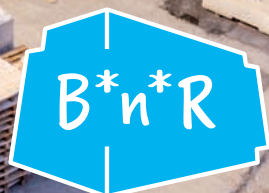


# Bikes and Rails

Unverkäuflich.

Ökologisch.

Solidarisch.



Bikes and Rails

# Willkommen im Hausprojekt Bikes and Rails!

Unser → **klimafreundliches Holz-Passivhaus** steht im Sonnwendviertel nahe dem Wiener Hauptbahnhof. Seit Mai 2020 entfalten rund 30 Erwachsene und 13 Kinder in → **18 Mietwohnungen auf fünf Stockwerken** eine lebendige Hausgemeinschaft, geprägt von nachbarschaftlicher Hilfe und dem Teilen von Dingen, Wissen und Räumen. Gemeinsam genutzt werden die → **Lastenrad-Flotte Cargobande**, der → **Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum**, die Dachterrasse mit Gemüsegarten, die Gästewohnung, die Holzwerkstatt und der Proberaum. In den preiswerten Gewerberäumen im Erdgeschoss befinden sich die → **Fahrradwerkstatt Radbande** und die → **Nachbarschafts-Kantine**.

## Die Häuser denen, die drin wohnen

Wir finden: → **Wohnen ist ein Menschenrecht** und keine Ware. Deshalb ist Bikes and Rails Teil des → **habiTAT Mietshäuser Syndikat**, einem Zusammenschluss solidarischer und selbstverwalteter Hausprojekte in Österreich. Das Haus ist durch die → **Rechtskonstruktion** im habiTAT für immer → **gegen Spekulation geschützt**. Als ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiges Modellprojekt steht unser Haus für alle Gene-

rationen an Mieter:innen sowie für kulturelle, soziale und politische Initiativen als bezahlbarer → **Freiraum** zur Verfügung.

## Solidarität schafft Raum

Bikes and Rails wurde mit Unterstützung von zahlreichen Direktkreditgeber:innen → **vom Immobilienmarkt frei gekauft**. Alle habiTAT-Projekte finanzieren sich in Teilen oder zur Gänze über → **private Direktkredite**. Diese privaten Darlehen auf Zeit eröffnen finanziellen Spielraum und damit → **solidarische Freiräume** durch günstige Mieten. Die Mieteinnahmen der Häuser sichern die Darlehen ab.

Ersparthes, das gerade nicht benötigt wird, kann so durch eine selbst wählbare Verzinsung von 0 – 1,5% und flexible Laufzeiten → **produktiv, gesellschaftlich sinnvoll und transparent** eingesetzt werden. Benötigen die Direktkreditgeber:innen ihr Geld wieder, wird es mit Zinsen rasch zurück bezahlt und im solidarischen Finanzierungstopf entsteht Platz für neue Unterstützer:innen.

**Interesse unser Haus näher kennen zu lernen?** Mehr Infos in dieser Broschüre und auf → **bikesandrails.org**



Direktkredite und solidarisches Finanzierungsmodell ermöglichen kostengünstige Freiräume für alle, wie beispielsweise die Nachbarschafts-Kantine im Erdgeschoss von Bikes and Rails.

# Soziale Architektur, ökologische Bauweise

---

Bikes and Rails wurde als Passivhaus in Holz-Hybrid-Bauweise mit Photovoltaik am Dach errichtet. Unseren Anspruch nach einer **→ klimagerechten und nachhaltigen Architektur** haben wir in enger Zusammenarbeit mit dem Wiener **→ Architekturbüro Reinberg** umgesetzt, vielfach ausgezeichneten Pionieren für ökologisches Bauen.

Das Haus mit insgesamt **→ 2200 m<sup>2</sup> Nutzfläche** umfasst **→ Gewerbe- und Gemeinschaftsräume** im Erdgeschoss, **→ 18 Wohneinheiten** auf fünf Stockwerken, sowie eine begrünte **→ Dachterrasse**. Im Keller befinden sich weitere Gemeinschaftsräume wie eine **→ Holzwerkstatt**, eine **→ Waschküche** und ein **→ Proberaum**, plus ein **→ extra-großer Fahrradraum** für unsere vielen Fahrräder und kollektiv genutzten Lastenräder – wir alle lieben Rad!

## Mehr als Wohnen

Der Gemeinschaftsraum steht den **→ Bewohner:innen und externen Nutzer:innen** zur Verfügung. Er kann über eine Schiebewand mit der Kantine verbunden werden und bietet **→ Platz für gelebte Nachbarschaft**, für

soziale, kulturelle und politische Initiativen, zum Zusammenkommen, sich gegenseitig schlau machen und zum Feiern.

