



IMPACT DAYS

Kooperative Wege ... zum klimafitten Zinshaus

17. Okt. 2023



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert.

Kooperative Wege ... zum klimafitten Zinshaus

- » Forschungsprojekt
- » Rahmenbedingungen
- » Vorgangsweise
- » Kooperation
- » Rechtsformen & Modelle
- » Ausblick



FORSCHUNGS

PROJEKT

AB



Forschungsprojekt

ZIEL: Sanierte & generationenfite Zinshäuser



MODERATION



BEGRÜNUNG



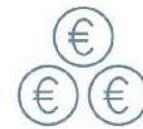
ENERGIE



GEMEINWOHL



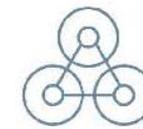
RECHT



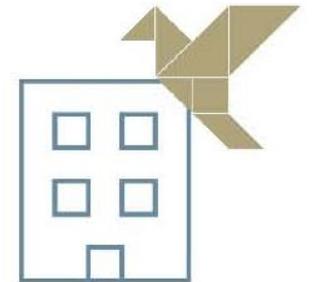
FINANZIERUNG



FÖRDERUNGEN



HAUSERTRAG



Prozessbegleitend

- Entscheidungsgrundlagen durch Expert:innenpool
- gemeinsam
 - soziokratisch
 - verbindlich
 - dokumentiert



MODERATION



BEGRÜNUNG

Grüne Mitte

- Hof / Freiraum
- Fassade / Dach
- Gemeinschaftsgarten
- Eigengarten
- Regenwassermanagement
- Lebende Klimaanlage
- Gestaltungsmöglichkeit
- Erholungsfaktor

Raus aus Gas & Öl

- Fernwärme
- Wärmepumpe
- Tiefenbohrung
- Holzzentralheizung
- Anergienetz
- Energiegemeinschaft
- PV-Anlage (Dach, Fassade)
- Solar-Anlage (Dach, Fassade)
- Windrad
- E-Ladestation Bike | Car



ENERGIE



GEMEINWOHL

Gemeinschaftsprojekte

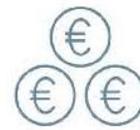
- stärken Kooperation & Gemeinwohl & setzen mit ihren Angeboten & Aktivitäten positive Impulse für die Umgebung

Modelle

- Erbrecht
- Fruchtgenuß
- Mietrecht
- Steuerrecht
- Eigentumsrecht (MEG, WEG)
- Eigentumsgesellschaft (GmbH, Stiftung, Verein, Genossenschaft)
- Energiegemeinschaften



RECHT



FINANZIERUNG

Kosten runter für alle

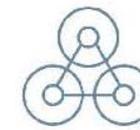
- Eigenmittel
- Kredit (Privat, Fremd)
- Baurecht
- Nutzer:innengruppe
- Contracting
- Crowdfunding
- Verkauf

Hauskunft

- mit dem Sanierungskonzept & dann im Zuge von HausKonkret:
- Beantragung
- Umsetzung
- Abrechnung bei Bund & Land



FÖRDERUNGEN



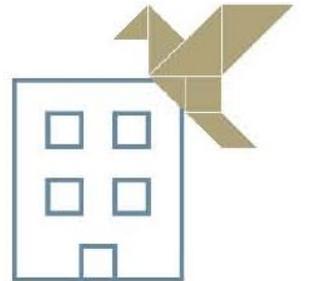
HAUSERTRAG

Von Anfang an mitgedacht!

