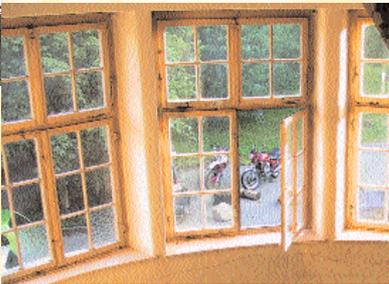




Das Mietshäuser Syndikat
und seine Projekte –

Freiburg,
Tübingen,
Frankfurt ...



Hütten, Häuser und Kasernen



Hütten, Häuser und Kasernen

Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte

Hütten Häuser Kasernen

Hier haben früher Tagelöhner gelebt, da hat der Kurarzt residiert und dort haben Kadetten für den nächsten Krieg trainiert. Viel haben sie auf den ersten Blick nicht gemeinsam, die kleinen Hütten in Freiburg-Haslach, die Villa in Bad Krozingen und die ehemaligen Kasernengebäude in Tübingen, außer dass die Gebäude alle schon einige Jahrzehnte wenn nicht Jahrhunderte auf dem Ziegeldach haben. Die Gemeinsamkeiten liegen mehr hinter der Fassade, in den Geschichten der Häuser, in der Organisationsstruktur und in den Köpfen der Menschen, die darin wohnen:

- Die MieterInnen in Freiburg Haslach haben nach längerem Streit mit der Kirche als Eigentümerin ihre Häuschen jetzt in Eigenregie übernommen – gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat.
- Nach 10 Jahren Besetzung konnte das Stadthaus in Frankfurt jetzt endgültig vor Abriss oder Luxussanierung gerettet werden in gemeinsamer Aktion von MieterInnenverein und Syndikat.

So oder ähnlich ist die Geschichte der 12 **Projekte** und 3 Projektinitiativen in dieser Broschüre – kurz vorgestellt im ersten Teil auf **Seite 2 bis 16**.

Die Menschen, die hier leben, arbeiten oder sich in politischen Gruppen engagieren, bestimmen gemeinsam alles, was ihr Haus betrifft. Eigentümer sind sie trotzdem nicht, weder als Einzelne noch als Gruppe.

Eigentümerin ist die jeweilige Haus-GmbH, an der immer das Mietshäuser Syndikat als Gesellschafter beteiligt ist. Eine Konstruktionsform von Gemeineigentum, die manchen an eine Genossenschaft erinnern mag, die sich aber in wichtigen Dingen davon unterscheidet. Das „**Syndikats-Modell**“ und wie die Finanzierung solcher Projekte funktioniert werden im zweiten Teil der Broschüre ausführlich erklärt auf **Seite 17 bis 19**.

Eine andere Form von Eigentum an Haus und Grund, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit wenig Geld, Raum auch für Gruppen und Initiativen, die sonstwo kaum Platz finden und das alles in Selbstorganisation, diese Ideen vertritt das „Mietshäuser Syndikat“ seit über 10 Jahren.

Wie das **Syndikat als Organisation** die beschriebenen Hausprojekte miteinander verbindet, wie es arbeitet und welche Perspektiven entwickelt werden auf **Seite 20 bis 23**.

Die **Daten und Zahlen** von allen Projekten im **Überblick** und eine **Kartenskizze** auf **Seite 24 und 25**.

Alle Fragen, die offen bleiben oder neu entstehen, beantworten wir gerne, doch zunächst wünschen wir viel Spaß beim Lesen.

die Redaktion

Grether West GmbH
Adlerstr. 12
79098 Freiburg
Tel.: (0761) 28 18 92



„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 5 Jahren Verhandlungen endlich der Erbpacht- und Kaufvertrag für die Maschinenhalle unterzeichnet wurde, waren die Bauarbeiten schon weit gediehen und 1992 war das Bauprojekt fertiggestellt. Insgesamt wurden 1.600 m² Nutzfläche ausgebaut und preiswerter, sozialgebundener Wohn- und Gewerberaum geschaffen. Im Jahr 2001 wurde durch Rechtsformenwechsel aus dem Verein die **Grether West GmbH** mit der typischen Syndikatsstruktur.

Im Ober- und Dachgeschoss der Maschinenhalle befinden sich die sieben Sozialwohnungen mit Wohnflächen zwischen 80 bis 150 m². Im Erdgeschoss haben Initiativen

und Kleinbetriebe ihre Räume: Radio Dreyeckland, Strandcafé, Food Coop, Töpferwerkstatt, Frauenzimmer, Feministisches Archiv, Gebrauchtwarenlager und das Büro des Mietshäuser Syndikats.

Alle Beschlüsse werden von den MieterInnen und NutzerInnen gemeinsam auf dem Grether West Plenum oder dem Plenum der drei Grether Projekte getroffen.

Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 1980

Grundstück 1.032 m² im Erbbaurecht seit 1987

Wohnraum 848 m² in 7 Wohnungen für 35 Menschen

Gewerberaum 780m²

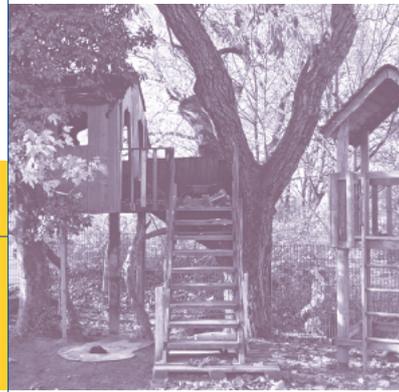
Gesamtkosten 1.5 Mio €

Miete 4,85 € / m² / Monat
= 95.000 € / Jahr

Solidarbeitrag 0,26 € / m² / Monat
= 5.100 € / Jahr



Grether Süd GmbH
Faulerstr. 20
79098 Freiburg
Tel.: (0761) 767 80 84
grethersued@syndikat.org



Am Südende des Grethergeländes

steht am Gewerbebach das ehemalige Bürogebäude der Gretherfabrik, das bei der Aufteilung des Geländes privat gekauft wurde.

Das Projekt Grether Süd entstand Ende 1999, als die damaligen Eigentümer signalisierten, dass sie das Haus, in dem wir wohnen, verkaufen wollen. Mit Hilfe der solidarischen Unterstützung unserer Schwesterprojekte auf dem Grethergelände und einem Kredit der GLS Gemeinschaftsbank konnten wir im Mai 2000 den Kaufvertrag unterschreiben.

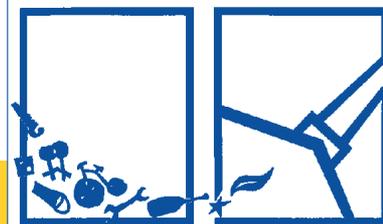
Inzwischen leben im Projekt Grether Süd 13 Menschen (4 Kinder und 9 Erwachsene) auf insgesamt 344 m² Wohnfläche. In Sommer 2002 werden das Dach des mittleren Teils des Hauses erneuert und gleichzeitig das Dachgeschoss ausgebaut, mit einem Zugewinn von ca. 70 m² Wohnraum.

Das der gewerblichen Nutzung vorbehaltene Erdgeschoss umfasst 287 m². Hier zog im Herbst 2000 das Freiburger Frauen- und Lesbenzentrum ein, das in der Zwischenzeit die Räume weitgehend barrierefrei umgebaut hat. Auch Grether Ost zog es in den Süden: Unsere NachbarInnen teilen mit uns das Büro, in dem wir unsere Projekte verwalten.

Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 2000

<i>Grundstück</i>	575 m ²
<i>Wohnraum</i>	344 m ² in 4 Wohnungen für 13 Menschen
<i>Gewerberaum</i>	287 m ²
<i>Gesamtkosten</i>	665.000 €
<i>Miete</i>	5,06 € / m ² / Monat = 38.000 € / Jahr
<i>Solidarbeitrag</i>	0,05 € / m ² / Monat = 379 € / Jahr



„Die längste Baustelle nach dem Freiburger Münster“, so der häufige Kommentar zu Grether Ost. Dabei ist das Projekt erst seit 1995 im Besitz der MieterInnen.

