

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen

Ein Leitfaden für Eigentümer:innen

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

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)

Jänner 2026

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

Inhalt

Einleitung - Kooperative Sanierungen mit Baugruppen	2
Herausforderungen beim Sanieren von Zinshäusern	4
Warum kooperativ sanieren?	8
Modelle für eine kooperative Sanierung	14
Finanzierung kooperativer Sanierungen	22
Kooperation – Inhalte und Form	32
Der Weg zur Kooperation	36
Kontakt	40

Einleitung

Kooperative Sanierungen mit Baugruppen – Ein Leitfaden für Eigentümer:innen

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 auf Eigentümer:innen zukommen.

Mit der Broschüre, die Sie in Händen halten, möchten wir Ihnen als Zinshauseigentümer:in die zentralen Ergebnisse dieses Projekts näherbringen – insbesondere dann, wenn Sie nach einer Möglichkeit suchen, Ihr Haus ökologisch, sozial und wirtschaftlich tragfähig in die Zukunft zu führen.

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.

Eine Sanierung, oft begleitet mit einem Dachzubau, ist immer ein anspruchsvolles Vorhaben. Viele Eigentümer:innen stehen heute vor komplexen Herausforderungen – von planerischen und gesetzlichen Vorgaben über Finanzierungsthemen bis hin zu sozialen und organisatorischen Fragen. Mit dem Modell der kooperativen Sanierung möchten wir Ihnen einen Weg aufzeigen, der Ihnen hilft, diese Herausforderungen gemeinsam mit einer engagierten Baugruppe zu meistern.

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)

Herausforderungen beim Sanieren von Zinshäusern

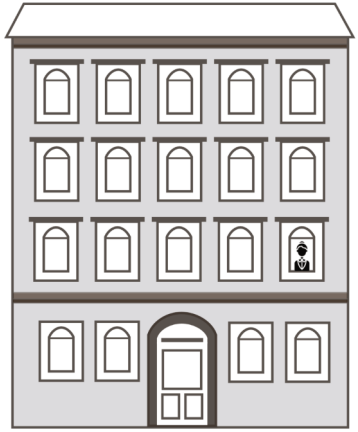


Wie das eigene Zinshaus weiterentwickeln?

Als Zinshauseigentümer:in in Wien oder anderen österreichischen Städten stehen Sie 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 Heizwärmebedarf.

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 vergangenen Jahre ist vielen Zinshauseigentümer:innen noch gut in Erinnerung. Sie hat deutlich gezeigt, wie abhängig historische Gebäude von fossilen Energieträgern und ihren Preisschwankungen sind.

Als Eigentümer:in stehen Sie damit vor einer Vielzahl an technischen, finanziellen und organisatorischen Herausforderungen. Wir zeigen Ihnen in diesem Leitfaden Möglichkeiten, mit diesen umzugehen.



Herausforderungen

Mieter:innen/Vermieter:innen-Dilemma

Für Eigentümer:innen besteht oft kaum ein finanzieller Anreiz zu sanieren: Von sinkenden Energiekosten profitieren in der Regel die Mieter:innen, während im Altbau kaum höhere Mieten erzielt werden können.

Fehlende finanzielle Mittel

Mit den aktuellen Mietverträgen lassen sich Sanierungskosten in vielen Zinshäusern nicht über die Mieten decken. Zudem fehlt vielen Eigentümer:innen für umfassende Sanierungen und Modernisierungen das nötige Eigenkapital .

Komplexe Eigentümerstruktur

Uneinigkeit bei der Eigentümer:innengemeinschaft bezüglich der Zukunft des geerbten bzw. zu vererbenden Hauses blockiert weitere Schritte.

Fehlende Zeit

Viele Eigentümer:innen sind nicht hauptberuflich als Vermieter:innen tätig. Die Aufgaben rund um das Zinshaus müssen oft zusätzlich zum eigenen Beruf und den familiären Verpflichtungen bewältigt werden.

Fehlende Expertise

Fehlendes Wissen und Know-How bezüglich der Sanierung verhindert, überhaupt einen Schritt in Richtung Sanierung zu wagen.

Förderunsicherheit

Zwar gibt es auf Landes- und Bundesebene Sanierungsförderungen, doch deren Verfügbarkeit ist nicht gesichert – was zusätzliche Unsicherheit für größere Projekte schafft.