- Darstellung Mehrertrag durch Maßnahmenpaket & Gegenüberstellung
- Zinsliste VOR & NACH der Sanierung

Generationenfit

- Kategorieanhebungen
- Barrierefrei
- Balkon I (Dach/Grün)Terrasse
- Kinderwagen, Fahrrad, Scooter
- Müll- & Lagerbereiche
- Gemeinschaftsbereiche
- E-Ladestation
- Werkstatt
- Lieferboxen
- Dachzubau



Sanierung

- Straßen- & Innenhoffassade
- Feuerwand
- Lichthoffassade
- Fenster & Fenstertüren
- Kellerdecke
- Oberste Geschoßdecke
- Dämmen DachAUSbau
- Dämmen DachZUbau
- Haustechnik



Team



baukult ZT GmbH

Arch. DIn Regina Lettner

Geschäftsführung

Monika Grußmann

Projektleitung Produktentwicklung

Planungs, kosten- u. ausführungstechnische Sanierung &

Entwicklung von Bestandsgebäuden. Schwerpunkt

System-Holzbau im Bestand



LEAD

realitylab gmbH

DIn Petra Hendrich

Gesellschafterin

Eileen Stephan, Julia Jesella

Baugruppenbegleitung bisher hauptsächlich im

Neubau; Stadt- und Energieentwicklung immer mit

Aspekt Selbstorganisation



Initiative gemeinsam Bauen & Wohnen

Constance Weiser, Ralf Aydt

Sprecher:innen

**Gudrun Pollak, Beatrix Vogler-Kautz,
Sonja Stepanek**

Informationsdrehscheibe und

Interessensvertretung für

Baugemeinschaften und gemeinschaftliche

Wohnprojekte in Österreich



Infina

Erika Kindermann

Corporate-Finance

Gemeinwohlorientierung &

Zinshausexpertise



Dr.in Manuela Maurer-Kollenz:

Director

Anwältin, Immobilienrecht,

gemeinschaftliches Wohnen, auch

viel im betreuten Wohnen tätig.



Rechtsanwälte GmbH

TPA Steuerberatung GmbH

Mag. Manfred Kunisch

Partner

Bereich Immobilien, Immobilienunternehmen und -unternehmer

Zinshausbereich, große Besitzer bis Einzelbesitzer



woGen

Martin Kollaritsch

Vorstandsmitglied, Bewohner KooWo



RES Immobilienverwaltung

Dr. Klaus Pfoser

Geschäftsführer



e7 energy innovation & engineering

DI (FH) Gerhard Hofer:

Gesellschafter, Senior Consultant

Ingenieurbüro für Energie und

Umwelttechnik, Beratung und

Forschung, Energiestudien,

dynamische Simulationen, für

Zinshäuser, Konzepte für

Dekarbonisierung im Rahmen der

Hauskunft, Energielösung

Kahlenbergerdorf



Umweltcenter Günskirchen

Dr. Hubert Pupeter

Gründer, Geschäftsführer



GRÜN STATT GRAU

DI Susanne Formanek

Management

RENOWAVE.AT

RENOWAVE

DI Ulla Unzeitig

Gründerin & Vorständin

MA25 - Technische

Stadterneuerung

DI Stephan Hartmann:

Leitung Sonderprojekte

MA50 - Wohnbauförderung

DDI Daniel Glaser

Wohnbauexperte und

Gruppenleiter

BV8 - Bezirk Josefstadt

Mag. Martin Fabisch

Bezirksvorsteher



Demoprojektinteressent

Mag. Dr. Leonhard Suchenwirth

Zinshausbesitzer Wien 8

Demoprojektinteressentin

Mag. Corinna Gulder

Zinshausbesitzerin Wien 2

Zinshäuser

Konsortium

LOI-Geber:innen

Zinshäuser



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- & Energiefonds gefördert.

RAHMEN

BEDINGUNGEN



ZINSHÄUSER

- » Raus aus Gas
- » Sanierungsbedarf
- » Komplexität der Themen
- » Unsicherheit der Rahmenbedingungen
- » Finanzierungsanforderungen
- » Richtwertmiete Wien 6,67 €
- » Baupreiserhöhungen
- » Überhitzter Markt
- » Förderdschungel



ZINSHAUSEIGNER:INNEN

- » Entscheidungsfindung
- » Fehlende langfristige Perspektiven
- » Generationenwechsel
- » Mieter:innen ins Boot bekommen
- » U.v.a.m.

