

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen

Ein Leitfaden für Baugruppen

Impressum
Text: Projektteam ZxB
Fotos: realitylab, IniGBW/Stepanek
Illustrationen und Gestaltung: realitylab

Projektteam ZxB:

Petra Hendrich (realitylab)
Georg Wolfmayr (realitylab)
Regina Lettner (baukult)
Gudrun Pollack (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Sonja Stepanek (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Constance Weiser (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Manuela Maurer-Kollenz (M2S Rechtsanwälte)
Erika Kindermann (INFINA)
Anreas Kindermann (INFINA)
Manfred Kunisch (TPA Steuerberatung)
Alina Peischl (e7)

Jänner 2026

Weitere Informationen:
Webseite: zxb-info.at
Weiterführende Infos im Knowledge Center: publish.obsidian.md/zxb/

Inhalt

Einleitung - Kooperative Sanierungen mit Baugruppen	2
Der Traum vom gemeinsamen Wohnen im Altbau	4
Modelle für eine kooperative Sanierung	10
Finanzierung kooperativer Sanierungen	18
Kooperation – Inhalte und Form	28
Erste Schritte – vom Erstgespräch zur Kooperationsvereinbarung	32
Kontakt	36

Einleitung

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen – Ein Leitfaden für Baugruppen

Kooperative Sanierungen mit einer Baugruppe eröffnen einen neuen Weg, ein Zinshaus gemeinsam, nachhaltig und sozial weiterzuentwickeln. Eine Baugruppe ist eine Gruppe von Personen, die gemeinsam ein Gebäude plant, finanziert, baut oder saniert – meist mit dem Ziel, anschließend dort zu wohnen oder es gemeinschaftlich zu nutzen. Während Baugruppen im Neubau bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte umgesetzt haben, wünschen sich viele Baugruppen und ihre Mitglieder ein Wohnen im Altbau. Vor diesem Hintergrund scheint das Modell der kooperativen Sanierung von Zinshäusern in Zusammenarbeit mit Baugruppen naheliegend. Wir haben es im Rahmen eines von der FFG und vom Klima- und Energiefonds geförderten Projekts über drei Jahre hinweg entwickelt, erprobt und praxisnah ausgearbeitet.

Im Projektteam wirkten Architekt:innen, soziale Prozessbegleiter:innen, Vertreter:innen der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen, eine Juristin, ein Steuerberater, Finanzierungsexpert:innen sowie eine Energieplanerin mit. Gemeinsam deckten sie alle wesentlichen Themenfelder ab, die bei einer Sanierung wichtig sind.

Mit der Broschüre, die Sie in Händen halten, möchten wir Ihnen als (zukünftiges) Mitglied einer Baugruppe die zentralen Ergebnisse dieses Projekts näherbringen – insbesondere dann, wenn Sie nach einer Möglichkeit suchen, als Baugruppe im Wohnungsbestand gemeinsam zu leben.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen praxisorientierten Leitfaden mit Hinweisen und Empfehlungen zur kooperativen Sanierung mit einer Baugruppe. Behandelt werden dabei unter anderem die rechtlichen Grundlagen, zentrale Fragen der Finanzierung sowie alternativen Kapitalmittelaufbringung und Förderung sowie

weitere Aspekte, die für eine erfolgreiche Umsetzung entscheidend sind.

Dieser Leitfaden soll Ihnen den Einstieg erleichtern und die Potenziale kooperativer Sanierungen verständlich und greifbar machen.

Das Projektteam ZxB

Petra Hendrich (realitylab)
Georg Wolfmayr (realitylab)
Regina Lettner (baukult)
Gudrun Pollack (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Sonja Stepanek (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Constance Weiser (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen)
Manuela Maurer-Kollenz (M2S Rechtsanwälte)
Erika Kindermann (INFINA)
Andreas Kindermann (INFINA)
Manfred Kunisch (TPA Steuerberatung)
Alina Peischl (e7)

Der Traum vom gemeinsamen Wohnen im Altbau



Der Traum vom gemeinsamen Wohnen im Altbau

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen erlebt in den letzten Jahren – in unterschiedlichen Formen und unter verschiedenen Begriffen – einen deutlichen Aufschwung. Immer mehr Menschen möchten ihr Zusammenleben selbstorganisiert, solidarisch und langfristig gestalten. In vielen neuen Stadtentwicklungsgebieten sind Baugruppen längst zu einem wichtigen Motor für lebendige Nachbarschaften geworden.

Wenn Sie diese Broschüre in Händen halten, geht es Ihnen vermutlich wie vielen anderen am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten: Sie möchten nicht im Neubau am Stadtrand leben, sondern gemeinschaftlich wohnen innerhalb bestehender Stadtstrukturen, mitten im urbanen Gefüge. Lange schien das kaum realisierbar.

Der steigende Sanierungsbedarf von Zinshäusern, Veränderungen am Immobilienmarkt und aktuelle Bestrebungen zur Nachverdichtung schaffen aber nun neue Handlungsspielräume – auch für Baugruppen.

Herausforderungen für Eigentümer:innen

Viele Zinshauseigentümer:in in Wien oder anderen österreichischen Städten stehen derzeit vor der anspruchsvollen Aufgabe, ihr Gebäude zukunftsfit zu machen und nachhaltig weiterzuentwickeln. Viele Zinshäuser sind über 100 Jahre alt, verfügen noch über Öl- oder Gasheizungen und haben aufgrund der oft unsanierten historischen Bausubstanz einen hohen Heizbedarf.