25 Jahre links-alternativen Lebens hat das Grethergelände bereits hinter sich. Ende der 70-er Jahre widersetzen 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.

Erneut stand die Zukunft des östlichen Teils der Gretherfabrik auf der Kippe. Die Stadt wollte das Grundstück meistbietend verkaufen. Die Initiative Grether Ost gründete sich. Nach zähen Verhandlungen kaufte Grether Ost im Januar 1995 das Grundstück mit Gießereihalle, Schmiede und Lagerhaus der ehemaligen Eisengießerei zum Preis von 250.000 €. Altlasten und andere Faktoren erbrachten einen Nachlass von fast 1 Mio. € auf den eigentlichen Grundstückswert. Lange vor dem Kauf begann die Projektinitiative in Eigenregie mit der aufwändigen Altlastensanierung. Alle Gebäude wurden zentimeterweise von Schwermetallstaub befreit.

Die NutzerInnen des Lagerhauses (2 große Wohnungen, die Kita „Lagerini“, mini-rasthaus und MediNetz) sind längst fester Bestandteil des Projekts. Die Kita „Glacisweg e.V.“ fand in der ausgebauten alten Schmiede ihren Platz.

Nach Aufstockung und Unterkellerung der Gießereihalle sind fünf weitere Sozialwohnungen fast fertig. Im Erdgeschoss hat bereits die Verwaltung von Radio Dreyeckland Räume bezogen und der Bau der neuen Zwischenhalle für eine Druckerei läuft auf Hochtouren. In der Südost-Ecke des Geländes ist ein Neubau projektiert.

Vorangetrieben werden Bauarbeiten, Finanzierung und Organisation in erster Linie von der Grether Baugruppe mit etwa 20 Frauen und Männern.

Im Überblick (nach Fertigstellung)

Mietshaus in Selbstorganisation seit 1991	
Grundstück	2.477 m ²
Wohnraum	1.530 m ² in 16 Wohnungen für 56 Menschen
Gewerberaum	1.195 m ²
Gesamtkosten	4,6 Mio. €
Miete	4,85 € / m ² / Monat = 158.000 € / Jahr
Solidarbeitrag	0,26 € / m ² / Monat = 8.210 € / Jahr



Villa Nostra GmbH
Staufener Str.5
79189 Bad Krozingen
Tel.: (07633) 32 84
Villa.Nostra@t-online.de



„VILLA NOSTRA“ – der Name ist Programm:

„Unser Haus“ sagen 6 Erwachsene und 9 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. Früher wurde das Haus von einer einzigen Familie bewohnt, inzwischen sind es 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 Schönau und der Bau einer thermischen Solaranlage (in Planung) sind ebenfalls Bausteine des Konzepts.

Das große Grundstück bietet den BewohnerInnen viele Möglichkeiten. Eine geräumige Garage hat 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 der Bauschutt begraben liegt. Auf der sonnigen Wiese oder im Schatten der großen Platane hat es Platz für mehrere Sitzgruppen oder große Feste. Daneben sind die kleinen biologische Gemüsegärten von jeder Familie.

Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 1996

Grundstück	1.660 m ²
Wohnraum	424 m ² in 4 Wohnungen für 15 Menschen
Gesamtkosten	770.000 €
Miethöhe	4,60 € / m ² / Monat = 23.400 € / Jahr
Solidarbeitrag	0,26 € / m ² / Monat = 1.323 € / Jahr





Mitten im wilden Haslach

steht unser Anwesen, bestehend aus drei kleinen Häuschen nebst Scheune, quasi als letztes Überbleibsel des alten Dorfkerns.

Das Haupthaus aus dem 17. Jahrhundert hat schon manchen Sturm erlebt. Der letzte war das hartnäckige Ringen mit der Ev. Kirche Freiburg, das nach anderthalbjährigen Verhandlungen letztendlich positiv für die BewohnerInnen ausging. Am 14. Juni 2002 hat der Kirchengemeinderat unserem Finanzierungsmodell und einem Erbpachtvertrag mit der mark20 GmbH auf 99 Jahre zugestimmt. Jetzt wollen wir innerhalb der nächsten zehn Jahre den ganzen Komplex sanieren, um das Zusammenwohnen und -leben für letztendlich zehn bis zwölf Menschen zu ermöglichen. Vor allem die niedrige Deckenhöhe und die kleingeschnittenen Zimmer machen den Flair unserer Häuschen aus. Der ruhige, schattige Hinterhof lässt eher an Toskana und Urlaub denken, als an die raue ‚Westside‘ direkt vor der Tür.

Für unser Projekt sind wir nicht zuletzt wegen des Alters der Häuschen auf viele UnterstützerInnen angewiesen, am liebsten in Form von üppigen Direktkrediten ...

Infos gibt's, natürlich kostenlos. Direkt bei uns.

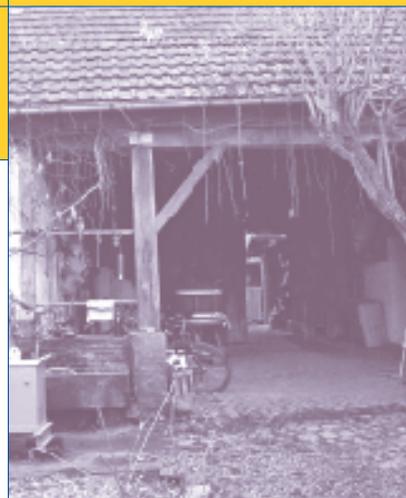
Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 2002

Grundstück	380 m ²
Wohnraum	ca. 300 m ²
Gesamtkosten	ca. 150.000 €



KRONE Sulzburg
Hauptstr. 11
79295 Sulzburg
Tel.: (07634) 82 10
schwegler@t-online.de



Eine Gruppe von links-alternativ-bewegten Leuten

konnte 1979 das ehemalige Gasthaus KRONE in Sulzburg erwerben. Das 200 Jahre alte, denkmalgeschützte Anwesen im historisch-malerischen Sulzburg bot ideale Voraussetzung, um alternative Visionen für ein autonomes Wohnen und Arbeiten in einer Kommune realisieren zu können: außer der ehemaligen Gaststätte gibt es Wohnräume, Stall, Scheune, Werkräume und viel Hof- und Gartenfläche. Inzwischen hat es sich zu einem selbstverwalteten Wohnprojekt mit separaten Wohneinheiten entwickelt.

Um das Objekt zu erwerben, wurde der gemeinnützige „Verein für alternative Technologien und Produktionsformen“ gegründet. Wir streben nun an, den e.V. in eine GmbH umzuwandeln, um somit auch formal ein Projekt im Syndikat werden zu können. Entscheidungen im Haus werden von den BewohnerInnen gemeinsam im Konsens gefällt.

Inzwischen sind 4 separate Wohnungen mit 2 gemeinsamen Bädern entstanden. Zusätzlich stehen Gemeinschaftsräume (Küche und Wohnzimmer) zur Verfügung. Haus und Hofflächen werden auch gewerblich genutzt für Landwirtschaft, Handwerk, Kindergartengruppe und Veranstaltungen. Neben den Menschen leben hier Hunde, Pferde, Ziegen, Katzen, Hasen, etc.

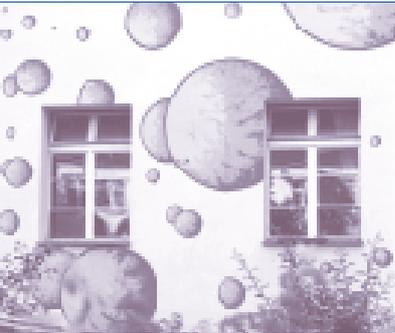
Bauzustand und Planung

Die Teilsanierung der sanitären Einrichtungen inklusiv einer Etagenheizung für die Bäder konnte im Sommer 2001 abgeschlossen werden. Ansonsten wird das Haus mit Holzöfen beheizt. Das sehr sanierungsbedürftige Dach ist unser nächstes Bauprojekt. Dabei soll das Dachgeschoss komplett neu ausgebaut werden und auch einen eigenen Zugang erhalten. Die dafür benötigten 150.000 € hoffen wir zum guten Teil durch Direktkredite finanzieren zu können. DirektkreditgeberInnen sind herzlich willkommen!

