

Baugruppenquartier im historischen Bestand Graz (ZplusB)

Berichte aus Energie- und Umweltforschung 22/2026

Wien, 2026

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur,
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination: Abteilung III/3 - Energie und Umwelttechnologien

Leitung: DI (FH) Isabella Warisch

Kontakt zur Mission „Klimaneutrale Stadt“: DIⁱⁿ (FH) Katrin Bolovich

Kontakt zu „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt“: DIⁱⁿ (FH) Isabella Warisch

Autorinnen und Autoren:

Arch. DIⁱⁿ Regina M. Lettner (baukult ZT GmbH)

Simon Maier, Rachel Leutgöb, Alina Peischl (e7 GmbH)

Mag.^a Arch. Constance Weiser, Mag.^a Gudrun Pollack (Initiative gemeinsam Bauen & Wohnen)

Dr.ⁱⁿ Manuela Maurer-Kollenz (M2S Rechtsanwälte GmbH)

DIⁱⁿ Petra Hendrich (realitylab gmbh)

Wien, 2026. Stand: Februar 2026

Ein Projektbericht gefördert im Rahmen von



Rückmeldungen:

Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an iii3@bmimi.gv.at.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Ergebnisbericht wurde von die/der Projektnehmer:in erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität sowie die barrierefreie Gestaltung der Inhalte übernimmt das Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) keine Haftung.

Mit der Übermittlung der Projektbeschreibung bestätigt die/der Projektnehmer:in ausdrücklich, über sämtliche für die Nutzung erforderlichen Rechte – insbesondere Urheberrechte, Leistungsschutzrechte sowie etwaige Persönlichkeitsrechte abgebildeter Personen – am bereitgestellten Bildmaterial zu verfügen.

Die/der Projektnehmer:in räumt dem BMIMI ein unentgeltliches, nicht ausschließliches, zeitlich und örtlich unbeschränktes sowie unwiderrufliches Nutzungsrecht ein, das übermittelte Bildmaterial in allen derzeit bekannten sowie künftig bekannt werdenden Nutzungsarten für Zwecke der Berichterstattung, Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit der geförderten Maßnahme zu verwenden, insbesondere zur Veröffentlichung in Printmedien, digitalen Medien, Präsentationen und sozialen Netzwerken.

Für den Fall, dass Dritte Ansprüche wegen einer Verletzung von Rechten am übermittelten Bildmaterial gegen das BMIMI geltend machen, verpflichtet sich die/der Projektnehmer:in, das BMIMI vollständig schad- und klaglos zu halten. Dies umfasst insbesondere auch die Kosten einer angemessenen rechtlichen Vertretung sowie etwaige gerichtliche und außergerichtliche Aufwendungen.

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem FTI-Schwerpunkt „Klimaneutrale Stadt“ des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) und Klima- und Energiefonds (KLIEN). Im Rahmen dieses Schwerpunkts werden Forschung, Entwicklung und Demonstration von Technologien und Innovationen gefördert, mit dem Ziel, einen essentiellen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität in Gebäuden, Quartieren und Städten zu liefern. Gleichzeitig wird dazu beigetragen, die Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie die wirtschaftliche Standortattraktivität in Österreich zu erhöhen. Hierfür sind die Forschungsprojekte angehalten, einen gesamtheitlichen Ansatz zu verfolgen und im Sinne einer integrierten Planung – wie auch der Berücksichtigung aller relevanten Bereiche wie Energieerzeugung, -speicherung und -verteilung, Berücksichtigung von gebauter Infrastruktur, Mobilität und Digitalisierung – angewandte und bedarfsorientierte Fragestellungen zu adressieren.

Um die Wirkung des FTI-Schwerpunkts „Klimaneutrale Stadt“ zu erhöhen, ist die Verfügbarkeit und Verbreitung von Projektergebnissen ein elementarer Baustein. Durch Begleitmaßnahmen zu den Projekten – wie Kommunikation und Stakeholdermanagement – wird es ermöglicht, dass Projektergebnisse skaliert, multipliziert und „Von der Forschung in die Umsetzung“ begleitet werden. Daher werden alle Projekte nach dem Open Access Prinzip in der Schriftenreihe des BMIMI über die Plattform [nachhaltigwirtschaften.at](https://www.nachhaltigwirtschaften.at) frei zugänglich gemacht. In diesem Sinne wünschen wir allen Interessierten und Anwender:innen eine interessante Lektüre.

Inhalt

IMPRESSUM	2
RECHTLICHER HINWEIS	3
VORBEMERKUNG	4
INHALT	5
1 KURZFASSUNG	8
2 ABSTRACT	10
3 PROJEKTINHALT	12
Ausgangslage	12
Chance zur Kooperation.....	13
Vorgangsweise	16
Kennenlernen und Einreichung Sondierungsprojekt	16
Gemeinsame Wissensbasis und Gruppenbildung	18
Klärung des gemeinsamen Vorhabens.....	20
Finanzierbarkeit	21
Sondierung der Kooperation.....	22
4 ERGEBNISSE	25
Baugruppe in Graz	25
Wissenstransfer	25
Exkursionen.....	25
Online Schulungen	26
Fragebögen	27
Learnings.....	28
Rechts- und Finanzierungskonzept	28
Rechtliches Konzept	28
Finanzierungskonzept	29
Berechnungen - Parameter	30
Berechnungen – Ergebnisse	31
Allgemeine Schlüsse zur Finanzierungsberechnung	37
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten.....	37
Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle der nachhaltigen Wärme- und Kühlversorgung durch die Baugruppe.....	38
Perspektive der Bewohner:innen.....	39
Berechnungstool	39
Gruppenkonzept und interne Regeln	40
Gruppenkonzept	40

Interne Regeln - FAQs für Mitglieder	40
Transformationsplan.....	41
Kooperationsvereinbarung	41
Was ist ein Kooperationsvertrag (KoopV)?	42
Bestandteile eines Kooperationsvertrags	42
5 SCHLUSSFOLGERUNGEN	44
Erkenntnisse	44
Erkenntnisse trotz Nicht-Zustandekommens der Kooperation	44
Klare und verlässliche Rahmenbedingungen	44
Entwicklungsräume für alle Akteure	44
Strukturierte Kommunikation und gemeinsame Steuerung	44
Zeit und Unterstützung für Gruppenbildung und Wissensaufbau	45
Vertrauen als Voraussetzung für inhaltliche Arbeit	45
Finanzielle Klärung als gemeinsamer Lernprozess	45
Kooperationsmöglichkeiten	45
Frühzeitige Klärung grundlegender Entscheidungen	46
Weitere Schritte.....	46
Zielgruppe.....	47
Rechtliche Hürden.....	47
6 AUSBLICK UND EMPFEHLUNGEN.....	48
ANHANG.....	49
TABELLENVERZEICHNIS	50
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	51
LITERATURVERZEICHNIS.....	52

1 Kurzfassung

AUSGANGSLAGE

Das Sondierungsprojekt ZplusB entwickelte einen innovativen Sanierungsweg, der von Eigentümer:innen und Nutzergruppen gemeinsam getragen wird. Es ist aus dem Projekt ZxB (Zinshaus X Baugruppe) hervorgegangen, das untersucht, wie Nutzer:innengruppen bzw. gemeinschaftliche Wohnprojekte in Zinshäusern gegründet werden können, um die Sanierungsrate zu steigern. Das Projekt ZplusB in Graz nimmt eine Sonderstellung ein, da es mehrere Liegenschaften umfasst und bereits eine engagierte Nutzer:innengruppe involviert, die dort noch nicht wohnt. Um die Kooperation auf den Grazer Liegenschaften effektiv zu unterstützen, wurde das Projekt ZplusB als eigenständiges Sondierungsprojekt herausgelöst, mit dem Ziel eine konkrete Kooperationsvereinbarung als Basis für Investitionen in die Umsetzung zu erarbeiten.

MOTIVATION

Übergeordnetes Ziel ist es, umfassende nachhaltige kooperative Sanierungen zu fördern. Das Projekt ZplusB stellt einen neuen Ansatz dar, bei dem der Eigentümer durch die motivierte Nutzer:innengruppe zu einer engagierten Sanierung ermutigt wird. Durch gemeinsamen Wissensaufbau und Aushandlung der zu setzenden Maßnahmen zwischen Eigentümer und Nutzer:innen wird eine bedarfsgerechte, qualitativ hochwertige Sanierung und ein nachhaltiger Betrieb ermöglicht. Die zukünftigen Nutzer:innen möchten Verantwortung für ihr Lebensumfeld übernehmen und gemeinsam mit dem Eigentümer eine langfristige Perspektive für die Gebäude und deren Nutzung entwickeln. Sie bringen die den Baugruppen inwohnende Innovationskraft und ökologische Ausrichtung ein. Die kooperative Herangehensweise wird schließlich anderen Projekten als Vorbild dienen.

ZIELSETZUNG

Der im Sondierungsprojekt ZplusB vorgeschlagene innovative Sanierungsweg zielt darauf ab, Synergien zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen zu schaffen.

METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Gemeinsam mit Baugruppe (B) und Zinshauseigentümer (Z) wurde zunächst eine gemeinsame Wissensbasis in den Themenbereichen gemeinschaftliches Wohnen, Klimawandelanpassung, ökologische Materialien, Holzbau, Gebäudehülle und Begrünung, technische Anlagen und Energieversorgung ermöglicht. Mit Hilfe von gemeinsam entwickelten Fragebögen wurde ein Überblick über die Interessenslage der Partner:innen geschaffen. Darauf aufbauend wurden thematische Workshops gestaltet, mit dem Ziel alle Vorentscheidungen und erforderlichen Unterlagen (Pläne, Verträge, Kostensheets, etc.) für eine Kooperationsvereinbarung zu entwickeln.

ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Leider ist die Kooperation zwischen den Partner:innen schlussendlich nicht zustande gekommen. Dennoch konnten die Grundlagen für ein beispielgebendes Modell kooperativer

Sanierungsprojekte geschaffen und eine langfristige, gemeinsame Perspektive für Eigentümer:innen und Nutzer:innen entwickelt werden. Folgende Ergebnisse dienen sowohl der bestehenden Gruppe, die weiterhin nach einem für die Kooperation offenen Partner sucht, als auch anderen kooperativen Sanierungsprojekten:

- Vorlage für eine Kooperationsvereinbarung zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innengruppen als Basis für die Investition von Zeit und Geld in die Sanierung, in Verbindung mit einem Transformationsplan zur Entwicklung eines klimaneutralen Quartiers
- Grundlagen zur Entscheidung für ein kooperatives Miet-, Finanzierungs- und Nutzungsmodell für eine liegenschaftsübergreifende Baugruppe im Bestand
- Umfassender Prozess in dem Wissensaufbau und Aushandlung der Projektqualitäten stattfinden und die Interessen beider Seiten so berücksichtigt werden, dass bedarfsge-rechte Lösungen mit Kosten- und Energieeinsparungen entwickelt werden können
- Schulungsmaterialien zum Einstieg ins Thema

Es hat sich gezeigt, dass die offene Auseinandersetzung mit den lang- und kurzfristigen Zielen des Eigentümers von besonderer Bedeutung ist. Diese waren im vorliegenden Fall im Laufe des Sondierungsprojektes großer Veränderung unterworfen. In der Auseinandersetzung mit der finanziellen Gestaltung des Modells konnten diese nach und nach geklärt werden. Eine wichtige Erkenntnis für die Entwicklung eines kooperativen Modells ist daher, dass neben den erwähnten Themen die gemeinsame Wissensbasis in Bezug auf rechtliche und finanzielle Themen schon in einer frühen Phase gestärkt werden muss.

AUSBLICK

Konkret sucht die Nutzer:innengruppe nun nach neuen Kooperationspartner:innen und Liegenschaften für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Bestand.

Die vorliegenden Ergebnisse sind nun Basis für weitere Ausarbeitungen im Zuge eines noch zu findenden Demoprojektes.

2 Abstract

INITIAL SITUATION

The exploratory project ZplusB is developing an innovative renovation approach that is jointly supported by owners and user groups. It emerged from the ZxB (Zinshaus X Baugruppe) research-project, which investigates how joint user groups can be set up in apartment blocks in order to increase the rate of modernisation. After 16 months, the ZxB project is showing signs of success: instead of the planned two projects, there are now four owners who are exploring opportunities for cooperation with (future) tenants. The ZplusB project in Graz has a special position, as it comprises several properties and already involves a committed group of users who do not yet live there. In order to effectively support cooperation on the properties in Graz, the ZplusB project was extracted as an independent exploratory project with the aim of developing a cooperation agreement that is the basis for investment in the renovation.

MOTIVATION

The overarching goal is to promote comprehensive sustainable and collaborative renovation. The ZplusB project represents a new approach in which the owner is encouraged to undertake a committed renovation by the motivated user group. By jointly building up knowledge and negotiating the measures to be taken between the owner and users, a needs-based, high-quality renovation and sustainable management is made possible. The future users want to take responsibility for their living environment and develop a long-term perspective for the buildings and their use together with the owner. They contribute the innovative strength and ecological orientation inherent in „Baugruppen“. The co-operative approach will ultimately serve as a model for other projects.

INNOVATION AND RESULTS

The innovative renovation approach proposed in the ZplusB exploratory project aims to create synergies between owners and (former) users.

METHODOLOGICAL APPROACH

Together with the user group and the owner, a common knowledge base was first established in the areas of communal living, climate change adaptation, ecological materials, timber construction, building envelopes and greening, technical systems, and energy supply. With the help of jointly developed questionnaires, an overview of the partners' interests was created. Based on this, thematic workshops were designed with the aim of reaching all preliminary decisions, plans etc. for a cooperation agreement.

RESULTS AND CONCLUSIONS

Unfortunately, cooperation between the partners did not work out in the end. Nevertheless, the foundations for an exemplary model of cooperative renovation projects were laid and a long-term, shared perspective for owners and users was developed. The following

results serve both the existing group, which continues to search for partners open to co-operation, and other cooperative renovation projects:

- Template for a cooperation agreement between owners and user groups as a basis for investing time and money in renovation, in conjunction with a transformation plan for the development of a climate-neutral neighbourhood
- Basics for deciding on a cooperative rental, financing and usage model for a cross-property building group in existing buildings
- Developed process in which knowledge is built up and project qualities are negotiated, considering the interests of both sides, so that needs-based solutions with cost and energy savings are developed
- Training materials for getting started with the topic

It has become apparent that open discussion of the owner's long-term and short-term goals is particularly important. In this case, these goals underwent significant changes during the exploratory project. These changes were gradually clarified during discussions on the financial structure of the model. An important insight for the development of a cooperative model is therefore that, in addition to the topics mentioned, the common knowledge base regarding legal and financial issues must be strengthened.

OUTLOOK

Specifically, the user group is now looking for new cooperation partners for a communal housing project in existing buildings.

The present results now form the basis for further elaboration during a demo project that is yet to be found.