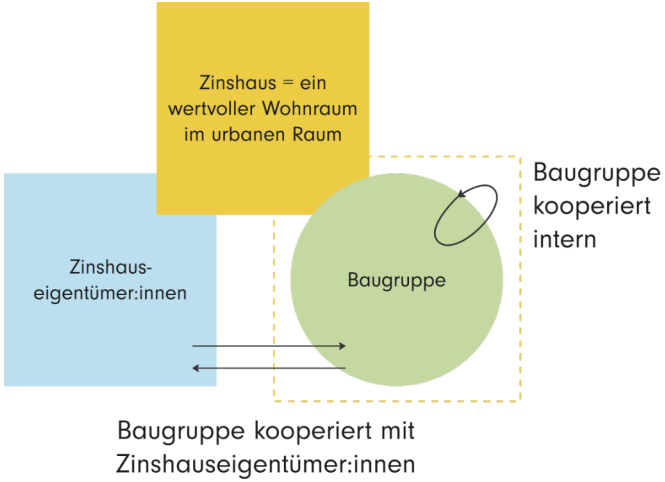
Gleichzeitig steigt der Druck, auf erneuerbare Energien umzusteigen und die Gebäude zu dekarbonisieren. Bund und Bundesländer planen den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen in den kommenden Jahrzehnten – und auch die langfristig steigenden Preise für Gas und Öl erhöhen den wirtschaftlichen Handlungsdruck. Die Energiekrise der

letzten Jahre ist vielen noch gut in Erinnerung – und sie hat deutlich gezeigt, wie abhängig historische Gebäude von fossilen Energieträgern und ihren Preisschwankungen sind. Viele Eigentümer:innen stehen damit vor einer Vielzahl an technischen, finanziellen und organisatorischen Herausforderungen.

Was bringt eine kooperative Sanierung?

Mit einer kooperativen Sanierung eröffnen sich für Sie als Baugruppe neue Möglichkeiten, gemeinschaftliches Wohnen auch im Bestand zu realisieren. Anstatt selbst ein Grundstück oder ein Neubauprojekt zu entwickeln, gehen Sie eine strukturierte Kooperation mit Eigentümer:innen ein, um ein bestehendes Gebäude gemeinsam zukunftsfähig zu machen.

Ziel ist eine Sanierung, bei der Rechte und Pflichten zwischen Baugruppe und Eigentümer:innen neu definiert und rechtlich klar geregelt werden.



Als zukünftige Bewohner:innen bringen Sie sich aktiv in den Entwicklungsprozess ein – mit Engagement, der Bereitschaft, Verantwortung für das Haus zu übernehmen, organisatorischen Ressourcen und ggf. spezifischen Fähigkeiten.

Kooperative Sanierungen profitieren von der Innovationskraft, der langfristigen Perspektive und der hohen Identifikation der Baugruppe mit dem Gebäude. So entstehen Häuser, die nicht nur technisch erneuert werden, sondern dauerhaft gemeinschaftlich genutzt, gepflegt und weiterentwickelt.

Für Zinshauseigentümer:innen kann eine Baugruppe eine besonders attraktive Partnerin sein. Gerade bei kooperativen Sanierungen bietet sie engagierte, zukünftige Bewohner:innen, die Verantwortung für das Gebäude übernehmen und ein stabiles, verlässliches Wohnen anstreben. Damit kann eine Baugruppe einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung eines Zinshauses leisten.

Baugruppe im Bestand - wie funktioniert das?

Wie kann Ihre Baugruppe im Gebäudebestand Platz finden? Entscheidend ist dabei vor allem, wie groß Ihre Gruppe zu Beginn ist bzw. sein soll.

Ist Ihre Baugruppe eher klein, kann sie ihren Platz in einem Dachausbau finden. In diesem Fall ist es möglich, auch in einem (nahezu) voll bewohnten Zinshaus einzusteigen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Wohnraumbedarf überschaubar bleibt – in der Praxis meist nicht mehr als etwa 6 bis 8 Wohnungen. Bestandsbewohner:innen können zudem auch Teil der Gruppe werden.

Ist Ihre Baugruppe hingegen größer und benötigt von Anfang an eine höhere Anzahl an Wohnungen, reicht der neu geschaffene Raum im Dach in der Regel nicht aus. Für solche Projekte kommt vor allem ein leeres oder nahezu leeres Haus infrage, das vollständig gemeinschaftlich saniert und genutzt werden kann.

Ist das Haus leer oder nahezu unbewohnt?

Für Baugruppen sind leerstehende oder weitgehend unbewohnte Häuser besonders gut geeignet. Sie bieten für größere Gruppen die Möglichkeit, ein gesamtes Gebäude von Beginn an gemeinschaftlich zu nutzen, zu organisieren und mit Leben zu füllen.

Für eine kooperative Sanierung ist in diesem Fall kein Dachausbau oder Zubau zwingend erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz kann direkt gemeinsam mit den Eigentümer:innen saniert und weiterentwickelt werden. Ein Ausbau ist jedoch jederzeit denkbar: Ob im Zuge der Sanierung oder zu einem späteren Zeitpunkt – ein Dachausbau oder Zubau kann zusätzlichen Wohnraum schaffen und eröffnet der Baugruppe langfristig weitere Entwicklungsperspektiven.

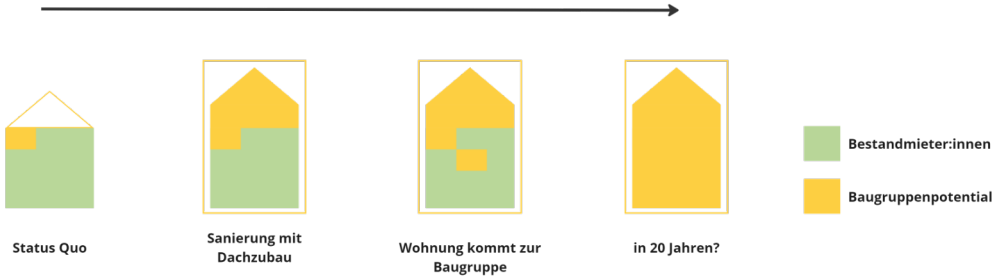


Ist das Haus (nahezu) vollständig vermietet?

Für Baugruppen bedeutet ein voll vermietetes Zinshaus zunächst, dass im bestehenden Gebäude kein unmittelbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Erst durch einen Dachausbau oder Zubau entsteht zusätzlicher Wohnraum – und damit die Möglichkeit, als Baugruppe sinnvoll in ein Sanierungsprojekt einzusteigen. Auf diese Weise kann eine kooperative Sanierung auch bei einem voll vermieteten Haus realisiert werden.

Im weiteren Verlauf können – sobald Bestandsmieter:innen ausziehen – zusätzliche Wohnungen aus dem Bestand schrittweise in die Baugruppe integriert werden. Bestandsmieter:innen werden nicht verdrängt und können zudem auch selbst Teil der Baugruppe werden, wenn sie dies wünschen. So wächst die Baugruppe nach und nach in das Haus hinein.