Im Überblick

Miethaus in Selbstorganisation seit 1979
Grundstück 1.350 m²
Wohnfläche 340 m² in 4 Wohnungen
für 14 Menschen
Gemeinschaftsfläche 140 m²
Gesamtkosten 240.000 €
Miete + Gemeinschaftspauschale
3,30 € / m² / Monat
= 16.000 € / Jahr





Die grüne Insel im grünen Bezirk Vauban

Lange ist es her, da SUSI, die Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative im Sommer 1990 entstand. Aus der Wohnungsnot heraus wurde die Idee geboren, aus freiwerdenden Kasernen preiswerten Wohnraum für Einkommensschwache und Studierende zu machen.

Heute leben 250 Menschen in 45 Wohngemeinschaften und wenn man durch den sommerlichen Dschungel zwischen den Häusern streift, trifft man auf die Wagen unseres Projekts „Leben auf Rädern“.

Nach langer Überzeugungsarbeit befürwortete der Gemeinderat 1992 das SUSI-Projekt gegen den vehementen Widerstand des geschiedenen Oberbürgermeisters und Teilen der Stadtverwaltung. Im Oktober 1993 gab es vom Bund endlich einen Generalmietvertrag. Worauf nach langen Verhandlungen im Januar 1995 ein Erbaurechtsvertrag und der Kauf der vier ehemaligen Kasernengebäude, die seit Ende 1993 bereits zu Wohnraum umgebaut wurden.

Mit dem Bauende 1998 zeigte sich endgültig, dass man vermeintlich abrisswürdigen Kasernen tatsächlich für weniger als 450 € pro Quadratmeter umbauen kann. Wobei ca. 26.000 Stunden in Eigenleistung (Muskelhypothek statt Kapitaleinlagen!) die Kosten deutlich senkten.

Seither hat unser Projekt neue Nachbarn bekommen, die auch von der von uns geschaffenen Infrastruktur profitieren. In und um SUSI herum ist im Laufe der Jahre einiges entstanden wie Schreinerei, Metallwerkstatt, Töpferei, Fahrradladen, Nachbarschaftsküche, Kindergarten und Krabbelgruppe, das Stadtteilzentrum Haus 037 um nur einige Beispiele zu nennen.

Ausblick

Aus SUSI heraus entsteht in Kooperation mit Rasthaus und anderen gerade das Projekt TAKE FIVE, das sich den fünf Kasernengebäuden der leerwerdenden Bezirkstelle für Asyl annimmt und sich für deren Erhalt einsetzt. Der städtebauliche wie auch ökologische Unfug, bestehende Gebäude abzureißen, soll mit diesem Projekt auf Vauban ein für alle mal Schluss sein!

Im Überblick

4 Mietshäuser in Selbstorganisation seit 1993
Projekt im Syndikat seit 1997
Grundstück 15.000 m ²
Wohnraum 7.500 m ² in 45 WG-Wohnungen für 250 Menschen (davon über 40 Kinder)
Gesamtkosten 5,37 Mio. €
Miete 4,60 € / m ² / Monat = 414.000 € / Jahr
Solidarbeitrag 18 € / Jahr / Erwachsener



Grün8 GmbH
Im Grün 8
79098 Freiburg
Tel.: (0761) 767 10 60



Ein Schmuckstück aus der Zeit,

als das Stadtviertel „Im Grün“ in Freiburg noch ein buntes Gemisch war aus Industriegebiet, Kleingewerbe und Wohnviertel: das denkmalgeschützte Anwesen Im Grün 8 besteht aus Vorder- und Hinterhaus mit kleinem Innenhof; aus Wohnungen, alten Büros, Werkstätten und einem riesigen Keller.

Unsere Projektinitiative ist nicht viel älter als der Tag, an dem wir den Kaufvertrag unterschrieben haben. Im Sommer 2001 zeichnete sich ab, dass der Voreigentümer mit seinen lang gehegten Verkaufsabsichten Erfolg haben würde. Schnell entschlossen und mit Unterstützung von vielen KreditgeberInnen unterzeichneten wir MieterInnen, 5 Erwachsene und 2 Kinder, den Kaufvertrag, um unseren Wohnraum für uns zu erhalten und die vielen leerstehenden Räume neu zu füllen.

Die ehemaligen Büroflächen werden zu zwei Wohnungen für obdachlose Frauen umgebaut, womit wir für ein Projekt im Mietshäuser Syndikat Neuland betreten. Unterstützt werden wir dabei von „Domiziel“ aus Neustadt und dem Verein Obdach für Frauen. Der ebenerdige Zugang im Hinterhaus wird genutzt, um dort eine rollstuhlgerechte Wohnung auszubauen.

Diese Umbauten werden ebenso wie die Sanierung der Dachgeschosswohnung im Vorderhaus mit Geldern aus dem sozialen Mietwohnungsbauprogramm finanziert. Die vorhandene Werkstatt soll weiter als Werkstatt genutzt werden.

Einst lagerten darin auf großen Steinklötzen Weinfässer, und Luis Trenker erklimmte hier die Berge des Filmstudios: im Verborgenen liegt ein riesiger Keller, unter dem Hof und dem gesamten Hinterhaus. Fünf Meter hohe Säulen stützen die Decke und die Wände des darüberliegenden Hauses. Noch liegt die Zukunft des Kellers im Unklaren, aber eine kulturelle Nutzung wäre nahe liegend.

Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 2001	
Grundstück	493 m ²
Wohnraum	604 m ² in 8 Wohnungen für 16 Menschen
Werkstatt	67 m ²
Gesamtkosten	920.000 €
Miete	5,12 € / m ² / Monat = 41.226 € / Jahr
Solidarbeitrag	0,05 € / m ² / Monat = 380 € / Jahr



JB9 – Eigentumswohnung goes Mietshaus

Zum ersten Mal hat ein Syndikatsprojekt, die JB9 GmbH, Anfang 2002 „nur“ eine Eigentumswohnung in einem vierstöckigem Haus in der Jacob-Burckhardt-Str. 9 am Rande des Freiburger Stadtgartens erworben. In dieser Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt mit Garten und Balkon, wohnen und renovieren seitdem eine 6er-WG.

In der Dachgeschosswohnung, die zeitgleich von der Wohnungsgenossenschaft „Stadt & Frau“ in enger Kooperation mit dem Syndikat erworben wurde, lebt seit 20 Jahren eine 83-jährige Mieterin. In der Wohnung im 2. Stock, die wiederum einem anderen Eigentümer hat, wohnen zwei Frauen.

Ziel ist es, dass nach und nach alle Wohnungen von der JB9 GmbH übernommen werden, 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

Mietshaus in Selbstorganisation seit 2002

Wohnungseigentum 501/1000 Anteil an Jacob-Burckhardt-Str. 9

Wohnfläche 210 m²

Gesamtkosten 335.000 €

Miete 6,50 € / m² / Monat
= 16.300 € / Jahr

Solidarbeitrag 0,12 € / m² / Monat
= 300 € / Jahr



Rennerstraße 12 Grundstücks-GmbH
Rennerstr. 12
79106 Freiburg
Tel.: (0761) 27 63 27



Das ehemalige Gesindehaus

einer Landwirtschaft am früheren Stadtrand im Stühlinger liegt heute mitten in der Stadt.

Dringend sanierungsbedürftig, aber preisgünstig und gemütlich mit einem kleinen Grundstück drumherum, bot dieses Haus schon immer eine Alternative zum überbelegten Wohnungsmarkt.