3 Projektinhalt

Ausgangslage

Vor dem Hintergrund der österreichischen und europäischen Klimaziele eines klimaneutralen Wohnsektors wird das Wohnen in den nächsten Jahrzehnten insbesondere von der **De-karbonisierung und Sanierung des Gebäudebestandes** geprägt sein_(Europäische Kommission. Der europäische Grüne Deal. 2019., kein Datum)_(Bundeskanzleramt Österreich. Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024. Wien, 2020.). Praktikable Sanierungsmodelle sind bisher jedoch rar. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere solche, die **ökologisch und sozial nachhaltig** wirken, bleiben daher häufig aus. Dies führt zu einer kritischen Verzögerung in einem Schlüsselbereich der sozial-ökologischen Transformation_(UN General Assembly. Transforming our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development. 2015.)_(United Nations Environment Programme. Global Status Report for Buildings and Construction - Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector. 2024.). Dies liegt nicht zuletzt daran, dass Eigentümer:innen bzw. Vermieter:innen **wenig Anreize haben, ihre Häuser zu sanieren**_(Katharina Mader. Klimasoziiales Wohnen. 2023., kein Datum). Zum einen **steigen die Mieteinnahmen nicht im gleichen Maße wie die Investitionskosten**. Zum anderen ist es oft schwierig, die **Mieter:innen für die Sanierung zu gewinnen**. Umgekehrt haben Mieter:innen, die unmittelbar von einer Sanierung profitieren würden, keine Möglichkeit, diese durchzusetzen_(Martin Putschögl. Mieter können Sanierung ihres Hauses kaum durchsetzen. 2023., kein Datum).

Das Forschungsprojekt ZxB (Zinshaus X Baugruppe – FFG-Nr. 903829) hat genau dort angesetzt. Es **erkundet Formen, wie engagierte Nutzer:innengruppen in Zinshäusern gegründet werden können, um durch eine Kooperation von Eigentümer:innen und Nutzer:innen die Sanierungsrate zu steigern**.

Das ZxB-Projekt in Graz hat eine **Sonderstellung**, weil es

- **drei Liegenschaften** umfasst, darunter auch ein Gebäude, das potenziell durch einen Neubau ersetzt werden würde
- bereits eine konkret **interessierte Baugruppe** gibt, die noch nicht im Gebäude wohnt
- **nur befristete Mietverträge** gibt
- durch den Eigentümer auch ohne Gruppe **finanziert werden kann**
- in Graz **in der Schutzzone** liegt

Ziel des Sondierungsprojekt ZplusB war es, **für die drei Liegenschaften des Eigentümers in Graz eine konkrete Kooperationsvereinbarung zwischen bestehender Kerngruppe und Eigentümer zu erarbeiten**. Da die Sondierung vor dem ZxB-Projekt abgeschlossen wird, wird die Ergebnisdissertation gemeinsam mit den Ergebnissen der anderen Projekte gemeinsam im ZxB-Projekt erfolgen.

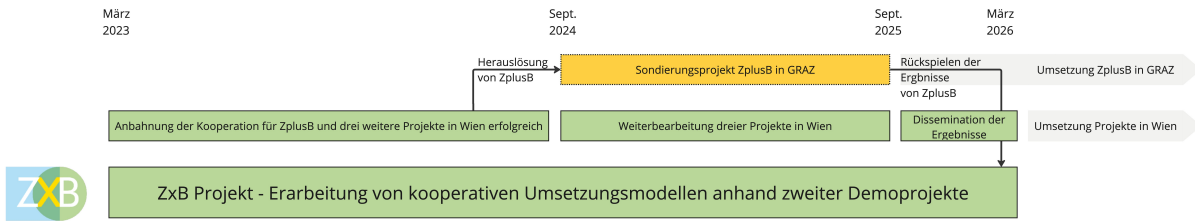


Abbildung 1: Einbettung des Sondierungsprojektes in das Projekt ZxB, Quelle: eigene Darstellung

Chance zur Kooperation

Zum Beginn der Sondierung zeigte sich in der Z*gasse (aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Eigentümers wird die Adresse nicht vollständig genannt) die Chance, ein **Vorbildprojekt** für eine durch eine Baugruppe sozial mitgetragene, klimagerechte und umfassende Sanierung zu schaffen: Ein aufgeschlossener Eigentümer möchte **mit den (zukünftigen) Nutzer:innen seiner Häuser kooperieren** und eine **liegenschaftsübergreifende Sanierung** umsetzen, die in einen für ihn **langfristig gesicherten Erhalt und unkomplizierten Betrieb** der Liegenschaften führen soll. Die Baugruppe soll (seinen Vorstellungen entsprechend) **Generalmieterin** werden und **Mitverantwortung** für die Verwaltung und Vermietung übernehmen.

Es handelt sich um **drei Bestandsgebäude in der Z*gasse und der B*gasse**. Aufgrund der vorangegangenen Analyse zeichnete sich für das neue Quartier folgender Umgang mit den Gebäuden ab:

- 1 zu sanierendes Bestandsgebäude mit gegliederter Fassade
- 1 zu sanierendes, gründerzeitliches Eck-Bestandsgebäude
- 1 Neubau nach Abriss, aufgrund des schlechten technischen Zustandes

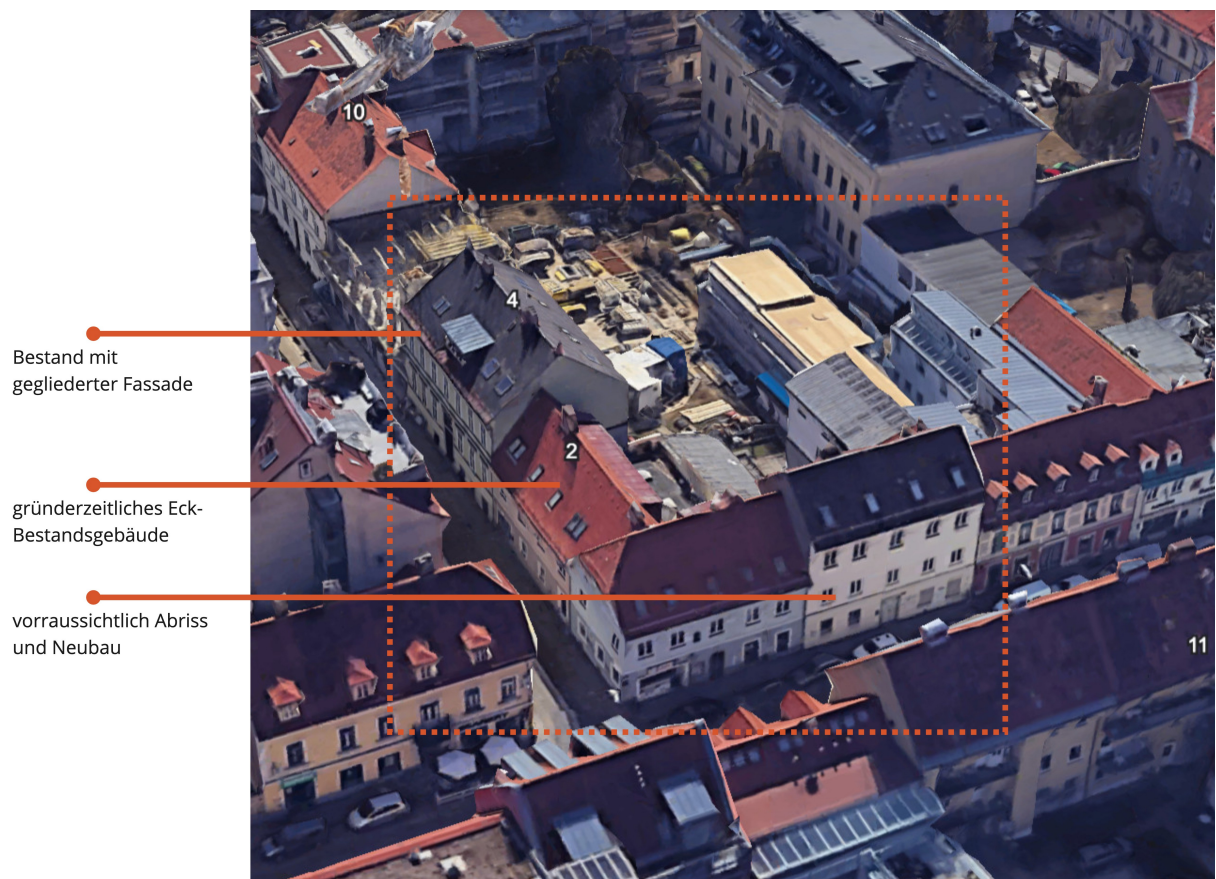


Abbildung 2: Luftbild

Die zukünftige Nutzer:innengruppe bestand zum Zeitpunkt der Einreichung des Sondierungsprojektes durch die vorangegangene Unterstützung im Projekt ZxB bereits aus 15 Personen, die begonnen haben, sich als Baugruppen-Verein zu organisieren. Sie sind neben dem Eigentümer ebenfalls als Partnerin im Projekt vertreten. Die Baugruppe möchte **Mitverantwortung für das Gebäude** übernehmen. Im Gegenzug soll die **langfristige Nutzung** in den entsprechend adaptierten Häusern ermöglicht werden. Neben einem **Generalmietvertrag** sieht die Baugruppe auch ein **Baurecht** als Option für die Sanierung und Nutzung des Gebäudes. Beide Varianten wurden vorbereitend für die Kooperationsvereinbarung geprüft und sowohl **von Nutzer:innenseite als auch Eigentümerseite abgewogen**.

Ein gemeinsames Ziel von Eigentümer und Baugruppe war die **Entwicklung einer langfristigen Perspektive** für das Gebäude und die Nutzer:innen. Die konkrete **Ausgestaltung der Kooperation und die Ziele der Sanierung sollten im Sondierungsprojekt ZplusB verhandelt werden**. Damit das Engagement der Gruppe und die Offenheit des Eigentümers bestehen bleiben und zu konkreten Umsetzungsverträgen und Investitionen führen, werden alle zu regelnden Punkte in einer Kooperationsvereinbarung gesammelt.

MOTIVATION

Im Sinne des Ziels, umfassende, ökologisch nachhaltige, thermische und energetische Sanierungen zu fördern und zu verbreiten, zeigt der Ansatz bereits erste Früchte: Der Eigen-

tümer, der laut eigener Aussage bisher nur Erhaltungsarbeiten, jedoch keine Verbesserungen in und an den Gebäuden gemacht hat, begibt sich mit dem ZplusB-Projekt auf einen **neuartigen Sanierungsweg**. Gemeinsam mit einer engagierten und lösungsorientierten Gruppe wird eine **engagierte Sanierung in Gang gesetzt**, die von den Ressourcen und der Innovationsfreude der Gruppe profitiert (Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hg.). Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien, 2014.). Durch die motivierte Gruppe traut man sich insgesamt mehr zu. Das Projekt wird Vorbildwirkung für andere kooperativ getragene Sanierungen erlangen.

Betrieb vordenken – nachhaltig handeln

Durch die **Definition der zukünftigen Zusammenarbeit** zwischen Eigentümer und künftigen Nutzer:innen in der Nutzungs-/Betriebsphase, wird die Basis für die Sanierung geschaffen. Sanierungsentscheidungen werden vor diesem Hintergrund anders getroffen. Die frühzeitige Einbindung der Nutzer:innen bezieht von Beginn an den **Blick auf den kooperativen Alltag im Haus und auf nachhaltige Lebensweisen** mit ein.

Klimaneutrales Quartier – gemeinsam mehr erreichen

Durch den **gemeinsamen Wissensaufbau** und die anschließende **Aushandlung der umzusetzenden Projektqualitäten** zwischen Eigentümer und Nutzer:innen wächst das wechselseitige Verständnis der jeweiligen Ziele und Herausforderungen. Das führt zu - von allen Seiten mitgetragenen - **bedarfsgerechteren Lösungen und ermöglicht intelligente Kosten- und Energieeinsparungen durch gemeinsames Handeln**. Lösungen, die der Eigentümer derzeit noch nicht sieht, können durch die Wissensvermittlung im Projekt und die Kompetenz der Baugruppe eingebracht werden.

Verantwortung vor Ort – bewusst handeln

Die zukünftigen Nutzer:innen sind bereit, Verantwortung für ihr Lebensumfeld zu übernehmen und einen Ort für zukunftsbewusstes Leben zu schaffen. Das bedeutet eine Neudefinition der Verantwortlichkeiten für die Liegenschaften. Im Sondierungsprojekt ZplusB wird der konkrete Rahmen für die Ausverhandlung und den Vertrauensaufbau zur langfristigen Kooperation geschaffen.

Vorgangsweise

Anhand des Projektzeitplanes (D.1.1.C), kann der Klärungsprozess der Zusammenarbeit zwischen dem Zinshauseigentümer (Z) und der Baugruppe (B) dargestellt und reflektiert werden. In diesem Klärungsprozess finden sich **Positionen, Prozesse, Konflikte und Entscheidungen** in einem Rahmen, der von Treffen und Workshops gebildet wurde.

Der Klärungsprozess gliedert sich in fünf Phasen, die im Folgenden analysiert werden:

- Kennenlernen und Einreichung Sondierungsprojekt
- Gemeinsame Wissensbasis und Gruppenbildung
- Klärung des gemeinsamen Vorhabens
- Klärung der Finanzierbarkeit
- Sondierung der Kooperation

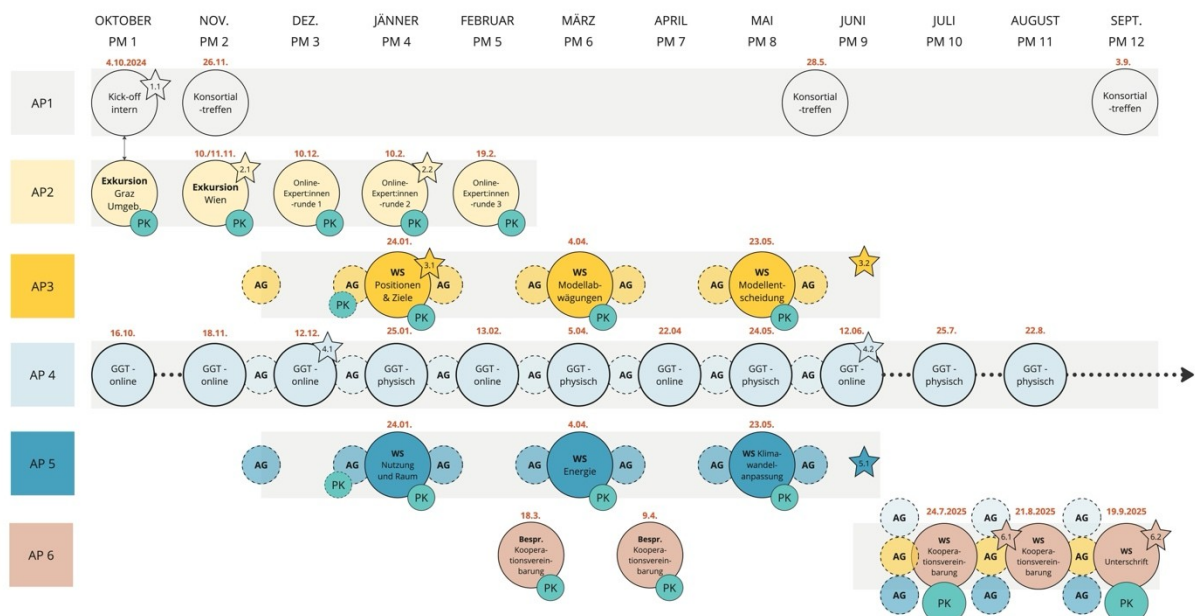


Abbildung 3: Prozessplan (findet sich auch als D.1.1.C im Anhang mit ausführlicher Legende und Kurzübersicht der im Folgenden dargestellten Inhalte), Quelle: eigene Darstellung

Kennenlernen und Einreichung Sondierungsprojekt

Im Jänner 2024 erarbeiteten der Eigentümer (Z) und zwei erste Protagonist:innen von der Baugruppe (B) im Rahmen des Forschungsprojekts ZxB gemeinsam eine Vision für die Sanierung und gemeinschaftliche Nutzung der vier Liegenschaften in der B*gasse und Z*gasse. Gemeinsam wird die Gruppenbildung für den Standort beschlossen. Diese erfolgt nach einem Wohngespräch sowie einem darauffolgenden Infoabend, wo sich die weiteren Interessierten kennen lernen, im Frühjahr 2024 mit der Einladung zu einem Visionsworkshop im Juni 2024. Als Grundlage dient ein Positionspapier des Eigentümers, in dem er die Entwicklungsmöglichkeiten zusammenfasst (Auszug):

- Drei Grundstücke Ecke Z*gasse/B*gasse stehen für die Konzeption mit Baugruppe zur Verfügung

- Die drei Liegenschaften sollen saniert werden, idealerweise als ein Projekt
- Projekt liegt in Schutzzone
- Ein Generalmietmodell ist das vom Eigentümer gewünschte Modell, mit dem die Baugruppe ins Gebäude einziehen soll – er geht von einem unbefristeten Vertrag aus
- Die Finanzierung der Sanierung kann durch den Eigentümer erfolgen
- Es wurde gerade ein Mietvertrag für 3 Jahre abgeschlossen, daher kann in diesem Gebäudeteil frühestens in 3 Jahren mit der Sanierung begonnen werden
- Es gibt nur Mieter:innen, die befristete Verträge haben.
- Es gibt ein Lokal im EG, das im Haus bleiben möchte.
- Es gibt einen Friseur im EG, bei dem unklar ist, ob der Vertrag befristet ist
- Es gibt einen LOI vom Eigentümer, am Sondierungsprojekt teilzunehmen bis der Rahmen für die Baugruppe geschaffen ist; Ziel ist es eine Kooperationsvereinbarung abzuschließen.

