

Willkommen im Hausprojekt Bikes and Rails

Unverkäuflich.

Ökologisch.

Solidarisch.



Soziale Architektur, ökologische Bauweise

Bikes and Rails ist ein → **Hausprojekt im habiTAT Mietshäuser Syndikat** nahe dem Wiener Hauptbahnhof. Unseren Anspruch nach einer → **klimagerechten und sozialen Architektur** haben wir in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Reinberg als → **Holz-Passivhaus** in Hybrid-Bauweise mit Photovoltaik am Dach umgesetzt. Das Haus bietet 2.200 m² Nutzfläche auf fünf Etagen für → **18 Mietwohnungen**, mehrere → **Gemeinschaftsräume** und zwei → **Gewerbebetriebe**.

Nach fünf Jahren Entwicklungszeit entfalten seit dem Jahr 2020 derzeit 33 Erwachsene und 15 Kinder eine → **lebendige Hausgemeinschaft**, geprägt von nachbarschaftlicher Hilfe und dem Teilen von Dingen, Wissen und Räumen. Gemeinsam genutzt werden der → **Gemeinschaftsraum mit Garten**, die → **Dachterrasse**, die → **Gästewohnung**, die → **Holzwerkstatt**, der → **Proberaum** sowie die → **Lastenrad-Flotte Cargobande**.

Mehr als Wohnen

In den kostengünstigen Gewerberäumen im Erdgeschoß befinden sich die → **Fahrradwerkstatt Radbande** und das → **Café Disko**, die wichtige Orte für das neue Viertel sind und den solidarischen Geist

des Projekts aktiv mittragen. Der Gemeinschaftsraum kann über eine Schiebewand mit dem Café verbunden werden und bietet → **Platz für gelebte Nachbarschaft**, für soziale, kulturelle und politische → **Initiativen**, zum Zusammenkommen, sich gegenseitig schlau machen und zum Feiern. Ermöglicht wird all das durch das → **solidarische Finanzierungsmodell** von Bikes and Rails.

Ausgezeichnetes Modellprojekt

Bikes and Rails ist für sein zukunftsweisendes Konzept mit dem → **NaWo-Award des Klimabündnis Österreich**, dem internationalen → **Active House Award**, dem → **Österreichischen Solarpreis**, sowie mit einer Anerkennung des → **Wiener Wohnbaupreis 2024** ausgezeichnet worden. Das Hausprojekt ist → **Good-Practice-Beispiel** in den permanenten Ausstellungen des → **AzW Architekturzentrum Wien** sowie des → **WienMuseum**, und war Teil der → **IBA Wien 2022**. Als innovatives Modellprojekt wird Bikes and Rails laufend → **universitär beforscht** und von internationalen Wohnbau-Delegationen und Hausprojekt-Interessierten besucht. Die zahlreichen → **Führungen** werden von den Bewohner:innen ehrenamtlich betreut.

Interesse Bikes and Rails und
sein solidarisches Finanzierungs-
Modell näher kennen zu lernen?

Mehr Infos in diesem Folder
und auf der Website der Bikes
and Rails GmbH.

Solidarität schafft Raum

Bikes and Rails wurde mit der Unterstützung von über
→ **300 Direktkredit-Geber:innen** vom Immobilienmarkt freigekauft.
Das solidarische Finanzierungsmodell ermöglicht der Bikes and Rails
GmbH eine → **sozialverträgliche Kostenmiete** für die Bewohner:innen
und die gemeinwohlorientierten Gewerbetreibenden und schafft
→ **Freiraum für Initiativen und gesellschaftliches Engagement.**

Unsere Rechtsstruktur: Das habiTAT-Modell

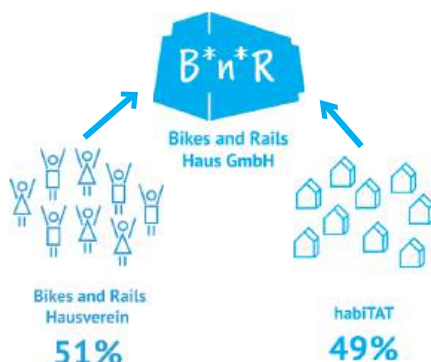
Wir finden: → **Wohnen ist ein Menschenrecht** und keine Ware. Deshalb ist die Bikes and Rails GmbH Teil des → **habiTAT**, einem Zusammenschluss → **solidarischer und selbstverwalteter Hausprojekte** in Österreich nach dem Modell des deutschen Mietshäuser Syndikats.

Die Häuser denen, die drin wohnen

Die → **Rechtsstruktur** des habiTAT ist von zentraler Bedeutung für unser Projekt: Sie stellt sicher, dass die Bewohner:innen → **kein Eigentum** am Haus erwerben und dennoch → **selbstverwaltet und autonom** ihr Lebensumfeld gestalten können. Eigentum wird im habiTAT-Modell neutralisiert, die → **Mietshäuser gehören sich selbst** und stehen den jeweiligen Nutzer:innen auf Zeit zur Verfügung. So entsteht bezahlbarer Freiraum für Generationen.

Im habiTAT-Modell liegt der Eigentumstitel bei einer → **Hausbesitz-GmbH**. In unserem Fall bei der → **Bikes and Rails – Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH**, mit zwei Gesellschafter:innen: Dem → **Hausverein Bikes and Rails** (*Baugruppe bikes&rails – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Mobilität*) mit 51 Prozent

und dem → **Solidarverbund habiTAT** (*habiTAT – Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen*) mit 49 Prozent.