Ein Dachzubau eröffnet damit Baugruppen neues Entwicklungspotenzial, ist jedoch mit einem höheren Investitionsaufwand verbunden als eine reine Sanierung des Bestandes.



Modelle für eine kooperative Sanierung



Welche Modelle gibt es für eine kooperative Sanierung?

Grundsätzlich kommen für kooperative Sanierungen zwei rechtliche Modelle infrage:

- Generalmiete
- Baurecht

Beide Modelle unterscheiden sich wesentlich in Struktur und Verantwortlichkeiten und werden auf den nächsten Seiten detailliert erläutert. Welches für Sie passt, hängt davon ab, wie viel Verantwortung Sie für Sanierung, Betrieb und Instandhaltung des Hauses übernehmen möchten. Weitere Optionen sind möglich – das ZxB-Team berät Sie gerne.

Sie wollen lieber kaufen?

Auch der Kauf eines Hauses kann für Baugruppen ein möglicher Weg sein. In diesem Fall wird das Gebäude samt Grund an Sie als Baugruppe übertragen – in der Regel an eine geeignete Rechtsperson wie einen Verein, eine Genossenschaft oder eine GmbH, die das Objekt übernimmt, saniert und langfristig verwaltet.

Ein solches Modell ermöglicht es Baugruppen, ein Haus dauerhaft gemeinschaftlich zu nutzen und dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Ziel ist eine langfristig soziale, nicht gewinnorientierte Nutzung.

Ein geeigneter Ansprechpartner ist der Verein HabiTAT, nach dessen Rechtsmodell Gruppen Immobilien ankaufen und in eine Rechtsstruktur überführen, die die Häuser unverkäuflich macht und langfristig abgesicherten leistbaren Wohnraum schafft. Informationen dazu finden Sie unter habitat.servus.at

Da es sich beim Kaufmodell jedoch nicht um eine kooperative Sanierung im engeren Sinn – also um eine Zusammenarbeit zwischen Eigentümer:in und Baugruppe – handelt, wird dieses Modell in diesem Leitfaden nicht weiter vertieft.

Modelle

Generalmiete

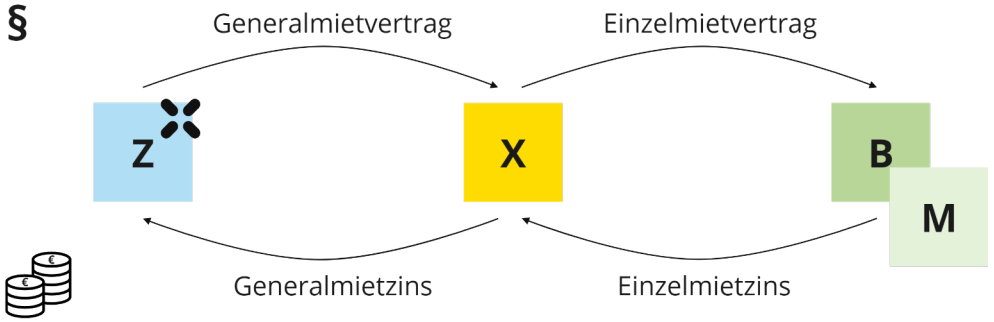
Beim Modell Generalmiete bleiben Haus und Grund im Eigentum der bisherigen Zinshauseigentümer:innen, aber das gesamte Haus oder große Teile davon werden an Sie als Baugruppe in Generalmiete unbefristet vermietet. Die Eigentümer:innen bleiben dabei für das Haus und dessen Sanierung verantwortlich. Der Generalmietvertrag selbst unterliegt hierbei unter bestimmten Bedingungen nicht dem Mietrechtsgesetz (analog einem Generalpachtvertrag).

Es liegt in der Verantwortung von Ihnen als Baugruppe (organisiert als Verein), sich um die Vermietung der einzelnen Wohnungen zu kümmern, also bei Auszug für Nachmieter:innen zu sorgen. Damit ist ein Wohnungstausch innerhalb des Hauses, z.B. aufgrund von Familienzuwachs/Auszug, einfacher möglich. Der Verein verwaltet auch die Gemeinschaftsflächen.

Weiterhin ist eine finanzielle Beteiligung von Ihnen als Baugruppe an Sanierung und Zu-, Aus- und Umbau denkbar. Möglich sind auch Formen der Mitbestimmung bzgl. Sanierung und Umbau des Hauses, der Nutzung von Räumen und Außenanlagen, sowie die Bildung einer Energiegemeinschaft für den Betrieb einer erneuerbaren Energieanlage im Haus.

Die Baugruppe kann auch Bestandsmieter:innen integrieren oder nur aus neuen Mieter:innen bestehen, wobei ein Generalmietmodell nur dann wirklich sinnvoll ist, wenn ein Großteil der Mieter:innen im Haus so organisiert sind.

Modelle



… trägt Sanierung

Z … aktuelle:r Zinshauseigentümer:in

X … eigener Rechtsträger, z.B. Bewohner:innenverein

B … Bewohner:in

M … Bestandsmieter:in

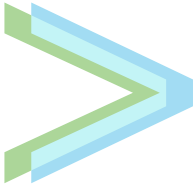
Modelle

Rolle Eigentümer:in

- Vermieter:in für Generalmieter:in
- (Vermieter:in für Bestandsmieter:innen, wenn nicht bei Generalmieter)
- trägt Kosten und Sanierungsrisiko
- beauftragt alle Leistungen
- ist Kreditnehmer:in
- ist Fördernehmer:in

Rolle Baugruppe

- ist Generalmieter:in
- ev. Vermieter:in für Bestandsmieter:innen
- Vermieter:in für Mitglieder der Baugruppe
- kümmert sich um Wiedervermietung
- trägt Leerstandsrisiko
- kümmert sich im vereinbarten Ausmaß um Hausverwaltung bzw. „Hausmeisterei“



Das Generalmietmodell kommt für Sie als Baugruppe vor allem dann in Frage, wenn Sie die (finanzielle) Verantwortung über das Haus und die Sanierung **nicht** übernehmen wollen. Sie als Baugruppe kümmern sich um die Vermietung und den Betrieb des Hauses und finanzieren ggf. bei der Sanierung mit.