Mit dem Kauf des Hauses, 1998 von der Stadt Freiburg, konnten wir endlich notwendige Sanierungsmaßnahmen durchführen. Noch im gleichen Jahr wurde die Heizung und ein Badezimmer eingebaut, die Küche umgebaut, Gas- und Wasserinstallation und die Elektrik erneuert. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen von Dach und Dachgeschoss beschlossen die BewohnerInnen die bestehende Wohngemeinschaft aufzulösen und das Haus in zwei Wohnungen zu teilen.

Im vergangenen Jahr wurde das marode Dachgeschoss zu einer hellen, selbstverständlich voll 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.

Zur Zeit wohnen hier, stadtnah und trotzdem ruhig, ein Kind mit seinen Eltern in der unteren und ein Kind mit seiner Mutter in der oberen Wohnung.

Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 1998
Grundstück 217 m²
Wohnraum 152 m² in 2 Wohnungen
für 5 – 6 Menschen
Gesamtkosten 220.000 €
Miete 5,50 € / m² / Monat
= 10.000 € / Jahr
Solidarbeitrag 0,10 € / m² / Monat
= 182 € / Jahr



Im Überblick

Besetzt seit 1991

Mietshaus in Selbstorganisation seit 2002

Grundstück 252 m²

Wohnraum 600 m²

Gesamtkosten 245.000 € Kauf und
286.000 € Sanierung
= 531.000 €

Miete 5,00 € / m² / Monat
= 36.000 € / Jahr

Solidarbeitrag 0,10 € / m² / Monat
= 720 € / Jahr

25,00 € / Monat für das autonome
Kulturzentrum Cafe Exzess in Frankfurt

Vor zehn Jahren war die Wohnsituation in Frankfurt

nicht wesentlich besser als heute. Zumal für größere Gruppen die zusammen wohnen wollten. Da auch die Zeit der großen Besetzungen vorüber war, besetzten wir heimlich, still und leise mehrere Wohnungen in der Fritzlarer Str. 18 in Frankfurt. Zu unserer Überraschung wurden wir mehr oder weniger zähneknirschend geduldet, jedenfalls wurden wir nicht geräumt.

Zehn Jahre später haben wir, gemeinsam mit dem Syndikat, die Fritze gekauft. Der Weg vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer war allerdings keineswegs bruchlos. Ein solcher Identitätenwechsel ist eben nicht immer einfach. Viele Fragen mussten zunächst einmal geklärt werden und Zweifel aus dem Weg geräumt werden:

Zum Beispiel: Wo soll das alles enden?

oder: Wo kämen wir hin, wenn das jeder machen würde?

Da wir uns diese Fragen nicht wirklich beantworten konnten wandten wir uns ans Syndikat. Nun ja, um es kurz zu machen, wir haben das Haus gekauft mit dem Ergebnis, dass wir zum einen als Gruppe – das heißt 16 Erwachsene und 5 Kinder – weiterhin zusammen wohnen, essen, kochen, einkaufen und fernsehen können und zum anderen, dass wir endlich beginnen können das Gebäude zu sanieren, an dem seit über 20 Jahren nichts mehr gemacht wurde.

Das Dach muss saniert werden, im Keller müssen Stützpfeiler ausgetauscht werden, die Fassade wurde schon renoviert, Heizungen wollen wir uns gönnen und die alten Bleirohre austauschen. Zur Krönung wünschen wir uns noch Fenster bei denen es auffällt, wenn sie geschlossen sind.

Das alles kostet Geld und Nerven.

Für die Nerven sorgen wir und wegen des Geldes haben wir eher an Direktkredite von Euch gedacht.





Wohnprojekt Schellingstraße GmbH
Schellingstr. 6
72072 Tübingen
Tel.: (07071) 79 21 36
info@schellingstrasse.de
www.schellingstrasse.de



Schellingstraße Tübingen

Die Geschichte beginnt am 18. Juni 1980:

Das von der französischen Armee verlassene Offiziersgebäude Schellingstraße 6 wird von wackeren HausbesetzerInnen in Beschlag genommen, um endlich einen Ort für selbstorganisiertes Leben mit vielen verschiedenen Menschen in großen Gruppen zu schaffen. Selbsthilfe zur Selbstorganisation tut not.

Aber der Traum vom selbstverwalteten Wohnen muss zunächst begraben werden: Das Studentenwerk übernimmt das Gebäude und macht daraus – zumindest offiziell – ein Studentenwohnheim. Trotzdem beginnen wir ein soziales Experiment – unser Wohnprojekt. Mittlerweile leben hier über 100 Menschen bunt gemischt in 13, oft großen Wohngemeinschaften, welche ihr Zusammenleben auf ihre Weise organisieren. Fragen, die das ganze Wohnprojekt betreffen, werden in der Häuservollversammlung besprochen und im Konsens entschieden.

Breitgefächertes Engagement und unterschiedlichste Aktionen haben ihren Raum und Ausgangspunkt im Wohnprojekt.: Werkstätten, ein Proberaum, ein Fotolabor und der Infoladen als Anlaufstelle und Treffpunkt für politisch Interessierte und Engagierte, z.B. die „Wüste Welle“ das Freie Radio Tübingen / Reutlingen oder „Phaszinuum“ die „Kurz- und Klein-Philmnacht“. Immer im Juli feiert die Schelling ein großes Sommerfest, was ebenso fester Bestandteil des Lebens in der Schelling ist wie Konzerte, Theateraufführungen und die wöchentliche Hausbar.

1999 schließlich

scheint der Traum vom selbstverwalteten Wohnen näherzurücken. Der Bund als Eigentümer will das Gelände Thiepvalkaserne einschließlich der Schellingstraße 6 verkaufen und – wir wollen sie kaufen.

Uns geht es um langfristige Sicherung und Zukunft unserer Selbstorganisation mit den Eckpunkten:

- Gemischtes, buntes Leben erfordert bezahlbare Mieten
- Kein privates, sondern gemeinschaftliches Eigentum
- Keine Spekulation mit der Schellingstraße trotz Wertsteigerung.
- Viele Menschen mit dem Wohnprojekt als UnterstützerInnen verbinden
- Direktkredite als Finanzierungsbasis.

Inzwischen sind wir Teil des Freiburger Syndikates, haben die Voraussetzungen für Kauf oder Erbpacht des Geländes geschaffen und während Sie diese Broschüre in den Händen halten, könnte es schon geklappt haben.



Im Überblick

Mietshaus in Selbstorganisation seit 1980
Kauf geplant für Ende 2002
Wohnraum 2.700 m ² in 13 Wohnungen für 110 Menschen
Gesamtkosten 1,5 Mio. € bei Kauf / 0,75 Mio. € bei Erbpacht
Miete 6,66 € / m ² / Monat = 216.000 € / Jahr



Das Projekt rasthaus ist eine Idee:

ein Haus als Anlaufstelle 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 Aufenthaltsgrund gestellt werden; ein Haus mit Möglichkeiten zur Selbstorganisation.

Zur Verwirklichung dieser Idee wollen wir Haus 49, ein ehemaliges Kasernengebäude im Stadtteil Vauban, erwerben. Seit 1992 war es Teil des staatlichen Bezirkssammellagers für Asyl, das zum 31.8.2002 aufgelöst wurde. Zu diesem Zeitpunkt war geplant, die Zahl der Flüchtlinge durch Abschiebung und Abdichtung der Außengrenzen Europas drastisch zu reduzieren. Tatsache ist, dass die Zahl der Menschen, die ohne Papiere leben und aus Furcht vor Abschiebung untertauchen, nicht geringer geworden ist. Schätzungen sprechen von bis zu einer Millionen Menschen, die als Sans Papiers recht- und schutzlos in Deutschland leben.