Das **→ solidarische Organisations- und Finanzierungsmodell** von Bikes and Rails eröffnet viel Spielraum: Neben dem Gemeinschaftsraum werden auch die 185 m<sup>2</sup> **→ Gewerbeflächen** im Erdgeschoss zu Konditionen **→ weit unter dem Marktpreis** vergeben. Damit schaffen wir Raum für gemeinwohlorientierte und **→ gesellschaftlich sinnvolle Unternehmen** wie die Werkstatt Radbande und die Nachbarschafts-Kantine.

## Ausgezeichnetes Modellprojekt

Bikes and Rails ist für sein **→ zukunftsfähiges Konzept** mit dem Nachhaltigkeitspreis **→ NaWoAward** des Klimabündnis Österreich, dem internationalen **→ Active House Award** und dem österreichischen **→ Solarpreis** ausgezeichnet worden. Es ist Good-Practice-Beispiel in mehreren **→ Ausstellungen**, wie etwa im Architekturzentrum Wien oder im WienMuseum, wird laufend universitär beforcht und war Teil der internationalen Bauausstellung IBA Wien.



Die Passivhaus-Architektur von Büro Reinberg verbindet ökologische mit sozialen Anliegen: Die breite Loggia vor den Wohnungen nutzt die Kraft der Sonne und bietet rund ums Jahr viel Raum für Pflanzen und gelebte Nachbarschaft.

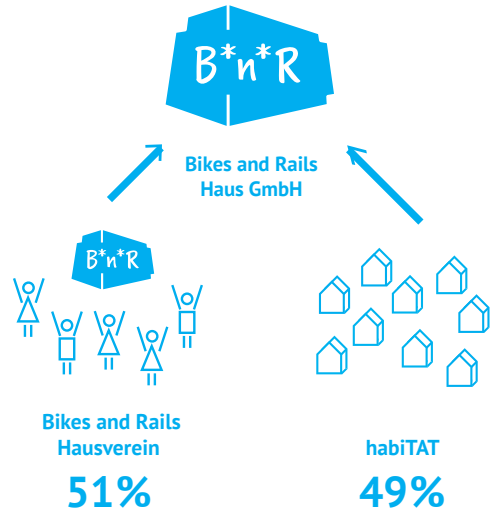
# Unsere Rechtsstruktur: Das habiTAT-Modell

Unsere Rechtsstruktur nach dem bewährten Modell des → **Mietshäuser Syndikat**, mit fast 200 Hausprojekten in ganz Deutschland, ist von zentraler Bedeutung für das Projekt: Sie stellt sicher, dass die Bewohner:innen kein persönliches Eigentum am Haus erwerben und dennoch → **selbstverwaltet und autonom** ihr Lebensumfeld gestalten können. Aus Privateigentum wird durch die Rechtsstruktur im habiTAT Mietshäuser Syndikat → **Nutzungseigentum**. Die Häuser gehören sich selbst und können nie wieder verkauft werden. So sichern wir auf Generationen bezahlbaren Wohnraum sowie kulturellen und sozialen Freiraum in der Stadt.

## Nutzen statt besitzen

Im habiTAT-Modell liegt der Eigentumstitel bei einer → **Hausbesitz-GmbH**. Gesellschafter:innen dieser GmbH sind der → **Bikes and Rails Hausverein** mit 51% und der → **Solidarverbund habiTAT** mit 49%. Der Hausverein übernimmt die Geschäftsführung sowie die Hausverwaltung. Er entscheidet autonom über alle Belange des täglichen Zusammenlebens. Das habiTAT besitzt nur ein → **Vetorecht** gegen den Verkauf des Hauses und dient damit als

→ **Wächterorganisation**, um Spekulation für immer zu verhindern.



## Solidarisches Netzwerk

Das habiTAT ist ein Zusammenschluss von → **Hausprojekt-Initiativen in ganz Österreich**. Die Struktur des habiTAT ist darauf ausgelegt, dass möglichst viele Hausprojekte entstehen, die sich gegenseitig unterstützen und miteinander kooperieren. Dafür zahlen alle Bewohner:innen mit der Miete einen → **Solidarbeitrag**, der für die GmbH-Gründungen verwendet wird. Gleichzeitig ist das habiTAT ein solidarisches → **Wissensnetzwerk**. Neue Gruppen erhalten umfassende → **Beratung** und Unterstützung durch die bestehenden habiTAT-Projekte.