BAUGRUPPEN

- » Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen
- » Nicht genug Projekte / Bestandsobjekte
- » Möchten gerne in der Stadt wohnen
- » Leistbares Wohnen > Sharing von
 - » Dach-/Terasse, Garten
 - » Gemeinschaftsräume
 - » PKW, Lastenrad, u.a.
 - » Geräte, Werkzeug
 - » Food Coop
- » Gegenseitige Unterstützung
- » Gemeinsame Aktivitäten



INTERESSENT:INNEN

- » Wie komme ich zu einer Gruppe?
- » Wann muss ich mich festlegen?
- » Finanzierung bewerkstelligen
- » Fehlende Perspektiven
- » Mangelnde Erfahrung
- » U.v.a.m.



Das Beste aus 2 Welten!

ZxB

- » Klimafittes Haus
- » Leistbares Wohnen
- » Kooperation(en)
- » Soziale Lebensform
- » Finanzielle Sicherheit
- » Gute Nachbarschaft

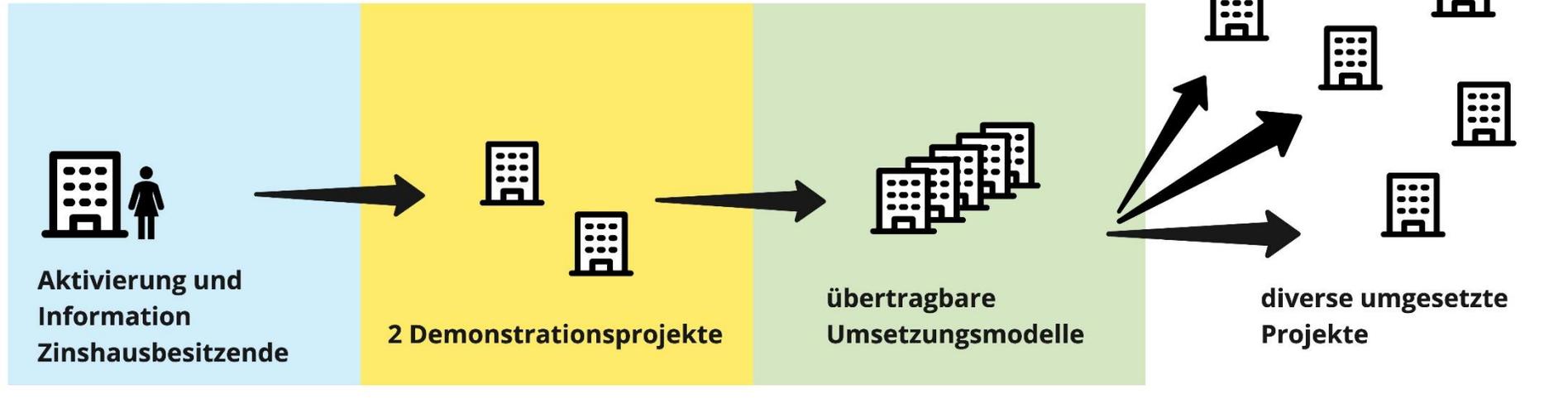
Zinshaus =
Ein wertvoller
Wohnraum im
urbanen Raum.

Baugruppe =
Menschen die
ihren Wohnraum
gemeinsam
gestalten.

WIE

VORGANGSWEISE

AB





Beginn des Weges Z

Z - Möglichkeiten vorbereiten

HAUS VORSTELLUNG

ZxB - Kooperation umsetzen



Zinshaus x Baugruppe

Persönliches Erstgespräch



- In einem persönlichen Gespräch lernen Sie die Projektleiterin **Petra Hendrich** und/oder **Regina Lettner** kennen und erfahren mehr über das Forschungsprojekt.