Im Überblick

Projektinitiative seit 1998
Geplant ab Mitte 2003
Gesamtkosten 2.500.000 €

Bereits 1998 haben wir bei der Stadt Freiburg den Kaufantrag gestellt. Da die Nutzung der Liegenschaft als Sammellager beendet ist, muss eine Entscheidung getroffen werden. Wir erwarten, dass der Gemeinderat seine eigene Initiative „Für eine offene Stadt – gegen Fremdenhass und Rassenwahn“ ernst nimmt und dem Projekt zustimmt.

In Haus 49 mit etwa 1900 m² Nutzfläche soll die Anlaufstelle eingebettet und ergänzt werden durch

- ein internationales Tagungszentrum für grenzüberschreitende Initiativen, für Seminare, Konferenzen und Kongresse mit Organisationen in und außerhalb Europas
- ein preisgünstiges Backpackerhotel
- Büros und Praxen, Werkstätten, Ateliers, Gewerbebetriebe und Wohnungen

Falls der Platz nicht reichen sollte, haben wir die Option auf das benachbarte Haus 50 bereits angemeldet.

Zur Überbrückung der Zwischenzeit haben wir im Herbst 2001 das mini-rasthaus auf dem Grethergelände mit Gruppentreff, Internet-Zugang, Sprachkursen, Beratung und MediNetz eingerichtet, welches kostenlose medizinische Hilfe bei solidarischen ÄrztInnen und Gesundheitseinrichtungen vermittelt.



Bob'sche Lederfabrik
Albert-Hugard-Str.12
79219 Staufen
Tel.: (07633) 929 99 02
bobscheleder@gmx.de



160 Jahre alt und ein Industriedenkmal,

das ist die Bob'sche Lederfabrik in Staufen. Hier wohnt eine Gruppe von 20 Erwachsenen und 8 Kindern (WGs, Familien und Einzelpersonen). Vor etwa 19 Jahren zog im Dachgeschoss die erste WG ein und es folgten weitere, welche durch viel Eigeninitiative bewohnbaren Raum geschaffen haben. Durch Abwandern der gewerblichen Betriebe wurde das Haus mit seinem Hinterhof, großem Garten und direkt vorbeifließendem Bach eine echte Alternative zum anonymen Aneinandervorbeiwohnen in der Stadt. Aus der anfänglich zufälligen Hausgemeinschaft wurde nach und nach eine Lebensgemeinschaft mit Kindern, die zum Teil hier geboren wurden und hier aufgewachsen sind.

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. Zur Zeit gehört das Areal einer Erbgemeinschaft, zu denen sich das Verhältnis zunehmend angenehm und fair gestaltet hat.

Es stellte sich immer mehr heraus, dass einige Angehörige der Erbgemeinschaft ein Interesse haben, die Bob'sche Lederfabrik beim anstehenden Verkauf als Kulturdenkmal zu erhalten. Um nach dem gescheiterten Versuch vor 4 Jahren diesmal den Kauf zu ermöglichen, haben wir einen Hausverein gegründet und schließen uns mit dem Syndikat zu einer GmbH zusammen.

Für den Kauf benötigen wir 750.000 €, wovon der kleinere Teil durch die Bank und der größere mit Direktkrediten finanziert werden soll. Bis zum Kauf werden die eingehenden Darlehen treuhänderisch vom Syndikat verwaltet.

Mit den Überschüssen aus der Miete werden später Kredite getilgt, laufende Instandhaltungsmaßnahmen finanziert und längst fällige Renovierungsarbeiten (Dach, Fenster, Außenwände, etc.) durchgeführt.

Im Überblick

Projektinitiative seit 2001

Grundstück	ca. 2.000 m ²
Wohnraum	ca. 1.000 m ² (nach Kauf 1.500 m ²) in 6 Wohnungen für 28 Menschen
Gewerberaum	120 m ²
Gesamtkosten	ca. 750.000 €
Miete	3,50 € / m ² / Monat = 42.000 € / Jahr



Wohnprojekt „ASSI“
Assenheimer Str. 15
60489 Frankfurt
Tel. (069) 78 50 63
wohnprojekt-assenheimer@gmx.de



Das Haus, in dem der Erfinder des Aluminiums,

Friedrich Wöhler, seine Jugend verbrachte, wurde vor 15 Jahren zum Wohnprojekt „Assi“. Ab 1987 bot das denkmalgeschützte Fachwerkhäus in Frankfurt Rödelheim zwölf wohnungs- und arbeitslosen Jugendlichen die Möglichkeit, ihre Wohn- und Lebenssituation zu verbessern. Der Verein für Soziale Arbeit im Stadtteil e.V. als Träger des Projektes war offizieller Mieter und stand den Jugendlichen mit Rat und Tat zur Seite. Nach längerem Leerstand war das Haus in einem schlechten Zustand und wurde von den BewohnerInnen in Eigenarbeit renoviert. Dabei wurde immer Wert darauf gelegt, die „Assi“ nicht in einzelne Wohneinheiten zu zerteilen, sondern in ihrer ursprünglichen Form zu belassen: das gesamte Haus wird von allen BewohnerInnen gemeinsam genutzt.

Das Projekt erwies sich bereits in den ersten fünf Jahren als voller Erfolg: der Trägerverein konnte sich fast vollständig zurückziehen und im Projekt war für die BewohnerInnen eine Basis für Arbeit und Ausbildung geschaffen worden, die gleichzeitig das Haus vor weiterem Zerfall bewahrte.

Heute wohnen in der „Assi“ vierzehn Erwachsene und ein Kind. Wir organisieren unseren Haushalt gemeinsam mit viel Spaß, unterstützen uns gegenseitig in verschiedenen Lebenssituationen und engagieren uns sowohl politisch als auch kulturell. Unser Gewölbekeller bietet „hauseigenen“ und anderen Bands die Möglichkeit, zusammen Musik zu machen und wird als Partyraum genutzt. Die Wohnform in einer großen Wohngemeinschaft ist unserer Meinung nach ideal, um gesellschaftlichen Entwicklungen wie Vereinsamung und Vereinzelung entgegenzuwirken.

Seit mehreren Jahren

ist unser Projekt immer wieder durch Kündigungen und auslaufende Verträge in seinem Bestand bedroht. Nun wurde uns definitiv zum 31.12.2002 gekündigt, da das Haus saniert und verkauft werden soll. Weil wir zum einen als Gruppe zusammenbleiben möchten und zum anderen emotional sehr eng mit diesem Haus verbunden sind, sehen wir im Erwerb des Hauses die einzige Möglichkeit, hier wohnen bleiben zu können. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, den Kauf mit Hilfe des Mietshäuser Syndikats in Angriff zu nehmen. Damit wären wir nicht mehr von der Willkür unseres Vermieters abhängig und könnten unsere Wohnsituation selbstbestimmt gestalten, darüber hinaus wäre das Haus auf Dauer dem Immobilienmarkt entzogen und würde nicht mehr als Spekulationsobjekt zur Verfügung stehen.

Im Überblick

Wohnprojekt seit	1987
Grundstück	550 m ²
Wohnraum	350 m ² in 1 Wohnung für 15 Menschen



Viele Häuser – ein Fundament: die Grundstruktur

Fünfzehn Projekte

und Projektinitiativen haben sich auf den vorherigen Seiten kurz vorgestellt mit Wohn- und Nutzflächen, Finanzierungssummen und Anzahl der BewohnerInnen. Die Größe ist recht unterschiedlich, die Lage auch und doch gibt es einige Gemeinsamkeiten, die alle Projekte miteinander verbindet.

Sie alle sind selbst organisiert, bei allen ist das Miethäuser Syndikat an der Haus GmbH beteiligt und alle haben sich verpflichtet Beiträge, zum gemeinsamen Solidarfonds zu bezahlen.

