

Von Linz aus wird der Immobilienmarkt aufgemischt!



Vor drei Jahren traten eine Gruppe junger Linzer*innen mit dem Projekt habiTAT an, das Problem der steigenden Mietpreise und der grassierenden Immobilienspekulation selbst in die Hand zu nehmen. 2015 gelang dann mit dem Wohn- Kultur- und Bildungshaus Willy*Fred am Linzer Graben der spektakuläre Freikauf von 1650m² Wohnnutzfläche mitten in der Linzer Innenstadt.

Motiviert von diesem Erfolg sprießen seither in ganz Österreich neue Projektgruppen mit dem Ziel Wohnraum dauerhaft der spekulativen Verwertung zu entziehen.

„Wir waren selbst ein wenig überrascht von dem riesengroßen Interesse an unserem Modell und kamen oft mit der Beratung gar nicht nach.“ freut sich Elisabeth Ertl, eine der Mitbegründer*innen des Vereins. „Der große Andrang zeigt, wie gravierend das Problem für viele mittlerweile geworden ist. Die Entwicklung der Mietpreise liegt weit oberhalb der Inflation und Wohnen ist vor allem für sozial benachteiligte Menschen kaum mehr leistbar. Besonders stark ist das Interesse deshalb auch in den von institutionellen Investor*innen heimgesuchten Städten, wie Salzburg, Wien oder Innsbruck.“

Kern des Erfolges von habiTAT ist ein ausgeklügeltes Rechtsmodell aus Deutschland, wo im sogenannten Miethäusersyndikat bereits 123 Projekte erfolgreich umgesetzt wurden. Durch eine Verschachtelung von Vereinen und GmbHs wird sichergestellt, dass ein

einmal erworbenes Haus nicht wieder verkauft werden kann. Der Marktwert des Hauses wird dadurch neutralisiert und der Mietpreis eingefroren. Gleichzeitig stellt das Modell sicher, dass die Mieter*innen des Hauses ihren Wohnraum selbstverwaltet an ihre Bedürfnisse anpassen können.

„Wir leben nun schon ein gutes Jahr hier und schon jetzt kann sich niemand mehr vorstellen jemals wieder in eine normale Mietwohnung zu ziehen.“ zeigt sich Micha Gerersdorfer vom Willy*Fred in Linz begeistert. „Die günstige Miete ist natürlich das Hauptziel, aber mindestens genauso wichtig ist mir der soziale Zusammenhalt im Haus. Vom gemeinsamen Kochen übers Jammen in unserem Proberaum bis zur gemeinsamen Nutzung der Autos, das alles wäre sonst nicht möglich.“ so Gerersdorfer weiter.

Bereits 7 Projektgruppen sind schon Mitglied im habiTAT und aus den Projektgruppen sind nun auch bereits konkrete Projekte geworden. Mit der Autonomen Wohnfabrik startet in Salzburg der erste Kaufprozess. 320m² sollen dem Markt entzogen werden und damit dauerhaft günstiger Wohnraum für 12 Personen geschaffen werden. Gleichzeitig entstehen Flächen für soziale Initiativen und ein dringend benötigter Veranstaltungsraum für die Salzburger freie Kulturszene.

„Das ging bei uns sehr schnell, schon wenige Wochen nach unserer Gründung haben wir bereits unser Haus gefunden. Jetzt arbeiten wir mit ganzer Kraft daran bis Ende Juni die Finanzierung zu schaffen.“ sagt Veronika aus Salzburg, eine Aktivistin der Autonomen Wohnfabrik und Vorstandsmitglied im habiTAT.