Fehlendes Interesse

Fehlender Bezug zum Haus oder das fehlende Interesse an dem Haus kann die Motivation zur Sanierung mindern.

Herausforderungen



Wie wäre es, ...

...wenn Ihr Haus eine gesicherte und klimafitte Zukunft hat?

...sich engagierte Bewohner:innen um das Haus kümmern?

...Ihr Haus einen hohen Wohnkomfort aufweist?

...das Haus nicht mehr einem schleichenden Verfall ausgesetzt ist?

...Sie Unterstützung bei der Sanierung bekommen?

...die Bewohner:innen ein gutes soziales Miteinander leben?

Warum kooperativ sanieren?



Was ist eine Baugruppe?

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 vor allem im Neubau bereits viele erfolgreiche Projekte realisiert haben, gewinnen sie auch im Bestand zunehmend an Bedeutung.

Für Sie als Zinshauseigentümer:in kann eine Baugruppe eine besonders attraktive Partnerin sein. Sie bietet engagierte, zukünftige Bewohner:innen, die langfristig im Haus bleiben möchten, Verantwortung für das Gebäude übernehmen und ein stabiles, verlässliches Mietverhältnis anstreben. Damit kann eine Baugruppe einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Ihres Zinshauses leisten.

Beispiele für Baugruppen im Bestand

Intersektionales Stadthaus, Wien

Kooperative Planung und kollektiver Umbau eines dreigeschoßigen Hofhauses zu einer solidarischen Wohngemeinschaft gemeinsam mit dem Verein für Barrierefreiheit in der Kunst, im Alltag, im Denken.

Grundsteingasse 32, Wien

Sanierung eines der ältesten Gebäude Ottrakrings durch den Verein „Wohnprojekt Grundsteingasse 32" gemeinsam mit der „Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen" (PUBA).

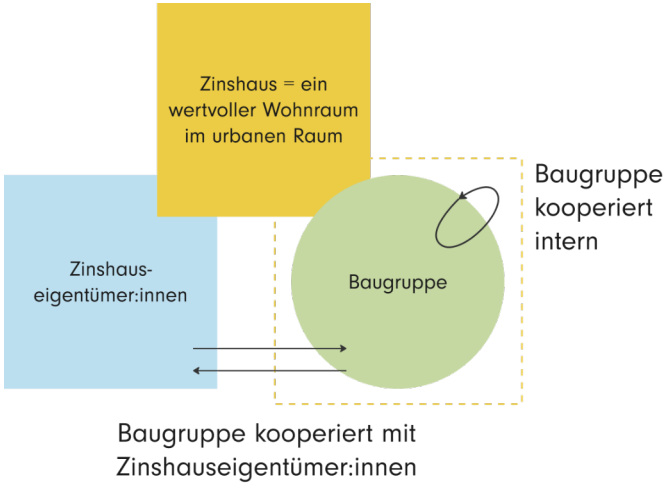
Willy*Fred, Linz

2015 wurde das Haus als erstes HabiTAT-Projekt mit Nachrangdarlehen erworben. Es wird durch die Bewohner:innen in Selbstorganisation verwaltet und beherbergt mehrere Vereine.

Warum kooperativ sanieren?

Was bringt eine kooperative Sanierung?

Mit einer kooperativen Sanierung haben Sie als Eigentümer:in die Chance, die umfassende Erneuerung Ihres Gebäudes nicht allein tragen zu müssen, sondern gemeinsam mit einer Baugruppe neue, tragfähige Wege der Zusammenarbeit zu gehen. Ziel ist eine Sanierung, bei der Rechte und Pflichten zwischen Ihnen und den zukünftigen Bewohner:innen neu definiert und rechtlich klar geregelt werden. Gemeinsam mit einer engagierten und lösungsorientierten Gruppe wird eine generationenfitte Sanierung in Gang gesetzt, die von den Ressourcen und der Innovationsfreude der Gruppe profitiert. So entstehen zukunftsfähige Häuser, in denen Menschen langfristig gemeinschaftlich leben, das Gebäude wertschätzen und aktiv Verantwortung übernehmen. Gerade aus Sicht von Zinshauseigentümer:innen sprechen viele gute Gründe für eine kooperative Sanierung.



Werterhalt und Wertsteigerung

Ihr Zinshaus ist nicht länger einem schleichenden Verfall ausgesetzt. Vielmehr wird sein Wert nachhaltig gesichert und oft sogar deutlich gesteigert. Die bestehende Bausubstanz bleibt erhalten und Ihr Bestand erfährt eine qualitative Aufwertung.