Selbstorganisation

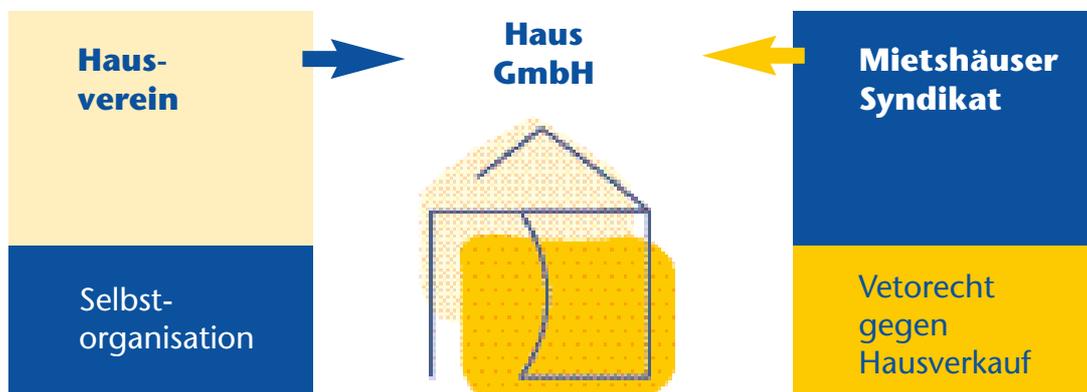
Wie hoch ist die Miete, wer zieht ein oder aus, wie wird umgebaut und wie läuft das Leben in Haus und Hof und zwischen den Menschen – darüber entscheiden allein diejenigen, die hier wohnen und arbeiten. Geld besorgen, UnterstützerInnen werben, die Häuser ausbauen und in Stand halten – das alles organisieren die MieterInnen der Hausprojekte selbst. Gemeinsam bilden sie den Hausverein und der ist Gesellschafter der Haus GmbH. Diese Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist Eigentümerin des Hauses und damit Vermieterin.

Syndikatsbeteiligung

MieterInnen kommen und gehen – das Haus und die Idee aber sollen bleiben. Deshalb gibt es im Unterschied zu anderen genossenschaftlichen Hausprojekten noch einen zweiten Gesellschafter der GmbH: das Miethäuser Syndikat.

Durch das Vetorecht des Syndikats bei Verkauf oder Privatisierung werden Gebäude und Grundstück auf Dauer dem Immobilienmarkt entzogen – das Eigentum ist neutralisiert. Diese Gewaltenteilung ist von keiner Seite allein änderbar.

Festgelegt sind die Zuständigkeiten im Gesellschaftsvertrag, ebenso wie die anderen Grundbausteine des Miethausprojekts: sozialgebundene Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation. Vertragsänderungen können nur von Hausverein und Syndikat gemeinsam erfolgen.



Solidarfinanzierung



Alle in einen Topf: der Solidarfonds

Gut 10 Jahre alt ist die Idee, dass die bestehenden Hausprojekte gemeinsam neue Hausprojekte unterstützen. EINE Form der Unterstützung ist der Solidarfonds, in den alle MieterInnen von Syndikatprojekten einen Solidarbeitrag einbezahlen.

Seit 1992 wurden rund 130.000 € in diesen Fonds einbezahlt. Neue Projekte und Projektinitiativen können dadurch Unterstützung für Beratung und Öffentlichkeitsarbeit erhalten und bei Gründung der Haus GmbH wird der Syndikatanteil des Eigenkapitals teilweise aus dem Solidarfonds bezahlt.

Aus Alt wird Neu: die Solidarbeteiligung

Ist der Kauf von Grundstück und Gebäude(n) endlich unter Dach und Fach, ist die Belastung durch Zins und Tilgung für Kauf- und Umbaufinanzierung zunächst sehr hoch. Diese Situation ändert sich aber im Lauf der Jahre: Darlehen werden abbezahlt und die Zinsbelastung sinkt.

Nur den eigenen Schornstein im Blick wäre eine Mietsenkung die nächstliegende Idee. Der Blick über den Gartenzaun zeigt aber einen großen Bedarf an weiteren Häusern und Grundstücken, um anderen auch die Idee vom selbstorganisierten Wohnen zu ermöglichen. Deshalb wird der Spielraum, der bei gleichbleibender oder gar steigender Miete entsteht nicht privatisiert sondern solidarisiert.

Hierfür gibt es neben dem Solidarfonds noch die Form der Solidarbeteiligung. Hierbei beteiligen sich „Alt“projekte, die schon teilweise entschuldet sind, als stille Teilhaber an „Neu“projekten. Sie übernehmen einen Teil der Verluste, die bei jedem neuen Projekt in den ersten Jahren entstehen, und verrechnen sie steuersparend mit ihren Überschüssen. Derzeit gibt es vier Beteiligungen mit einer Gesamtsumme von 164.000 € und seit 1998 wurden Verluste von insgesamt 50.000 € ausgeglichen.

Diese Solidarbeteiligungen ebenso wie der gemeinsame Solidarfonds und die Beteiligung des Syndikats am jeweiligen Hausbesitz schaffen ein Geflecht von Verbindungen der Projekte untereinander, das die gemeinsame Idee wesentlich besser verankert, als reine Absichtserklärungen in einer Satzung.

Die langfristige Idee ist ein Solidarfinanzierung, die aus vielen Hausprojekten gespeist wird und so neue Häuser komplett finanzieren kann. Bis dahin braucht es allerdings noch andere Finanzquellen.

Hausökonomie zum Einen: der Direktkredit

**Solidarbeitrag
der MieterInnen
aller Projekte**



**Öffentlichkeitsarbeit
und Beratung für neue
Projekte;
teilweise Eigenkapital**

Hausökonomie – Direktkredit und Miete

Häuser kosten Geld, Grundstücke – besonders in der Stadt – oft noch mehr, ein Mietshausprojekt braucht also zu Beginn in der Regel sehr viel Geld. Auf jeden Fall mehr, als diejenigen, die das Projekt planen, selbst in der Tasche haben.

Geld für Immobilien zu bekommen ist über eine Grundschuld als Absicherungsmöglichkeit eigentlich nicht schwierig – aber als normaler Bankkredit sehr teuer. Zu teuer für die sozialen Ziele, die solche Projekte vor Augen haben: günstige Mieten, für Menschen und Gruppen, die darauf angewiesen sind.

Deshalb kam früh schon die Idee auf, den Weg zwischen den eigentlichen GeldgeberInnen, Menschen wie du und ich, und den Hausprojekten als Geldnehmern abzukürzen, ohne Umweg über die Bank. Wenn ein Projekt nur Sparbuchzinsen für sein Geld bezahlen muss, wird schon vieles eher möglich.

Diese Form der Geldanlage nennt sich Direktkredit, weil das Geld direkt an ein Projekt geliehen wird und weil die GeldgeberInnen direkt wissen, was mit Ihrem Geld gemacht wird. Für jeden Kredit wird ein Vertrag abgeschlossen, in dem alle Details geregelt sind (Kredithöhe, Verzinsung, Kündigungsfrist, Rückzahlung, Sicherheiten). Die Absicherung der Direktkredite erfolgt in der Regel über eine Sammelgrundschuld, die im Grundbuch auf eine(n) TreuhänderIn eingetragen ist.

Die Rückzahlung der geliehenen Gelder erfolgt langfristig aus den Mieteinnahmen. Wenn mehr Darlehen zurückbezahlt werden müssen, als Überschüsse vorhanden sind, werden neue Darlehen gebraucht, um umzuschulden. Wenn es dabei einmal eng wird, gibt es meist einen abrufbaren Absicherungskredit bei der GLS Bank.

Solidarische Direktkredite sind bisher bei allen Projekten im Syndikat die Grundsäule der Finanzierung. Viele Sympathisanten verzichten dabei ganz auf eine Verzinsung, weil sie die Idee so gut finden und gerne zum Gelingen beitragen möchten. Banken spielen nur eine untergeordnete Rolle, etwa bei Teilfinanzierung mit Geldern des sozialen Mietwohnungsbaus oder eben als Absicherung bei kurzfristigen Engpässen.

