

WEG zur Zukunft: Der WEG zur Umsetzung einer klimafitten Zukunft im Wohnungseigentum

Berichte aus Energie- und Umweltforschung 51/2026

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:

DI Mag. Margarete Huber, Dipl.-Medienwirtin (FH) Daniela Fiedler, M.Arch. Ernst Gruber
(wohnbund:consult eG)

Mag. Karin Sammer RENOWAVE.AT e.G. – DI Susanne Formanek, Sarah Fuchs Bsc.
(Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft – ÖVI)

Mag. Robert Mixan Bsc. (Schöberl & Pöll GmbH)

Wien 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 frei zugänglich gemacht. In diesem Sinne wünschen wir allen Interessierten und Anwender:innen eine interessante Lektüre.

1 Kurzfassung	7
1.1 Motivation und Forschungsfrage	7
1.2 Ausgangssituation / Status quo	7
1.3 Projektinhalte und Zielsetzungen	8
1.4 Methodische Vorgehensweise	8
1.5 Ergebnisse und Schlussfolgerungen	8
1.6 Ausblick	9
2 Abstract	10
2.1 Motivation and Research Question	10
2.2 Initial Situation / Status Quo	10
2.3 Project Content and Objectives	11
2.4 Methodological Approach	11
2.5 Results and Conclusions	11
2.6 Outlook	12
3 Projektinhalt	13
3.1 Ausgangslage – Warum besteht Handlungsbedarf?	13
3.2 Projektziele – Wie kann das Projekt unterstützen?	14
3.3 Methoden	15
4 Ergebnisse	17
4.1 Herausforderungen, Rahmenbedingungen und Akteur:innen	17
4.1.1 Methodik	17
4.1.2 Rahmenbedingungen	17
4.1.3 Befragungsergebnisse	17
4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen	23
4.2.1 Wohnungseigentumsrechtliche Rahmenbedingungen – eine Bestandsaufnahme	23
4.2.2 Identifizierte rechtliche Hürden	26
4.3 (Alternative) Finanzierungsinstrumente	28
4.3.1 Rücklagen und Sonderumlage	29
4.3.2 Ablauf und organisatorische und finanzielle Grundlagen von Sanierungen in Wohnungseigentum	29
4.3.3 Finanzierung mittels Darlehen	30
4.3.4 Individuelle Darlehensmodelle innerhalb der WEG	31
4.3.5 Contracting als Finanzierung innerhalb der WEG	32
4.3.6 Direktkredite	33
4.3.7 Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft und Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage	34
4.3.8 Baurecht, Verpachtung oder Verkauf von Gemeinschaftsflächen	35
4.3.9 Leibrente, Umkehrhypothek, Belehnung oder Teilverkauf	36
4.4 Erfolgs- und Misserfolgsk Faktoren in Bezug auf die Erstellung und Umsetzung von Sanierungskonzepten	36
4.4.1 Rahmenbedingungen	37
4.4.2 Erstellung des Sanierungskonzeptes und Kommunikation	38

4.4.3	Lock-in-Effekte als Herausforderung bei der Dekarbonisierung von WEG-Gebäuden ...	39
4.5	Akteure aktivieren und befähigen – Qualifizierung	40
4.5.1	Hausverwaltungen	40
4.5.2	Eigentümer:innen.....	41
4.6	Wissen transferieren - Prototypischer Sanierungsprozess	41
5	Schlussfolgerungen.....	49
5.1	Fachliche Erkenntnisse des Projektteams	49
5.2	Weiterarbeit des Projektteams mit den Ergebnissen	49
5.3	Relevante Zielgruppen und Nutzung der Ergebnisse.....	50
5.4	Rechtliche Hürden und Rahmenbedingungen	50
5.5	Verwertung, Verbreitung und weiteres Potenzial	51
6	Ausblick und Empfehlungen	52
6.1	Empfehlungen für weiterführende Forschungs- und Entwicklungsarbeiten.....	52
6.2	Potenzial für Demonstrationsvorhaben.....	53
	Tabellenverzeichnis	55
	Abbildungsverzeichnis	55
	Literaturverzeichnis	56
	Abkürzungen.....	57
	Anhang	58
	Data Management Plan (DMP)	59
1:	Datenerstellung und Dokumentation.....	59
2:	Ethische, rechtliche und Sicherheitsaspekte (Datenverarbeitung und –aufbereitung)	60
3:	Datenspeicherung und -erhalt.....	60
4:	Wiederverwendbarkeit der Daten.....	61
	Informationen für Ergebnisband (in deutscher Sprache)	62
	Kurzdarstellung des Projektes in den Ergebnisbänden von „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt“	62

1 Kurzfassung

1.1 Motivation und Forschungsfrage

Der Gebäudesektor gilt als entscheidender Hebel zur Erreichung der Klimaziele, wobei der Bestandswohnbau eine zentrale Rolle spielt. Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) sind hierbei von besonderer Bedeutung, da ein signifikanter Teil des mehrgeschossigen Wohnbaus in dieser Rechtsform organisiert ist. Gleichzeitig sind Sanierungsprozesse in WEGs aufgrund einer Vielzahl an Akteur:innen, komplexer Entscheidungslogiken und hoher finanzieller Verpflichtungen besonders schwierig umzusetzen. Diese Faktoren führen dazu, dass notwendige Maßnahmen oft verzögert, nur teilweise umgesetzt oder gänzlich unterlassen werden.

Vor diesem Hintergrund entstand die Motivation für das Projekt „WEG zur Zukunft“. Ziel war es, die spezifischen Hemmnisse, Bedarfe und Potenziale von Wohnungseigentumsgemeinschaften systematisch zu analysieren und praxisnahe Lösungsansätze zu entwickeln. Das Projekt ging dabei von der Annahme aus, dass technologische Innovationen allein nicht ausreichen, um die Transformation im Gebäudebestand, insbesondere im Wohnungseigentum, voranzutreiben. Vielmehr bedarf es integrierter Ansätze, die rechtliche, organisatorische, kommunikative und finanzielle Aspekte gleichermaßen berücksichtigen.

Die zentrale Forschungsfrage lautete daher: Wie können Wohnungseigentumsgemeinschaften befähigt werden, Transformationsprozesse erfolgreich von der Planung über die Entscheidungsfindung bis zur tatsächlichen Umsetzung zu führen, um die Sanierungsrate und damit den Beitrag zur Klimaneutralität signifikant zu erhöhen?

1.2 Ausgangssituation / Status quo

Die Analyse des Status quo zeigt einen erheblichen Handlungsbedarf. Ein großer Teil des österreichischen Wohnungsbestands ist energetisch sanierungsbedürftig, während die tatsächliche Sanierungsrate deutlich hinter den klimapolitischen Zielsetzungen zurückbleibt. Insbesondere in Wohnungseigentumsgemeinschaften herrscht oft eine strukturelle Trägheit: Entscheidungsprozesse sind langwierig, Zuständigkeiten oft unklar und Wissen über technische, rechtliche sowie finanzielle Optionen fragmentiert.

Hausverwaltungen nehmen zwar eine zentrale Schnittstellenfunktion ein, sind jedoch häufig stark ausgelastet und verfügen nicht immer über ausreichende Ressourcen oder spezialisierte Kompetenzen im Bereich der klimagerechten Transformation. Eigentümer:innen wiederum sind vielfach unsicher hinsichtlich Kosten, Nutzen, Fördermöglichkeiten und rechtlicher Konsequenzen von Sanierungsmaßnahmen. Insgesamt fehlt es an integrierten, praxisnahen Unterstützungsangeboten, die technische, rechtliche, organisatorische und kommunikative Aspekte zusammenführen.

1.3 Projektinhalte und Zielsetzungen

Das Projekt „WEG zur Zukunft“ zielte darauf ab, praxisnahes Handlungswissen und Umsetzungsinstrumente für WEGs bereitzustellen.

Konkrete Zielsetzungen waren:

- die systematische Analyse von Herausforderungen, Akteursrollen und Entscheidungslogiken in WEGs,
- die Identifikation von Erfolgs- und Misserfolgsfaktoren bestehender Sanierungskonzepte,
- die verständliche Aufbereitung rechtlicher Rahmenbedingungen und (innovativer) Finanzierungsinstrumente,
- die Stärkung der Hausverwaltungen als Prozessbegleiter:innen und die Aktivierung und Befähigung der Eigentümer:innen,
- der Transfer der Ergebnisse in skalierbare, praxisnahe Unterstützungsformate, etwa über die Projektwebsite www.weg-zur-zukunft.at.

1.4 Methodische Vorgehensweise

Das Projekt folgte einem transdisziplinären, ko-kreativen Forschungs- und Entwicklungsansatz, der quantitative und qualitative Methoden systematisch kombinierte.

Zentrale methodische Bausteine waren dabei:

- eine quantitative Online-Befragung von Hausverwaltungen und weiteren Akteur:innen aus dem WEG-Umfeld
- qualitative Vertiefungen durch leitfadengestützte Interviews und Fokusgruppen mit Eigentümer:innen, Hausverwaltungen, Fachplaner:innen und weiteren Expert:innen
- die Analyse nationaler und internationaler Modellprojekte
- die Auswertung rechtlicher und institutioneller Rahmenbedingungen
- die Entwicklung eines prototypischen Sanierungsprozesses mit Entscheidungspfaden

Der kontinuierliche Austausch mit Praxispartner:innen und Stakeholdern ermöglichte Feedbackschleifen und stellte so sicher, dass die Ergebnisse anwendungsorientiert und realitätsnah ausgestaltet wurden.

1.5 Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Das Projekt WEG zur Zukunft zeigt deutlich, dass die größte Herausforderung bei der thermisch-energetischen Sanierung und Dekarbonisierung von Gebäuden im Wohnungseigentum weniger in der technischen Machbarkeit als vielmehr in den organisatorischen, rechtlichen und sozialen Rahmenbedingungen liegt. Die Analyse der Entscheidungsprozesse in Wohnungseigentümergeinschaften zeigt auf, dass komplexe Eigentümerstrukturen, heterogene Interessenlagen sowie Unsicherheiten in Bezug auf Kosten, Nutzen und rechtliche Fragen zentrale Hemmnisse darstellen.

Eine wesentliche Erkenntnis ist die Schlüsselrolle von Kommunikation und Prozessgestaltung. Sanierungsprojekte scheitern häufig nicht an fehlenden Lösungen, sondern an mangelnder Transparenz, unzureichender Aufbereitung von Informationen und fehlender Übersetzung technischer und juristischer Inhalte in eine für Eigentümer:innen verständliche Sprache. Engagierte Einzelpersonen innerhalb der WEGs sowie proaktive Hausverwaltungen erweisen sich als entscheidende Erfolgsfaktoren. Gleichzeitig wurde sichtbar, dass Hausverwaltungen strukturell oft überlastet sind und engagierten Eigentümer:innen oft das notwendige „Know-How“ fehlt. Beide Akteursgruppen wünschen sich zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen beispielsweise in Form von Qualifizierungsprogrammen oder Austauschformaten.

Darüber hinaus zeigt das Projekt, dass bestehende rechtliche Regelungen zwar Handlungsspielräume eröffnen, diese in der Praxis jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Insbesondere bei Dekarbonisierungsmaßnahmen stoßen Mehrheitsentscheidungen, Duldungspflichten und Finanzierungsfragen rasch an ihre Grenzen. Die gewonnenen Erkenntnisse unterstreichen daher den Bedarf an rechtlicher Klarstellung und Weiterentwicklung des wohnrechtlichen Rahmens.

1.6 Ausblick

Aufbauend auf den Projektergebnissen besteht ein hohes Potenzial, die entwickelten Ansätze weiter zu verbreiten und zu skalieren. Zukünftige Aktivitäten sollten insbesondere auf die institutionelle Verankerung von Unterstützungsangeboten, die Weiterentwicklung von Qualifizierungsprogrammen für Hausverwaltungen und Eigentümer:innen sowie die Weiterentwicklung innovativer Finanzierungsmodelle abzielen.

Darüber hinaus empfiehlt sich eine stärkere Verzahnung mit kommunalen und regionalen Klimastrategien sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung der bereitgestellten Instrumente anhand praktischer Anwendungserfahrungen. „WEG zur Zukunft“ leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Beschleunigung der klimaneutralen Transformation im Wohnungsbestand und zeigt konkrete Wege auf, wie komplexe Entscheidungsstrukturen in Wohnungseigentumsgemeinschaften zukunftsorientiert gestaltet werden können.

2 Abstract

2.1 Motivation and Research Question

The building sector is considered a key lever for achieving climate targets, with the existing residential building stock playing a central role. Condominium owners' associations (in German: „Wohnungseigentumsgemeinschaften“ or short „WEG“) are of particular importance in this context, as a significant share of multi-storey residential buildings is organised under this legal form. At the same time, refurbishment processes in WEGs are particularly difficult to implement due to the large number of stakeholders involved, complex decision-making logics, and high financial commitments. These factors often lead to necessary measures being delayed, only partially implemented, or not implemented at all.

Against this background, the motivation for the project “WEG zur Zukunft” emerged. The aim was to systematically analyse the specific barriers, needs, and potentials of condominium owners' associations and to develop practice-oriented solutions. The project was based on the assumption that technological innovations alone are not sufficient to drive transformation in the existing building stock, particularly in owner-occupied housing. Rather, integrated approaches are required that equally take legal, organisational, communicative, and financial aspects into account.

The central research question was therefore: How can condominium owners' associations be empowered to successfully manage transformation processes—from planning and decision-making through to actual implementation—in order to significantly increase refurbishment rates and thus their contribution to climate neutrality?

2.2 Initial Situation / Status Quo

The analysis of the status quo reveals a considerable need for action. A large share of the Austrian housing stock requires energy-efficient refurbishment, while actual refurbishment rates fall well short of climate policy targets. Condominium owners' associations in particular exhibit structural inertia: decision-making processes are lengthy, responsibilities are often unclear, and knowledge of technical, legal, and financial options is fragmented.

Property management companies play a central interface role but are often heavily burdened and do not always possess sufficient resources or specialised expertise in climate-oriented transformation. Owners, in turn, are frequently uncertain about costs, benefits, funding opportunities, and the legal implications of refurbishment measures. Overall, there is a lack of integrated, practice-oriented support services that combine technical, legal, organisational, and communicative aspects.

2.3 Project Content and Objectives

The project “WEG zur Zukunft” aimed to provide practical action-oriented knowledge and implementation tools for condominium owners’ associations.

Specific objectives included:

- the systematic analysis of challenges, actor roles, and decision-making logics in WEGs
- the identification of success and failure factors in existing refurbishment concepts
- the clear and accessible presentation of legal frameworks and (innovative) financing instruments
- strengthening property management companies as process facilitators and activating and empowering owners
- transferring the results into scalable, practice-oriented support formats, for example via the project website www.weg-zur-zukunft.at

2.4 Methodological Approach

The project followed a transdisciplinary, co-creative research and development approach that systematically combined quantitative and qualitative methods.

Key methodological components consisted of:

- a quantitative online survey of property management companies and other actors within the WEG environment
- qualitative in-depth analyses through semi-structured interviews and focus groups with owners, property managers, specialist planners, and other experts
- the analysis of national and international model projects
- the evaluation of legal and institutional frameworks
- the development of a prototypical refurbishment process with decision pathways

The continuous exchange with practice partners and stakeholders enabled feedback loops and thus ensured that the results were application-oriented and closely aligned with real-world conditions.

2.5 Results and Conclusions

The project WEG zur Zukunft clearly shows that the greatest challenge in the thermal–energy refurbishment and decarbonisation of condominium buildings lies less in technical feasibility than in organisational, legal and social framework conditions. The analysis of decision-making processes in condominium owners’ associations demonstrates that complex ownership structures, heterogeneous interests, and uncertainties regarding costs, benefits and legal issues constitute key barriers.

A central finding is the crucial role of communication and process design. Refurbishment projects often fail not due to a lack of technical solutions, but because of insufficient transparency, inadequate preparation of information, and the absence of a translation of technical and legal content

into language that is understandable for owners. Engaged individuals within the associations and proactive property management companies prove to be decisive success factors. At the same time, it became evident that property management companies are often structurally overstretched and that committed owners frequently lack the necessary know-how. Both groups express a need for additional support measures, such as qualification programmes or exchange formats.

Furthermore, the project shows that while existing legal regulations do provide scope for action, they are associated with considerable uncertainty in practice. In particular, majority decisions, toleration obligations and financing issues quickly reach their limits in the context of decarbonisation measures. The findings therefore underline the need for legal clarification and further development of the condominium law framework.

2.6 Outlook

Building on the project results, there is significant potential to further disseminate and scale the developed approaches. Future activities should focus in particular on the institutional anchoring of support services, the further development of qualification programmes for property management companies and owners, and the advancement of innovative financing models.

In addition, closer integration with municipal and regional climate strategies is recommended, as well as the continuous refinement of the provided tools based on practical application experience. “WEG zur Zukunft” thus makes a substantial contribution to accelerating the climate-neutral transformation of the housing stock and demonstrates concrete ways in which complex decision-making structures in condominium owners’ associations can be shaped in a future-oriented manner.

3 Projekinhalt

3.1 Ausgangslage – Warum besteht Handlungsbedarf?

Bei der Erreichung der Klimaziele spielen Sanierungen und Nachverdichtung im Bestand eine große Rolle. Die derzeitige Sanierungsrate reicht zur Erreichung dieser Ziele bei weitem nicht aus (IIBW und Umweltbundesamt, 2023). Interessant ist dabei, dass der Handlungsbedarf thermisch-energetischer Sanierungen nach Bestandssegmenten stark unterschiedlich ist: Während der gemeinnützige Wohnungsbestand mit geringem Sanierungsbedarf vergleichsweise gut dasteht, besteht im Bereich des Wohnungseigentums ein hoher Sanierungsbedarf (Amann et al., 2021, IIBW, 2019, 2012). Da laut Mikrozensus Wohnen 2024 (Statistik Austria, 2025) fast 12% der über vier Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich (etwa 490.000 Wohnungen) im Wohnungseigentum sind, ist dieser Sektor, den auch das gegenständliche Vorhaben adressiert, von großer Relevanz.

Die Sanierung und Dekarbonisierung von Bestandsanlagen im Wohnungseigentum gilt branchenweit als eine der größten Herausforderungen auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele. Komplexe Eigentumsstrukturen und damit verbundene schwierige Entscheidungsprozesse, rechtliche Unsicherheiten, fehlende Anreize und finanzielle Barrieren führen zu wenigen (umfassenden) Sanierungen von WEG-Gebäuden. Während es im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung aber zumindest bereits erste Erfahrungen und erfolgreiche Umsetzungsbeispiele gibt, stellt insbesondere die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in WEG-Gebäuden ein weitgehend ungelöstes Problem dar – mit bislang nur wenigen überzeugenden Praxisbeispielen. Ein bundesweit öffentlich-rechtlich verpflichtender Heizungstausch, wie er mit dem Entwurf zum erneuerbaren Wärme-Gesetz ursprünglich geplant war, scheint nicht in Reichweite (Wallisch, 2023). Technische und bauliche Notwendigkeiten beim Umstieg auf eine gemeinsame erneuerbare Wärmeversorgung führen zu noch komplexeren rechtlichen Fragen und Abstimmungsprozessen. Dazu kommt, dass laut jährlichem Stimmungsbarometer Maßnahmen für den Klimaschutz in der österreichischen Bevölkerung derzeit wieder an Priorität verlieren (Deloitte, WU Wien, Wien Energie 2025). Auch aktuelle Gutachten wie das Rechtsgutachten zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten aus nicht-fossilen Anlagen bestätigen den bisherigen Status Quo. Demnach ist die Weitergabe von Investitionskosten von Dekarbonisierungsmaßnahmen zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen weiterhin kaum möglich, im WEG können überstimmte Eigentümer:innen extensiv Beschlüsse anfechten (Niederhuber & Partner, 2025).