Der Einladung zum Visionsworkshop folgen 13 Personen. Die sich formierende Gruppe beschließt ihre Vision:

Wir sind eine lebendige, starke, selbstorganisierte Gemeinschaft, die einen wertschätzenden Umgang miteinander lebt.

Wir wohnen in nachhaltig sanierten Häusern, die eine hohe Lebensqualität bieten, nutzen unsere Räume und Ressourcen kooperativ und öffnen uns nach außen.

Wir leben in leistbarem, selbstverwalteten Wohnraum, der uns eine langfristige Perspektive bietet.

Zusammen mit dem Eigentümer entwickeln wir ein Modell für gemeinschaftliches Leben im Zinshaus.

Bei diesem Workshop wird auch die **gemeinsame Einreichung des Sondierungsprojektes** beschlossen. Die sich formierende Gruppe gründet einen **Verein und beginnt mit dem Aufbau von Selbstorganisationsstrukturen**. Interne Entscheidungswege werden festgelegt.

Prozesse:

- Kennenlernen von Z und B
- Mitglieder von B lernen sich besser kennen
- Organisationsentwicklung von B

Entscheidungen:

- Soziokratie als Entscheidungs- und Organisationsstruktur für die Gruppe festgelegt

- Kommitment von B und Z zur Zusammenarbeit im Rahmen des Sondierungsprojektes für ein Jahr

Learnings:

Anfänglich festgelegte Rahmenbedingungen von Z müssen verlässlich sein: Im konkreten Fall haben sie sich im Laufe des Prozesses verändert. Das hat immer wieder zu Verunsicherung bei der Zusammenarbeit geführt. Ziel muss daher sein, dass Z seine Rahmenbedingungen möglichst klar formuliert (z.B. Abstimmung / Transparenz bzgl. eventueller Verlängerungen bestehender Mietverträge, Sanierung oder Neubau in Verbindung mit der Frage, ob freifinanziert wird oder gefördert saniert bzw. neu errichtet wird, soll weiterhin Richtwertmiete gelten, Renditeerwartung, zeitliche Verfügbarkeit von Wohnungen, gewünschter Wohnungsmix, etc.) und auch offene Punkte klar angesprochen werden. Denn manche Punkte klären sich erst im gemeinsamen Prozess.

Auch Z braucht einen Raum zum Entwickeln von Meinungen: von Beginn an wurden Gelegenheiten für den Austausch der Gruppenmitglieder geschaffen. Dieser Raum ohne Z erlaubte die Meinungsbildung und Diskussion. Im Nachhinein zeigte sich, dass der Austausch mit den anderen Konsortialpartner:innen nicht ausreichte und Z ebenfalls einen solchen Raum gebraucht hätte. Ein erfahrener Bauträger, der die Eigentümerperspektive gut nachvollziehen kann, könnte dabei unterstützen. Das Zusammentreffen mit einer Bauträgerin bei der Exkursion nach Wien, war eine gute Gelegenheit, hätte aber öfter stattfinden sollen.

Klare Strukturen zum Austausch von Z und B und so Verankerung des gemeinsamen Projektes von Z und B: Zu diesem Zeitpunkt wurde immer wieder diskutiert, wie Z in die Prozesse der Gruppe eingebunden sein kann. Es erschien wichtig, dass B einen eigenen Rahmen zum Austausch ohne Z hat. Die Ergebnisse des gruppeninternen Austausches und die Gedankengänge von Z hätten schon zu diesem Zeitpunkt mit einer klareren Struktur zusammengeführt werden sollen. Eine gemeinsame Steuerungsgruppe wäre sinnvoll gewesen.

Gemeinsame Wissensbasis und Gruppenbildung

Die erste Phase des Sondierungsprojektes war dem Aufbau einer gemeinsamen Wissensbasis gewidmet. Dazu gab es mehrere Elemente: Exkursion, Online-Weiterbildung, Fragebögen inkl. Auswertung / Learnings.

Beim Auftakt in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt und der zweitägigen Exkursion nach Wien konnten sowohl Z als auch B gemeinsam andere Projekte kennenlernen. In drei Online-Schulungen zu den Themenfeldern "Gemeinschaftsräume und Zonierung", "Klimawandelanpassung, Materialien und Begrünung", sowie zu "Technische Anlagen und Energieversorgung" wurde insbesondere im Bereich der Planung gemeinsam Wissen erworben (siehe auch Ergebnisse – Wissenstransfer).

Bei zahlreichen Arbeitsgruppentreffen und bei der Ausarbeitung von den zwei Fragebögen „**Finanzen und Recht**“ und „**Raum, Funktion und Mobilität**“ hat sich die Gruppe als solche formiert und besser kennengelernt.

Z hat ein weiteres Grundstück für ein Neubauprojekt als Alternative zu den vorhandenen Grundstücken eingebracht, da er diese Option als besser geeignet erachtete. Die Gruppe

hat diese Alternative beleuchtet und sich dagegen entschieden, den Projektstandort zu verschieben. Das Aufmachen dieser Alternative hat zur ersten "Gruppenkrise" geführt. Im Zuge von deren Bewältigung haben sich zwei wichtige Gruppenmitglieder von der Gruppe verabschiedet, da sie sich nach reiflicher Überlegung das Wohnen am innerstädtischen Standort nicht mehr vorstellen konnten.

Prozesse:

- Gemeinsames Lernen von Z und B über verschiedene Wege
- Orientierung von Z führte zu Verunsicherung von B
- Orientierung von B (hinsichtlich Standort) führte zu Verunsicherung von Z
- Aktiver inhaltlicher Einstieg von Z und B durch Fragebogenerarbeitung und -beantwortung

Konflikte:

- Innere Konflikte von B-Mitgliedern: gute Gruppe vs. für Einzelne persönlich nicht geeigneter Projektstandort

Learnings:

Gruppenaufbau und Kennenlernen brauchen Zeit. Zu Beginn war es für B noch schwierig, Fragen und gemeinsame Positionen zu formulieren. Im späteren Projektverlauf schien das einfacher zu werden.

Die Beantwortung der individuellen Fragebögen erfolgte unterschiedlich. Bei den Fragebögen zu den Themenfeldern „Raum, Funktion und Mobilität“ sowie „Energie, Sanierung und Klimawandelanpassung“ wurde darauf geachtet, die thematisch passende Online-Schulung vor der individuellen Beantwortung der Fragebögen zu machen. Beim Fragebogen „Finanzen und Recht“ gab es für die Gruppe eine kurze Erklärung des Fragebogens, aber keinen fachlichen Input. Die Aussagekraft der Antworten ist jeweils unterschiedlich. Im weiteren Verlauf wurden die (aggregierten) Aussagen aus dem Finanzfragebogen immer wieder in Zweifel gezogen. Trotzdem war es wichtig, das Thema sehr frühzeitig aufzumachen. Intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema "Geld" sowie eine Diskussion der Ergebnisse und die Umlegung auf das gemeinsame Projekt mit dem Eigentümer wären hilfreich gewesen. Zumal gerade das Thema Geld ein sehr kontroversielles ist und je nach persönlicher Vorgeschichte auch belastet sein kann, weshalb es eine vertiefte Befassung erfordert. **Individuelle Fragebögen brauchen eine gemeinsame Wissensbasis, um vergleichbar und aussagekräftig zu sein. Sie müssen durch vorangehenden Austausch und Diskussionen begleitet sein, um valide gemeinsame Schlüsse für das Projekt zu ziehen.**

Das Thema **Finanzierung muss frühzeitig sowohl von Z als auch B bearbeitet werden.** Es braucht Zeit und Vertrauensaufbau, bis sich eine Gruppe die gemeinsame Finanzierung zutraut.

Unzureichende Klarheit seitens des Eigentümers hat die Gruppe verunsichert (siehe auch nächste Phase). **Klarheit seitens Z schafft Vertrauen.**

Klärung des gemeinsamen Vorhabens

Mit Offenlegung der Fragebogenergebnisse zu den Themenfeldern „Recht und Finanzen“, sowie „Raum, Funktion und Mobilität“ startete die intensive Klärung des gemeinsamen Vorhabens. Der Workshop 1 bestand aus zwei Teilen „Positionen und Ziele“ sowie „Nutzung und Raum“. Im ersten Teil wurden die Sorgen und Ängste der Beteiligten offengelegt. Durch die vorangehende inhaltliche Auseinandersetzung und das bessere Kennenlernen von Z und B sind viele verunsichernde Themen auf den Tisch gekommen. Insbesondere die Eignung des Standorts für eine Baugruppe, sowie der gewünschte Wohnungsmix wurden von Z in Frage gestellt. Weiters zeigte sich, dass die von Z geäußerten Mietpreisvorstellungen weit entfernt von den Vorstellungen von B waren. Zudem wurde seitens B die generelle Vermietbarkeit zum von Z gewünschten Preis in Zweifel gezogen. Das Thema der Bestandsmietverträge und der neuerlichen Verlängerung der Mieten an Stelle der Freimachung der Flächen wurde erstmals angesprochen.

Die eigentlich für den Workshop geplanten Themen, wie Raum- und Funktionsprogramm traten in den Hintergrund.

Nun galt es neue Struktur in die Themen zu bringen und festzuhalten, wo die jeweiligen Positionen liegen. Das passierte über die tabellarische Auflistung von Themen und den jeweiligen Positionen von Z und B. Auf dieser Basis wurden Gespräche geführt, um auszuloten, ob und wie gemeinsame Positionen möglich sind.

Externe Beratung wurde hinzugezogen, etwa für die Frage der angemessenen Mietzinse in Graz.

Eine weitere Fragebogenerhebung und Online-Schulungen zum Themenbereich Klimawandelanpassung, Materialien und Begrünung haben stattgefunden.

Prozesse:

- Offenlegung der Sorgen und Ängste von Z und B
- Z verschafft sich Überblick über bestehende Mietverträge: Terminisierung der Sanierungen und Einbezug der Bestandsmieter:innen
- B erarbeitet sich vertieftes Verständnis von Generalmiete, Kooperationsvereinbarung und Mietenkalkulation
- Einblick in Grazer Mietmarkt verschaffen – Input zu angemessenen Miethöhen abholen

Positionen:

- Gewünschter Wohnungsmix: kleine Wohnungen (Z) vs. durchmischt, mit eher größeren Wohnungen (B)
- Mietpreisvorstellungen von Z höher als die von der Gruppe als leistbar und vermietbar empfundene Miethöhe
- Sanierungsstart in drei Jahren (Z) - bis zur Unterschrift der Kooperationsvereinbarung mit B werden weiterhin befristete Mietverträge vergeben

Konflikte:

- Sanierungsstart in drei Jahren (Z) vs. Bedürfnis möglichst rasch einziehen zu können (B)

Entscheidungen:

- Standortwahl wird von der Gruppe bekräftigt

Learnings:

Vertrauen und gemeinsame Basis: Durch Zweifel seitens Z, hinsichtlich Standort-Eignung und Wohnungsmix, passierte ein gravierender Vertrauensbruch. **Solche grundlegenden Vorbehalte sollten seitens Z idealerweise vor Beginn einer ernsthaften Kooperation geklärt werden. Kommunikationsprozesse zwischen Z und B sind so aufzusetzen, dass Z einen guten Einblick in die Überlegungen und Entscheidungen der Gruppe hat, damit er ebenfalls Vertrauen in die Ideen von B entwickeln kann.**

Irritationen haben Vorrang. Durch den Vertrauensbruch traten planerische Themen in den Hintergrund. Die Grundlagen der Zusammenarbeit mussten neu verhandelt werden.

Irritationen stehen der Gruppenerweiterung im Wege. Durch den Weggang von drei Gruppenmitgliedern war B stark verkleinert. Die verbleibenden Gruppenmitglieder hätten dringend Unterstützung brauchen können. Durch die unklare Situation mit Z war die Erweiterung der Gruppe emotional schwer möglich. Selbst die Auseinandersetzung mit dem vervollständigten Gruppenbild fiel schwer.

Neben Vertrauensarbeit braucht es Klarheit. Sowohl für Z als auch für B ist es ein einmaliges Projekt. Keiner von beiden kann auf Vorerfahrungen aufbauen. Damit die Klarheit entsteht, braucht es daher für beide Seiten Unterstützung bzw. Know-How von außen (siehe oben – z.B. erfahrener Bauträger zur Beratung von Z).

Finanzierbarkeit

Im WS 2 "Raum, Nutzung und Energie" standen wieder räumliche Überlegungen, die Lage der Gemeinschaftsräume, sowie das Energiekonzept im Vordergrund. Es zeigte sich, dass die Themen nur schleppend besprochen werden konnten, da immer wieder Zweifel an der grundsätzlichen Machbarkeit seitens Z geäußert wurden. Insbesondere das Thema des passenden Wohnungsmix für den Standort sorgte für intensive Diskussionen.

Durch die konkrete Beschäftigung mit den Themen einer Kooperationsvereinbarung trat das Thema der Finanzierbarkeit und der Förderungen immer mehr in den Vordergrund. Die Gruppe hat gemeinsam mit dem Projektteam an Kalkulationen für verschiedene Szenarien gearbeitet. Nun war die Motivation hoch, gewisse Begrifflichkeiten / Themen aus Finanzierung und Recht besser zu verstehen. Die wesentlichen Verhandlungspunkte wurden klarer. Es begann eine erste Beschäftigung mit dem Thema Einbringen von Eigenmitteln durch die Gruppe. Noch waren mehr Fragen zu stellen als Antworten verfügbar.

