  
Jochen Schmidt [js]

Satz: Sonja Koskowski  
Nummer 4 • November 2003  
Auflage: 2300 Stück  
Druck: druckwerkstatt im grün, Freiburg

# Eigenkapital für das Syndikat

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir sind erstaunt darüber, dass bisher nur 7 Prozent aller LeserInnen der Synapse eine Einlage beim Miethäuser Syndikat gemacht haben und Mitglied geworden sind. Wenn wir davon ausgehen, dass viele Exemplare der Synapse sogar von mehreren Personen gelesen werden, landen wir bei mageren 5, 3 oder gar 1 Prozent! Warum diese Zurückhaltung?

Befürchten Sie, mit monatlichen Beitragszahlungen behelligt zu werden? Mit jährlichen Mahnschreiben an die Karteileichen, die just zur Jahresenddepression eintreffen und einen zusätzlichen Schub an schlechtem Gewissen auslösen? Nichts dergleichen droht Ihnen, das versichern wir. Sie zahlen einmalig eine Einlage von 250 €, gerne auch mehr. Das war's. Wobei einer gelegentlichen Aufstockung der Einlage nichts im Wege steht. Die Einlage ist unverzinst, aber rückzahlbar, auch in Teilbeträgen. Haben Sie je von einem Vereinsbeitrag gehört, der das zu bieten hat?

Oder befürchten Sie, mit Vereinsformalen gequält zu werden? Mit Anträgen zur Tagesordnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit oder gar so prickelnden Diskussionen, ob sich eher Jutta oder Klaus-Dieter für den Posten der/des 2. Vorsitzenden bzw. Kassenwarts eignet? Fragen Sie jemand, der an der letzten Syndikatsversammlung im September teilgenommen hat: Er/Sie wird Ihnen bestätigen, dass das Syndikat mit einem Minimum an Vereinshuberei auskommt. Damit die Zeit reicht für die wichtigen Entscheidungen wie: Das Syndikat beteiligt sich an den neuen Projekten Oranienstr. 45 (Berlin), Alte Tuchfabrik (Staufen i.Br.), Schwarze Sieben (Hanau/Main) und Ketzlerbach (Marburg/Lahn).

Wir wollen das Netz von selbstorganisierten Hausprojekten mit dem Syndikat als Knotenpunkt weiter ausbauen. Jedes neue Projekt räumt dem Syndikat ein Vetorecht gegen die Änderung der ideellen Grundlagen ein, damit Selbstorganisation, Autonomie und Sozialbindung dauerhaft gewährleistet sind und vor allem der Ausschluss einer erneuten Vermarktung des Hauses durch Verkauf und Privatisierung: „Our house is not to sell“. Diese Zielvorgabe umfasst weit weniger als die globalisierungskritische Parole „Our world is not to sell“, entspricht aber ihrer Umsetzung in den Mietshausbereich.

Unser zweites Ziel ist der Solidartransfer, der entlang der wachsenden Syndikatsvernetzung ausgebaut wird: Überschüsse der relativ wohlhabenden Altprojekte gehen an die neuen Projektinitiativen mit Kapitalbedarf. Dieses Vorhaben stößt, wenn auch auf den Mietshausbereich beschränkt, ebenfalls in eine neue Dimension solidarischen Wirtschaftens vor: „Eine andere Ökonomie ist möglich.“

Grundlage für unsere Arbeit ist eine Kapitalbeteiligung des Syndikats an den neuen Haus-GmbHs in Höhe von jeweils 12.400 €. Dafür brauchen wir weiteres Eigenkapital in Form von Einlagen neuer Mitglieder und/oder Aufstockungen. Für die Finanzierung der GmbH-Stammeinlage des Syndikats z.B. bei der Alten Tuchfabrik GmbH oder der Oranienstr. 45 bedeutet das jeweils: rund 50 neue Einlagen á 250 € oder 25 Einlagen á 500 € oder 12 Einlagen á 1000 € oder 6 Einlagen á 2000 € ... oder gemischt oder in anderen Beträgen. Jetzt sind Sie gefragt! Die Formalien sind denkbar einfach: **1.** Den Coupon ausgefüllt an das Syndikat senden oder einen entsprechenden Text mailen (Bei Rückfragen: 0761-28 18 92). **2.** Den Betrag überweisen an das Miethäuser Syndikat, Konto Nr. 8042 0274 00, GLS-Gemeinschaftsbank, BLZ 430 609 67. **3.** Wir schicken Ihnen dann eine Bestätigung und heißen Sie als neues Mitglied willkommen. **4.** Über die Synapse, die Sie in den Händen halten, informieren wir Sie etwa 2-3 mal im Jahr über die Entwicklung; und wir senden Ihnen die Einladungen zu den Syndikatsversammlungen zu.

Vielen Dank.

Ihr Miethäuser Syndikat

sr



**ZERTIFIKAT**  
Ja, ich mache eine Einlage von ..... € in das  
MIETHÄUSER SYNDIKAT und werde Mitglied.

Name

Adresse

Telefon

mail

Datum/Unterschrift

250 EURO