Diese vielschichtigen Herausforderungen zeigen, dass eine systematische, praxisorientierte Aufarbeitung dringend erforderlich ist, um tragfähige Lösungen für eine klimafitte Zukunft im Wohnungseigentum zu entwickeln.

3.2 Projektziele – Wie kann das Projekt unterstützen?

Zentrales Ziel des einjährigen Sondierungsprojekts „WEG zur Zukunft“ (Zeitraum: September 2024 bis September 2025) war es, einen Beitrag zur Steigerung der Umsetzungsquote von Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) zu leisten. Damit soll ein wirkungsvoller Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und zur Entwicklung klimafitter Gebäude in Österreich geleistet werden. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie bestehende Hürden in WEGs – von rechtlichen Unsicherheiten über Entscheidungsprozesse bis zur Finanzierung – wirksam überwunden werden können.

Daten gewinnen, Probleme sichtbar machen

Um gezielt unterstützen zu können, war zunächst ein besseres Verständnis der Ausgangslage notwendig. Daher bestand ein Ziel des Projekts darin, fundierte Daten über die Herausforderungen, Strukturen und Entscheidungsprozesse in WEGs zu erheben. Eine Online-Befragung sowie ergänzende Interviews und Fokusgruppen sollten aufzeigen, in welchen Aspekten Prozesse zur Entscheidungsfindung zu Gebäudesanierungen und Heizungsumstellungen scheitern und wo es bereits erfolgversprechende Ansätze gibt.

Rechtliche Rahmenbedingungen verständlich aufbereiten

Ein zentrales Ziel war die systematische und visuell aufbereitete Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die für Eigentümer:innen oft undurchsichtig sind. Begriffe wie „Erhaltung“, „Verbesserung“, „Verwaltung“ oder „Verfügung“ sind rechtlich klar definiert, im Alltag jedoch schwer verständlich. Diese Aspekte wurden übersichtlich, verständlich und praxisnah aufbereitet. Dadurch soll juristisches Grundverständnis geschaffen und die Entscheidungsfähigkeit verbessert werden.

Finanzierungsinstrumente identifizieren und vermitteln

Da fehlende Rücklagen, hohe Kosten und damit verbundene finanzielle Unsicherheit zentrale Hindernisse darstellen, bestand ein Ziel des Projekts in der Identifikation und Darstellung geeigneter Finanzierungsmodelle für WEGs. Neben klassischen Förderungen wurden auch innovative Ansätze, wie Vermögenspools, Direktkredite oder gemeinschaftsbasierte Modelle analysiert. So sollte aufgezeigt werden, welche (innovativen) Finanzierungsinstrumente sich für (heterogene) WEGs eignen, insbesondere auch unter Berücksichtigung einkommensschwächerer Eigentümer:innen.

Erfolgs- und Misserfolgskriterien von Sanierungskonzepten aufzeigen

Eine kritische Analyse der Inhalte, Sprache und Aufbereitung von Sanierungskonzepten sollte die Frage beantworten, warum viele Konzepte zwar beauftragt werden, es aber selten in die Umsetzung schaffen. Das Projekt untersuchte, welche Faktoren zum Gelingen beitragen und welche typischen Stolpersteine zu einem Scheitern führen. Aus diesen Erkenntnissen wurden praxisrelevante Empfehlungen abgeleitet.

Hausverwaltungen in ihrer Rolle stärken

Hausverwaltungen sind in Sanierungsprozessen unverzichtbare Akteur:innen, die Begleitung von Sanierungsvorhaben in WEGs ist in Anbetracht der meist sehr knappen Ressourcen jedoch oft sehr

fordernd. Das Projekt zielte daher darauf ab, ihre Rolle zu klären, zu stärken und zu entlasten. So wurden begleitende Veranstaltungs-Formate umgesetzt, bei denen Fachwissen vermittelt, Fragen geklärt und der Erfahrungsaustausch zwischen Verwaltungen und interdisziplinären Expert:innen gefördert wurde.

Eigentümer:innen befähigen und aktivieren

Viele Sanierungsprozesse hängen an wenigen engagierten Personen innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Diese Schlüsselpersonen wurden in Form von Interviews und Workshops in das Projekt miteinbezogen, um ihre Perspektive zu erfassen und erste Grundlagen für mögliche Qualifizierungsprogramme gemeinsam zu erarbeiten. Dafür erfolgte auch ein intensiver Austausch mit öffentlichen Stellen, die als Anlaufstellen für interessierte Eigentümer:innen fungieren, wie beispielsweise die „Hauskunft“ in Wien.

Wissen transferieren und Lösungen skalierbar machen

Damit die erarbeiteten Ergebnisse über die Projektlaufzeit hinaus Wirkung entfalten, sollten alle Materialien standardisiert und übertragbar gestaltet werden. Dafür wurde die Projekt-Website www.weg-zur-zukunft.at eigens konzipiert, die Informationen zielgruppengerecht aufbereitet zugänglich macht. So stehen die gewonnenen Erkenntnisse den zentralen Akteur:innen und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

3.3 Methoden

Das Forschungsprojekt WEG zur Zukunft konzipierte und verfolgte einen transdisziplinären, ko-kreativen Ansatz. Zentrale Akteursgruppen (Eigentümer:innen, Hausverwaltungen, technische Planungsbüros sowie Beratungsstellen) wurden in das Projekt miteingebunden, um gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln. Der Prozess war dabei iterativ aufgebaut, mit Phasen der Analyse, Ko-Kreation, Rückkopplung und Dissemination.

Folgende Arbeitsschritte und Methoden wurden im Projekt angewandt:

- Durchführung einer quantitativen Online-Befragung unter Hausverwaltungen und WEG-Vertreter:innen
- Qualitative Vertiefung mittels leitfadengestützter Interviews und Fokusgruppen mit Eigentümer:innen, Hausverwalter:innen und Planungsbüros
- Intensiver Austausch mit Vertreter:innen von Hausverwaltungen und Beratungsinstitutionen (u.a. Hauskunft, UIV, Energieinstitut Vorarlberg, Umweltberatung, ÖGUT), Durchführung von Veranstaltungen und ko-kreativen Austauschformaten
- Analyse und visuell ansprechende Aufbereitung der rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen und Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des wohnrechtlichen Rahmens für WEGs
- Analyse ausgewählter Sanierungskonzepte und Interviews mit Fachplaner:innen
- Analyse und Bewertung (innovativer) Finanzierungsmodelle im WEG-Anwendungsbereich
- Recherche und Analyse (inter)nationaler Modellprojekte

- Entwicklung eines prototypischen Umsetzungsprozesses mit Entscheidungspfad für WEG-Sanierungen
- Erstellung erster Grundlagen für ein Basis-Qualifizierungsprogramm für engagierte Eigentümer:innen und Hausverwaltungen
- Aufbau der Marke „WEG zur Zukunft“, Entwicklung der Website www.weg-zur-zukunft.at zur Dissemination zielgruppengerechter Materialien

4 Ergebnisse

4.1 Herausforderungen, Rahmenbedingungen und Akteur:innen

Neben Analysen und Aufbereitung rechtlicher, technischer und finanzieller Aspekte lag ein Schwerpunkt im Projekt auf den Herausforderungen kommunikativer, organisatorischer und sozialer Art. Dabei wurden vor allem die zentralen Akteur:innen (Hausverwaltungen und Eigentümer:innen), deren Rolle und Aufgaben beleuchtet.

4.1.1 Methodik

Zur Gewinnung der Erkenntnisse wurde ein Mixed-Methods-Ansatz aus quantitativen und qualitativen Methoden gewählt, um Entscheidungsprozesse und Hemmnisse bei thermisch-energetischen Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften ganzheitlich zu erfassen. Eine Online-Befragung zeigte strukturelle Muster, Häufigkeiten und Tendenzen unter Hausverwaltungen und Eigentümer:innen, während qualitative Interviews vertiefte Einblicke in Wahrnehmungen, Konflikte, Motivationen sowie soziale und kommunikative Dynamiken gaben. Durch die Kombination beider Ansätze konnten harte Faktoren (z. B. Umsetzungsraten, Hürden) mit weichen Faktoren (z. B. Vertrauen, Engagement, Entscheidungslogiken) in Verbindung gebracht werden, wodurch die Aussagekraft der Ergebnisse verbessert wurde. So konnten praxisnahe Maßnahmen entwickelt werden, die strukturelle und sozialorganisatorische Herausforderungen gleichermaßen adressieren.

4.1.2 Rahmenbedingungen

Die Online-Befragungen richteten sich an zwei Zielgruppen: Zum einen wurden von März bis Mai 2025 Hausverwaltungen befragt. Insgesamt nahmen 36 Personen teil, davon wurden 27 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Zum anderen wurden im Zeitraum von April bis Juni 2025 auch Eigentümer:innen befragt. Hier lagen 13 Rückmeldungen vor, von denen 10 vollständig ausgewertet werden konnten.

Ergänzend wurden qualitative Interviews durchgeführt, um vertiefte Einblicke in individuelle Perspektiven, Erfahrungen und Entscheidungsprozesse zu erhalten. Zwischen Februar und Juli 2025 wurden 10 Hausverwalter:innen interviewt. Im Zeitraum von März bis Juni 2025 wurden zudem 8 Eigentümer:innen in leitfadengestützten Interviews befragt.

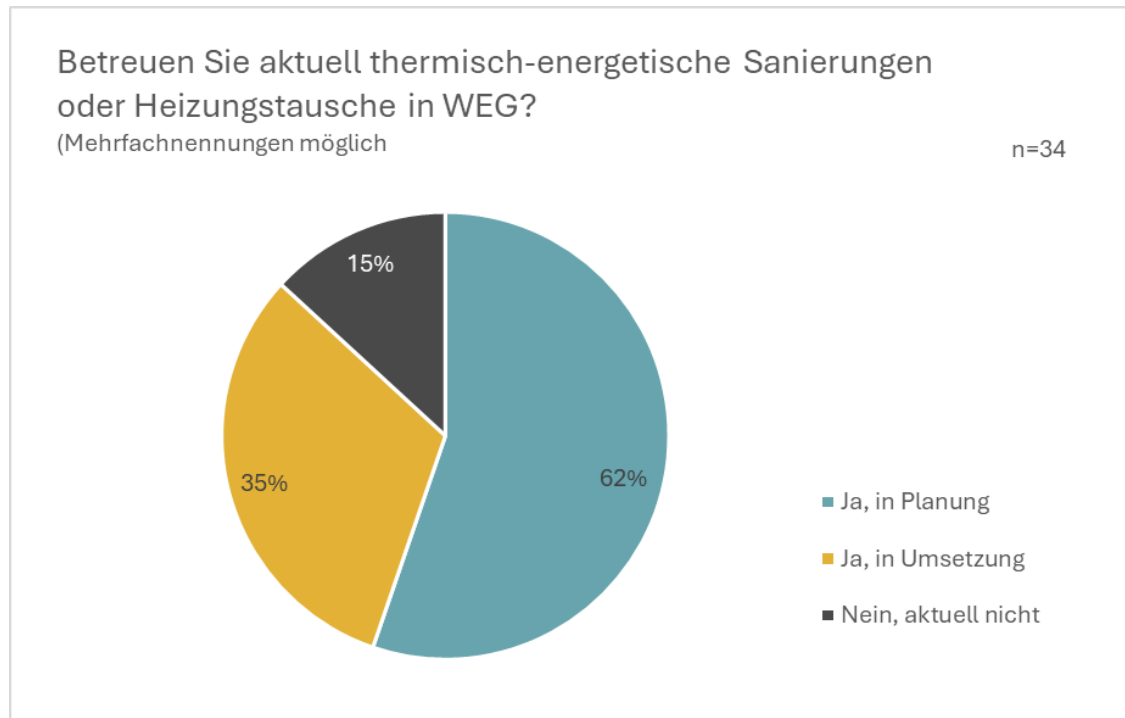
4.1.3 Befragungsergebnisse

Sanierungsaktivitäten und Dynamiken

Rund 84% der befragten Hausverwaltungen betreuen aktuell thermisch-energetische Sanierungen oder Dekarbonisierungen, wobei die tatsächliche Umsetzung häufig in frühen Planungsphasen stagniert. Nach einer Phase gesteigerten Interesses in den Jahren der Energiekrise ist seit 2023 eine deutliche Abschwächung zu beobachten, bedingt durch steigende Baukosten, Unsicherheiten

bei Förderprogrammen und unklare gesetzliche Rahmenbedingungen. Heizungsumstellungen („Raus aus Gas“) wurden bislang kaum realisiert.

Abbildung 1: Befragungsergebnis zur Betreuung von thermisch-energetischen Sanierungen oder Heizungstausch durch Hausverwaltungen (Quelle: wohnbund:consult eG)



Rollen und Initiativen

Initiativen für Sanierungsmaßnahmen gehen überwiegend von engagierten Einzelpersonen innerhalb der Eigentümergemeinschaften aus. Hausverwaltungen nehmen meist eine unterstützende, moderierende Rolle ein, zeigen jedoch wachsendes Bewusstsein für ihre Bedeutung als Prozessbegleiter und Multiplikatoren. Der Erfolg hängt maßgeblich vom Engagement einzelner Eigentümer:innen und der Dynamik innerhalb der Gemeinschaft ab: „Ich habe alle Kontaktdaten [...] und damit habe ich jetzt ein bisschen einen Status hier im Haus: Die kümmert sich drum.“

In Bezug auf die Hausverwaltungen zeigte sich in den Interviews mit den Eigentümer:innen ein differenziertes Bild und ihre Rolle wird sehr unterschiedlich wahrgenommen – teils als wichtiger Motor, teils als hemmender Faktor im Sanierungsprozess. In einigen Fällen wird ihre aktive Rolle ausdrücklich positiv hervorgehoben: „Die Hausverwaltung hat das sehr energisch betrieben [...] das war ausschlaggebend.“ In anderen Fällen wird jedoch eine eher passive Haltung kritisiert: „Die verwalten halt. Eigeninitiativ sind sie nicht.“

Besonders bei größeren Sanierungsvorhaben ist die Wahrnehmung einiger Eigentümer:innen, dass Hausverwaltungen im Verwaltungsalltag oft über zu wenig Ressourcen dafür verfügen.

Kommunikation

Die Ergebnisse zeigen, dass Kommunikation in Wohnungseigentumsgemeinschaften nach wie vor stark persönlich geprägt ist. Sowohl Hausverwaltungen als auch Eigentümer:innen setzen auf eine Kombination aus digitalen und analogen Formaten. Bei den Hausverwaltungen dominiert eine hybride Kommunikationsstrategie: E-Mails und digitale Plattformen werden regelmäßig genutzt, doch persönliche Treffen – insbesondere Eigentümerversammlungen – bleiben der zentrale Ort für Austausch, Information und Entscheidungsfindung. Auch die Eigentümer:innen geben an, dass Gespräche im Haus und Versammlungen die wichtigsten Kommunikationskanäle darstellen, formelle Umlaufbeschlüsse per Post oder E-Mail spielten eine deutlich geringere Rolle: „Wir kennen uns alle vom Sehen, man redet miteinander. Das hilft bei Entscheidungen.“

In nahezu allen untersuchten WEGs übernehmen einzelne engagierte Personen eine Schlüsselrolle im Informationsfluss. Sie koordinieren, vermitteln und tragen Informationen an die Hausgemeinschaft heran – häufig informell, aber mit erheblichem Einfluss auf den Entscheidungsprozess. Die Hausverwaltung fungiert vor allem als Schnittstelle zwischen Eigentümer:innen, externen Fachstellen und Behörden, wobei die Qualität der Kommunikation stark von den individuellen Ressourcen und Kompetenzen der Verwaltung abhängt.

Hemmnisse und Herausforderungen

Die Herausforderungen und Hürden werden von den befragten Hausverwaltungen und den Eigentümer:innen etwas unterschiedlich eingeschätzt.

Für die Hausverwaltungen steht unter den größten Herausforderungen im Zusammenhang mit thermisch-energetischen Sanierungen in WEGs die fehlende Planungssicherheit aufgrund sich rasch ändernder gesetzlicher und fördertechnischer Rahmenbedingungen an erster Stelle. Über 70 % der Befragten stuften diesen Aspekt als besonders herausfordernd ein.

Ebenfalls unter den Top-Themen finden sich eigentümerbezogene Hemmnisse, etwa heterogene Interessen und Bedürfnisse, das Nicht-Erreichen der notwendigen Mehrheiten sowie fehlende Beschlussfähigkeit innerhalb der Gemeinschaft. Hinzu kommen Fragen der Finanzierung, insbesondere unsichere oder zu hohe Kosten, sowie unklare rechtliche Rahmenbedingungen, die von rund 50 % der Teilnehmenden ebenfalls als sehr herausfordernd bewertet wurden.

Diese Ergebnisse spiegeln sich auch in den qualitativen Interviews wider: So wurde etwa wiederholt auf langwierige Prozesse und mangelnde Verlässlichkeit im gesetzlichen Umfeld hingewiesen. Eine interviewte Person fasst es so zusammen: „Wenn du dich für eine Phase entschieden hast [...] und dann ändert sich die Rechtslage – das ist das Schwierigste.“ Eine andere Person betont deshalb den Bedarf an Stabilität: „Wir brauchen eine Verbindlichkeit, egal ob in der Förderungswelt, in der Gesetzgebung, im Mietrechtsgesetz.“

Die Beschlussfassung wird von vielen Befragten als große Herausforderung genannt, auch die rechtlichen Unsicherheiten, die damit verbunden sind: „Ich sehe es so, dass ich da eine Einstimmigkeit brauche [...] Da traue ich mich ehrlich gesagt noch nicht so drüber.“ Manchmal scheitere

es auch an knapp verfehlten Mehrheiten, wie ein Beispiel verdeutlicht: „49,5 Prozent haben wir gehabt. Um das halbe Prozent gerade nicht.“

Die Dynamik innerhalb der Eigentümergemeinschaften wird sowohl von Eigentümer:innenseite als auch von den Hausverwaltungen als zentrale Hürde beschrieben. Einzelne skeptische Stimmen würden oft zur Blockade ganzer Vorhaben beitragen: „Dann gibt es immer so ein oder zwei Eigentümer, die Zweifel säen.“