Ein zukunftsfittes Haus

Mit einer kooperativen Sanierung machen Sie Ihr Zinshaus zukunftsfit. Sie berücksichtigen damit bereits heute den ohnehin kommenden Ausstieg aus Öl und Gas und sichern langfristig den guten Zustand Ihres Hauses.

Zuverlässige Bewohner:innen

Wohngruppen gelten als besonders verlässliche Mieter:innen. Sie bleiben langfristig, engagieren sich aktiv für den Erhalt und die Pflege des Hauses und übernehmen die Vermietung freiwerdender Wohnungen.

Unterstützung bei der Sanierung

Bauguppen können bei einer kooperativen Sanierung auf vielfältige Weise unterstützen. Je nach Aufteilung der Rechte und Pflichten können sie auch Verantwortung für die Sanierung übernehmen.

Zusätzliche Mieteinnahmen

Durch den Ausbau oder Zubau des Daches entsteht zusätzlicher Wohnraum. Daraus ergeben sich neue, langfristig sichere Mieteinnahmen.

Aktuelle Förderungen

Die Förderungen für Sanierungen und Dekarbonisierung sind derzeit ausgesprochen attraktiv. Ob dieses Förderniveau in Zukunft bestehen bleibt, ist allerdings ungewiss. Es besteht das Risiko, dass die Dekarbonisierung später weniger über finanzielle Anreize, sondern verstärkt durch verpflichtende Vorgaben vorangetrieben wird.

Höherer Wohnkomfort

Eine Sanierung bedeutet für Ihre Bewohner:innen – und auch für Sie selbst, sofern Sie eine Wohnung im Haus nutzen – spürbar höheren Wohnkomfort, mehr Lebensqualität und eine deutlich gesteigerte Zufriedenheit.

Warum kooperativ sanieren?

Sie haben ein (nahezu) leeres Haus?

Ihr Haus steht leer oder ist fast unbewohnt? Dann haben Sie ideale Voraussetzungen für eine Baugruppe: Ein beinahe leerstehendes Gebäude eignet sich hervorragend dafür, dass eine Baugruppe – je nach Projektumfang – sogar das gesamte Haus gemeinschaftlich nutzt und belebt.

Für eine kooperative Sanierung ist kein Dachausbau oder Zubau zwingend notwendig. Die bestehende Struktur kann direkt gemeinsam mit der Baugruppe saniert und weiterentwickelt werden. Ein Ausbau ist jedoch nicht ausgeschlossen: Ob im Zuge der Sanierung oder zu einem späteren Zeitpunkt – ein Dachausbau oder Zubau kann zusätzlichen Wohnraum schaffen und das Potenzial Ihres Hauses langfristig steigern.

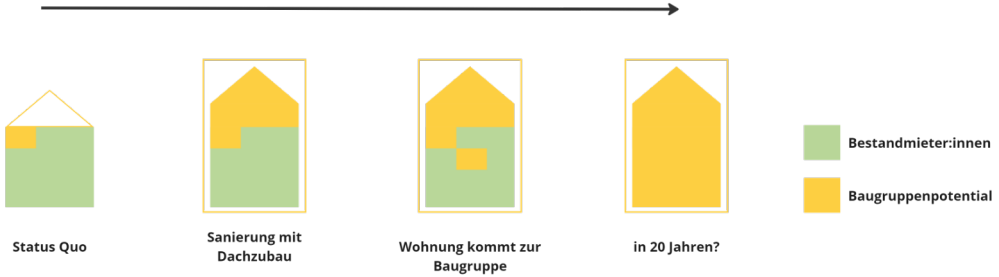


Sie haben ein (nahezu) volles Haus?

In einem voll vermieteten Zinshaus ist zunächst kein Platz für eine Baugruppe. Durch eine bloße Dämmung entsteht kein zusätzlicher Raum, den eine Baugruppe nutzen könnte. Erst durch einen Zubau entsteht ausreichend neuer Wohnraum – und damit die Möglichkeit, eine Baugruppe sinnvoll in das Sanierungsprojekt einzubinden. So wird eine kooperative Sanierung selbst bei einem voll vermieteten Zinshaus möglich.