Handlungsplan des habiTAT Rechtsmodells  
**Bikes and Rails**  
Das Bikes and Rails Rechtsmodell stellt für alle Zeiten sicher, dass niemand an Bikes and Rails verdient. Die Miete deckt nur die realen Kosten der Finanzierung.  
Personenstand: ...

**Bikes and Rails**

**KEINE RENDITE**  **MIT DER MIETE**

Ökologisch \* Solidarisch \* Unverkäuflich

[www.bikesandrails.org](http://www.bikesandrails.org)



Wohnen als Menschenrecht, nicht als Ware:  
Das habiTAT-Rechtsmodell stellt für alle Zeiten sicher,  
dass niemand an Bikes and Rails verdient. Die Miete  
deckt nur die realen Kosten der Finanzierung. Foto: Elke Räuth

# Das Bikes and Rails Finanzierungs-Modell

Der Kaufpreis des Hauses von € 5 Mio. wurde nach dem erprobten Modell des Miethäuser Syndikat aufgebracht: Als sozialer Wohnbau erhielt Bikes and Rails €1 Mio. → **Wiener Wohnbauförderung**. €2,5 Mio. wurden über einen → **Wohnbaukredit** der Oberösterreichischen Landesbank finanziert. €1,5 Mio. sind dem Projekt als → **private Direktkredite** von Unterstützer:innen geliehen worden. Die Direktkredite entsprechen einem Eigenkapitalanteil von 30%, der schrittweise erhöht werden soll, um die Unabhängigkeit des Projekts von den Finanzmärkten zu vergrößern. → **2023 wollen wir € 500.000 Bankkreditanteil in Direktkredite umwandeln.**

## Mehrwert für alle

Ein Direktkredit ist eine durch das Alternativfinanzierungsgesetz ermöglichte Vereinbarung zwischen Privatpersonen und Hausprojekt mit mehreren Vorteilen: Die Kreditgeber:innen wissen, dass ihr Geld ein → **gesellschaftlich sinnvolles Projekt** ermöglicht. Sie kennen die Menschen und Ziele des Projekts und erhalten → **regelmäßige Informationen** über die Entwicklung. Den Direktkrediten steht der Wert des Hauses gegenüber, der weitaus höher ist als die Schulden.

Der → **detaillierte Finanzierungsplan** ist mit der langjährigen Erfahrung und den strengen Vorgaben des Miethäuser Syndikat erstellt und von den Expert:innen der Bank geprüft worden. Die → **solide Berechnung** der Miete sichert die Einlagen und beinhaltet → **großzügige Rückstellungen** für Instandhaltung, Mietausfälle und rasche Rückzahlung der Direktkredite.

## Wie geht Direktkredit?

Direktkredite sind Nachrang-Darlehen von Privatpersonen, die das Projekt unterstützen. Die mögliche → **Darlehenshöhe** liegt zwischen €500 und €50.000. Die → **Verzinsung** von 0–1,5% kann von den Direktkreditgeber:innen frei gewählt werden. Die Direktkredite haben eine → **unbefristete Laufzeit**. Sie sind → **jederzeit kündbar** und werden nach längstens 6 Monaten zurück bezahlt. Für Direktkredite fällt keine KEST (25%) an und wir verrechnen keine Gebühren.

## Freiraum schaffen

Möglichst viele unterschiedliche Direktkredite ermöglichen eine → **sozialverträgliche Kostenmiete** für die Bewohner:innen und die → **gemeinwohlorientierten Gewerbetreibenden**, und → **Freiraum** für Initiativen.





Solidarisch Finanzieren bedeutet auch Möglichkeitsraum für gesellschaftlich sinnvolles Wirtschaften: Die »Radbande« Radwerkstatt im Erdgeschoss repariert, bildet Lehrlinge aus und baut aus den wertvollen Bestandteilen alter Räder neue Fahrräder.

**MACH MIT!**

## 4 Schritte zum Direktkredit

Mach mit und unterstütze uns dabei, bezahlbares Wohnen, gemeinwohlorientiertes Wirtschaften und Freiräume für soziale, politische und kulturelle Initiativen langfristig zu sichern. → **Bis Ende 2023 wollen wir €500.000 Bankkreditanteil in kleinere, private Direktkredite umwandeln**, um die Unabhängigkeit des Projekts von den Finanzmärkten zu vergrößern. Jede Summe zwischen €500 und €50.000 ist möglich und willkommen! Die Gewährung eines Direktkredites erfolgt in 4 einfachen Schritten:

### 1. Direktkredit-Vertrag im Infopaket ausfüllen und unterschreiben

Kredit-Vertrag direkt am Computer oder 1 x ausgedruckt (leserlich) ausfüllen. Vertragsformular digital signieren oder unterschreiben.