Baurecht

Beim Modell Baurecht stellt Ihnen der/die Eigentümer:in das Grundstück für eine bestimmte Zeit zur Verfügung, um dort ein bestehendes Objekt zu sanieren und ggf. aufzustocken. Wesentlich für Sie als Baugruppe ist dabei, dass Sie die Verantwortung für das Haus sowie alle damit verbundenen Aufgaben und Pflichten für die vereinbarte Laufzeit vollständig übernehmen. Sie übernehmen Sanierung, Betrieb und Vermietung des Hauses eigenständig, unabhängig und auch finanziell in eigener Verantwortung.

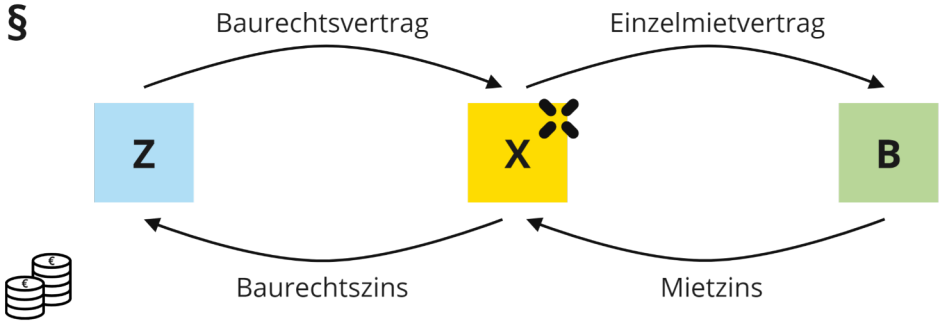
Während der gesamten Laufzeit bleibt das Grundstück im Eigentum der bisherigen Eigentümer:innen. Das Gebäude hingegen gehört Ihnen als Baurechtsnehmer:innen. Das Baurecht wird für mindestens 10 und maximal 99 Jahre vereinbart und als eigene Einlagezahl im Grundbuch geführt. Eine wesentliche Voraussetzung ist dabei, dass die Liegenschaft lastenfrei ist, damit das Baurecht in den ersten Rang eingetragen werden kann.

Grundlage für das Baurecht ist der Baurechtsvertrag zwischen Ihnen als Baurechtsnehmer:in und dem/der Eigentümer:in als Baurechtsgeber:in.

Die bisherigen Eigentümer:innen profitieren von einem regelmäßigen Baurechtszins, der vertraglich festgelegt wird und frei wählbar ist. Zusätzlich kann für ein bereits bestehendes Gebäude eine Ablöse vereinbart werden. Bei der Übertragung eines Baurechts auf ein bestehendes Gebäude entsteht – selbst wenn das Gebäude kostenlos übergeben wird – eine Grunderwerbsteuer, die auf Basis des Verkehrswertes des Baurechts zu ermitteln ist.

Mit Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Gebäude an den/die ursprüngliche Eigentümer:in zurück, gegebenenfalls gegen eine vertraglich vereinbarte Ablöse.

Modelle

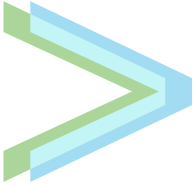

§
Baurechtsvertrag
Einzelmietvertrag
Z
X
B
Baurechtszins
Mietzins
... trägt Sanierung
Z ... aktuelle:r Zinshauseigentümer:in
X ... eigener Rechtsträger, z.B. Bewohner:innenverein
B ... Bewohner:in

Rolle Eigentümer:in

- ist Baurechtsgeber
- bekommt dafür Baurechtszins
- evtl. Ablöse für bestehendes Gebäude

Rolle Baugruppe

- Vermieter für Bestandsmieter:innen
- Vermieter für Mitglieder der Baugruppe
- trägt Kosten und Sanierungsrisiko
- beauftragt alle Leistungen
- ist Kreditnehmer
- ist Fördernehmer
- kümmert sich um das Haus
- kümmert sich um die Wiedervermietung
- trägt Leerstandsrisiko



Das Baurechtsmodell eignet sich für Sie als Baugruppe insbesondere dann, wenn Sie die finanzielle Verantwortung über Ihr Haus, die anstehende Sanierung, den Betrieb und die laufende Instandhaltung übernehmen möchten. Im Gegenzug erhält der/die bisherige Eigentümer:in für die Dauer des Baurechts einen fix vereinbarten Baurechtszins, den Sie als Baugruppe laufend bezahlen.

Finanzierung kooperativer Sanierungen



Was muss die Baugruppe finanzieren?

Wenn Sie eine kooperative Sanierung im Generalmietmodell anstreben, spielen für Sie als Baugruppe die finanziellen Aspekte der Sanierung nur eine untergeordnete Rolle. Diese werden von den Eigentümer:innen getragen. Sie können sich ggf. an der Finanzierung beteiligen.

Entscheiden Sie sich hingegen dafür, die Sanierung selbst durchzuführen, also eine kooperative Sanierung im Baurechtsmodell umzusetzen, wird die Finanzierung zu einem zentralen Thema für Sie als Baugruppe. Die Kosten, die dann von Ihnen zu tragen sind, setzen sich typischerweise aus folgenden Posten zusammen:

- Ablöse für das bestehende Gebäude
- Sanierungskosten der bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen
- ggf. Errichtungskosten für die neu entstehenden Flächen im Dachzubau bzw. -ausbau
- Kosten für die Umstellung des Heizsystems auf nicht-fossile Brennstoffe
- Sonderkosten, wie etwa Mauerwerksertüchtigung, Begrünungen oder der Einbau eines Aufzugs
- Honorare sowie Kosten für Projektkoordination
- Ersatzquartiere, Lager- und Umzugskosten für die Bestandsmieter:innen während des Baus
- Finanzierungskosten in Form von Darlehenszinsen

Dazu kommt im laufenden Betrieb der Baurechtszins an die Baurechtsgeber:innen.