Anmeldung über einen kurzen Fragebogen

Scan QR- Code oder:
www.zxb-info.at



Jederzeit

Ziel: Ausloten der Teilnahmemöglichkeiten.

LOI: Teilnahme am Forschungsprojekt

- Individueller Termin
- Mehrere Zinshäuser



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- & Energiefonds gefördert.



Beginn des Weges Z

Z - Möglichkeiten vorbereiten

HAUS VORSTELLUNG

ZxB - Kooperation umsetzen



Zinshaus x Baugruppe

Haus-Möglichkeiten



- In einem Einzelworkshop, mit möglichst allen Eigentümer:innen (Erb:innen), wird der Möglichkeitsraum für eine kooperative Weiterentwicklung des Hauses erarbeitet.
- Umsetzbare Varianten der Hauszukunft werden von unseren Expert:innen vorgestellt: technisch, rechtlich, atmosphärisch, sozial, finanziell und ökologisch.

Januar/Februar 2024

Ziel: Entwicklung einer gemeinsamen Gebäudevision.

LOI: Öffnung für eine Kooperation

- Individueller Termin
- Mehrere Zinshäuser



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- & Energiefonds gefördert.



weiterer Weg von Z

Von der Eigentümer:innen-HausVorstellung

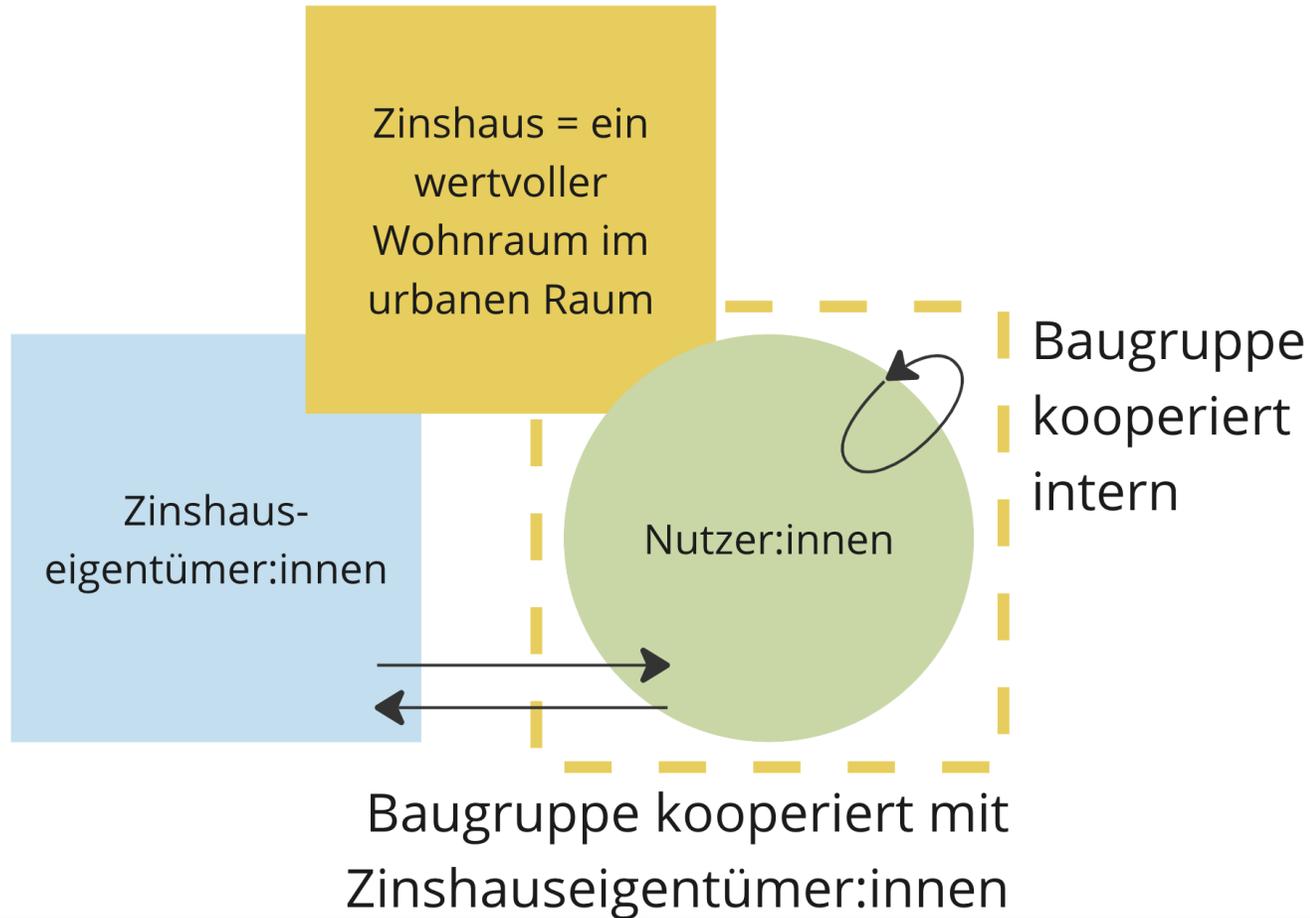
... zur gemeinsamen HausZukunft



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- & Energiefonds gefördert.