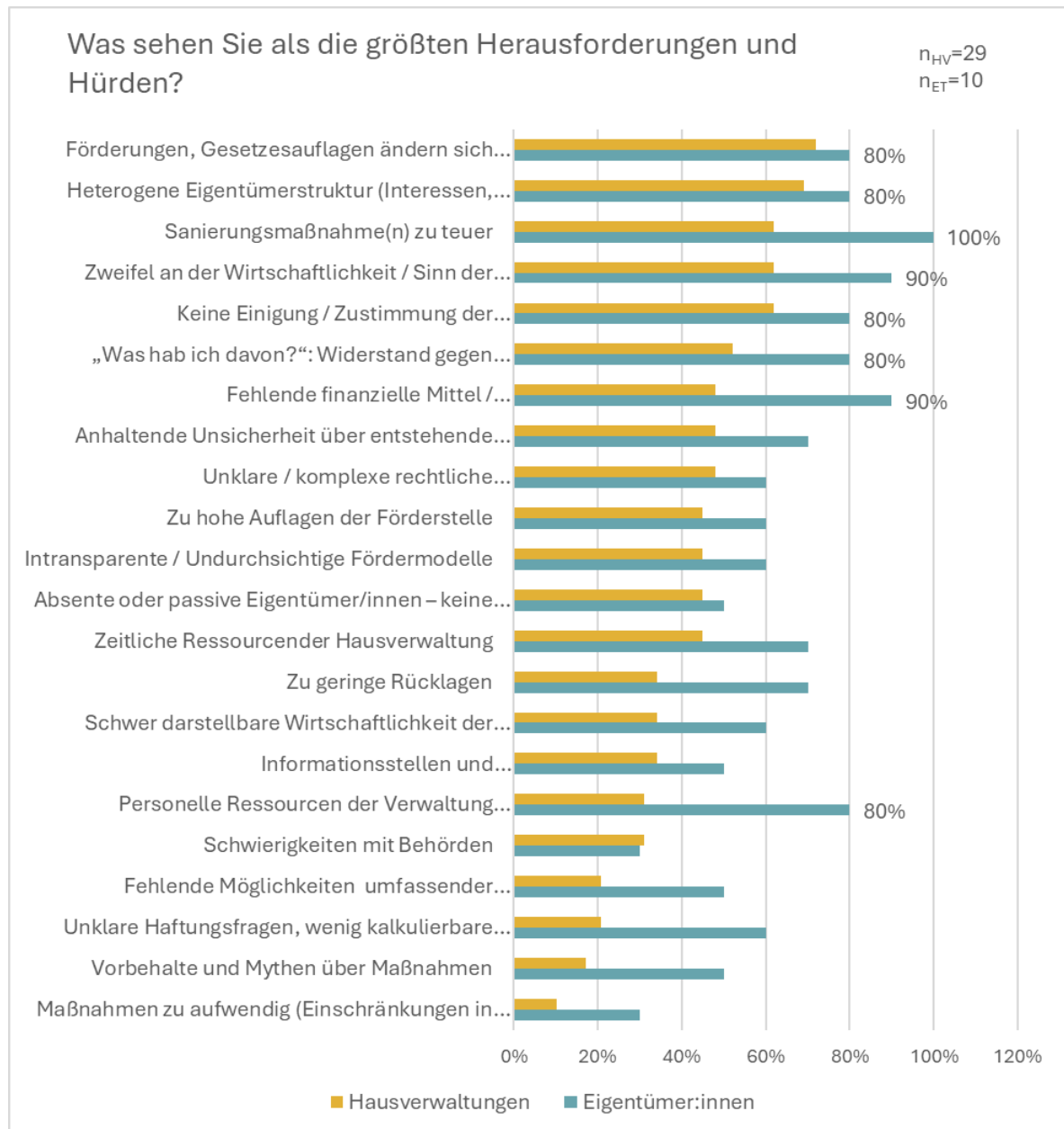
Kosten und Finanzierungsfragen werden ebenfalls als große Hemmnisse wahrgenommen. Besonders, wenn keine klare Zustimmung zu Planungskosten erreicht werde, gerieten Projekte ins Stocken. Zwei prägnante Aussagen lauten: „Sobald es teuer wird, ist es im Wohnungseigentum faktisch nicht umsetzbar.“ Und: „Oft scheitert es schon an den Kosten für das Sanierungskonzept. Da sagt man dann als Hausverwaltung, also wenn ich nicht einmal Zustimmung dafür bekomme, ist das sinnlos.“

Bei der Dekarbonisierung werden nicht zuletzt auch bauliche oder technische Einschränkungen genannt. Praktische Gegebenheiten, wie beengte Zugänge oder individuelle Eigentumsverhältnisse in Kellerräumen, würden konkrete Maßnahmen erschweren: „Wenn ich den Hof nicht habe oder der Eingang zu eng ist [...] ist es kaum möglich.“ Oder: „Ich muss ja eine Steigleitung schaffen [...] und das ist eine Herausforderung, weil vielfach sind die Kellerräumlichkeiten im Eigentum einzelner Eigentümer.“

Bei gemeinsamer Betrachtung der Einschätzungen von den Hausverwaltungen und Eigentümer:innen werden verschiedene Aspekte deutlich:

1. Eigentümer:innen schätzen prinzipiell mehr Aspekte als sehr herausfordernd ein
2. Ganz klar an der Spitze der wahrgenommenen Herausforderungen stehen finanzielle Aspekte (zu teure Maßnahmen, Zweifel an der Wirtschaftlichkeit, fehlende finanzielle Mittel)
3. Heterogene Interessen, Motive, bestehende Widerstände und fehlende Einigkeit und Zustimmung werden als noch herausfordernder eingeschätzt
4. Die fehlende Planungssicherheit durch sich ändernde Rahmenbedingungen werden ebenso wie mangelnde personelle Ressourcen bei der Verwaltung von vielen als sehr herausfordernd wahrgenommen

Abbildung 2: Befragungsergebnis zu den größten Herausforderungen und Hürden aus der Sicht der Hausverwaltungen und der Eigentümer:innen (Quelle: wohnbund:consult eG).



Interessen und Motive

Wert- und Komfortsteigerung sowie langfristige Kostenreduktion werden von allen Befragten als Hauptmotive der Eigentümer:innen in Bezug auf Sanierung und Dekarbonisierung genannt: „Die Motivation ist, glaube ich, hauptsächlich die Aufwertung des Hauses und der Wohnung“.

Klimaschutz und ökologische Verantwortung würden eine nachgeordnete Rolle spielen. Selbstnutzende Eigentümer:innen würden eine deutlich höhere Motivation als vermietende zeigen, was die Heterogenität der Eigentümerstrukturen als zentrales Element der Entscheidungsprozesse unterstreicht.

Gründe für Ablehnung oder Zurückhaltung gegenüber Sanierungsmaßnahmen sehen die befragten Eigentümer:innen in einer Mischung aus finanziellen, praktischen und persönlichen Gründen. Häufig genannt würden fehlende Mittel, etwa durch leere Reparaturfonds oder die persönliche finanzielle Lage ("Wer soll das finanzieren?"). Auch hohe Kosten, Lärm, Baustellendauer und Beeinträchtigungen im Alltag würden Miteigentümer:innen oft abschrecken.

Zudem würden einige Miteigentümer:innen grundsätzliche Zweifel am Sinn der Maßnahmen äußern, sehen keine Dringlichkeit oder verweisen auf ihr Alter bzw. geringe verbleibende Wohnzeit. Weitere Argumente betreffen technische Bedenken, Misstrauen gegenüber der Branche oder generelle Ablehnung von Klimazielen. Diese Haltung zeige sich oft durch Passivität, etwa durch Nichterscheinen bei Versammlungen, durch Verzögerungstaktiken oder auch ein klares „Dagegensein“ und „Dagegenstimmen“.

Persönliche Interessen würden oft über die sachliche Ebene dominieren und vorhandene Ängste, Missverständnisse zu Blockaden führen: „Die sagen dann einfach: ‚Ich will nicht, dass sich da was ändert‘ – ohne ein Gegenangebot.“

Neben sachlichen Herausforderungen werden also oft soziale und emotionale Dynamiken als hemmend wahrgenommen. Unterschiedliche Haltungen würden mitunter zu Spannungen oder Blockaden führen, wie eine befragte Person beschreibt: „Die einen sind voll dabei, die anderen sabotieren im Hintergrund.“

Erfolgsfaktoren

Erfolgreiche Sanierungsprozesse beruhen nach den Befragten auf Transparenz, frühzeitiger und kontinuierlicher Information sowie auf einer verständlichen, dialogorientierten Kommunikation. Entscheidend sei die Übersetzung komplexer technischer und rechtlicher Inhalte in eine nachvollziehbare „Eigentümer:innen-Sprache“, die Vertrauen schafft und Beteiligung ermöglicht. Besonders wirksam seien auch klare Kosten-Nutzen-Darstellungen, konkrete Finanzierungsszenarien und praxisnahe Best-Practice-Beispiele, die Orientierung bieten und Handlungssicherheit fördern. Fehlende oder unklare Kommunikation hingegen verstärke Unsicherheiten, erschwere Entscheidungsfindungen und könne ganze Projekte blockieren. Ein schrittweises Vorgehen und die frühzeitige Einbindung aller Beteiligten erweisen sich daher als zentrale Erfolgsfaktoren für gelingende Sanierungsprozesse.

4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.2.1 Wohnungseigentumsrechtliche Rahmenbedingungen – eine Bestandsaufnahme

Die Umsetzung von Sanierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften wird schnell komplex, wenn rechtliche Vorgaben, unterschiedliche Interessen der Eigentümer:innen und technische Herausforderungen aufeinandertreffen. Wer darf worüber entscheiden? Welche Maßnahmen benötigen einen Beschluss? Wie weit reicht das Änderungsrecht des/der einzelnen Wohnungseigentümer:in und welche Entscheidungen müssen einzelne Eigentümer:innen dulden?

Im Wohnungseigentum können gemeinschaftliche Sanierungen, die über die bloße Erhaltung hinausgehen, nur dann auf den Weg gebracht werden, wenn sich dafür zumindest Mehrheiten finden. Änderungen einzelner Wohnungseigentümer:innen, die über das Innere des Wohnungseigentumsobjekts hinausgehen, bedürfen i.d.R. sogar der Zustimmung aller.

Auch für Verwalterinnen und Verwalter stellen solche Sanierungsvorhaben oft eine große Herausforderung dar. Die Rechtslage im Wohnungseigentum ist vielschichtig und in vielen Punkten auch mit Unsicherheiten behaftet. Insbesondere mit der Umrüstung bestehender Heizanlagen auf erneuerbare Energieträger oder dem Einsatz energieerzeugender Anlagen im Wohnungseigentumsbestand wird auch rechtlich Neuland betreten. Viele Fragen sind bislang noch nicht abschließend geklärt oder werfen neue Fragestellungen auf, die derzeit noch nicht mit hinreichender Sicherheit beantwortet werden können. Die im Anhang „Rechtliches“ näher ausgeführten Ausführungen sollen eine Orientierung über die Zuständigkeiten im Wohnungseigentum sowie kompakte Antworten auf häufige Fragen liefern, die sich in Fragen der klimafreundlichen Sanierung im Wohnungseigentum stellen.

Verwaltung oder Verfügung?

Wenn es um die Sanierung oder Änderungen im Wohnungseigentum geht, ist man schnell mit einer entscheidenden Frage konfrontiert: Handelt es sich um eine Verwaltungsmaßnahme – oder um eine Verfügung? Klingt juristisch, ist aber wichtig für die Zuständigkeit im Wohnungseigentum.

Verwaltungsmaßnahmen zeichnen sich dadurch aus, dass gemeinschaftliche Interessen besorgt werden: Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung oder zum Betrieb der allgemeinen Teile – diese sind mit Mehrheitsbeschluss möglich. In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung kann die Hausverwaltung, als Vertretung der Eigentümergemeinschaft, auch autonom handeln, in manchen Fällen muss sie das sogar tun, jedenfalls wenn es um die Behebung von ernsten Schäden geht. Der Austausch oder die Umrüstung einer gemeinsamen Heizungsanlage geht meist über die reine Erhaltung hinaus und wird in der Regel eine nützliche Verbesserung, sohin eine außerordentliche Verwaltung darstellen.

Für außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen entscheidet die Eigentümergeinschaft mittels Mehrheitsbeschlusses. Die Ermittlung der Mehrheit wurde mit der WEG Novelle 2022 erleichtert (ausführlich dazu im Anhang „Rechtliches“).

Die Finanzierung kann unter anderem über die Rücklage, ein Gemeinschaftsdarlehen oder auch über eine Sondervorschreibung erfolgen. Die Kosten des Betriebes und auch der künftigen Erhaltung (z.B. einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage) liegen bei der Eigentümergeinschaft und sind auch von dieser über die Verwaltung abzurechnen.

In Fragen des Heizungstauschs ist hinsichtlich der Zuständigkeit in erster Linie wesentlich, ob eine gemeinsame zentrale Wärmeversorgung oder eine dezentrale, nur das Wohnungseigentumsobjekt versorgende Heizung, vorhanden ist, die getauscht werden soll. Im ersten Fall liegt eine Verwaltungsmaßnahme vor, über die die Eigentümergeinschaft mit Mehrheit beschließen kann, im zweiten Fall ist von einer Verfügungsmaßnahmen (§ 16 WEG) auszugehen, die die Zustimmung aller übrigen Eigentümer bedarf, wenn allgemeine Teile betroffen oder die Interessen der übrigen Eigentümer auch nur beeinträchtigt werden könnten.

Wird ein bereits bestehendes zentrales Wärmeversorgungssystem umgerüstet, werden sich die notwendigen Arbeiten i.d.R. auf die allgemeinen Teile wie insbesondere den Heizraum beschränken. In das Wärmeverteilsystem und die Wärmeabgabegeräte wird in diesen Fällen meist nicht eingegriffen werden. Der OGH hat in seiner Entscheidung 5 Ob 93/95 bereits festgestellt, dass der Wechsel des Energieträgers (hier von Öl auf Fernwärme) eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme nach § 29 WEG darstellt, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Ob die konkrete Umstellung durch Einleitung von Fernwärme, Einbau einer Luftwärmepumpe oder Errichtung eines Umweltenergienetzes (Anergienetz) geschieht, ist in weiterer Folge irrelevant, da die Nutzungseinheiten unverändert mit Wärme beliefert werden. Die zentrale Wärmeversorgung mit all ihren Bestandteilen bleibt eine Gemeinschaftsanlage, die von den der Eigentümergeinschaft zu betreiben und zu erhalten ist. Bestehende Zählervorrichtungen werden weiterhin genutzt und vielfach wird auch das Heizkostenabrechnungsgesetz weiterhin anzuwenden bleiben.

Beispiel: Die Umrüstung einer bereits bestehenden gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage auf einen erneuerbaren Energieträger oder der Anschluss an Fernwärme ist eine nützliche Verbesserung – somit eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme. Ein Mehrheitsbeschluss genügt. Erfolgt keine Anfechtung des Beschlusses, ist die Entscheidung für alle bindend – auch für jene, die sich dagegen ausgesprochen haben.

Die Umrüstung **eines dezentralen Wärmesystems auf eine fossilfrei betriebene gemeinsame Wärmeversorgung** ist hingegen weit komplexer. So kann grundsätzlich zwar auch mehrheitlich die Errichtung einer neuen – bisher nicht vorhandenen – gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage als Verbesserungsmaßnahme (§ 29 WEG) mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Allerdings sind einer solchen Entscheidung insofern Grenzen gesetzt, als Wohnungseigentümer nicht gezwungen werden können, sich auch an die neue Anlage anzuschließen oder die Nutzung ihrer fossilen Heizung aufzugeben.

Die Eigentümergemeinschaft hat in weiterer Folge sowohl die bestehende Gasleitung und auch die neue, nicht-fossile Infrastruktur zu erhalten. Möchten nicht alle Wohnungseigentümer an beiden Systemen anteilig mitzahlen, so wird für einen vom gesetzlichen Aufteilungsschlüssel abweichenden Abrechnungsschlüssel (und Abrechnungseinheit) eine schriftliche Vereinbarung aller erforderlich sein oder bei Nichtzustandekommen ein Antrag auf Festsetzung eines solchen im außerstreitigen Verfahren zu stellen sein.

Zu beachten wird weiters sein, dass verschiedene technische Systemlösungen auch einen unterschiedlichen Anteil an gemeinsamer Infrastruktur enthalten können, woraus sich in weiterer Folge auch unterschiedliche rechtliche Zuständigkeiten ergeben können.

Komplex wird es mitunter auch, wenn z.B. erst die räumlichen Voraussetzungen für die neue Infrastruktur (z.B. Technikräume, Aufstellungsort für die Wärmepumpe, Lagerräume für Heizmaterial etc.) geschaffen oder umgewidmet werden muss. Hierzu gibt es unterschiedliche Rechtsmeinungen, wie jene, die es z.B. unproblematisch sehen, dass nicht mehr benötigte Allgemeinflächen im Rahmen eines Mehrheitsbeschlusses „umgewidmet“ und in der Folge als Technik- oder Lagerraum verwendet werden und andere, die eine solche Änderung der Einstimmigkeit unterwerfen. Bisher fehlt dazu aber höchstgerichtliche Judikatur. Allgemeinflächen und spezifisch gewidmete Flächen, die von den Wohnungseigentümern auch zweckentsprechend verwendet werden, können i.d.R. nicht durch einen Mehrheitsbeschluss einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für diese Umwidmung wird eine einstimmige Zustimmung erforderlich sein.

Das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers: Freiheit mit Grenzen

Wohnungseigentümer:innen dürfen in ihren vier Wänden vieles – aber nicht alles. Das Änderungsrecht der einzelnen Wohnungseigentümer:innen erlaubt es, das eigene Objekt nach Belieben zu gestalten – solange keine allgemeinen Teile in Anspruch genommen werden und keine anderen Eigentümer beeinträchtigt werden. Sobald aber für eine Änderung allgemeine Teile betroffen sind – etwa bei der Installation einer Wärmepumpe auf dem Dach oder einer PV-Anlage an der Fassade, die Verlegung von Leitungen im Stiegenhaus – ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer:innen erforderlich. Hier spricht man von einer sogenannten Verfügung, die immer die Zustimmung aller Eigentümer:innen erfordert und daher mitunter auch am Veto eines Einzelnen scheitern kann. Alternativ kann eine gerichtliche Genehmigung beantragt werden, wenn die Maßnahme verkehrsüblich ist oder einem wichtigen Interesse dient.

Wohnungseigentümer:innen, die für die Beheizung ihrer Wohnung eine Wärmepumpe am Dach installieren wollen, benötigen hierfür die Zustimmung aller übrigen Eigentümer:innen, weil es dabei nur um individuelle Interessen geht und davon allgemeine Teile (Dach, Fassade, Leitungen) betroffen sind.

Für die Finanzierung und die künftige Erhaltung hat der/die jeweilige Wohnungseigentümer:in aufzukommen. Es können sich auch mehrere Eigentümer:innen für eine Verfügungsmaßnahme zusammenschließen. Den Betrieb und Erhalt müssen sich die (betreffenden) Eigentümer:innen selbst organisieren, auch eine allenfalls notwendige Abrechnung fällt dann nicht in die Zuständigkeit der

Eigentümergeinschaft. In diesem Fall ist die Verwaltung als Vertretung der Eigentümergeinschaft nicht zuständig. Eine Verfügung kann daher auch nicht mit einer Mehrheit beschlossen werden.

Privilegierte Maßnahmen

Einige Änderungsmaßnahmen gelten im Wohnungseigentum ausdrücklich als „privilegiert“ – etwa Kleinst-PV-Anlagen am Balkon, Langsamladeeinrichtungen für E-Autos oder barrierefreie Umbauten. Hier wird vermutet, dass ein wichtiges Interesse oder Verkehrsüblichkeit vorliegt. Das erleichtert die gerichtliche Genehmigung, aber ersetzt nicht die Pflicht zur Information der Miteigentümer:innen.

Seit der WEG-Novelle 2022 kann für diese Maßnahmen ausnahmsweise das Schweigen der Miteigentümer:innen nach ordnungsgemäßer Verständigung als Zustimmung gewertet werden (Zustimmungsfiktion). Dies erleichtert die Umsetzung zwar, birgt jedoch rechtliche Risiken bei fehlerhafter Verständigung.

Achtung: Aktuelle oberstgerichtliche Entscheidungen sehen den Tausch einer bestehenden Heizung (z. B. Gastherme gegen Wärmepumpe am Dach) nicht als privilegiert an. Hier gelten weiter die strengen Regeln: Liegt nicht die Zustimmung aller vor, ist im Fall einer gerichtlichen Ersetzung auch die Verkehrsüblichkeit oder ein wichtiges Interesse nachzuweisen.

Das bedeutet: Die fehlende Zustimmung einer einzelnen Person kann ein Projekt blockieren – der/die Änderungswillige kann aber versuchen, die Zustimmung gerichtlich zu erwirken. Dafür muss für das Gericht die Maßnahme verkehrsüblich sein oder ein wichtiges Interesse vorliegen. Dieser Nachweis ist bei einem Heizungstausch, wie jüngste OGH- Urteile belegen, kein leichtes Unterfangen.

Für das klimafitte Sanieren im Wohnungseigentum braucht es daher oft nicht nur technische Lösungen – sondern auch gute Nerven, rechtliches Know-how und sehr oft einen langen Atem.