Bausteine der Finanzierung

Für die Finanzierung der Sanierungskosten stehen folgende vier Bausteine zur Verfügung:

1. Eigenmittel

Verfügen Sie über Eigenmittel, ist das ein guter

Ausgangspunkt für eine solide Finanzierungsstruktur.

2. Förderungen

Für die Sanierung und Dekarbonisierung von Zinshäusern stehen Ihnen umfangreiche Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Nachfolgend finden Sie einen kompakten Überblick über die wichtigsten Programme.

Bundesförderung - Sanierungsoffensive 2026

Seit Ende 2025 steht Ihnen eine neue, attraktive Bundesförderung für die Sanierung und Dekarbonisierung Ihres Wohngebäudes zur Verfügung – die Sanierungsoffensive 2026. Sie umfasst zwei zentrale Förderbereiche:

- den Kesseltausch für klimafreundliche Heizsysteme
- den Sanierungsbonus für die thermisch-energetische Sanierung

Förderwerber:innen profitieren von einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss von bis zu 30 % der förderfähigen Kosten. Zusätzlich kann diese Bundesförderung mit Landesförderungen kombiniert und der Finanzierungsvorteil damit weiter erhöht werden.

Wichtig für Sie: Anträge und Registrierungen sind möglich, solange Budgetmittel vorhanden sind – spätestens jedoch bis 31. Dezember 2026. Wenn Sie eine Sanierung planen, lohnt es sich daher, frühzeitig aktiv zu werden.

Landesförderung Wien - Sockelsanierung

Die Bundesländer sehen für die Sanierung von Wohngebäuden unterschiedliche, aber ähnliche Förderungen vor. Wir beziehen uns aus Platzgründen im Folgenden auf die Situation in Wien.

Zentrales Instrument des Wohnfonds, der in Wien für die Sanierungsförderungen zuständig ist, ist die sogenannte Sockelsanierung. Damit ist die durch-

greifende Sanierung eines zumindest von einer Person bewohnten Gebäudes gemeint.

Wichtig zu beachten ist, dass der Gebäudebestand und der Dachausbau bzw. -zubau getrennt gefördert und auch abgerechnet werden. Es ist daher auch möglich nur den Gebäudebestand gefördert zu sanieren und dagegen den Dachausbau bzw. -zubau freifinanziert zu errichten. Das hat den Vorteil, dass für die neu errichteten Wohnflächen ein angemessener Mietzins verlangt werden kann und nicht der niedrigere Fördermietzins gilt. Zudem sind keine sogenannten Anbotswohnungen notwendig, das heißt Wohnungen, die von der Stadt Wien vergeben werden.

Die Sockelsanierung des Gebäudebestandes umfasst dabei drei Förderarten:

- Direktzuschüsse, die die Errichtungskosten unmittelbar reduzieren
- Landesdarlehen über 20 Jahre zu 1 % Zinsen für 40 % der förderbaren Gesamtbaukosten
- Annuitätenzuschüsse, die die jährlichen Tilgungsraten zusätzlich reduzieren

Die Förderung des Dachausbaus sieht ebenfalls ein Landesdarlehen über 20 Jahre mit dem niedrigen Zinsatz von 1% vor.

Im gefördert sanierten Gebäudebestand darf für die Dauer der Förderung, das heißt bis zur Rückzahlung des Landesdarlehens, nur der derzeitige Mietzins verlangt werden (ggf. mit freiwilliger Mieterhöhung) bzw. ein kostendeckender Mietzins. Im gefördert errichteten Dachausbau darf ein Mietzins in der Höhe der Fördermiete eingehoben werden. Nach Auslaufen des Landesdarlehens ist hier ein angemessener Mietzins möglich, was aber vorab vertraglich festgelegt sein muss.

3. Klassische Bankfinanzierung

Mit dem von der EU-Kommission vorgeschlagenen EPBD-Portfoliorahmen (Energy Performance of Buil-

dings Directive) wird derzeit eine freiwillige Orientierungshilfe diskutiert, die Finanzinstitute dazu ermutigen soll, Kredite für energetische Sanierungen verstärkt in ihren Portfolios zu berücksichtigen. Ziel ist es, ineffiziente Wohngebäude durch gezielte Finanzierung verstärkt zu modernisieren.

Erste grüne Kreditprodukte mit Zinsvorteilen zeigen, dass der Markt beginnt, energetische Aspekte stärker zu gewichten.

Mögliche Partner im Zusammenhang mit der klassischen Bankfinanzierung sind Organisationen wie INFINA, die eine umfangreiche Finanzierungsberatung anbieten.

4. Alternative Mittelaufbringung

Vermögenspool und qualifizierte Nachrangdarlehen

Als Baugruppe können Sie einen erweiterten Spielraum zur alternativen Mittelaufbringung nutzen. Diese bankunabhängigen Varianten der Kapitalmittelaufbringung unterliegen besonderen Vorteilen und Risiken, über die Sie sich gesondert informieren müssen.

Dabei ist zu beachten, dass das Einwerben von qualifizierten Nachrangdarlehen oder der Aufbau eines Vermögenspools mit einem erheblichen organisatorischen Aufwand verbunden ist. Insbesondere erfordert dies gezielte Informations- und Kommunikationsmaßnahmen sowie einen entsprechenden Einsatz zeitlicher Ressourcen seitens der Baugruppe.

Rückzahlung der Fremdmittel

Üblicherweise werden die Fremdmittel aus den Mieteinnahmen zurückgeführt. Aufgrund der niedrigen Mietzinse im Altbau sind diese jedoch häufig nicht ausreichend. Die folgenden Maßnahmen können den Finanzierungsspielraum erhöhen.

Freiwillige Mieterhöhungen

Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine freiwillige Mietzinserhöhung zulässig. Die Erfahrung zeigt, dass eine Erhöhung in jenem Ausmaß, das durch die künftig zu erwartenden Einsparungen bei den Energiekosten – etwa durch ein effizienteres Heizsystem – ausgeglichen wird, von Bewohner:innen in der Regel gut angenommen wird. So bleibt die monatliche Gesamtbelastung für die Nutzer:innen nahezu gleich, während Sie als Baugruppe zusätzliche Mittel für die Finanzierung der Sanierung lukrieren können.