Sobald im Laufe der Zeit Bestandsmieter:innen ausziehen, können weitere Wohnungen aus dem bestehenden Gebäude Schritt für Schritt in die Baugruppe integriert werden. Bestandsmieter:innen werden nicht verdrängt und können zudem auch selbst Teil der Baugruppe werden, wenn sie dies wünschen.

Natürlich bedeutet ein Dachzubau einen größeren Investitionsrahmen als eine bloße Bestandssanierung. Gleichzeitig erschließen Sie damit jedoch zusätzliches Entwicklungspotenzial, erhöhen die langfristige Wertschöpfung des Zinshauses und schaffen die Basis für ein kooperatives, tragfähiges Sanierungsmodell.



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 behalten möchten. Weitere Optionen sind möglich – das ZxB-Team berät Sie gerne.

Sie wollen lieber verkaufen?

Ein Verkauf an eine Baugruppe ist selbstverständlich ebenfalls möglich. In diesem Fall werden Haus und Grund an die Baugruppe übertragen – also an eine geeignete Rechtsperson wie einen Verein, eine Genossenschaft oder eine GmbH, die das Objekt anschließend übernimmt und weiterführt.

Damit geben Sie Ihr Zinshaus in die Hände einer langfristig sozial ausgerichteten Gemeinschaft und verkaufen es gewissermaßen aus dem spekulativen Immobilienmarkt heraus.

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

Da es sich beim Verkaufsmodell jedoch nicht um eine kooperative Sanierung im Sinne einer Kooperation zwischen Eigentümer:in und Nutzer:innen handelt, wird es in diesem Leitfaden nicht weiter vertieft.

Generalmiete

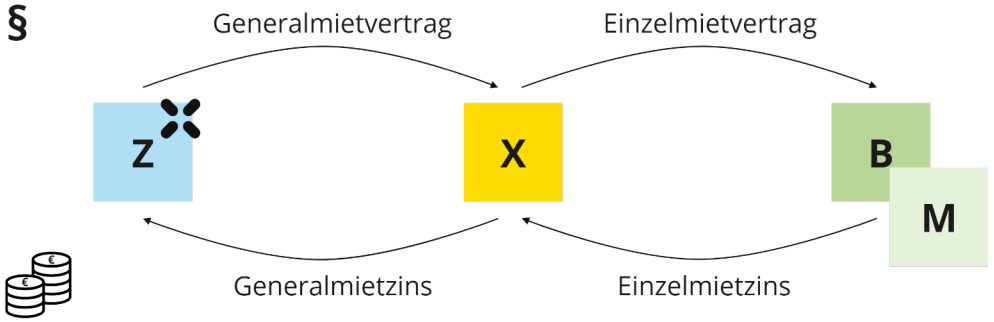
Beim Modell Generalmiete bleiben Haus und Grund im Eigentum der bisherigen Zinshauseigentümer:innen, aber das gesamte Haus oder große Teile davon werden an einen Verein in Generalmiete unbefristet vermietet. Sie als Eigentümer:in bleiben dabei für das Haus und dessen Sanierung verantwortlich. Der Generalmietvertrag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

Es liegt in der Verantwortung der 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 des Vereins 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 vor allem dann für Sie in Frage, wenn Sie die (finanzielle) Verantwortung über Ihr Haus und die Sanierung behalten wollen und sich auch in Zukunft aktiv um das Haus kümmern wollen. Die Baugruppe bringt Ihnen dann vor allem zuverlässige Mieter:innen, die sich um die Vermietung und den Betrieb des Hauses kümmern und ggf. bei der Sanierung mitfinanzieren.

Baurecht

Beim Modell Baurecht stellen Sie Ihr Grundstück für eine bestimmte Zeit einer Baugruppe (z. B. einem Verein als juristische Person) zur Verfügung, damit diese dort ein neues Gebäude errichtet, ein bestehendes Objekt saniert und/oder aufstockt. Wesentlich für Sie ist dabei, dass Sie die Verantwortung für das Haus sowie alle damit verbundenen Aufgaben und Pflichten für die vereinbarte Laufzeit vollständig abgeben. Die Baugruppe übernimmt Sanierung, Betrieb und Vermietung des Hauses eigenständig, unabhängig und auch finanziell in eigener Verantwortung.