4.2.2 Identifizierte rechtliche Hürden

Nachstehend werden die im Rahmen des Forschungsprojekts identifizierten rechtlichen Hemmnisse, die Sanierungsprozesse im Wohnungseigentum erschweren, zusammengefasst und Ansätze für gesetzliche Anpassungen aufgezeigt:

Ausgangslage

Maßnahmen wie thermische Sanierungen oder Heizsystemumstellungen (gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Gemeinschaftsbezug) überschreiten in der Regel den Rahmen der ordentlichen Verwaltung und werden daher in den meisten Fällen als außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen gemäß § 29 Abs. 1 WEG zu qualifizieren sein. Für thermische Sanierungen oder für einen klimafreundlichen Heizungstausch einer Gemeinschaftsanlage bedarf es damit in der Regel eines Mehrheitsbeschlusses, wobei überstimmte Wohnungseigentümer:innen den Beschluss etwa wegen übermäßiger Beeinträchtigung oder fehlender Rücklagendeckung anfechten können. Einzelne

Wohnungseigentümer:innen bzw. die Minderheit hat in der Regel keine rechtliche Möglichkeit, solche Arbeiten gegen die übrigen durchzusetzen.

Ein Mehrheitsbeschluss genügt nicht in allen Fällen: Bei komplexen Sanierungsprojekten – wie es bei Heizungsumstellungen der Fall sein kann – können auch Bereiche der ABGB-Verwaltung oder der Sachverfügung berührt sein, die faktisch Einstimmigkeit erfordern, die aber wiederum in größeren Eigentümergeinschaften kaum realisierbar ist. Zudem verbleibt dadurch auch eine latente Rechtsunsicherheit, denn in vielen Fragen liegt dazu auch keine oberstgerichtliche Judikatur vor.

Exemplarisch sei dies am folgenden Beispiel verdeutlicht: Ob für die Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen ein Mehrheitsbeschluss genügt, ist rechtlich strittig. Muss aber mangels Einstimmigkeit der Gerichtsweg beschritten werden – was insbesondere in großen Eigentümergeinschaften kaum praktikabel ist –, wird dies faktisch zum K.o.-Kriterium für Klimaschutzmaßnahmen. Hier bedarf es dringend einer gesetzlichen Klarstellung. Ähnliche Unsicherheiten bestehen bei der Vermietung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen: Auch hier ist unklar, ob solche langfristigen Mietverträge der ABGB-Verwaltung unterliegen und damit Einstimmigkeit erfordern.

Handlungsfähigkeit der Eigentümergeinschaft erweitern

Ziel sollte sein, alle Verwaltungsmaßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, als außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen mit qualifizierter Mehrheit beschließen zu können. Die Streichung der subsidiären Anwendung der §§ 834 und 835 ABGB in § 29 WEG würde hier mehr Rechtssicherheit schaffen. Der Schutz der überstimmten Minderheit wäre dennoch durch die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung gewahrt.

Umwidmung allgemeiner Teile

Auch die Umwidmung gemeinschaftlicher Räume (z.B. für technische Infrastruktur) durch einen Mehrheitsbeschluss – etwa die Umwandlung einer (nicht) genutzten Waschküche in einen Technikraum – ist unklar. Eine ausdrückliche Ergänzung in § 29 WEG sollte klarstellen, dass die Umwandlung oder Auflösung von Gemeinschaftseinrichtungen durch Mehrheitsbeschluss zulässig ist. Auch hier bliebe der Minderheitenschutz durch die Möglichkeit der Beschlussanfechtung gewahrt.

Fehlende Rücklagendeckung als Anfechtungsgrund

Eine systematische Hürde liegt weiters in der Möglichkeit, dass Mehrheitsbeschlüsse über außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen bereits aus dem Grund einer fehlenden Rücklagendeckung angefochten werden können. Die wenigsten Sanierungsprojekte können aber aus der angesparten Rücklage finanziert werden.

Eine gesetzliche Anpassung sollte sicherstellen, dass die fehlende Rücklagendeckung bei Klimaschutzmaßnahmen allein kein Aufhebungsgrund ist. Beim objektiven Vorteil für alle Wohnungseigentümer sollten neben einer verbesserten Nutzbarkeit sowie einer Wertsteigerung auch Aspekte

wie Energieeinsparungen und ökologische Gesichtspunkte im Sinne des Allgemeinwohls bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden können. Die genannten Vorteile sind jedenfalls anzunehmen, wenn die Maßnahme durch öffentliche Förderungen unterstützt wird.

Duldungspflichten (§ 16 Abs. 7 WEG)

Derzeit müssen im Wohnungseigentum nur Erhaltungsmaßnahmen geduldet werden. Viele klimarelevante Vorhaben sind als Verbesserungsmaßnahmen zu qualifizieren und daher nicht vom Duldungsanspruch umfasst. Für die Schaffung haustechnischer Infrastruktur können Eingriffe in einzelne Wohnungseigentumsobjekte oder Zubehörflächen erforderlich sein. Zu denken ist beispielsweise an die Verlegung von Leitungen durch Wohnungen oder Kellerabteile, Tiefenbohrungen unter Zubehörflächen wie Gärten oder Stellplätzen oder ähnliches. Einzelne Eigentümer:innen können solche Maßnahmen auch grundlos verweigern, auch wenn keine dauerhafte Beeinträchtigung damit verbunden wäre.

Grenzüberschreitende Wärmedämmung

Schließlich fehlt in Österreich eine gesetzliche Regelung für grenzüberschreitende Wärmedämmung bei Bestandsgebäuden. Eine bundesweite Duldungspflicht oder Regelungen in den jeweiligen Bauordnungen der Länder (wie z.B. in einigen deutschen Bundesländern) würde die energetische Sanierung unter angemessener Berücksichtigung der Eigentumsrechte der Nachbarn deutlich erleichtern.

4.3 (Alternative) Finanzierungsinstrumente

Es wurden insgesamt 20 verschiedene Finanzierungsmodelle systematisch identifiziert, gesammelt und auf ihre Anwendbarkeit bei Sanierungsprojekten von Wohnungseigentümergeinschaften untersucht. Neben klassischen Kreditmodellen wurden insbesondere alternative Ansätze wie Contracting oder Direktkreditkampagnen berücksichtigt. Auf Basis einer umfassenden Literatur- und Internetrecherche sowie durch Rückgriff auf Erfahrungen aus anderen Projekten (z. B. Meidlinger L) wurde ein breiter Überblick über bestehende und potenziell übertragbare Modelle geschaffen. Diese wurden nach den Kriterien „geeignet“, „bedingt geeignet“ und „ungeeignet“ klassifiziert, um eine gezielte Auswahl zu ermöglichen. Sechs der als besonders geeignet eingestuften Modelle werden im Folgenden detaillierter beschrieben. Ergänzend wurde ein Überblick über die Grundlagen der Finanzierung in WEGs erarbeitet, um den Kontext für die Anwendung innovativer Modelle praxisnah darzustellen.

Die Analyse verdeutlichte, dass in Wohnungseigentümergeinschaften weiterhin große strukturelle Hemmnisse für die Finanzierung von Sanierungs- und Dekarbonisierungsvorhaben bestehen. Gleichzeitig zeigen alternative und innovative Finanzierungsmodelle erhebliches Potenzial, um Einstiegshürden zu senken, günstigere Konditionen zu erschließen und nachhaltige Investitionen zu beschleunigen. Durch Interviews mit Expert:innen und die Analyse von Best-Practice-Beispielen konnten Erfolgs- und Risikofaktoren dieser Modelle herausgearbeitet werden.

4.3.1 Rücklagen und Sonderumlage

Die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen über die **Rücklagen** einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) gilt als die einfachste und kostengünstigste Option. Das Wohnungseigentumsge-
setz schreibt verpflichtende Mindestbeiträge zur Rücklage vor (§ 31 WEG 2002), wodurch über ei-
nen längeren Zeitraum Mittel für die Erhaltung und Instandhaltung der Liegenschaft aufgebaut
werden können. In der Praxis reichen diese Rücklagen jedoch nur selten für umfassende Sanie-
rungsmaßnahmen aus. Die Festlegung und Erhöhung der Rücklagenbeiträge zählen zur ordentli-
chen Verwaltung (§ 28 WEG 2002) und können grundsätzlich ohne Beschluss der Wohnungseigen-
tümer:innen erfolgen, auch wenn in der Praxis häufig eine Zustimmung der Eigentümergemein-
schaft eingeholt wird. Erhaltungsarbeiten erfordern keinen Beschluss, während Maßnahmen, die
über die bloße Erhaltung hinausgehen, wie Verbesserungen oder bauliche Veränderungen, einen
Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer:innen erfordern (§ 24 Abs. 4 WEG 2002). Die Ver-
wendung der Rücklage ist nicht zweckgebunden und kann sowohl für Erhaltungs- als auch für be-
schlossene Verbesserungsarbeiten verwendet werden.

Reichen die vorhandenen Rücklagen nicht aus, besteht die Möglichkeit der Finanzierung über eine
Sonderumlage. Dabei werden den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer:innen einmalige,
zweckgebundene Beiträge zur Finanzierung eines konkreten Erhaltungs- oder Verbesserungsauf-
wands vorgeschrieben. Voraussetzung dafür ist ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentü-
mergemeinschaft. Sonderumlagen sind kostengünstig, da keine Zinsen oder Kreditnebenkosten
anfallen, und zeichnen sich durch eine einfache Abwicklung aus. Gleichzeitig ermöglichen sie den
Eigentümer:innen, ihren Finanzierungsanteil individuell zu gestalten. Demgegenüber stehen po-
tenzielle Herausforderungen wie die notwendige Beschlussfassung, die finanzielle Belastung ein-
zelner Eigentümer:innen sowie das Risiko von Verzögerungen bei Zahlungsverzug oder -ausfällen.

4.3.2 Ablauf und organisatorische und finanzielle Grundlagen von Sanie- rungen in Wohnungseigentum

Planung und Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergemeinschaften
folgen in der Regel einem klar strukturierten Ablauf. Ausgangspunkt ist eine grundsätzliche Eini-
gung über Art und Umfang der geplanten Maßnahmen. Als Entscheidungsgrundlage dient häufig
ein Sanierungskonzept, das technische Optionen und grobe Kostenrahmen aufzeigt. Auch wenn
die Beauftragung eines solchen Konzepts teilweise der ordentlichen Verwaltung zugeordnet wer-
den kann, wird aus Gründen der Transparenz und Rechtssicherheit meist ein Beschluss der Eigen-
tümergemeinschaft eingeholt.

Auf dieser Basis werden konkrete Angebote eingeholt und eine detaillierte Planung samt Kosten-
aufstellung erstellt. Diese Phase ist entscheidend für die Akzeptanz der Maßnahmen, da viele Ei-
gentümer:innen ihre Zustimmung von einer nachvollziehbaren Kosten-Nutzen-Darstellung abhän-
gig machen. Anschließend erfolgt die Beschlussfassung, entweder in der Eigentümerversammlung
oder im Umlaufweg. Dabei sind sowohl die konkreten Sanierungsmaßnahmen als auch die Finan-
zierungsform festzulegen. Bei Fremdfinanzierungen ist zusätzlich eine ausdrückliche Vollmacht für
die Hausverwaltung erforderlich. Nach der Beschlussfassung ist eine gesetzliche Einspruchsfrist zu

beachten. Je nach Art des Beschlusses beträgt diese ein bis drei Monate, bei mangelhafter Verständigung bis zu sechs Monate. Innerhalb dieser Frist können betroffene Eigentümer:innen den Beschluss gerichtlich anfechten. Erst nach ungenutztem Ablauf der Frist darf mit der Umsetzung begonnen werden. In dieser Phase wird die Finanzierung konkret organisiert, etwa durch die Freigabe von Rücklagen, die Vorschreibung von Sonderumlagen oder die Aufnahme eines Darlehens. Danach kann die bauliche Umsetzung starten, die üblicherweise von der Hausverwaltung koordiniert wird.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist als Rechtsperson grundsätzlich berechtigt, Fremdmittel aufzunehmen. Für Kreditaufnahmen handelt es sich um außerordentliche Verwaltung, weshalb ein gesonderter Mehrheitsbeschluss erforderlich ist. Die Hausverwaltung benötigt dafür eine spezifische Vollmacht, deren Umfang etwa das Einholen von Finanzierungsangeboten, den Vertragsabschluss oder die Abwicklung der Rückzahlungen umfassen kann. Die erforderlichen Mehrheiten hängen von der Finanzierungsform ab: Rücklagen, Sonderumlagen und Fremdfinanzierungen ohne grundbücherliche Sicherstellung erfordern einen Mehrheitsbeschluss, während Finanzierungen mit Grundbucheintrag der Einstimmigkeit bedürfen.

Beschlüsse sind für alle Eigentümer:innen verbindlich, auch für jene, die nicht zugestimmt haben, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. Eine Verpflichtung zur anteiligen Kostenübernahme besteht daher grundsätzlich. Nicht erzwingbar ist jedoch die grundbücherliche Belastung einzelner Wohnungseigentumsobjekte ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer:innen. Die Kostenverteilung erfolgt in der Regel nach Miteigentumsanteilen, kann jedoch bei einstimmigem Beschluss auch abweichend geregelt werden.

Fördermittel können eine wichtige Ergänzung der Finanzierung darstellen. Zeitpunkt und Ablauf der Antragstellung sind programmspezifisch und erfordern häufig eine Einreichung vor Beginn der Sanierungsarbeiten. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht meist nicht, und die Förderhöhe wird erst nach Prüfung festgelegt. Informationen zu Förderprogrammen sind bei den zuständigen Förderstellen und Energieberatungen der Bundesländer verfügbar; eine individuelle Förderberatung ist empfehlenswert, um geeignete Programme zu identifizieren und formale Fehler zu vermeiden.

4.3.3 Finanzierung mittels Darlehen

Reichen Rücklagen oder Sonderumlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen nicht aus, kann ergänzend Fremdkapital aufgenommen werden, in der Praxis überwiegend in Form von Darlehen. Diese können von öffentlichen Stellen, Kreditinstituten oder privaten Geldgebern stammen. Die Konditionen richten sich insbesondere nach dem Zinsumfeld, der Bonität der WEG, der Laufzeit sowie der Art der Besicherung. Öffentliche Darlehen sind häufig zinsgünstiger, da ihre Konditionen durch Förderprogramme vorgegeben sind.

Zur Absicherung von Darlehen verlangen Kreditgeber in der Regel Sicherheiten. Üblich sind entweder grundbücherliche Pfandrechte (Hypotheken) auf den einzelnen Wohnungseigentumsanteilen

oder die Verpfändung der Rücklagen. Eine hypothekarische Besicherung setzt die Zustimmung aller Wohnungseigentümer:innen voraus und erfordert daher Einstimmigkeit. Bei der Verpfändung der Rücklagen genügt hingegen ein Mehrheitsbeschluss; alle Eigentümer:innen haften anteilig für die Rückzahlung, wobei bei Zahlungsausfällen ein gesetzliches Vorzugspfandrecht gegenüber säumigen Eigentümer:innen besteht.

Ist eine Besicherung nicht möglich, etwa wegen fehlender Einstimmigkeit oder bereits bestehender Pfandrechte, kann die WEG auch ein unbesichertes Darlehen aufnehmen. Die Rückzahlung erfolgt dabei über befristet erhöhte Rücklagenbeiträge, die auf Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses eingehoben werden. Nach Ablauf der Einspruchsfrist bindet dieser Beschluss alle Eigentümer:innen. Zahlungsausfälle werden zunächst gemeinschaftlich getragen, sind jedoch durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht abgesichert (§ 27 WEG 2002). Trotz dieser rechtlichen Absicherung zeigen sich Banken teilweise zurückhaltend, da unbesicherte WEG-Darlehen noch wenig verbreitet sind.

Seit der Einführung des Finanzierungssplittings (§ 20 Abs. 4 WEG 2002) können Eigentümer:innen wählen, ob sie ihren Kostenanteil sofort aus Eigenmitteln begleichen oder sich an einer gemeinschaftlichen Kreditfinanzierung beteiligen. Die mit dem Darlehen verbundenen Finanzierungskosten tragen ausschließlich jene Eigentümer:innen, die den Kredit in Anspruch nehmen. Bei unbesicherten Darlehen kann dieses Modell jedoch die Durchsetzbarkeit von Sicherungsrechten erschweren, weshalb Banken solche Konstruktionen häufig kritisch beurteilen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens nach Auszahlung von Fördermitteln ist grundsätzlich möglich und üblich, da Förderungen meist erst nach Abschluss der Sanierung ausbezahlt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung, insbesondere zu Sondertilgungen und gegebenenfalls tilgungsfreien Anlaufzeiten. Diese Punkte sollten bereits bei der Kreditaufnahme mit dem Kreditgeber abgestimmt werden.

Für die Kreditprüfung verlangen Banken umfassende Unterlagen zur WEG, zur finanziellen Situation, zur Liegenschaft und zu den geplanten Maßnahmen. Dazu zählen insbesondere Grundbuch- und Nutzwertunterlagen, Jahresabrechnungen, Angaben zu Rücklagen und Zahlungsständen, Sanierungskonzepte, Kostenaufstellungen, Beschlüsse zur Kreditaufnahme sowie Vollmachten für die Hausverwaltung. Umfang und Detailtiefe der erforderlichen Dokumente variieren je nach Bank und Projekt, weshalb eine frühzeitige Abstimmung empfohlen wird.

4.3.4 Individuelle Darlehensmodelle innerhalb der WEG

Reichen Sonderumlagen oder klassische, besicherte Darlehen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen nicht aus, können innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft individuelle Darlehensmodelle eine ergänzende Finanzierungsoption darstellen. Solche Modelle sind insbesondere dann relevant, wenn einzelne Wohnungseigentümer:innen über geringe finanzielle Mittel verfügen oder eine Fremdfinanzierung aufgrund mangelnder Kreditwürdigkeit oder bestehender Pfandrechte nicht möglich ist.

Kern dieses Ansatzes ist die interne Umverteilung von Eigenmitteln: Eigentümer:innen mit höherer Liquidität stellen anderen Miteigentümer:innen oder der WEG zeitlich befristete Direktarlehen

zur Verfügung, die verzinst und vertraglich geregelt zurückgezahlt werden. Auch Mieter:innen können in bestimmten Fällen durch zweckgebundene Darlehen eingebunden werden, etwa bei Maßnahmen, von denen sie unmittelbar profitieren. Voraussetzung für die Anwendung dieses Modells sind ein hohes Maß an Vertrauen, Transparenz sowie eine klare organisatorische Struktur innerhalb der Gemeinschaft.

Die rechtliche Grundlage bildet in der Regel ein Mehrheitsbeschluss über eine Sonderumlage, während die individuelle Mittelaufbringung den einzelnen Eigentümer:innen obliegt. Die interne Darlehensvergabe erfordert eine koordinierende Stelle, die Vermittlung, Vertragsgestaltung und Dokumentation übernimmt; insbesondere bei größeren Gemeinschaften ist eine Einbindung der Hausverwaltung oder externer rechtlicher Beratung sinnvoll.

Zur Absicherung interner Darlehen kommen unterschiedliche Instrumente in Betracht, darunter grundbücherliche Sicherstellungen, zivilrechtliche Darlehensverträge mit ergänzenden Sicherheiten oder vertragliche Gegenleistungen. Die Wahl der Absicherung hängt von der Darlehenshöhe, dem Vertrauensverhältnis und dem administrativen Aufwand ab. Unzureichende vertragliche Regelungen bergen jedoch Risiken, etwa bei Zahlungsverzug oder bei steuerlichen und rechtlichen Fragestellungen.