Mietzinsvorauszahlungen

Typischerweise ist es ein Kennzeichen von Finanzierungsstrukturen, dass direkt nach der Sanierung die Kosten am höchsten sind, da in dieser Phase Kredite zurückgezahlt werden müssen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt übersteigen die Einnahmen aus der Vermietung die laufenden Ausgaben deutlich.

Um dieses zeitliche Ungleichgewicht abzufedern, bieten sich Mietzinsvorauszahlungen an. Dabei handelt es sich um Zahlungen, die Mieter:innen bereits vor dem Einzug oder für einen bestimmten zukünftigen Zeitraum im Voraus leisten. Dies kann einzelne Monatsmieten, aber auch andere vertraglich vereinbarte Zahlungen umfassen. Der vorausbezahlte Betrag muss dabei eindeutig einem bestimmten Zeitraum zugeordnet und entsprechend gewidmet sein.

Mitgliedsbeiträge

Im Altbaubestand sind Sie bei Vermietungen grundsätzlich an den Richtwertmietzins gebunden. Schafft die Baugruppe etwa durch Gemeinschaftsräume oder vergleichbare Angebote einen Mehrwert, kann sie dafür Beiträge einheben und ist mitunter in der Lage, eine höhere Gesamtmiete zu tragen als einzelne Mieter:innen.

Musterhauskalkulation

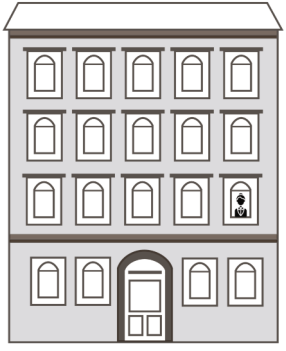
Die finanzielle Kalkulation einer Sanierung hängt wesentlich von den konkreten Rahmenbedingungen des Hauses ab. Besonders relevant ist dabei die Frage, ob das zu sanierende Zinshaus unbewohnt oder voll ist.

Für Sie als Baugruppe ist die Finanzierungsfrage vor allem im Baurechtsmodell entscheidend, da beim Generalmietmodell der/die Eigentümer:in die Finanzierung selbst trägt. Wir stellen dennoch – zur Orientierung – auch für das Generalmietmodell eine Beispielkalkulation bereit.

Für das Baurecht berechnen wir eine Variante für ein leeres Haus und eine Variante für ein volles Haus. Für das Generalmietmodell führen wir eine Variante für ein voll vermietetes Haus an.

Disclaimer:

- In den folgenden Berechnungen ist die aktuelle Bundesförderung nicht berücksichtigt – sie würde das Ergebnis jedoch deutlich verbessern.
- Die tatsächlichen Beträge können je Projekt deutlich abweichen, müssen im Einzelfall ermittelt und von den zuständigen Behörden bewilligt werden. Nutzen Sie die Beratung durch unser ZxB-Team.
- Ansprüche aus Abweichungen können an die Ersteller nicht abgeleitet werden.



Größe
1.000 m² Wohnfläche
150 m² Geschäftsfläche

Einheiten
20 Wohnungen
1 Geschäftslokal

Baujahr
1882

Heizung
dezentrale Gasthermen

Das Musterhaus ist (nahezu) leer - Baurecht

Im Falle eines (nahezu) leeren Hauses ist kein Dachzubau für die Baugruppe notwendig, da diese im Bestandsgebäude genug Platz findet. Dadurch ist die Gesamtinvestition der Sanierung und Dekarbonisierung deutlich geringer als bei einem vollen Haus. Für den Baurechtszins nehmen wir € 1,5/m² an, was in etwa € 21.000 pro Jahr entspricht.

Modell	Baurecht
Sanierungsart	Sockelsanierung und Dekarbonisierung
Gesamtkosten	ca. € 1.900.000
Berücksichtigte Förderungen	Landesförderung Wien
Finanzierungsdauer	20 Jahre
jährliche Unter-/ Überdeckung	ca. € -3.000

Für unser Musterhaus ergibt sich insgesamt eine leichte Unterdeckung von rund € 3.000. Für diese geringe Finanzierungslücke stehen mehrere Lösungsansätze zur Verfügung; sie lässt sich jedenfalls problemlos allein durch die Bundesförderung abdecken.

Zu beachten ist jedoch, dass in dieser Kalkulation keine Ablöse für das bestehende Gebäude berücksichtigt ist.

Alternative Mittelaufbringung

- Durch freiwillige Mieterhöhungen von € 1/m² lässt sich eine Überdeckung von etwa € 9.000 erreichen.

Finanzierung

Das Musterhaus ist (nahezu) voll - Baurecht

Ist das Haus voll, entsteht erst durch einen Dachzubau neuer Wohnraum, den eine Baugruppe nutzen kann. Wir gehen davon aus, dass dieser Dachzubau von etwa 450 m² freifinanziert errichtet wird. Wir nehmen zudem an, dass es im Bestand viele unbefristete Altmietverträge gibt, wodurch der aktuelle durchschnittliche Mietzins bei circa € 4,50/m² liegt, also deutlich unter dem Richtwert. Gehen wir von einer Durchschnittsmiete von € 15/m² im Dachzubau aus, ergibt sich für das Musterhaus im Baurecht dadurch eine hohe Unterdeckung von circa € 83.000.

Modell	Baurecht
Sanierungsart	Sockelsanierung, Dekarbonisierung und Dachzubau
Gesamtkosten	ca. € 3.800.000
Berücksichtigte Förderungen	Landesförderung Wien
Finanzierungsdauer	30 Jahre
Jährliche Unter-/ Überdeckung	ca. € -83.000

Alternative Mittelaufbringung

- Nutzt die Baugruppe anstelle eines Bankkredites alternative Wege der Mittelaufbringung und wird im Bestand eine freiwillige Mieterhöhung von € 2/m² berücksichtigt, kann die Finanzierungslücke geschlossen werden. Allerdings verlängert sich dadurch die Tilgungsdauer auf rund 45 Jahre.

Das Musterhaus ist (nahezu) voll - Generalmiete

Hier gehen wir von den selben Annahmen wie im letzten Fall aus. Nun ist aber der/die bisherige Eigentümer:in für die Finanzierung verantwortlich. Die Kosten für den Baurechtszins entfallen somit.

