



Gefördert von:



ZxB Presse-Bericht: 23.02.2026

Forschungsprojekt Zinshaus x Baugruppe (ZxB)

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen – ein zukunftsfähiger Weg für leistbares Wohnen in Wien

Ein innovativer Weg für gemeinschaftliches Wohnen und lebendige Nachbarschaften

Drei Jahre Forschung zeigen: Kooperation schafft neue Wege für zukunftsfitten Wohnraum im Bestand, die Sanierung mit Gemeinschaft, gegenseitiger Unterstützung und Klimaschutz vereinen. Viele Zinshauseigentümer:innen in Wien stehen vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits sollen sie ihre Gebäude dekarbonisieren und an aktuelle klimapolitische Ziele anpassen, andererseits fehlen oft die Rücklagen für Investitionen. Trotzdem sollten die Mieten leistbar bleiben. Die Anforderungen sind vielfältig und komplex – von planerischen und gesetzlichen Vorgaben über Finanzierungsfragen, wechselnde Förderbedingungen bis hin zu sozialen und organisatorischen Aspekten. Oft wird und wurde in dieser Situation ein Verkauf an Immobilieninvestor:innen gewählt, was einen unwiederbringlichen Verlust leistbaren Wohnraums bedeutet. Dass es bessere Alternativen gibt – und wie diese konkret aussehen können – hat das Team des Forschungsprojekts „Zinshaus x Baugruppe“ (ZxB) in den vergangenen drei Jahren erarbeitet.

Kooperative Sanierung als Schlüssel für nachhaltiges Wohnen

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen eröffnen einen neuen Weg, Zinshäuser gemeinsam, nachhaltig und sozial weiterzuentwickeln. Eine Baugruppe ist eine Gruppe von Personen, die ein Gebäude gemeinsam plant, finanziert, baut oder saniert – mit dem Ziel, anschließend dort zu wohnen und es gemeinschaftlich zu nutzen. Während Baugruppen im Neubau bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte umgesetzt haben, wünschen sich viele ein gemeinschaftliches Wohnen im Altbau – also mitten in der Stadt und im Bestand – ohne weitere Versiegelung. Vor diesem Hintergrund erscheint das Modell der kooperativen Sanierung von Zinshäusern in Zusammenarbeit mit Baugruppen besonders naheliegend.

Ein interdisziplinäres Konsortium aus Architekt:innen, Prozessbegleiter:innen, Vertreter:innen der „Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen“, Energieplaner:innen, Finanzierungsexpert:innen, einer Juristin sowie einem Steuerberater hat diese Modelle im Rahmen eines von der FFG und dem Klima- und Energiefonds geförderten Forschungsprojekts praxisnah entwickelt und mit Zinshauseigentümer:innen und Baugruppen-interessierten ausgearbeitet und gemeinsam erprobt. Als zentrales Ergebnis wurden zwei Leitfäden für Eigentümer:innen und Baugruppen publiziert, die aufzeigen, wie Zinshäuser sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähig in die Zukunft geführt werden können. Die Leitfäden enthalten Empfehlungen zur kooperativen Sanierung mit Baugruppen und behandeln unter anderem rechtliche Grundlagen, Finanzierungsfragen, Förderungen sowie weitere zentrale Aspekte für eine erfolgreiche Umsetzung. Dafür gibt es die beiden Modelle in Generalmiete oder im Baurecht, bzw. als dritte Option die Möglichkeit des Verkaufs an eine Gruppe von habiTAT, die aufgrund ihrer rechtlichen Rahmenbedingungen absichern, dass das Objekt dauerhaft sozial und nachhaltig für gemeinschaftliches Wohnen nutzbar bleibt.

Stadterneuerungs-Workshop: Große Chancen und klare Wünsche an die Politik

Beim kürzlich abgehaltenen zweiten Stadterneuerungs-Workshop mit Vertreter:innen von Klimafonds, Wohnfonds Wien, der Hauskunft, WieNeu+, verschiedener Magistrate, Gebietsbetreuungen sowie weiteren Expert:innen aus Forschung und Praxis wie auch Zinshauseigentümer:innen wurde deutlich: Die kooperative Sanierung von Zinshäusern mit Baugruppen bietet enorme Chancen – nicht nur für Eigentümer:innen und zukünftige Bewohner:innen, sondern für die ganze Stadt. Viele Zinshäuser sind „Rohdiamanten“, die durch Kooperation „geschliffen“ werden können.

