

baukult



2040
**GRU^eNDER
ZEITHAUS**

www.zinshaus2040.at
Sanierung & Forschung

ertragsfit

generationenfit

energiefit



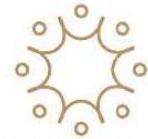
MODERATION



BEGRÜNUNG



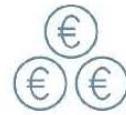
ENERGIE



GEMEINWOHL



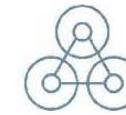
RECHT



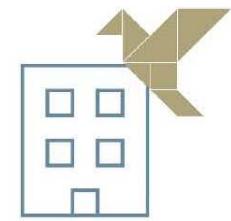
FINANZIERUNG



FÖRDERUNGEN



HAUSERTRAG



ARCHITEKTUR



THEMEN

baukult

Prozessbegleitend

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



MODERATION

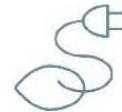
BEGRÜNUNG

Grüne Mitte
Hof / Freiraum
Fassade / Dach
Gemeinschaftsgarten
Eigengarten
Regenwassermanagement
Lebende Klimaanlage
Gartlmöglichkeit
Erholungsfaktor



ENERGIE

Raus aus Gas & Öl
Fernwärme
Wärmepumpe
Tiefenbohrung
Holzzentralheizung
Anergienetz
PV-Anlage (Dach, Fassade)
Solar-Anlage (Dach, Fassade)
Windrad
E-Ladestation Bike I Car



GEMEINWOHL



Gemeinsames Projekt
Stärkt Kooperation
& Gemeinwohl &
setzen mit Ihnen
Angeboten &
Aktivitäten positive
Impulse im Umgebung

RECHT

Modelle
Erbrecht
Fruchtgenuss
Mietrecht
Steuerrecht
Eigentumsrecht (MEG, WEG)
Gesellschaftsrecht (GmbH,
Stiftung, Verein, Genossenschaft)
Energiegemeinschaften



FINANZIERUNG

Kosten runter für alle
Eigenmittel
Kredit (Privat, Fremd)
Baurecht
Nutzer:innengruppe
Contracting
Crowdfunding
Verkauf
Leibrente

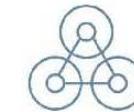


FÖRDERUNGEN



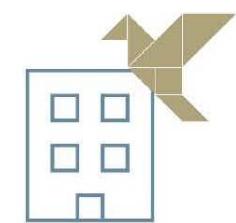
HAUSERTRAG

**Von Anfang an
mitgedacht!**
Darstellung Mehrertrag
durch Maßnahmen-
paket & Gegen-
überstellung
Zinsliste VOR &
NACH der Sanierung



Generationenfit

Kategorie anheben
Barrierefrei, Aufzug
Loggia, Balkon, Garten
Kinderwagen, Fahrrad, Scooter
Müll- & Lagerbereiche
Gemeinschaftsbereiche
Werkstatt
Lieferboxen
Dachzubau



ARCHITEKTUR

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

Gründe sind ...

1. Familienerbe
2. Familienzusammenhalt
3. Werthaltigkeit
4. Regelmäßige Einnahmen
5. Entwicklungspotential
6. Soziales Miteinander
7. Beitrag zur Gesellschaft
8. Stadtgeschichte
9. Persönliche Freude
10. „Jungbrunnen“



Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download
unter www.zinshaus2040.at

Finanziell

- » Betriebskostenersparnis
- » Abschreibemodell
- » Wieder gute Förderungen
- » Werterhalt & Wertsteigerung
- » Uvam.

Rechtlich

- » Vorrausschauend für gesetzliche Bedingungen zu Raus aus Öl und Gas
- » Erbe gut verwalten
- » Uvam.

Ökologisch / Architektonisch

- » Wohnkomfort steigt (es zieht nicht mehr, Fenster sind dicht, Räume im Winter warm, im Sommer kühl, Sonnenschutz, angenehme Oberflächentemperatur)
- » 30 Jahre Ruhe
- » Energiekosten einsparen
- » Bausubstanz erhalten
- » Bestandsaufwertung
- » Gebäudepotential ausschöpfen
- » Nutzungsmix veränderbar
- » Uvam.



1 2 3 4 5

Ausgedruckt in der
baukult-Mappe bzw.
zum Download unter
www.zinshaus2040.at

bau|kult

K

Sanierung

hausSTATUS

1. Grundbuchsatz
2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
3. Baubehördenkonsens
4. Kaminliste
5. Mietzinsliste
6. Begehung
7. Bestands-Vermessung
8. Bestands-Pläne
9. Bestands-Energieausweis
10. hausSTATUS

... gemeinsames Besprechen

Fangen Sie an die Grundlagen zusammenzutragen – die Anleitung dazu finden Sie in der Mappe!



Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download unter www.zinshaus2040.at

hausVISION

1. Fragebogen
2. Machbarkeitsstudie
3. hausVISION

... gemeinsames Arbeiten am
Businessplan für das Gründerzeithaus

Fragen, reden, arbeiten!



Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download
unter www.zinshaus2040.at

hausKONKRET

1. Mauerwerksgutachten
2. Bauzustandsgutachten
3. Sanierungskonzept > Businessplan!
4. hausKONKRET
Maßnahmen, Budget und Zeitplan
sind festgelegt.

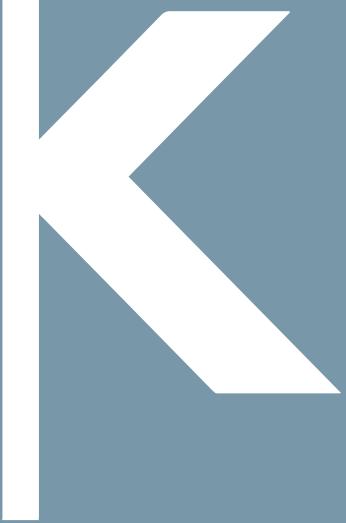
Mut hilft!



Förderungen VOLL
ausschöpfen!

Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download
unter www.zinshaus2040.at

bau|kult



Forschung
GSR – GründerzeithausSanierungsRechner
ZxB – Zinshaus x Baugruppe

Ziele des Onlinetools GSR

- » Business-to-Consumer Tool
- » Qualifizierter Überblick über Sanierungsanforderungen, - kosten und mögliche Förderungen
- » Entlastung der Erstanfragen für uns Profis

Derzeit auf der Suche nach Testnutzer:innen

Kickoff-Workshop am 5. Dez. 2025 in Wien

Anmeldung: regina.lettner@baukult.at oder www.zinshaus2040.at



Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download unter www.zinshaus2040.at

Ziele ZxB

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

Derzeit auf der Suche nach Zinshäusern

Workshop ZAM am 3. Dez. 2025 in Wien

Thema: Rechts- und Finanzierungsmodelle

Anmeldung: www.zxb-info.at



Ausgedruckt in der baukult-Mappe bzw. zum Download
unter www.zxb-info.at

Ich stehe vor einem Zinshaus ...

... die Fassade hat sanierte Kastenfenster und ist mit Begrünung belebt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro und ein kleines Geschäft. Im Dachgeschoss ist ein moderner 2-geschossiger Aufbau. Das schöne, alte Haustor lädt zum Eintritt und der Durchgang mit Stuckverzierungen an Wand und Decke gibt preis, dass das Zinshaus 1903 errichtet wurde. Eine Tafel erzählt über die verschiedenen Familienmitglieder, die sich seit Generationen liebevoll und engagiert um das Haus kümmern. Im Innenhof stehen Fahrräder, eines davon ist an einer E-Ladestation angeschlossen. Auch die Hoffassade ist begrünt und ein Teil der Balkongeländer sind als Pflanztrog oder mit Balkonsolar ausgeführt.

Das Stiegenhaus ist hell und sauber, die Wohnungen scheinen allesamt vermietet zu sein. Man sieht es an den Tackerln und den Schildern vor den Wohnungstüren. Eine ältere Person sagt „Hallo“ zu mir und fragt mich, ob ich mir das Dach des Hofgebäudes anschauen will. Wir gehen hinauf und finde dort eine Gemeinschaftsterrasse mit Wintergarten und kleiner Küche vor. Unter der blühenden Pergola steht eine Sitzgruppe, daneben zwei Fitnessgeräte ... eine kleine, grüne Mitte. Sogar drei Hochbeete sehe ich. Die Hausbewohnenden scheinen das Hofdach viel zu nützen und stolz darauf zu sein, es summt und duftet. Sogar ein Vogelhäuschen wurde aufgestellt. Artenschutz ist heutzutage wichtig.

Ich erfahre, dass das Dach 2-geschossig ausgebaut wurde und die Wohnungen oben echt cool sind, weil dort Holz „zum Angreifen“ mit Systemfertigteilen umgesetzt wurde. Die ältere Person strahlt mich an.

Als man das neue Dach errichtet hat, wurde gleichzeitig das Haus gedämmt und eine zentrale Heizanlage im Keller errichtet. Die Eigentümer:innen hatten eine grobe Haus-Vorstellung und haben sich dann mit den Bestandsmieter:innen zusammengesetzt. Man hat die persönlichen Wohnwünsche, die Finanzierung, den Zeitplan und die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten besprochen. Große Transparenz war notwendig.

Einige bestehende Bewohnende haben der Familie dann private, niedrigverzinste Darlehen gegeben und im Gegenzug entsprechend lange Mietverträge – jeweils mit um die Rückzahlungsrate reduzierten Betriebskosten – bekommen. Für die neu geschaffenen Wohnungen hat man sich gemeinsam gleichnickende Mitbewohnende gesucht. Ich bin erstaunt. Alle alten und neuen Nutzenden waren mit an Bord. Das Leben im Haus hat sich offenbar für die meisten sehr positiv verändert – und anscheinend sind auch die Eigentümer:innen mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Ich bin berührt und denke mir:

So geht Zinshauszukunft!

FELBERSTRASSE

www.baukult.at – Gründerzeit | Holzbau | Nutzwertgutachten

baukult



Arch. DI Regina M. Lettner - Geschäftsführung baukult ZT GmbH - 0699 17247867 - regina.lettner@baukult.at