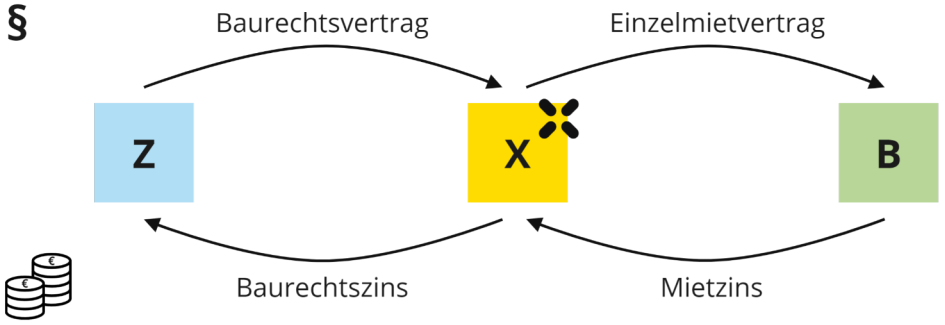
Während der gesamten Laufzeit bleibt Ihr Grundstück in Ihrem Eigentum. Das Gebäude hingegen gehört den Baurechtsnehmer:innen. Das Baurecht wird für mindestens 10 und maximal 99 Jahre vereinbart und als eigene Einlagezahl im Grundbuch geführt. Eine wesentliche Voraussetzung ist dabei, dass die Liegenschaft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

Grundlage für das Baurecht ist der Baurechtsvertrag zwischen Ihnen als Baurechtsgeber:in und der Baugruppe als Baurechtsnehmerin.

Als Baurechtsgeber:in profitieren Sie 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 Sie das Gebäude kostenlos übergeben – 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:in
- bekommt dafür Baurechtszins
- evtl. Ablöse für bestehendes Gebäude

Rolle Baugruppe

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



Das Baurecht kommt vor allem dann für Sie in Frage, wenn Sie die finanzielle Verantwortung über Ihr Haus, die anstehende Sanierung, den Betrieb und die laufende Instandhaltung abgeben wollen und langfristig ein fixes Einkommen haben möchten. Die Baugruppe übernimmt dann die Verantwortung für das Haus und die Sanierung.

Finanzierung kooperativer Sanierungen



Was muss ich als Eigentümer:in finanzieren?

Wenn Sie eine kooperative Sanierung im Baurechtsmodell anstreben, spielen für Sie als Baurechtsgeber:in die finanziellen Aspekte der Sanierung nur eine untergeordnete Rolle. Diese werden weitgehend von der Baugruppe getragen.

Entscheiden Sie sich hingegen dafür, die Sanierung selbst durchzuführen, also eine kooperative Sanierung im Generalmietmodell umzusetzen, wird die Finanzierung zu einem zentralen Thema auf dem Weg zu einem zukunftsfitten und nachhaltig betriebenen Haus. Die Kosten setzen sich typischerweise aus folgenden Posten zusammen:

- 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 der Bauzeit
- Finanzierungskosten in Form von Darlehenszinsen

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

Als Eigentümer:in profitieren Sie von einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss von bis zu 30 % der förderfähigen Kosten. Zusätzlich können Sie diese Bundesförderung mit Landesförderungen kombinieren und Ihren Finanzierungsvorteil damit weiter erhöhen.

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 durchgreifende 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 für Sie als Eigentümer:in 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, der aber vorab vertraglich festgelegt sein muss.

3. Klassische Bankfinanzierung

Mit dem von der EU-Kommission vorgeschlagenen EPBD-Portfoliorahmen (Energy Performance of Buildings Directive) wird derzeit eine freiwillige Orientierungshilfe diskutiert, die Finanzinstitute dazu er-

mutigen 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

Entscheiden Sie sich für ein Baurechtsmodell, verschafft das der Baugruppe zusätzliche finanzielle Handlungsmöglichkeiten: Baugruppen können einen erweiterten Spielraum zur alternativen Mittelaufbringung nutzen. Diese bankunabhängigen Varianten der Kapitalmittelaufbringung unterliegen besonderen Vorteilen und Risiken, über die sich die Baugruppen gesondert informieren müssen.

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 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.

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) – also insbesondere im klassischen Zinshaus – muss der vorausbezahlte Betrag eindeutig einem bestimmten Zeitraum zugeordnet und entsprechend gewidmet sein.