Gehen wir wieder von einer Durchschnittsmiete im Dach von € 15/m² aus, ergibt sich für unser Musterhaus eine Unterdeckung von circa € 46.000.

Modell	Generalmiete
Sanierungsart	Sockelsanierung, Dekarbonisierung und Dachzubau
Gesamtkosten	ca. € 3.800.000
Berücksichtigte Förderungen	Landesförderung Wien
Finanzierungsdauer	30 Jahre
Jährliche Unter-/ Überdeckung	ca. € -46.000

Stellschrauben der Finanzierung

- Grundsätzlich lassen sich im freifinanzierten Dachzubau höhere Mieten verlangen. Würden nur diese zum Füllen der Finanzierungslücke verwendet, müsste im Dach allerdings ein Mietzins von rund € 23,50/m² bezahlt werden.
- Durch freiwillige Mieterhöhungen im Bestand von € 2/m² lässt sich der Mietzins im Dach auf etwa € 19/m² senken.
- Da der/die Eigentümer:in alternative Formen der Mittelaufbringung nur eingeschränkt nutzen kann, stehen insgesamt nur wenige weitere finanzielle Stellschrauben zur Verfügung.

Kooperation – Inhalte und Form



Worin besteht die Kooperation zwischen Baugruppe und Eigentümer:in?

Wenn Sie eine kooperative Sanierung in Betracht ziehen, stellt sich die Frage, wie die Zusammenarbeit zwischen Ihnen als Baugruppe und dem/der Eigentümer:in konkret aussehen kann. Der Umfang dieser Kooperation hängt wesentlich davon ab, ob Sie sich als Baugruppe für das Generalmietmodell oder das Baurechtsmodell entscheiden. Im Generalmietmodell ist die Zusammenarbeit in der Regel umfangreicher, während sie im Baurechtsmodell stärker strukturiert und klar abgegrenzt ist.

Unabhängig vom Modell empfiehlt es sich, bereits früh im Prozess eine Kooperationsvereinbarung abzuschließen. Diese bildet die Grundlage der Zusammenarbeit und mündet später – je nach Modell – in einen Generalmietvertrag oder einen Baurechtsvertrag.

Damit sowohl Sie als Baugruppe als auch der/die Eigentümer:in eine fundierte Entscheidung über die Art und Tiefe der Zusammenarbeit treffen können, ist es wichtig, dass beide Seiten ein gemeinsames Verständnis für die Inhalte entwickeln, die in einer Kooperationsvereinbarung geregelt werden sollen

Zu den zentralen Bereichen der Kooperation gehören je nach Modell in unterschiedlicher Gewichtung:

Finanzierung der Sanierungsinvestition

Wenn der/die Eigentümer:in nur über geringe oder keine Eigenmittel verfügt, die Sanierung im Generalmietmodell aber selbst durchführen möchte, kann die Finanzierung der Anfangsinvestitionen herausfordernd sein. Sie als Baugruppe können in diesem Fall bei der Finanzierung der Investitionen kooperieren. Wie bereits im Abschnitt zur Finanzierung erwähnt, können Mietzinsvorauszahlungen der Baugruppe ein wirksames Mittel sein, um Finanzierungslücken zu Beginn zu schließen.

Kooperation

Ausgestaltung der Wohnkosten

Im Altbaubestand sind Eigentümer:innen bei der Neuvermietung grundsätzlich an den Richtwertmietzins gebunden. Das erschwert häufig die Finanzierung einer umfassenden Sanierung. Im Generalmietmodell ergibt sich jedoch eine wichtige Ausnahme: Sie als Baugruppe können einen Generalmietvertrag oberhalb der Richtwertgrenze eingehen. Wenn die Baugruppe beispielsweise durch Gemeinschaftsräume oder ähnliche Angebote einen gemeinsamen Nutzen schafft und dadurch Mitgliedsbeiträge einheben kann, ist sie in der Lage, eine höhere Miete zu tragen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher finanzieller Spielraum für die Sanierung. Allerdings unterliegen die Einzelmietverträge zwischen Baugruppe und Ihren Mieter:innen dem Richtwert

Baulich-architektonische Gestaltung

Im Generalmietmodell liegt die Entscheidungshoheit über die baulich-architektonische Gestaltung grundsätzlich bei dem/der Eigentümer:in. Es kann jedoch sinnvoll sein, dass der/die Eigentümer:in Ihnen als Baugruppe ein Mitspracherecht einräumt, da die Baugruppe langfristig im Gebäude leben wird und sich möglicherweise auch finanziell an der Sanierung beteiligt. Im Baurechtsmodell übernehmen Sie als Baurechtsnehmer:in diese Verantwortung hingegen voll.

Pflege und Betrieb des Hauses

Baugruppen bringen erfahrungsgemäß ein hohes Maß an Engagement und Verantwortungsbewusstsein für ihr Wohnumfeld mit. Auch hier bietet sich eine Zusammenarbeit an: Sie können bestimmte Aufgaben der Hauspflege und des laufenden Betriebs übernehmen oder gemeinsam mit dem/der Eigentümer:in organisieren. Dies kann die Kosten senken und gleichzeitig die Lebensqualität im Haus erhöhen.

Was ist eine Kooperationsvereinbarung?

Eine Kooperationsvereinbarung dient der wechselseitigen Vertrauensbildung und schafft Verbindlichkeit und Sicherheit für den gesamten Entwicklungsprozess. Sie ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen den beteiligten Parteien, in der festgelegt wird, wie und zu welchen Zielen die Zusammenarbeit gestaltet wird.

Bei einer kooperativen Sanierung bildet die Kooperationsvereinbarung die Grundlage und mündet – je nach gewähltem Modell – später in einen Baurechtsvertrag oder Generalmietvertrag.