Insgesamt ermöglichen interne Darlehensmodelle eine flexible und oft kostengünstigere Finanzierung von Sanierungen, auch bei eingeschränkter Kreditwürdigkeit einzelner Eigentümer:innen. Dem stehen ein erhöhter organisatorischer Aufwand sowie das Erfordernis eines stabilen Vertrauensverhältnisses innerhalb der WEG gegenüber.

Als Beispiel ist im Anhang „Finanzierungsmodelle“ angeführt: Beim Lieserpark Hochhaus in Spittal an der Drau wurde eine Sanierung durch interne Eigentümerdarlehen zwischenfinanziert, da einzelne Eigentümer:innen keine Bankfinanzierung erhalten konnten. Nach Auszahlung hoher Fördermittel wurden die Darlehen vollständig zurückgeführt.

4.3.5 Contracting als Finanzierung innerhalb der WEG

Hohe Anfangsinvestitionen stellen bei energetischen Sanierungen und der Umstellung auf moderne Gebäudetechnik eine zentrale Hürde für Wohnungseigentümergeinschaften dar, insbesondere bei begrenzten Rücklagen oder ungleichen finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer:innen. Eine alternative Finanzierungsform bietet das Contracting, bei dem ein externer Dienstleister (Contractor) Planung, Finanzierung, Umsetzung und häufig auch Betrieb und Wartung der Maßnahmen übernimmt. Die WEG bezahlt dafür ein vertraglich festgelegtes Entgelt über einen definierten Zeitraum, wodurch hohe Einmalzahlungen vermieden und die Kosten planbar verteilt werden.

Contracting wird vor allem im Bereich der Energie- und Gebäudetechnik eingesetzt, etwa für Heizsysteme, thermische Sanierungen, Photovoltaikanlagen, Speicherlösungen oder Ladeinfrastruktur. Für die Eigentümergeinschaft bedeutet dieses Modell eine Entlastung in finanzieller und organisatorischer Hinsicht, da Investitionsrisiken, technische Verantwortung und Betrieb weitgehend auf den Contractor übertragen werden.

Je nach Ausgestaltung lassen sich drei grundlegende Contracting-Modelle unterscheiden:

Beim Einspar-Contracting refinanziert sich der Contractor über garantierte Energieeinsparungen.

Beim Anlagen- bzw. Energie-Contracting plant, errichtet und betreibt der Contractor eine Energieerzeugungsanlage, die in seinem Eigentum verbleibt, während die WEG für die gelieferte Energie oder ein pauschales Entgelt zahlt.

Beim Betriebsführungs-Contracting bleibt die Anlage im Eigentum der WEG, der Contractor übernimmt jedoch Betrieb, Wartung und Optimierung gegen Entgelt.

Contracting eignet sich insbesondere für WEGs, die energetischen Maßnahmen umsetzen möchten, ohne selbst hohe Investitionen zu tätigen, oder die Planung, Umsetzung und Betrieb an einen spezialisierten Partner auslagern wollen. Der Prozess umfasst die Bedarfserhebung, Angebotsprüfung und eine mehrheitliche Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft. Die Vertragslaufzeiten liegen üblicherweise zwischen 10 und 15 Jahren; nach Vertragsende gehen die Anlagen häufig in das Eigentum der WEG über oder werden vertraglich neu geregelt.

Die Hausverwaltung unterstützt bei der Angebotsprüfung und Beschlussfassung, während die operative Verantwortung beim Contractor liegt. Vertragliche Regelungen sind zentral, um Zahlungsflüsse, Ausfallrisiken, Haftungsfragen sowie den Umgang mit Insolvenzen des Contractors klar zu definieren.

Als Beispiel ist im Anhang „Finanzierungsmodelle“ angeführt: Beim Projekt SMART BLOCK Geblergasse in Wien wurde die energetische Sanierung eines Gründerzeit-Häuserblocks über ein Energie-Contracting umgesetzt. Die hohen Investitionskosten wurden auf eine langfristige Vertragslaufzeit verteilt und eine Umstellung auf erneuerbare Energieversorgung realisiert.

4.3.6 Direktkredite

Direktkredite sind ein alternatives Finanzierungsmodell, das vor allem bei Baugruppen Anwendung findet. Dabei handelt es sich um Darlehen, die ohne zwischengeschaltete Bank direkt zwischen Geldgeber:innen und Darlehensnehmer:innen vereinbart werden. Üblicherweise werden sie als (qualifizierte) Nachrangdarlehen mit individuell festgelegter Laufzeit und niedriger Verzinsung ausgestaltet. Aufgrund der qualifizierten Nachrangigkeit werden Direktkredite von Banken teilweise als eigenkapitalähnlich anerkannt und können Förder- und Bankdarlehen ergänzen.

Die Verzinsung liegt meist auf dem Niveau günstiger Förderdarlehen und bietet damit Kostenvorteile gegenüber klassischen Bankkrediten. Zusätzlich fördern Direktkredite die Identifikation der Kapitalgeber:innen mit dem Projekt sowie eine lokale Kapitalbindung. Rechtliche Grundlage bildet das Alternativfinanzierungsgesetz. Da Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) nicht selbst als Emittenten auftreten können, ist die Gründung einer eigenen Trägerorganisation (z. B. Verein, Genossenschaft oder GmbH) erforderlich, die Planung, Umsetzung und Finanzierung übernimmt. Damit sind jedoch zusätzlicher organisatorischer Aufwand, laufende Kosten und Haftungsfragen verbunden.

Die Rückzahlung der Direktkredite erfolgt aus laufenden Projekterträgen oder Einsparungen, etwa durch Energieerlöse oder Nutzungsentgelte. Voraussetzung für den Erfolg sind eine transparente Kommunikation, sorgfältige finanzielle Planung und ein hohes Maß an Vertrauen. Das Modell eignet sich insbesondere für größere, engagierte Wohnungseigentümergeinschaften oder Projekte mit erkennbarem Mehrwert für die Öffentlichkeit, bei denen klassische Bankfinanzierungen kostenintensiv sind.

Die Umsetzung erfolgt über eine strukturierte Direktkreditkampagne, die von engagierten Eigentümer:innen initiiert und getragen wird. Diese übernehmen Planung, Kommunikation und die Ansprache potenzieller Kreditgeber:innen. Direktkredite sind aufgrund ihrer Nachrangigkeit im Insolvenzfall nachrangig zu bedienen, was eine bewusste Risikoabwägung auf Seiten der Kapitalgeber:innen erfordert.

Insgesamt ermöglichen Direktkredite den Zugang zu vergleichsweise günstigem Kapital abseits des Bankensektors, setzen jedoch eine aktive Beteiligung der Eigentümer:innen, eine geeignete Trägerstruktur sowie nachhaltiges Vertrauen und klare Kommunikation voraus.

4.3.7 Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft und Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage

Um gemeinschaftliche Energieerzeugungsanlagen im Zuge einer Sanierung langfristig zu errichten und zu betreiben, benötigen Wohnungseigentümergeinschaften eine geeignete Organisationsform. Eine zentrale Option ist die Gründung einer Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft (EEG), die meist als Verein oder Genossenschaft organisiert ist. EEGs ermöglichen mehreren Akteur:innen die gemeinsame Erzeugung, Nutzung, Speicherung und Vermarktung von Strom oder Wärme, sofern sie sich im räumlichen Nahbereich der Anlagen befinden. Mitglieder können neben Wohnungseigentümer:innen auch Privatpersonen, Unternehmen oder Vereine sein.

Die Finanzierung der Anlagen kann unterschiedlich erfolgen: durch die WEG selbst über Rücklagen oder Sonderumlagen, durch eine separate Betreibergesellschaft, in der sich nur interessierte Eigentümer:innen zusammenschließen, oder über ein Drittanbieter-Modell (Contracting), bei dem ein externer Anbieter Investition und Betrieb übernimmt. Energiegemeinschaften erlauben eine wirtschaftlich vorteilhafte Eigennutzung des erzeugten Stroms, während Überschüsse eingespeist oder innerhalb der Gemeinschaft weitergegeben werden. Je höher der Eigenverbrauch, desto schneller amortisiert sich die Anlage. Externe Haushalte oder Unternehmen können ebenfalls eingebunden werden, sofern sie sich im selben Netzgebiet befinden; alternativ können sich WEGs bestehenden Energiegemeinschaften anschließen und so den administrativen Aufwand reduzieren.

Eine einfachere Alternative zur EEG stellt die Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage (GEA) dar. Dabei errichtet die WEG gemeinsam eine Photovoltaikanlage, deren Strom über die Hausleitung an die Bewohner:innen verteilt wird; Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist. Sowohl EEG als auch GEA eignen sich für WEGs, die Energie gemeinschaftlich erzeugen und nutzen möchten, wobei der administrative und rechtliche Mehraufwand gegen den wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen abzuwägen ist. Die Gründung erfordert in der Regel eine Trägerorganisation mit entsprechenden Statuten sowie Vertragsbeziehungen zu Netzbetreibern und weiteren Partnern.

Insgesamt bieten Energiegemeinschaften stabile Energiepreise, zusätzliche Erlösquellen und eine aktive Beteiligung an der Energiewende, sind jedoch mit erhöhtem Verwaltungsaufwand sowie komplexen rechtlichen und steuerlichen Fragestellungen verbunden.

Als Beispiel ist im Anhang „Finanzierungsmodelle“ angeführt: Beim Projekt Smart City Baumgarten in Wien kooperierten mehrere Liegenschaften zur Errichtung eines Anergienetzes und mehrerer Energiegemeinschaften. Das Vorhaben zeigt sowohl das wirtschaftliche Potenzial als auch die hohe organisatorische Komplexität solcher Modelle.

4.3.8 Baurecht, Verpachtung oder Verkauf von Gemeinschaftsflächen

Wohnungseigentümergeinschaften verfügen häufig über gemeinschaftliche Flächen oder Gebäudeteile, die ungenutzt sind, etwa Dachflächen, Dachböden oder ehemalige Hausbesorgerwohnungen. Diese Vermögenswerte können zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen aktiviert werden, indem sie vermietet, verpachtet, verkauft oder im Rahmen eines Baurechts zur Nutzung überlassen werden. Während Vermietung und Verpachtung laufende Einnahmen bei Erhalt des Eigentums ermöglichen, können durch Verkauf oder Baurechtsvergabe einmalige oder wiederkehrende Erlöse erzielt werden. Auf diese Weise lassen sich zusätzliche Finanzmittel erschließen, ohne die Wohnungseigentümer:innen unmittelbar finanziell zu belasten.

Das Modell eignet sich insbesondere für WEGs mit verfügbaren Gemeinschaftsflächen. Der Prozess umfasst die Identifikation geeigneter Flächen, eine rechtliche und wirtschaftliche Prüfung, die Beschlussfassung innerhalb der Eigentümergeinschaft sowie den Abschluss entsprechender Verträge. Die WEG tritt dabei – vertreten durch die Hausverwaltung – als Vermieterin, Verpächterin oder Verkäuferin auf. Die Verwendung der erzielten Einnahmen, etwa zur Dotierung der Rücklagen, zur direkten Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen oder zur Gutschrift auf Miteigentumsanteile, wird von der Eigentümergeinschaft beschlossen. Rechtlich hängt die erforderliche Beschlussmehrheit von der Art der Nutzung ab. Für Vermietung oder Verpachtung von Gemeinschaftsflächen reicht in der Regel ein Mehrheitsbeschluss aus, sofern keine dauerhafte Entziehung vom allgemeinen Gebrauch erfolgt. Grundlegende Nutzungsänderungen, wie der Ausbau eines Dachbodens zu Wohnraum, die Einräumung eines Baurechts oder der Verkauf von gemeinschaftlichem Eigentum, erfordern hingegen Einstimmigkeit. Dabei sind Kosten- und Verantwortungsfragen vertraglich klar zu regeln.

Insgesamt ermöglicht die Nutzung ungenutzter Gemeinschaftsflächen die Erschließung zusätzlicher Einnahmequellen, kann Fremdfinanzierungsbedarf reduzieren und laufende Erträge generieren. Dem stehen jedoch rechtliche Anforderungen, planerischer Aufwand sowie technische und organisatorische Herausforderungen gegenüber.

Als Beispiel ist im Anhang „Finanzierungsmodelle“ angeführt: In mehreren WEGs werden Dachflächen für Photovoltaikanlagen verpachtet oder Dachböden verkauft, um Sanierungsmaßnahmen mitzufinanzieren. Solche Modelle zeigen, dass ungenutzte Gemeinschaftsflächen ein relevantes Finanzierungspotenzial bieten.

4.3.9 Leibrente, Umkehrhypothek, Belehnung oder Teilverkauf

Im Unterschied zu gemeinschaftlichen Finanzierungsmodellen stellen Leibrente, Umkehrhypothek, Belehnung und Teilverkauf individuelle Finanzierungsinstrumente dar. Sie richten sich vor allem an Wohnungseigentümer:innen, die aufgrund ihres Alters oder eingeschränkter Kreditwürdigkeit keinen klassischen Bankkredit erhalten und dennoch ihren finanziellen Beitrag zu Sanierungsmaßnahmen leisten müssen. Gemeinsam ist diesen Modellen, dass sie das in der Immobilie gebundene Vermögen ganz oder teilweise liquidieren, ohne einen sofortigen Auszug zu erfordern.

Bei der **Leibrente** wird die Immobilie verkauft und im Gegenzug eine regelmäßige Zahlung vereinbart, meist lebenslang; ein im Grundbuch gesichertes Wohnrecht ermöglicht den weiteren Verbleib in der Wohnung.

Die **Umkehrhypothek** erlaubt es, die Immobilie zu belehnen und dafür eine laufende Rente oder Einmalzahlung zu erhalten, ohne laufende Rückzahlungen leisten zu müssen; die Tilgung erfolgt erst nach Auszug oder Tod durch Verwertung der Immobilie. Die Belehnung entspricht einer klassischen Hypothek, bei der das Eigentum erhalten bleibt, die Immobilie jedoch als Sicherheit dient. Beim **Teilverkauf** wird ein Anteil der Immobilie veräußert, während der:die Eigentümer:in weiterhin darin wohnt und für den verkauften Anteil ein Nutzungsentgelt zahlt.

Diese Modelle eignen sich insbesondere für Personen, die in ihrer Wohnung bleiben möchten, keine oder geringe Erbabsichten haben oder eine planbare Zusatzliquidität im Alter benötigen. Die Absicherung erfolgt regelmäßig über die Immobilie selbst. Vorteile sind die rasche Liquiditätsbeschaffung, der Verbleib in der Wohnung und die Vermeidung einer vollständigen Veräußerung. Dem stehen komplexe Vertragsstrukturen, mögliche Einschränkungen für Erb:innen sowie eine Abhängigkeit von Marktanbietern gegenüber.

Als Beispiel ist im Anhang „Finanzierungsmodelle“ angeführt: Einzelne ältere Wohnungseigentümer:innen nutzen Leibrenten- oder Teilverkaufsmodelle, um ihren Sanierungsanteil aufzubringen. So kann eine Beteiligung an gemeinschaftlichen Maßnahmen trotz eingeschränkter Kreditfähigkeit ermöglicht werden.

4.4 Erfolgs- und Misserfolgsfaktoren in Bezug auf die Erstellung und Umsetzung von Sanierungskonzepten

Ein Sanierungskonzept ist die erste Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Modernisierung und energetische Erneuerung eines Gebäudes. Es stellt den aktuellen baulichen und technischen Zustand systematisch dar, analysiert Schwachstellen und zeigt mögliche Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz, Wohnkomfort, Sommertauglichkeit und der Nutzung erneuerbarer Energien auf. Ziel ist es, ein Gebäude langfristig zu einem zukunftsfähigen Haus mit entsprechend gutem Sanierungsstandard zu entwickeln. Dabei werden thermisch-energetische Sanierungen (z.B. Dämmung, Fenster, Heizungsumstellung) berücksichtigt. Die zentralen Bestandteile sind die Darstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen samt Energieausweisen, Vergleiche von Varianten, Kostenschätzungen und Fördermöglichkeiten (Land, Bund). Ein Sanierungskonzept dient Eigentümer:innen als Entscheidungsgrundlage für eine schrittweise oder vollständige Umsetzung.

Die große Spannbreite bei Kosten und Qualität verdeutlicht, dass Sanierungskonzepte nicht nur eine formale Voraussetzung für Förderungen darstellen, sondern in ihrer inhaltlichen Tiefe und praktischen Umsetzbarkeit stark variieren können. So wurde im Zuge des Projekts eine Angebots-spanne zwischen 2.200 bis 13.000 Euro (netto) festgestellt. Während günstige Angebote oftmals nur eine rudimentäre Bestandsaufnahme und allgemeine Empfehlungen enthalten, zeichnen sich hochwertige Konzepte durch detaillierte Analysen, Variantenvergleiche, klare Darstellung der Kosten-Nutzen-Relation und eine strategische Planung aus.

Die relevanten Faktoren zum Erfolg oder Misserfolg für den Entscheidungsprozess zur Umsetzung eines Sanierungsvorhabens in einem WEG-Gebäude lassen sich grundsätzlich unterscheiden in jene Aspekte, die als „Rahmenbedingungen“ (Kapitel 4.4.1) zu verstehen sind und solche, welche den Prozess selbst positiv oder negativ beeinflussen (Kapitel 4.4.2). Im Anhang „Erfolg/Misserfolg Sanierungskonzepte“ findet sich eine ausführliche Darstellung zu diesen Aspekten. Im Anhang „Analyse Sanierungskonzepte“ werden die Ergebnisse aus der Analyse der Gestaltung von Sanierungskonzepten zusammengefasst, in Kapitel 4.4.3 der Aspekt von „Lock-in-Effekten“ durch individuelle Strategien von einzelnen Eigentümer:innen thematisiert.

4.4.1 Rahmenbedingungen

a) Gebäudebestand

Dringende bauliche Mängel wie schlechte Bausubstanz, Feuchtigkeit, Zugluft oder fehlende Barrierefreiheit erzeugen hohen Handlungsdruck, treffen jedoch oft auf großen Sanierungsrückstau. Dadurch sind Eigentümer:innen häufig vom Umfang notwendiger Maßnahmen überrascht. Akute Instandsetzungen können eine langfristige Sanierungsstrategie erschweren. Sanierungen gelingen leichter, wenn der Gebäudezustand gut und der Maßnahmenumfang überschaubar ist. Auch ästhetische oder architektonische Einwände können jedoch Sanierungsvorhaben stoppen. Günstige Rahmenbedingungen wie mögliche Fernwärmeanschlüsse, Optionen auf Geothermie-Nutzung, vorhandene Haustechnik (z.B. Leitungen, Technikräume) fördern positive Entscheidungen, während Flächenverluste, Eingriffe in Wohnungen oder Belastungen von Grünflächen die Entscheidungsfindung häufig hemmen. Eine frühzeitige, kooperative Einbindung aller Beteiligten sowie die Nutzung alternativer Flächen (Keller, Dachboden, Balkone) können dabei Widerstände mindern. Nachbarschaftliche Synergien zu gemeinsamen Maßnahmen oder mit Nachbargebäuden abgestimmte Sanierungen können hilfreich sein, erfordern aber ein hohes Maß an Koordination. Denkmalschutz und gegliederte Fassaden erschweren die Optionen für das Anbringen einer Außendämmung, eine Abklärung von Alternativen wie Innendämmung oder Hochleistungs-Wärmedämmputz mit allen Beteiligten muss in diesem Fall früh erfolgen.

b) WEG-Struktur

Der Erfolg eines Sanierungsprozesses in einer WEG hängt stark von der sozialen und organisatorischen Struktur ab. Eine gute Vernetzung und Gesprächsbasis erleichtern gemeinsame Entscheidungen. Besonders wichtig sind engagierte Ansprechpartner:innen innerhalb der WEG, welche die Kommunikation mit der Hausverwaltung und dem Planungsbüro unterstützen. Gleichzeitig können einflussreiche Personen auch Prozesse blockieren, weshalb ihr gezieltes Einbinden in den Prozess zentral ist.