Die Zusammenarbeit mit Baugruppen ist nicht nur sozial und ökologisch wertvoll, sondern auch wirtschaftlich attraktiv. Besonders interessant sind zwei Gruppen von Zinshäusern: zum einen noch unverkaufte Häuser mit viel Leerstand oder großem Potenzial für Dachausbauten, zum anderen vernachlässigte Objekte, die unterstützt durch bestehende und weiter zu entwickelnde Instrumente der Stadterneuerung – bei entsprechendem politischem Willen – kooperativ saniert werden könnten.





Gefördert von:



Modelle mit Zukunft: Baurecht und Generalmiete

Das Modell des **Baurechts** ermöglicht es den Eigentümer:innen, einen regelmäßigen Baurechtszins zu bekommen, während das Gebäude von der Gruppe saniert und adaptiert wird, um dort – inklusive möglicher Altmiet:innen - langfristig gemeinschaftlich eigenverantwortlich leben zu können. Je nach Regelung fällt das Eigentum am Gebäude nach Ablauf der vereinbarten 66-99 Jahre dann mit entsprechender Ablöse wieder an die ursprünglichen Besitzer:innen bzw. deren Erben zurück. Besonders für Eigentümer:innen, die sich eine Sanierung nicht leisten können oder keinen Kredit erhalten, ist dies eine optimale Lösung.

Das **Generalmietmodell** wiederum eignet sich für Eigentümer:innen, die das Haus in ihrer Verantwortung behalten möchten. Hier profitieren beide Seiten: Die Eigentümer:innen erhalten kooperative Mieter:innen, die auf das Haus achten und sich um die Nachbelegung kümmern, sparen sich so die Mieter:innensuche und können ggf. durch Mietzinsvorauszahlungen sogar zusätzliche Mittel für die Sanierung lukrieren. Zudem kann die Gemeinschaft als Generalmieter dabei auch Mietungleichheiten ausgleichen und Raum für Gemeinschaftsflächen schaffen.

Herausforderungen und Chancen für die Stadt

Die größte Hürde bleibt der Zugang zu Zinshäusern und wie die Eigentümer:innen davon erfahren. Um die Verbreitung dieser Modelle zu fördern, braucht es gezielte politische Unterstützung – etwa durch die Förderung spezifischer Beratung oder auch von Pilotprojekten, bzw. eine Anschubförderung für Sanierungen mit Baugruppen. Die Stadt Wien könnte hier zudem eine Vorreiterrolle einnehmen, indem sie die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schafft, um kooperative Sanierungen zu erleichtern.

Auch Erbfälle könnten ein Anknüpfungspunkt sein, um mit einem dieser Modelle dann neue Wege zu gehen. Wichtig zu erwähnen ist auch die soziale Durchmischung, da ja auch bestehende Mieter:innen in den Projekten bleiben können.

Forderungen des Konsortiums: Wissen verbreiten, Pilotprojekte starten

Neben der Initiative „Gemeinsam Bauen und Wohnen“ und den anderen Konsortialpartner:innen unterstützen auch die Beteiligten des Staterneuerungs-Workshops die Forderung, die Ergebnisse des ZxB-Projekts in die Breite zu tragen. Ein zentrales Anliegen ist es, zumindest ein Umsetzungsprojekt zu starten, um weitere Erfahrungen zu sammeln und die Modelle in der Praxis zu erproben. Artikel in diversen Medien, Informationsveranstaltungen und auch die Unterstützung der Stadt Wien wären sinnvoll und hilfreich. Wichtig wäre dabei auch die Zusammenarbeit mit all den Organisationen, die eine Nähe zu den Eigentümer:innen haben und somit auch über einen großen Hebel verfügen.

„Gemeinsam ist besser als einsam!“

Diese Einsicht eines Zinshauseigentümers aus dem Staterneuerungs-Workshop spiegelt die zentrale Botschaft wieder und unterstreicht das Potenzial kooperativer Sanierungen. Die Stadt Wien ist nun gefordert, diese innovativen Ansätze aufzugreifen und zu unterstützen, um so einen wichtigen Beitrag zu leistbarem Wohnen, Klimaschutz und sozialem Zusammenhalt zu leisten.

Weitere Informationen:

Webseite: <https://zxb-info.at/>

Leitfäden für Eigentümer:innen und für Baugruppen:

<https://zxb-info.at/#leitfaeden>

Kontakt für Rückfragen:

DIⁱⁿ Petra Hendrich
Projektleitung
realitylab GmbH
zxb@realitylab.at
+ 43 1 996 2015-2

Arch DI Regina M. Lettner
Geschäftsführung
baukult ZT GmbH
regina.lettner@baukult.at
+43 1 9247867 17

Mag^a Arch Constance Weiser
Sprecherin der Initiative
Gemeinsam Bauen & Wohnen
constance.weiser@inigbw.org
+43 650 5237916