Eine Kooperationsvereinbarung erfüllt mehrere zentrale Funktionen. Sie:

- definiert Ziele und Umfang der Kooperation
- beschreibt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien
- regelt die Aufgabenverteilung
- stellt Vertraulichkeit sicher
- definiert Haftungsregelungen
- regelt das zukünftige Raum- und Funktionsprogramm des Gebäudes
- regelt die angepeilte energetische Nutzung (Haustechnik, Klima, Lüftung, Sanitär etc.)
- regelt Vergütung und Kostenteilung
- definiert Dauer, Kündigungsmöglichkeiten und Konsequenzen bei Nichterreichen der Ziele

So schaffen die Beteiligten mit der Kooperationsvereinbarung einen klaren und verlässlichen Rahmen, innerhalb dessen die gemeinsame Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Der Weg zur Kooperation



Erste Schritte für eine Baugruppe zu einer kooperativen Sanierung

Persönliches Erstgespräch



In einem unverbindlichen persönlichen Gespräch erhalten Sie als Baugruppe einen vertieften Einblick in die Möglichkeiten kooperativer Sanierung und kooperativer Hausnutzung sowie den dazugehörigen Prozess.

Baugruppe entwickeln und gründen



Die Baugruppe wird entwickelt und ggf. als eigene Organisation gegründet (z.B. als Verein oder Genossenschaft). In einem Visionsworkshop entwickelt die Gruppe ein gemeinsames Verständnis vom zukünftigen Zusammenleben im Zinshaus und trifft grundlegende Entscheidungen, etwa in Bezug auf Baurecht/Generalmiete.

Zinshaus finden



Über verschiedene Kanäle wird ein passendes Zinshaus gesucht, das den Kriterien der Baugruppe entspricht. Das Projektteam unterstützt diesen Prozess und kann dabei auf einen Pool interessierter Zinshauseigentümer:innen zurückgreifen. Ein Kennenlernen von Eigentümer:innen wird ermöglicht und die Visionen werden bei einem Treffen ausgetauscht.

Weg zur Kooperation

Hausgrundlagen anfragen



Grundlegende Daten zum Zinshaus – etwa Energie- und Nutzungsdaten – werden angefragt, um eine Wissensbasis zu schaffen. Diese Daten bilden die Grundlage, um erste konkrete Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle abzuleiten sowie weitere Schritte in Richtung Kooperation zu überlegen.

Umsetzungsmöglichkeiten und Modelle klären



Es werden grobe Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle sowie eine Wirtschaftlichkeitsanalyse als Entscheidungsgrundlage erarbeitet. Zentrale Fragen zu Baurecht oder Generalmiete, Investitionskosten, Förderungen sowie zum Rechts- und Finanzierungskonzept werden geklärt.

Sanierungskonzept kooperativ erstellen



Eine gemeinsame Vision und Sanierungsvarianten werden kooperativ von den Beteiligten (Baugruppe, Eigentümer:innen, Bestandsbewohner:innen) entwickelt. Grundsatzentscheidungen, etwa in Bezug auf technische Möglichkeiten, Finanzierungsmöglichkeiten und Betriebsformen, werden vorbereitet und getroffen.

Kooperationsvereinbarung erstellen und beschließen



Das Ziel stellt der Abschluss einer Sanierungs- bzw. Kooperationsvereinbarung dar, in welcher Rechte und Pflichten von Baugruppe und Eigentümer:innen rechtlich bindend festgelegt werden. Dies ist die Voraussetzung dafür, in die Umsetzung zu gehen.

Frühzeitige Klärung grundlegender Entscheidungen

Für das Gelingen von Kooperationen ist die frühzeitige Festlegung strategischer Eckpunkte entscheidend. Dazu zählen:

- Art und Umfang der Sanierungs- und Neubaumassnahmen
- Modellwahl (Generalmiete oder Baurecht)
- Art der Umsetzung (gefördert oder freifinanziert)
- Rolle der Baugruppe in Verwaltung und Betrieb

Werden diese Fragen früh adressiert, lassen sich Prozesse zielgerichtet gestalten und spätere Konflikte vermeiden. Ohne Klarheit keine Kooperation.

Kontakt

Interesse an einer kooperativen Sanierung?

Wenn wir Ihr Interesse an einer kooperativen Sanierung geweckt haben, freuen wir uns, von Ihnen zu hören!

Gerne vereinbaren wir ein kostenloses Erstgespräch, in dem wir vertieften Einblick in die Möglichkeiten kooperativer Sanierung und kooperativer Hausnutzung sowie den dazugehörigen Prozess geben.

Sie erreichen uns unter:

zxb@realitylab.at

+43 1 996 2015 - 22

Die Konsortialpartner:innen und ihre Kompetenzen:

Prozessbegleitung

realitylab

www.realitylab.at

Gebäudeentwicklung

baukult

www.baukult.at

Baugruppennetzwerk

Initiative GEMEINSAM Bauen&Wohnen

www.inigbw.org

Immobilienrecht

M2S Rechtsanwälte GmbH

www.m2s.at

Bankenfinanzierung

INFINA Corporate Finance

www.infina.at

Steuerberatung

tpa

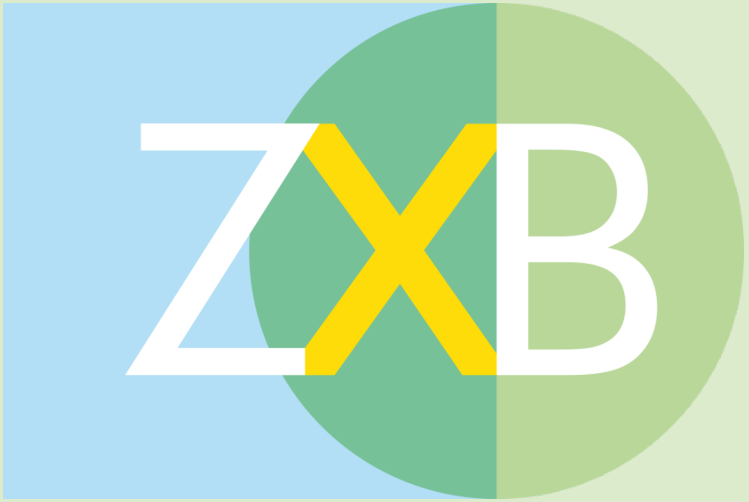
www.tpa-group.at

Energieplanung

e7 ENERGY INNOVATION ENGINEERING

www.e-sieben.at

Weitere Informationen unter www.zxb-info.at



realitylab baukult Initiative GEMEINSAM Bauen & Wohnen M2S Rechtsanwälte GmbH INFINA Corporate Finance tpa