Der Hausverein ist Mieter des gesamten Hauses, das von seinen Mitgliedern bewohnt wird. Er besorgt die → **Hausverwaltung und Geschäftsführung** in der GmbH. Seine Mitglieder entscheiden autonom über alle Belange des Zusammenlebens. Das habiTAT fungiert als → **Wächterorganisation gegen Spekulation** und besitzt ein → **Vetorecht** gegen den Verkauf des Hauses.

Solidarisches Netzwerk

Die habiTAT-Hausprojekte → **kooperieren miteinander**, teilen ihr Wissen und leisten umfassende Beratung für neue Projekte. Zudem zahlen alle Häuser einen → **Solidarbeitrag**, um das Wachsen des habiTAT-Netzwerks zu unterstützen.

Der Bikes and Rails Finanzierungsplan

Die Errichtungskosten des Hauses von € 5,4 Mio. werden aus mehreren Quellen finanziert: Als sozialer Wohnbau erhielt die Bikes and Rails GmbH ein € 1,1 Mio. Darlehen der → **Wiener Wohnbauförderung**. € 2,3 Mio. werden über einen → **Wohnbaukredit** der Oberösterreichischen Landesbank finanziert.

€ 2 Mio. der Kaufsumme sind der Bikes and Rails GmbH von mehr als 300 Unterstützer:innen als → **private Direktkredite** geliehen worden. Entlang ihrer finanziellen Möglichkeiten gewähren auch viele der → **Bewohner:innen zinsfreie Direktkredite**.

Der → **detaillierte Finanzierungsplan** ist mit der langjährigen Erfahrung und den strengen Vorgaben des Mietshäuser Syndikat erstellt und von den Expert:innen der Bank geprüft worden. Die → **Mieteinnahmen** dienen der Rückzahlung der Darlehen und beinhalten → **Rückstellungen für Instandhaltung und Mietausfälle**.

Neugierig geworden?

Unser umfassendes → **Direktkredit-Infopaket zum Download** gibt's → **hier**:



Im → **Infopaket** finden sich alle rechtlich vorgesehenen Informationen und Unterlagen zur Emission »Support BnR 2025-2028« wie der → **Geschäfts- und Finanzierungsplan** inklusive der aktuellen Bilanz, das → **Informationsblatt für Anleger:innen** gemäß dem AltFG, die Anleitung → **»4 Schritte zum Direktkredit«** sowie der → **Direktkredit-Vertrag** und die dazugehörige → **Rücktrittsbelehrung und Risikowarnung**.

Was ist ein Direktkredit?

Mehrwert für alle

Alle habiTAT-Projekte finanzieren sich in Teilen oder zur Gänze über → **private Direktkredite**. Ein Direktkredit ist eine durch das Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) ermöglichte → **Vereinbarung zwischen Privatpersonen und dem Hausprojekt** mit mehreren Vorteilen: Direktkredit-Geber:innen können Ersparnis, das sie selber gerade nicht benötigen, → **produktiv, gesellschaftlich sinnvoll und transparent** an Projekte verleihen. Sie kennen die Ziele sowie oft auch die Beteiligten des Projekts persönlich. Sie erhalten durch einen Newsletter und Einladungen zu Events → **regelmäßige Informationen** über die Entwicklung des Hauses sowie ihrer Anlage.

Solidarische Ökonomie

Benötigen Direktkredit-Geber:innen ihr Geld wieder selbst, wird es ehestmöglich, längstens aber nach sechs Monaten, zurück bezahlt. Im solidarischen Finanzierungstopf entsteht damit Platz für neue Unterstützer:innen. Die Bikes and Rails GmbH nimmt → **laufend neue Direktkredite** entgegen. Das Austauschen von zurückbezahlten durch neue Direktkredite ist ein → **Kernprinzip des habiTAT-Finanzierungsmodells**.

Gesetzlicher Rahmen

Direktkredite sind rechtlich gesehen ‚qualifizierte Nachrangdarlehen‘, die durch das Alternativfinanzierungsgesetz ermöglicht werden. Bei der Bikes and Rails GmbH liegt die mögliche → **Darlehenshöhe zwischen € 500 und € 50.000**. Die → **Verzinsung von 0 bis 1,5 Prozent** kann von den Direktkredit-Geber:innen frei gewählt werden. Die Direktkredite haben eine → **unbefristete Laufzeit**. Sie sind → **jederzeit kündbar** und werden vertragsgemäß nach längstens sechs Monaten zurückbezahlt. Es fallen keine Gebühren an.

Risikowarnung: *Das Angebot wird weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. Qualifizierte Nachrangdarlehen und somit Direktkredite sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes und der Zinsen, falls durch die Rückzahlung die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeigeführt würde. Es handelt sich um kein Sparprodukt, Direktkredite fallen nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. Alle Details zu diesen und weiteren Risiken sind in den Unterlagen zum Direktkredit-Vertrag nachzulesen.*



PS: Wir lieben Rad!

Impressum: Bikes and Rails GmbH, 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, 2025. Fotos: Hannah Mayr.

Ökologisch. Solidarisch. Unverkäuflich.

Das → **Hausprojekt Bikes and Rails** im Wiener Sonnwendviertel ist ein ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltiges Modellprojekt im Solidarverbund des → **habiTAT Miets-häuser Syndikat**. Es wurde 2020 mit Hilfe von zahlreichen privaten Direktkredit-Geber:innen → **vom Immobilienmarkt frei gekauft** und wird damit

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

MACH MIT!

Die Bikes and Rails GmbH sucht laufend Direktkredit-Geber:innen.
Interesse Erspartes sozial, lokal, ökologisch und transparent als
privaten Direktkredit in unser Haus einzulegen?

Unverbindlich Infopaket anfordern:
Emission »Support BnR 2025–2028«