Prozesse:

- Räumliche Grundlagen für Kalkulationen schaffen
- B arbeitet weiter an Mietenkalkulation, Förderungen werden sondiert, eigenes Risikobewusstsein wird geschärft
- Klärungsprozess zwischen Z und B rund um die Kooperationsvereinbarung startet, Positionen werden definiert und festgehalten
- Lösungssuche für Finanzierbarkeit seitens B (Einbringung von Eigenmitteln, Streckung des Finanzierungszeitraums, Förderung werden diskutiert)

Position:

- B strebt Förderung als Grundvoraussetzung für Finanzierbarkeit an

Learnings:

Wissensaufbau und richtige Fragen brauchen Zeit. Ziel der Sondierung war es, B und Z zu einer Kooperationsvereinbarung zu bringen. Das bedeutet auch, dass auf beiden Seiten Wissen aufgebaut werden muss, um die Inhalte, die in einer Kooperationsvereinbarung geregelt werden sollen zu benennen. Besonders wenn das geplante Projektkonzept den jeweiligen Alltagsvorstellungen (eher) fremd ist, braucht es (sehr) viel Zeit, um sich diesen Herausforderungen thematisch zu stellen. Am leichtesten findet das durch mehrere Besuche entsprechender Lebensformen und anschließend begleiteter individueller Reflexionen statt. Diese Reflexion ist bei bzw. im Anschluss an die Exkursion aus Zeitmangel etwas zu kurz gekommen.

Auch seitens Z erfolgt ein Klärungsprozess. Idealerweise kann dieser schon sehr früh seine Ausgangspositionen und Ziele definieren. Musterkalkulationen könnten bei der Klärung helfen. Leider ist die Klärung trotzdem nicht immer möglich. **Wichtig ist, ein Austausch und der Versuch, Verständnis für die jeweilige Position des anderen zu gewinnen.**

Themen wie **zeitliche Verfügbarkeit von Wohnungen (=Sanierungsstart), Wohnungsmix, Sanierung oder Neubau und Renditeerwartungen** sollte ein Z bereits vor Verhandlung einer Kooperation mit B für sich selbst klären. Das erspart allen Seiten viel Zeit.

Das Thema **Finanzierbarkeit muss früher im Prozess bearbeitet werden.** Eine grundsätzliche Aussage, dass die Sanierung für Z finanzierbar ist, wie es sie im konkreten Fall von Z gegeben hat, ist nicht ausreichend. Durch die gemeinsame Auseinandersetzung mit dem Thema entsteht Verständnis und es wird klar, wofür gemeinsame Lösungen gebraucht werden.

Sondierung der Kooperation

Im WS 3 "Kooperation" wurde der konkrete Entwurf einer Kooperationsvereinbarung auf Basis der zuvor erarbeiteten Tabelle besprochen und nächste Schritte geklärt. Weiters wurde das Thema der Finanzierbarkeit auf Basis verschiedener Szenarien (gefördert, freifinanziert, eine oder drei Liegenschaften, ...) besprochen. Es zeigte sich ein Spannungsfeld zwischen den Wünschen der Gruppe (langfristig leistbare Miete) und den Wünschen des Eigentümers (gutes Investment). Auch war ein grundlegend anderes Verständnis von Wohnen erkennbar. Ein weiteres Spannungsfeld war Selbstverwaltung durch die Gruppe bzw. (Eigen-)Verwaltung durch den Eigentümer.

Die konkreten Kalkulationen führten dazu, dass auch Z seine Positionen klären konnte. Durch diese Klarheit war es nun möglich, seitens der Gruppe zu überlegen, ob sie bereit ist, auf dieser Basis eine Lösung für die Finanzierbarkeit zu finden. Im WS-Kooperationsvereinbarung wurden diese Positionen ausgetauscht und festgehalten, dass die Kooperation zu den Bedingungen von Z nicht möglich ist.

Positionen:

Nun klare Position von Z:

- Freifinanzierter Neubau (es stellte sich im Zuge der Bearbeitung heraus, dass ein wirtschaftlicher Abriss möglich sein könnte)
- Keine Mietpreisbindung erwünscht, daher keine Förderung
- Finanzierung über max. 30 Jahre bei 3,5% Zinsen
- Keine Eigenmitteleinbringung

Unter diesen Bedingungen zeigte sich, dass die Miete so hoch sein müsste, dass selbst Z sie nicht für machbar hielt.

Kooperationsangebot von B:

- Längere Rückzahlung der Finanzierung durch Einbringen von Eigenmitteln, damit Reduktion der Annuitäten pro Monat und Generalmiete auf den Zeitraum der Rückzahlung
- Übernahme von Baurecht, damit Sanierung und Finanzierung durch B über einen längeren Zeitraum

Konflikte:

- Renditeerwartung (Z) vs. leistbare und sichere Miete (B)
- Verwaltung durch Z oder Verwaltung durch B

Entscheidungen:

Beide Angebote lehnte Z ab. Er wird nur einen kleinen Teil, nämlich den Teil, der (gefördert) saniert werden muss, zeitnah umsetzen. Dieses Objekt alleine ist aber zu klein für die Gruppe. Die drei anderen Liegenschaften werden in den nächsten zehn Jahren nicht saniert, da es für Z nicht wirtschaftlich ist. Die Variante des Baurechts lehnte Z ab, da er für die Zukunft plant, die Verwaltung und Reinigung der Liegenschaften selbst zu übernehmen.

Auf dieser Basis wurde noch die Übernahme des kleinen zu sanierenden Gebäudes und der frei werdenden Wohnungen in einer bereits sanierten / neu errichteten, benachbarten vierten Liegenschaft durch die Gruppe in Generalmiete überlegt.

Diese Variante wurde sowohl seitens Gruppe als auch Eigentümer geprüft und verworfen.

Argumente dagegen seitens Z:

- die günstigen Mietwohnungen möchte er selbst an von ihm ausgewählte Mieter:innen vergeben -> Er sieht kein Mehrwert durch Generalmiete

Argumente dagegen seitens B:

- zu hohe Miete in der vierten Liegenschaft
- unsichere Lage hinsichtlich der freiwerdenden Flächen in vierter Liegenschaft (bis auf 1-2 Wohnungen eher längerfristige Perspektive der aktuellen Bewohner:innen)
- Räumliche Verbindung der beiden Häuser erst in 13-15 Jahren möglich (nach Auslaufen der Förderung)
- Schaffung von benötigten, größeren Wohnungen nur begrenzt möglich
- selbstverwaltetes Haus ist gegen Selbstverständnis von Z, da dieser die Verwaltung und Wohnungsvergabe doch selbst machen möchte

Learnings:

Die Finanzierungsberechnung von unterschiedlichen Varianten zeigt auf, welche Stell-schrauben es auf beiden Seiten, Z und B gibt. **Grundlegende Richtungsentscheidungen** bzw. klare Rahmenbedingungen (z.B. Status der aktuellen Mieter:innen) schränken die Möglichkeiten der Kooperation zwar ein, sind aber unbedingt **so schnell wie möglich zu treffen**. Sie helfen schneller zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen. Auch wenn das Ergebnis ist, dass keine Kooperation möglich ist.

Grundlegende Richtungsentscheidungen sind:

- Wird Generalmiete oder Baurecht an B vergeben?
- Wird saniert oder neu gebaut? Bzw. wird das Projekt im Rahmen des Richtwertes umgesetzt?
- Welche Rolle möchte Z in Zukunft einnehmen?
- Dauer des angestrebten Miet- bzw. Baurechtsvertrages
- Welche Renditeerwartung hat Z?

Die langfristigen Pläne eines Z sind jedenfalls früh zu ermitteln bzw. wenn diese nicht klar sind, müssen sie geklärt werden, um entscheidungsfähig zu sein. Auch der Spielraum bzw. Rahmen, innerhalb dessen noch etwas veränderlich ist, kann/muss geklärt werden. Diese Klarheit hilft in der Zusammenarbeit mit B Verlässlichkeit und Vertrauen aufzubauen.

Das **klassische Vermietungsmodell bietet Sicherheit**. Es entstand der Eindruck, dass Z bei Unsicherheit zu dem Vermietungsmodell "zurückkehrt", das er kennt.

4 Ergebnisse

Baugruppe in Graz

Trotz gescheiterter Kooperation ist ein wichtiges Ergebnis eine gut organisierte Baugruppe in Graz, die weiterhin nach einem Kooperationspartner für die Umsetzung ihres Projektes sucht. Der Weg für ein Umsetzungsprojekt ist noch immer offen.

Wissenstransfer

Die erste Phase des Sondierungsprojektes war dem Aufbau einer gemeinsamen Wissensbasis gewidmet. Dazu gab es mehrere Elemente: Auftaktveranstaltung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, eine Exkursion, Online-Weiterbildungen sowie Fragebögen dazu inkl. Auswertung. Dies bildete eine gemeinsame Basis, um bei allen Beteiligten in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen bzw. im Bereich der Planung ein Verständnis für die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten zu schaffen.

Exkursionen

Schon die Auftaktveranstaltung fand in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt statt, damit die am Konsortium Beteiligten ein Gefühl für diese Lebensform bekommen konnten. Die Führung erfolgte durch zwei Bewohner:innen, die das Projekt KooWo bei Eggersdorf vorstellten, bzw. auch die ersten Schritte bis zum Einzug erklärten.

Im Rahmen der gemeinsamen zweitägigen Exkursion am 10. und 11. November in Wien konnten sowohl Z als auch B sechs sehr unterschiedliche gemeinschaftliche Wohnprojekte (Altbau: Intersektionales Stadthaus, Sanierungsobjekt Grundsteingasse, Künstlergasse, Neubau: Hauswirtschaft, Grüner Markt, SchloR, Wohnprojekt Wien) sowie zwei weitere Projekte mit alternativer Energieversorgung bei der Bestandssanierung kennenlernen. Durch das breite Spektrum wurde erfahr- und erlebbar, dass es mitunter kreative Wege, Ansätze und Ideen braucht, um gemeinschaftliche Wohnprojekte auf unterschiedlichste Weise umsetzen zu können. Der Gruppe half es, sich innerhalb dieser Bandbreite selbst besser zu "verorten" und zu verstehen, was "übliche" Prozesse bei der Projektentwicklung sein können.

Zudem fand ein Erfahrungsaustausch mit der Leiterin der Projektentwicklung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH Schwarzatal statt, die sich auf die Entwicklung und Errichtung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten spezialisiert haben. Das haben sowohl Z als auch B als hilfreich empfunden.

Den Teilnehmenden wurden vor der Exkursion die Eckdaten der besuchten Projekte übermittelt.

Und zur Unterstützung des Wissenstransfers wurde ihnen zudem ein Transflexionsheft übergeben, in das sie ihre eigenen Eindrücke und Beobachtungen vom jeweiligen Projekt eintragen, bzw. die zutreffenden Aspekte und Varianten markieren konnten. Das bezog

sich beispielsweise auf die Zusammensetzung der jeweiligen Bewohnerschaft, bauliche Aspekte, die gewählte Rechtsform sowie Finanzierungsvariante und die Möglichkeit, sonstige AHA-Momente zu vermerken, bzw. am Ende eine kurze Evaluierung und Feedback zu geben. Doch wurde das Angebot leider nur von wenigen wirklich genutzt.

Online Schulungen

In drei Online- Schulungen zu den Themenfeldern “Gemeinschaftsräume und Zonierung”, “Klimawandelanpassung, Materialien und Begrünung”, sowie zu “Technische Anlagen und Energieversorgung” wurde insbesondere im Bereich der Planung gemeinsam Wissen erworben (siehe D.2.1. gemeinsame Wissensbasis).

Für manche waren die Themen (teilweise) bekannt, für andere völlig neu. Den passenden Zeitpunkt für diese Themen zu finden, war herausfordernd und eine enge Verknüpfung mit den jeweiligen Aufgaben und Möglichkeiten ist hilfreich.

Das bedeutet nicht nur, dass Wissen aufgebaut werden muss, um die unterschiedlichen Wissensstände abzugleichen, sondern die Inhalte im besten Fall maßgeschneidert auf das Vorwissen und die jeweiligen Bedürfnisse und Anliegen erfolgen sollten, die dann in der Kooperationsvereinbarung geregelt werden sollen. Die Schulungen waren als Videos zum Nachsehen verfügbar, da die zeitliche Verfügbarkeit trotz gemeinsamer Terminabstimmung nicht so leicht war.

Bei der **Online-Schulung** zum Thema “**Gemeinschaftsräume und Zonierung**” am 11.12.2024 wurden die Prinzipien dieser Wohnform und die Gemeinschaftsräume in den verschiedenen Ausformungen (von Gemeinschaftsräumen bis zu gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Gästewohnung, Werkstatt, Waschküche, Gänge, etc.) von DI Ralf Aydt und Mag. Arch Constance Weiser vorgestellt sowie von DI Bea Vogler-Kautz die relevanten Aspekte in Bezug auf Zonierung und Architekturpsychologie eingebracht.

Bei der **Online-Schulung** zum Thema “**Klimawandelanpassung, ökologische Materialien, Holzbau; Gebäudehülle und Begrünung**” am 10.02.2025 wurden von Mag. Arch Constance Weiser die Klimafunktion der Gebäudehülle in Bezug auf Energiehaushalt und Behaglichkeit, ökologische Bauweisen und Materialien (NaWaRo's) samt Projektbeispielen zu Sanierung und Nachverdichtung sowie die klimaregulierenden Vorteile von Bauwerks-Begrünung vorgestellt und von Frau DI Kathrin Zuckerstätter von Pro Holz eine Einführung zu Holzbau und dessen Vorteilen im Vergleich zur Massivbauweise ergänzt.

Bei der **Online- Schulung** zum Thema “**Technische Anlagen und Energieversorgung**” am 18.02.2025 wurden von Mag. Arch Constance Weiser Aspekte des Zirkulären Bauens und Sanierens eingebracht und von Alina Stipsits und Simon Maier (e7) die Grundlagen und Funktionsweisen der Wärme- & Kälteversorgung in all den Varianten inklusiver der jeweiligen Vor- und Nachteile ausführlich erklärt. Zudem wurde eine Potenzialanalyse des Standorts sowie Beispielprojekte und ein beispielhaftes Energiekonzept für den Standort vorgestellt.

Fragebögen

Ergänzend zu den Online-Schulungen wurde im Konsortium beschlossen, Fragebögen zu erstellen. Diese dienten dazu herauszufinden, wo die Meinungen in der Gruppe liegen und sind als Input in die Planungen eingeflossen. Die beiden räumlich/planerischen Fragebögen wurden in enger Abstimmung mit den Online-Schulungen entwickelt. Sie vertieften die gehörten Inputs.

Fragebogen zu Recht und Finanzen

Der Fragebogen zu Recht und Finanzen beinhaltet sowohl Fragen zum Wohnbedarf (Flächen), finanziellen Möglichkeiten und der Abwägung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen mit entsprechenden Kostenkategorien. Weiters wurden Fragen zur Offenlegung von Einkommen, Solidaritätswohnung und Bereitschaft für Eigenleistungen gestellt. Mit dem Fragebogen sollten erste Informationen zu diesen Themen gesammelt werden, die für die weitere Diskussion und Planung dienen sollten. Zudem sollte Transparenz geschaffen werden (auch gegenüber dem Eigentümer).

Der Fragebogen wurde noch vor dem ersten Workshop im Jänner 2025 zusammengestellt, versendet und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden beim Workshop am 24.1.2025 präsentiert und diskutiert.