WAS
KOOPERATION

AB

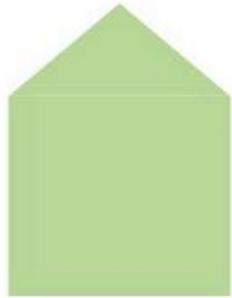


BAUSTEINE

PROZESSE

ERGEBNISSE

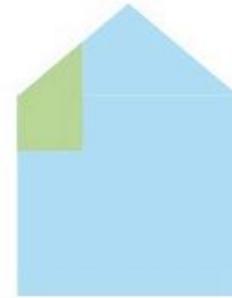
Kooperationsvarianten



**das leere
Zinshaus**



**das halbleere
Zinshaus**



**das volle
Zinshaus**



**Bewerbungs-
verfahren**



**Gruppenbildungs-
prozess**



**Start mit
Bestands-
bewohner:innen**



eine Gruppe



Gruppe + Bestand



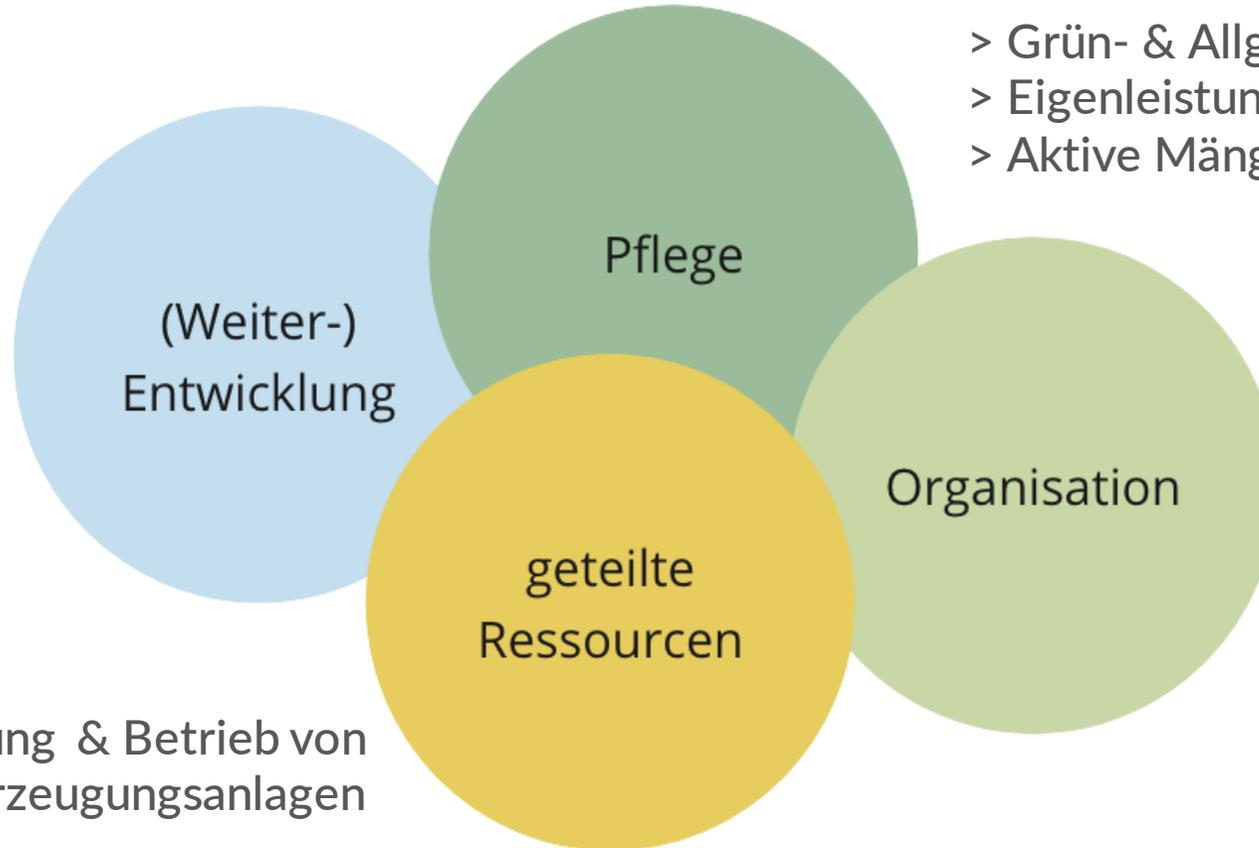
geringe Kooperation

BAUSTEINE

PROZESSE

ERGEBNISSE

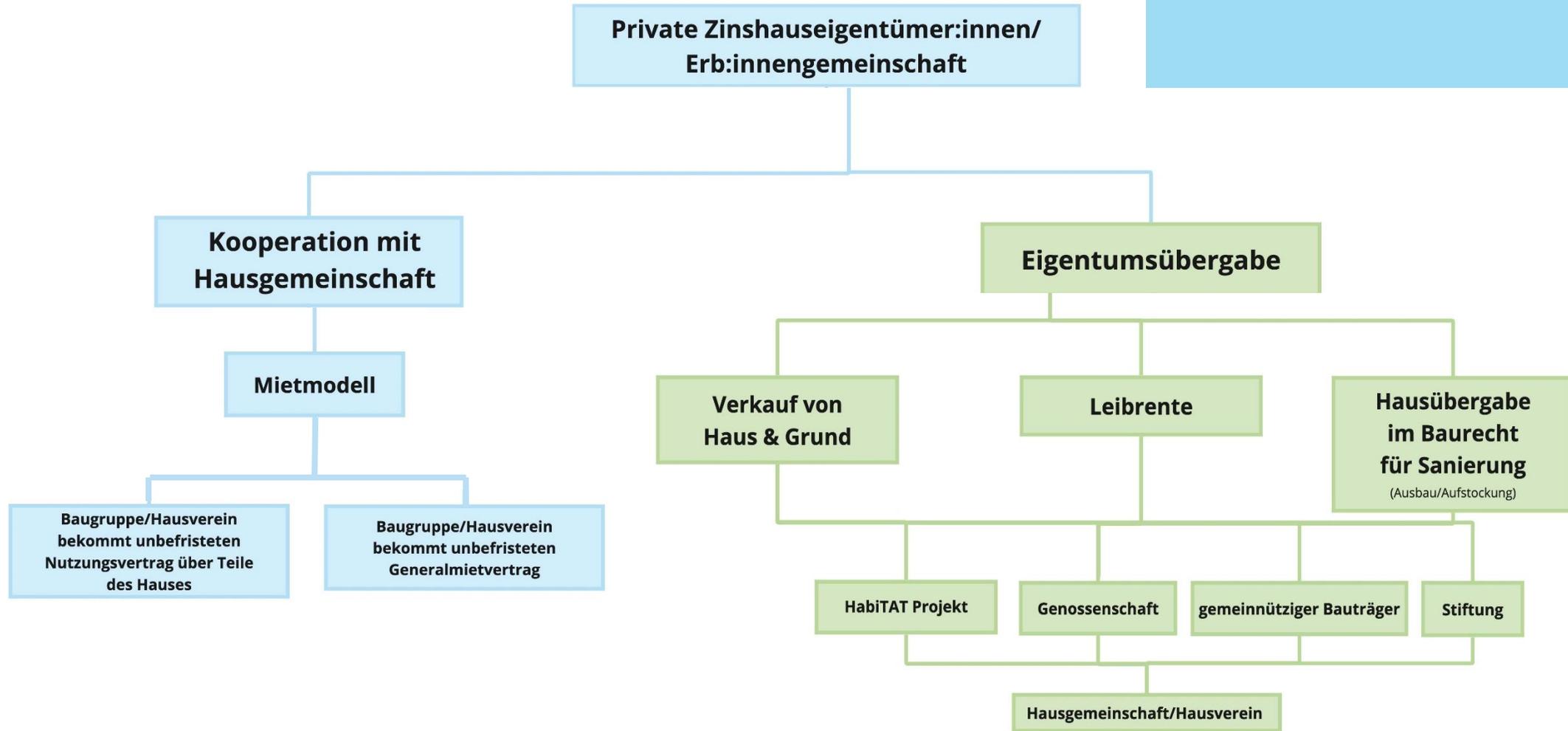
- > Finanzierung
- > Kooperation
- > Modelle



- > Grün- & Allgemeinflächen