Ein ausgeprägter Gemeinschaftsgedanke begünstigt Sanierungen. Heterogene Interessen, etwa durch unterschiedliche Altersgruppen, einen hohen Vermietungsanteil oder geschäftlicher Nutzung im Gebäude, können Konflikte erzeugen. Der Einbezug gemeinsamer Vorteile (z.B. Barrierefreiheit) in den Planungsüberlegungen ist für das Finden von Kompromissen essentiell.

Förderlich ist ein hoher Anteil an Eigennutzung und Eigenverantwortung. Hinderlich sind passive Haltungen, fehlendes Bewusstsein für Werterhaltung und schlechte Vorerfahrungen bei Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten des Gebäudes. Transparente Information und das aktive Aufgreifen früherer Probleme stärken Vertrauen. Die Größe der WEG hat einen ambivalenten Einfluss: In kleineren Gemeinschaften ist die Entscheidungsfindung direkter, eine höhere Anzahl an Parteien bedeuten hingegen mehr Interessen. Entscheidend für den Erfolg eines Entscheidungsfindungsprozesses sind gute Moderation, strukturierte Kommunikation und Vertrauensaufbau.

c) Finanzierung

Die finanziellen Rahmenbedingungen sind entscheidend für Zeitpunkt und Umfang von Sanierungen in WEGs. Ausreichende Rücklagen, tragbare Darlehenskosten und frühzeitig kommunizierte Finanzierungsmöglichkeiten erhöhen die Bereitschaft zur Umsetzung. Überschaubare Kosten im Verhältnis zum Nutzen und deren anschauliche Darstellung wirken ebenfalls positiv. Unzureichende Rücklagen, hohe Kosten durch Sanierungsrückstau und begrenzter finanzieller Spielraum (aktuelle Fixkosten) stellen dagegen zentrale Hemmnisse dar. Zweifel an Wirtschaftlichkeit und Werterhaltung sowie vergleichsweise lange Amortisationszeiten von Energieeffizienzmaßnahmen erfordert ein langfristiges Denken und verstärken mitunter die Zurückhaltung von Eigentümer:innen. Jene Parteien mit geschäftlicher Nutzung tragen in der Regel mit höheren Betriebskostenanteilen bei, wodurch für diese wirtschaftliche Beweggründe oftmals stärker wiegen. Politisch-rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich Förderungen erschweren zusätzlich. Auf Seiten des Gesetzgebers wurde als rechtlicher Misserfolgssfaktor auch die fehlende gesetzliche Verpflichtung zur Instandhaltung genannt.

Erfolgsfaktoren sind eine klare, zielgruppenorientierte Darstellung von Kosten, Einsparpotenzialen und Amortisation, die Aufklärung über reale Kreditrisiken und das strategische Fördermanagement. Eine Potenzialanalyse zur Senkung laufender Fixkosten kann finanziellen Spielraum schaffen.

4.4.2 Erstellung des Sanierungskonzeptes und Kommunikation

a) WEG und Hausverwaltung

Ein zentraler Erfolgsfaktor für Sanierungen in WEGs ist die Qualität der Kommunikation zwischen Eigentümer:innen und Hausverwaltung. Von großer Bedeutung ist das Interesse der Eigentümer:innen Themen der Dekarbonisierung und ihre aktive Teilnahme am Prozess. Durch Austauschplattformen zwischen WEGs wird dieses Engagement gestärkt, da gemeinsamer Erfahrungsaustausch Unsicherheiten abbaut.

Positive Erfahrungen mit der Hausverwaltung sowie deren Moderationskompetenz tragen erheblich zum Gelingen von Entscheidungsprozessen bei. Auf der anderen Seite erschweren ein angespanntes Verhältnis, mangelnde Disziplin der Eigentümer:innen oder fehlendes Vertrauen den Prozess. Von Vorteil ist eine grundsätzliche Kompromissbereitschaft und Lösungsorientierung der Beteiligten. Zweifel an der Sinnhaftigkeit einzelner Maßnahmen und Skepsis gegenüber dem Nutzen

können durch eine umfassende und transparente Darstellung der Einsparpotenziale überwunden werden.

Engagement und Initiative durch die Hausverwaltung wirkt positiv, während eine passive Haltung oder unprofessionelle Vergabepaxis dem Prozess schadet. Eine enge Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, das die Hausverwaltung inhaltlich und organisatorisch unterstützt, ist essentiell. Besonders wirkungsvoll sind engagierte Eigentümer:innen als „Promoter“, die den Prozess intern vorantreiben.

b) Planungsbüro

Die Rolle des Planungsbüros ist für den Erfolg der Durchführung eines Sanierungskonzepts zentral. Entscheidend sind eine klare Beratungsidentität, Erfahrung im Umgang mit WEGs sowie eine enge, gut funktionierende Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung. Von großem Vorteil ist, wenn Planungsbüros Kommunikations- und Mediationskompetenzen besitzen, da Präsentationen in Eigentümerversammlungen oft konfrontativ verlaufen.

In fachlicher Hinsicht ist eine interdisziplinäre Ausrichtung wichtig, die Architektur, Bauphysik und Energieeffizienz verbindet. Kooperationen mit Spezialist:innen sichern dabei ein vollständiges, tragfähiges Konzept. Ebenso von Bedeutung ist ein aktives Engagement für Dekarbonisierung, wenn Planungsbüros inspirierend auftreten, erfolgreiche Beispiele zeigen, komplexe Inhalte verständlich vermitteln und Fragen souverän beantworten können. Im Gegenzug kann eine fehlende Zielgruppenorientierung Unsicherheit erzeugen.

Die Kenntnisse des Planungsbüros im Fördermanagement sind mitunter umsetzungsrelevant. Umfangreiches Wissen über Fördermöglichkeiten und deren Abwicklung schafft finanzielle Sicherheit und macht für Eigentümer:innen die Umsetzung attraktiver.

4.4.3 Lock-in-Effekte als Herausforderung bei der Dekarbonisierung von WEG-Gebäuden

Im Zuge der Dekarbonisierung von Wohngebäuden zeigt sich zunehmend ein Problem sogenannter Lock-in-Effekte. Diese entstehen, wenn kurzfristige, dezentrale Einzelmaßnahmen von Bewohner:innen oder Eigentümer:innen getroffen werden, die langfristig den Umstieg auf zentrale, erneuerbare Gesamtlösungen auf Gebäudeebene erschweren oder sogar verhindern.

Gerade in WEG-Gebäuden ist häufig zu beobachten, dass einzelne Parteien aufgrund konkreter Anlässe – etwa einer defekten Gastherme, anstehenden Wohnraumsanierungen oder dem Wunsch nach Kühlung – eigenständig handeln. Wenn eine zentrale Lösung für das gesamte Gebäude (noch) nicht realisierbar ist, beispielsweise aufgrund fehlender Einigkeit innerhalb der WEG oder komplexer Entscheidungsstrukturen, greifen viele auf individuelle, dezentrale Maßnahmen zurück.

Diese Maßnahmen erscheinen aus individueller Sicht nachvollziehbar, können jedoch aus gesamtenergetischer Perspektive problematisch sein. Denn der nachhaltigste und effizienteste Weg zur Dekarbonisierung mehrgeschossiger Wohnbauten führt in der Regel über eine gemeinschaftlich getragene, zentrale Lösung auf Basis erneuerbarer Energien. Werden jedoch frühzeitig wohnungsweise Teillösungen umgesetzt – etwa durch Einbau neuer, dezentraler Heizsysteme –, kann dies spätere gemeinschaftliche Umstellungen technisch und wirtschaftlich erschweren oder unattraktiv

machen. In der Folge entsteht ein Lock-in, also eine Abhängigkeit, die fossile Technologien langfristig im Gebäude verankert und nur schwer wieder rückgängig gemacht werden können.

Im Rahmen einer aktuellen Machbarkeitsstudie, die von Schöberl & Pöll GmbH im Auftrag der UIV Urban Innovation Vienna GmbH durchgeführt wird, wird dieser Zusammenhang aus technischer Perspektive untersucht. Ziel ist es, besser zu verstehen, wie Lock-in-Effekte vermieden und zentrale wie dezentrale Dekarbonisierungsstrategien auch unter den besonderen Bedingungen von WEG-Gebäuden ermöglicht werden können.

4.5 Akteure aktivieren und befähigen – Qualifizierung

Sowohl Hausverwaltungen als auch Eigentümer:innen betonen den Bedarf an Qualifizierung: Kommunikations- und Moderationskompetenz, technisches und rechtliches Wissen, Finanzierungsthemen sowie Erfahrungsaustausch wurden als zentrale Lernfelder identifiziert. Rund die Hälfte der befragten Hausverwaltungen und über 80 % der Eigentümer:innen zeigen Interesse an Coaching- oder Schulungsprogrammen zur Begleitung von Sanierungsvorhaben.

4.5.1 Hausverwaltungen

Die Befragungen und Interviews verdeutlichen die Schlüsselrolle, die Hausverwaltungen im Sanierungsprozess von WEGs einnehmen. Sie fungieren als Schnittstelle zwischen Eigentümer:innen, Fachplaner:innen, Förderstellen und Behörden – oft unter komplexen organisatorischen und rechtlichen Bedingungen.

Als zentrale Themen für mögliche Qualifizierungsprogramme nennen Hausverwalter:innen:

- Kommunikation, Moderation und Prozesssteuerung: Gesprächsführung, Rhetorik, Konfliktlösung, Umgang mit Widerstand, Entscheidungsmoderation in heterogenen Gemeinschaften sowie Methoden zur Aktivierung und Begleitung engagierter Eigentümer:innen („Multiplikator:innenmanagement“)
- Technisches und rechtliches Wissen: Vertiefte Kenntnisse zu Beschlussfassung, Haftung, Förderabwicklung, technische Grundlagen thermisch-energetischer Sanierungen und Dekarbonisierung; Fähigkeit, technische Inhalte verständlich an WEG zu vermitteln
- Erfahrungs- und Wissenstransfer: Austausch mit Kolleg:innen und Best-Practice-Beispiele aus erfolgreich umgesetzten Sanierungsprojekten

Mögliche Formate dafür könnten sein:

- Coachingprogramme mit praxisnahen Modulen zu Kommunikation, Recht, Technik und Finanzierung
- Peer-Learning-Formate (z. B. Netzwerktreffen, Fallbesprechungen) zum Austausch und zur Reflexion eigener Projekte

4.5.2 Eigentümer:innen

Engagierte Eigentümer:innen sind Schlüsselfiguren bei der Initiierung von Sanierungen in WEGs. Ihre Qualifizierung sollte auf Empowerment, Wissen, Kommunikation sowie Entscheidungs- und Gemeinschaftsbildung ausgerichtet sein.

Zentrale Unterstützungsbedarfe betreffen:

- Wissensaufbau zu Technik, Recht und Finanzierung: Verständlich aufbereitete Informationen zu Sanierungen, Heizungstausch, Förderungen, Rechten und Pflichten in der WEG sowie realistische Kostenrichtwerte zur besseren Einschätzung von Angeboten
- Kommunikation und Entscheidungsfindung: Strategien zur Argumentation und zum Umgang mit Widerstand, Vermittlung komplexer Inhalte, Aufbau transparenter Kommunikationsstrukturen und effektiver Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung
- Prozessbegleitung und Coaching: Fachliche Begleitung bei Angebotseinholung, Beschlussvorbereitung und Kommunikation; Mentor:innen- bzw. Coachrollen zur Förderung von Selbstorganisation
- Selbstorganisation und Vernetzung: Austauschformate zwischen Eigentümer:innen (z. B. Stammtische, Peer-Gruppen, Online-Plattformen) zur Wissensweitergabe und Motivation
- Informations- und Entscheidungswerkzeuge: Leitfäden für Entscheidungsprozesse, zentrale Onlineplattform mit Materialien und Terminen sowie ergänzende analoge Informationsmittel für schwer erreichbare Zielgruppen

Mögliche Formate und Methoden könnten sein:

- Modulare Lernformate mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden (Einsteiger:in bis Fortgeschrittene:r)
- Hybride Formate (Webinare, Onlinekurse, Präsenz-Workshops), ergänzt durch informelle Austauschforen
- Leitfäden / Checklisten zur Orientierung über Sanierungsphasen und Entscheidungswege

4.6 Wissen transferieren - Prototypischer Sanierungsprozess

Auf Basis der im Projekt gewonnenen Erkenntnisse wurde ein prototypischer Ablauf für Sanierungsprozesse in WEGs entwickelt. Dieser orientiert sich an den typischen Phasen einer Sanierung: Bedarfserhebung, Konzeptentwicklung, Entscheidungsfindung, Ausführungsplanung, Umsetzung und Abschluss.

Das Modell betont die Notwendigkeit schrittweiser Meilensteine – von der Definition gemeinsamer Ziele über die Abstimmung von Varianten bis hin zum verbindlichen Sanierungs- und Finanzierungsbeschluss. Diese strukturierte Vorgehensweise schafft Verbindlichkeit, reduziert Unsicherheiten und erleichtert die Mehrheitsbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Damit stellt das prototypische Prozessmodell ein praxisnahes Werkzeug dar, das skalierbar ist und sowohl für kleinere als auch für größere WEGs Anwendung finden kann.

Rolle der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung hat eine zentrale kommunikative Rolle, insbesondere in der Versammlungsphase. Sie setzen den Rahmen und helfen, etwaige Konflikte zu lösen. Besteht ein konfliktbehaftetes Verhältnis zwischen Hausverwaltung und WEG, ist es wichtig den Prozess zu entkoppeln. Dem Planungsbüro oder einer externen Moderation kann hier eine vermittelnde Aufgabe zukommen. Durch die Möglichkeit des Einbezugs von Vertreter:innen der WEGs kann hier ebenso frühzeitig ein für die WEG idealer Prozess initiiert werden, z.B. durch eigene Workshops ohne Beteiligung der Hausverwaltung.

Rolle des Planungsbüros

Das Planungsbüro versteht sich als beratender und begleitender Akteur eines umfassenden Prozesses. Das Planungsbüro hat Vermittlungskompetenz und bietet Lösungsvorschläge für verschiedene Vorgehensweisen an. Es etabliert den Prozess und aktiviert wichtige Schnittstellen.

Rolle WEG

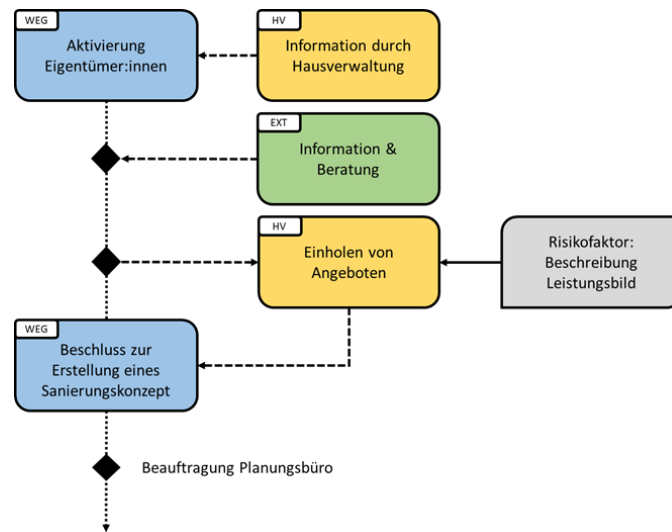
Die Miteigentümer:innen fassen den eigentlichen Entscheidungsprozess auch als Potenzial für die Hausgemeinschaft auf. Sie ermöglichen eine sachliche Diskussionsgrundlage und halten sich an kommunikative Regeln. Sie sind lösungsorientiert.

Tabelle 1: Abkürzungen in den Abbildungen zum prototypischen Sanierungsprozess

EXT	Externe Akteur:innen
HV	Hausverwaltung
PB	Technisches Planungsbüro
WEG	Wohnungseigentumsgemeinschaft
WEG-PG	„Peer-Group“ der WEG (eine Gruppe von Vertreter:innen)

Phase 1: Bedarfsermittlung und Zieldefinition

Abbildung 3: Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)



In der Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ ist die *Aktivierung Eigentümer:innen* zentral. Entweder über Eigeninitiative oder durch Anregung der Hausverwaltung (Information über Sanierungsnotwendigkeiten und aktuellen Chancen durch Förderungen o.ä.). Hier passiert erste Kommunikation und/oder Koordination auf WEG-Ebene oder von einzelnen Vertreter:innen als Initiator:innen.

Das Einholen von *Informationen und Beratung* der interessierten Eigentümer:innen zu den Themen Recht, Finanzierung, Energieeffizienz, Architektur, Bauphysik, Kommunikation und Prozessgestaltung ist der erste **Meilenstein**.

Ziele für die WEG in dieser Phase:

- Die WEG bringt sich auf einen gemeinsamen Wissensstand
- Im ersten Schritt gemeinsame interne Problemanalyse und Potenziale des Vorhabens ausloten; individuelle Bedürfnisse, Wünsche, Erwartungen, etc. erfassen
- Kontakte zu Expert:innen aufbauen, u.a. auch für Moderation von Prozesse/Treffen ohne Hausverwaltung
- Spätere Angebote, Sanierungskonzepte lesen können und kritisch analysieren
- Die WEG einigt sich auf einen Prozess mit der Hausverwaltung

Unterstützung für die WEG durch:

- Hausverwaltung als kompetente erste Anlaufstelle
- Beratungsstellen (z.B. Hauskunft)
- Vernetzung und Erfahrungsaustausch zwischen WEGs (eigene Plattform, z.B. Website des Projekts „WEG zur Zukunft“): Peer Group Unterstützung

Der nächste **Meilenstein** ist die Definition der grundsätzlichen Sanierungsziele und Beauftragung zum *Einholen von Angeboten* zur Erstellung eines Sanierungskonzepts.

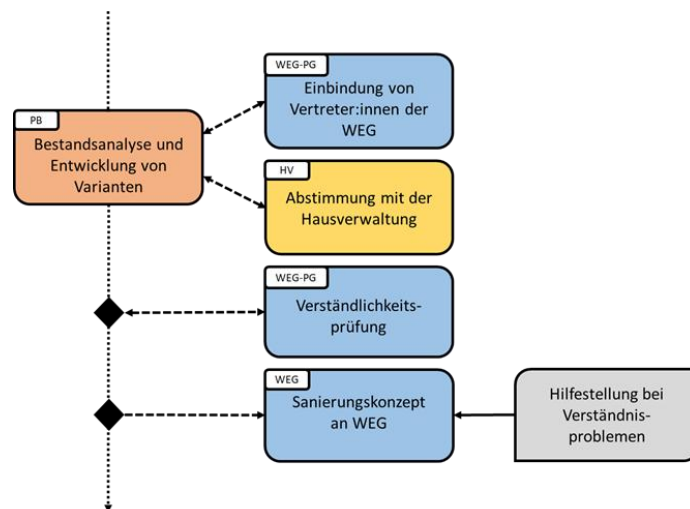
Beim Einholen und Aufbereitung der Angebote für die Erstellung des Sanierungskonzepts gibt es einen Risikofaktor. Eine falsche qualitative Einschätzung der einlangenden Angebote und damit verbunden eine schlechte Empfehlung (hinsichtlich Kosten und Umfang) durch die Hausverwaltung kann ein ungünstiger Weg eingeschlagen werden. Grundlage für qualitative Angebote ist eine klare Beschreibung des Leistungsbildes inklusiver zusätzlich gewünschter Maßnahmen (ein Beispiel für eine Leistungsbeschreibung findet sich in der „Richtlinie für die Förderung eines Sanierungskonzeptes für Wohngebäude“ der Stadt Wien, 2024). Eine allgemeine Anfrage zur „Erstellung eines Sanierungskonzeptes“ führt oftmals zu unspezifischen und schlecht vergleichbaren Angeboten. Siehe dazu auch Anhang „Checkliste zur Erstellung von Sanierungskonzepten“.