Für die Gruppe brachte die Fragebogenauswertung relevante Ergebnisse zur großen möglichen Einsparung von Privatflächen durch Gemeinschaftsräume. Ein weiterer relevanter Überblick ergab sich auch bezüglich des möglichen Wohnbudgets und die relevante Größenordnung Eigenmittel einzubringen. Diese beiden finanziellen Aspekte wurden im Laufe des Projekts immer wieder als Referenzpunkt herangezogen, um mögliche Mietpreise und Finanzierungsformen zu diskutieren.

Die Themen Solidaritätswohnung und Eigenleistungen waren zum Zeitpunkt der Befragung von geringer Relevanz für die Gruppe.

Fragebogen Raum, Funktion und Mobilität

Im Anschluss an die Online-Schulung **„Gemeinschaftsräume und Zonierung“** wurde ein erster Fragebogen zu den Themen **„Raum, Funktion und Mobilität“** ausgearbeitet und von der Gruppe sowie vom Eigentümer ausgefüllt. Er umfasste Fragen zum jeweiligen Wohnraumbedarf, den Gemeinschaftsräumen und zur Mobilität und die jeweiligen Prioritäten wurden auf einer Skala von 1 (niedrig) bis 10 (hoch) erfasst. Am eindeutigsten fielen die Entscheidungen für individuelle Wohneinheiten, sowie einen Gemeinschaftsraum bzw. eine gemeinsame Waschküche und Räder im allgemeinen Bereich aus.

Fragebogen Energie, Sanierung und Klimawandelanpassung

Der umfassende Fragebogen zum Thema **„Energie, Sanierung und Klimawandelanpassung“** enthielt Fragen zur Wärme- bzw. Kälteversorgung und sommerlicher Komfort, zu Wärme- und Kälteabgabe-Systemen, Lüftung, Solarenergienutzung, Klimawandelanpassung, Abwassernutzung, eine Abwägung bzgl. Investitions- und Betriebskosten sowie zu

Klimaschutz, zum Energiestandard des Gebäudes, zur Priorisierung von Investitionskosten vs. Lebenszykluskosten, zur Bauweise, den Materialien sowie zu Maßnahmen zur Verbesserung des Raumklimas wie Verschattung und Begrünung.

Bei der Auswertung wurde eine Bereitschaft zu höheren Investitionen zugunsten langfristiger Energiekostensenkung und ein eindeutiges Votum für technische Verschattung sowie Begrünungsmaßnahmen durch Bäume etc. sichtbar, die anderen Fragen wurden aber weniger eindeutig beantwortet. Denn nicht alle Fragen waren trotz der Schulung für manche weniger technisch-affine Teilnehmer:innen in Bezug auf die Einschätzung der jeweiligen Maßnahmen umfassend beantwortbar.

Learnings

Wissensaufbau braucht Zeit und Raum und eine enge Verknüpfung mit den jeweiligen Aufgaben und Möglichkeiten. Das bedeutet nicht nur, dass auf beiden Seiten Wissen aufgebaut werden muss, um die unterschiedlichen Wissensstände abzugleichen, sondern die Inhalte im besten Fall maßgeschneidert auf Vorwissen und die jeweiligen Bedürfnisse und Anliegen eingehen sollten, die dann in der Kooperationsvereinbarung geregelt werden sollen.

Die Schulungen waren als Videos zum Nachsehen verfügbar. Für manche B waren die Themen (teilweise) bekannt, für andere neu. Den passenden Zeitpunkt für die Themen zu finden und die erforderlichen zeitlichen Ressourcen dafür aufbringen zu können, ist zentral.

Rechts- und Finanzierungskonzept

Rechtliches Konzept

Grundsätzlich mögliche rechtliche Umsetzungsvarianten Generalmiete und Baurecht, wurden für den konkreten Fall vertieft recherchiert (siehe Beilage D.3.5.A_ Rechtliche Überlegungen zum Umsetzungsmodell). Sowohl das Generalmietmodell als auch das Baurechtsmodell scheinen weiterhin möglich zu sein. Zu beachten sind bei den beiden Modellen folgende Punkte:

Generalmietmodell:

- es muss einen guten Grund geben, warum der Verein das Haus zu einem Generalmietzins mietet, der über dem Richtwert liegt, z.B. gemeinschaftliche Nutzung von gewissen Räumen, Lebensstil nur in Gemeinschaft realisierbar, ökologisches Wohnen...
- die Wohnungen, die dem Richtwert unterliegen, können vom Verein nur max. in dessen Höhe vermietet werden
- Ein Ausgleich für die fehlenden Mieteinnahmen muss innerhalb der Gruppe gefunden werden -> z.B. über Solidarbeiträge oder Mitgliedsbeiträge

- Es besteht die Gefahr, dass solche Zahlungen, die zusätzlich zum Richtwertmietzins zu leisten sind, als Umgehung des Mietrechts angesehen und zurückverlangt werden können.
- Die Förderstellen kennen die Generalmiete nicht. In Graz wurde Offenheit signalisiert eine Lösung zu finden. Findet sich eine solche nicht, muss mit Einzelmietverträgen und einem zusätzlichen Vertrag für den Verein eine Lösung erarbeitet werden, die der Gruppe ähnliche Mitverantwortung erlaubt, wie die Generalmiete.

Baurecht:

- Die Liegenschaft muss lastenfrei sein, damit das Baurecht im ersten Rang eingetragen werden kann.
- Die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr sind Zusatzkosten.
- Die Höhe des Baurechtszinses (und die Dauer des Baurechts bis max. 99 Jahre) sind Verhandlungssache.

Servitute zur Absicherung liegenschaftsübergreifender Nutzungen

Im vorliegenden Fall war die Einräumung eines Servitutes nicht möglich, da die Liegenschaften dem gleichen Z gehören. Jedoch wurde die Zusammenlegung von drei Liegenschaften angestrebt, damit im Falle des Neubaus durch den Wegfall der baulichen und für den Brandschutz erforderlichen technischen Maßnahmen an den Grundgrenzen

- die Planung vereinfacht wird,
- die Umsetzung leistbarer wird,
- es rechtlich einfacher wird.

Würden die Grundstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören, müsste für den Fall der liegenschaftsübergreifenden Wärmeversorgung oder für liegenschaftsübergreifende Gemeinschaftsräume eine Regelung gefunden werden. Dafür eignen sich je nach Ausgangslage und Ziel sowohl Servitutsvertrag oder Benutzungsvereinbarungen.

Siehe Beilage D.3.5.B_ Liegenschaftsübergreifende Nutzung durch Servitute.

Mietzinsvorauszahlungen zur Mittelaufbringung für Sanierungsmaßnahmen

Siehe Beilage D.3.6.C_ Mietzinsvorauszahlungen zur Mittelaufbringung für Sanierungsmaßnahmen

Finanzierungskonzept

Ausgehend von den grundsätzlichen Umsetzungsvarianten Generalmiete und Baurecht, wurden gemeinsam mit der Gruppe und dem Eigentümer verschiedene Finanzierungsvarianten berechnet. Dies erfolgte als iterativer Prozess zwischen Planung und Finanzierung (siehe Vorgangsweise). Im Folgenden werden die berechneten Varianten vorgestellt, um schließlich zu Empfehlungen für die Umsetzung zu kommen.

Berechnungen - Parameter

Folgende Parameter ordnen die Varianten:

- Umfang: Haus 1 und/oder Haus 2,3
- Fördervariante: gefördert oder freifinanziert
- Szenario
 - Rechtsform: Generalmiete oder Baurecht
 - Finanzierungsform: Nur Bank oder Bank und Alternative Finanzierung

Umfang:

Es zeigte sich im Laufe der Bearbeitung, dass die Berechnungen für Haus 1 und Haus 2,3 getrennt werden müssen. Folgende Gründe gibt es dafür:

- Die Mietverträge von Haus 1 laufen früher ab als in Haus 2 und 3. Daher kann früher mit der Umsetzung begonnen werden.
- Haus 1 kann nur saniert werden. Das Haus ist vor Abriss geschützt und kann daher nicht aus dem Richtwert "heraussaniert" werden. Das hat zur Folge, dass die Mieten weitgehend vorgegeben sind.
- Haus 2 sollte ursprünglich ebenfalls saniert werden. Es zeigte sich, dass das Haus schlechte Fundamente hat. Daher scheinen hier ein Abriss und ein Neubau möglich. Das bietet dem Eigentümer die Möglichkeit aus der Richtwert-Miete zu kommen.

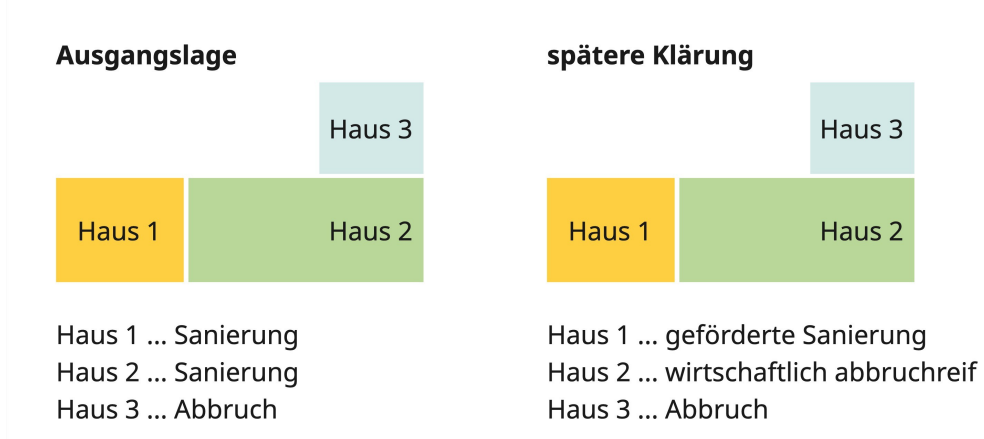


Abbildung 4 – Ausgangslage, Quelle: eigene Darstellung

Fördervariante:

Es wurde überprüft, ob das Projekt mit oder ohne steirischer Sanierungsförderung (siehe: <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/165390972/DE/> abgerufen am 1.10.2025) bzw. Assanierungsförderung (siehe <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/165390993/DE/> abgerufen am 1.10.2025) besser finanzierbar ist. Bei der Sanierungsförderung wurde weiters überprüft, ob die Förderung in Form von Annuitätenzuschuss, Förderungsbeitrag oder Förderungsdarlehen die Finanzierbarkeit besser unterstützen.

Für das vorliegende Projekt gab es Vorbesprechungstermine mit der Förderstelle. Neben der grundsätzlichen Abklärung der Förderbarkeit war ein wichtiges Ergebnis, dass die Förderung nicht auf Generalmiete ausgerichtet ist. Es wurde die Tür in diese Richtung aufgemacht, aber auch verdeutlicht, dass es noch keinen gesicherten Weg zur Förderung für das Generalmietmodell gibt.

Als Arbeitshypothese diene daher weiterhin das Generalmietmodell. Ein Worst-Case Szenario, sollte für den Generalmieter keine Förderbarkeit hergestellt werden können, liegt vor. Es würde aus Einzelmietverträgen plus einem Vertrag für den Verein bestehen, in dem die gemeinschaftliche Verantwortung so gut wie möglich geregelt wird. Jedoch bedeutet das Modell, dass die Verbindung der Mieter:innen untereinander nicht im gleichen Maß besteht, wie beim Generalmietmodell. Vorbild ist z.B. das Wohnprojekt „Grüner Markt“ in Wien. Die Berechnungen ändern sich dadurch nicht.

Szenario:

Bei den Szenarien wurde unterschieden zwischen Generalmiete und Baurecht. In einem weiteren Schritt wurde die Finanzierbarkeit nur mit klassischer Bankenfinanzierung (Annahme: 30 Jahre Kreditlaufzeit, 3,5% Zinsen p.A.) oder mit einer Kombination mit alternativer Finanzierung (Annahme: Qualifizierte Nachrangdarlehen mit 1,5% Zinsen p.A. - im Folgenden Direktkredite genannt, Rückzahlungszeitpunkt je nach Tilgungspotential) betrachtet.

Berechnungen – Ergebnisse

Grundannahmen

- Die Errichtungskosten sind lt. ÖNORM B1801-1 geschätzt
- Inflationsanpassung der Ausgaben: +2%/Jahr
- Mietenanpassung: +0,5%/Jahr
- 10€/m²/Jahr werden als Rücklagen für Instandhaltung angesetzt (im Mietzins inkludiert)
- 3% der Gesamteinnahmen werden als Mietausfallswagnis einberechnet (im Mietzins inkludiert)
- Miete in den Gewerbeflächen: 12€/m², außer bei Haus 1, wo die Kellerflächen mit 3€/m² angenommen sind
- Bankfinanzierung ist immer mit 3,5% Zinsen und einer Laufzeit von 30 Jahren angenommen
- Direktkredite sind jeweils mit 1,5% Zinsen angenommen, Höhe je nach Erfordernis und Realisierbarkeit
- Förderung bei umfassender Sanierung zwischen 1.150 und 1.760 €/m² - wir haben immer mit 1.500 €/m² gerechnet
- Unter Miete verstehen wir hier die Miete pro m² Wohnnutzfläche, netto kalt, das bedeutet, dass die anteilige Miete für ev. Gemeinschaftsräume noch nicht inkludiert ist.

Vorgaben für die Mietengestaltung

Je nach Fördervariante darf die Miete während der Förderdauer nur zwei Drittel des Richtwertes plus ein Erhaltungsbeitrag von 0,50€/m² betragen. Danach ist maximal der Richtwert zulässig.

Umsetzungsmodell A – Sanierung Haus 1

Für das Umsetzungsmodell A, Sanierung des Hauses 1, zeigt sich, dass trotz höchster Unterdeckung im ersten Jahr mit der Förderung in Form des Annuitätenzuschusses die früheste Entschuldung erreicht wird.

Tabelle 1 Umsetzungsmodell A

Fördervariante	Über-/Unterdeckung im ersten Jahr	Miete im ersten Jahr	Über-/Unterdeckung im Jahr 20*	Miete im Jahr 20	Entschuldung nach X Jahren*
Annuitätenzuschuss	-11.446,62 €**	6,64 €/m ²	ca. +34.000€	9,21 €/m ²	30 Jahre
Landesdarlehen	- 8.278,93 €	6,64 €/m ²	Ca. -8.811 €	6,64 €/m ²	34 Jahre
Förderungsbeitrag	-5.380,56 €***	6,64 €/m ²	Ca. -2.770 €	9,21 €/m ²	32 Jahre
Ohne Förderung	-9.807,25 €	9,21 €/m ² ****	Ca. -9.033€	9,21 €/m ²	37 Jahre

* diese Überdeckung wird zu dem Zeitpunkt genutzt, um die davor zur Verfügung gestellten Mittel für den Ausgleich der Unterdeckung auszugleichen; um den Zeitpunkt der Entschuldung zu berechnen, gehen wir davon aus, dass diese Mittel günstig, zu einem Zinssatz von 1,5% bereitgestellt werden und je nach Tilgungsmöglichkeit zurückbezahlt werden.