Hausökonomie zum Anderen: die Miete

Das Geld für den Kauf von Grundstück und Gebäude sowie für die notwendigen Umbaumaßnahmen muss also zum Großteil geliehen werden. Die dafür anfallenden Zinsen und die Tilgung der Darlehen werden aus den Mieteinnahmen bezahlt.

Alle bezahlen Miete für ihre Räume, ob BewohnerInnen oder politische Gruppen, soziale Initiativen oder gewerbliche NutzerInnen. Der Großteil dieser Miete wird in den ersten Jahren für Zinszahlungen und für die Rückzahlung (Tilgung) verwendet. Daneben wird ein kleinerer Teil für die Hausverwaltung und für aktuelle Instandsetzungsarbeiten benötigt.

Die Höhe der Miete hängt daher in erster Linie von den Finanzierungskosten, sprich den Zinsen für das geliehene Geld ab. Eine soziale Miete ist nur mit einer durchschnittlichen Verzinsung im Sparbuchbereich möglich.

Gesucht

Beträge ab **500 €**
für mindestens **3 Monate** und
für höchstens **3% Zinsen** im Jahr

Direktkreditangebote nehmen alle Projekte oder das Mietshäuser Syndikat entgegen!

Viele Häuser – ein gemeinsames Dach: das Mietshäuser Syndikat

Syndikat, das, Gemeinschaft, Gesellschaft, bes. Vereinigung zur Vertretung wirtschaftlicher Interessen, > Kartell, auch nur die Geschäftsstelle eines Kartells; Arbeiter-Gewerkschaft (bes. in Frankreich).

(Der kleine Herder 1925)

Syndikat [*Kunstw. Grch.*], Amt, Gesellschaft, auch Gewerkschaft; in der Wirtschaft bedeutet S. eine Form des > Kartells.

(Der große Brockhaus 1957)

Syndikat [*griech.-frz.*] > Kartell. # geschäftlich getarnete Verbrecherorganisation in den USA.

(Meyers großes Taschenlexikon 1992)

Drei Zeiten, drei Lexika, drei Erklärungen,

am nächsten kommt uns wohl der kleine Herder: das Mietshäuser Syndikat ist ein Zusammenschluss von Hausprojekten, die sich in einigen Merkmalen wesentlich von anderen Häusern unterscheiden. Entstanden ist das Syndikat aus den „Mietshäusern in Selbstorganisation“, gegründet in der „Grether Fabrik“ in Freiburg. Ausgehend von den selbstorganisierten Mietshausprojekten Grether West und Grether Ost hat sich das Syndikat zum Zentrum eines Netzes von inzwischen 15 Projekten entwickelt. Das Syndikat ist zum einen das ganze Netz und zum anderen die Schaltstelle mit verschiedenen Aufgaben:

Beteiligung an der Haus GmbH

Wie im Kapitel über die Organisationsstruktur der Projekte dargestellt, ist das Syndikat an den Haus GmbHs aller Projekte beteiligt. Das Syndikat hat hierbei ausschließlich eine Kontrollfunktion um eine Reprivatisierung und erneute Vermarktung zu verhindern. Die übliche Beteiligung beträgt 49%, die restlichen 51% muss der Hausverein der MieterInnen aufbringen.

Beratung von Projektinitiativen

Zur wichtigsten Aufgabe des Syndikats neben der Beteiligung an bestehenden Projekten hat sich in den letzten Jahren die Beratung neuer Projekte und Projektinitiativen entwickelt:

Die MieterInnen eines Hauses, zum Beispiel, wollen den drohenden Verkauf an den nächstbesten Immobilienhai verhindern und die Sache selbst in die Hand nehmen: Die MitarbeiterInnen des Syndikats klären mit den MieterInnen gemeinsam die Machbarkeit und die mögliche Finanzierung, erklären das Organisationsmodell und die notwendige Verwaltung, wirken mit bei Kauf- und GmbHVertrag usw.



Miethäuser Syndikat

Politische Unterstützung

Dass eine Projektinitiative sich ihr Haus auf Grund einer Kleinanzeige kauft ist die Ausnahme. Die Regel sind langwierige Auseinandersetzungen mit Privateigentümern, die entweder mehr Geld oder kein Kollektiv der MieterInnen als Nachfolger wollen. Oder es gibt Streit mit kommunalen Wohnbaugesellschaften, die ihre Mietwohnungen eher teuer versilbern wollen, als sie den derzeitigen MieterInnen zum bezahlbaren Gemeineigentum zu überlassen.

Bei solchen politischen Auseinandersetzungen unterstützt das Syndikat die Projektgruppen offensiv. Bei schwierigen Verhandlungen mit Eigentümern oder Behörden helfen MitarbeiterInnen des Syndikats mit ihren Erfahrungen aus anderen Projekten.

Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit werden die Ideen des Syndikats verbreitet und für die Unterstützung bestehender und neuer Projekte geworben: durch Pressearbeit, die Herausgabe der Zeitung „Synapse“ und nicht zuletzt durch diese Broschüre.

Nicht immer führen die gemeinsamen Anstrengungen von Projektgruppe und Syndikat zum Erfolg, immer wieder geht der Kampf gegen Profitinteresse und politische Blockade verloren wie z.B. in der Spittelackerstraße in Freiburg. Hier haben BewohnerInnen versucht ihre Siedlung vor dem Abriss durch die Freiburger Stadtbau zu retten und sind gescheitert.



Mithilfe bei der Finanzierung

Den Großteil der Finanzierung muss jedes neue Projekt selbst bewerkstelligen, in dem es teils Eigenkapital mitbringt und ansonsten genügend Direktkredite im Freundes- und Bekanntenkreis wirbt.

Das Syndikat unterstützt die neuen Projekte durch den GmbH Anteil, der entweder aus dem Solidarfonds oder den Einlagen der Syndikatsmitglieder bezahlt wird. Manchmal gibt das Syndikat Direktkredite weiter, wenn GeldgeberInnen sich nicht selbst entscheiden wollen. Bei Finanzierungslücken empfiehlt das Syndikat manchmal eine Teilfinanzierung durch die GLS Gemeinschaftsbank.

Im Rahmen des Syndikats wird auch gemeinsam entschieden welches Altprojekt, das bereits Überschüsse erwirtschaftet, sich an welchem neuen Projekt beteiligt.

Syndikalismus [gr.-lat.nlat.] der, -:
zusammenfassende Bezeichnung für sozialrevolutio-
näre Bestrebungen mit dem Ziel der Übernahme der
Produktionsmittel durch autonome Gewerkschaften.
(Duden: das Fremdwörterbuch, 1982)

Syndikat und Syndikalisten

Syndikat und Syndikalisten

Das Mietshäuser Syndikat besteht aus den Hausprojekten, an denen es beteiligt ist sowie etwa 150 Einzelmitgliedern – Menschen, welche die Idee gut finden und mit ihrer Mitglieds-einlage unterstützen. Alle sind in einem ideellen Verein organi-siert, der alle wichtigen Entscheidungen im Konsens trifft. Dies geschieht bei der Mitgliederversammlung 3 bis 4 mal im Jahr: neue Projekte im Syndikat, Verwendung der Gelder aus dem Solidarfonds, Beteiligung der Projekte untereinander usw.

Die Beteiligungen an den Hausprojekten hält die Syndikat GmbH, welche auch Beratung anbietet, den Solidarfonds verwaltet und einen Teil der Darlehen vermittelt. Die Hauptarbeit wird von einer Gruppe aktiver „Syndikalisten“ geleistet, die sich einmal pro Woche zur Koordination der Arbeit treffen.

Finanziert wird diese Arbeit aus dem Solidarfond und mit Projektentwicklungsgeldern. Jede neu gegründete Projekt GmbH bezahlt ein halbes Prozent der Investitionskosten an das Syndikat.

Verein, Genossenschaft, GmbH?