Die WEG ist bedacht, sich für das qualitativ beste Angebot zu entscheiden, z.B. mittels Empfehlungen für Planungsbüros durch Erfahrungsaustausch zwischen WEGs oder anderen Quellen.

Die Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ schließt mit dem **Meilenstein** zur Auftragserteilung des Planungsbüros zur Erstellung eines Sanierungskonzepts ab.

Phase 2: Vorentwurf und Entwicklung von Varianten

Abbildung 4: Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ (Quelle: Schöberl und Pöll GmbH)



In der Phase „Vorentwurf und Entwicklung von Varianten“ werden Vertreter:innen der WEG („Peer-Group“) frühzeitig miteinbezogen. Bei Beauftragung werden dem Planungsbüro Kontakte zu 2-3 interessierten Vertreter:innen der WEG gegeben. Diese werden am Prozess der Konzeptentwicklung beteiligt, geben Feedback und helfen, die spezifische Situation einer WEG zu verstehen (Klären von Erwartungshaltungen, WEG-Struktur, u.a.). Damit kann das Konzept zielgruppenorientiert erarbeitet werden.

Das Planungsbüro lernt durch den Einbezug von Vertreter:innen der WEG die Begebenheiten der WEG umfassend kennen, und kann auf die individuellen Verhältnisse im Gebäude frühzeitig eingehen (Interessenslage zu geschäftlichen Nutzungen im Gebäude, etwaige Falschinformationen und Befürchtungen von Bewohner:innen, etc.). Gleichzeitig besteht auch ein enger Austausch mit der Hausverwaltung. Essentiell ist die umfassende Klärung des Auftrags und eine Vereinbarung mit der

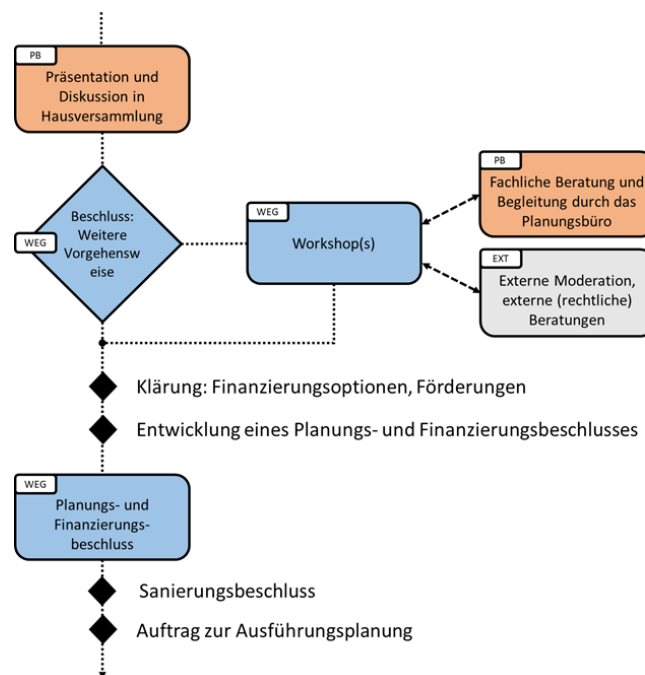
Hausverwaltung zu jeweiligen Rollen, z.B. das Planungsbüro nimmt die objektive und sachliche Position ein und liefert damit die Grundlage für Entscheidungen. In der Folge stimmen sich Planungsbüro und Hausverwaltung ebenso einander aktiv ab. Dies betrifft insbesondere die allgemeine Kommunikation mit den Eigentümer:innen, sowie die Auf- und Vorbereitung von Informationen für die künftigen Hausversammlungen.

In dieser Phase gilt als **Meilenstein**: Das Sanierungskonzept wird der Peer-Group (im Erstellungsprozess involvierte Vertreter:innen der WEG) präsentiert, um etwaige Verbesserungen vorzunehmen (hinsichtlich Verständlichkeit, etc.).

In Folge wird das nun erstellte Sanierungskonzept an die WEG ausgeschickt (**Meilenstein**). Es wird dafür gesorgt, dass jene Eigentümer:innen unterstützt werden, die Verständnisschwierigkeiten haben, um sich eine eigene Meinung bilden zu können. Dadurch soll vermieden werden, dass in dieser Phase Ängste oder Widerstände entstehen.

Phase 3: Entscheidungsprozess

Abbildung 5: Phase „Entscheidungsprozess“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)



Die Phase „Entscheidungsprozess“ ist umfassend und kann mehrere Iterationsschritte umfassen. Wichtiger Bestandteil einer Einladung zur Präsentation des Sanierungskonzepts in der Versammlung der Eigentümer:innen ist die sorgfältig aufbereitete Information (wesentliche Eckpunkte, Kosten) sowie die zwischen Hausverwaltung und Planungsbüro abgestimmte Kommunikation gegenüber den Eigentümer:innen. Beschlüsse für die weiteren Vorgehensweisen sind ebenso vorbereitet.

Sollte sich ein weiterer Abstimmungsbedarf ergeben, können im Rahmen von Workshops Lösungen ausgearbeitet, die von allen Beteiligten akzeptiert werden können. Idealerweise wird dieser Prozess durch eine externe Moderation begleitet.

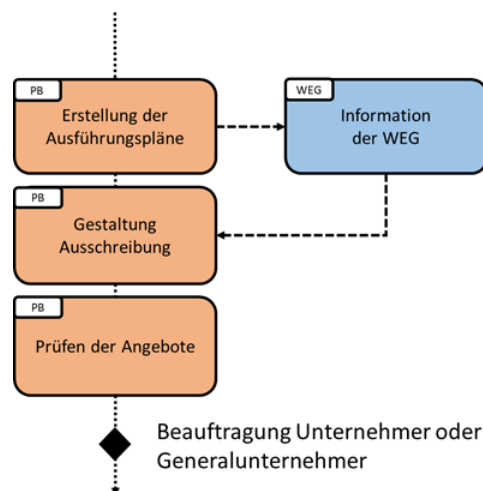
Die *Klärung von Finanzierungsoptionen* ist ein wichtiger **Meilenstein**, dabei sind etwaige Förderungen (insbesondere bestehende Fristen für die Beantragung) azuklären. Die Informationen sind Grundlage für die *Entwicklung eines Planungs- und Finanzierungsbeschlusses (Meilenstein)*. Dieser beinhaltet die konkrete Entscheidung über den Umfang der Sanierung und wie die Finanzierung (u.a. Kostenverteilung) aufgestellt wird.

Im Rahmen einer eigenen Versammlung der Eigentümer:innen zum Planungs- und Finanzierungsbeschluss werden die erarbeiteten Details formal auf ein gemeinsames Verständnis gebracht, und verbliebene Unsicherheiten geklärt.

Damit wird positiver *Sanierungsbeschluss (Meilenstein)* erzielt, der nach Ablauf der Einspruchsfrist gültig ist. Der *Auftrag zur Ausführungsplanung* wird als eigener **Meilenstein** definiert.

Phase 4: Ausführungsplanung und Sanierungsbeschluss

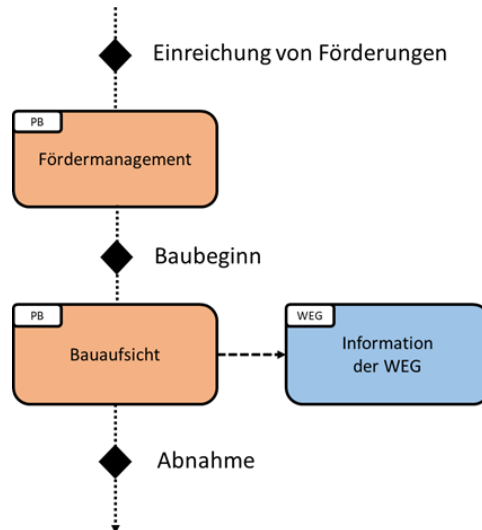
Abbildung 6: Phase „Ausführungsplanung und Sanierungsbeschluss“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)



In der Phase „Ausführungsplanung und Sanierungsbeschluss“ erfolgt die Ausarbeitung der Ausführungspläne. Das Sanierungsvorhaben profitiert durch die Abstimmung der fachlichen Planung und Expertise des Planungsbüros. Dadurch kann das Planungsbüro faire Preise der ausführenden Unternehmen erzielen. Bei der Erstellung der Ausführungspläne werden die Eigentümer:innen zeitnah auf dem Laufenden gehalten. Durch die professionelle Gestaltung der Ausschreibung können qualitative Angebote eingeholt werden. Diese werden durch das Planungsbüro geprüft. Die Phase schließt mit der Beauftragung der ausführenden Unternehmen oder eines Generalunternehmens (**Meilenstein**).

Phase 5: Ausführungsphase

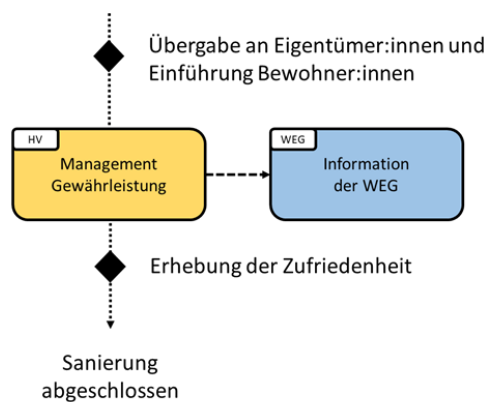
Abbildung 7: Phase „Ausführungsphase“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)



In der „Ausführungsphase“ sorgt die Begleitung des Planungs- und Ausführungsprozesses in technischer und finanzieller Hinsicht durch ein Planungsbüro für einen optimalen Prozess. Mit der Einreichung der Förderungen startet das Fördermanagement durch das Planungsbüro, welches in enger Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen oder dem Generalunternehmen die Einhaltung der Förderkriterien sicherstellt. Die laufende Bauaufsicht durch das Planungsbüro beinhaltet ebenso die Information der WEG über den Fortschritt. Die Phase schließt mit der Abnahme des Sanierungsvorhabens (**Meilenstein**).

Phase 6: Abschluss

Abbildung 8: Phase „Abschluss“ (Schöberl & Pöll GmbH)



In der Phase „Abschluss“ erfolgt eine Übergabe an die Eigentümer:innen und die Einführung der Bewohner:innen in die neue Haustechnik (**Meilenstein**). Damit wird der sorgsame technische Handhabung durch die Bewohner:innen ermöglicht.

Die Hausverwaltung übernimmt das Management zu Fragen der Gewährleistung. Dabei wird ein langfristiger Wartungsplan erarbeitet. Eine Erhebung der Zufriedenheit der Eigentümer:innen bzw. der Bewohner:innen ermöglicht einen wichtigen Abgleich um auch in weiterer Folge Verbesserungen anzuregen (**Meilenstein**).

Damit ist das Sanierungsvorhaben abgeschlossen. Mit diesem Sanierungsprozess wurde ebenso der Gemeinschaftsgedanke und der Prozesskompetenzen im Haus gestärkt.

5 Schlussfolgerungen

Das Projekt „WEG zur Zukunft“ hat gezeigt, dass die energetische Sanierung und Dekarbonisierung von Wohnungseigentümergeinschaften einen zentralen Hebel für das Erreichen klimapolitischer Ziele im urbanen Raum darstellt, zugleich jedoch mit spezifischen fachlichen, organisatorischen, rechtlichen, finanziellen und sozialen Herausforderungen verbunden ist. Die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse leisten einen Beitrag, um diese Herausforderungen systematisch zu adressieren und Sanierungsprozesse künftig wirksamer zu gestalten.

5.1 Fachliche Erkenntnisse des Projektteams

Das Projekt WEG zur Zukunft zeigt deutlich, dass die größte Herausforderung bei der thermisch-energetischen Sanierung und Dekarbonisierung von Gebäuden im Wohnungseigentum weniger in der technischen Machbarkeit als vielmehr in den organisatorischen, rechtlichen und sozialen Rahmenbedingungen liegt. Die Analyse der Entscheidungsprozesse in Wohnungseigentümergeinschaften verdeutlicht, dass komplexe Eigentümerstrukturen, heterogene Interessenlagen sowie Unsicherheiten in Bezug auf Kosten, Nutzen und rechtliche Fragen zentrale Hemmnisse darstellen.

Eine wesentliche Erkenntnis ist die Schlüsselrolle von Kommunikation und Prozessgestaltung. Sanierungsprojekte scheitern häufig nicht an fehlenden Lösungen, sondern an mangelnder Transparenz, unzureichender Aufbereitung von Informationen und fehlender Übersetzung technischer und juristischer Inhalte in eine für Eigentümer:innen verständliche Sprache. Engagierte Einzelpersonen innerhalb der WEGs sowie proaktive Hausverwaltungen erweisen sich als entscheidende Erfolgsfaktoren. Gleichzeitig wurde sichtbar, dass Hausverwaltungen strukturell oft überlastet sind und engagierten Eigentümer:innen oft das notwendige „Know-How“ fehlt. Beide Akteursgruppen wünschen sich zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen beispielsweise in Form von Qualifizierungsprogrammen oder Austauschformaten.

Darüber hinaus zeigt das Projekt, dass bestehende rechtliche Regelungen zwar Handlungsspielräume eröffnen, diese in der Praxis jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Insbesondere bei Dekarbonisierungsmaßnahmen stoßen Mehrheitsentscheidungen, Duldungspflichten und Finanzierungsfragen rasch an ihre Grenzen. Die gewonnenen Erkenntnisse unterstreichen daher den Bedarf an rechtlicher Klarstellung und Weiterentwicklung des wohnrechtlichen Rahmens.

5.2 Weiterarbeit des Projektteams mit den Ergebnissen

Das Projektteam wird die erarbeiteten Ergebnisse als Grundlage für eine weiterführende Verstetigung und Skalierung der Ansätze nutzen. Die entwickelten Prozessmodelle, Unterlagen, Kommunikationsmittel und Qualifizierungsbausteine sollen weiterentwickelt, praxisnah erprobt und an unterschiedliche Rahmenbedingungen angepasst werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der

Überführung der Projektergebnisse in dauerhaft nutzbare Instrumente für Hausverwaltungen und Wohnungseigentümergeinschaften.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die gewonnenen Erkenntnisse in weiterführende Forschungs- und Entwicklungsprojekte einfließen zu lassen, insbesondere im Hinblick auf die Kombination technischer Sanierungslösungen mit innovativen Finanzierungs- und Beteiligungsmodellen. Dazu startet im Jänner 2026 das Folgeprojekt „WEG zur Zukunft DEMO“ im Rahmen der Ausschreibung „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt 2025“. Dabei wird auch der Wissenstransfer in Aus- und Weiterbildungsformate für relevante Berufsgruppen als zentraler nächster Schritt verstanden. Zudem sollen die im Projekt identifizierten rechtlichen Hemmnisse in den politischen und fachlichen Diskurs eingebracht werden, um langfristig strukturelle Verbesserungen zu erzielen. Auch die wirtschaftliche Darstellbarkeit von Maßnahmen der Sanierung und Dekarbonisierung ist ein zentraler Aspekt des Folgeprojekts.

5.3 Relevante Zielgruppen und Nutzung der Ergebnisse

Die Projektergebnisse sind für mehrere Zielgruppen von hoher Relevanz:

- **Wohnungseigentümer:innen und Wohnungseigentümergeinschaften** profitieren von verständlich aufbereiteten Entscheidungsgrundlagen, die ihnen helfen, Sanierungsvorhaben realistisch einzuschätzen und fundierte Beschlüsse zu fassen.
- **Hausverwaltungen** erhalten praxisnahe Werkzeuge, Prozessmodelle und Argumentationshilfen, um ihre koordinierende Rolle effizienter wahrzunehmen und Sanierungsprozesse aktiv zu begleiten.
- **Planer:innen, Energieberater:innen und ausführende Unternehmen** können die Ergebnisse nutzen, um ihre Leistungen besser auf die spezifischen Bedürfnisse von WEG abzustimmen.
- **Öffentliche Stellen und Fördergeber** gewinnen Einblicke in bestehende Hemmnisse und können darauf aufbauend Förderinstrumente, Beratungsangebote und rechtliche Rahmenbedingungen gezielter weiterentwickeln.
- **Forschungsinstitutionen und Interessenvertretungen** können auf den Ergebnissen aufbauen, um vertiefende Studien, Pilotprojekte oder politische Initiativen zu entwickeln.

Die Ergebnisse bieten somit eine Grundlage für konkrete Umsetzungsprojekte, strategische Weiterentwicklungen sowie für politische und administrative Entscheidungsprozesse.

5.4 Rechtliche Hürden und Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Projekts wurden mehrere rechtliche Hürden identifiziert, die der Umsetzung klimarelevanter Sanierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum entgegenstehen. Dazu zählen insbesondere unklare Abgrenzungen zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung, die teilweise erforderliche Einstimmigkeit bei bestimmten Maßnahmen sowie weitreichende Anfechtungsmöglichkeiten von Mehrheitsbeschlüssen. Auch die fehlende Rücklagendeckung stellt häufig

ein formales Hindernis dar, obwohl sie in der Praxis bei umfassenden Sanierungen kaum vermeidbar ist.

Zudem kann die bestehende Rechtslage innovationshemmend wirken, wenn neue technische oder organisatorische Lösungen nicht eindeutig in bestehende Kategorien eingeordnet werden können. Diese rechtlichen Unsicherheiten führen in der Praxis zu Verzögerungen, Planungsabbrüchen oder zur vollständigen Blockade von Projekten. Das Projekt zeigt daher den Bedarf an klareren rechtlichen Leitlinien, praxisnahen Auslegungshilfen und gegebenenfalls an Anpassungen des Rechtsrahmens auf.

5.5 Verwertung, Verbreitung und weiteres Potenzial

Im Verlauf des Projekts wurden erste Verwertungs- und Verbreitungsaktivitäten umgesetzt, darunter Fachveranstaltungen, Workshops, Präsentationen der Zwischenergebnisse sowie die Bereitstellung von Informationsmaterialien für unterschiedliche Zielgruppen. Diese Aktivitäten haben wesentlich dazu beigetragen, die Projektergebnisse in der Praxis zu verankern und Feedback aus dem Anwendungsfeld zu integrieren.

Für die Zukunft besteht ein erhebliches Markt- und Verbreitungspotenzial. Die steigenden Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz im Gebäudebestand erhöhen den Bedarf an integrierten, praxistauglichen Lösungen für WEGs kontinuierlich. Die im Projekt entwickelten Ansätze können als Grundlage für Beratungsangebote, digitale Tools, Qualifizierungsprogramme und standardisierte Prozessmodelle dienen. Damit leisten sie nicht nur einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands, sondern auch zur Professionalisierung und Beschleunigung von Sanierungsprozessen in Wohnungseigentümergeinschaften insgesamt.

6 Ausblick und Empfehlungen

Die Ergebnisse des Sondierungsprojekts „WEG zur Zukunft“ zeigen deutlich, dass die zentralen Hemmnisse für Sanierungs- und Dekarbonisierungsprozesse in Wohnungseigentümergeinschaften weniger in fehlenden technischen Lösungen als vielmehr in organisatorischen, rechtlichen, kommunikativen und governancebezogenen Strukturen liegen. Gleichzeitig konnte ein erhebliches, bislang unzureichend genutztes Potenzial identifiziert werden, durch gezielte Unterstützungs- und Qualifizierungsmaßnahmen reale Umsetzungsprozesse anzustoßen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich sowohl klare Empfehlungen für weiterführende Forschungs- und Entwicklungsarbeiten als auch ein substantielles Potenzial für ein Demonstrationsvorhaben.