**Ausgleich der Unterdeckung könnte durch eine monatliche Mietzinsvorauszahlung während der gesamten Förderdauer (15 Jahre, in denen der Mietzins nur 2/3 des Richtwertes entspricht) von 2€/m² ausgeglichen werden. Nach Ende der Förderdauer kann diese Vorauszahlung, die mit 1,5% verzinst ist, langsam zurückgezahlt werden. Wählt man einen Rückzahlungszeitraum von 15 Jahren, dann erfolgt die Entschuldung über 30 Jahre. Für die Mieter:innen ergibt sich eine nahezu konstante Miete über 30 Jahre, die sogar unter dem Richtwert liegt. Die Rendite über 60 Jahre liegt bei ca. 3%.

*** Wenn bei dieser Fördervariante die Unterdeckung durch Mietzinsvorauszahlung ausgeglichen würde, bräuchte es nur 1€/m² monatlich für die Kreditlaufzeit von 30 Jahren. Die Rückzahlung kann dann in einem Zeitraum von 5 Jahren erfolgen. Die Entschuldung ist nach 35 Jahren erreicht. Die Rendite über 60 Jahre liegt bei ca. 2,2%.

Bei der Variante der Förderung mit Landesdarlehen bräuchte es eine Mietzinsvorauszahlung von 1,5€/m² monatlich, allerdings über 30 Jahre. Die Rückzahlung läuft über 10 Jahre,

damit ist das Projekt nach 40 Jahren entschuldet. Die Rendite über 60 Jahre liegt bei ca. 1,9%.

**** Könnte die Miete frei gestaltet werden, z.B. gegenüber dem Generalmieter, müsste sie 11 €/m² Wohnnutzfläche betragen, damit sie von Beginn an die Zinsen und die Tilgung deckt. Die Entschuldung erfolgt nach 30 Jahren nach Ende des Bankkredites. Betrachtet man die ersten 60 Jahre, dann beträgt die erzielbare Rendite pro Jahr 3,2%.

Wenn man nur die Unter- bzw. Überdeckung im ersten Betriebsjahr betrachtet, sind alle Varianten zu verwerfen, sofern sie nicht durch Eigenmittel der/s Z ausgeglichen werden kann (die Unterdeckung ist ja recht gering und die Rücklagen für Instandhaltung werden im frisch sanierten Haus evtl. nicht komplett gebraucht). Betrachtet man die langfristige Perspektive, dann zeigt sich, dass nach 20 Jahren, wenn je nach Fördervariante bereits die Richtwertmiete eingehoben werden kann (hier vereinfacht nicht indexangepasst), die Situation anders aussieht bzw. die komplette Entschuldung zwischen 30 und 37 Jahre dauert. Zum Ausgleich der Unterdeckung am Beginn könnte auch die Kooperation zwischen Eigentümer und Baugruppe ansetzen:

- Direktkredite oder ein Vermögenspool sind hier prinzipiell denkbar, stoßen aber auf eine Reihe von Problemen (siehe Conclusio). Baugruppenmitglieder können zu Beginn oder laufend eine Mietzinsvorauszahlung leisten. Diese ermöglicht zu Beginn das Ausgleichen der Unterdeckung und wird den Bewohner:innen später, wenn die Bankkredite abbezahlt sind, auf die laufende Miete angerechnet (siehe Beilage D.3.6.C)
- Die Baugruppe als Generalmieter:in kann eine Generalmiete über dem Richtwert bezahlen. Ihren Mieter:innen darf sie allerdings wiederum nur die Richtwertmiete verrechnen. Sie könnte für den fehlenden Betrag Lösungen finden, indem sie z.B. Mitgliedsbeiträge einhebt oder die Nutzung der Gemeinschaftsflächen mit einem entsprechend hohen Beitrag finanziert, etc. (siehe Beilage D.3.6.A).

Conclusio Umsetzungsmodell A:

Bei der simplen Sanierung, die ohne kostspielige Zu- bzw. Ausbauten auskommt, unterstützt die Sanierungsförderung in der Steiermark das Vorhaben gut. Die Fehlbeträge zur Deckung der Rückzahlung können durch die Kooperation zwischen Hauseigentümer und Baugruppenmitglieder ausgeglichen werden. Die beste Variante für Bewohner:innen und Eigentümer ist der Annuitätenzuschuss plus Mietzinsvorauszahlung. Für die Bewohner:innen ergibt sich eine nahezu konstante monatliche Belastung knapp unter dem Richtwert über 30 Jahre. Für den Eigentümer liegt die Rendite höher als bei den anderen Förderoptionen. Im Vergleich zur freifinanzierten Variante zeigt sich eine ähnliche Rendite, jedoch ist die Bereitschaft für die Mietzinsvorauszahlung höher als die Bereitschaft, eine über dem Richtwert liegende Miete zu zahlen.

Umsetzungsmodell D – Umfassende Sanierung Haus 2,3

Mit dem Umsetzungsmodell D überprüfen wir die umfassende Sanierung in einem größeren Umfang. Im konkreten Fall hat der Eigentümer die umfassende Sanierung ausgeschlossen, da er aus dem Richtwert raussanieren wollte. Es war daher zu überprüfen, ob die Baugruppe ein Angebot für ein Baurechtsprojekt machen könnte. Die Fälle Generalmiete und Baurecht wurden daher verglichen.

Umfassende Sanierung in Generalmiete

Tabelle 2 Umfassende Sanierung in Generalmiete

Fördervariante	Über-/Unterdeckung im ersten Jahr	Miete im ersten Jahr	Über-/Unterdeckung im Jahr 20*	Miete im Jahr 20	Entschuldung nach X Jahren*
Annuitätenzuschuss (nur Bank)	- 51.391,89 €	6,64 €/m ²	ca. +49.000€*	9,21 €/m ²	30 Jahre
Landesdarlehen (nur Bank)	- 44.515,29 €	6,64 €/m ²	ca. -46.886 €	6,64 €/m ²	38 Jahre
Förderungsbeitrag (nur Bank)	-38.223,30 €	6,64 €/m ²	Ca. -33.772 €	9,21 €/m ²	37 Jahre

*diese Überdeckung wird zu dem Zeitpunkt genutzt, um die davor zur Verfügung gestellten Mittel für den Ausgleich der Unterdeckung auszugleichen; um den Zeitpunkt der Entschuldung zu berechnen gehen wir davon aus, dass diese Mittel günstig, zu einem Zinssatz von 1,5% bereitgestellt werden und je nach Tilgungsmöglichkeit zurückbezahlt werden.

Conclusio Umfassende Sanierung in Generalmiete

Auch hier zeigt sich, dass das Modell trotz anfänglicher Unterdeckung (ca. 1/5 der Erträge) nach 30-38 Jahren entschuldet ist. Danach hat der Eigentümer in unserem Beispiel einen Gewinn von ca. 125.000€ jährlich zu verbuchen.

Durch das Investment von ca. 3,8 Mio. € wird in 60 Jahren ein kumuliertes Betriebsergebnis (abzüglich AfA) zw. 4,9 und 6,7 Mio. € erwirtschaftet. Auf 60 Jahre betrachtet ergibt sich damit eine Rendite zwischen 2,15% und 2,94%/Jahr. Eine Mietzinsvorauszahlung über die Förderungsdauer wäre denkbar, liegt aber je nach Fördervariante zwischen 3,30€/m² monatlich (Förderungsbeitrag) und 4,40€/m² (Annuitätenzuschuss). Dadurch reduziert sich außerdem die Rendite, allerdings müsste die Unterdeckung ja so oder so ausgeglichen werden.

Umfassende Sanierung im Baurecht

Für die Berechnung einer Variante im Baurecht durch die Gruppe, wurde die Höhe des Baurechtszinses mit 1,5€/Monat/m² sanierter Nutzfläche angenommen. Dieser ist mit 2% indexiert. Bei ca. 1.500m² ergibt sich damit eine zusätzliche Belastung für die Gruppe von ca. 27.000€/Jahr. Aufgrund dieser zusätzlichen Belastung und der generell besseren Möglichkeiten für Gruppen alternativ zu finanzieren, wurden diese Varianten nur mit alternativer Finanzierung zusätzlich zu den Förderkrediten gerechnet (Annahme: Nachrangdarlehen mit 1,5% Verzinsung, Rückzahlung je nach Tilgungsmöglichkeiten).

Tabelle 3 Umfassende Sanierung im Baurecht

Fördervariante	Über-/Unterdeckung im ersten Jahr	Miete im ersten Jahr	Über-/Unterdeckung im Jahr 20*	Miete im Jahr 20	Entschuldung nach X Jahren*
Annuitätenzuschuss (Bank+Alt. Fin ca. 1,5 Mio.€)	- 30.276 €	6,64 €/m ²	ca. +57.964 €*	9,21 €/m ²	39 Jahre
Landesdarlehen (Bank + alt. Fin. ca. 1,5 Mio.€)	-21.359 €	6,64 €/m ²	ca. - 34.040 €	6,64 €/m ²	52 Jahre

*diese Überdeckung wird genutzt, um die davor zur Verfügung gestellten Mittel für den Ausgleich der Unterdeckung auszugleichen; um den Zeitpunkt der Entschuldung zu berechnen gehen wir davon aus, dass diese Mittel über die Aufnahme weiterer Direktkredite zu einem Zinssatz von 1,5% bereitgestellt werden. Ebenso wäre eine Mietzinsvorauszahlung von 2,70€ über die Förderdauer eine Möglichkeit, die Unterdeckung auszugleichen.

Conclusio Umfassende Sanierung in Baurecht

Die geförderte Baurechtsvariante ist nur unter der Annahme möglich, dass die Gruppe eine **günstige Finanzierung über Direktkredite** bekommt.

Das Landesdarlehen ergibt eine geringere Unterdeckung, gleichzeitig erhöht sich damit aber auch der Rückzahlungszeitraum wesentlich. Aus Sicht der Gruppe ist eine **frühe Entschuldung jedoch nicht nötig**, da die Gruppe keine Rendite machen, sondern nur kostendeckend agieren muss. Je nach Baurechtsdauer muss das Vorhaben spätestens bei Ablauf des Baurechts entschuldet sein. Dadurch sind über einen längeren Zeitraum günstige Mieten weit unter dem Richtwert möglich. Andererseits kann nach Ablauf der Förderdauer ein höherer Baurechtszins in Betracht gezogen werden.

Die steuerliche Liebhaberei muss bei den Baurechtsmodellen geklärt werden.

Mit dem Baurecht hätte der Eigentümer auf absehbare Zeit (mind. Rückzahlungsdauer bis max. 99 Jahre) **keine Verantwortung für die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes**. Stattdessen bekäme er ein fixes Einkommen in Form des Baurechtszinses von 1,5€/Monat/m² sanierter Nutzfläche, also ca. 27.000€/Jahr (Anmerkung: ca. 1/3 der aktuellen Einnahmen im unsanierten Gebäude).

Umsetzungsmodell D – Neubau Haus 2,3

Abschließend wurde für den vorliegenden Fall auch die Variante Neubau betrachtet. Es ist das Wunschmodell des Eigentümers. Ziel der Berechnung war es die Machbarkeit mit Assanierungsförderung und im Vergleich dazu mit Deckungsmiete zu berechnen.

Generalmiete im Neubau

Tabelle 4 Generalmiete im Neubau

Fördervariante	Über-/Unterdeckung im ersten Jahr	Miete im ersten Jahr	Über-/Unterdeckung im Jahr 20*	Miete im Jahr 20	Entschuldung nach X Jahren*
Assanierungsförderung, Bank	-121.389 €	6,64 €/m ²	Ca. -143.400€	9,21 €/m ²	56 Jahre
Freifinanziert, Bank	-	19,60 €/m ²	-	-	30 Jahre

Conclusio Generalmiete im Neubau

Das Modell ist zu verwerfen. In der freifinanzierten Variante liegt die Miethöhe außerhalb der leistbaren Miete. Die Rendite auf 60 Jahre betrachtet beträgt in diesem Fall 5,50%. Das geförderte Modell führt zu sehr hoher Unterdeckung, die nur schwer durch laufende Mietzinsvorauszahlungen gedeckt werden kann. Zudem wäre die Rückzahlungsdauer sehr lange.

Baurecht im Neubau

Tabelle 5 Baurecht im Neubau

Fördervariante	Über-/Unterdeckung im ersten Jahr	Miete im ersten Jahr	Über-/Unterdeckung im Jahr 20*	Miete im Jahr 20	Entschuldung nach X Jahren*
Freifinanziert, Bank + Alt. Fin. von ca. 2,5 Mio (ca. Hälfte der Finanzierung)	-	13,30 €/m ²	-	-	44 Jahre

Conclusio Baurecht im Neubau

Dieses Modell würde zu einem recht hohen Mietzins in den ersten Jahren führen und ein Baurecht auf mind. 44 Jahre bedeuten.

Die steuerliche Liebhaberei muss bei den Baurechtsmodellen geklärt werden.

Auf die Baurechtsdauer kann eine Gruppe kostendeckend kalkulieren. Das bedeutet, dass sie die durchschnittliche Miete über die Baurechtsdauer noch ein wenig reduzieren kann. Dann entstehen anfängliche Unterdeckungen, die aber über laufende Mietzinsvorauszahlungen ausgeglichen werden können.

Die Gruppe geht in diesem Fall allerdings ein hohes Risiko ein, da sie fast die Hälfte der Investitionssumme als Direktkredit aufnehmen muss. Durch den Baurechtszins ist auch die Miete relativ hoch.

Allgemeine Schlüsse zur Finanzierungsberechnung

Die hier vorgestellten Berechnungen sind mögliche Finanzierungsvarianten von vielen. Es gibt immer Stellschrauben, die gemeinsam die Finanzierbarkeit eines Projektes ergeben. Aus dem konkreten Projekt kann gelernt werden, dass es ganz wesentlich ist, die Beweggründe von Z für die Zusammenarbeit mit B zu analysieren. Die steuerliche Abschreibbarkeit und damit die sonstige Einkommenssituation, sowie das Lebensmodell von Z sind zu Beginn zu erfragen.

Im Falle einer Sanierung eines Hauses, dessen Miethöhe durch den Richtwert limitiert ist, ergeben sich Kooperationsspielräume zwischen B und Z:

- wenn Z keine Eigenmittel hat oder in die Sanierung einbringen möchte -> Mietzinsvorauszahlungen
- wenn Z die Verantwortung für die Sanierung scheut -> Baurechtsmodell
- wenn B im Generalmietmodell einen gemeinsamen Nutzen definieren kann, der das Einheben eines Mitgliedsbeitrages erlaubt, mit dem eine Generalmiete bezahlt werden kann, die (leicht) über dem Richtwert liegt.

Die Kooperation wird besonders attraktiv für B in Kombination mit einer geförderten Sanierung. Sie gibt einen klaren Rahmen für die Miethöhe vor und schafft eine gute Basis für die Kooperation. Der Zeitpunkt bis zu dem die Investition abbezahlt wird, wird zum wesentlichen Verhandlungspunkt zwischen B und Z, insbesondere wenn B Eigenmittel für die Finanzierung der Sanierung einbringt oder eine Mietzinsvorauszahlung leistet.

Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

Eine der größten Stellschrauben sehen wir in der Finanzierung mittels qualifizierten **Nachrangdarlehen** (bzw. Direktkrediten) oder eines **Vermögenspool** als Alternative zur Bankfinanzierung. Denn einerseits sind die Zinsen geringer und andererseits kann der Tilgungszeitraum gestreckt werden. Dadurch reduziert sich die finanzielle Belastung am Anfang. Direktkredite sind Risikofinanzierungen und werden nachrangig behandelt. Sie sind unbürokratisch und basieren in unserem Fall darauf, dass Anleger:innen ihr Geld transparent und sinnvoll parken wollen und dafür auf hohe Rendite verzichten. Der Vermögenspool ist

die sicherere, aber auch wesentlich bürokratischere Variante, da der Vermögenspool im Grundbuch (nachrangig) eingetragen und treuhänderisch verwaltet wird. Die einzelnen Einlagen sind wertgesichert und er wird nur analog zum tatsächlichen Wertverlust der Immobilie getilgt. Für die Baurechtsvarianten sind beide Finanzierungsmöglichkeiten gut anwendbar.

