



Leseprobe: 6.9.1 Interview Elke Rauth

Elke Rauth (**ER**) ist Leiterin des urbanize! Festivals, Redakteurin des Stadtforschungs-Magazins *dérive* (Web-Link in QR-27), sowie Teil des Wohnprojekts Bikes and Rails (Web-Link in QR-27) in Wien und seit zwei Jahren ebendort wohnhaft.

Heinz Feldmann (**HF**): Hier meine erste Frage, liebe Elke, was waren bei euch als Gruppe die wichtigsten Gründe, euch für die Habitat-Variante zu entscheiden?

ER: Wir haben uns als Hausgemeinschaft für das Habitat-Modell entschieden, weil wir kein Privateigentum begründen wollten. Es war uns einfach ganz wichtig, eine Rechtsform zu finden, die Gewinne mit Immobilien verunmöglicht. Das klingt jetzt total absurd für viele Leute, besonders für Vertreter:innen der Eigentumsidee. Aber es gab in der Gruppe Menschen, die aus ihrer Wohnung raus mussten, weil das Gebäude mit viel Gewinn an den Meistbietenden verkauft worden war. Diese persönliche Erfahrung, was das eigentlich für ein Einschnitt ist, wenn du dein Zuhause verlierst, weil irgendwer mehr zahlt, war auf alle Fälle mit entscheidend. Gleichzeitig waren viele politisch tätig, wohnpolitisch und grundsätzlich gesellschaftspolitisch. Christoph Laimer und ich haben innerhalb der Stadtforschung schon ganz lange zu diesen Themen gearbeitet und einfach gesehen, zu welchen gesellschaftlichen Verwerfungen es führt, wenn Immobilien zur Ware verkommen. Diese Warenförmigkeit von Immobilien wirklich ausschalten zu können, war daher ein wichtiger Beweggrund. Gleichzeitig wollten wir alle schauen, wie man ein Baugruppen-Projekt umsetzen kann, ohne dass die einzelnen Mitglieder über Eigenkapital verfügen müssen. Wir wollten Teilhabe ermöglichen, ohne die üblichen 30 Prozent Eigenmittelanteil einbringen zu müssen. Viele in unserer Baugruppe hätten das tatsächlich auch nicht gekonnt. Einige hatten durchaus das Kapital, aber ein großer Teil hätte die Eigenmittel über die Bank finanzieren müssen, was den Mietkostenanteil am Haushaltsbudget ja massiv nach oben treibt. Das waren die zwei Hauptgründe: Zum einen Immobilien-Spekulation auszuschalten und zum anderen

selbstverwaltetes, günstiges Wohnen zu ermöglichen und finanzielle Hürden möglichst abzubauen.

HF: Welche Alternativen habt ihr damals noch diskutiert?

ER: Das Habitat-Konzept in Österreich folgt ja dem Mietshäuser-Syndikat aus Deutschland und war erst knapp davor in Österreich gegründet und mit einem Projekt in Linz erstmals umgesetzt worden. Insofern war das gar nicht so bekannt. Es gab in der Baugruppe nur drei Leute, die das Modell gekannt und auch eingebracht haben. Insofern war es auch nicht selbstverständlich von Anfang an. Wir haben in der Gruppe ein Dreivierteljahr lang alle möglichen Optionen angeschaut und durchgerechnet, Vorteile und Nachteile analysiert: Die in Österreich sehr übliche Konstruktion, dass es einen Hausverein gibt, der Besitzer des Hauses ist und an die Baugruppen-Mitglieder vermietet, wie etwa das Wohnprojekt Wien und viele andere Baugruppen-Projekte organisiert sind. Dann haben wir uns angeschaut, ob das Genossenschafts-Modell eine Möglichkeit wäre, hatten damals auch Kontakt mit der relativ neu gegründeten WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft und überlegt, ob das für uns Sinn macht. Und das dritte Modell war eben das Habitat-Modell. Schlussendlich hat sich für uns herauskristallisiert, dass die Habitat-Variante dem, was wir wollten, am besten entsprach. Das Habitat sichert Immobilien gegen jegliche Verwertung ab und geht gleichzeitig mit einem solidarischen Direkt-Finanzierungs-Modell einher. Das heißt, dieser 30-Prozent Baukosten-Anteil wird nicht individuell von jedem Mitglied der Baugruppe erbracht, sondern kollektiv mittels einer Finanzierungs-Kampagne von internen und externen Direkt-Anleger:innen, also mittels Privatpersonen als Kreditgeber:innen. Hilfreich war natürlich, dass es damit einfach schon viel Erfahrung gab im Habitat und im Mietshäuser-Syndikat. Das hat uns Mut gemacht.