### 2. Vertrag per eMail oder Post an Bikes and Rails senden

Den Kreditvertrag ausgefüllt und digital signiert bitte per eMail an:

**[machmit@bikesandrails.org](mailto:machmit@bikesandrails.org)**

ODER unterschrieben per Post an:

**Bikes and Rails - Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH**  
Emilie-Flöge-Weg 4/3, 1100 Wien.

### 3. Bikes and Rails prüft den Vertrag auf Vollständigkeit

Nach Prüfung senden wir eine auch von uns unterschriebene Vertragskopie an Dich zurück. Damit ist der Kredit-Vertrag rechtlich gültig. Das Original verbleibt bei uns, eine Kopie bekommt unser Steuerberater. Du erhältst ein persönliches Direktkredit-Konto, um jederzeit Deinen aktuellen Kontostand und die jährliche Kontomitteilung abzurufen.

### 4. Direktkredit-Summe überweisen

Sobald der beiderseits unterschriebene Vertrag bei Dir eingelangt ist, kannst Du die gewährte Direktkreditsumme überweisen:

**Bikes and Rails GmbH**

**IBAN: AT48 5400 0000 0070 4213**

**BIC: OBLAAT2L**

Neugierig geworden? Du findest unser umfassendes → **Direktkredit-Infopaket zum Download** auf → **[bikesandrails.org](https://bikesandrails.org)** oder → **[hier](#)**:



Minus Profit, plus Lebensqualität: Das Modellprojekt Bikes and Rails beweist täglich, dass ökologisch und ökonomisch nachhaltiges und sozial gerechtes Bauen und Leben in der Stadt möglich ist. Seine Kostenmiete liegt bis zu 50% unter den Umgebungs- mieten im Stadtteil.



# Ökologisch. Solidarisch. Unverkäuflich.

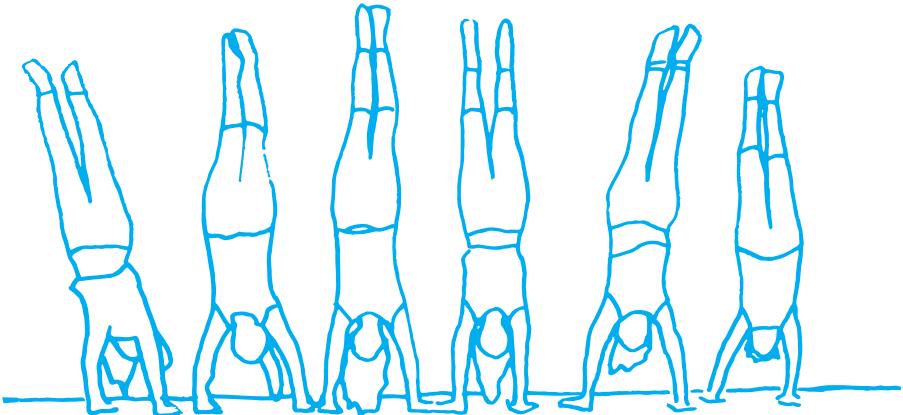
Unser → **Hausprojekt Bikes and Rails** im Wiener Sonnwendviertel ist ein ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltiges Modellprojekt im Solidarverbund des → **habiTAT Mietshäuser Syndikat**. Es wurde 2020 mit Hilfe von zahlreichen privaten Direktkreditgeber:innen → **vom Immobilienmarkt frei gekauft** und ist für im-

mer → **gegen Spekulation geschützt**. Bikes and Rails liefert täglich den lebendigen Beweis, dass → **sozialverträgliche Mieten**, → **ökologisches Bauen** und die Schaffung von → **selbstverwaltetem Freiraum** für gesellschaftlich sinnvolle Initiativen und gemeinwohlorientierte Unternehmen in der Stadt möglich sind.

**MACH MIT!**

Interesse Ersparnes sozial, lokal, ökologisch und transparent  
als Direktkredit in unser Haus einzulegen?  
Unverbindlich Infopaket anfordern:

[www.bikesandrails.org](http://www.bikesandrails.org)





PS: Wir lieben Rad ... !

Impressum: Bikes and Rails, Emilie-Flöge-Weg 4/3, 1100 Wien. Haftung: Sämtliche Angaben wurden sorgfältig geprüft, trotzdem kann keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Änderungen vorbehalten. Wien, 2023. Fotos: Hannah Mayr.