Der eingetragene Verein (e.V.) war die Form der ersten Mietshausprojekte – allgemein bekannt und einfach zu hand-haben. Auf der Suche nach einer Organisationsform, die die Projektideen langfristig sichern kann wurde nach gründlichen Recherchen die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) als derzeit beste Form gewählt. Sie ermöglicht die dauerhafte Absicherung der Eigentumsneutralisierung und bietet gleichzeitig die größte Autonomie der einzelnen Projekte.

Obwohl es von der Idee her genossenschaftliche Projekte sind, wurde die Genossenschaft nicht als Form gewählt. Haus-genossenschaften sind nicht miteinander zu verknüpfen wie Projekte im Syndikatsmodell und eine Großgenossenschaft mit allen Häusern läßt den einzelnen Hausprojekten zu wenig



eigenen Spielraum. Außerdem ist sie mit komplizierter Grün-dung und dauernder Kontrolle durch den Genossenschafts-verband schwer zu handhaben.

Freiburg, Tübingen, Frankfurt ...

In der letzten Broschüre vor zwei Jahren waren noch sieben von neun dargestellten Projekten in Freiburg und die größte Entfernung zwei Stunden mit dem Rad nach Sulzburg. In-zwischen wäre die Radtour zu allen Projekten eine mühsame Sache mit Abstechern nach Frankfurt und Tübingen. Und die Liste der Projektinteressenten im Abspann dieser Broschüre zeigt, dass die Tour bald zur Rundreise durch ganz Deutsch-land werden könnte.

Die Entwicklung hat die Syndikataktivisten zunächst über-rascht, mit einem derartigen Echo auf die Webseiten im Internet hätte niemand gerechnet. Bei der ersten konkreten Anfrage aus Tübingen wurde die Auswirkung dieser Ent-wicklung ausführlich diskutiert und beschlossen, das Syndikat auch für Projekte aus anderen Regionen zu öffnen.

Damit soll ermöglicht werden, dass sich die Idee auch in konkreten Projekten weiter verbreiten kann. Längerfristig besteht aber der Wunsch, dass sich die neuen Projekte in jeweils regionalen Syndikaten organisieren, die untereinander vernetzt sind. Die Arbeit im Syndikat lebt vom persönlichen





Miethäuser Syndikat

Kontakt untereinander, der sich bei zu vielen Projekten über zu große Entfernungen nicht mehr ausreichend herstellen lässt. Ansätze zu neuen Syndikaten gibt es sowohl in Tübingen wie auch in Frankfurt.

Syndikat perspektiv

Waren es beim Schreiben der letzten Broschüre vor zwei Jahren („Wiese, Villa, Wolkenkratzer“) noch sieben Projekte im Syndikat und zwei konkrete Initiativen, sind es diesmal schon 12 Projekte und 3 Initiativen. Der Radius hat sich auch erweitert von Freiburg und Umland auf den süddeutschen Raum bis Frankfurt. Und es geht weiter:

Von zahlreichen Anfragen abgesehen haben sich bereits einige Initiativen konkret mit der Syndikatsidee befasst und beschlossen, so bald wie möglich ein Projekt zusammen mit dem Miethäuser Syndikat zu gründen. Zwei Beispiele:

VEB Wohnfabrik / Halberstadt

In der kleinen Stadt in Sachsen-Anhalt am Fuße des Harzes ist eine knappe Dutzend Menschen gerade dabei ein älteres Haus zu erwerben – als Projekt im Syndikat. Geplant ist neben den eigenen Wohnmöglichkeiten Unterkünfte für Jugendliche einzurichten, die sich in einer schwierigen Situation befinden, denn „ein Problem jener Jugendlichen ist, dass die Vermittlung und die Hilfe seitens der staatlichen Institutionen immer zu kurz greift. Deshalb denken wir, auch aus eigener Erfahrung, dass Hilfe zur Selbsthilfe oft ein besseres Rezept als Bevormundung sein kann“.

Torfgemeinschaft / Ottersberg

Hier im Raum Ottersberg 20 km östlich von Bremen, ist ein kleines Wohnprojekt geplant für vier Erwachsene plus Kinder. Die InitiatorInnen wollen mit dem Syndikat zusammenarbeiten und suchen noch MitstreiterInnen und ein passendes Haus.
(Tel. (04205) 77 99 66 oder www.torfkurier.de)

Diese und andere Projektinitiativen werden über kurz oder lang dem Miethäuser Syndikat beitreten. Sobald wie möglich sollen aber aus neuen Projekten auch neue Syndikate entstehen um die Struktur wieder zu dezentralisieren. Dazu be-

darf es in einer Region mehrerer Projekte, die sich zu einem Syndikat zusammenschließen können. Aber es braucht auch viele neue Einzelmitglieder aus dem Umfeld dieser Projekte, um die jeweilige Syndikatsarbeit zu unterstützen.

Syndikat offensiv

Das Syndikat lebt also nicht nur von neuen Projekten, sondern auch von vielen neuen Mitgliedern, die mit ihrer Einlage von mindestens 250 € zur Finanzierung beitragen, sich an den Diskussions- und Entscheidungsprozessen beteiligen oder sogar aktiv mitarbeiten.

Wenn Sie als LeserIn dieser Broschüre von unseren Ideen

Gesucht

Neue Mitglieder im Syndikat

Miethäuser Syndikat
Adlerstraße 12
79098 Freiburg
Fon (0761) 28 18 92
Fax (0761) 2 24 07
info@syndikat.org
www.syndikat.org

begeistert sind, dann greifen Sie zu Stift, Telefonhörer oder PC Tastatur und melden Sie Ihr Interesse an:

Projektdata auf einen Blick

Name	Ort	Gründung	Syndikats- beteiligung	Gewerbe- fläche	Wohn- fläche	Personen	Kaufpreis	Mieteinnahmen / Jahr	Solidarbeitrag / Jahr
Projekte									
Grether West	Freiburg	1980	2001	780	848	35	1.500.000	95.000	5.100
SUSI	Freiburg	1993	1997		7.500	250	5.370.000	414.000	3.780
Grether Ost	Freiburg	1991	1994	1.195	1.530	56	4.600.000	158.000	8.210
Rennerstr. 12	Freiburg	1998	1998		152	6	220.000	10.000	182
Grether Süd	Freiburg	2000	2000	287	344	13	665.000	38.000	379
Grün8	Freiburg	2001	2001	67	604	16	920.000	41.226	380
JB9	Freiburg	2001	2001		210	6	335.000	16.300	300
mark20	Freiburg	2001	2002		300	6	150.000		
KRONE	Sulzburg	1978		140	340	14	240.000	16.000	
Villa Nostra	Bad Krozingen	1996	1996		424	15	770.000	23.400	1.323
Fritze	Frankfurt	1991	2001		600	21	531.000	36.000	720
Schellingstraße	Tübingen	1980	2001		2.700	110	1.500.000	216.000	
Summe				2.469	15.552	548	16.801.000	1.063.926	20.374

Alle Flächen in m², alle Beträge in €

Projektinitiativen

förderverein rasthaus	Freiburg
Bob'sche Lederfabrik	Staufen
Assi	Frankfurt
VEB Wohnfabrik	Halberstadt
Torfgemeinschaft	Ottersberg
Gießerverein	Leipzig
Wohnen bis zum Schluss	Aachen
diverse Hausprojekte	Berlin

Impressum

Herausgegeben vom Mietshäuser Syndikat
 Redaktion: Regina Maier, Jochen Schmidt, Hubert Hoffmann
 Fotos: Patrick Seeger, Willi Wilhelm, Roger Mena,
 Alexander Kraus und projekteigene Bilder
 Satz: Sonja Koskowski
 Druck: Druckwerkstatt im Grün
 Auflage: 4.000
 Sommer 2002

Standorte der Projekte

Seit ein paar Jahren breitet sich die Syndikatsidee immer weiter aus – von Freiburg über Tübingen, Frankfurt und Aachen bis nach Halberstadt, Leipzig, Ottersberg und Berlin. Hier der Stand im Sommer 2002 mit allen Projekten und Projektinitiativen.





Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte –
Freiburg, Tübingen, Frankfurt ...