- > Eigenleistung im Betrieb
- > Aktive Mängelmeldung

- > Anschaffung & Betrieb von Energieerzeugungsanlagen
- > Anmietung / Errichtung von Gemeinschaftsflächen

- > Abstimmung der Ziele
- > Gestaltung int. Verträge
- > Gemeinschaftsbildung
- > Beschlussfassung & Regeln
- > Mieter:innenauswahl





Ausblick

Begleitendes öffentliches ZxB Programm

Die Zukunft Ihres Zinshauses liegt Ihnen am Herzen?



Wir forschen für die Zukunft Ihres Zinshauses. Machen Sie sich bei unseren Wohngesprächen ein Bild der Möglichkeiten.

Begrünung & Sanierung

GRÜN statt GRAU
RENOWAVE.AT

Wohngespräch 2

Fr, 10. November 2023
Beginn: 17 Uhr
8, Schlesingerplatz 4
Saal der Bezirksvorstehung

30. November 17 Uhr

14. Januar 10 Uhr

3. Wohngespräch
Thema:
Wie Baugruppen Kooperation und Gemeinwohl stärken.

Ort: Bezirksvorstehung für den 3. Bezirk, Karl-Borromäus Platz 3, 1030 Wien

Wohnprojekte-Frühstück:
Mit Führung in bestehenden Baugruppenprojekten.

Anmeldung für die Veranstaltungen per Mail an zxb@realitylab.at. Ihre Vorteile: Austausch mit Gleichgesinnten und das Kennenlernen eines bestehenden Baugruppen-Projektes. Die **Termine für weitere Wohngespräche im neuen Jahr folgen.**

DANKE

WEITERE INFOS

WWW.ZXB-INFO.AT