Höhe der Generalmiete

Im Altbaubestand sind Sie bei Vermietungen grundsätzlich an den Richtwertmietzins gebunden. Im Generalmietmodell eröffnet sich jedoch ein entscheidender Vorteil: 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. Sie können der Baugruppe dann einen Generalmietvertrag über der Richtwertgrenze vergeben. Für Sie bedeutet das: mehr finanzieller Spielraum für die Sanierung und ein/e langfristig stabile/r Mietpartner:in, der/die das Gebäude aktiv mitentwickelt und verantwortungsvoll nutzt.

Musterhauskalkulation

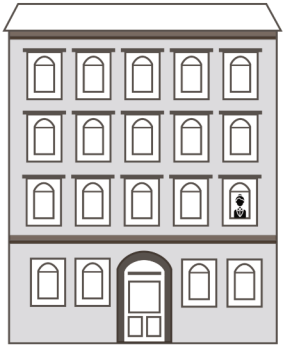
Die finanzielle Kalkulation einer Sanierung hängt wesentlich von den konkreten Rahmenbedingungen Ihres Hauses ab. Besonders relevant ist dabei die Frage, ob das zu sanierende Zinshaus unbewohnt oder voll ist.

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

Für die Generalmiete berechnen wir eine Variante für ein leeres Haus und eine Variante für ein volles Haus. Für das Baurechtsmodell 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 - Generalmiete

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.

Modell	Generalmiete
Sanierungsart	Sockelsanierung und Dekarbonisierung
Gesamtkosten	ca. € 1.900.000
Berücksichtigte Förderungen	Landesförderung Wien
Finanzierungsdauer	30 Jahre
jährliche Unter-/ Überdeckung	ca. € 22.000

Für unser Musterhaus ergibt sich eine Überdeckung von rund € 22.000.

Obwohl in diesem Fall keine Finanzierungslücke besteht, kann eine Baugruppe dennoch einen finanziellen Beitrag leisten. Im Abschnitt zur Kooperation erläutern wir, welche Vorteile eine Baugruppe im Gegenzug für eine Mitfinanzierung erhalten kann.

Finanzierung

Das Musterhaus ist (nahezu) voll - Generalmiete

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. Für den Dachzubau nehmen wir eine Durchschnittsmiete von € 15/m² an.

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

Damit ergibt sich für unser Musterhaus eine Unterdeckung von circa € 46.000 – eine deutliche Finanzierungslücke.

Alternative Mittelaufbringung

- 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.

Das Musterhaus ist (nahezu) voll - Baurecht

Hier gehen wir von den selben Annahmen wie im letzten Fall aus. Nun ist allerdings die Baugruppe für die Finanzierung verantwortlich. Zudem kommt zu den Kosten noch der Baurechtszins hinzu, den die Gruppe an Sie als Baurechtsgeber bezahlt. Für diesen nehmen wir € 1,5/m² an, was in etwa € 29.000 pro Jahr entspricht.

Gehen wir wieder von einer Durchschnittsmiete von € 15/m² im Dachzubau aus, ergibt sich für das Musterhaus im Baurecht dadurch eine 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

- Zusätzlich zu den Stellschrauben bei der Generalmiete stehen der Baugruppe beim Baurecht alternative Formen der Mittelaufbringung zur Verfügung – qualifizierte Nachrangdarlehen und Vermögenspools. Nutzt die Baugruppe anstelle eines Bankkredites alternative Wege der Mittelaufbringung und berücksichtigt eine freiwillige Mieterhöhung im Bestand von € 2/m², lässt sich der Mietzins im Dach auf etwa € 15/m² senken. Allerdings verlängert sich damit die Tilgungsdauer auf 45 Jahre.

Kooperation – Inhalte und Form



Worin besteht die Kooperation zwischen Eigentümer:in und Baugruppe?

Wenn Sie eine kooperative Sanierung in Betracht ziehen, stellt sich die Frage, wie die Zusammenarbeit zwischen Ihnen als Eigentümer:in und der Baugruppe konkret aussehen kann. Der Umfang dieser Kooperation hängt wesentlich davon ab, ob Sie sich 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 Eigentümer:in als auch die Baugruppe 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 Sie als Eigentümer:in nur über geringe oder keine Eigenmittel verfügen, die Sanierung im Generalmietmodell aber selbst durchführen möchten, kann die Finanzierung der Anfangsinvestitionen herausfordernd sein. Ein zentraler Bereich der Kooperation ist daher die Finanzierung der Investitionen. Wie bereits im Abschnitt zur Finanzierung erwähnt, können Mietzinsvorauszahlungen der Baugruppe ein wirksames Mittel sein, um Finanzierungslücken zu Beginn zu schließen.