6.1 Empfehlungen für weiterführende Forschungs- und Entwicklungsarbeiten

Weiterentwicklung vom Analyse- zum Umsetzungsfokus

Die im Sondierungsprojekt gewonnenen systemischen Erkenntnisse bilden eine tragfähige Grundlage, um in einem nächsten Schritt von der Analyse- und Konzeptionsphase in eine umsetzungsorientierte Entwicklungs- und Erprobungsphase überzugehen. Insbesondere die identifizierten Entscheidungsknoten in WEG-Prozessen, die Rolle der Hausverwaltung sowie die Bedeutung engagierter Schlüsselpersonen unter den Eigentümer:innen sollten nicht nur weiter untersucht, sondern aktiv in realen Projektsituationen begleitet und evaluiert werden.

Vertiefung und Operationalisierung des Support-Frameworks

Empfohlen wird die Weiterentwicklung des im Projekt angelegten Support-Frameworks zu einem modularen, standardisierbaren Instrumentarium. Dieses sollte klare Prozessschritte von der Initiierung bis zur Umsetzung abbilden, rechtliche, technische und soziale Aspekte integriert berücksichtigen sowie unterschiedliche WEG-Typen und Ausgangslagen systematisch adressieren.

Die weitere Ausarbeitung praxistauglicher Leitfäden, Tools und Qualifizierungsformate stellt dabei einen zentralen Forschungs- und Entwicklungsbedarf dar.

Governance- und Förderlandschaft systematisch weiterdenken

Die Unterschiede zwischen Bundesländern hinsichtlich Förderlogiken, Beratungsstrukturen und Zuständigkeiten stellen einen wichtigen Einflussfaktor dar. Weiterführende F&E-Arbeiten sollten daher auf einen vertieften Ländervergleich sowie auf die Entwicklung von koordinierten, skalierbaren Governance-Modellen abzielen, die föderale Rahmenbedingungen berücksichtigen und gleichzeitig Vereinfachungen für WEGs ermöglichen.

Stärkung sozialer und organisatorischer Innovationen

Die Forschungsergebnisse unterstreichen, dass technische Lösungen ohne begleitende soziale Innovationen kaum wirksam werden. Zukünftige Arbeiten sollten daher insbesondere:

- Qualifizierungs- und Empowermentformate für Eigentümer:innen („Sanierungsbotschafter:innen“)
- neue Rollenmodelle (z. B. externe Sanierungslots:innen)
- sowie ko-kreative Entscheidungs- und Beteiligungsformate weiterentwickeln, erproben und hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit bewerten

6.2 Potenzial für Demonstrationsvorhaben

Chancen eines Demonstrationsprojekts

Ein Demonstrationsvorhaben bietet die Möglichkeit, die im Sondierungsprojekt entwickelten Ansätze unter realen Bedingungen zu testen und weiterzuentwickeln. Besonders großes Potenzial liegt in:

- der Begleitung konkreter WEGs über längere Zeiträume hinweg
- der praktischen Anwendung von Bewertungsmatrizen und Entscheidungsunterstützung
- sowie der Erprobung von Qualifizierungs- und Beratungsformaten im Zusammenspiel mit Hausverwaltungen und Eigentümer:innen

Durch die Analyse des bestehenden Support-Frameworks für WEGs in unterschiedlichen Bundesländern kann zudem die Skalierbarkeit der Ansätze überprüft werden.

Herausforderungen bei der Realisierung

Zentrale Herausforderungen liegen in der Heterogenität von WEGs, der teils begrenzten zeitlichen und organisatorischen Kapazität der Beteiligten sowie in sich verändernden rechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen. Für ein erfolgreiches Demonstrationsprojekt ist daher eine flexible Projektarchitektur erforderlich, die adaptive Lernprozesse zulässt und auf unterschiedliche Ausgangslagen reagieren kann.

Risiken und Umgang damit

Zu den identifizierten Risiken zählen u.a. Abbrüche von Entscheidungsprozessen in WEGs, unzureichende Beteiligung einzelner Akteursgruppen sowie externe Faktoren wie Änderungen bezüglich Förderungen oder Kosten. Diese Risiken können durch eine enge Begleitung der Akteur:innen, klare Kommunikationsstrukturen, iterative Evaluationsschleifen und eine bewusste Auswahl unterschiedlicher Demonstrationsfälle reduziert werden.

Beitrag zur Verstetigung und Skalierung

Ein erfolgreiches Demonstrationsvorhaben kann einen entscheidenden Beitrag zur Verstetigung der Projektergebnisse leisten. Durch die Dokumentation realer Umsetzungsprozesse, die Ableitung übertragbarer Modelle und die Einbindung relevanter Multiplikator:innen (Hausverwaltungen, Länderstellen, Beratungsorganisationen) entsteht eine belastbare Grundlage für eine breitere Anwendung über das Projekt hinaus.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Abkürzungen in den Abbildungen zum prototypischen Sanierungsprozess	42
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Befragungsergebnis zur Betreuung von thermisch-energetischen Sanierungen oder Heizungstausch durch Hausverwaltungen (Quelle: wohnbund:consult eG)	18
Abbildung 2: Befragungsergebnis zu den größten Herausforderungen und Hürden aus der Sicht der Hausverwaltungen und der Eigentümer:innen (Quelle: wohnbund:consult eG).	21
Abbildung 3: Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)	43
Abbildung 4: Phase „Bedarfsermittlung und Zieldefinition“ (Quelle: Schöberl und Pöll GmbH)	44
Abbildung 5: Phase „Entscheidungsprozess“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)	45
Abbildung 6: Phase „Ausführungsplanung und Sanierungsbeschluss“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)	46
Abbildung 7: Phase „Ausführungsphase“ (Quelle: Schöberl & Pöll GmbH)	47
Abbildung 8: Phase „Abschluss“ (Schöberl & Pöll GmbH).....	47

Literaturverzeichnis

- Amann Wolfgang, Goers Sebastian, Komendantova, Nadejda, Oberhuber Andreas: Kapazitätsanpassung der Bauwirtschaft für eine erhöhte Sanierungsrate. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 27/2021. https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/sdz_pdf/schriftenreihe-2021-27-kapazitaetsanpassung-bauwirtschaft.pdf abgerufen am 11. September 2025; 11:00)
- Bundeskanzleramt der Republik Österreich: Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 08.01.2026. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (abgerufen am 08.01.2026, 14.01).
- Deloitte, WU Wien, Wien Energie: Erneuerbare Energien in Österreich 2025. <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/at/de/docs/industries/energy-resources-industri-als/2025/studie-erneuerbare-energien-in-oesterreich-2025.pdf> (abgerufen am 15. Oktober 2025; 13:26)
- IIBW: Maßnahmenpaket Dekarbonisierung des Wohnungssektors. Im Auftrag der Energy Changes Projektentwicklung GmbH und der ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik, Wien, 2019. <https://www.oegut.at/downloads/pdf/MassnahmenpaketDekarbonisierungWohnungssektor.pdf?m=1561621272> (abgerufen am 6. Oktober 2025; 09:16)
- IIBW: Effizienzpotenziale in der österreichischen Wohnungspolitik. Im Auftrag des Forschungsverbands der österreichischen Baustoffindustrie, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, der WKO Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhandler sowie des Österreichischen Verbands der Immobilienstreuhandler, Wien 2012. <http://iibw.at/documents/2012%20IIBW.%20Effizienzpotenziale%20Wohnungspolitik.pdf> (abgerufen am 13. Jänner 2025; 13:20)
- IIBW und Umweltbundesamt: Monitoring-System zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2023. 2023.
- Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH: Wärme- und Kältekosten verrechnen. Magistrat der Stadt Wien – Energieplanung, Wien. 2025. <https://www.wien.gv.at/spezial/studien/ma20/waermeundkaeltekostenverrechnen2025.pdf> (6. Oktober 2025, 10:03)
- Stadt Wien: Sanierungskonzept. Richtlinie für die Förderung eines Sanierungskonzeptes für Wohngebäude. Wien. 2024. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma50/sanierungskonzept.pdf> (abgerufen am 08.01.2026, 14:34).
- STATISTIK AUSTRIA: Mikrozensus. Erstellt am 06.06.2025. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnungsbestand> (abgerufen am 15.07.2025; 10:22)
- Wallisch Alexander: Braucht es eine Bundesregelung für die Wärmewende? <https://positionen.wienenergie.at/blog/braucht-es-eine-bundesregelung-fuer-die-waermewende/> (abgerufen am 08.01.2026; 13:28).

Abkürzungen

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abk.	Abkürzung
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
PV	Photovoltaik
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft, bei rechtlichen Aspekten auch Wohnungseigentumsgesetz
WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	Zum Beispiel

Anhang

260113_WEG_Anhang_Rechtliches

260113_WEG_Anhang_Befragungsergebnisse

260113_WEG_Anhang_Finanzierungsmodelle

260113_WEG_Anhang_Erfolg_Misserfolg_Sanierungskonzepte

260113_WEG_Anhang_Analyse_Sanierungskonzepte

260113_WEG_Anhang_Checkliste_Sanierungskonzepte

260113_Anhang_Grafiken

Data Management Plan (DMP)

Im Projekt WEG zur Zukunft wurden Daten erhoben, analysiert und verarbeitet, um evidenzbasierte Erkenntnisse für nachhaltige Transformationsprozesse zu generieren. Dieser Data Management Plan beschreibt den Umgang mit allen im Projekt verwendeten und erzeugten Forschungsdaten über den gesamten Projektlebenszyklus hinweg.

Der DMP orientiert sich an den FAIR-Prinzipien (Findable, Accessible, Interoperable, Reusable) sowie an den Datenschutzanforderungen gemäß DSGVO und den Fördergebervorgaben.

1: Datenerstellung und Dokumentation

Datentypen

Im Projekt wurden folgende Haupttypen empirischer bzw. analytischer Daten erzeugt:

Online-Befragungsdaten

- Quantitative und qualitative Antworten aus standardisierten Fragebögen
- Stichprobengröße abhängig von Teilnehmer:innenzahl
- Enthalten keine direkt personenbezogenen Daten, jedoch potenziell Rückschlüsse auf kleine Gruppen

Interviewdaten

- Halbstrukturierte Einzelinterviews
- Audioaufnahmen, Transkripte und kodierte Auswertungsdateien
- Enthalten personenbezogene und teilweise sensible Informationen

Daten aus teilnehmender Beobachtung

- Teilnahme an Eigentümer:innen-Versammlungen

Analysedaten der Sanierungskonzepte

- Strukturierte Auswertungen bestehender Sanierungskonzepte
- Extraktion von relevanten Parameter (z. B. Maßnahmen, Kosten, Energiekennzahlen, Prioritäten)
- Erstellung vergleichbarer Bewertungs- oder Kategorisierungsschemata
- Ableitung von Mustern, Best-Practice-Ansätzen oder Handlungsempfehlungen
- Enthält teilweise vertrauliche Inhalte aus originalen Konzepten und Gebäudestrukturen

Datenvolumen (ungefähr)

- Online-Befragung: etwa 50 Datensätze
- Interviews: ca. 20 Transkripte
- Sanierungskonzepte: Mehrere strukturierte Tabellen, qualitative Analyse- und Bewertungsdokumente sowie Ableitungen (mehr als 100 Seiten Auswertungsmaterial).

2: Ethische, rechtliche und Sicherheitsaspekte (Datenverarbeitung und –aufbereitung)

Online-Befragungen

- Durchführung mit einem DSGVO-konformen Online-Umfragetool
- Export in CSV/Excel
- Bereinigung um unvollständige oder widersprüchliche Datensätze
- Statistische Auswertung mit Standardsoftware (Excel)
- Zusammenfassung der Ergebnisse im Projektdokument Anhang “Befragungsergebnisse”

Interviews

- Audioaufnahmen nach Zustimmung der Interviewten
- Transkription gemäß vereinbartem Transkriptionsstandard
- Anonymisierung durch Entfernung oder Verallgemeinerung personenbezogener Angaben
- Qualitative Inhaltsanalyse nach anerkannten Kodierverfahren
- Erstellung aggregierter Ergebnisberichte ohne Rückschluss auf Einzelpersonen

Teilnehmende Beobachtung

- Teilnahme an Eigentümer:innen-Versammlungen

Analyse der Sanierungskonzepte

- Sichtung von eingereichten oder verfügbaren Sanierungskonzepten
- Extraktion von relevanten Bestandteilen (z. B. Maßnahmenpakete, Verbesserungspotentiale, Kostenstrukturen)
- Kategorisierung und Bewertung
- Erstellung abgeleiteter Projektoutputs wie Best-Practice-Beispiele
- Aufbereitung in anonymisierter Form, sofern Rückschlüsse auf spezifische Objekte oder Eigentümer:innen möglich wären

3: Datenspeicherung und -erhalt

Speicherung, Sicherung und Zugriff während des Projekts

- Speicherung aller Daten auf sicheren Projektservern mit regelmäßigen Back-ups
- Zugriffsrechte nur für autorisierte Projektmitarbeiter:innen
- Abgeleitete strukturierte Analysedaten werden getrennt von möglichen personen- oder objektbezogenen Originalinformationen abgelegt

Langzeitarchivierung und Speicherfristen

- Online-Befragungsdaten: Speicherung in anonymisierter Form für mind. 7 Jahre
- Interviewdaten:
 - Rohdaten (Audio, nicht anonymisierte Transkripte) werden nach Projektende gelöscht
 - Anonymisierte und ausgewertete Daten werden 7 Jahre archiviert

- Alle archivierten Daten werden in nicht-proprietären Formaten (z. B. CSV, TXT, PDF/A) gespeichert, sofern sinnvoll
- Abgeleitete Analysedokumente werden für 7 Jahre archiviert
- Originalkonzepte oder sensible Inhalte werden nach Projektende gelöscht oder nach Rücksprache mit Eigentümer:innen/Partnern zurückgegeben

4: Wiederverwendbarkeit der Daten

Findable & Accessible

Es wird transparent dokumentiert, welche Datenarten existieren und wie sie erzeugt wurden.

Einschränkungen der Datenveröffentlichung

Gemäß den Opt-out-Regelungen des Fördergebers werden folgende Gründe geltend gemacht:

1. Datenschutzgründe (Interviews): Die Rohdaten enthalten personenbezogene und potenziell sensible Informationen. Eine Veröffentlichung ist nicht möglich.
2. Geheimhaltung/Sicherheitsgründe sowie Schutz der Ergebnisse (Online-Befragung): Die detaillierten Befragungsdatensätze könnten Rückschlüsse auf einzelne Teilgruppen und Antwortmuster zulassen. Daher werden die vollständigen Datensätze nicht öffentlich geteilt.

Dennoch bereitgestellte Daten

- Transparente Dokumentation der angewandten Methoden
- Veröffentlichbare aggregierte Ergebnisse in Berichten und Anhangdokumenten
- Vollständige Auswertung der Online-Befragung im Anhang Befragungsergebnisse
- Zusammenfassung und thematische Analyse der Interviews in den Projektberichten

Informationen für Ergebnisband (in deutscher Sprache)

Kurzdarstellung des Projektes in den Ergebnisbänden von „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt“

Projekttitel und Untertitel

WEG zur Zukunft

Der WEG zur Umsetzung einer klimafitten Zukunft im Wohnungseigentum

Synopsis: (Sprache: DEUTSCH, 250 bis 500 Zeichen inkl. Leerzeichen)

Das Projekt „WEG zur Zukunft“ untersucht, wie Wohnungseigentumsgemeinschaften als zentrale Akteure im Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaziele beitragen können. Analysiert werden Hemmnisse, Entscheidungslogiken und Akteursrollen in Sanierungsprozessen. Auf Basis qualitativer und quantitativer Methoden entwickelt das Projekt praxisnahe Grundlagen zu rechtlichen, organisatorischen, kommunikativen und finanziellen Aspekten, um auf dem Weg zu einer klimafitten Zukunft zu unterstützen.

Projektbeschreibung: (Sprache: DEUTSCH, ca. 2.000 Zeichen inkl. Leerzeichen)

Der Gebäudesektor ist ein zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaziele, wobei dem Bestandswohnbau eine Schlüsselrolle zukommt. Aufgrund seiner Größe ist das Segment der Wohnungseigentümergeinschaften besonders relevant. Gleichzeitig zeigt sich hier eine ausgeprägte strukturelle Trägheit: Komplexe Eigentümerstrukturen, langwierige Entscheidungsprozesse, rechtliche Unsicherheiten und hohe finanzielle Anforderungen erschweren energetische Sanierungen und Dekarbonisierungen erheblich. Hausverwaltungen übernehmen zwar eine zentrale Koordinationsfunktion, sind jedoch häufig stark ausgelastet, während Eigentümer:innen aufgrund fragmentierten Wissens zu Kosten, Nutzen, Technik und rechtlichen Rahmenbedingungen oft verunsichert sind.

Vor diesem Hintergrund verfolgte das Projekt „WEG zur Zukunft“ das Ziel, praxisnahes Handlungswissen und konkrete Unterstützungsinstrumente zu entwickeln, um Transformationsprozesse in WEGs von der Planung bis zur Umsetzung erfolgreich zu gestalten. Ein besonderer Fokus lag auf der Stärkung der Hausverwaltungen als Prozessbegleiter sowie auf der Aktivierung und Befähigung der Eigentümer:innen durch transparente und fundierte Entscheidungsgrundlagen.

Inhaltlich umfasste das Projekt die Analyse von Akteursrollen, Entscheidungslogiken und Hemmnissen in WEGs. Sanierungskonzepte wurden untersucht, rechtliche Rahmenbedingungen verständlich aufbereitet und verschiedene Finanzierungsmodelle auf ihre Anwendbarkeit im Wohnungseigentum geprüft. Die Ergebnisse wurden über die Projektwebsite www.weg-zur-zukunft.at öffentlich zugänglich gemacht.

Methodisch folgte das Projekt einem transdisziplinären, ko-kreativen Ansatz, der quantitative Online-Befragungen mit qualitativen Interviews, Fokusgruppen sowie der Analyse nationaler und internationaler Modellprojekte verband. Ergänzend erfolgte eine vertiefte Prüfung wohnrechtlicher Rahmenbedingungen.

Die Ergebnisse zeigen, dass weniger technische als vielmehr organisatorische und soziale Faktoren über den Erfolg von Sanierungsprozessen entscheiden. Erfolgreich sind integrierte Ansätze, die rechtliche, finanzielle und kommunikative Aspekte verbinden, auf transparente Kommunikation, klare Rollen und passende Finanzierungsmodelle setzen. Engagierte Eigentümer:innen und Hausverwaltungen spielen dabei Schlüsselrollen, benötigen jedoch gezielte Unterstützung. Standardisierte Prozesse, Qualifizierung und praxisnahe Information können zentrale Hemmnisse deutlich reduzieren.

3 Keywords: (Sprache: DEUTSCH, Aufzählung)

Wohnungseigentümergeinschaft, Sanierung, Dekarbonisierung

Facts: (Sprache: DEUTSCH, max. 550 Zeichen inkl. Leerzeichen)

- Systematische Analyse der Hemmnisse, Entscheidungsprozesse und Akteur:innen in Wohnungseigentümergeinschaften bei Sanierung und Dekarbonisierung
- Aufbereitung rechtlicher Rahmenbedingungen sowie Identifikation rechtlicher Hürden im Wohnungseigentum
- Analyse klassischer und innovativer Finanzierungsinstrumente
- Stärkung der Rolle von Hausverwaltungen und Befähigung von Eigentümer:innen
- Entwicklung und Publikation von Ergebnissen und Unterstützungsinstrumenten als Beitrag zur klimaneutralen Transformation des Wohnungsbestands

Abbildungen:

Siehe 260113_Anhang_Grafiken

Kontakt:

Projektleitung: Margarete Huber, wohnbund:consult eG (margarete.huber@wohnbund.at)

Projektpartner:innen:

wohnbund:consult eG (Projektkoordinator)

Schöberl & Pöll GmbH

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)

RENOWAVE.AT eG