Das Finanzierungsmodell von habiTAT geht dabei ebenfalls neue Wege. Um auch Menschen ohne Eigenkapital selbstverwaltetes Wohnen zu ermöglichen gibt es deshalb keine verpflichtenden Einlagen. Der Immobilienkauf wird über Kredite der GLS Gemeinschaftsbank finanziert, der benötigte Eigenkapitalanteil über sogenannte Direktkredite. Gemäß dem Leitsatz „Lieber 1000 Freund*innen im Rücken als eine Bank im Nacken“ können dabei Menschen ihr Geld als Nachrangdarlehen im Projekt anlegen und selbst wählen wieviel Zinsen sie dafür wollen. Bis zu zwei Prozent sind möglich und so profitieren beide Seiten davon. Das Projekt, weil es günstiger an Geld kommt und die Anleger*innen weil sie höhere Zinsen wie auf dem Sparbuch bekommen und dabei genau wissen was mit ihrem Geld passiert.

„Als wir mit dem Willy*Fred gestartet sind, konnten wir uns selbst kaum vorstellen, dass wir die benötigte Summe von 1,1 Millionen Euro erreichen werden. Dass es trotzdem geklappt hat, zeigt dass sich viele Menschen über sinnvolle Geldanlagemöglichkeiten Gedanken machen und das Vertrauen in die Banken nicht gerade groß ist.“ meint Florian Humer, Bewohner im Willy*Fred. „Jetzt wollen wir zeigen dass das kein Einzelfall war, sondern mit den neuen Projekten wiederholt werden kann“.

Das will auch das Projekt Bikes & Rails in Wien und dazu noch gleich zeigen, dass es mit dem habiTAT Modell auch möglich ist, neu zu bauen. Mitte des Jahres soll schon der Spatenstich stattfinden.

„Als Baugruppe wurde uns schnell klar, dass unsere Vorstellung von gemeinschaftlichem Wohnen mit der meist kapitalintensiven Gründung von privatem Eigentum nicht vereinbar ist.“ gibt sich Elke Rauth, Stadtforscherin und selbst Mitglied bei Bikes & Rails, überzeugt. „Wir haben die Ausschreibung um ein Grundstück im begehrten Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel gewonnen und wollen jetzt zeigen, dass Neubau auch ohne Verdrängungseffekte und mit Anbindung an bestehende Nachbarschaftsstrukturen möglich ist. Das habiTAT Modell ist dafür ideal.“ so Rauth weiter.

Im Willy*Fred in Linz zeigt sich bereits, dass Häuser, die gemeinschaftlich und selbstverwaltet genutzt werden auch Motoren für kulturelle und sozialen Initiativen in der Nachbarschaft sein können. Die Gemeinschaftsflächen des Hauses können nämlich auch von Menschen außerhalb des Hauses benutzt werden und so beherbergt das Haus schon jetzt 8 Vereine und Initiativen. Einige davon sind sogar im Willy*Fred entstanden, wie der bereits gut besuchte Konstrix-Laden.

Auch alle weiteren gemeinnützigen Vereine, die im Willy*Fred ihr neues Zuhause gefunden haben, sind über den neu gewonnen (Frei)Raum glücklich. So bietet beispielsweise das kollektiv, welches aus dem Verein maiz entsprungen ist, hier täglich Kurse und Workshops von und für über 100 Migrant*innen an. Dabei beschreibt der Verein die Atmosphäre im Haus als unterstützend und freut sich über einen Raum abseits von Rassismus und anderen Formen von Diskriminierung.

Am Freitag, dem 5. Mai lädt das habiTAT zu einem Informationsabend im Linzer Architekturforum ein. Mit Stefan Rost kommt ein Mietshäusersyndikats-Aktivist erster Stunde aus Freiburg nach Linz und gibt Einblicke in die Entstehungsgeschichte und das Potential selbstverwalteter Wohnstrukturen in Deutschland. Ebenfalls am Podium sind Bewohner*innen des Willy*Fred in Linz und die zukünftigen Bewohner*innen der Autonomen Wohnfabrik und von Bikes&Rails. Beginn ist 19:00 Uhr.

Weitere Informationen:

<https://habitat.servus.at>

<https://willy-fred.org>

<https://autonome-wohnfabrik.at/>

<https://bikesandrails.wordpress.com/>

<https://syndikat.org>