Für die Generalmietvarianten raten wir von alternativen Finanzierungen ab. Da die Hauseigentümer:innen als Verantwortliche für die Sanierung und auch die Finanzierung, dann auch die Direktkredite bzw. den Vermögenspool aufnehmen müssten, während die Gruppe die Kampagne dazu organisiert. Hier sehen wir eine Reihe von Schwierigkeiten und Unsicherheiten auf Seiten von Z, B und der Anleger:innen:

- Bei Direktkrediten ist das Risiko auf Seiten von B und der Anleger:innen hoch. Denn die Gruppe wirbt für Z Kredite ein, Z ist aber Kreditnehmer:in. Die Direktkredite sind aber nicht im Grundbuch abgesichert.
- Beim Vermögenspool ist der Kreditnehmer, also Z der:die Vermögenspoolbetreiber:in. Für Anleger:innen ist die Eintragung im Grundbuch eine Absicherung. Für Z bedeutet der Vermögenspool eine hohe zusätzliche Verantwortung. Der Nutzen dafür (geringere Mieten) liegt aber bei B. Es kann natürlich vereinbart werden, dass B für die laufende Nachfüllung des Vermögenspools verantwortlich ist, ein Restrisiko bleibt bei Z. Der Vermögenspool wurde aber noch nie so angewendet und der:die Treuhänder:in gibt nur das Einverständnis, wenn der Pool nicht renditeorientiert genutzt wird. Das könnte ein wesentliches Hindernis für Z sein.

Insgesamt ist das Thema der Finanzierung ein spannendes, das viel Gestaltungsspielraum eröffnet. Gleichzeitig ist es vor allem bei der gegebenen Situation, dass die Gruppe nicht Eigentümer ist, komplex und Bedarf einer guten Einführung und Begleitung, sowohl auf Seiten von Z als auch B. Als Grundlage ist zumindest eine grobe Planung von Vorteil, damit die Kosten besser eingeschätzt werden können. Hilfreich kann allerdings auch eine rechnerische Annäherung als Einstieg sein.

Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle der nachhaltigen Wärme- und Kühlversorgung durch die Baugruppe

Zusätzlich wurden Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle der nachhaltigen Wärme- und Kühlversorgung durch die Baugruppe betrachtet. Es wurden mögliche Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle für die Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteversorgung behandelt, welche von der Baugruppe übernommen werden. Dabei wurden in der Machbarkeitsstudie Energie mehrere Varianten erarbeitet. Für die Kooperation wurden dann nur noch die Varianten 1 und 3 betrachtet.

Die Variante 1 beschreibt eine Wärmeversorgung ausschließlich mit Fernwärme. In der Variante 3 wird eine Kombination aus Fernwärme (FW) und Luft-Wärmepumpen (LWP) verwendet. Diese Möglichkeit bietet gegenüber der reinen Fernwärmenutzung den Vorteil, dass auch eine Kühlung realisiert werden kann. Es wurden zwei Möglichkeiten zur Umsetzung der Wärmeversorgung in der Baugruppe analysiert, die jeweils unterschiedliche Anforderungen an die Organisation und Finanzierung stellen: **Energiedienstleistungs-**

modell (EDL) und **Bürgerbeteiligungsmodell** (Wärme-Energie-Gemeinschaft). Für die Berechnung des Finanzierungsmodells im Rahmen des Bürgerbeteiligungsmodells werden folgende Annahmen zugrunde gelegt: Es werden unterschiedliche Zinssätze (1,5 % und 3 %) sowie eine Laufzeit von 15 Jahren berücksichtigt, um die Auswirkungen auf die monatlichen Zahlungen und die Rentabilität der jeweiligen Modelle zu analysieren.

Für die Umsetzungs- und Finanzierungsmodelle der Wärme- und Kühlversorgung durch die Baugruppe lässt sich festhalten, dass das Energiedienstleistungsmodell vor allem durch Risikoverlagerung und geringeren Aufwand punktet, während das Bürgerbeteiligungsmodell mehr Verantwortung und Risiko für die Baugruppe bedeutet, zugleich aber größere Unabhängigkeit und langfristige Kostenvorteile ermöglichen kann. Berechnungen sind in der Machbarkeitsstudie Energie nachzulesen (D.5_Machbarkeitsstudie_Energie).

Perspektive der Bewohner:innen

Die Berechnungen beinhalten auch eine Gesamtkostenberechnung (brutto warm) für die Bewohner:innen. Je nachdem ob es sich um Generalmiete oder Baurecht handelt, trägt die Zinshauseigentümer:in (GM) oder die Baugruppe (Baurecht) das Leerstandsrisiko (Mietausfallwagnis). Wir sind bei den Betriebs- und Nebenkosten von einem gut sanierten und gedämmten Zinshaus mit modernem Heizsystem ausgegangen und haben Betriebskosten (Wasser, Kanal, Müll, Aufzugswartung, Beleuchtung, Reinigung), Verwaltungskosten (Hausverwaltung, Steuern, Versicherung), sowie Kosten für Heizung und Warmwasser überschlagen. Gesamt sind es etwa 3€/m² (netto) monatlich, die zum Mietzins dazu kommen. Auf den Mietzins und Teile der Betriebs- und Verwaltungskosten werden beim Wohnen 10% Umsatzsteuer aufgerechnet und auf die Gewerbeflächen 20% (oder 0% je nach Mieter:in). Bei einem reduzierten Mietzins von 6,64€/m² müssten die Mieter:innen mit ca. 10,50€/m² rechnen. Zusätzlich dazu muss innerhalb der Gruppe ein Weg gefunden werden, die Gemeinschaftsräume zu finanzieren, entweder als Umlage auf die Miete, evtl. auch externe Vermietung oder einen eingehobenen Mitgliedsbeitrag.

Im Baurecht mehr noch als im Generalmietmodell ist ein großer Vorteil einer Baugruppe, dass sie sich Möglichkeiten überlegen kann, bestimmte Kosten solidarisch aufzuteilen. Wer mehr geben kann, gibt auch mehr, dadurch wird Wohnraum für andere besser leistbar. Ganz generell entsteht ein **Mehrwert durch das Teilen von Ressourcen**. Bestimmte "Luxuseinrichtungen" wie z.B. eine Sauna werden erst in der Gruppe für viele Menschen gut leistbar.

Berechnungstool

Im Projekt ZplusB wurde ein Berechnungstool entwickelt, das nun auch für andere Baugruppenprojekte im Bestand herangezogen werden kann. Es umfasst sowohl die Finanzierung inkl. Förderung als auch die Prognoserechnungen. Im Tool kann auch die Mietzinsvorauszahlung dargestellt werden.

Interessierte Baugruppen oder Eigentümer:innen, die ihr Projekt einer grundsätzlichen Machbarkeitsrechnung unterziehen möchten, können sich an das Projektteam wenden.

Gruppenkonzept und interne Regeln

Gruppenkonzept

Das Gruppenkonzept (siehe Anhang D.4.1.A und B) ist einerseits Ergebnis und andererseits ein Werkzeug der Kooperation. Das im Anhang dokumentierte Gruppenkonzept fasst den Zwischenstand der Überlegungen der involvierten Baugruppe zum Zeitpunkt des Endes des Sondierungsprojektes zusammen. Im Prozess diente es zum Festhalten der Überlegungen und zum Vertrauensaufbau gegenüber dem Eigentümer. In weiterer Folge kann es in die Kooperationsvereinbarung einfließen.

Es beschreibt:

- die Entwicklungsgeschichte
- die Organisation und Entscheidungsfindung in der Gruppe
- die Ideen und Anforderungen an gemeinschaftliches Wohnen inkl. gewünschter Ort, räumliche Bedürfnisse, Aussagen zu Klimaschutz und Energiekonzept,
- die rechtlichen und finanziellen Anforderungen inkl. Beschreibung des gewünschten Kooperationsmodells, sowie Leistbarkeit

Da die Kooperation nicht zustande gekommen ist, wurde das Gruppenkonzept im vorliegenden Fall so adaptiert, dass es der weiteren Suche nach einem neuen Zinshaus für die Kooperation zwischen Z und B dienlich ist. Es ist nach außen gerichtet.

Interne Regeln - FAQs für Mitglieder

Im Unterschied zum Gruppenkonzept dienen die FAQs für Mitglieder internen Zwecken. Sie fassen alle geltenden Gruppenregeln und Vereinbarungen der Mitglieder untereinander zusammen. Es regelt den Ein- und Ausstieg in die Gruppe, erklärt den aktuellen Stand der Überlegungen und die Zielsetzungen der Gruppe, sowie die Möglichkeiten, sich in Entscheidungen einzubringen. Im Falle der Gruppenerweiterung dient es der Information und Integration von neuen Mitgliedern.

Es umfasst folgende Kapitel:

- Sinn und Zweck dieser FAQs
- Unsere Vision
- Organisation
- Entscheidungsfindungsmodus
- Wahlen
- Erweiterungsprozedere
- Mitglied werden
- Ausstieg eines Mitglieds
- Budget für Projektentwicklung / Einmalbeitrag
- Sonderfall Bestandsmieter:innen

Die FAQs werden im Idealfall laufend erweitert, wenn Beschlüsse gefasst werden, die das Zusammenwirken der Mitglieder betreffen. Es wird von der Generalversammlung des Vereins beschlossen und ist bei Beitritt in den Verein zur Kenntnis zu nehmen.

Transformationsplan

Als Beilage für die Kooperationsvereinbarung wurde ein Transformationsplan (siehe Anhang - D.6.1.A_Transformationsplan) entwickelt, der alle wichtigen Meilensteine für die Projektumsetzung umfasst.

Bei der Arbeit mit Laien, wie es die Mitglieder von B und auch Z sind, hat sich der Transformationsplan als wichtiges Instrument erwiesen, das die Schritte der Projektumsetzung klärt und zeitlich einordnet. Im Falle einer konkreten Kooperationsvereinbarung ist er, adaptiert an die jeweilige Situation, eine wichtige Beilage, die neben Meilensteinen auch Abbruchbedingungen enthalten kann.

Der Transformationsplan im Anhang zeigt die zeitliche Entwicklung von zwei miteinander in Verbindung stehenden Häusern, die aber unterschiedliche Zeitpläne haben. In unserem Fall waren die unterschiedlichen Zeitpläne durch das Auslaufen von bestehenden Mietverträgen bedingt.

Im Falle einer Sanierung ist der Zeitpunkt des Auszugs des:r letzten Mieter:in ein wichtiger Meilenstein, der den gesamten Zeitplan strukturieren kann.

Folgende Phasen umfasst der Transformationsplan:

- Grundlagen schaffen
- Gruppe entsteht
- Kooperative Lösungen und Wege finden
- Einreichplanung
- Ausführungsplanung / Bewilligungsverfahren
- Umsetzung / Bau
- Betrieb

Kooperationsvereinbarung

Das konkrete Aushandeln der Kooperationsvereinbarung hat die Klärung der jeweiligen Positionen von Z und B befördert. Zu diesem Zweck wurde zuerst eine Tabelle mit verschiedenen zu regelnden Punkten erstellt. Z und B konnten dort ihre jeweiligen Positionen festhalten. Unterschiede, Verhandlungspunkte und Einigkeiten wurden so schnell sichtbar. Die folgende Tabelle zeigt die einfache Struktur der Tabelle.

Tabelle 6 Sammlung von Positionen

Nr.	Ausgangsposition B	Ausgangsposition Z	Gemeinsame Position (G)/ Konflikt (K)	Lösungsideen / nächste Schritte
1	G	...

Diese Tabelle bildete dann die Grundlage für die Erstellung einer Kooperationsvereinbarung. Diese dient zur wechselseitigen Vertrauensbildung und Absicherung für den Entwick-

lungsprozess. Sie mündet je nach gewähltem Umsetzungsmodell in einen Baurechtsvertrag oder einen Generalmietvertrag. Eine Musterkooperationsvereinbarung wurde erstellt. Diese kann bei Bedarf bei den Projektpartner:innen angefordert werden. Jedenfalls ist eine juristische Beratung beim Aufsetzen empfehlenswert.

Sowohl für B als auch Z war es zunächst wichtig zu verstehen, was eine Kooperationsvereinbarung ist und was sie leisten kann. Wir fassen daher zusammen:

Was ist ein Kooperationsvertrag (KoopV)?

- Schriftliche Vereinbarung zwischen Vertragsparteien, um gemeinsam ein bestimmtes **Ziel** zu erreichen oder die **Zusammenarbeit** festzulegen
- legt **Rechte** und **Pflichten** der Vertragsparteien fest
- regelt die **Aufgabenverteilung**
- definiert Ziele und **Umfang der Zusammenarbeit**
- regelt **Vertraulichkeit**
- regelt **Haftung**
- regelt **Vergütung**
- regelt **Dauer** der Zusammenarbeit, Kündigungsmöglichkeiten

Bestandteile eines Kooperationsvertrags

- **Vertragsgegenstand:** präzise Beschreibung des Zwecks der Kooperation, der Ziele und der Art der Zusammenarbeit.
- **Vertragsparteien:** Identifizierung der beteiligten Parteien, ihre rechtliche Bezeichnung und Kontaktdaten.
- **Rechte und Pflichten:** detaillierte Auflistung der Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten jeder Vertragspartei während der Zusammenarbeit.
- Definition der Verantwortlichkeiten und Aufgabe der Vertragsparteien
- Klare Aufteilung der Arbeitsbereiche
- Beschreibung der erwarteten Leistungen
- **Vergütung und Kosten:** Vereinbarungen über die finanzielle Abwicklung der Kooperation, einschließlich der Zahlungsmodalitäten, Kostenverteilung und gegebenenfalls vereinbarter Vergütungen.
- **Vertraulichkeit und Geheimhaltung:** Regelungen zum Schutz vertraulicher Informationen und Geschäftsgeheimnisse, um sicherzustellen, dass sensible Daten angemessen geschützt werden.
- **Laufzeit und Kündigung:** Festgelegte Dauer der Kooperation und die Bedingungen für ein mögliches Vertragsende oder Kündigung.
- Ordentliche Kündigung: Termine, Fristen
- Auflösung, wenn welche Ziele nicht innerhalb welcher Zeiträume erreicht werden
- Vertragsverletzung
- Geänderte Umstände: Welche sind wichtig (Annahmen festlegen, z.B. welcher Mietzins muss erreicht werden)

- **Haftung und Gewährleistung:** Klärung der Haftungsregelungen und etwaiger Gewährleistungen im Rahmen der Zusammenarbeit.
- **Geistiges Eigentum:** Regelungen zum Umgang mit geistigem Eigentum, Urheberrechten und Patenten, die im Rahmen der Kooperation entstehen können.
- **Streitbeilegung:** Vereinbarungen über den Umgang mit möglichen Konflikten und Mechanismen zur Lösung von Unstimmigkeiten, wie etwa Schiedsverfahren oder Mediation.
- **Sonstige Bestimmungen:** spezifische Anforderungen der Vertragsparteien oder besondere Umstände der Zusammenarbeit.