Ausgestaltung der Wohnkosten

Im Altbaubestand sind Sie bei der Neuvermietung grundsätzlich an den Richtwertmietzins gebunden. Das erschwert häufig die Finanzierung einer umfassenden Sanierung. Im Generalmietmodell ergibt sich jedoch eine wichtige Ausnahme: 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. Dann können Sie der Baugruppe einen Generalmietvertrag oberhalb der Richtwertgrenze vergeben. 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 Ihnen als Eigentümer:in. Es kann jedoch sinnvoll sein, der Baugruppe ein Mitspracherecht einzuräumen, da sie langfristig im Gebäude leben wird und sich möglicherweise auch finanziell an der Sanierung beteiligt. Im Baurechtsmodell übernimmt die Baugruppe als Baurechtsnehmerin 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 im Generalmietmodell eine Zusammenarbeit an: Sie können bestimmte Aufgaben der Hauspflege und des laufenden Betriebs an die Baugruppe übertragen oder gemeinsam 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



Der Weg zur Kooperation – vom Erstgespräch zur Kooperationsvereinbarung

Persönliches Erstgespräch



In einem unverbindlichen persönlichen Gespräch erhalten Sie einen vertieften Einblick in kooperative Sanierungen und eine Einschätzung, welches Potenzial diese Sanierungsform in Ihrem konkreten Fall bietet.

Hausgrundlagen sammeln



Grundlegende Daten zum Zinshaus – etwa Energie- und Nutzungsdaten – werden gesammelt, um eine gemeinsame Wissensbasis zu schaffen. Diese Daten bilden die Grundlage, um aus den Projektzielen erste konkrete Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle abzuleiten.

HausVision



Für ein erfolgreiches Sanierungsprojekt ist es entscheidend, eine Vision zu entwickeln, die als langfristige Orientierung dient. Aus dieser Vision lassen sich klare Ziele, gemeinsame Werte sowie Rollen und Aufgaben für alle Beteiligten ableiten.

Weg zur Kooperation

Umsetzungs-möglichkeiten klären



Grobe Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle sowie eine Wirtschaftlichkeitsanalyse als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte werden erarbeitet. Der Kostenrahmen (gem. ÖNORM B1801-01) wird erstellt, Förderungen werden erhoben, sowie das Rechts- und Finanzierungskonzept geklärt.

Haus-vorstellung



Im Rahmen einer Hausvorstellung stellen Sie Ihr Gebäude und den entwickelten Kooperationsrahmen an einer Baugruppe interessierten Personen vor. Auch den Bestandsbewohner:innen kann das Haus vorgestellt werden, um sie einzubinden und Sanierungpotentiale zu vermitteln.

Sanierungs-konzept kooperativ erstellen



Eine gemeinsame Vision und Sanierungsvarianten werden kooperativ von den Beteiligten (Eigentümer:innen, Baugruppe, 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 Eigentümer:innen und Baugruppe 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 des Eigentümers in Verwaltung und Betrieb
- Vertragsdauer und Renditeerwartung

Werden diese Fragen früh geklärt, 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

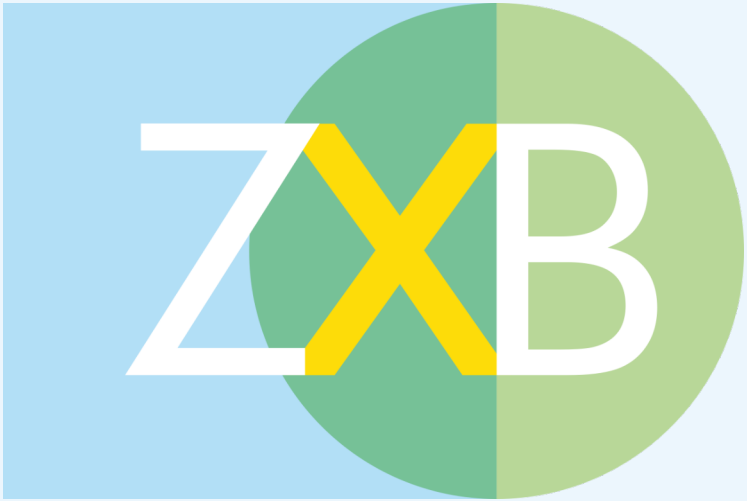
www.tpa-group.at

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