HF: In welchem Stadium habt ihr die Entscheidung gefällt, war es noch vor der Wettbewerbs-Abgabe oder danach?

ER: Bikes and Rails hat eine längere Geschichte, das Projekt ist im Lauf der Entwicklung fast noch einmal wiedergeboren worden. Gegründet worden ist es von jungen, fahrrad-affinen Menschen, die auch das Rad-Geschäft „United in Ccycling“ betreiben, gemeinsam mit dem Architekturbüro Reinberg. Gemeinsam haben sie beschlossen, beim Baugruppen-Wettbewerb für das Sonwendviertel (am neuen Wiener Hauptbahnhof, Anmerkung) teilzunehmen. Zusätzlich wurde dann auch die Familienwohnbau (ein gemeinnütziger österreichischer Bauträger,

„Gleichzeitig wollten wir alle schauen, wie man ein Baugruppen-Projekt umsetzen kann, ohne dass die einzelnen Mitglieder über Eigenkapital verfügen müssen.“

Anmerkung) und Wohnbund:Consult als Projektbegleiter ins Boot geholt. Zu diesem Zeitpunkt war die Idee, dass die Familienwohnbau das Haus baut, der Hausverein es komplett vom Bauträger mietet und ganz normal Miete bezahlt, mit dem Vorteil, dass gemeinsam entwickelt wird und es viel Mitbestimmung durch die späteren Mieter:innen gibt. Das war zum Teil sicher der Tatsache geschuldet, dass die Gründer:innen junge Leute in ihren Zwanzigern waren, von denen niemand darüber nachgedacht hat oder sich vorstellen konnte, ein Haus um 5,5 Millionen Euro zu kaufen. Aus dieser ersten Baugruppe sind dann während des ersten Planungsjahres ein großer Teil der Leute wieder ausgestiegen, wie das in der Frühphase von Baugruppen oftmals der Fall ist.

HF: War das nach Abschluss des Wettbewerbs?

ER: Genau, der Wettbewerb war eigentlich gewonnen, es gab nur noch eine letzte Jurypräsentation, in der noch einige Konzept- und Architektur-Details präsentiert werden mussten. Teil des eingereichten Konzepts war einen Ort für klimafreundliche Mobilität fürs Viertel im Haus anzusiedeln. Darum auch der Name Bikes and Rails – Rails aufgrund der günstigen Lage am Hauptbahnhof und Bikes, weil das Radfahren zentraler Bestandteil des Projektes ist. Manuel Hanke von Wohnbund:Consult, und heute auch selbst Bewohner von Bikes and Rails, hat gemeinsam mit den drei verbliebenen Gründer:innen von „United in Cycling“ angefangen, Informationsabende zu machen und auf diese Weise neue Interessent:innen zu finden. Das war der Zeitpunkt, an dem auch ich dazu gekommen bin, wie auch viele andere, die bis heute im Haus sind, also den ganzen langen Weg mitgegangen sind. In dieser neu formierten Gruppe von rund 15 Leuten kam dann schnell die Idee auf, ein Modell zu finden, mit dem wir das Haus als Gemeinschaft kaufen können, wenn wir schon so viel Arbeit reinstecken. Aber wir wollten kein individuelles Eigentum begründen, dafür gab es eine breite Mehrheit.

HF: Welche Nachteile würdest du heute sagen, habt ihr dafür in Kauf genommen?

ER: Also grundsätzlich sehe ich auch mit den Erfahrungen der Umsetzung extrem viele Vorteile im Habitat-Modell. Wenn man das als Nachteil sehen will, bedeutet das Habitat-Modell natürlich, dass neben der ganzen Planungs-Arbeit auch eine Finanzierungskampagne zu stemmen ist. Das ist sicherlich mehr Arbeit und zu einem gewissen Zeitpunkt dominiert dieses

„Wenn man das als Nachteil sehen will, bedeutet das Habitat-Modell natürlich, dass neben der ganzen Planungs-Arbeit auch eine Finanzierungskampagne zu stemmen ist.“

Geldeinwerben auch sehr stark den ganzen Prozess in der Gruppe. Das ist vom Zeitlichen her natürlich was anderes, als wenn das Geld individuell von jedem eingebracht werden muss und es der Baugruppe als Gesamtes eigentlich egal sein kann, wie die Mittel zustande kommen. Der zeitliche Aufwand vergrößert sich damit ganz sicher. Das darf auch nicht unterschätzt werden. Das ist mindestens für ein Jahr, inklusive der Vorbereitung eher vielleicht sogar eineinhalb Jahre, schon sehr fordernd.