WICHTIG: klare und eindeutige Formulierungen, um potenzielle Missverständnisse zu vermeiden und die Rechte und Pflichten aller Beteiligten zu schützen.

Es hat sich gezeigt, dass die gemeinsame Arbeit an der Kooperationsvereinbarung die Ernsthaftigkeit des gemeinsamen Vorhabens verstärkt hat. Bisher noch nicht beachtete unterschiedliche Positionen wurden aufgedeckt und konnten einer Klärung zugeführt werden.

5 Schlussfolgerungen

Erkenntnisse

Erkenntnisse trotz Nicht-Zustandekommens der Kooperation

Trotz Nicht-Zustandekommen der Kooperation konnten wertvolle Erkenntnisse erarbeitet werden. Die im Prozess entwickelten Kalkulations- und Entscheidungsgrundlagen machten die **Grenzen der Kooperation** sichtbar und verdeutlichten, welche strukturellen und ökonomischen Faktoren das gemeinsame Handeln einschränken.

Solche Erfahrungen tragen dazu bei, zukünftige Prozesse effizienter zu gestalten und frühzeitig zu erkennen, unter welchen Voraussetzungen eine Kooperation realistisch ist.

Klare und verlässliche Rahmenbedingungen

Ein zentrales Learning betrifft die **Bedeutung klarer Ausgangsbedingungen und Verlässlichkeit seitens Z**. Im konkreten Prozess führten Änderungen in Fragen der Mietverträge, Sanierungszeitpunkte und Finanzierungsmodelle zu wiederholter Verunsicherung.

Für kooperative Entwicklungsprozesse ist es entscheidend, dass Z zu Beginn **möglichst klare Eckpunkte und offene Fragen transparent kommunizieren** – etwa zur Renditeerwartung, Förderstrategie, zeitlichen Verfügbarkeit der Wohnungen und zur gewünschten Eigentümerrolle.

Diese Klarheit schafft Vertrauen und Orientierung und verhindert, dass grundlegende Fragen in späteren Phasen erneut aufbrechen.

Entwicklungsräume für alle Akteure

Kooperative Prozesse benötigen **Reflexionsräume auf beiden Seiten**. Während B frühzeitig Möglichkeiten zur internen Meinungsbildung erhielt, zeigte sich, dass auch Z Unterstützung und Zeit benötigen, um ihre Positionen zu entwickeln.

Begleitung durch erfahrene Bauträger:innen oder externe Moderation kann helfen, diese Lernprozesse zu strukturieren und **wechselseitiges Verständnis** zu fördern. Lernformate wie Exkursionen oder gemeinsame Workshops eignen sich, um gemeinsame Bezugsrahmen zu schaffen.

Strukturierte Kommunikation und gemeinsame Steuerung

Der Prozess verdeutlichte, wie wichtig **klare Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen** sind. Phasenweise existierten parallele Diskussionsräume, ohne dass die Ergebnisse systematisch zusammengeführt wurden. Das führte zu Unsicherheiten.

Eine **gemeinsame Steuerungsgruppe** mit definierten Zuständigkeiten und regelmäßigen Austauschformaten hätte geholfen, Ergebnisse zu bündeln und Entscheidungen transparent zu machen. Solche Strukturen sind essenziell, um Vertrauen aufzubauen und die Komplexität der Kooperation zwischen Eigentümer und Baugruppe handhabbar zu halten.

Zeit und Unterstützung für Gruppenbildung und Wissensaufbau

Kooperative Projekte erfordern Zeit für **soziale und fachliche Lernprozesse**. Zu Beginn war es für die Gruppe schwierig, gemeinsame Positionen zu formulieren; mit wachsender Erfahrung wurde dies leichter.

Der gezielte Aufbau von Wissen – etwa über rechtliche Modelle, Finanzierung, Energie oder Raumkonzepte – ist notwendig, um **informierte Entscheidungen** treffen zu können. Online-Schulungen, Exkursionen und begleitete Diskussionen haben sich als wirksam erwiesen, müssen jedoch didaktisch noch besser abgestimmt und fachlich begleitet werden.

Vertrauen als Voraussetzung für inhaltliche Arbeit

Der Verlauf zeigte, dass **Vertrauen Vorrang vor inhaltlicher Planung** hat. Zweifel des Eigentümers an Standort und Konzept führten zu einem Bruch, der die Zusammenarbeit erschwerte.

In kooperativen Prozessen müssen daher **Beziehungsarbeit und inhaltliche Klärung parallel** verlaufen. Transparente Kommunikation, nachvollziehbare Entscheidungen und Kontinuität in der Zusammenarbeit sind die zentralen Faktoren für Vertrauensbildung.

Finanzielle Klärung als gemeinsamer Lernprozess

Die Bearbeitung des Themas Finanzierung erwies sich als Schlüsselthema. Eine bloße Zusicherung der Finanzierbarkeit reicht nicht; notwendig ist ein **gemeinsamer Prozess des Verstehens von Kosten, Förderungen und Renditeerwartungen**.

Frühzeitige Szenarien und Musterkalkulationen helfen, unterschiedliche Perspektiven zusammenzuführen und gemeinsame Lösungsmöglichkeiten zu erkennen. Dabei zeigte sich, dass finanzielle Themen immer auch **Vertrauens- und Kompetenzfragen** sind – sie sollten deshalb kontinuierlich begleitet werden.

Kooperationsmöglichkeiten

Die im Projekt geschaffenen Grundlagen, wie das Berechnungstool, helfen bei zukünftigen Prozessen schnell die prinzipielle Kooperationsmöglichkeit einzuschätzen.

Im Falle einer Sanierung eines Hauses, dessen Miethöhe durch den Richtwert limitiert ist, ergeben sich Kooperationspielräume zwischen B und Z:

- wenn Z keine Eigenmittel hat oder in die Sanierung einbringen möchte -> Mietzinsvorauszahlungen
- wenn Z die Verantwortung für die Sanierung scheut -> Baurechtsmodell

- wenn B im Generalmietmodell einen gemeinsamen Nutzen definieren kann, der das Einheben eines Mitgliedsbeitrages erlaubt, mit dem eine Generalmiete bezahlt werden kann, die (leicht) über dem Richtwert liegt.

Die Kooperation wird besonders attraktiv für B in Kombination mit einer geförderten Sanierung (bei Generalmiete mit der Einschränkung, dass diese bis dahin von der Förderung anerkannt wird). Sie gibt einen klaren Rahmen für die Miethöhe vor und schafft eine gute Basis für die Kooperation. Der Zeitpunkt bis zu dem die Investition abbezahlt wird, wird zum wesentlichen Verhandlungspunkt zwischen B und Z, insbesondere wenn B Eigenmittel für die Finanzierung der Sanierung einbringt oder eine Mietzinsvorauszahlung leistet.

Frühzeitige Klärung grundlegender Entscheidungen

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

- Modellwahl (Generalmiete oder Baurecht),
- Art der Umsetzung (Sanierung oder Neubau, gefördert oder freifinanziert),
- Rolle des Eigentümers in Verwaltung und Betrieb,
- Vertragsdauer und Renditeerwartung.

Werden diese Fragen früh adressiert, lassen sich Prozesse zielgerichtet gestalten und spätere Konflikte vermeiden. Fehlende Klarheit verlängert die Klärungsphase und kann letztlich die Kooperationsfähigkeit untergraben.

Weitere Schritte

Im Sondierungsprojekt konnten auch abseits der konkret sondierten Kooperationsmöglichkeiten Werkzeuge erstellt werden, die zukünftigen Projekten dienlich sind.

Für das noch zu findende Pionierprojekt einer Kooperation von Z und B kann so schneller die Machbarkeit überprüft werden. Berechnungstool, interne Gruppenregeln, Kooperationsvereinbarung und Transformationsplan helfen dabei. Trotzdem bedeutet Kooperation auch Kennenlernen, Wissensaufbau und Aushandlung. Die Prozesskenntnisse helfen dabei, diese Prozesse straffer und damit weniger aufwändig für alle Beteiligten zu gestalten.

Die konkrete Gruppe sucht aktuell mit ihrem Gruppenkonzept nach neuen Kooperationspartner:innen.

Das Forschungsteam trägt die Erkenntnisse wie geplant zurück ins Projekt ZxB – Zinshaus X Baugruppe, das im Februar 2026 ebenfalls abgeschlossen sein wird. Die erarbeiteten Werkzeuge werden dort in den größeren Kontext gesetzt und disseminiert.

Zielgruppe

Die gewonnenen Prozesskenntnisse und Werkzeuge dienen einerseits interessierten Baugruppen bei der Ansprache von Zinshauseigentümer:innen. Sie können damit die Kooperationsmöglichkeiten besser einschätzen.

Die Ergebnisse nützen aber auch Zinshauseigentümer:innen die nach neuen Wegen der Bewirtschaftung ihrer Immobilie suchen. Mit dem **Baurechtsmodell** können Zinshauseigentümer, insbesondere auch Erbengemeinschaften, sorgenfrei Einkommen aus ihrem Grund generieren, während sie den Wert im Grundstück gebunden halten. Mit dem **Generalmietmodell** bietet sich Zinshauseigentümer:innen die Möglichkeit eine „bessere“ Sanierung gemeinsam mit einer engagierten Gruppe zu machen und trotzdem nicht auf eine angemessene Rendite verzichten zu müssen.

Rechtliche Hürden

Generell dürfen Zinshauseigentümer:innen nach der Sanierung keine höhere Miete als vor der Sanierung verlangen. Das bremst die Bereitschaft zur Investition. Diese allgemein bekannte Hürde wirkt auf die kooperativen Projekte zwischen Z und B.

Baugruppen haben oft spezielle Anforderungen ans Gebäude, sei es räumlicher Art in Form von Gemeinschaftsräumen oder ökologischer Art, wie eine spezielle Heizungsanlage. Misst eine Gruppe solchen Qualitäten einen besonderen Wert bei, dann kann sie als Generalmieter:in für diese Qualitäten auch eine höhere Miete in Kauf nehmen. Interne Regelungen zusätzlich zum Mietvertrag müssen die Mittelaufbringung garantieren.

Sind Bewohner:innen eines Hauses als Generalmieter:in organisiert greift bisher die Sanierungsförderung in Graz noch nicht. Seitens der Förderstelle wurde Bereitschaft signalisiert, im Falle eines Pionierprojektes über eine Neuregelung nachzudenken.

Weiters stellt es für kostenbewusst denkende Baugruppen eine Hürde dar, eine gewinnorientierte Tätigkeit nachzuweisen. Sie kommt damit in die Gefahr steuerlich nicht als Unternehmer betrachtet zu werden und verliert damit steuerliche Vorteile, die zu einer Verteuerung des Projektes führen. Als Akteur am Wohnungsmarkt, der kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, leistet sie jedoch einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftsstandort und sollte steuerlich nicht benachteiligt sein. Sie agiert ähnlich einem gemeinnützigen Bauträger nach dem Kostendeckungsprinzip. Hier fehlen rechtliche Modelle, die kleinen Organisationen ähnliche Steuervorteile ermöglichen, wie gemeinnützigen Bauträgern.

6 Ausblick und Empfehlungen

Die konkrete Baugruppe ZplusB sucht weiterhin nach einem neuen, motivierten Zinshauseigentümer für ein kooperatives Sanierungsprojekt. Alle Werkzeuge sind vorhanden, um gemeinsam zu starten. Ein Demonstrationsvorhaben wäre daher der nächste logische Schritt.

Dessen Potentiale sind hoch, denn es braucht ein Modell, das den kostengünstigen Wohnraum im Zinshaus erhält und trotzdem für dessen Sanierung sorgt. Anhand der Berechnungen konnten wir zeigen, dass das möglich ist. Im Falle einer dauerhaften Kooperation mit der Gruppe könnte auch die Energieversorgung auf eigene Beine gestellt werden und in der Hand der Nutzer:innen liegen. Die Baugruppe kann dann sowohl als Träger für das Gebäude als auch für die Energieversorgung auftreten.

Ein Demonstrationsprojekt würde zeigen, dass es möglich ist. Andere Zinshauseigentümer würden dadurch motiviert werden ebenfalls eigene Kooperationsprojekte umzusetzen. Auch im Neubau hat sich gezeigt, dass sich das Baugruppenmodell mit jedem neuen Projekt einfacher umsetzen lässt und nach den ersten Projekten eine gewisse Breitenwirkung erreicht werden konnte. Zumindest in Wien ist es als ergänzendes soziales und Innovationsförderndes Modell, das auch für eine Belebung des Quartiers sorgen kann, am Wohnungsmarkt nicht mehr wegzudenken.

Anhang

- D.1.1.C_Learnings_Prozess
- D.2.1.A_ZplusB_Projektbeschreibung von der Exkursion_Wien
- D.3.5.A_Rechtliche Überlegungen zum Umsetzungsmodell
- D.3.5.B_Liegenschaftsübergreifende Nutzung durch Servitute
- D.3.6.C_Mietzinsvorauszahlungen zur Mittelaufbringung für Sanierungsmaßnahmen
- D.4.1.A_Gruppenkonzept
- D.4.1.B_Kurzfassung Gruppenkonzept
- D.6.1.A_Transformationsplan

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Umsetzungsmodell A	32
Tabelle 2 Umfassende Sanierung in Generalmiete	34
Tabelle 3 Umfassende Sanierung im Baurecht	35
Tabelle 4 Generalmiete im Neubau	36
Tabelle 5 Baurecht im Neubau	36
Tabelle 6 Sammlung von Positionen	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einbettung des Sondierungsprojektes in das Projekt ZxB	13
Abbildung 2: Luftbild	14
Abbildung 3: Prozessplan (findet sich auch als D.1.1.C im Anhang mit ausführlicher Legende und Kurzübersicht der im Folgenden dargestellten Inhalte).....	16
Abbildung 4 - Ausgangslage	30

Literaturverzeichnis

Europäische Kommission. Der europäische Grüne Deal. 2019. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:52019DC0640> (9. Juli 2024).

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Hans-Jürgen Salmhofer, Walter Hüttler, Christof Amann, Paul Lampersberger, Philipp Fidler. Nachrüstung von Laststationen in bestehenden großvolumigen Wohngebäuden. Wien, 2017.

Bundeskanzleramt Österreich. Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024. Wien, 2020.

UN General Assembly. Transforming our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development. 2015.

United Nations Environment Programme. Global Status Report for Buildings and Construction - Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector. 2024.

Katharina Mader. Klimasoziales Wohnen. 2023. <https://www.momentum-institut.at/news/klimafitte-mieten/> (9. Juli 2024).

Martin Putschögl. Mieter können Sanierung ihres Hauses kaum durchsetzen. 2023. www.derstandard.at/story/2000130205698/mieter-koennen-sanierung-ihres-hauses-kaum-durchsetzen (9. Juli 2024).

Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hg.). Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien, 2014.

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Leutgöb, J., & Weiser, C. (2025). Gemeinschaftliche Wohnprojekte : Eine Chance für Gemeinden. <https://doi.org/10.34726/9659>

Krempf, Manuel, Walter Hüttler, und Isabella Wall. Modernisierung eines Gründerzeitgebäudes unter Anwendung eines Aerogel-Dämmputzes. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Wien, 2019.

Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 20 – Energieplanung. „Leitfaden "Hitze! Vermeiden" im Wohnbau“. Wien, 2017. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/wissen/leitfaden-hitze-vermeiden.html> (9. Juli 2024).