HF: Und was kannst du uns über die Unterstützung seitens Habitat oder Mietshäuser-Syndikat sagen, was war da für euch sehr hilfreich?

ER: Ganz grundsätzlich versteht sich sowohl das Mietshäuser Syndikat als auch das Habitat als Solidarnetzwerk. Das bezieht sich sowohl auf die Wissensweitergabe, als auch auf die Finanzierung, wenn die Möglichkeit besteht. Für uns war das extrem wichtig. Es hat sich tatsächlich auch einfacher angefühlt, Teil eines Netzwerks zu sein und von den vielen Erfahrungen zu profitieren, als das ganz alleine zu stemmen. Vor uns war ja das erste Habitat-Haus in Linz realisiert worden, das Willy*Fred (Web-Link in QR-27 am Ende des Interviews). Die Willy*Fred Leute hatten nach vielen Beratungen mit dem deutschen Mietshäuser Syndikat (MHS) beschlossen, ein eigenes MHS, eben das Habitat, in Österreich zu gründen. Dazu wurde als erster Schritt ein ganz klassisches Crowdfunding gemacht. Damals waren das rund 12.000 Euro, die gebraucht worden sind, um das MHS-Vertragswerk von deutschem auf österreichisches Recht zu übertragen. Dafür hat es professionelle Steuer- und Rechtsberatung gebraucht. Dieses Geld kam innerhalb wirklich weniger Tage zusammen mit dem Aufruf, wir wollen ein MHS in Österreich gründen und diese Unterlagen müssen einmal ausgearbeitet werden, um danach allen zur Verfügung zu stehen, die ein Habitat-Projekt starten wollen. Parallel haben die Betreiber:innen des Willy*Fred nach einer passenden Immobilie gesucht und relativ schnell tatsächlich ein Bestandshaus im Zentrum von Linz gefunden. Kurz nach dem Crowdfunding haben sie deshalb ihre Finanzierungs-Kampagne über rund 1 Million Euro gestartet. Innerhalb von wenigen Monaten hat Willy*Fred es geschafft, diese Million mittels privaten Direktkrediten aufzutreiben. Viele Willy*Fred Leute kommen aus der linken und autonomen Kulturszene, und der Unterstützungs-Aufruf, um dieses Haus in Linz als erstes Syndikatsprojekt freizukaufen und als Freiraum zu sichern, hat großes Echo gefunden. Sie haben viele Workshops gemacht, Informations-Broschüren zusammengestellt und für viel Presse und Öffentlichkeit gesorgt. Dieses erfolgreiche erste Projekt war für uns und auch für alle anderen nachfolgenden Projekte natürlich enorm bedeutend. Solche Modellprojekte sind immer extrem wichtig, weil du siehst einfach, es kann gelingen, es ist möglich und traut dich dann selbst. Darüber hinaus verdanken

wir Willy*Fred viel durch die Weitergabe ihrer gesammelten Erfahrungen. Wir haben die Verträge nutzen können, sie haben mit uns im Vorfeld Kampagnen-Workshops gemacht und erzählt, wie sie es selber als Gruppe geschafft haben, mit anderen über Direktkredite zu reden. Über Geld zu sprechen ist eine große Hürde für die meisten Leute. Wir haben wirklich extrem viel Wissen von Willy*Fred bekommen und davon sehr profitiert. Die Willy*Freds wiederum waren vor ihrem eigenen Start ganz viel in Deutschland beim Mietshäuser Syndikat und haben vom Wissen dieser Projekte profitiert. Das gehört innerhalb der Mietshäuser-Syndikats-Netzwerke einfach dazu, egal in welchem Land. Wissen und Erfahrungen werden ehrenamtlich in Beratungen geteilt, weil alle wollen, dass die Netzwerke wachsen. Das ist Teil des größeren Solidargedankens und natürlich äußerst hilfreich.

„Solche Modellprojekte sind immer extrem wichtig, weil du siehst einfach, es kann gelingen, es ist möglich und traut dich dann selbst.“

Im weiteren Verlauf des Interviews gibt Elke generelle Tipps für Gründer:innen-Gruppen und spezielle Tipps für die, die mit Mietshäuser-Syndikats- oder Habitat-Lösung starten wollen und sie erzählt noch über die Vorteile dieser Varianten.

